REVISION

DU PLAN LOCAL

D'URBANISME

Enquête publique

Du 2 mai au 2 juin 2023

RAPPORT 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--

Communauté
de Communes de
Normandie
Cabourg
Pays d'Auge

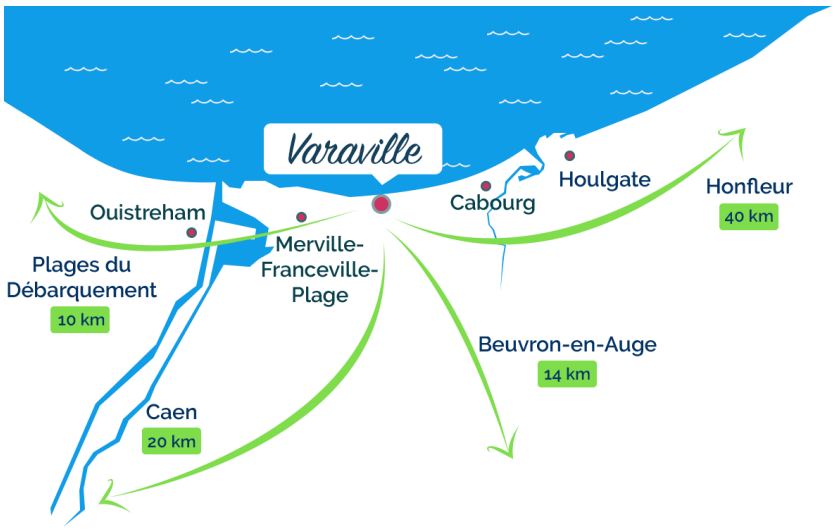
DOSSIER: E23000020/14

Table des matières

Chapitre 1: GENERALITES 5
1-Cadre dans lequel s'inscrit le projet 5
2-Le contexte 6
3-Principales caractéristiques de la révision du PLU de VARAVILLE 11
Chapitre 2: Organisation et déroulement de l'enquête publique 12
1-Désignation du commissaire enquêteur 12
2- Prises de contact avec les élus 12
3- Réunion et échanges avec les élus 13
4- L'arrêté d'organisation de l'enquête publique 13
5- Publicité et information du public 13
6-Visite du territoire 14
7-Les éléments à la disposition du public pendant l'enquête 15
8-Permanences du commissaire enquêteur 15
9-Le climat de l'enquête publique 16
10-Echanges avec le maître d'ouvrage au cours de l'enquête publique 17
11-Clôture de l'enquête publique 17
Chapitre 3: Avis de l'Ae et des PPA 17
1-Avis de l'Autorité environnementale 17
2-Avis des personnes publiques associées (PPA) 18
Chapitre 4: Observations du public 20
1-Données générales 20
2-Analyse des observations 21
Chapitre 5: Remise du procès-verbal de synthèse (PVS) 24
Chapitre 6: Réponses du maître d'ouvrage 24
aux questions et observations 24
6-1-Réponses aux remarques de l'autorité environnementale 24
6-2-Réponses aux questions des personnes publiques associées ou consultées 26
6.3-Réponses aux questions du commissaire enquêteur 29
6.4-Réponses aux questions du PUBLIC 36
Capitre 7: Clôture du rapport 54

Index :

Ae : Autorité environnementale
ALUR : Loi d'Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové
BASIAS :
CCI : Chambre du Commerce et de l'Industrie
CD14 : Conseil Départemental du Calvados
CDPENAF : Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
CE : Commissaire Enquêteur
DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DREAL : Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement
EBC : Espaces Boisés Classés
EIE : Etat Initial de l'Environnement
ELAN : Loi d'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
ENE : Loi d'Engagement National pour l'Environnement (dite loi Grenelle II)
ENR : Energies renouvelables
ER06 : Emplacement Réservé N°6
ERC : Eviter Réduire Compenser
GRAPE : Groupement Régional des Associations de Protection de l'Environnement
IGP : Indication Géographique Protégée
INAO : Institut National d'Origine et de la qualité
MER : Mémoire en réponse
MRAe : Mission Régionale d'Autorité Environnementale
NCPA : communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge
NPA : SCoT Nord Pays d'Auge
OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PLH : Plan local d'Habitat
PLU : Plan Local d'Urbanisme
POS : Plan d'Occupation des sols
PPA : Personne Publique Associée
PPRL :Plan de Prévention des Risques Littoraux
PVS : Procès-Verbal de Synthèse
RD : Route Départementale
RDP : Rapport de Présentation
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SRADDET : Schéma régional d'Aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique
STECAL : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées
STEP : Station d'EPuration
SUP : Servitude d'Utilité Publique
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique
Zone 1 AU : Zone à urbaniser
Zone A : Zone Agricole
Zone N : Zone Naturelle
Zone Nl : Zone Naturelle de loisirs
Zone UGb : zone urbaine
Zone Ugl : zone urbaine de loisirs
ZoneNt : zone Naturelle à vocation touristique
ZPS : Zone de Protection Spéciale
ZSC : Zone Spéciale de Conservation



Situation de Varaville dans le Calvados.

CHAPITRE 1: GENERALITES

1-CADRE DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET

1.1-L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le projet mis à l'enquête publique vise à réviser le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de VARAVILLE approuvé en novembre 2012 et objet de deux modifications simplifiées (2017 et 2019) et d'une déclaration de projet en 2018.
La présente révision vise à permettre de nouveaux projets d'aménagement et d'urbanisation, l'intégration de nouveaux équipements ou le déplacement d'autres et à prendre en compte le nouveau cadre réglementaire (PPRL, SCoT et code de l'urbanisme).

1.2-LE MAITRE D'OUVRAGE

La Commune de Varaville, représentée par son Maire M. Patrick THIBOUT, compétente en matière de PLU est le maitre d'ouvrage et l'autorité organisatrice de l'enquête publique.
La mairie de Varaville située au 2 avenue de Grand hôtel est désignée siège de l'enquête publique où le dossier d'enquête publique est consultable en version papier et informatique.

1.3-LE CADRE JURIDIQUE

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et l'enquête publique font référence aux textes législatifs et réglementaires suivants :

- Code de l'Environnement, les articles L.123-1 et suivants et R123.1 et suivants ;
- La procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme et l'application de ces dispositions sont régies par les articles L.151-1 à L.153-60 et L.131-4 et suivants ainsi que les articles R. 153-8 et R.151-1 à R.151-53 du Code de l'urbanisme.

Ainsi qu'à :

- L'arrêté N°20- 2023/AG de Monsieur le Maire de la commune de Varaville du 11/04/2023 prescrivant les modalités de l'enquête publique;
- La délibération du conseil municipal du 24 novembre 2022 prescrivant respectivement, les objectifs poursuivis, le bilan de la concertation et l'arrêt du projet;

- La décision n° E23000020/14 du Président du Tribunal Administratif de CAEN désignant le commissaire enquêteur pour effectuer cette enquête publique.

2-LE CONTEXTE

2.1- PRESENTATION DE LA COMMUNE

2.1.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE :

Avec une plage de trois kilomètres de sable fin entourée de dunes et bordée de villas historiques, Varaville est une commune littorale du Pays d'Auge qui s'étend sur 16.49 km². Organisée autour de deux pôles : le Home, situé en front de mer, et le Bourg, entouré de terres agricoles et des marais de la Dives. Très étendue et composée en grande partie de marais, sa population progresse et comptait 1019 habitants en 2020 pour une densité de population de 62 habitants/km2. Elle fait partie de la communauté de communes de Normandie Cabourg Pays d'Auge et dépend du SCoT du Nord Pays d'Auge.

Communes limitrophes de Varaville

Merville-Franceville-Plage	*Mer de la Manche*	Cabourg, Dives-sur-Mer *(sur quelques mètres)*
Gonneville-en-Auge, Bavent *(sur quelques dizaines de mètres)*		Périers-en-Auge
Petiville	Bavent	Brucourt, Goustranville

2.1.2 LES COMPOSANTES DE LA COMMUNE

Varaville est une commune étendue du Calvados, dont l'urbanisation est organisée autour de deux pôles : l'un littoral, au Hôme et l'autre historique et rural, dans sa partie dite du bourg. Un vaste marais occupe l'espace qui sépare ces deux zones. Cette commune littorale, voisine de celles de Cabourg et Dives, située à 23 km de la métropole de Caen, fait partie de la communauté de communes de Normandie Cabourg Pays d'Auge.

Située au nord du Pays d'Auge, la commune présente un cordon dunaire au nord, une zone arrière dunaire fortement urbanisée un vaste marais puis une nouvelle zone urbaine, plus rurale avec la présence d'exploitations agricoles (élevage bovin, maraichage, haras) et de nombreux sites d'intérêt patrimonial. A part quelques rares points hauts, son altitude est comprise entre 0m et 20m.

La ville est traversée du Sud vers le Nord par l'Orne dans lequel se jette l'Odon au sud. Un réseau routier très fréquenté traverse la commune (RD 513 au nord, RD514 dans sa partie sud-Ouest, RD 27 au Sud-Est et RD400a à l'est, une gare ferroviaire dessert la ville de Dives voisine.

2.1.3- ENVIRONNEMENT :

Varaville est une commune très vaste dont près de 80% de la surface est couverte par des marais. L'occupation de ces pairies humides est diverse : culture ; pâture, peupleraie, entrecoupées de canaux et cours d'eau (Dives et ses affluents).

Ces espaces offrent une forte richesse écologique du point de vue floristique et faunistique préservés par différents dispositifs.

- **Préservation zones naturelles**

  En raison de ces potentialités, une très large partie du territoire est couverte par des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF).
  Ainsi on peut compter 5 ZNIEFF (4 de type 1 et 1 de type 2) :
  - ZNIEFF de type II du Littoral Augeron
  - ZNIEFF de type I des Marais de la Dives et ses affluents dans lequel trois espaces bénéficiant du même type de protection sont présents :
    - Marais de Varaville ;
    - Marais des trois chaussées ;
    - Marais de Brucourt et Goustranville.

  La commune est également concernée par deux sites Natura 2000 :

  - Zone de Protection Spéciale (ZPS) du « Littoral augeron ».
  - Zone Spéciale de Conservation (ZSC) de la « Baie de Seine orientale »

- **Les zones humides**

  En raison des surfaces occupées par les marais, les zones humides couvrent une grande partie du territoire communal (carte DREAL p.32 du rapport de présentation) auxquelles seuls quelques secteurs échappent (la partie retro-littoral des dunes du Hôme-Varaville ; le lieu-dit « La cour » et le Bourg.
  Des études de définition plus détaillée des zones humides ont été conduites et sont présentées en annexe documentaire (pièce 4a) :
  - Au Hôme, sur le site du camping « Le cottage fleuri », étude CERESA – octobre 2018 qui n'a pas relevé de zones humides sur le secteur ;
  - Au Hôme, sur un secteur correspondant à la zone 1AUc et le sud de la zone UGl, étude ASTER – juin 2017qui conclut à la présence d'une zone humide sur la partie est de la zone 1AUc projetée.
  - Au bourg, sur la parcelle 219 au nord de l'église, étude &cotone – 2020 ? qui conclut à l'absence de zone humide ;
  - Au Hôme, sur la zone située au sud de la zone UGl projetée, étude &cotone – 2020 ?, qui conclut à l'absence de zone humide sur ce secteur.

- **Les milieux**

  La commune accueille différents milieux présentant un intérêt écologique :
  - Le cordon dunaire au Hôme qui présente des enjeux de préservation de la faune et la flore, protège contre les tempêtes et les attaques de la mer ainsi que pour son intérêt paysager ;
  - Les jardins arborés et les espaces verts de la commune qui participent au maintien de la biodiversité par la présence d'une végétation dense et notamment d'arbres qui peuvent jouer un rôle de refuge pour certaines espèces.
  - Les Haies et les boisements (peupleraies) présents sur le territoire communal peuvent accueillir et servir de protection ou d'espace de reproduction à des espèces nicheuses ou migratrices (cigognes, passereaux tel que le loriot d'Europe, cormorans, hérons, …).
  - Le marais dans ses différentes fonctions (prairie, culture, chasse et habitat éparse) présente des intérêts importants pour la faune et la flore. On peut noter la présence d'espèces inféodées aux milieux humides mais aussi d'oiseaux migrateurs. De plus cet espace dont la flore est riche est un réservoir de biodiversité particulièrement important.
  - Le coteau en retrait du marais, situé au sud de la commune accueille des activités agricoles et les activités équestres y sont largement représentées.
  - Des friches se situent au sud de la RD 514 et de la mairie. Cet espace est une friche urbaine, héritage des mesures prises suite à la tempête Xynthia. Dans ce secteur voué en partie à l'urbanisation et en zone naturelle pour le reste, la nature a repris ses droits et on peut y observer différents milieux plus ou moins humides composés de végétation basse, de fourrés et de jeunes arbres qui offrent un espace favorable à de nombreuses espèces.

- **La trame verte et bleue**

  Pour définir ces trames, la commune s'est appuyée sur des éléments :

- du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) qui met en évidence les réservoirs de biodiversité des zones humides des marais de la Dives ainsi que l'existence de corridors fonctionnels au sein des zones humides de la commune) ;
- du SCoT qui s'appuie sur les milieux identifiés par le SRCE et les complètent par des réservoirs de biodiversité aquatiques, humides et littoraux ;
- une analyse éco-paysagère du territoire.

- **Les continuités écologiques**

  Au sein de la commune, sept éléments participant à la continuité écologique sont identifiés :
  - Les jardins arborés du Hôme-Varaville ;
  - Une bande boisée le long de la douve entre le cordon dunaire et le marais ;
  - Les bosquets et les haies à proximité du bourg ;
  - Le cordon dunaire ;
  - Le golf ;
  - Le réseau hydrographique avec la présence de la Dives et de la Divette.

- **La loi littoral**

  Le projet de révision du PLU de Varaville intègre les exigences de la loi littoral.

2.1.4- LES RISQUES ET NUISANCES

Le territoire est soumis à différents risques.

- Les risques naturels identifiés sont:
  - La variation du trait de côte
  - Les risques de tempête et de submersion marine. Varaville est concerné par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de l'Estuaire de la Dives ;
  - Les inondations par débordement de cours d'eau et remontée de nappes ;
  - La présence d'eau à faible profondeur qui nécessite différentes réalisations de stockage et de drainage des eaux de pluviales, dans une bien moindre mesure les ruissellements ;
  - Les risques de retrait/gonflement des sols argileux auxquels la commune est soumise à un aléas moyen à faible ;
  - Les risques sismiques jugés très faibles.

En raison des caractéristiques naturelles du territoire, ce dernier est soumis à des risques forts d'inondations liées aux débordements de cours d'eau, aux remontées de nappes et submersion marine. Il existe un Plan Prévention des Risques littoraux (PPRL) approuvé le 10 aout 2021.

- Les autres risques, nuisances et pollutions sont :
  - Les risques industriels, hérités de 3 anciens sites BASIAS, désormais inactifs ;
  - Les risques liés aux infrastructures de transport d'énergie, une canalisation de gaz et un pipeline d'hydrocarbures traversent la commune ;
  - Les risques et nuisances liés aux infrastructures routières (RD514, RD513, RD27, RD400a et RD400b) ;
  - La pollution des eaux aux nitrates et résiduelles urbaines (eaux usées/eaux pluviales) ;
  - La pollution de l'air par le trafic automobile.

2.1.5 EVOLUTIONS DU DOCUMENT D'URBANISME

Dates des évolutions du document d'urbanisme de la commune.

- 1981 : Varaville dispose d'un POS (révisé en 1991) ;
- 2006 : Elaboration du PLU, annulé en 2008 ;
- 2012 : second projet d'élaboration du PLU ;
- 2016 : révision du PLU ;
- 2017 : modification simplifiée N°1;
- 2018 : Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU ;
- 2019 : modification simplifiée N°2

2.2- PRESENTATION GLOBALE DU PROJET

Le projet de révision de la commune de Vraville 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.

2.3- BILAN DE LA CONCERTATION

Un premier projet de révision a été arrêté en 2020, la présente version, arrêtée en 2022, est le résultat de son évolution pour tenir compte des remarques et avis émis en première intention.

Le bilan de la concertation fait état des démarches entreprises depuis 2016 et concerne donc les deux projets arrêtés, qui ont pris les formes suivantes :

- L'affichage de la délibération de prescription du PLU en mairie ;
- La publication d'articles dans le bulletin municipal et sur le site internet de la mairie (4 parutions entre 2016 et 2019 puis 3 autres entre 2021 et 2022)
- D'expositions publiques (juin 2018 et juillet 2019) ;
- La tenue de réunions publiques les 4 janvier 2018 (une cinquantaine de personnes présentes) et 30juillet 2021 (pas d'information sur le nombre de personnes présentes) ;
- Des réunions en présence des personnes publiques associées (25 juillet 2017, 14 juin 2019 et 28 juin 2022) ;
- Une réunion de concertation avec le monde agricole (7 avril 2021) ;
- Deux permanences publiques les 9 et 15 novembre 2022, comptant respectivement 20 et 6 visites ;

Tout au long de la procédure, un registre a été tenue à disposition du public pour lui permettre de s'exprimer.

Ainsi de nombreuses démarches ont été entreprises pour concerter la population sur les deux projets arrêtés.

Remarque du Commissaire enquêteur :

Si le bilan de la concertation fait bien état des sujets qui ont été évoqués par le public pour le second projet arrêté, il reste très vague dans la façon dont le projet a pu prendre en compte ces observations, ce qui est regrettable.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été consultées en amont, à l'occasion de réunions les 25 juillet 2017, 14 juin 2019 et 28 juin 2022 puis après les arrêts projet, à l'occasion de demandes d'avis sur le présent projet.

Pour le présent projet, vingt-neuf PPA dont dix communes limitrophes ont été sollicitées. Neuf avis ont été rendus dont aucun des communes limitrophes ni de l'intercommunalité.

Le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a été soumise à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe). Cette dernière a rendu un avis le16 mars 2023.

2.4- COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE "COMMUNE DE VARAVILLE PLAN LOCAL D'URBANISME"

Le dossier, initié par le cabinet Schneider a ensuite été repris par le cabinet Néapolis, il est donc composé d'éléments issus de ces deux bureaux d'études et se compose de 7 fascilcules ***totalisant 123 pages A3 et 397 pages A4 complétés par 12 plans au format A0.***

2.4.1- COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier d'enquête se compose des éléments suivants :

- Un résumé non technique de 2 pages A3;
- Une évaluation environnementale de 108 pages A3;
- Un fascicule Projet d'Aménagement et de développement durable (PADD) de 10 pages A3 ;
- Un fascicule Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de 2 pages A3;
- Un règlement écrit de 59 pages (plus 30 pages d'annexes) A4;
- Un fascicule d'annexes de 291 pages A4 ;
- Un règlement graphique (1/7 500^{e}) au format A0 ;
- Un règlement graphique et risques naturels (1/7 500^{e}) au format A0 ;
- Un règlement graphique : le Hôme et le bourg (1/3 000^{e}) au format A0 ;
- Un plan des servitudes d'utilité publique et annexes documentaires (1/7 500^{e}) au format A0 ;
- Un plan des réseaux d'électricité ;

- Un plan des réseaux d'eau potable « le Hôme » au format A0 ;
- Un plan des réseaux d'eau potable « le bourg » au format A0 ;
- Un plan des réseaux d'eau potable « le marais » au format A0 ;
- Un plan des réseaux d'eaux usées et pluviales « Planche 11 » au format A0 ;
- Un plan des réseaux d'eaux usées et pluviales « Planche 13» au format A0 ;
- Un plan des réseaux d'eaux usées et pluviales « Planche 21 » au format A0 ;
- Un plan des réseaux d'eaux usées et pluviales « Planche 22 » au format A0 ;
- Un fascicule Bilan de la concertation préalable de

2.4.2- PIECES COMPLEMENTAIRES

Plusieurs pièces viennent compléter le dossier, il s'agit de :

- L'arrêté N°20- 2023/AG de Monsieur le Maire de la commune de Varaville du 11/04/2023 prescrivant les modalités de l'enquête publique ;
- La délibération du conseil municipal du 24 novembre 2022 prescrivant respectivement, les objectifs poursuivis, le bilan de la concertation et l'arrêt du projet;
- Une note de procédure présentant :
    1. Les textes qui régissent l'enquête publique en cause ;
    2. La façon dont l'enquête publique s'insère dans la procédure administrative relative au PLU ;
    3. La décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête publique.
- Une note de présentation indiquant :
    - La décision de l'Autorité Environnementale (Ae) ;
    - Les coordonnées du maitre d'ouvrage ;
    - Les caractéristiques les plus importantes du projet ;
- Les Avis de Personnes Publiques Associées (PPA)
    - La liste des PPA consultées et des retours reçus ;
    - L'avis du Conseil Départemental du Calvados ;
    - L'avis de la chambre d'agriculture du Calvados ;
    - L'avis du Syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ;
    - L'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Calvados (DDTM14) ;
    - L'avis de la communauté urbaine de Caen la Mer (direction transports) ;
    - L'avis du Groupement Régional des Associations de Protection de l'Environnement (GRAPE) ;
    - L'avis de la Commission Départementales de la Nature des Paysages et des Sites (CNDPS) ;
    - Les avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
    - L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) ;
- Un registre d'enquête de 96 pages cotées et paraphées par le commissaire enquêteur.

2.4.3- L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Cette partie du dossier est traitée dans la pièce N°1b intitulée « Rapport de présentation » elle-même intégrée dans un fascicule de 111 pages composé des pièces :

- Pièce 1a « Résumé non technique »;
- Pièce 1B « rapport de présentation » composée de 12 chapitres :
    1. Introduction ;
    2. Diagnostic socio-économique ;
    3. Etat initial de l'environnement ;
    4. Aménagement de l'espace ;
    5. Synthèse du diagnostic, les besoins et les objectifs ;
    6. Explication des choix retenus pour établir le PADD et sa traduction réglementaire ;
    7. Justification des Orientations retenues pour les OAP ;
    8. Présentation et la justification des dispositions du règlement ;
    9. Articulation du projet avec les documents cadres ;
    10. Incidences du projet sur l'environnement et les mesures associées ;
    11. Incidences du projet sur le réseau Natura 2000 ;
    12. Indicateurs et les modalités de suivi du projet ;

13. Méthodologie de l'évaluation environnementale.

Remarque du CE :

Le dossier est complet mais les éléments présentés et leur justification sont parfois complexes à intégrer. Réalisé par deux bureaux d'études différents (Schneider et Néapolis), l'ensemble manque parfois de pédagogie.

2.6- LA CONSULTATION DU DOSSIER

La mairie de Varaville a été désigné siège de l'enquête publique.
Le dossier soumis à enquête publique ainsi qu'un registre-papier y ont été déposés.
Le dossier était aussi consultable à partir du registre dématérialisé à l'adresse https://www.registre-dematerialise.fr/4618, directement ou via le site de la municipalité de Varaville à l'adresse https://www.varaville.fr/ma-ville/lurbanisme/dossier-denquete-publique/ .
Enfin, un accès au dossier était également garanti par un poste informatique en Mairie de Varaville aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

3-PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA REVISION DU PLU DE VARAVILLE

Le rapport de présentation expose les principales caractéristiques du projet et leur justification, à savoir :

- La préservation et la valorisation du capital écologique et paysager de la commune ;
- Le développement de l'offre de logements ;
- Le développement de l'offre de services, aménagements et équipements.

Une évaluation environnementales complète le dossier en présentant les enjeux et impacts du projet sur l'environnement.

3.1- PRESERVATION ET VALORISATION DES MILIEUX ECOLOGIQUES ET DES PAYSAGES

- Préserver les vastes espaces que constituent les marais et la frange littorale ;
- Maintenir pour leur intérêt écologique et paysager, les parcs boisés du Hôme ; la coulée verte formée par le golf et l'ensemble bocager.

3.2- DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT

- Atteindre 1300 habitants à l'horizon 2040, objectif jugé compatible avec les orientations du SCoT;
- Accroitre la mixité sociale et générationnelle sur la commune par une offre en direction des :
  - Des ménages actifs ;
  - Des touristes et
  - Des retraités.
- Proposer différents types de logements :
  - Individuels ;
  - Intermédiaires ou
  - Collectifs.
- Permettre aux actifs locaux des logements financièrement abordables en accession à la propriété et en location à l'année.
- Création de 286 logements en extension urbaine et 55 en densification ;
- Veiller au développement d'un parc résidentiel strictement contenu dans le respect des plans de prévention des risques d'inondations et de submersion ;

3.3- DEVELOPPEMENT DES SERVICES, AMENAGEMENTS ET EQUIPEMENTS

La commune dispose d'un bon niveau de services et d'équipements à la population comme de loisirs, les projets en cours sont :

- Création d'équipements et d'hébergements touristiques ;
- Extension du golf ;
- Aménagement de l'entrée sud-ouest du Hôme ;
- Déplacement des ateliers communaux ;
- Développement du réseau cyclable et pédestre ;
- Implantation d'un centre équestre ;
- Accueil du RPE communautaire ;

- Création d'une aire de jeux dans le lotissement communal ;
- Rénovation de la salle communale ;
- Création d'un parc récréatif (entre le centre du Hôme et les marais).

3.4- COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPRA

La révision prendra en compte les lois d'aménagement (ENE et ALUR), mais n'évoque pas la loi Climat et résilience et se veut compatible avec :

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin SEINE NORMANDIE ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Nord Pays d'Auge (NPA) approuvé le 29 février 2020.

3.5- COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE D'ENQUETEUR SUR LE DOSSIER PRESENTE

Le dossier est complet et la notice de présentation expose les objectifs visés par la révision. Néanmoins la facture du document, certaines erreurs matérielles et le manque de précision rendent la compréhension du projet difficile voire hasardeuse.

Bien que présente, l'évaluation environnementale est jugée un peu trop synthétique (voire superficielle) et apparait datée en particulier concernant la partie du diagnostic socio-économique dont les chiffres auraient pu être réactualisés.

La présentation de certains éléments aurait mérité un plus grand soin et certains tableaux ne sont que partiellement insérés, des cartes nécessitent une légende plus précise afin de faciliter la compréhension du lecteur non-averti

Les OAP manquent de précision notamment dans les espaces considérés pour la mise en œuvre de la densité attendue. Ainsi concernant la zone 1AUb du bourg, on ne sait pas si la densité de 20 logements à l'hectare se calcule sur les 0.7 ha de la zone ou seulement sur la zone destinée à l'urbanisation qui est plus réduite. De plus, la notion de densité minimum, bien qu'indiquée, ne semble pas avoir été bien assimilée par la collectivité.

Les fascicules présentent parfois des informations contradictoires : par exemple le cône de vue ouvert sur le marais noté dans l'OAP N°2 est incompatible avec le projet présenté page 49 du rapport de présentation.

De plus en page 2 de ce document, la petite zone 1 AU du Hôme est désignée par l'appellation « 1AUb » alors que cette dernière est située au bourg.

L'absence de précisions concernant le projet du centre équestre indiqué page 49 du rapport de présentation dans les OAP comme dans le rapport de présentation.

La compréhension du document par le public aurait été facilitée par une présentation des différentes modifications portées par la présente procédure de révision (avant/après) d'autant que le résumé non technique produit manque de précisions et n'apporte que peu d'éléments au lecteur non averti.

CHAPITRE 2: ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1-DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par décision n° E23000020/14 du 28 mars 2023, le Président du Tribunal Administratif de Caen a désigné Madame Sophie MARIE commissaire -enquêteur pour mener l'enquête relative à la révision du PLU de Varaville.

2- PRISES DE CONTACT AVEC LES ELUS

Le 31 mars 2023, j'ai été contactée Monsieur THIBOUT, maire de la commune qui souhaitait dès ce premier échange planifier l'enquête publique, voulant profiter de la période des vacances de printemps pour réaliser l'enquête. En effet, Varaville est une commune littorale prisée des touristes qui dispose d'une grande part de logements secondaires. Sans éléments à ce moment-là, j'ai proposé une rencontre l'après-midi même pour que l'élu puisse présenter son projet et réfléchir au calendrier possible de l'enquête.

Lors de ce premier échange téléphonique, j'ai demandé qu'on me transmette les avis des PPA reçus et la liste de ceux qui avaient été consultés. Il a également été convenu que le dossier papier serait donné lors du rendez-vous de cette même journée.
Le 31 mars après-midi, j'ai été reçue en mairie par Messieurs P. THIBOUT, Maire de Varaville, P. THIEBOT, 1er adjoint à l'urbanisme, voirie, travaux et sécurité et Madame D. BEGAULT conseillère municipale membre de la commission urbanisme et travaux. Ces derniers ont présenté le projet de leur commune et les modalités matérielles et calendaires de l'enquête ont été posées. Il a également été convenu d'une date pour réaliser la visite de la commune et en particulier les zones particulièrement concernées par le projet, la date du 7 avril fut retenue.
Il fut convenu de faire appel à un registre dématérialisé et de préparer rapidement les arrêtés et avis concernant cette enquête afin de permettre la parution des avis dans la presse dans le délai légal.
Je suis repartie avec le dossier d'enquête en versions papier et numérique (CDRom).
Il fut convenu d'échanger par téléphone et messagerie électronique.
Madame E. CHAUVIN du cabinet Néapolis est l'interlocutrice sur le dossier d'enquête.

3- REUNION ET ECHANGES AVEC LES ELUS

Plusieurs échanges téléphoniques et échanges ont eu lieu entre Monsieur THIEBOT et moi-même tout au long de la procédure d'enquête (avant, pendant et après).
L'accueil qui m'a été réservé a été cordial mais parfois empreint d'impatience de la part de la collectivité. La méconnaissance de la procédure d'enquête publique a parfois été source d'incompréhensions voire de tensions lors de mes demandes (pièces constituant le dossier, dossier papier, accueil du public ,...).

4- L'ARRETE D'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le Maire, Monsieur Patrick THIBOUT, a prescrit, par arrêté n°20- 2023/AG du 11 avril 2023, l'enquête publique portant sur le projet révision du PLU de Varaville.

Cette enquête a été ouverte du mardi 2 mai 2023 jusqu'au vendredi 2 juin 2023, soit pendant 32 jours consécutifs.
La mairie de Varaville est désigné siège de l'enquête.
Quatre permanences de deux heures chacune, devaient être tenues par le commissaire enquêteur, trois en mairie de Varaville et une dans l'ancienne mairie, au bourg. Un dossier d'enquête en version papier devait être mis à la disposition du public en Mairie où un poste informatique permettant la consultation du dossier était aussi à disposition du public.

5- PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC

5.1-PUBLICITE LEGALE

5.1.1 L'AFFICHAGE

L'information du public a été faite par affichage d'un avis (format affiche A3 - texte noir sur fond jaune), reprenant l'essentiel de l'arrêté du Maire, en mairie de Varaville et sur une dizaine d'autres points de la commune dès le 13 avril 2023.
J'ai pu personnellement vérifier que l'affichage de l'avis au public avait bien été effectué quinze jours avant la tenue de l'enquête

5.1.2- LES AVIS PRESSE

L'avis d'enquête a été publié dans les journaux départementaux et locaux suivants : Ouest-France et Le Pays d'Auge:

- Premières parutions le 18 avril 2023,
- Secondes parutions le 05 mai 2023.

5.1.3 PUBLICITE COMPLEMENTAIRE

En plus des affichages et parutions presse, la commune a publié l'avis d'enquête publique sur la page d'accueil de son site internet et a procédé à la distribution de flyers sur toute la commune dès le 13 avril 2023.

5.2- INFORMATION COMPLEMENTAIRE DU PUBLIC

Le public pouvait prendre connaissance du dossier :
- sur le site de la mairie de Varaville, en se rendant sur l'onglet urbanisme puis dossier d'enquête publique ;
- A l'adresse dédiée du registre dématérialisé : https://www.registre-dematerialise.fr/4618 qui redirigeait les visiteurs vers le site de la municipalité où les différentes pièces du dossier étaient présentées.

Remarque du CE :

A travers les diverses démarches entreprises, la collectivité a œuvré pour que la population soit bien informée de l'existence de cette consultation.

Bien que le délai de parution dans la presse ait été retardé d'une journée en amont de l'enquête, compte-tenu des démarches entreprises par la municipalité, notamment la distribution de flyers trois semaines avant, j'estime ce délai était suffisant pour permettre au public intéressé de prendre ses dispositions pour y participer.

5.3- LES REGISTRES D'ENQUETE

Le public pouvait déposer ses observations soit sur les registres-papier mis à sa disposition, soit par écrit à l'intention du commissaire enquêteur, adressé au siège de l'enquête, soit encore par courrier électronique enquete-publique-4618@registre-dematerialise.fr ou enfin sur le registre dématérialisé : https://www.registre-dematerialise.fr/4618

5.3.1- REGISTRES-PAPIER

Un registre-papier de 96 pages a été coté et paraphé par mes soins et a été déposé en mairie de Varaville.

5.3.2- E-REGISTRE ET OBSERVATIONS PAR MAILS

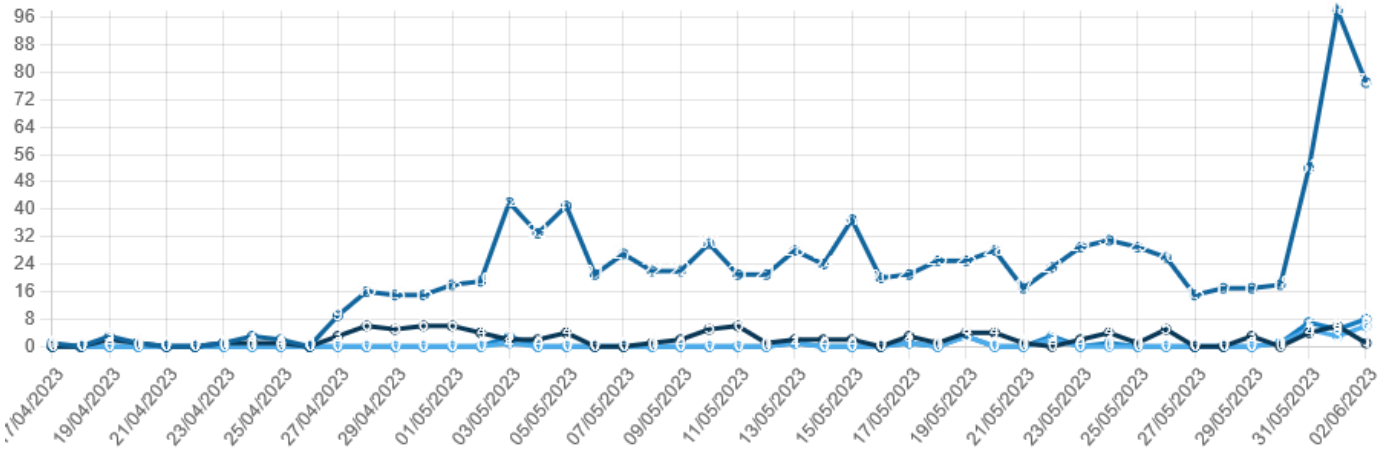
Pendant toute la durée de l'enquête, un registre dématérialisé a été mis à la disposition du public pour qu'il puisse y consigner ses observations et prendre connaissance des dépôts déjà effectués à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/4618.

Cette adresse était également accessible à partir du site de la mairie : https://www.varaville.fr/ma-ville/lurbanisme/dossier-denquete-publique/.

En outre, le public pouvait aussi déposer ses observations à l'adresse enquete-publique-2575@registre-dematerialise.fr

5.3.3- L'APPORT DU E-REGISTRE

Il est à noter que 1040 visiteurs se sont connectés sur l'adresse du registre dématérialisé et ont procédé à 104 téléchargements d'au moins une page du dossier, sans compter ceux effectués depuis le site de la municipalité pour lequel aucune comptabilité n'a été tenue.
On peut dénombrer 33 observations déposées sur ce registre dont certaines ont également été portées au registres papiers.



Entre 15 et 98 personnes par jour ont consulté le dossier consultable depuis l'adresse du E-registre

(plus de 32 visites/jour en moyenne).

6-VISITE DU TERRITOIRE

6.1- AVANT LE DEBUT D'ENQUETE

Le 7 avril 2023, Je me suis rendue sur Varaville dans l'intention de d'effectuer la visite du territoire communal et en particulier des zones concernées par le projet de révision du PLU. Messieurs THIBOUT et THIEBOT m'ont accompagnée durant 3 heures pour me présenter ce vaste territoire aux paysages et milieux très contrastés.

6.2- EN COURS D'ENQUETE

Le mercredi 3 mai 2023, j'avais rendez-vous avec Monsieur Chauvel de l'association France Nature Environnement (FNE) afin d'échanger sur les projets et enjeux relatifs au terrain situé au sud du Hôme, dit terrain Matmut. Ce terrain de 10 ha est partiellement aménagé et viabilisé. Le projet de révision de PLU envisage d'urbaniser 3 ha, de mettre à disposition du centre équestre plusieurs hectares situés à l'ouest de la zone et de renaturer la partie restante. Actuellement cette zone présente un cheminement surélevé avec des espaces en contrebas parfois inondés où la végétation a repris ses droits. Cette présentation m'a permis de mieux comprendre les enjeux et conséquences des modalités de renaturation prévues.

Ce même jour, je me suis également rendue au siège de l'intercommunalité « Normandie Cabourg Pays d'Auge (NCPA) où j'ai été reçue par Madame LEPOITTEVIN et Monsieur F. VANNIER Vice-Président en charge de l'aménagement du territoire. Lors de l'étude du dossier et la commune n'ayant reçu aucun retour d'avis ni de l'intercommunalité ni des dix communes voisines, il m'a semblé intéressant d'initier cet échange.

Il a également été l'occasion d'évoquer l'adéquation entre les développements urbains à venir sur Varaville et la capacité des stations d'épuration chargées de traiter ces effluents. Madame ROCHE, en charge de l'assainissement était alors absente, une nouvelle entrevue devait donc être fixée. Mais lors de l'échange téléphonique en vue de fixer cette rencontre, la collectivité a déclaré préférer m'envoyer le nouveau schéma directeur d'assainissement, mais je n'ai jamais reçu ce document.

7-LES ELEMENTS A LA DISPOSITION DU PUBLIC PENDANT L'ENQUETE

L'enquête publique a été ouverte **du mardi 2 mai 2023** au vendredi **29 juin2023**, soit pendant **32** jours consécutifs.
Durant cette période, le dossier, les pièces annexées et le registres d'enquête ont été tenus à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie au public, en application de l'arrêté d'organisation de l'enquête en date du 11 avril 2023.
Un poste informatique a été mis à la disposition du public en mairie de Varaville pour permettre une consultation électronique du dossier.

Le public pouvait déposer ses observations soit sur les registres-papier mis à sa disposition, soit par courrier à l'attention du commissaire enquêteur, adressé à la mairie de Varaville, soit par courrier électronique ou encore via le registre dématérialisé.

8-PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Afin de permettre à un maximum de personnes de venir me rencontrer, il a été décider de proposer 4 permanences de 2h chacune plutôt que 3 de 3heures. Les horaires de ces permanences ont également été positionnées de façon à faciliter leur « débordement » en cas de forte affluence.
Sans me concerter préalablement, la municipalité a mis en place un système de rendez-vous par périodes de 20 minutes et a communiqué sur cette base. Cette organisation qui visait à éviter de trop longues attentes au public. La totalité du public qui se présente lors des permanences doit être reçue même sans rendez-vous mais l'existence de ces derniers rythmés toutes les 20 minutes pouvaient amener à allonger l'attente des personnes venues sans rendez-vous alors même qu'elles se seraient déplacées très tôt. Cette organisation a parfois compliqué l'accueil sans pour autant lui nuire. En effet, toutes les personnes ayant souhaité me rencontrer ont pu être reçues.
Conformément à l'arrêté d'organisation précité je me suis tenue à la disposition du public à l'occasion des **4** permanences organisées à la mairie de Varaville, 2 avenue du grand hôtel au Hôme Varaville.

- Le mardi 2 mai 2023 de 9h00 à 11h00 ;
- Le mercredi 17 mai 2023 de 14h00 à 16h00 et
- Le vendredi 2 juin 2023 de 9h30 à 11h30.

La salle qui est mise à disposition se situe en rez-de-chaussée ce qui en facilite l'accès aux personnes à mobilité réduite. Elle dispose également d'un accès propre avec un couloir dans lequel des chaises ont été disposées à l'attention des visiteurs qui attendaient d'être reçus. Ces conditions étaient particulièrement bonnes pour l'accueil du public.

Une permanence était également prévue dans les locaux de l'ancienne mairie à Varaville bourg :

- Le vendredi 26 mai 2023 de 15h00 à 17h00.
  Les locaux mis à disposition étaient adaptés, disposant d'un espace suffisant et d'une grande table qui permettait la lecture des documents et des cartes.

Déroulement des permanences

- **Pour la première permanence**, je suis arrivée en mairie à 8h40 afin de vérifier le dossier papier et d'en numéroter les différentes pièces. Or, la mairie n'avait pas compris que le dossier qui m'avait été remis ne serait pas utilisable pour l'enquête. Un dossier vierge de toute annotation a finalement été trouvé, il a été signé par Monsieur le Maire et

numéroté par mes soins. J'ai également demandé que toutes les pièces complémentaires soient imprimées (Arrêté d'organisation de l'enquête, délibération prescrivant la révision du PLU, avis des PPA et de la MRAe…) afin que le dossier numérique et celui papier soient identiques. Les Avis des PPA et de la MRAe ont été reliés pour en faciliter le rangement et l'identification. La réactivité de la commune a permis que toutes les pièces du dossier soient présentes et à disposition du public pour l'ouverture de la permanence.

Lors de cette permanence, huit personnes sont venues me rencontrer et deux ont consigné leurs demandes sur le registre papier et deux autres ont déclaré vouloir déposer leur observation sur le registre dématérialisé.
Deux personnes sont venues consulter le dossier d'enquête pour une simple information sans vouloir déposer d'observations.
Après la fermeture de la permanence un couple nouvellement installé sur Varaville est également venu consulter le dossier, sans question particulière à me poser, il a été reçu par les élus présents.

Plusieurs personnes m'ont fait part de la difficulté qu'ils avaient rencontré à accéder aux pièces du dossier. En effet, la municipalité a fait le choix d'héberger le dossier sur son site plutôt que sur le registre dématérialisé. Ce choix a rendu la mise en place du dossier dématérialisé plus complexe et a manqué de souplesse.

A l'issue de la permanence, j'ai précisé aux élus qui étaient restés présents dans la salle que les prochaines pourraient s'effectuer en leur absence et que cette disposition serait d'ailleurs préférable pour garantir la confidentialité des échanges. Monsieur THIEBOT a alors indiqué que les élus seraient présents lors de la consultation du dossier en dehors des permanences.

- Lors de la seconde permanence, des élus, dont Monsieur THIEBOT, étaient de nouveau présents dans la salle dédiée à l'accueil du public pensant pouvoir assister à la permanence. A ma demande, ces derniers ont finalement quitté la salle me permettant ainsi de recevoir le public en toute confidentialité et dans un climat serein. Quelques personnes se sont également présentées pensant venir assister à une réunion publique, je leur ai alors indiqué les modalités d'accueil de la permanence et les ai reçues selon leur ordre d'arrivée ou en accord avec les personnes présentes selon le temps nécessaire à l'échange. Lors de cette seconde permanence une personne qui ne pouvait attendre a rédigé son observation en passant directement par l'accueil de la mairie. Lors de cette seconde permanence, huit personnes ont été reçues et cinq observations ont été consignées dans le registre papier.

- La troisième permanence s'est tenue dans les locaux de la maison des associations, située dans le bourg de Varaville. A mon arrivée, un employé municipal était présent pour m'ouvrir la salle et me remettre l'ensemble du dossier et le registre papier. Cette permanence s'est déroulée sans aucune difficulté et a permis l'accueil de cinq personnes dont trois avaient déjà été rencontrées préalablement, une seule observation a alors intégré le registre.

- Lors de la quatrième et dernière permanence, huit personnes ont été reçues et cinq observations ont été consignées dans le registre papier. Lors de cette permanence, des tensions entre personnes ont été ressenties et l'exigence d'un accueil individuel en toute confidentialité a pris tout son sens et a permis l'expression libre d'une partie du public qui s'est déplacé ce jour-là.

9-LE CLIMAT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'accueil qui m'a été réservé par la commune a été chaleureux et courtois la municipalité a été à l'écoute de mes demandes mais sa méconnaissance de l'organisation de l'enquête publique a parfois été sources de tensions (demandes d'intégration d'éléments obligatoires du dossier qui n'avaient pas été anticipé a dû être réalisée dans l'urgence).

Les entretiens avec les **31** personnes rencontrées ont été courtois et empreints de respect mutuel. Chaque visiteur a décliné son identité et a pu déposer son observation sur le registre papier ou le faire ultérieurement ou par un autre canal (registre dématérialisé ou courrier). Les permanences se sont déroulées de façon inégale mais toujours dans l'objectif de permettre à chacun de prendre connaissance du dossier et dans un climat permettant à chacun de s'exprimer librement.

L'analyse individuelle des observations et/ou demandes du public figurent dans le chapitre 6.

10-ECHANGES AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Lors de l'enquête, j'ai été régulièrement en contact par messages électroniques ou par téléphone avec M. THIEBOT qui a été attentif à mes différentes demandes sans toujours bien en comprendre l'exigence réglementaire. Je regrette que la municipalité et ses services, visiblement peu habitués à l'organisation d'enquêtes publiques, ne s'en soient pas ouverts à moi dès notre première rencontre, j'aurais ainsi été plus attentive dans l'accompagnement de sa mise en place et aurait évité des situations rendues complexes par une organisation de départ inappropriée et l'incompréhension de la municipalité à certaines de mes demandes.

11-CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le vendredi 2 juin 2023, à l'issue de la quatrième et dernière permanence à la mairie de Varaville qui s'est achevée à 12h05, j'ai clos le registre et emporté tout le dossier et le registre. La mairie fermant ses portes au public à midi sans réouverture ce jour-là, seul le registre électronique pouvait encore recevoir des contributions avant sa clôture automatiquement à minuit, marquant ainsi la fin de l'enquête. Le lendemain, ma vérification du registre électronique m'a permis de constater qu'aucune nouvelle observation n'était arrivée dans la nuit.

CHAPITRE 3: AVIS DE L'AE ET DES PPA

1-AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

La commune a fait réaliser une évaluation environnementale qu'elle a soumis à la MRAe . Cette dernière a rendu son avis sur le projet le 17 mars 2023.

L'Autorité environnementale qui avait déjà été sollicitée pour le premier projet de révision arrêté le 19 février 2020 à de nouveau émis un avis sur le second projet arrêté le 24 novembre 2022 dans lequel elle fait 16 recommandations.

Elle recommande de:

1. Détailler la démarche itérative menée pour la révision du PLU et d'ajouter les éléments recueillis lors de la concertation préalable ;
2. Mettre à jour l'Etat Initial de l'environnement (EIE) par la présentation du Plan de Prévention de Risques Littoraux (PPRL) approuvé et d'une carte pédologique du territoire, par la prise en compte des perspectives liées au changement climatique et par l'actualisation des données relatives aux eaux de baignade ;
3. Compléter l'analyse des incidences sur le sol, la biodiversité et les risques et d'ajouter une partie traitant du changement climatique ;
4. Mieux argumenter les choix retenus en matière de logement en élaborant plusieurs scénarios démographiques ;
5. Préciser les modalités de suivi, les indicateurs retenus et les corrections envisagées selon les écarts en place ;
6. Compléter le résumé non technique et veiller à son caractère pédagogique ;
7. Reconsidérer ou mieux justifier l'objectif démographique de 1300 habitants (Orientations du SCoT, besoins et sensibilité environnementale) ;
8. Analyser davantage les impacts de la consommation d'espace au regard de l'objectif national « zéro artificialisation nette » (ZAN), de prévoir des dispositions pour limiter l'imperméabilisation des sols et les impacts sur leurs fonctionnalités écologiques ;
9. Mener des études relatives aux zones humides et présenter la séquence ERC pour la zone 1AUa. Les présenter sur les plans de zonage et sur les OAP ;
10. Caractériser la faune et la flore de la zone 1AUa en incluant la biodiversité des sols et permettant la mise en place de la séquence ERC sur cette zone ;
11. Réactualiser les données concernant le risque de submersion marine pour affiner l'analyse des impacts du projet de révision du PLU ;
12. D'intégrer dans son projet de révision des dispositions permettant de limiter les nuisances olfactives et sonores (RD et centre équestre) ;
13. Intégrer des dispositions visant à préserver la santé humaine en cas de réaménagement d'anciens sites Basias potentiellement pollués;

14. Compléter le volet eau potable et assainissement collectif de son rapport de présentation pour mieux démontrer l'adéquation entre les besoins et les ressources ou capacités sur les pics de fréquentation de la commune, dans le contexte de changement climatique et en tenant compte des projets conduits par les collectivités sur le secteur ;
15. Renforcer les dispositions du PLU en faveur des mobilités alternatives aux véhicules motorisés individuels ;
16. Inscrire à travers les OAP et le règlement du projet des orientations et prescriptions en faveur de la sobriété et la performance énergétique ainsi que du recours aux énergies renouvelables (ENR).

Remarque du commissaire enquêteur
Les réponses du porteur de projet aux nombreuses recommandations de l'autorité environnementale sont présentées au chapitre 6 de ce présent rapport.

2-AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

La commune a adressé, pour avis, son projet de révision du PLU à 29 destinataires dont 10 communes limitrophes et a reçu 9 réponses dont une en dehors du délai légal (chambre d'agriculture).

- Sans réponse
  - ✓ le Conseil régional de Normandie,
  - ✓ la chambre du commerce et de l'industrie (CCI) ;
  - ✓ la chambre des Métiers et de l'Artisanat,
  - ✓ l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP),
  - ✓ l(Institut National des Appellations d'Origine controlée (INAO),
  - ✓ le Centre Régional de la propriété Forestière (CRPF) de Normandie,
  - ✓ l'EPCI compétente en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH),
  - ✓ la communauté de communes dont dépend Varaville : Normandie Cabourg Pays d'Auge (NCPA)
  - ✓ les municipalités des dix communes limitrophes (Bavent, Brucourt, Cabourg, Dives sur Mer, Gonneville en Auge, Goustranville, Merville-Franceville, Perriers en Auge, Petiville, Robehomme).
- Avis Favorables :
  - ✓ Le Comité conchylicole de Normandie,
  - ✓ La communauté urbaine de Caen la Mer,
  - ✓ Le SCoT NPA ;
  - ✓ La CDPENAF.
- Avis favorable accompagné de remarques
  - ✓ Le Conseil Départemental (CD14).
- Avis favorable assortie de réserve(s)
  - ✓ La DDTM14 a décliné une dizaine de remarques, son avis favorable est soumis à la prise en compte de l'ensemble de ces dernières.

Remarque du commissaire enquêteur
Aucune réponse n'est issue ni des dix communes voisines de Varaville, ni de l'intercommunalité à laquelle elle est rattachée. L'avis défavorable de la chambre d'agriculture est arrivé hors du délai légal.

2.1 AVIS DE L'ÉTAT (DDTM)

La Direction départementale des territoires et de la mer du Calvados a rendu un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques formulées :

1. S'assurer que les objectifs de développement démographiques jugés ambitieux n'engendrent pas d'effets négatifs sur l'environnement (alimentation en eau potable et assainissement) ;
2. Annexer au dossier une carte du réseau communal d'eau pluviale (préservation de la qualité des eaux littorales) ;
3. Rappeler dans le règlement du PLU pour les zones Ni que lorsque des aménagements sont envisagés sur des zones humides la séquence Eviter- Réduire -Compenser (ERC) devra être déroulée en amont et conditionnera l'obtention d'autorisation d'urbanisme ;
4. Préciser dans le règlement écrit qu'en cas d'absence de Plan de Prévention des Risques (PPR), les dispositions constructives précises applicables et proportionnées à chaque situation selon les propositions de formulation proposées concernant les risques d'inondation par

- Débordement de cours d'eau (interdire l'urbanisation des champs d'expansion des crues);
- Remontée de nappe (interdire les infrastructures les plus profondes dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 2.5 et 5 mètres) ;
- Submersion marine (ajouter les cartes du PPRL dans la note de présentation et/ou le règlement graphique et préciser dans le règlement écrit les dispositions permettant la prise en compte des aléas identifiés et des zonages qui en découlent) ;
- Ruissellement (identifier les axes privilégiés découlement et de les intégrer dans une carte annexe au zonage réglementaire ou mentionnée dans le règlement écrit- délimiter les zones ou des mesures doivent être prise pour limiter l'imperméabilité des sols et assurer la maîtrise des écoulements et ruissellements – édicter des principes et règles visant à ralentir les transferts des eaux de pluie vers les cours d'eau) ;
- Les mouvements de terrains (Mentionner dans le rapport de présentation que le territoire communal peut être soumis au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux et y indiquer les informations et recommandations présentées, notamment celles relatives à la loi ELAN dans ce domaine) ;

5. Recommande que les tracés des canalisations de transport de matière dangereuse présenté au public soit élargi ;
6. L'ajout de la RD400B sur la carte présentant les infrastructures faisant l'objet d'un classement sonore et l'intégration aux annexes des périmètres situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et les prescriptions d'isolement acoustiques édictées ;
7. La prise en compte du principe de réciprocité entre les exploitations agricoles et les constructions à vocation d'habitat envisagées ;
8. Modifier le règlement graphique pour y intégrer le haras de Varaville et le manoir dit « cour de maison » en leur qualité de monuments historiques pour lesquels une SUP est applicable ;
9. Elargir l'identification de bâtiments ou villas présentant un caractère patrimonial d'intérêt pouvant faire l'objet d'une préservation, comme par exemple la chapelle Saint-Joseph ou l'église Saint-Germain ;
10. Ajouter au rapport de présentation le producteur de cidre bénéficiant de l'Indication Géographique Protégée (IGP) « Cidre de Normandie » ;
11. L'intégration d'objectifs en matière de production d'énergies renouvelables notamment pour les zones 1AU.

Remarque du commissaire enquêteur

L'état émet un avis favorable mais de nombreuses remarques devront être prises en compte. Les réponses de la municipalité feront l'objet d'un examen attentif de ma part, en particulier sur les sujets des besoins en logements et de démographie

Les réponses du porteur de projet aux nombreuses recommandations des personnes publiques associées sont présentées au chapitre 6 de ce présent rapport.

2.2 AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DU CALVADOS

Le Conseil Départemental du Calvados a émis un avis favorable tout en suggérant 8 améliorations/précisions au projet de révision :

1. Intégrer dans l'OAP N°2 un phasage de l'urbanisation du secteur 1AUa et le nécessaire accord préalable du CD14 avant tout raccordement au réseau routier (RD514) ;
2. Préciser la localisation des terrains permettant la densification du bâti existant de la commune ;
3. Compléter le volet mobilité en indiquant que la sécurisation du carrefour entre les RD27 et 513 se fera par la création d'un giratoire et d'un tourne à gauche pour l'intersection entre la RD95 et 513 ;
4. Reporter sur le règlement graphique les zones de recul de 35 m pour l'implantation de nouvelles constructions le long des axes principaux (RD 27, 400a ; 513) ;
5. Rappeler dans le règlement écrit que des aménagements différents de ceux listés pourront être exigés localement par le gestionnaire du domaine public afin d'en garantir la sécurité ;
6. Dans le règlement écrit, revoir la formulation concernant l'aménagement d'entrée charretière ;
7. De revoir le règlement écrit pour se conformer à l'exigence de l'art. L.113-18 du code de la construction et de l'habitation en matière de stationnement vélos ;
8. Modifier le règlement écrit pour porter à 3 mètres la largeur minimale des chemins pédestres ou cyclables tout en permettant d'y déroger ponctuellement en cas d'impossibilité technique ;

Remarque du commissaire enquêteur
Les réponses du porteur de projet aux nombreuses remarques du Conseil départemental sont présentées au chapitre 6 de ce présent rapport.

2.3 AVIS DU SCOT NORD PAYS D'AUGE (NPA)

Le SCoT Nord Pays d'Auge (NPA) a émis un avis favorable.

2.4 AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

La CDPENAF a émis trois avis favorables :

- Sur la délimitation des STECAL ;
- Concernant les dispositions envisagées dans le règlement écrit au sujet des extensions et annexes des bâtiments d'habitation ;
- En raison du projet de développement urbain présenté

2.5 L'AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

La chambre d'agriculture a rendu un avis défavorable qui est parvenu hors délai. Elle estime que le règlement de la zone Nm est trop impactant pour le développement de l'activité agricole.

2.6 AVIS DE LA COMMUNAUTE URBAINE DE CAEN LA MER

La communauté urbaine de Caen la Mer a émis un avis favorable ;

2.7 AVIS DU COMITE DE CONCHYLICULTURE DE NORMANDIE/MER DU NORD

Le comité régional de Conchyliculture de Normandie/ Mer du nord n'a formulé aucune remarque ;

2.8 AVIS DU GROUPEMENT REGIONAL DES ASSOCIATIONS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (GRAPE)

Le GRAPE a émis un avis défavorable en raison :

1. D'une présentation des besoins en logements jugés imprécise et incomplète ;
2. D'une politique de logements orientée vers l'activité touristique au détriment des résidences principales et du logement social ;
3. De l'absence d'élément permettant la vérification de la cohérence du développement urbain avec celle du SCoT;
4. Du manque d'objectifs chiffrés concernant l'artificialisation des sols dans le cadre de la loi Climat et Résilience;
5. Du déclassement de zones N en Zone A ;
6. De l'illisibilité des cartes présentées relatives aux zonages eaux usées et eaux pluviales ;
7. Du déclassement d'une zone N en zone Nt ;
8. Du manque de motivation sur les modifications des EBC ;
9. De la disparition de linéaires de haies protégées ;
10. De l'absence d'un document spécifique d'évaluation environnementale.

Remarques du commissaire enquêteur :
Les réponses du porteur de projet aux nombreuses remarques du groupement sont présentées au chapitre 6 de ce présent rapport.

CHAPITRE 4: OBSERVATIONS DU PUBLIC

1-DONNEES GENERALES

Un registre d'enquête de 96 pages était à la disposition du public en mairie de Varaville. Le public pouvait également accéder aisément à un registre dématérialisé (produit de la société "Préambules"). J'ai pris connaissance de l'ensemble des observations formulées sur ces supports.

1.1 BILAN GLOBAL

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 (RD1 à RD33).

L'ensemble des observations du public est présenté dans un tableau au chapitre 6 «REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE AUX QUESTIONS ET OBSERVATIONS » paragraphe 2 « ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES REPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC » accompagné des réponses qui y ont été apportées par la collectivité et de mon analyse.

2-ANALYSE DES OBSERVATIONS

2.1 REPARTITION DES OBSERVATIONS PAR THEMES

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

2.2 COMMENTAIRES SUR LES THEMES

2.2.1- Thème « Zonage » (19 observations)

Le zonage a été évoqué à plusieurs reprises par le public sur différents sujets :

Les EBC : Varaville et plus particulièrement le Hôme est concerné par de nombreux EBC. Ces classements ont souvent fait l'objet de demandes de déplacement ou de réduction afin de permettre de nouvelles constructions. Quelques personnes sont également venues en vérifier la présence et le positionnement pour sa qualité de zone tampon entre les habitations.

La destruction progressive de ces espaces préoccupe également une partie du public qui s'est exprimé.

Les changements de zonage : deux observations demandent un changement de zonage, l'une émane d'un ancien exploitant agricole qui souhaite pouvoir construire une habitation et l'autre d'un investisseur qui envisage l'achat de l'ancien Haras situé au bourg et qui aimerait pouvoir construire sur trois secteurs classés agricoles sur le projet de révision.

Quelques personnes sont venues vérifier la constructibilité de leur parcelle.

Les emplacements réservés ont été l'objet de plusieurs observations. Parfois pour venir en vérifier la destination (voies douces), d'autres fois pour suggérer la création (le long de la D27 en limite est de l'agglomération au bourg) mais également aussi pour en contester l'utilité (ER06 zone de pique-nique qui est en cours d'aménagement et close pour l'accueil d'animaux de cirque).

Les zones 1AUa et 1AUc ont également été l'objet de remarques soulignant l'extension non justifiée de la première, les règles de densité applicables à chacune ou encore la disparition des coefficients d'emprise au sol.

La disparition de la zone Us au bourg a été mentionnée. En effet, cette zone est désormais classée UGb et aucune information n'est apportée sur ce changement de zonage.

Le commission urbanisme de la commune de Varaville a fait part de son intention d'effectuer des changements sur une partie de la zone UGl situé sur le Hôme sans donner plus d'indications sur son intention.

Enfin, Une personne a déposé un dossier décrivant son projet d'installation de maisonnettes mobiles et autonomes permettant le séjour de cavaliers et de leurs montures sur une zone inondable classée A.

2.2.2- Thème « Justification du projet » (13 observations)

La commune de Varaville ambitionne d'atteindre 1300 habitants à l'horizon 2040, ce qui représente une augmentation de 300 habitants sur la période (près de 30%). Cette ambition a souvent été jugées irréaliste ou déconnectée de l'évolution démographique actuelle du territoire avec un nombre total de logements jugé surdimensionné au regard du nombre d'habitants visé (1300). Le public remet également en question la compatibilité des objectifs présentés avec ceux du SCoT estimé beaucoup moins ambitieux. L'absence de scénarios alternatifs au projet présenté est également soulignée et regrettée.

Les besoins en logements présentés dans le dossier ont été critiqués dans plusieurs observations et les modes de calculs pour parvenir aux nombres avancés ont été jugés complexes voire alambiqués. Les besoins en logements produits ont souvent été présentés comme venant plutôt justifier les projets en cours de certains promoteurs en lieu et place d'un projet global d'aménagement.

La destination des constructions en extension urbaine sont désignés incompatibles avec les objectifs du PADD et la surface cumulée des zones 1AU est jugée non conforme à l'objectif de zéro artificialisation nette porté par la loi climat et résilience.

La commune compte une majorité de résidences secondaires, certaines observations soulignent le risque d'aggravation de ce déséquilibre si ce projet était adopté en l'état pointant au passage l'absence de logements sociaux parmi les projets avancés.

De nombreuses contributions évoquent le devenir du terrain dit « Béthanie ». Alors que certaines le présentent comme l'emplacement d'un lotissement de 10 parcelles, d'autres évoquent un projet hôtelier. Selon les cas les avis divergent à propos de son devenir. L'abattage d'arbre sur cette parcelle en partie classée EBC est également cité et qualifié de « massacre ».

2.2.3- Thème « Cadre de vie » (13 observations)

La crainte d'une perte de qualité du cadre de vie, en particulier au Hôme, a été évoqué de nombreuses fois pour dénoncer les densités retenues pour les zones à urbaniser et/ou la possible multiplication des divisions de parcelles pour la créer de nouveaux logements.

L'existence de liaisons douces sont présentés comme un facteur améliorant la qualité de vie, des discontinuités sont regrettées et des propositions pour faciliter et sécuriser les déplacements doux sont proposées.

L'attachement de certains habitants à leur qualité de vie sur le Hôme, amène plusieurs contributeurs à contester le choix d'emplacement retenu pour l'installation du centre équestre, jugé trop proche des habitations actuelles et à venir. Certains regrettent qu'une étude des impacts de cette installation ne soit pas produite.

Certaines observations sollicitent la réalisation de travaux d'amélioration des voies et de leurs trottoirs. Une autre demande des informations sur le projet de réalisation d'un giratoire en entrée d'agglomération, au bourg.

2.2.4 Thème-«Opposition au projet » (13 observations)

De nombreux contributeurs se déclarent opposés au projet dont ils dénoncent souvent les incohérences, les manques et les incompatibilités avec les documents cadre de portée supérieure.

2.2.5-Thème « Les impacts du projet » (10 observations)

La protection de l'environnement a souvent été mise en avant et les risques de sa dégradation liés au projet porté en particulier sur les zones du marais.

La préservation des canaux du marais et des haies est demandée et la faible qualité de représentation les concernant dans le règlement graphique est soulignée rendant leur identification hasardeuse.

Le public a également exprimé son vœu de voir certains éléments du patrimoine de la commune identifiés pour en faciliter la protection (chapelle, bâtiment du terrain Béthanie et ancienne gare, …).

Parmi les impacts évoqués dans les contributions, celui des coûts financiers directs ou indirects du projet est cité. Un contributeur regrette que ce volet ne soit pas présenté dans le dossier.

Les différentes constructions envisagées sont soumises à la capacité de traitement des stations d'épuration de Bavent pour le bourg et de Cabourg pour le Hôme. La majorité des logements envisagés sont prévus sur le Hôme qui dépend de la station de Cabourg. Or la capacité de cette dernière est présentée comme atteinte et des travaux en cours pour permettre le traitement des effluents en cas de fortes pluies. Des déversements des eaux usées dans la Dives sont évoqués. Une association de riverains demande que ce sujet soit plus largement présenté et qu'un échéancier tenant compte des projets soutenus par les

différentes communes qui en dépendent soit présenté. La corrélation entre la capacité de la STEP de Cabourg et de la construction de nouvelles habitations est en effet un point important qui demande d'être précisé.

Le réseau d'eau pluviale fait aussi l'objet de remarques. Non traité dans le dossier, il est pourtant présenté comme présentant des difficultés et les ruissellements à l'origine d'inondations récurrentes.

Enfin, une aire de grand passage existe sur le territoire communal, au sein du marais. Un contributeur s'indigne du non-respect des zones avoisinantes qui font l'objet d'occupations illégales pendant plusieurs mois entrainant des pollutions d'origine diverses du milieu.

2.2.6- Thème « Qualité du dossier » (7 observations)

La qualité du dossier et du projet qu'il porte ont été de plusieurs fois jugés incohérents et manquant de clarté. De nombreuses incohérences, incomplétudes, erreurs matérielles et oublis ont ainsi été relevés et listés dans les contributions. Le public regrette l'absence d'étude d'impact de l'évolution urbaine présentée.

La nécessité de faire réaliser des études notamment concernant la zone 1AUa avancée par la MRAe est reprise.

Certaines observations relèvent l'insuffisance ou même l'absence de thématiques importantes telles que le traitement des eaux pluviales, la lutte contre le réchauffement climatique ou encore la transition énergétique.

Les données utilisées sur le plan démographique sont jugées trop anciennes et obsolètes.

Le choix des couleurs dans certaines représentations graphiques ou les illustrations ne facilitant pas la lecture des documents est souligné.

La complétude du dossier est également remise en question, avançant l'absence de l'avis de la MRAe et du mémoire en réponses le concernant parmi les pièces du dossier.

2.2.7- Thème « Soutien au projet » (4 observations)

Quatre observations se déclarent en faveur du projet qu'elles qualifient d'évolution raisonnable et en faveur du développement économique et respectueux de l'environnement. Certaines contributions soutiennent des projets particuliers, tels que ceux de la villa Plaisance et de Béthanie estimé comme participant à la « montée en gamme de la commune ».

2.2.8 - Thème « Changements d'affectation » (2 observations)

De nombreux bâtiments sont « étoilés » indiquant ainsi leur possible changement d'affectation. Une observation demande l'étoilage des bâtiments de l'ancien Haras situé au Bourg afin de les transformer en habitations.

2.2.9- Thème « Préconisations réglementaires » (2 observations)

Quelques observations interrogent sur les choix présentés dans le règlement écrit, la hauteurs des constructions sur les zones 1AUa et 1AUc sont jugées trop importantes et inadaptées à la nature du quartier. D'autres aimeraient avoir plus de précisions sur les clôtures ou les haies. Enfin des oublis ou des erreurs dans ce fascicule sont pointés. Une personne regrette que la commune ne se saisisse pas d'outils réglementaires pour encadrer la part des résidences secondaires sur son territoire et permettre la construction de logements sociaux.

2.2.10- Thème « Consommation foncière » (2 observations)

La consommation foncière présentée dans le dossier est jugée incomplète et incompatible avec l'objectif « zéro artificialisation nette » de la loi climat et résilience.

2.2.11- « Communication » (1 observation)

Un contributeur a fait remarquer que la communication réalisée par la municipalité (flyers) a pu être source d'une ambiguïté quant à la modalité d'accueil du public. En effet, sur son affichette, la municipalité mentionnait une prise de rendez-vous pour les permanences alors que ces dernières, publiques, sont libres d'accès. Il a souligné que cette information a pu être source de confusion qui a pu limiter la participation du public.

Dans mon PVS, j'ai souhaité que le maître d'ouvrage puisse répondre, à l'aide de l'espace qui lui était réservé dans le tableau d'analyse, à l'ensemble des observations.

Les réponses apportées par la municipalité aux remarques et questions du public sont présentées au chapitre 6 de ce présent rapport.

CHAPITRE 5: REMISE DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE (PVS)

Le vendredi 9 juin 2023, je me suis rendue en Marie de Varaville où j'ai remis mon Procès-Verbal de Synthèse (1 exemplaire papier), à M.THIEBOT , Adjoint en charge de l'urbanisme, des travaux, de la voirie et de Mmes BEGAULT et LARREY conseillères municipales de la commission urbanisme.

Au cours de cette rencontre, j'ai lu et commenté le PVS.
Des échanges ont eu lieu entre les élus de Varaville et moi-même.
M. THIEBOT a expliqué certaines positions de la Commune, il a accusé réception de la remise du PVS et a été avisé de la date limite du samedi 24 juin 2023 pour me transmettre son mémoire en réponse.
Un délai supplémentaire a été sollicité par la municipalité pour produire son mémoire en réponse et ce dernier a été reçu le mercredi 28 juin 2023.
Et (Le PVS figure en annexes 7 et 8 de ce rapport).

CHAPITRE 6: REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE AUX QUESTIONS ET OBSERVATIONS

Le 28 juin 2023, la Commune m'a fait parvenir son mémoire en réponse par voie électronique, il figure en annexe du présent rapport.

Dans ce chapitre, les réponses de la collectivité sont notées en bleu et l'analyse du commissaire enquêteur aux réponses apportées est présentée grisée.

6-1-REPONSES AUX REMARQUES DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

1. Détailler la démarche itérative menée pour la révision du PLU et d'ajouter les éléments recueillis lors de la concertation préalable ;
   La démarche de concertation avec le public et les résultats de cette concertation seront davantage détaillés dans le rapport de présentation.
2. Mettre à jour l'Etat Initial de l'environnement (EIE) par la présentation du Plan de Prévention de Risques Littoraux (PPRL) approuvé et d'une carte pédologique du territoire, par la prise en compte des perspectives liées au changement climatique et par l'actualisation des données relatives aux eaux de baignade ;

   Le chapitre relatif au PPR sera actualisé pour prendre en compte les cartographies approuvées du PPR.
   Une mise à jour des données de la qualité des eaux de baignade sera effectuée.
   La perspective du changement climatique sera également évoquée dans le document.
3. Compléter l'analyse des incidences sur le sol, la biodiversité et les risques et d'ajouter une partie traitant du changement climatique ;
   L'évaluation environnementale sera reprise pour ces recommandations.
4. Mieux argumenter les choix retenus en matière de logement en élaborant plusieurs scénarios démographiques ;
   L'équipe municipale s'est fixée pour objectif d'achever les programmations immobilières qui ont déjà fait l'objet d'autorisations d'urbanisme, notamment, sur le site de l'ancienne colonie Béthanie ou sur le terrain dit de la MATMUT. Le scénario démographique choisi a donc été induit par cet objectif.
5. Préciser les modalités de suivi, les indicateurs retenus et les corrections envisagées selon les écarts en place ;
   Le tableau des indicateurs et modalités de suivi sera complété, notamment sur les valeurs cibles à atteindre et les corrections envisagées en cas d'écart avec les objectifs.
6. Compléter le résumé non technique et veiller à son caractère pédagogique ;
   Cette recommandation sera suivie, et le résumé non technique complété.

7. Reconsidérer ou mieux justifier l'objectif démographique de 1300 habitants (Orientations du SCoT, besoins et sensibilité environnementale) ;
8. Analyser davantage les impacts de la consommation d'espace au regard de l'objectif national « zéro artificialisation nette » (ZAN), et prévoir des dispositions pour limiter l'imperméabilisation des sols et les impacts sur leurs fonctionnalités écologiques ;

   7 et 8 : Hormis deux petites zones AU, l'une en périphérie du village des marais (0.7 ha), l'autre en périphérie du Hôme (0.5ha), l'équipe municipale s'est fixé pour objectif d'achever les programmations immobilières qui ont déjà fait l'objet d'autorisations d'urbanisme, notamment, sur le site de l'ancienne colonie Béthanie ou sur le terrain dit de la MATMUT. Sur ce dernier, l'objectif de mixité est assuré avec une résidence de tourisme, une résidence pour séniors, logements individuels en semi-collectif accessibles aux primo-accédants, villas plus « cossues » en bordure du golf et halle commerciale. Ces projets permettent de reconvertir une friche urbaine (le terrain avait été partiellement artificialisé et entièrement viabilisé au début des années 2010 par le projet de la MATMUT) et s'inscrit, de ce fait, dans le cadre des objectifs de la Loi Climat et Résilience.
9. Mener des études relatives aux zones humides et présenter la séquence ERC pour la zone 1AUa. Les présenter sur les plans de zonage et sur les OAP ;
10. Caractériser la faune et la flore de la zone 1AUa en incluant la biodiversité des sols et permettant la mise en place de la séquence ERC sur cette zone ;

    9 et 10 : La zone 1AUa a déjà fait l'objet d'autorisations d'urbanisme. La réalisation d'une étude faune/flore ou d'une étude zone humides n'aurait aucune portée sur l'autorisation d'urbanisme délivrée.

    Les zones humides seront identifiées sur la carte 3b2 en tant qu'élément remarquable à préserver (L.151-23 du CU).
11. Réactualiser les données concernant le risque de submersion marine pour affiner l'analyse des impacts du projet de révision du PLU ;

    La prise en compte des risques et des nuisances sera renforcée pour prendre en considération les remarques des services de l'Etat (cf réponses apportées aux remarques de la DDTM).
12. D'intégrer dans son projet de révision des dispositions permettant de limiter les nuisances olfactives et sonores (RD514 et centre équestre) ;
13. Intégrer des dispositions visant à préserver la santé humaine en cas de réaménagement d'anciens sites Basias potentiellement pollués ;

    Les données relatives aux sites pollués seront complétées dans le rapport de présentation. L'inventaire BASIAS met en évidence 3 sites :

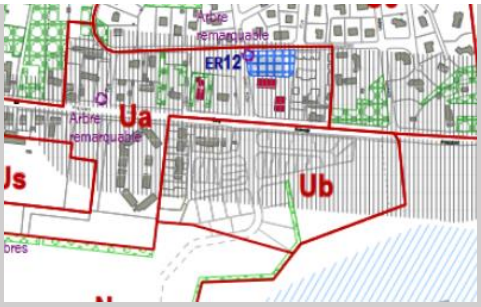
    - Celui de l'ancien garage du Golf : de nouvelles constructions ont d'ores et déjà remplacé cette occupation du sol ;
    - Les deux autres sites sont situés dans des secteurs non constructibles.
14. Compléter le volet eau potable et assainissement collectif du rapport de présentation afin de mieux démontrer l'adéquation entre les besoins et les ressources ou capacités sur les pics de fréquentation de la commune, dans le contexte de changement climatique et en tenant compte des projets conduits par les collectivités sur le secteur ;

    Le dossier sera complété sur la base des éléments transmis par les services du SIVOM et de la SAUR, et de la Communauté de Communes.
15. Renforcer les dispositions du PLU en faveur des mobilités alternatives aux véhicules motorisés individuels ;

    Le règlement écrit rappellera que les normes de stationnement sécurisé des vélos devront à minima respecter les exigences fixées par les articles L.113-18 à L113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation. Le respect du code de la construction et de l'habitation limitera le besoin de stationnement des cycles sur le domaine public routier départemental, tout en favorisant une pratique cyclable qui s'inscrit dans les priorités du Département du Calvados.
16. Inscrire à travers les OAP et le règlement du projet des orientations et prescriptions en faveur de la sobriété et la performance énergétique ainsi que du recours aux énergies renouvelables (ENR).

    La commune ne souhaite pas imposer de prescriptions en la matière. Elle souligne néanmoins que le règlement du PLU n'est pas un frein pour ces initiatives privées ou publiques.

<u>Analyse du commissaire enquêteur</u> :
Je prends note des engagements pris par la collectivité dans ses différentes réponses.
Concernant les points 4, 7, 8, 9 et 10, si les réponses de la municipalité sont cohérentes avec les autorisations d'urbanisation délivrées, elles sont en contradiction avec le choix de la municipalité de passer le terrain « Matmut » en zone 1AU alors qu'il était précédemment en urbanisable Ub.



Zonage du PLU en vigueur

Zonage projeté par la révision

La remarque 12 concernant les dispositions visant à limiter les nuisances sonores et olfactives n'a pas trouvé de réponse. Quant au volet énergétique évoqué au point 16, je regrette le manque de volonté de la municipalité surtout au regard des crises énergétiques et climatiques récentes et de l'entrée en vigueur de la loi d'accélération de la transition énergétique.

6-2-REPONSES AUX QUESTIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Conseil Départemental du Calvados :

1. Intégrer dans l'OAP N°2 un phasage de l'urbanisation du secteur 1AUa et le nécessaire accord préalable du CD14 avant tout raccordement au réseau routier (RD514) ;
   L'OAP de la zone 1AUa sera complétée pour intégrer ces remarques.
2. Préciser la localisation des terrains permettant la densification du bâti existant de la commune ;
   La cartographie des possibilités de densification urbaine est présente aux pages 67 et 68 du rapport de présentation. La commune ne souhaite pas inscrire d'objectifs de densification pour ses zones urbaines pour préserver le cachet de l'urbanisation communale (lotissements d'époque balnéaire du Hôme – présence d'Espaces Boisés Classés dans les espaces proches du rivage).
3. Compléter le volet mobilité en indiquant que la sécurisation du carrefour entre les RD27 et 513 se fera par la création d'un giratoire et d'un tourne-à-gauche pour l'intersection entre la RD95 et 513 ;
   Le rapport de présentation sera complété avec ces éléments.
4. Reporter sur le règlement graphique les zones de recul de 35 m pour l'implantation de nouvelles constructions le long des axes principaux (RD 27, 400a ; 513) ;
   Cette erreur matérielle sur le plan de zonage sera corrigée pour l'approbation.
5. Rappeler dans le règlement écrit que des aménagements différents de ceux listés pourront être exigés localement par le gestionnaire du domaine public afin d'en garantir la sécurité ;
   Le règlement écrit sera complété en ce sens.
6. Dans le règlement écrit, revoir la formulation concernant l'aménagement d'entrée charretière ;
   Cette formulation dans le règlement écrit sera reprise dans le sens proposé par le département : l'objectif est de ne pas multiplier les accès et les risques pour la sécurité routière.
7. De revoir le règlement écrit pour se conformer à l'exigence de l'art. L.113-18 du code de la construction et de l'habitation en matière de stationnement vélos ;
   Le règlement écrit rappellera que les normes de stationnement sécurisé des vélos devront à minima respecter les exigences fixées par les articles L.113-18 à L113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation.
8. Modifier le règlement écrit pour porter à 3 mètres la largeur minimale des chemins pédestres ou cyclables tout en permettant d'y déroger ponctuellement en cas d'impossibilité technique
   La commune prend bonne note de cette information. Sur les tronçons envisagés, une partie, d'ores et déjà connue, ne pourra pas satisfaire à la norme proposée par le Département. C'est pour cette raison que la norme minimale de 2 m a été choisie. Cette norme est un minima ; la commune ne manquera pas, lorsque cela sera possible, de se conformer aux normes du CEREMA et satisfaire à l'un des critères pour un cofinancement du CD14.

Analyse du commissaire enquêteur :
Je prends note des engagements pris par la collectivité dans ses différentes réponses apportées au département, les modifications ainsi prévues participeront à l'amélioration du document.

DDTM 14

1. S'assurer que les objectifs de développement démographiques jugés ambitieux n'engendrent pas d'effets négatifs sur l'environnement (alimentation en eau potable et assainissement) ;
   Le dossier sera complété sur la base des éléments transmis par les services du SIVOM et de la SAUR.
2. Annexer au dossier une carte du réseau communal d'eau pluviale (préservation de la qualité des eaux littorales) ;
   Les cartes sont dans le dossier de révision du PLU : plans des réseaux d'eaux usées et pluviales 5c1à 5c4.
3. Rappeler dans le règlement du PLU pour les zones Nl que lorsque des aménagements sont envisagés sur des zones humides la séquence Eviter- Réduire -Compenser (ERC) devra être déroulée en amont et conditionnera l'obtention d'autorisation d'urbanisme ;
   Le règlement de la zone Nl sera complété pour répondre à l'observation de la DDTM.
4. Préciser dans le règlement écrit qu'en cas d'absence de Plan de Prévention des Risques (PPR), les dispositions constructives précises applicables et proportionnées à chaque situation selon les propositions de formulation proposées concernant les risques d'inondation par

- Débordement de cours d'eau (interdire l'urbanisation des champs d'expansion des crues) ;
  La cartographie sera mise à jour, et le règlement écrit ajusté en conséquence.
- Remontée de nappe (interdire les infrastructures les plus profondes dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 2.5 et 5 mètres) ;
  Le règlement écrit sera complété pour répondre à cette observation.
- Submersion marine (ajouter les cartes du PPRL dans la note de présentation et/ou le règlement graphique et préciser dans le règlement écrit les dispositions permettant la prise en compte des aléas identifiés et des zonages qui en découlent) ;
  Les cartes du PPR seront ajoutées dans le document (pièce 4b – cartographie des servitudes).
  Le règlement écrit précise d'ores et déjà : « Il est rappelé aux pétitionnaires que les dispositions (…) qui résultent des servitudes d'utilité publique, et en particulier du Plan de Prévention des Risques Littoraux seront opposés aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.
  Quant au volet énergétique évoqué au point 16, je regrette le manque de volonté de la municipalité au regard des crises énergétiques et climatiques récentes et au moment de l'entrée en vigueur de la loi d'accélération de la transition
- Ruissellement (identifier les axes privilégiés découlement et de les intégrer dans une carte annexe au zonage réglementaire ou mentionnée dans le règlement écrit- délimiter les zones ou des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilité des sols et assurer la maîtrise des écoulements et ruissellements – édicter des principes et règles visant à ralentir les transferts des eaux de pluie vers les cours d'eau) ;
  Le territoire communal est peu sujet aux ruissellements compte tenu de la topographie très plane du territoire. Cette cartographie ne sera pas annexée.
- Les mouvements de terrains (Mentionner dans le rapport de présentation que le territoire communal peut être soumis au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux et y indiquer les informations et recommandations présentées, notamment celles relatives à la loi ELAN dans ce domaine) ;
  Le rapport de présentation sera complété sur cette thématique.

Analyse du commissaire enquêteur :
Cet ajout doit également être réalisé dans le règlement écrit qui est opposable contrairement au rapport de présentation.

5. Recommande que les tracés des canalisations de transport de matière dangereuse présenté au public soit élargi ;
   Le plan des servitudes et la cartographie du rapport de présentation intègrent d'ores et déjà cette recommandation en dessinant une zone de risque autour des canalisations, plus large que les fuseaux indiqués dans les plans annexés à l'arrêté.
   Néanmoins, la légende de ces cartographies pourra être complétée en indiquant qu'au sein de cette zone de risque, la consultation de l'arrêté de SUP sera nécessaire pour identifier si le projet est bien dans le fuseau transmis à la commune au format pdf.
6. L'ajout de la RD400B sur la carte présentant les infrastructures faisant l'objet d'un classement sonore et l'intégration aux annexes des périmètres situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et les prescriptions d'isolement acoustiques édictées ;
   Les secteurs affectés par le bruit seront complétés pour la RD400b sur les cartographies du rapport de présentation et du plan de zonage. Ces périmètres seront reportés dans les annexes informatives du PLU.
7. La prise en compte du principe de réciprocité entre les exploitations agricoles et les constructions à vocation d'habitat envisagées ;

Les OAP seront complétées pour intégrer ces recommandations. Notons que les périmètres de réciprocité agricole sont reportés au sein du règlement graphique du PLU.

8. Modifier le règlement graphique pour y intégrer le haras de Varaville et le manoir dit « cour de maison » en leur qualité de monuments historiques pour lesquels une SUP est applicable ;
   La modification demandée pour la légende du règlement graphique sera effectuée.
9. Elargir l'identification de bâtiments ou villas présentant un caractère patrimonial d'intérêt pouvant faire l'objet d'une préservation, comme par exemple la chapelle Saint-Joseph ou l'église Saint-Germain ;
   La commune souhaite que les bâtiments présentant un caractère patrimonial soient identifiés comme « remarquables » sur avis de la commission « Histoire et patrimoine ».

Analyse du commissaire enquêteur :
L'identification des bâtiments évoqués comme patrimoine « remarquable» permet-également leur préservation, cependant la collectivité aurait pu expliquer les raisons de cette préférence.

10. Ajouter au rapport de présentation le producteur de cidre bénéficiant de l'Indication Géographique Protégée (IGP) « Cidre de Normandie » ;
    Le rapport de présentation sera complété avec cette information.
11. L'intégration d'objectifs en matière de production d'énergies renouvelables notamment pour les zones 1AU.
    La commune ne souhaite pas imposer de prescriptions en la matière. Elle souligne néanmoins que le règlement du PLU n'est pas un frein pour ces initiatives privées ou publiques.

Analyse du commissaire enquêteur :
Je prends bonne note de tous les engagements pris par la municipalité dans ses réponses à l'Etat qui devront impérativement être tenus.

GRAPE :

1. D'une présentation des besoins en logements jugés imprécise et incomplète ;
   Le calcul des besoins en logements est expliqué aux pages 77 et suivantes du rapport de présentation.

Analyse du commissaire enquêteur :
La réponse de la municipalité n'apporte aucune explication complémentaire. Les demandes d'explication sur ce sujet ont pourtant été nombreuses et de diverses origines. Je regrette fortement ce manque de pédagogie en la matière.

2. D'une politique de logements orientée vers l'activité touristique au détriment des résidences principales et du logement social ;
   Hormis deux petites zones AU, l'une en périphérie du village des marais (0.7 ha), l'autre en périphérie du Hôme (0.5ha), l'équipe municipale s'est fixée pour objectif d'achever les programmations immobilières qui ont déjà fait l'objet d'autorisations d'urbanisme, notamment, sur le site de l'ancienne colonie Béthanie ou sur le terrain dit de la MATMUT. Sur ce dernier, l'objectif de mixité est assuré avec une résidence de tourisme, une résidence pour séniors, logements individuels en semi-collectif accessibles aux primo-accédants, villas plus « cossues » en bordure de golf et halle commerciale. Ces projets permettent de reconvertir une friche urbaine (le terrain avait été partiellement artificialisé et entièrement viabilisé au début des années 2010 par le projet de la MATMUT) et s'inscrit, de ce fait, dans le cadre des objectifs de la Loi Climat et Résilience.

Analyse du commissaire enquêteur :
La démonstration présentée ne m'apparaît pas convaincante et les choix faits risquent d'accentuer les déséquilibres sur les plans générationnel et social déjà présents sur la commune et accroitre encore plus la part des résidences secondaires au détriment de celle des résidences principales.

3. De l'absence d'élément permettant la vérification de la cohérence du développement urbain avec celle du SCoT ;
   L'EPCI Normandie Cabourg Pays d'Auge et le SCoT Nord Pays d'Auge ont été consultés. Le Comité Syndical du SCoT a émis un avis favorable au projet de PLU de la commune de VARAVILLE. Cet avis a été joint au dossier d'enquête publique.

Analyse du commissaire enquêteur :
En effet, même si la compatibilité avec les objectifs de développement urbain du SCoT n'a pas été démontrée, ce dernier a effectivement rendu un avis favorable au présent projet de révision.

4. Du manque d'objectifs chiffrés concernant l'artificialisation des sols dans le cadre de la loi Climat et Résilience ;
   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 ». Cette maîtrise de la consommation de l'espace est exposée à la page 77 du rapport de présentation.
   Le PADD mettra plus en évidence cette limitation de la consommation foncière.

   Analyse du commissaire enquêteur :
   J'apprécie l'effort de la municipalité en la matière mais regrette que ce volet n'ait pas été plus développé ni dans le dossier mis à l'enquête, ni dans la présente réponse.

5. Du déclassement de zones N en Zone A ;
   La zone agricole a été particulièrement étudiée en concertation avec les acteurs agricoles et la Chambre d'Agriculture du Calvados. L'activité agricole est encore bien présente sur le territoire et est assez diversifiée (avec notamment trois haras et deux sites de maraîchage). La zone agricole accueille donc les sièges d'exploitation de la commune. En ont été soustraits les secteurs compris dans des espaces remarquables au titre de la Loi Littoral (emprise des ZNIEFF, etc…).
   Il est important d'indiquer qu'une zone agricole, située en zone inondable, est dans les faits inconstructible : la distinction peut donc être tenue entre une zone Nm et une zone A inondable.

6. De l'illisibilité des cartes présentées relatives aux zonages eaux usées et eaux pluviales ;
   Ces cartographies ont été fournies par les gestionnaires des réseaux. Ce sont des annexes informatives. Pour plus de précisions, le pétitionnaire peut se rapprocher des services compétents.
7. Du déclassement d'une zone N en zone Nt ;
   La délimitation du camping 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 autorisé (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.

   Analyse du commissaire enquêteur :
   La réponse apportée est tout à fait cohérente et justifie le choix opéré. Néanmoins là encore, il est regrettable que ces éléments d'explication n'aient pas été présenté dans le dossier mis à l'enquête.

8. Du manque de motivation sur les modifications des EBC ;
   Une actualisation des EBC de 2012 a été réalisée afin de coller au mieux à la réalité de terrain. Les EBC avaient une superficie de 15 ha dans le PLU de 2012, et de 18,6 ha dans le projet de PLU arrêté.
9. De la disparition de linéaires de haies protégées ;
   Le règlement graphique sera repris pour mieux mettre en évidence le réseau de haies protégées dans le projet de PLU, car les secteurs visés par le GRAPE bénéficient bien d'un réseau de haies protégé au titre de l'article L.151-23 du CU. Le PLU de 2012 identifiait 5888 mètres de haies ; le présent projet identifie 13 980 mètres de haies protégées.
10. De l'absence d'un document spécifique d'évaluation environnementale.
    L'évaluation environnementale sera reprise pour suivre certaines recommandations de l'autorité environnementale.

    Analyse du commissaire enquêteur :
    Je prends bonne note des divers engagements pris et estime que ces ajouts, compléments et corrections participeront à l'amélioration du document final.

6.3-REPONSES AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Pour chaque thème, sont présentées les conditions qui ont amené l'observation du commissaire enquêteur, puis les réponses apportées par la collectivité et enfin le commentaire du commissaire enquêteur sur les réponses formulées.

Réf	**Questions du Commissaire-Enquêteur**	**Réponses de la commune de Varaville**
I- ERREURS MATERIELLES ET OUBLIS		

CE1	Plusieurs erreurs et oublis ont été repérés dans le dossier présenté à l'enquête et sont listés ci-dessous : 1. Erreur de désignation du zonage dans la légende du règlement graphique où il est noté Nr au lieu de Nl, erreur également commise dans le rapport de présentation (RDP) p.98 ; 2. La légende de la carte du réseau viaire présenté p.59 est incomplète, signification du carré rouge ; 3. Erreur de désignation de la zone Nl page 79 du RDP (notée Nr) ; 4. Erreur de désignation de la zone 1AUc sur l'OAP N°2 (désignée 1AUc) ; 5. Il manque une partie du tableau présenté p.16 du RDP 6. Le SRADDET n'est pas mentionné parmi les documents intégrateurs ; 7. P. 17 du RDP, une erreur semble s'être glissée dans la présentation de la taille des logements (le total des chiffres présentés n'atteint pas 100% ; 8. Dans l'OAP N°1, dans la phrase « Les haies et les arbres seront préservés dès que possible dans l'aménagement des sites » le terme « dès » semble utilisé en lieu et place de la formule « autant que ; 9. Toujours dans cette OAP, au chapitre concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone le mot « révision » est omis ; 10. L'insertion de la zone de bruit dans l'OAP N°2. ***La collectivité envisage-t-elle de faire ses corrections ou ajouts?***	1. Ces erreurs de désignation seront corrigées. 2. La légende sera complétée. L'idée est de démontrer un enjeu de sécurité avec le projet de créer un giratoire. 3. Cette erreur de nomination sera corrigée au sein de l'OAP n°2. 4. La mise en page de la page 16 sera reprise pour rectifier cette anomalie. 5. Le SRADDET sera évoqué dans le rapport de présentation. 6. Les chiffres du tableau seront repris. 7. La formule sera reprise. 8. Dans l'OAP n°1, il sera écrit « dès l'approbation de la révision du PLU ». 9. La zone de bruit sera évoquée dans le texte des OAP.
Analyse du commissaire enquêteur *Je prends note des corrections et modifications que la collectivité s'engage à réaliser dans le document final.*		
II- OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET BESOIN EN LOGEMENTS		
CE2	Les objectifs démographiques présentés dans le dossier semblent très ambitieux puisqu'ils envisagent une augmentation de population de 30% en moins de 20 ans. La justification de cet objectif présenté p. 75 du RDP semble indiquer qu'il résulte des permis de construire en cours. ***a) La collectivité confirme-t-elle cette justification ?*** ***b) Dans le cas contraire, peut-elle présenter la justification qui a permis d'atteindre ce nombre ?*** ***c) Des scénarios alternatifs peuvent-ils être présentés ?*** ***d) Les données démographiques présentées peuvent-elles être rafraichies ?*** ***e) L'évolution démographique récente de la commune présentée ?*** ***F) La compatibilité de cet objectif avec celui du SCoT peut-elle davantage démontrée ?***	Lors des études sur le PLU, les services de l'État ont demandé que soit prise en compte la présence importante de bi-résidents sur le territoire communal. Ainsi, le projet de PLU affiche bien la production de 341 logements (en intégrant le projet de résidence tourisme et une part future de résidences secondaires). Consécutivement, la population nouvelle envisagée par le projet de révision du PLU intègre les propriétaires bi-résidents, qui partagent leur semaine entre les résidences secondaires projetées et leurs résidences principales dans d'autres communes. Ces bi-résidents ne sont jamais comptabilisés dans les chiffres démographiques produits par l'INSEE. De ce fait, l'écart est effectivement important entre la population de référence (source INSEE) et la population projetée dans le document. Cette population nouvelle envisagée ne peut être prise en compte comme seul critère d'analyse du développement envisagé. Le SCoT Nord Pays d'Auge a toujours rappelé que les objectifs chiffrés de logements ne devaient pas constituer une limite, sous réserve que la consommation maximale de l'espace fixée au DOO soit respectée. Le PLU ne pouvait pas faire abstraction des projets en cours sur le territoire communal et autorisés par le document d'urbanisme en vigueur. Compte tenu des projets structurants en cours, il est difficile de proposer des scénarii alternatifs. Les données démographiques ont déjà été mises à jour pour l'arrêt n°2. Les données INSEE 2020 devraient paraître prochainement (courant juin 2023), le dossier sera actualisé en conséquence. La communauté de communes Nord Pays d'Auge n'a pas encore établi de répartition des objectifs de logements entre communes. Pour autant, il apparaît que le projet de création de logements envisagé par le PLU ne représente que 5% du quota de logements pour les communes dites pôles de NCPA. Comme l'évoque le SCoT dans son avis, les objectifs du PLU s'inscrivent dans le respect de l'armature urbaine telle qu'elle a été pensée dans le SCoT révisé, d'autant plus que l'essentiel des développements

		urbains s'inscrivent par densification du tissu bâti existant ou par reconversion d'une friche urbaine (secteur 1AUa) rendant au final le projet assez économe en foncier agricole.
Analyse du commissaire enquêteur *L'argumentaire me surprend pour trois raisons :* - *l'intégration de bi-résidents doit s'appuyer sur une population qui partage véritablement son temps entre deux propriétés ce qui diffère de la résidence secondaire ;* - *la méthode de justification est également originale puisque habituellement ce sont les objectifs démographiques qui induisent le développement urbain et non les projets d'aménagement qui servent à identifier la population à venir ;* - *même en partant de ces deux principes, la collectivité aurait pu présenter une justification chiffrée et détaillée des éléments pris en compte, ce qui n'est pas le cas dans le dossier.* *Le choix de zoner le terrain dit « Matmut » en 1AU amène la collectivité à gérer des contradictions entre les obligations liées à la définition d'une zone à urbaniser et les engagements déjà pris à travers les autorisations déjà accordées en raison de son zonage actuel en zone urbanisable. Les raisons de ce « retour en arrière » n'est pas expliqué et parait d'autant plus étonnant.*		
CE3	La commune envisage la construction de près de 300 logements en densification et en extension. Le calcul expliquant ce besoin présenté p.70 du RDP est complexe et ne permet pas une bonne compréhension de la démarche ***a) La commune envisage-t-elle de revoir la présentation ce cet élément pour en faciliter la compréhension ?*** ***b) Là encore l'ancienneté des chiffres présentés ne permet pas d'affiner l'importance actuelle des besoins, seront-ils actualisés ?***	Les besoins en logements pour assurer le maintien de la population de 2018 sont expliqués à la page 70 : il s'agit du calcul du point mort. Combien de logements est-il nécessaire de produire pour maintenir le niveau actuel de la population communale. a/ La présentation de ce calcul sera davantage justifiée dans le rapport. b/ L'actualisation des données INSEE portera sur l'ensemble du rapport de présentation. Le calcul du point mort sera donc lui aussi actualisé.
Analyse du commissaire-enquêteur : *Je regrette que la collectivité ait choisi de reporter à plus tard la présentation de ces éléments qui sont essentiels à la compréhension du public. Je prends néanmoins note des engagements pris et invite la collectivité à faire preuve de plus de pédagogie dans sa démonstration à venir.*		
CE4	Les orientations présentées dans le PADD se déclarent en faveur de la mixité sociale et générationnelle. Mais les projets d'urbanisation présentés font état de la construction d'une résidence sénior mais pas de logements sociaux. ***a) Comment la collectivité explique-t-elle cette contradiction*** ***b) Des mesures en faveur de cet objectif existent-elles ? Sur quel secteur ?*** ***c) L'intégration de mesures en ce sens est-elle envisageable dans les OAP ?*** De plus Varaville, commune littorale prisée, compte 2/3 de résidences secondaires sur son territoire et la maîtrise de cet équilibre semble recherchée par la collectivité. ***d) Quels sont les leviers envisagés par la municipalité pour tenter de contenir cette répartition ?*** L'objectif N°02 du PADD souhaite promouvoir les offres de logements pour les actifs locaux (locatifs non saisonniers). ***e) Des dispositifs sont-ils envisagés pour tendre vers cet objectif ?*** Dans sa présentation de l'évolution du parc locatif p.17 du RDP, il est indiqué qu'il représente 15.6% des résidences principales. ***f) Ce chiffre tient-il compte des logements sociaux de la commune ?***	La commune accueille d'ores et déjà 16 logements sociaux sur le territoire communal. La programmation de la zone 1AUa intègre des logements individuels ou semi-collectifs pour les primo-accédants (29 logements dans le projet Villa Plaisance). La taille et la localisation de la zone 1AUb ne sont pas propices à l'accueil de logements sociaux. Dans ce secteur, la commune a indiqué dans son OPA n°1 que le futur projet devra présenter des alternatives aux maisons individuelles (logements en bande, etc…), et une diversité dans la taille des lots. Le chiffre évoqué pour le parc locatif prend en compte les logements sociaux de la commune : en 2019, 148 habitants sont locataires, dont 34 dans une HLM (Partélios).
Analyse du commissaire-enquêteur : *Je prends note des éléments avancés mais souligne le risque d'accentuation des déséquilibres existants sur la commune par une politique insuffisamment contraignante pour tenter de les réduire et des projets d'ensemble les renforçant.*		
PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT		
CE5	Dans son avis, la MRAe recommande que soient menées différentes études. Ainsi elle estime impératif d'entreprendre dès maintenant une étude permettant	L'autorisation d'urbanisme relative à la zone 1AUa est déjà instruite. Les dispositions règlementaires du PLU pour cette zone ne seront opposables qu'en cas d'abandon des présents projets, et donc en cas de nouveaux projets. La commune de VARAVILLE ne souhaite donc pas entreprendre une étude ZH, compte tenu de l'avancée des projets en cours, mais

	de caractériser et identifier l'éventuelle présence de zone humide sur la zone 1AUa. ***a) la collectivité entend-elle suivre cette recommandation ?*** ***b) Dans l'affirmative, les éventuelles zones humides identifiées seront-elles intégrées au règlement graphique et aux OAP ?*** ***c) L'évaluation environnementale sera-t-elle complétée par une étude faune/flore et pédologique comme recommandée par la MRAe ?*** Le terrain communément dénommé « Matmut » est déjà viabilisé. Une partie de ce dernier est classé 1AUa permettant sa prochaine urbanisation. ***d) Des travaux visant à isoler les parties de réseaux situées sur les zones Nl et Nm sont-ils envisagés pour préserver le sous-sol de ces zones à vocation naturelle de toute pollution ?*** La qualification de la ZNIEFF des Marais de Varaville est erronée puisqu'elle est présentée comme une ZNIEFF de type 2 alors qu'elle est de type 1. ***e) Cette erreur sera-telle corrigée ?*** ***f) L'état initial de l'environnement (EIE) sera-t-il complété pour présenter les secteurs à prédisposition de zones humides (p .32) ?*** ***g) La petite zone humide présente en zone 1AUc pourra-t-elle être intégrée sur le règlement graphique et dans l'OAP la concernant ?***	suggère de compléter l'OAP n°2 de la manière suivante : lors de l'autorisation d'urbanisme, une étude visant à lever le doute sur la présence de zones humides devra être réalisée. En cas d'existence de zones humides, les mesures ERC devront être appliquées. Le projet de renaturation de la zone Nl et Nm n'est pas suffisamment avancé pour pouvoir répondre aux questions de la commissaire enquêtrice. Les réseaux existants seront certainement déconnectés des opérations urbaines projetées plus au Nord pour éviter les risques de pollution évoqués, mais leur suppression mérite une analyse plus aboutie. L'erreur de dénomination de ZNIEFF sera corrigée. La cartographie de la DREAL sur les secteurs prédisposés aux ZH sera intégrée au sein de l'EIE. Les zones humides seront identifiées sur la carte 3b2 en tant qu'élément remarquable à préserver (L.151-23 du CU).
<u>Analyse du commissaire-enquêteur sur les réponses portant sur la préservation de l'environnement:</u> *Je prends note des engagements pris ici par la collectivité.*		
EAU POTABLE – EAUX PLUVIALES - EAUX USEES		
CE6	Le RDP indique que les ressources en eau potable seront adaptées aux besoins en se basant sur une baisse de la consommation en la matière mais ne présente aucune donnée sur les besoins estimés au vue des projections urbaines. ***La collectivité envisage-t-elle de compléter son document par des données chiffrées tenant compte du réchauffement climatique et des épisodes de sécheresse liés ?***	Le dossier sera complété sur la base des éléments transmis par les services du SIVOM et de la SAUR, et de la Communauté de Communes. Actuellement le SIVOM indique être dans la capacité de distribuer l'eau cependant pour connaître les éléments techniques chiffrés, le SIVOM indique à la commune devoir attendre les conclusions du schéma directeur en fin d'année 2023.
CE7	Dans le cadre de la préservation de la qualité des eaux de baignade, l'Etat dans son avis demande qu'une carte du réseau communal des eaux pluviales soit jointe au dossier. ***a) Cette requête sera-t-elle satisfaite ?*** Concernant ce volet, le RDP p.66, évoque la création d'un bassin de stockage. ***b) Où est envisagé ce bassin ?*** ***c) Est-ce la collectivité qui sera porteuse de ce projet ?*** ***d) Quelle sera utilité de ce bassin ?*** ***e) Le cas échéant, son évacuation est-elle prévue et de quelle manière ?***	Les cartes sont dans le dossier de révision du PLU : plans des réseaux d'eaux usées et pluviales 5c1à 5c4. Le bassin sera situé sur l'assiette d'opération de Villa Plaisance et sera à la charge du promoteur. Il est destiné à la gestion des eaux pluviales (infiltration/récupération) ; les trop pleins potentiels se dirigeront vers l'exutoire naturel du marais.
CE8	Le traitement des eaux usées de la commune est assuré par la STEP de Bavent pour le Bourg et celle de Cabourg pour le Hôme. Le RDP fait état de travaux concernant la STEP de Bavent. ***a) Ces derniers sont-ils achevés ? dans la négative une date d'achèvement est-elle avancée ?*** L'ambitieuse évolution de l'urbanisation présentée dans le dossier exige une capacité traitement proportionnelle. Or cette corrélation n'est pas démontrée dans le dossier alors que le réseau d'assainissement associé à la STEP de Cabourg est actuellement en travaux et que sa capacité semble actuellement atteinte. ***b) La collectivité peut-elle retravailler son document pour démontrer plus clairement cette adéquation ?***	Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la Communauté de Communes Normandie Cabourg Pays d'Auge. L'usine de dépollution des eaux usées de Cabourg reçoit actuellement des eaux parasites en provenance de communes environnantes. Des travaux vont être prochainement effectués afin de supprimer ce problème. Les phases avant-projet sont en cours de validation. Les travaux de la STEP sont prévus pour la fin d'année 2023 ou début 2024. Il est à souligner que les OAP indiquent pour les zones AU du Hôme, connectées à la STEP de Cabourg, que la connexion au réseau AEP ne pourra pas être effective avant l'année 2024 (date de finalisation des travaux sur le réseau des eaux usées de la STEP de Cabourg). Il peut être ajouté que les autorisations d'urbanisme soient conditionnées à la réalisation en amont de travaux d'amélioration de la capacité épurative de la STEP, et à l'accord de son gestionnaire.

	c) Un phasage des aménagements sera-t-il réalisé pour éviter de surcharger la structure ?	
CE9	***Concernant les eaux usées comme les besoins en eau potable, une étude sera-t-elle présentée pour tenir compte des besoins cumulés de la commune mais aussi de ceux des communes qui dépendent des mêmes structures au regard des projets qui y sont envisagés ?***	Le dossier sera complété sur la base des éléments transmis par les services de la Communauté de Communes.
Analyse du commissaire-enquêteur sur les réponses portant sur les eaux potable et pluviale: *Soumettre les projets de développement urbain aux capacités de traitement des stations d'épuration (en particulier celle de Cabourg) m'apparait impératif et nécessite une mention en ce sens à la fois dans les OAP mais aussi dans le règlement écrit.*		
RISQUES ET NUISANCES		
CE10	Le projet présente l'installation d'un centre équestre en limite sud de l'urbanisation du Hôme. Cette installation ne sera pas très éloignée des habitations qui pourraient subir des nuisances du fait de cette proximité. ***Comment la municipalité envisage-t-elle de limiter ces nuisances ?*** ***Des dispositions réglementaires seront-elles prévues pour les limiter au sein des nouvelles zones urbanisées ?*** ***Des contraintes seront-elles imposées au centre équestre pour en faciliter la cohabitation ?***	La commune de VARAVILLE souhaite compléter les dispositions règlementaires du PLU pour imposer un retrait des box de 100 mètres par rapport aux habitations. Aussi, la commune pourra prendre un arrêté municipal pour encadrer les horaires d'activités du centre équestre, les horaires de promenade et imposer le ramassage du crottin sur les chemins, les routes et l'estran.
CE11	***De la même manière, des mesures réglementaires seront-elles prises pour limiter les nuisances liées au bruit pour les logements envisagés en zone 1 AUa et Béthanie (règlement écrit et OAP) ?***	Pour les zones U et AU du PLU, le règlement écrit indique : « Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (indiquées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des voies. »
CE12	Le PPRL est bien évoqué dans le dossier qui gagnerait cependant à présenter une représentation graphique présentée dans un format permettant sa lisibilité (carte et légende). ***Ce document mis à jour et modifié sera-t-il produit ?***	Les cartes du PPR seront ajoutées dans le document (pièce 4B – cartographie des servitudes) à une échelle adaptée, et actualisées dans le rapport de présentation.
Analyse du commissaire-enquêteur sur les réponses portant sur les risques et nuisances : *Je prends note des engagements pris par la collectivité.*		
PROCEDURE		
CE13	La concertation préalable présentée dans ce document apparait ancienne et peu développée. ***Cet élément pourra-t-il être complété par une présentation des remarques émises par le public et les ajustements qui ont été réalisés pour en tenir compte ?***	La démarche de concertation avec le public et les résultats de cette concertation seront davantage détaillés dans le rapport de présentation pour répondre à une des recommandations de la MRAe.
CE14	Lors de la préparation de l'enquête, la collectivité n'a pas souhaité produire de mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, ce qu'un contributeur estime contraire à l'exigence réglementaire en s'appuyant sur les articles L.122-1 et R.123-8 du code de l'environnement. ***Quelle réponse la collectivité entend-elle apporter à cette affirmation ?***	Les réponses à l'avis MRAe ont été communiquées à la Commissaire Enquêtrice préalablement à l'enquête publique, pour sa complète information mais non jointes au dossier. Les réponses sont reportées intégralement aux pages 3 à 5 du présent mémoire en réponse.
CE15	Lors de la préparation de l'enquête la commune a réalisé et diffusé des flyers sur tout le territoire communal. Dans ce flyer elle indiquait la prise de rendez-vous pour les permanences, ce qu'un contributeur estime avoir pu freiner la participation du public. ***Cette organisation étant très inhabituelle, la collectivité peut-elle expliquer ce qui a motivé cette mesure et affirmer que toute personne ayant demandé un rendez-vous a effectivement pu être reçue ?***	Toutes les possibilités étaient ouvertes dans le flyer distribué : - S'exprimer sur le registre papier ou dématérialisé ; - Venir en mairie aux horaires habituels d'ouverture ; - Prendre rdv. Toute personne ayant demandé un rdv a été reçue. Les personnes n'ayant pas de rdv ont également bien sûr été reçues.
Analyse du commissaire-enquêteur sur les réponses portant sur la procédure : *Je prends note des engagements pris et des réponses apportées.* *Concernant le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, la question portait sur l'intégration de ce document au dossier d'enquête pour présentation au public. Même destinataire du document, il ne m'appartenait pas de décider de son intégration au dossier mis à disposition du public. Les plans, tels que les PLU ne relèvent pas de l'obligation légale évoquée.* *La distribution de flyers par les élus sur l'ensemble de la commune a permis d'informer un large public de la tenue de l'enquête et la participation jugée forte en est la preuve.* *Il est à souligner que toutes les personnes qui souhaitaient me rencontrer (avec ou sans rendez-vous) ont pu le faire.*		
URBANISATION - DENSIFICATION		

CE16	Une présentation des « dents creuses » est faite p. 67 et 68 du RDP mais le terrain « Béthanie » n'y est pas représenté qui pourtant semble être l'objet d'un projet de lotissement. ***a) Est-ce un oubli ? Si oui, sera-t-il corrigé ?*** ***b) Une estimation du nombre de logements possible, au regard des projets existants, aurait utilement pu trouver sa place dans la présentation des possibilités en densification urbaine, sera-t-elle ajoutée ?*** De fait, une incertitude demeure sur la qualification de ce terrain. ***c) Fait-il partie des zones de densification urbaine ou d'extension urbaine comme peut le laisser penser l'OAP N°2 ?*** Le statut du terrain « Matmut » est également compliqué par sa qualification parfois de friche urbaine et d'autres fois zone à urbanisée. ***d) La collectivité peut-elle apporter des éléments pour clarifier le statut de cet espace ?***	Cet oubli sera effectivement corrigé. Le nombre de logements possibles sur le terrain Béthanie sera ajouté au regard du projet porté à la connaissance de la collectivité, à savoir 10 logements individuels. Il s'agit bien d'une zone de densification urbaine. Le terrain MATMUT est une zone AU destinée à recevoir l'essentiel de l'urbanisation future de la commune, mais compte tenu de son caractère de friche (terrains déjà viabilisés), les logements qui y seront produits doivent être comptabilisés comme étant à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, et non en extension de l'urbanisation.
CE17	Le projet présenté fait état d'une consommation d'espace de 5,1 ha sur 20 ans, consommation estimée compatible avec l'objectif porté par la loi Climat et résilience de zéro artificialisation nette. Cette affirmation, remise en question par la MRAe, serait plus convaincante si un phasage des constructions associé à une évaluation de la situation à chaque échéance étaient proposés. ***La collectivité envisage-t-elle de mettre en place un tel dispositif ?***	Le phasage pourrait être traduit grâce à l'échéancier suivant : - Urbanisation 2024-2028 : zone 1AUa – 3.9 ha - Urbanisation : 2028-2039 : zones 1AUb et 1AUc – 1.2 ha
Analyse du commissaire-enquêteur sur les réponses portant sur l'urbanisation et la densification: *Je prends note des engagements pris et renouvèle ma remarque sur la double définition de la zone 1AUa (CE2).*		
CHANGEMENT DE ZONAGE		
CE18	Une zone naturelle couverte par la protection ZNIEFF de type 1 des Marais de Varaville passe en zone Nt à vocation touristique. La justification avancée de cette modification est la régularisation de l'existant puisque des bungalows sont désormais installés sur la zone (le caractère régulier de ces installations est souligné en contradiction avec le règlement écrit de la zone qui l'interdit). ***Une compensation ne pourrait-elle être proposée pour réduire la perte en matière de biodiversité?***	Les documents présentés en annexe démontrent le caractère régulier/légal du camping du Cottage Fleuri. L'arrêté municipal de mars 2003 autorisant l'aménagement du terrain de camping et de caravanage indique être conforme aux dispositions du POS en vigueur. Le PLU de 2012 comportait une erreur matérielle sur ce secteur. Aucune compensation n'est à envisager pour ce complexe touristique.
Analyse du commissaire-enquêteur : *Je remercie la collectivité pour cet éclairage tout à fait clair qui justifie ce changement mais regrette que ce dernier n'ait pas été intégré au rapport de présentation afin de garantir la compréhension du projet par le public.*		
QUALITE DU DOSSIER		
CE19	Le dossier présenté est parfois complexe à intégrer. Sa cohérence est parfois mise à mal par des éléments qui varient ou s'opposent rendant la compréhension globale difficile et incertaine. Une présentation systématique des éléments modifiés (avant / après) comme cela est un fait page 88 participerait à faciliter l'appréciation de l'ensemble. ***Une telle présentation est-elle envisageable ?***	Une présentation des éléments modifiés sous forme avant/après est possible pour le zonage comme cela a été fait page 88. Le faire pour les autres pièces règlementaires (règlement écrit et OAP) ne semble pas envisageable.
CE20	Le repérage dans le document graphique a de plus été parfois rendu complexe par le manque de référence sur le document (nom ou tracé des rues ; numéro des parcelles). ***Ces ajouts seront-ils réalisés ?***	Comme cela a été demandé par certains requérants, les documents graphiques seront repris pour améliorer leur visibilité. L'ajout de référence sera effectué.
CE21	Le résumé non technique présenté manque de précisions et de pédagogie. ***Sera-t-il revu ?***	Le résumé non technique sera repris pour répondre à la recommandation de la MRAe.
CE22	Les données présentées sont parfois très anciennes et nuisent à la représentation actuelle du territoire (par exemple p.22 du RDP).	Les données INSEE seront actualisées sur l'ensemble du document (cf. réponses aux observations du public).

	Seront-elles réactualisées ?	
CE23	Les OAP et le règlement graphique devraient indiquer des exigences en matière de performances énergétiques des constructions. ***a) Seront-elles ajoutées ?*** La lisibilité des certaines cartes, représentations ou légendes est parfois rendue impossible par les formats choisis ou un choix de couleurs trop proches ou encore par l'absence de légende, texte d'accompagnement et autres éléments (eaux usées et eaux pluviales, p. 40 et 41-PPRL, p ;60et 61, carte p.32, flèches jaunes p.61, P. 54 et 55…). ***b) Ces documents seront-ils modifiés en ce sens ?***	Les nouvelles constructions respecteront les normes en vigueur en matière de performances énergétiques. Dans la mesure du possible, la lisibilité de la cartographie et les légendes seront ajustées/complétées.
CE24	La perspective sur le marais présentée dans le RDP et l'OAP N°2 semble compromise par l'implantation des bâtiments de ce secteur. ***Comment la collectivité entend-elle concilier les deux ?***	L'équipe municipale partage cette remarque. Comme dit précédemment, l'autorisation d'urbanisme relative à la zone 1AUa est déjà instruite. Les dispositions règlementaires du PLU pour cette zone ne seront opposables qu'en cas d'abandon des projets actuels et donc en cas de nouveaux projets.
CE25	La liste des emplacements réservés p. 50 du RDP semble inachevée et ne colle pas à la liste présentée sur le règlement graphique. ***a) Pourra-t-elle être corrigée ou mieux expliquée ?*** L'emplacement réservé N°2 n'est pas identifiable sur le règlement graphique. ***b) Sa situation pourra-t-elle être mieux présentée ?***	Il est normal que la liste des Emplacements Réservés (ER) présentée à la page 50 du RDP ne corresponde pas avec la liste présentée sur le règlement graphique, puisqu'il s'agit d'un bilan des ER du PLU de 2012. Pour chaque ER, il est indiqué si l'ER est supprimé du projet de PLU car l'acquisition est effective ou le projet abandonné, ou au contraire si l'ER est maintenu. L'ER 2 ne fait que 24 m², c'est pourquoi il est difficilement identifiable. L'amélioration de la lisibilité des documents graphiques permettra une meilleure représentation de cet espace.
CE26	Le terrain « Béthanie » est intégré dans le périmètre de la zone concernée par l'OAP N°2. ***La collectivité peut-elle expliquer la raison de ce choix ?***	Compte tenu de sa proximité, avec les projets situés au Sud de la RD514, la vocation du terrain Béthanie a été précisée au sein de l'OAP n°2 qui la destine à un quartier d'habitat.
CE27	Le schéma p ;61 du RDP présente la zone à l'est du centre équestre comme à usage de loisirs privés alors qu'elle est présentée à urbaniser par ailleurs. ***Cette erreur sera-t-elle corrigée ?***	La carte p 61 sera corrigée pour modifier la vocation du secteur et la rendre cohérente avec le règlement graphique.
CE28	L'analyse fonctionnelle de la traversée du Hôme présentée p.63 présente une synthèse qui est une liste de question. ***Les élus ont-ils pu trouver des réponses à certaines d'entre-elles ?***	Quelques réponses peuvent être apportées par l'équipe municipale : - Pour sécuriser la traversée des piétons, des plateaux surélevés et des panneaux lumineux ont été installés – la vitesse a été réduite à 30 km/h ; - La rue Adrien Lebeaux a été mise en sens unique, afin de sécuriser son intersection avec la RD514 ; - La salle des fêtes ne sera pas déplacée. La rénovation et la mise aux normes de la cuisine et l'installation de panneaux photovoltaïques sont projetés pour cet équipement public ; La réfection du parking devant le centre médical est programmée.
CE29	La superficie des zones à urbaniser varie parfois, par exemple, la zone 1AUb parfois estimée à 0.7ha et d'autres fois 0.8ha. ***Cet élément pourra-t-il être corrigé ?***	La superficie de la zone 1AUb est de 0.7 ha. Cet élément sera précisé au sein des documents du PLU.
CE30	Dans l'OAP N°2, une zone hachurée rose déborde du secteur 1AUa. ***Cet élément devra être expliqué ou corrigé***.	Cet élément sera corrigé.
Analyse du commissaire-enquêteur sur les réponses portant sur la qualité du dossier: *Je prends note des engagements pris par la municipalité qui aurait pu être plus contraignante en matière de performances énergétiques des nouvelles constructions en l'imposant dans son règlement écrit.* *Concernant les emplacements réservés, compte tenu de la réponse apportée, une liste de ceux retenus par la municipalité aurait trouvé utilement sa place dans le rapport de présentation.*		
QUESTIONS DIVERSES		
CE31	Intégrer les périmètres de servitude liés aux monuments historiques sur le règlement graphique.	Il s'agit d'une Servitude d'Utilité Publique qui doit être reportée sur le plan des SUP, dans les annexes du PLU. Ce report dans le règlement graphique est possible mais ne participera pas à apporter de la lisibilité aux plans de zonage.
CE32	Le projet de révision du PLU porte un nombre considérable de bâtiments étoilés. ***a) Une liste de ces derniers, l'échéance à laquelle pourrait intervenir le changement de destination et leur évolution peut-elle être insérée au dossier ?*** ***b) L'intérêt du maintien du périmètre de retrait des bâtiments agricoles concernant la ferme du Hôme alors***	Fixer un échéancier pour les changements de destination serait une disposition trop contraignante pour les propriétaires concernés. Leur destination future est encadrée par le règlement écrit (page 32 du règlement écrit). Effectivement, le périmètre de réciprocité autour des bâtiments de la Ferme du Hôme n'est pas utile puisqu'il s'agit de cultures de maraîchage certifiée haute valeur environnementale (HVE) sans utilisation de produits phytosanitaires et engrais chimiques.

	que tous ses bâtiments font l'objet d'un étoilage peut-elle être expliquée ? ***c) Le changement de destination de la ferme du Hôme ne limite-t-il pas l'exploitation d'une partie des terres agricoles alentours ?***	Les changements de destination des bâtiments de la ferme du Hôme ne limite pas l'exploitation des terres agricoles alentours. Il s'agit de pâturages. Si une réciprocité agricole s'appliquait, les changements de destination pourraient seulement impacter la construction de nouveaux bâtiments générant de la réciprocité (exemple : bâtiment d'élevage).
CE33	Le rapport de présentation indique que des bornes de rechargement pour véhicules électriques seront installés. ***La localisation pressentie de ces bornes peut-elle être ajoutée ?***	Les deux Infrastructures de Recharge des Véhicules Electriques seront localisées sur le parking de la maison médicale. La localisation d'une aire de stationnement destinée aux camping-cars n'est pas encore définie.
CE34	De la même manière, une aire de stationnement destinée aux camping-cars. ***Où sera-t-elle être positionnée ?***	
CE35	La carte des liaisons douce fait état de la sécurisation d'un carrefour. ***La collectivité sait-elle de quelle manière la sécurisation sera assurée ?***	Les liaisons douces seront intégrées au projet de giratoire de la RD513.
CE36	Dans le chapitre concernant l'économie et l'emploi p.22, il est fait allusion à une entreprise de plus de 20 salariés. ***Quelle est-elle ?***	Il n'y a pas d'entreprise de plus de 20 salariés. Cette donnée sera corrigée au sein du rapport de présentation.
Analyse du commissaire-enquêteur : *Je prends note des engagements pris et estime qu'une liste des bâtiments bénéficiant d'un changement de destination auraient pu être intégrée dans le rapport de présentation.*		

6.4-REPONSES AUX QUESTIONS DU PUBLIC

Observations du public sur le projet de révision du PLU de Varaville et réponses de la municipalité

Registre	Date	Nom Adresse	PJ	Thèmes	Texte ou extrait de l'observation	Résumé de l'observation	Réponse de la Commune de Varaville
CONTRIBUTIONS DU REGISTRE DEMATERIALISE							
RD1	03/05/23	Lydia SAUREL	5	EBC	Madame la commissaire enquêtrice, Je souhaite effectuer sur ma propriété cadastrée AE n° 478 d'une superficie de 2000 m² une division parcellaire d'environ 1000 m². Pour ce faire, j'ai besoin de déplacer et faire glisser l'EBC vers la maison, sans en changer sa superficie. Ce qui permettrait d'édifier une nouvelle construction respectant le recul des distances par rapport à la voie (4m). ***Les Pièces Jointes sont présentées en annexe 1 de ce PVS***	Madame souhaiterait déplacer une zone EBC de sa propriété pour pouvoir diviser sa propriété et construire.	Il s'agit d'un Espace Boisé existant significatif dans ce secteur de la commune. Il participe à la continuité boisée existante présente sur les parcelles voisines (479 et 470). Après vérification sur le terrain et calcul des mesures voici la proposition que nous faisons : sur le plan joint en annexe, en vert les EBC et en jaune l'espace non boisé. *Analyse du commissaire enquêteur :* *La réponse de la municipalité m'apparaît tout à fait adaptée.*
RD2	03/05/23	Lydia SAUREL	5	EBC	Doublon RD1		
RD3	03/05/23	Lydia SAUREL	5	EBC	Doublon RD1		
RD4	13/05/2023	Grégoire CHILLAZ	0	Démographie	Je considère que les hypothèses d'augmentation de la population sont démesurées, de l'ordre de plus de 20 % sur la période, en contradiction avec le SCOT, l'ancien projet de révision du PLU et avec le rapport de la MRAe qui qualifie ces objectifs de discutables pour rester diplomate. Comment imaginer qu'une commune augmente autant sa population à l'heure de la baisse de la démographie et alors que cette commune est notamment appréciée pour son calme et son environnement ? Les projets immobiliers de promoteurs avides, de surcroit faisant l'objet de recours et de contestation de la population quand elle est avisée, ne peuvent faire les hypothèses de développement d'un PLU. C'est le monde à l'envers. D'autant plus que si ces projets aboutissaient, ces objectifs d'augmentation de la population seraient atteints dans les 3 ans alors que le PLU est censé réguler une période s'étalant jusqu'à 2039. C'est d'autant plus insensé que la majorité de ces logements supplémentaires sont concentrés sur la Hôme et ne sont pas répartis entre le bourg et le Home. Je n'imagine pas que cette enquête publique ne tienne pas compte de cette évidence.	Monsieur estime l'objectif démographique disproportionné et insuffisamment étalés dans le temps et dans l'espace (Hôme/Bourg).	Lors des études sur le PLU, les services de l'État ont demandé que soit pris en compte la présence importante de bi-résidents sur le territoire communal. Ainsi, le projet de PLU affiche bien la production de 341 logements (en intégrant le projet de résidence tourisme et une part future de résidences secondaires). Consécutivement, la population nouvelle envisagée par le projet de PLU intègre les propriétaires bi-résidents, qui partagent leur semaine entre les résidences secondaires projetées et leurs résidences principales dans d'autres communes. Ces bi-résidents ne sont jamais comptabilisés dans les chiffres démographiques produits par l'INSEE. De ce fait, l'écart est effectivement important entre la population de référence (INSEE 2019) et la population projetée dans le document. Cette population nouvelle envisagée ne peut être prise en compte comme seul critère d'analyse du développement envisagé. Le SCoT Nord Pays d'Auge a toujours rappelé que les objectifs chiffrés de logements ne devaient pas constituer une limite, sous réserve que la consommation maximale de l'espace fixée au DOO soit respectée. D'une manière générale, le rapport de présentation sera ajusté pour mieux justifier les objectifs de logements et de population. *Analyse du commissaire enquêteur :* *Idem remarque émise sur la réponse faite au chapitre 6.3, à la question du Commissaire enquêteur CE2 et CE3.*

RD5	17/05/2023	Association Défense et Protection commune de Varaville	1	Démographie Urbanisation (densification et extension) Incohérence et qualité des documents Centre équestre Logement social Zonage Extension de la zone 1AUa Complétude du dossier Emplacements réservés	*Le texte de cette contribution de 18 pages est en annexe2 de ce PVS*	1-L'association conteste les objectifs démographiques en raison de leur proportion par rapport à la population actuelle et parce qu'ils les estiment non conformes aux prévisions de SCoT, sans lien avec la réalité observée dans le secteur, sans scénario alternatif et dont la justification apparait complexe, non convaincante.et parfois contradictoire. 2-Elle souligne des arguments également confus concernant les objectifs de constructibilité notamment au Hôme et 3-dénonce la densification des zones urbaines du territoire et l'absence de disposition réglementaire pour préserver les jardins et les parcs en cœur d'îlots participant à la quiétude du cadre de vie. 4-L'association relève des contradictions et/ou absences dans le dossier en matière de consommation d'espace et d'artificialisation des sols (préconisations du SCoT, objectifs NCPA, application de la loi climat et résilience, démarche ERC, répartition temporelle,…). 5-Le collectif souligne l'ambiguïté ou la confusion dans l'usage du terme « evergreen » dans l'article UG 6.1 du règlement écrit qui, sans avoir été préalablement défini, est associé aux zones non-imperméabilisées.et jugé en l'état non conforme à l'objectif recherché par la loi climat et résilience. 6-Il dénonce l'absence de mesures en faveur du logement social malgré l'état des lieux réalisé (part des résidences secondaires, vieillissement de la population et absence de logements	Lors des études sur le PLU, les services de l'État ont demandé que soit pris en compte la présence importante de bi-résidents sur le territoire communal. Ainsi, le projet de PLU affiche bien la production de 341 logements (en intégrant le projet de résidence tourisme et une part future de résidences secondaires). Consécutivement, la population nouvelle envisagée par le projet de PLU intègre les propriétaires bi-résidents, qui partagent leur semaine entre les résidences secondaires projetées et leurs résidences principales dans d'autres communes. Ces bi-résidents ne sont jamais comptabilisés dans les chiffres démographiques produits par l'INSEE. De ce fait, l'écart est effectivement important entre la population de référence (INSEE 2019) et la population projetée dans le document. Cette population nouvelle envisagée ne peut être prise en compte comme seul critère d'analyse du développement envisagé. Le SCoT Nord Pays d'Auge a toujours rappelé que les objectifs chiffrés de logements ne devaient pas constituer une limite, sous réserve que la consommation maximale de l'espace fixée au DOO soit respectée. Les dispositions règlementaires pour préserver les jardins et les parcs en cœur d'îlots sont : - Les Espaces Boisés Classés sur les boisements les plus significatifs de l'aire urbaine ; - Les règles d'emprise au sol (ratio selon les zones urbaines) ; - L'obligation de réaliser une surface non imperméabilisée ou éco-aménageable (ratio selon les zones urbaines). Les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables imposées à l'article 6.1 comprennent les aires de stationnement ou de service non imperméabilisées, mais pas les toitures végétalisées. Le traitement Evergreen est pris comme exemple pour illustrer des zones de stationnement perméables. La commune souligne que 16 logements sociaux existent sur la commune (au Grand Large). Le règlement sanitaire départemental s'appliquera à l'activité liée au centre équestre. Les bâtiments projetés ne pourront s'implanter que dans la zone UGl, au Sud du terrain de football. Les vues vers les marais seront donc préservées. La zone Nl, quant à elle, représente la zone dite de pâture pour les chevaux du centre équestre. L'emprise de la zone 1AUa correspond à l'autorisation d'urbanisme liée aux projets Villa Plaisance et Orée des Pins. Aucune extension n'est envisagée dans le projet. Au contraire, contrairement au premier arrêt, toute la zone située au Sud est destinée à être renaturée. La commune prend bonne note des difficultés de lecture des documents graphiques : ils seront repris pour assure une meilleure lisibilité.

						sociaux) et ce malgré les orientations du SCoT. 7-L'emplacement choisi pour le centre équestre est estimé inapproprié en raison de sa proximité avec les zones habitées actuelles et futures et l'absence d'étude d'impact de l'installation pointée. 8-L'association dénonce une extension non motivée de la zone 1AUa au détriment de la zone naturelle, 9-la médiocrité des documents numériques mis à disposition du public qui a pu nuire à la lecture des documents graphiques (maillage des haies, identification des canaux parfois confondus avec des fossés). 10-De plus l'ancienneté des données utilisées dans le diagnostic est mise en avant accentuant le risque d'erreur dans les objectifs visés. Des imprécisions sur certains projets mentionnés sans plus de précision et qui n'est pas pris en compte dans le calcul des surfaces artificialisées. Le choix des couleurs dans le zonage jugées trop proches pour permettre la bonne lecture du document. 11- l'organisation demande que le PCS relatif au PPRL soit intégré au projet de révision du PLU. 12- des erreurs sont également pointées concernant les emplacements réservés. 13- En outre, elle demande que le déclassement de la zone N du « Cottage fleuri » en Nt soit revu pour tenir compte de l'usage agricole des zones voisines et s'oppose à l'ajout d'emplacements sur cette zone.	Les données INSEE anciennes seront mises à jour. Il sera plus difficile de mettre à jour les statistiques agricoles au vu de l'absence de données récentes. Le Plan Communal de Sauvegarde est bien obligatoire pour les communes concernées par un PPR. En revanche, il ne s'agit pas d'une annexe obligatoire du PLU. L'ER8 est bien destiné au réaménagement du carrefour entre le RD514 et l'Avenue du Général Leclerc. L'ER6 n'est effectivement pas acquis par la commune : le dossier sera corrigé pour rectifier cette donnée, et lever l'incohérence de surface. Les objets des ER7a et 7b sont bien destinés à la réalisation de voies douces au sud de la rue du Colonel Rémy. La délimitation du Cottage Fleuri a été revue au sud-ouest pour prendre en compte la réalité de l'occupation des sols. 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 autorisé (cf. Pièces justificatives dans les Annexes Documentaires). Ainsi, le PLU de 2012 contenait une erreur matérielle sur la délimitation de ce camping. *<u>Analyse du commissaire enquêteur</u> :* *L'association émet de nombreuses remarques dont certaines ont déjà été évoquée. Je prends acte des réponses apportées par la municipalité et réitère mon étonnement concernant les objectifs présentés en termes de démographie et de besoin en logement (chapitre 6.3- CE2 et CE3).*

RD6	19/05/2023	M. Olivier KREMPP	0	Soutien au projet	Je suis résident au Home (Résidence secondaire) depuis près de 60 ans. Après avoir pris connaissance du projet de PLU, ce dernier me semble être une évolution raisonnable du précédent en adaptant et corrigeant certains aspects sans pour autant dénaturer l'urbanisme de la commune. Il est important de conserver les villas en bord de mer, d'éviter la densification, et ainsi préserver le caractère familial du Home. Meilleures salutation	Monsieur KREMPP estime le projet raisonnable et souhaite voir conservés le caractère familial et la faible densité des habitations au Hôme.	L'équipe municipale remercie l'auteur de cette contribution. Si le projet traduit les opérations en cours sur le territoire communal, il s'efforce d'assurer un développement équilibré entre la protection des espaces agricoles et naturels de la commune et les besoins de la commune, en matière de logements et d'activités. *Analyse du commissaire-enquêteur :* *Dont acte.*
RD7	19/05/2023	M. Philippe de la MONTLUEL	0	Justification du projet, Démographie, Qualité du cadre de vie	Le projet de révision du PLU sur lequel on nous demande de nous prononcer ne me semble pas abouti. N'ayant pas trop le temps de tout reprendre, je vous donne deux arguments essentiels. -L'augmentation de population, est énorme ! 1/3 de plus de population au terme des projets importants, sans compter toutes les aubaines de séparation de terrain qui découlerons de la disparition du COS (Coefficient d'occupation des sols). Cette augmentation est supérieure à ce qui est déterminé dans le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) et aura à terme un impact négatif sur la qualité de vie de Varaville, ainsi que sur son attrait touristique, et bien sûr sur la préservation de ces zones naturelles et sensibles. -A la lecture, ce PLU donne l'impression d'avoir été rédigé pour justifier, voir régulariser les dossiers déposés en cours (Villa plaisance, Orée des pins). Or il me semble que le PLU est là pour donner une ligne directrice de développement du village, et non pour la subir de la part de promoteur. Au regard de ces opération, on peut se demander ce qu'a à gagner ce village dans une expansion effrénée et mal maitrisée ? En résumé, que Varaville garde son âme de petit village et de petite cité côtière, c'est certainement là ses meilleur atouts.	Monsieur de la MONTLUEL estime que les objectifs démographiques sont disproportionnés et insuffisamment justifiés et nocives pour la qualité de vie et l'environnement de la commune .	Lors des études sur le PLU, les services de l'État ont demandé que soit prise en compte la présence importante de bi-résidents sur le territoire communal. Ainsi, le projet de PLU affiche bien la production de 341 logements (en intégrant le projet de résidence tourisme et une part future de résidences secondaires). Consécutivement, la population nouvelle envisagée par le projet de PLU intègre les propriétaires bi-résidents, qui partagent leur semaine entre les résidences secondaires projetées et leurs résidences principales dans d'autres communes. Ces bi-résidents ne sont jamais comptabilisés dans les chiffres démographiques produits par l'INSEE. De ce fait, l'écart est effectivement important entre la population de référence (INSEE 2018) et la population projetée dans le document. Cette population nouvelle envisagée ne peut être prise en compte comme seul critère d'analyse du développement envisagé. Le SCoT Nord Pays d'Auge a toujours rappelé que les objectifs chiffrés de logements ne devaient pas constituer une limite, sous réserve que la consommation maximale de l'espace fixée au DOO soit respectée. Le PLU ne pouvait pas faire abstraction des projets en cours sur le territoire communal, et autorisé par le document d'urbanisme en vigueur. Ainsi, la ligne directrice souhaitée par l'équipe municipale est d'assurer un développement mesuré de l'urbanisation communale et de protéger les espaces agricoles et naturels du territoire. *Analyse du commissaire enquêteur :* *Idem remarque au chapitre 6.3- réponses CE2 et CE3.*
RD8	19/05/2023	Anonyme	0	Démographie, Qualité de vie, Equilibre résidences principales et secondaires, Logements sociaux, Nuisances, opposition au projet. Centre équestre Aire de grand Passage	Un commentaire à retenir de tout ce laborieux dossier, celui de Monsieur le Préfet lui même : "La commune de Varaville ambitionne un développement démographique très important avec plus de 300 habitants supplémentaires dans les 20 prochaines années. Cette croissance de 30% correspond au double de celle prévue sur l'ensemble de la communauté de communes par le SCoT. Cette importante évolution démographique ambitionnée sera compliquée à encadrer du fait du caractère balnéaire de la commune et de l'importance des résidences secondaires dans son parc de logements..... Si l'on peut comprendre que la planification du développement immobilier à Varaville n'est pas chose aisée, on peut regretter que la commune ne se saisisse pas d'outils réglementaires pour sécuriser la part des résidences principales dans les faits, comme par exemple l'imposition d'une part de logements sociaux dans les orientations d'aménagement et de programmation. "	-Ce contributeur souligne le caractère laborieux du dossier, son ambition démographique et les difficultés d'encadrement qui en découleront dans l'équilibre entre résidences principales et secondaires. -Il regrette l'absence de logements sociaux dans les OAP. -Cette personne qualifie le projet de révision du PLU de déraisonnable et ingérable. -Elle dénonce également l'essor et le positionnement du	Lors des études sur le PLU, les services de l'État ont demandé que soit prise en compte la présence importante de bi-résidents sur le territoire communal. Ainsi, le projet de PLU affiche bien la production de 341 logements (en intégrant le projet de résidence tourisme et une part future de résidences secondaires). Consécutivement, la population nouvelle envisagée par le projet de PLU intègre les propriétaires bi-résidents, qui partagent leur semaine entre les résidences secondaires projetées et leurs résidences principales dans d'autres communes. Ces bi-résidents ne sont jamais comptabilisés dans les chiffres démographiques produits par l'INSEE. De ce fait, l'écart est effectivement important entre la population de référence (INSEE 2018) et la population projetée dans le document. Cette population nouvelle envisagée ne peut être prise en compte comme seul critère d'analyse du développement envisagé.

					Tout est dit dans cet avis préfectoral ! Varaville se tourne avec son programme immobilier, notamment sur les terrains Matmut, vers une explosion totalement ingérable, et vers un tourisme dont partout on cherche à sortir ou plutôt à échapper (cf Etretat) Le PLU Varavillais est entièrement dicté par les appétits de promoteurs avides de bénéfices. Madame la commissaire il faut empêcher ce massacre humain, environnemental, écologique, patrimonial ! Ces constructions déraisonnables sont un crime, à l'image de ce qui se passe actuellement à Benouville, près de Pegasus bridge. Des balcons les uns sur les autres surplombant la rue, des immeubles serrés, là où les promoteurs annonçaient 78 logements, que dire de Varaville et ses plus de 260 appartements et maisons? Déplacement du poney club qui au passage devient centre équestre? Pour mémoire il y a peu encore, un modeste poney club existait à cet endroit avec quelques chevaux plutôt destinés aux enfants.L'ancienne gestionnaire a été remplacée par de jeunes entrepreneurs évacués, après conflit, de Cabourg. Désormais les chevaux se sont multipliés en coeur de bourg sous les fenêtres de la résidence des Manoirs de la Côte et avec eux les nuisances. Odeurs, parasites, cris, déjections, poussières ou boues...comment accepter pareille activité parmi les habitations? Où sont les études notamment de santé publique pour ce qui concerne les dégâts sur la plage l'été? Les enfants marchent, côté rue des Bains, sur la plage, dans le crottin! Les rues sont souillées, pendant des heures, et bien évidemment aux heures les plus chaudes.Mouches et tiques ainsi que rats et souris s'en donnent à coeur joie y compris dans les habitations de proximité. Quid du fumier et lisier? Quid des vans et tracteurs qui manoeuvrent tôt le matin, Quid des véhicules de gens pressés de randonner sur la plage de Varaville ? Animaux et humains sont stressés de cette promiscuité et des accidents de personnes ou véhicules sont à prévoir. Quid de la voix rauque de la maîtresse de reprise qu'on entend de loin? de très loin! Ce positionnement est une hérésie bonne pour attirer le touriste idéalisant sa balade romantique sur la plage mais parfaitement invivable pour les riverains. Son déplacement et étalement est là encore criminel. Le déplacement doit être envisagé sur l'extérieur de la commune comme pour tous les centres équestres et les exigences réglementaires respectées. Dans les projections démographiques ne sont pas citées les caravanes de l'aire d'accueil de grand passage qui sur une base de 200 caravanes a vu, l'an passé, plus du double avec l'annexion d'un terrain contigu, par NCPA, qui décida de regrouper des familles en dehors de l'aire officielle et ce de façon tout à fait illégale et en dehors des promesses faites . Quid de l'eau et énergie consommée par plus de 1000 personnes non attendues? Quid de la pollution des marais par les hydrocarbures et déjections humaines pendant 3mois?	poney-club désormais requalifié en centre équestre accompagné de ses nuisances. L'installation des gens du voyage à l'extérieure de la zone de grand passage prévue à cet effet avec les pollutions liées à cette occupation illégale sont évoquées. L'auteur de cette contribution s'oppose à ce projet de révision du PLU.	Le SCoT Nord Pays d'Auge a toujours rappelé que les objectifs chiffrés de logements ne devaient pas constituer une limite, sous réserve que la consommation maximale de l'espace fixée au DOO soit respectée. Le PLU ne pouvait pas faire abstraction des projets en cours sur le territoire communal, et autorisés par le document d'urbanisme en vigueur. Ainsi, la ligne directrice souhaitée par l'équipe municipale est d'assurer un développement mesuré de l'urbanisation communale et de protéger les espaces agricoles et naturels du territoire. La commune souligne que 16 logements sociaux existent sur la commune (au Grand Large). Le règlement sanitaire départemental s'appliquera à l'activité liée au centre équestre. Les bâtiments projetés ne pourront s'implanter que dans la zone UGl, au Sud du terrain de football. Les vues vers les marais seront donc préservées. La zone Nl, quant à elle, représente la zone dite de pâture pour les chevaux du centre équestre. Prochainement, la commune réunit les différents acteurs concernés par le centre équestre (dont les services de l'État) : cette concertation permettra de définir les actions à mettre en place pour assurer la meilleure cohabitation de ce projet avec la vie des concitoyens. Comme indiqué dans le rapport de présentation, le PLU traduit l'occupation existante pour la zone Ngdv. Ce secteur réservé à l'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), 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, a conduit à renoncer à cette localisation. *<u>Analyse du commissaire enquêteur</u> :* *Idem remarque au chapitre 6.3- réponses CE2 et CE3.*

					Quid de ce terrain annexe et illégal? Madame, entendez les inquiétudes légitimes des habitants venus chercher la douceur du Home Varaville. Ce PLU est irresponsable et les conséquences irréversibles pour ce littoral. Rien dans ce PLU ne supprimera les verrues de disgrâce actuelles, telles les ruines du CODEC ou celle toujours béante en front de mer, rue St Charles, mais au contraire défigurera plus encore cette délicieuse et atypique station balnéaire .		
RD9	22/05/23	Anonyme	0	Eaux pluviales	Comment s'effectue l'évacuation des eaux pluviales dans les zones U, notamment UGb lorsque la nappe phréatique est comprise entre 0 et 1 m de profondeur ?		Si l'infiltration des eaux pluviales n'est pas possible compte-tenu de la hauteur de la nappe, les eaux devront être stockées sur la parcelle du projet. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de manière à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics.
RD 10	22/05/23	Anonyme	0	Règlement Ecrit	Le guide technique sur les haies est très vague. Il serait intéressant d'avoir des schémas des haies et clôtures autorisées en zones U.		Il s'agit d'un guide technique sur les haies bocagères. Il n'a pas un rôle prescriptif mais un rôle de conseil pour bien planter, et choisir les essences les plus adaptées à son environnement (c'est un document réalisé par le Conseil Départemental).
Analyse du commissaire enquêteur : *Je prends acte des réponses apportées.*							
RD 11	22/05/22	Mme Brigitte PONTHIEU	1	qualité de vie, justification du projet, Equilibre résidences principales et secondaires, eaux pluviales, opposition au projet, zone inondable, environnement, eaux usées, nuisances (poney-club)	*Le texte de cette contribution de 5 pages est en annexe3 de ce PVS*	Madame PONTHIEU adhère aux propos tenus dans les contributions 4, 5,7 et 8. Elle souligne la pauvreté du projet qu'elle estime venir régulariser les permis de construire en cours plus que d'une urbanisation alliant cadre de vie, patrimoine et capital écologique et paysager. Elle estime que les objectifs démographiques sont déduits des projets en cours qui lui apparaissent contradictoires avec les objectifs avancés dans le PADD (offre de logement équilibrée en réponse aux besoins locaux, respect des EBC, part résidences secondaires et principales). Elle regrette que certains bâtiments de la commune ne soient pas classés au titre du Patrimoine remarquable (Béthanie, Chapelle St Joseph et ancienne gare) ; l'insuffisance du dossier au sujet des eaux pluviales et des inondations récurrentes avenue Coty ; Souligne la surcharge de la station d'épuration de Cabourg.	La commune souhaite que les bâtiments présentant un caractère patrimonial soient identifiés comme « remarquables » sur avis de la commission « Histoire et patrimoine ». Il est à souligner que les OAP indiquent pour les zones AU du Hôme, connectées à la STEP de Cabourg, que la connexion au réseau AEP ne pourra pas être effective avant l'année 2024 (date de finalisation des travaux sur le réseau des eaux usées de la STEP de Cabourg). Il peut être ajouté que les autorisations d'urbanisme soient conditionnées à la réalisation en amont de travaux d'amélioration de la capacité épurative de la STEP, et à l'accord de son gestionnaire. *Analyse du commissaire enquêteur :* *Mêmes remarques que celles émises précédemment dans le paragraphe 6.2 et 6.3 aux questions CE2, CE3 et CE9.*

						Fait état d'interrogations ou de manques dans le dossier notamment en matière de tourisme et de lutte contre le changement climatique.	
RD 12	24/05/23	M et Mme LONGONI	0	Aménagement routier Nuisances	Suite à l'enquete publique PLU et à notre visite au Home Varaville (mairie) le mercredi 17 mai 2023, veuillez trouver ci-dessous les questions que nous nous posons suite au projet de réalisation d'un rond point à l'entrée du bourg de Varaville et au refus de notre proposition de déviation. 1) Emplacement exact du rond point et de notre entrée charretière sachant que nous avons 3 véhicules dont un de 6 mètres. 2) A-t-on prévu une zone 30 km/heure à l'approche du rond point ? ex. panneau pédagogique, dos d'ane etc.... 3) Comment envisage -t-on l'entrée et la sortie des véhicules des clients de la boulangerie ? 4) Ou va se situer l'arret des bus vers Cabourg envisagé devant notre façade (nuisance supplémentaire) ! alors qu'il en existe un sur la route de Cabourg depuis très très longtemps. 5) Comment interdire réellement au plus de 15 tonnes la traversée de la commune en respectant le code de la route? 6) Les faisabilités pour réduire la pollution et les nuisances sonores sachant qu'avec ce rond point cent pour cent des véhicules passeront devant notre habitation. En souhaitant que vous puissiez nous donner des réponses à ces différentes questions, et en vous remerçiant par avance,	M et Mme LONGONI s'inquiètent au sujet du Rond-Point projeté devant leur propriété : Accès à leur propriété et à la boulangerie, aménagements visant à réduire la vitesse des véhicules et les nuisances que ce nouveau carrefour pourrait engendrer les concernant (pollution, bruit, poids lourds, arrêt de bus).	Monsieur et Madame Longoni auront les réponses à leurs interrogations. Nous allons fixer un rendez-vous en mairie pour leur présenter les plans. Nous envisageons également de faire une réunion d'information avec les habitants du bourg. *<u>Analyse du commissaire enquêteur</u> :* *L'idée de cette réunion m'apparaît tout à fait appropriée et répond aux légitime besoin d'information de ces personnes.*
RD 13	30/05/23	Mme Evelyne BRUNEAU	0	Environnement EBC Assainissement	Stop au massacre des marais quand les canaux soit-disant non répertoriés sont classés en fossés remblayages. La carte des canaux est toujours aussi largement insuffisante, d'autres situations de destruction comme au Pré Viger sont a prévoir. Stop à la destruction des espaces boisés classés comme allée Saint Joseph. Pour la prévention, il faut indiquer très clairement les devoirs et obligations et appliquer les procédures d'astreintes financières pour les infractions en urbanisme conformément au code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal. Stop aux déverses des eaux usées dans la Dives et à la pollution : les risques sur la santé humaine et l'impact touristique des déversements d'eaux usées dans la Dives et sur le littoral sont largement ignorés dans le dossier malgré les alertes de la DDTM, de la Mrae et de NCPA. Gens du voyage : c'est vraiment curieux, aucun état évoqué dans le dossier de la situation catastrophique environnementale avec l'installation illégale l'été de centaines de caravanes dans les marais classés, et pas de solution proposée.		Le PLU régit les occupations et utilisations du sol sur un territoire communal, et encadre les projets de constructions ; ainsi, les berges des canaux sont préservées de toute construction sur une bande de 10 mètres en zone U, 1AU, A et N. L'article 6.2 précise également que les mares et canaux seront conservés ou remplacés par des ouvrages ayant les mêmes fonctionnalités hydraulique et écologique si leur suppression s'avérait indispensable. Le PLU intègre des règles pour les eaux usées. Par exemple, en zone N : En application du schéma directeur d'assainissement : - Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles, nécessitant un dispositif d'assainissement collectif des eaux usées. - Dans les zones d'assainissement non collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. *Elles feront l'objet d'une demande d'autorisation au SPANC de la communauté de communes.* *<u>Analyse du commissaire enquêteur</u> :* *Dont acte.*
RD 14	31/05/2023	M. et Mme TOUSCHE	0	Démographie, Nuisances (poney-club), terrain Bétanie,	1 - impact démographique déraisonnable (+30% de population âgée ou touristique) généré par ce projet (sur les terrains Matmut)	M et Mme TOUSCHE estiment l'objectif démographique déraisonnable et regrettent que ses impacts ne sont pas	Le PLU ne pouvait pas faire abstraction des projets en cours sur le territoire communal, et autorisés par le document d'urbanisme en vigueur.

				Incomplétude du dossier (Etude d'impact, projections financières), liaison douces (circulation des vélos) Préservation du patrimoine et des EBC	En effet, les conséquences de cette évolution du plan d'urbanisme ne semblent pas avoir été prises en compte dans ce dossier, aucune étude d'impact n'est présentée. À titre d'exemples : Quid de l'embauche de personnel communal supplémentaire, y compris police municipale, Quid des problèmes de voirie alors que certains axes sont déjà mal ou pas entretenus (nids de poule, -sans parler du chemin de l'anguille !-, nombreux trottoirs non désherbés,…) ? Quid des problèmes liés à l'écoulement des eaux, existants et toujours pas réglés … ? Quid des problèmes d'éclairage de la commune (dans le noir à partir de 21h !) ? Quid des problèmes de circulation et stationnement déjà anarchiques sur les rues du Home en période estivale ? Quid de la présence d'un médecin généraliste, alors que le centre médical implanté dans la commune n'arrive pas à attirer un remplaçant de celui qui est parti il y a quelques mois, malgré une patientèle déjà existante ? Quid de l'offre d'activités sportives : le tir à l'arc a disparu il y a quelques années, un des 3 tennis à été supprimé et les 2 autres sont en mauvais état. La « base nautique » indiquée dans le PLU s'est considérablement réduite et se résume pendant les 2 mois d'été, à la location de quelques kayak et paddle… Il reste un terrain de foot et un terrain de pétanque (ce dernier vivant des subventions de la commune). Les étangs saint Georges sont-ils encore ouverts pour la pêche ?… Reste le golf qui est très dynamique … ouf ! 2 - Projet Betanie Le permis de construire à déjà été délivré (!) et le massacre des arbres existants a été fait en toute précipitation. La construction de 10 maisons individuelles sur cette petite parcelle arborée est une ineptie alors qu'un petit hôtel construit sur les emplacements des bâtiments existants, en préservant les espaces verts et intégrant quelques places de parking, associé à l'activité du golf aurait permis à la commune d'avoir une offre hôtelière de qualité (quasi inexistante actuellement). 3 - Poney club L'activité du poney club est une réelle réussite pour la commune, portée par une équipe dynamique. On peut comprendre que la localisation actuelle puisse poser des problèmes de voisinage et que le déplacement de l'activité vers un lieu plus approprié soit nécessaire, mais attention à ne pas finir par perdre cette activité si, comme c'est le cas aujourd'hui, aucune volonté d'implantation adaptée à tous, concrète et satisfaisante n'est proposée au propriétaire du poney club… 4 - Chapelle du Home Rien concernant la Chapelle dont les fissures importantes annoncent un effondrement à termes si rien n'est fait. On s'achemine vers la perte de l'un des rares patrimoines de la commune. 5 - Circulation vélo	mesurées (personnel municipal, voirie, eaux pluviales, circulation et stationnement, offre de soin, infrastructures sportives et offre de loisirs). Ils dénoncent l'abattage d'arbres sur le terrain bétanie et regrettent qu'un projet de lotissement y soit préféré à un projet hôtelier. Le couple, bien qu'attaché à la structure, évoque la nécessité de déplacer le poney-club dont ils estiment l'emplacement possiblement problématique pour le voisinage. Ils alertent sur la dégradation de l'état de la chapelle, la dangerosité de circulation à vélo et souhaite l'aménagement d'une piste cyclable sur la RD513. Enfin il regrette que l'impact financier du projet de révision ne soit pas présenté dans le dossier.	Ainsi, en intégrant les projets d'urbanisation en cours, les possibilités de densification dans les aires urbaines existantes, et deux extensions de l'urbanisation aux surfaces très mesurées (0.7 et 0.5 ha), le projet communal vise une production de 341 logements (logements permanents et saisonniers). Comme dit précédemment, la population supplémentaire affichée dans le projet (environ +300 personnes) intègre la population résidente à l'année et les bi-résidents projetés. Beaucoup de problématiques évoquées dans cette requête ne relèvent pas du PLU, mais sont prises en compte par l'équipe municipale dans les autres actions qu'ils mènent au quotidien. Pour le secteur Béthanie, les EBC ont bien été reconduits dans le projet de PLU. L'équipe municipale partage l'avis du requérant sur le poney club : il est essentiel de préserver cette activité. Sa localisation n'a pas été chose aisée : elle devait intégrer la protection des zones humides et le respect de la loi Littoral. Pour la chapelle du Hôme, l'équipe municipale a demandé une expertise à un professionnel. Un devis des travaux à effectuer a été fourni à la collectivité. L'enjeu de relier le bourg et le Hôme via des aménagements adaptés aux cycles est partagé par l'équipe municipale. L'aménagement de la RD513 ou de la RD27 suppose des coûts financiers très lourds pour la collectivité difficilement réalisable à court terme. L'aménagement des chemins existants (en pointillé sur le plan de zonage) et l'ER5 doivent permettre d'offrir aux habitants une alternative pour relier les deux entités urbaines de la commune. *<u>Analyse du commissaire enquêteur</u> :* *Je prends bonne note des réponses apportées et réitère mes remarques précédemment faites (chapitre 6.2 et 6.3 CE2).* *Concernant le Poney-club, j'entends l'intérêt porté par la municipalité mais m'étonne d'autant plus que le projet le concernant n'ait pas été plus abouti dans le dossier mis en enquête publique.*

					La circulation via l'avenue général Leclerc avec le bourg se révèle très dangereuse en débouchant sur la D513 : rien de prévu pour aménager cette voie à grande circulation entre le bourg et cette avenue plus tranquille. Il n'y a pourtant pas d'autres alternatives possibles pour circuler entre ces deux lieux essentiels de la commune (le détour par le chemin de la cour puis route de varaville n'est pas entretenu et parfois même fermé par une barrière (?). La route de Touques se révèle tout aussi dangereuse et non aménagée pour des vélos entre le bourg et la grande rue du tour du Cotentin ou le chemin de l'anguille (dont l'état de la chaussée de ce dernier devient préoccupant). Un aménagement cyclable sur ces 2 tronçons permettrait aux familles avec enfants de ne pas se retrouver en situation très délicate lors de promenades en vélo dans les marais. La D513 dispose d'un bas côté très large qui permet très facilement d'aménager une piste cyclable. 6- Étude d'impact financier Nous n'avons pas eu connaissance de projections financières concernant le budget de la commune, intégrant tous les impacts de cette révision du PLU et garantissant un équilibre financier à 5 ans ou à 10 ans… Il en est de même pour le budget de création d'un parc naturel sur les ex terrains MATMUT, dont le budget de création et entretien ne semble pas avoir été défini.		
RD 15	31>/05/23	Commission Urbanisme de Varaville	0	Modification du projet	Nous souhaitons réétudier les dispositions règlementaires concernant le secteur UGl.	La commune fait part de son intention de modifier les dispositions réglementaires du projet sans donner plus de précisions.	La commission urbanisme souhaite ajuster les dispositions règlementaires liées au projet de centre équestre, au vu du projet présenté en annexe. Le zonage choisi devra autoriser la destination « exploitation agricole et forestière » (non autorisé par la zone UGl (erreur matérielle)). Le règlement écrit devra répondre aux exigences du projet annexé (emprise au sol, hauteurs, etc…). *<u>Analyse du commissaire enquêteur</u> :* *La demande de la collectivité à ce sujet apparaît bien tardivement dans le déroulement de l'enquête et sans précision de surcroit.* *Les informations fournies à l'occasion du mémoire en réponse s'apparentent à un changement de zonage pour lequel ni le public, ni les PPA, ni la MRAe n'ont pu s'exprimer alors même qu'il s'agit d'une activité ayant des incidences sur l'environnement et les habitations voisines.* *Le positionnement de la fumière proposé sur le document annexe ne m'apparait pas opportun en raison de sa proximité avec les maisons située à l'ouest, en particulier une qui est très proche.*
RD 16	31/05/23	M. BENELLI	0	Cadre de vie	Rendre notre quartier plus agréable doit être un objectif prioritaire. 1/ Qu'est il prévu à la place de l'ancien Codec ? 2/ Peut on interdire le stationnement des camping car en leur créant un parking équipé éloigné de la mairie ? 3/ Quid de l'entretien des trottoirs ? 4/ A quoi sert l'éclairage public ? peut on envisager la mise en place de détecteurs de présence la nuit ?	Cette personne pose plusieurs questions relatives au cadre de vie.	1) La commune est en train d'essayer d'acquérir le bâtiment. Plusieurs projets sont à l'étude pour réhabiliter le bâtiment si la commune en devient propriétaire. 2) S'agissant d'un terrain privé la commune ne peut pas interdire le stationnement. Nous sommes à la recherche d'un emplacement pour les camping-cars. Il est à noter que les camping-cars sont considérés comme des véhicules légers au titre du Code de la Route et de la Sécurité Routière. Les interdire d'accéder à un parking public doit être dûment justifié. 3) S'agissant d'un terrain privé la commune ne peut pas intervenir.

							L'éclairage public, géré par le SDEC, ne prévoit pas l'installation de détecteurs. *<u>Analyse du commissaire enquêteur</u> :* *Dont acte.*
RD 17		Mme Sylvie PUTOIS	0	Soutien au projet	Suite à la lecture du Dossier d'enquête publique, j'émets un avis favorable au nouveau PLU. Il préserve le Hôme et en même temps le fait évoluer dans les limites du raisonnable.	Madame Putois se déclare en faveur du projet.	L'équipe municipale remercie l'auteur de cette contribution. Si le projet traduit les opérations en cours sur le territoire communal, il s'efforce d'assurer un développement équilibré entre la protection des espaces agricoles et naturels de la commune et les besoins de la commune, en matière de logements et d'activités. *<u>Analyse du commissaire enquêteur</u> :* *Dont acte.*
RD 18	31/05/23	Association Défense et Protection commune de Varaville	1	Démographie Consommation foncière Incomplétude du dossier Prise en compte de l'environnement	*Le texte de cette contribution de 14 pages est en annexe4 de ce PVS*	1-L'association, s'appuyant sur les différences d'interprétation dans les avis rendus, confirme l'illisibilité et le manque de clarté dans le calcul des objectifs démographiques et d'urbanisation. 2- ainsi que dans celui de la consommation foncière. 3-Le collectif pointe de nouvelles absences au dossier 4- De plus, il souligne l'absence d'études spécifiques - permettant de caractériser et de délimiter les zones humides, - l'identification faune- flore et pédologique de la zone 1AUa - le caractère inondable des zones 1AUa et 1AUc nécessaire avant l'urbanisation des zones. 5- Elle estime l'absence dans le dossier de l'avis de la MRAe et de réponse écrite à celui-ci illégale, 6- déplore le manque de réponse aux réserves émises par la préfecture, 7- ainsi que les modifications de zonages non motivés des Espaces boisés classés. 8-Dénonce l'absence de chiffres prouvant la capacité	L'équipe municipale s'est fixée pour objectif d'achever les programmations immobilières qui ont déjà fait l'objet d'autorisations d'urbanisme, notamment, sur le site de l'ancienne colonie Béthanie ou sur le terrain dit de la MATMUT. Le scénario démographique choisi a donc été induit par cet objectif. Pour répondre aux nombreuses observations sur ce sujet, le dossier sera davantage justifié sur ce point, ainsi que sur la consommation foncière. Il est à souligner que le projet de PLU permet de reconvertir une friche urbaine (le terrain avait été partiellement artificialisé et viabilisé au début des années 2010 par le projet de la MATMUT). Cet espace, en concertation avec les PPA, n'est pas comptabilisé dans la consommation d'espace future. La DTA est évoquée dans le dossier comme document supra-communal. Ce document n'a pas à être annexé au dossier de PLU. Concernant les études Faune – Flore – Zones Humides : se reporter aux réponses apportées à l'avis de la MRAe. Les zones 1AUa et 1AUc sont situées dans les zones vertes du PPR Littoraux : le règlement écrit du PPR est opposable pour les futures autorisations d'urbanisme sur ces secteurs. Les réponses à l'avis de la MRAe et aux PPA ont été portées à la connaissance de la Commissaire Enquêtrice avant l'enquête publique, et sont reportées intégralement dans le présent mémoire en réponse. 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. Ainsi, les EBC sont passés de 15 à 18,6 ha dans le projet de PLU. Le projet de PLU a reçu un avis favorable de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites relatif aux classements des EBC du présent projet de PLU (CDNPS).

						d'assainissement de la station d'épuration de Cabourg au regard du nombre de logements envisagés sur Varaville et sur les autres communes qui en dépendent. L'association demande que soit indiquer l'ordre chronologique des autorisations de raccordement au réseau collectif d'assainissement ainsi que celui des permis par taille de projet et par commune. 9- Enfin le collectif relève plusieurs inexactitudes et insuffisances dans le dossier.	L'adéquation du projet avec les ressources et équipements sera davantage justifiée dans le dossier (pour répondre aux remarques et questions de la DDTM / MRAe / et Commissaire Enquêtrice). Les inexactitudes/insuffisances relevées par cette contribution seront corrigées et/ou complétées pour parfaire le rapport de présentation. Le diagnostic et l'EIE sont toujours élaborés en début de procédure de mise en place d'un PLU, il est donc normal que des données soient à actualiser. *<u>Analyse du commissaire enquêteur</u> :* *La municipalité répond ici aux questions formulées par l'association dont certaines ont déjà été évoquées précédemment et pour lesquelles je confirme mes remarques.* *Je prends notes des nouvelles réponses apportées et renvoie à mes précédentes analyses sur ces sujets au chapitre 6.3 (CE2 et CE3).* *Concernant la complétude du dossier, l'avis de la MRAe figurait bien au dossier mis en ligne, il était disponible dans le chapitre des avis des PPA à l'adresse :* *<u>https://www.varaville.fr/wp-content/uploads/2023/04/avis_revision_plu_1.pdf</u>* *Concernant l'obligation de la collectivité de produire son mémoire en réponse à cet avis lors de l'enquête, elle concerne les projets et non les plans comme c'est le cas ici.*
RD 19	31/05/23	M. et Mme TOUSCHE	0	Doublon	Cette contribution est un doublon de la contribution N°14		
RD 20		M. Luc MALJEAN	0	Changement de zonage Changement d'affectation	Nous sommes sollicités pour racheter la propriété dite ''Le Haras'' + l'ancien chateau aujourd'hui remplacé par une villa de type californien inscrite au MH, ainsi que le petit manoir. Pour permettre à la commune de retrouver le lustre d'antan sur cet endroit, incluant les parties jardin et roseraie, la rénovation de ce patrimoine va nécessiter d'importants moyens financiers. Pour équilibrer les budgets, il nous faudrait obtenir un changement d'affectation : - d'une partie de la zone N, assez loin derrière la grande villa, pour y construire une autre villa contemporaine, à l'abri des regards (c'est pour le musicien du groupe en vogue Orelsan, lui-même normand, qui a besoin d'un espace abrité pour y vivre et y travailler) à proximité des réseaux communaux et des voies de communication. Nous resterions ainsi dans le prolongement de la délibération de 2009 qui avait motivé l'inscription de la villa en MH, au motif qu'elle serait précurseur d'un mode constructif ''développement durable'' sur la commune. - d'une partie de la zone A à proximité des maisons occupées par les palefreniers, au niveau de l'entrée actuelle pour accéder à la propriété. - la possibilité, si aucun exploitant ne souhaitait investir dans les murs mais juste s'agrandir en terres agricoles, avoir la possibilité de regrouper par 2 ou 3 les boxes pour les transformer en maisonnettes (j'ai une belle référence de cette nature sur Strasbourg concernant un ancien haras national)	Monsieur Maljean envisage l'acquisition de l'ancien Haras situé sur le Bourg de Varaville et de la villa Californienne attenante qui bénéficie d'une protection au titre des monuments historiques. Il sollicite des modifications du zonage en cours et un changement d'affectation pour les boxes.	Les nouvelles constructions d'habitations en zone A et N sont interdites. L'étoilage pour autoriser les changements de destination de bâtiments existants reste possible en zone A ou N, si les bâtiments en question possèdent un intérêt architectural ou patrimonial. *<u>Analyse du commissaire enquêteur</u> :* *La réponse de la collectivité est tout à fait adaptée.*

					Je vais vous adresser un plan et j'aimerais recueillir votre point de vue sur la faisabilité. Je dois également échanger en juin avec la SAFER (date à fixer) et avec l'ABF le 30/6 à 9:30 sur site.		
RD 21	01/06/23	Commission urbanisme de Varaville	1	UGl	Complément à la contribution n°15 : La partie concernée de la zone UGl est la partie hachurée. *La pièce jointe est présentée en annexe 5 de ce PVS*.	Ici la municipalité définit l'emprise concernée par la modification précédemment évoquée mais non précisée.	La commission urbanisme souhaite ajuster les dispositions règlementaires liées au projet de centre équestre, au vu du projet présenté en annexe. Le zonage choisi devra autoriser la destination « exploitation agricole et forestière » (non autorisé par la zone UGl (erreur matérielle)). Le règlement écrit devra répondre aux exigences du projet annexé (emprise au sol, hauteurs, etc…).
RD 22	01/06/23	M. Luc MALJEAN	2	Modérée	La présente contribution a été modérée à la demande de son auteur car elle présentait des éléments personnels et sera remplacée par une contribution ultérieure.		*Analyse du commissaire enquêteur :* *Idem RD 15*
RD 23	01/06/23	M. Benoît COURCOUX	1	Besoin en logements Imprécisions du dossier	*La contribution de M. COURCOUX est présentée en annexe 6 de ce PVS*	M. COURCOUX s'oppose au projet dont il dénonce des incohérences de chiffres et de situation des zones à urbaniser.	Lors des études sur le PLU, les services de l'État ont demandé que soit prise en compte la présence importante de bi-résidents sur le territoire communal. Ainsi, le projet de PLU affiche bien la production de 341 logements (en intégrant le projet de résidence tourisme et une part future de résidences secondaires). Consécutivement, la population nouvelle envisagée par le projet de PLU intègre les propriétaires bi-résidents, qui partagent leur semaine entre les résidences secondaires projetées et leurs résidences principales dans d'autres communes. Ces bi-résidents ne sont jamais comptabilisés dans les chiffres démographiques produits par l'INSEE. De ce fait, l'écart est effectivement important entre la population de référence (INSEE 2019) et la population projetée dans le document. Cette population nouvelle envisagée ne peut être prise en compte comme seul critère d'analyse du développement envisagé. Le SCoT Nord Pays d'Auge a toujours rappelé que les objectifs chiffrés de logements ne devaient pas constituer une limite, sous réserve que la consommation maximale de l'espace fixée au DOO soit respectée. D'une manière générale, le rapport de présentation sera ajusté pour mieux justifier les objectifs de logements et de population. *Analyse du commissaire enquêteur :* *Idem RD4*
RD 24	01/06/23	M. Nicolas BELIN		Opposition au projet Cadre de vie Impacts financiers	Beaucoup de logement on été construit récemment donc sont encore en cours. il ne faut pas plus dégrader notre commune qui est un havre de paix. Par ailleurs une hausse des logements entrainerait aussi une hausse des dépenses en terme d'infrastructure.	M. BELIN estiment les récentes constructions et celles en cours sont nombreuses et craint la dégradation du cadre de vie et une augmentation des dépenses communales si d'autres projets venaient à voir le jour.	La densification des aires urbaines est encore limitée sur le territoire communal. Cette maîtrise est permise par le maintien des EBC dans le PLU actuel et projeté. Les projets d'urbanisation sont effectivement dépendant des travaux à réaliser sur les réseaux d'eaux usées, dont la compétence et la prise en charge est intercommunale. Pour répondre aux observations issues des avis PPA/MRAE et de l'enquête publique, le dossier de PLU précisera la programmation des ouvertures à l'urbanisation des zones AU, et le règlement écrit sera complété pour indiquer que les nouvelles constructions qui doivent être raccordées au réseau d'assainissement des eaux usées, ne pourront l'être que lorsque les travaux prévus pour augmenter la capacité épuratoire de la station le permettront. *Analyse du commissaire enquêteur :* *Les réponses apportées sont cohérentes et adaptées.*

RD 25	01/06/23	Mme Amélie PELLE	1	Projet hébergement équin	La contribution de madame PELLE portant sur le projet de Mme MONSERAND est présentée en annexe 7 de ce PVS.	Madame MONSERAND souhaite réaliser un espace de séjours pour randonneurs équestres (hébergements légers de loisirs autonomes) sur sa propriété classée en zone agricole et inondable.	Toute implantation de tiny house d'une durée supérieure à 3 mois devra faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière devra être conforme aux règles du PLU. La création d'un STECAL à ce stade de la procédure est difficilement envisageable puisqu'il doit faire l'objet d'une notification pour avis à la CDPENAF. *Analyse du commissaire enquêteur :* *Je suis surprise par la réponse apportée. La tiny-house n'est-elle pas un hébergement léger de loisirs dont le règlement écrit p.32 interdit l'implantation en zone A ?* *Néanmoins, j'adhère au caractère tardif de la demande relevé par la municipalité.*
RD 26	02/06/23	M. Luc MALJEAN	1	Changement de zonage Changement d'affectation	Il est nécessaire de faire connaitre notre besoin aux instances, dans l'hypothèse où nous allons prendre l'engagement d'acquérir cette propriété dans le but de la rénover Nous devons réussir à unir les forces que constituent la Municipalité, le ou les futurs exploitants pour la partie haras, avec ou sans les boxes selon leurs besoins et l'affectation qui pourra leur être attribuée, ainsi que les capitaux privés que nous allons lever pour rénover le manoir et la bâtisse inscrite MH en liaison avec l'ABF. Nous devrons réussir à trouver l'équilibre financier nécessaire, chacun devra y participer le mieux possible pour atteindre cet objectif. Le cas échéant, la commune nous précisera ultérieurement si elle aimerait que les jardins et parties communes lui soient rétrocédés après réhabilitation, en fonction de sa stratégie de gestion. Il nous serait absolument nécessaire de disposer d'un zonage constructible ou susceptible de bénéficier d'un changement d'usage ou d'affectation, dont la superficie exacte restera à parfaire : de part et d'autre du manoir bien à l'arrière de la villa de style californien, également sur la route secondaire, une fois passée l'entrée actuelle du haras. Pour éventuellement y construire des annexes à la villa principale en fonction de l'exploitation qui lui sera trouvée et/ou pour y réaliser des villas plus petites de style contemporain en harmonie avec l'existant *La pièce jointe est présentée en annexe 7 de ce PVS*	M. MALJEAN précise ici son propos déjà présenté en RD20. Il semble ici considérer la commune et les exploitants de la zones comme des partenaires qui interviendraient directement ou indirectement dans ce projet.	Le projet décrit ne peut être autorisé en application de la Loi Littoral. Seule la désignation de bâtiments pouvant changer de destination peut être entreprise. *Analyse du commissaire enquêteur :* *Idem RD20*
RD 27	02/06/23	M. Luc MALJEAN	1	Doublon de la RD26	Néant		
RD 28	02/06/23	M. Bertrand RADIGUET	0	Démographie, cadre de vie, justification du projet, aménagement routier, opposition au projet, Préservation de l'environnement	Je tiens à faire part sur le fond de mon ressenti sur ce projet de révision du PLU. Plusieurs points me semblent essentiels pour justifier mon opposition. Sur la démographie : Est-il bien raisonnable de projeter une hausse insensée de la population alors que tous les indicateurs statistiques nationaux prouvent le contraire ? Comment justifier ce boom de population dans une commune reconnue pour son calme et sa convivialité ? Hausse démographique = amélioration et adaptation des infrastructures au nouveau défi telles que circulation, sécurité, service aux administrés. Alors que notre pays souffre de déserts médicaux, notre commune n'a plus de médecin avec le départ de Madame Moulin-Stark. Dans ce cas précis, les potentiels nouveaux arrivants n'auront aucune possibilité de se faire soigner. Il n'y a pas de planification sérieuse dans ce document si ce n'est que des projections hasardeuses.	M. RADIGUET s'oppose au projet en raison : -d'objectifs démographiques qu'il estime insensés et à l'origine de besoins liés en matière d'infrastructures et de services. Il avance l'absence de planification du projet qu'il qualifie de projections hasardeuses ; -Préservation de l'environnement paysager et naturel ; -contraire à l'intérêt général.	Démographie : Lors des études sur le PLU, les services de l'État ont demandé que soit prise en compte la présence importante de bi-résidents sur le territoire communal. Ainsi, le projet de PLU affiche bien la production de 341 logements (en intégrant le projet de résidence tourisme et une part future de résidences secondaires). Consécutivement, la population nouvelle envisagée par le projet de PLU intègre les propriétaires bi-résidents, qui partagent leur semaine entre les résidences secondaires projetées et leurs résidences principales dans d'autres communes. Ces bi-résidents ne sont jamais comptabilisés dans les chiffres démographiques produits par l'INSEE. De ce fait, l'écart est effectivement important entre la population de référence (INSEE 2019) et la population projetée dans le document. Cette population nouvelle envisagée ne peut être prise en compte comme seul critère d'analyse du développement envisagé.

					Sur l'environnement, veut-on transformer Le Home en un quartier comparable à celui de Bénouville qui a massacré à jamais le site historique de Pegasus bridge ? Apparemment, la municipalité n'y voit rien à redire si ce n'est approuver la destruction de la flore et des marais qui ont toujours été la caractéristique première de notre commune. Ceci montre le peu d'intérêt de nos élus pour l'héritage qu'ils laisseront aux générations futures. A titre personnel je suis tout à fait opposé à cette révision du PLU. Je ne souhaite pas m'étendre sur des points précis que d'autres ont pu évoquer. Je préfère plutôt exprimer mon désaccord tant sur la forme que sur le fond. En fait le bon sens est totalement absent de ce projet incontrôlé et qui est néfaste pour notre commune. Il est probable que certains doivent y trouver un intérêt direct, d'autres des intérêts indirects contraires à l'intérêt général. Que le bon sens prévaut et que notre municipalité prenne enfin conscience des conséquences irréversibles qui découleront de cette révision du PLU !		Préservation de l'environnement paysager et naturel : Les extensions de l'urbanisation envisagées par le projet de PLU sont mesurées : elles sont constituées de deux petites zones AU, d'une surface respective de 0.7 et 0.5 ha. La définition de la zone 1AUa traduit un projet dont l'autorisation d'urbanisme est déjà effective, et autorisée par le PLU actuellement en vigueur. Le projet permet donc de contenir l'urbanisation après la mise en œuvre de deux projets structurants pour la commune (Villa Plaisance et Orée des Pins). *Analyse du commissaire enquêteur :* *Je renouvèle ici les remarques émises concernant ces sujets aux chapitres 6.2 et 6.3 (CE2et CE3).*
RD 29	02/06/23	Yveline et Gérard DEBOUT	0	Soutien au projet	L'objectif d'un PLU est d'adapter les dispositions légales générales, à une réalité de terrain, par les acteurs qui en assument démocratiquement le pilotage. Le travail considérable qui a été mené pour préparer l'avenir de Varaville, en préservant son autonomie dans le respect de l'environnement et du patrimoine tout en développant les activités économiques aboutit à un PLU que nous approuvons. Demeurer dans un conservatisme frileux est la pire des choses dans un environnement mouvant. Tout bouleverser, dans une frénésie de développement urbain tous azimuts, serait aussi dangereux pour la qualité de vie des habitants, comme nous pouvons le constater dans d'autres communes littorales. Nos édiles ont réussi à se préserver de ces deux écueils en construisant ce projet. Qu'ils en soient remerciés et félicités. Nous espérons que ce projet se traduira par une approbation et surtout par une mise en œuvre efficace.	M. et Mme DEBOUT expriment ici leur soutien au projet qu'ils considèrent comme en faveur du développement économique de la commune dans le respect de l'environnement.	L'équipe municipale remercie l'auteur de cette contribution. Si le projet traduit les opérations en cours sur le territoire communal, il s'efforce d'assurer un développement équilibré entre la protection des espaces agricoles et naturels de la commune et les besoins de la commune, en matière de logements et d'activités. *Analyse du commissaire enquêteur :* *Dont acte.*
RD 30	02/06/23	Yveline et Gérard DEBOUT0	0	Complément de la RD29	Afin d'éviter toute ambiguïté, nous tenons à préciser que notre contribution numéro 29 est le reflet de notre opinion personnelle et ne saurait être considérée comme représentant celle des associations auxquelles nous appartenons.		
RD 31	02/06/23	Anonyme	0	Incohérence du projet Opposition au projet Densification urbaine	A lire les nombreuses contributions qualifiées sur ce projet, il semble indéniable qu'il ne soit pas en adéquation avec le projet du territoire qui nous a été conté : 1 - Préservé l'environnement et favoriser la résilience du territoire 2 - garantir la meilleure qualité de cadre de de vie et attirer de nouveaux actifs Ni aux besoins et envies de la commune et de ces habitants, ni à la norme sur l'augmentation de la population qui n'est pas respectée, ni la disparition de séparation de terrain qui découlerons de la disparition du COS, ni.... Il semble que ce projet ne soit finalement que le fruit de promoteurs peut scrupuleux qui ne prennent pas en compte les habitants de la commune. Nous aurions tout intérêt dans un premier temps à valoriser les espaces déjà à disposition et faire en sorte que l'existant soit déjà opérationnel. Il n'y a aucune urgence. Prenons le temps de faire les choses bien, cette commune en vaut vraiment la peine.	Cette personne s'oppose au projet dont elle dénonce l'inadéquation avec le projet présenté et les besoins de la commune et de ses habitants.	La commune prend note de ce point de vue, et invite l'auteur à consulter les observations apportées au public. Notons que depuis le 27 mars 2014, le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est supprimé afin de favoriser la densification du tissu urbain (loi ALUR). *Analyse du commissaire enquêteur :* *Si les réponses de la municipalité sur les sujets ici abordés sont les mêmes que précédemment, il en va de même de mon analyse sur les réponses apportées chapitres 6.2et 6.3 (CE2 et CE3).*

					Merci de votre diligence.		
RD 32	02/06/23	Philippe NANTERMOZ Agnès BENOÎT-GONIN	3	EBC, constructibilité de la parcelle	*La contribution de M. NANTERMOZ et Mme BENOÎT-GONIN et ses pièce jointes sont présentées en annexe 8 de ce PVS*	Madame BENOÎT-GONIN et M. NANTERMOZ souhaitent que le zonage des EBC sur leur propriété soit revu pour coller à la réalité et leur permettre de construire sur leur parcelle.	Cette demande est compatible avec la ligne directrice de l'équipe municipale concernant la définition des EBC de ce PLU. L'actualisation des EBC de 2012 a ainsi été réalisée afin de coller au mieux à la réalité du terrain. L'EBC désigné sera réajusté pour coller au mieux à la réalité du terrain, sans dégrader les continuités boisées existantes. *Analyse du commissaire enquêteur :* *En effet, compte tenues des précisions précédemment apportées par la municipalité concernant les EBC, la réponse me paraît adaptée.*
RD 33	02/06/23	M. Michel CHENOT	1	Justification du projet Incomplétude du dossier concernant les ENR et en particulier l'éolien terrestre et OFF-Shore Incohérences du dossier Accueil du public	***La contribution de Monsieur CHENOT est présentée en annexe 9 de ce PVS.***	M. CHENOT estime que le projet présenté est rédigé plus pour justifier des projets en cours ou déjà lancés alors qu'il devrait proposer un projet d'aménagement global. Il souligne l'absence de présentation de projets pouvant concerner la commune (ENR dont éolien terrestre et marin, rapport du GIEC) et des impacts qui en découlent sur l'environnement et les paysages. Il demande que le PCS soit disponible en version numérique sur le site de la mairie. Il note également une incohérence dans la délimitation de la zone inondable présentée p.97 du rapport de présentation et celle du volet risques naturels du règlement graphique. Enfin il estime que la communication réalisée par la commune dans son flyer indiquant que le commissaire enquêteur recevait sur rendez-vous pouvait être source de confusion quant à l'expression des varavillais lors de l'enquête.	Le PLU ne régit pas les occupations marines. Compte tenu des enjeux environnementaux du territoire communal, il est peu probable que des projets éoliens terrestres s'implantent dans ce secteur de marais. Aucun projet n'a été porté à la connaissance des élus. Ces projets nécessitent des autorisations particulières (GON …). Pour répondre à une recommandation de la MRAe, la perspective du changement climatique sera également évoquée dans le document. Le Plan Communal de Sauvegarde est bien obligatoire pour les communes concernées par un PPR. En revanche, il ne s'agit pas d'une annexe obligatoire du PLU. L'équipe municipale s'engage à le mettre en ligne sur le site internet. La légende de la pièce 3b2 indique bien que le calage de la zone inondable a été réalisé par la commission d'urbanisme. Le rapport de présentation précise qu'il est conforme à celui défini par la DREAL, en 2016. La commune est concernée par le PPR Littoraux de l'Estuaire de la Dives, cette Servitude d'Utilité Publique est opposable aux futures autorisations d'urbanisme comme le rappelle le règlement écrit du PLU. L'objectif du flyer n'était pas d'apporter de la confusion mais d'élargir l'information sur l'enquête publique relative au PLU, en plus de l'affichage (physique et site internet) et des insertions dans la presse. Toutes les possibilités étaient ouvertes dans le flyer distribué : - S'exprimer sur le registre papier ou dématérialisé ; - Venir en mairie aux horaires habituels d'ouverture ; - Prendre rdv. Toute personne ayant demandé un rdv a été reçue. Les personnes n'ayant pas de rdv ont également bien sûr été reçues. *Analyse du commissaire enquêteur :* *Idem CE2 puis CE13 à CE15 sur la procédure.*
CONTRIBUTIONS DU REGISTRE PAPIER							
RP1	02/05/23	Mme WOLF	0	EBC	Envisage construction habitation 60 m² dans la zone Nord-ouest boisée. Ce qui nécessite le déplacement de la zone boisée au nord derrière la maison construite actuelle.	Madame Wolf souhaiterait construire un bâtiment sur sa parcelle sur une zone classée EBC.	La zone étant entièrement boisée, la commune ne répondra pas favorablement à cette demande. *Analyse du commissaire enquêteur :* *J'adhère à la réponse apportée.*
RP2	02/05/2	M. Jean-Marie AMEY	0	zonage	Projete construction batiment élevage sur exploitation chemein Breche binette il ne peut être fait de bâtiment sur la parcelle N°G24	Monsieur AMEY souhaiterait construire un bâtiment pouvant accueillir des animaux	Le périmètre de réciprocité agricole est effectivement applicable dans les deux sens. Selon le nombre de bêtes, la distance est de 50 ou 100 mètres.

					car l'habitation d'un voisin et proche, il faudrait établir une zone pour batir sur la parcelle G192.	sur sa parcelle classée en A, ce qui est rendu impossible par la proximité d'une maison d'habitation.	*Analyse du commissaire enquêteur :* *Dont acte.*
RP3	09/05/23	M. Jean-Pierre RIDEAU	0	Voie douce	Amener la continuité de la voie piétonne et cycliste le long du CD27 entre la sortie du bourg (côté nord) et le chemin de randonnée allant vers les Boursiers. Prévoir des réservations de terrain pour réaliser un parcours protégé (impasse des noyers).		Compte tenu du coût d'acquisition des terrains et du coût lié à l'aménagement de cet itinéraire cyclable, la commune n'a pas souhaité définir d'emplacement réservé le long de cette voie. *Analyse du commissaire enquêteur :* *Dont acte.*
RP4		Mme Lydia SAUREL	5	Complément des RD1, 2 et 3	Idem RD1, RD2 et RD3 complété par : En fait replacer l'EBC sur ma parcelle tel qu'il était implanté sur le PLU approuvé le 19février 2020. Comptant sur votre compréhension, je vous prie de croire Madame la commissaire enquêtrice en mes salutations respectueuses. PS : Essence des arbres composant l'EBC : des peupliers	Madame Saurel précise là l'essence des arbres présents sur son terrain.	Il s'agit d'un Espace Boisé existant significatif dans ce secteur de la commune. Il participe à la continuité boisée existante présente sur les parcelles voisines (479 et 470). Après vérification sur le terrain et calcul des mesures voici la proposition que nous faisons : sur le plan joint en annexe, en vert les EBC et en jaune l'espace non boisé. *Analyse du commissaire enquêteur :* *La proposition de la municipalité est cohérente avec la réalité du site observée par le commissaire enquêteur.*
RP5	17/05/23	Famille CROMBARK	0	Soutien au projet	J'ai pris connaissance ce jour de la modification du PLU et tenais à vous faire connaître notre avis favorable concernant les différents projets de la commune -Villa plaisance -Béthanie (golf) avec le projet de la famille ALAIR pour un lieu de séjour pour les golfeurs. Ceci aurait un vrai sens et participerait à la montée en gamme de la commune.	Madame CROMBARK soutien le projet de la commune en particulier ceux d'urbanisation dits de Béthanie et de Villa plaisance pour l'intérêt qu'ils représentent pour le golf et le prestige de la commune.	L'équipe municipale remercie l'auteur de cette contribution. Si le projet traduit les opérations en cours sur le territoire communal, il s'efforce d'assurer un développement équilibré entre la protection des espaces agricoles et naturels de la commune et les besoins de la commune, en matière de logements et d'activités. *Analyse du commissaire enquêteur :* *Dont acte.*
RP6	17/05/23	M. et Mme GRASSI	0	Emplacement réservés	Nous voulions avoir confirmation que le terrain ER7a restera bien en zone naturel et ne pourra pas être vendu pour agrandissement hébergement de loisir. Avoir confirmation que les voies douces ER7b et ER7a seront bien prévues pour voies pietonnes et cyclables (Liaisons douces). Nous informer de tout changements concernant vos interrogations.	M et Mme GRASSI souhaite que les emplacements réservés ER7a et ER7b soient bien des voies douces.	Les objets des ER7a et 7b sont bien destinés à la réalisation de voies douces au sud de la rue du Colonel Rémy. *Analyse du commissaire enquêteur :* *La réponse n'appelle aucun commentaire de ma part.*
RP7	17/05/23	Mme Marjorie LELIEVRE	0	EBC et constructibilité de parcelle	Ma demande concerne le terrain situé allée Saint Joseph AD29, est-ce que le projet de révision du PLU que j'ai pu voir sur le plan m'indique que la partie en rose est un accès d'entrée 4m et une zone constructible et la partie en vert serait la zon classée boisée, comme tel est mon souhait pour une construction.	Madame LELIEVRE voulait se faire confirmer sa compréhension du règlement graphique à savoir la possibilité de construire sur sa parcelle AD 142 et l'emplacement des EBC.	La commune confirme que la parcelle AD142 peut accueillir une nouvelle construction, sous réserve de respecter les Espaces Boisés Classés définis par la révision du PLU pour cette parcelle. *Analyse du commissaire enquêteur :* *Dont acte.*
RP8	17/05/23	M. Joseph LETOREY	0	Eaux pluviales Zonage Emplacements réservés Erreurs matérielles et oublis	Remarques sur le PLU Terrains dits « Matmut » classés en zone Nm. Ce choix interdit tout développement dans ce secteur qui pourrait regrouper des équipements sportifs et de loisir sur ce secteur. -Réseau « eaux pluviales » qui aboutit dans le milieu naturel sans le moindre traitement et n'a pas d'évacuation, pas de plan. Il fonctionne à l'envers, les eaux recueilles venant inonder la départementale. -Emplacement réservé le long du C3, inutile aujourd'hui, il n'y a pas de préemption en zone naturelle. -Notion de claire-voie à préciser : vue horizontale et pourcentage. -Pas de CES dans le secteur 1 AU. Nécessaire même avec un permis. Disparition de la zone Us au bourg ??	Monsieur LETOREY regrette que le classement de l'ancien terrain « Matmut » interdise l'accueil d'équipements de sport et de loisir, il explique que le réseau d'eau pluviale dysfonctionne et est à l'origine de l'inondation de la départementale. Il indique de surcroit certains oublis, questionne sur l'abandon de la zone Us au bourg et souligne quelques erreurs matérielles.	La partie du terrain dit « Matmut » classée en zone Nm est vouée à être renaturée. Autoriser des équipements de sports et de loisirs sur ce secteur reviendrait à une artificialisation des sols. L'aménagement de la zone 1AUa va permettre d'engager les travaux sur les réseaux divers de la zone. Les emplacements réservés peuvent être définis dans l'ensemble des zones d'un PLU (U, AU, A et N). Le Droit de Préemption Urbain, comme son nom l'indique, ne peut effectivement être entrepris que dans les zones U et AU du PLU. La commune n'a pas souhaité préciser dans le lexique du règlement écrit le pourcentage de vides qu'elle entendait imposer pour les clôtures à claire-voie. La zone US n'a effectivement pas été reconduite au sein de l'aire urbaine du bourg de Varaville.

					-Evolution de l'urbanisation : Préventorium et sanatorium sont 2 choses différentes. Faute de frappe, nombre de lits 27800.		*Analyse du commissaire enquêteur :* *Je prends note des réponses apportées.*
RP9	26/05/23	M. GONOT	0	Constructibilité de parcelle	Monsieur GONOT est venu consulter le dossier et vérifier qu'une partie de sa propriété, rue Clément HOBSON, en bordure de route est constructible afin que les enfants puissent construire à proximité de leur domicile en raison de la nécessité de soins futurs des parents. Le règlement graphique observé semble indiquer que c'est le cas , pouvez-vous le confirmer ?	M. GONOT souhaite s'assurer qu'une partie de la parcelle évoquée est bien constructible. Les difficultés d'identification de la parcelle (absence de tracé des routes et de numéro de parcelle) ne l'ayant pas permis de façon certaine lors de l'entretien .	Seule la partie Nord-Ouest de la parcelle F208 est intégrée à la zone UGb. *Analyse du commissaire enquêteur :* *Compte-tenues des difficultés de repérage sur plan rencontrées par cette personne, une présentation in situ de la zone concernée serait bénéfique.*
RP 10	02/06/23	M. Bernard GILLET et Mme GILLET-BICKMANN	3	EBC	***Le texte et les pièces jointes de cette contribution sont présentés en annexe 10 de ce PVS.***	Ces personnes souhaitent le déplacement des EBC les concernant afin de rendre constructibles les parcelles AE486 et AE 435.	Les EBC définis dans ce secteur correspondent bien à la réalité terrain ; Leur déclassement n'est ainsi pas envisageable. Une continuité boisée Nord-Sud est notamment à préserver le long de la rue de Chatillon. La limite des EBC permet néanmoins une densification potentielle sur la parcelle 435 et 487, au Sud des bâtiments existants. *Analyse du commissaire enquêteur :* *La position de la municipalité est cohérente avec la réalité du site observée par le commissaire enquêteur.*
RP 11	02/06/23	Mme MONSERAND	1	Doublon RD25	Le document présenté est le doublon de celui présenté en RD25		Cf réponse à la RD25.
RP 12	02/06/23	M. Edouard DUVAL	3	EBC	***Le texte et les 2 pièces jointes de cette contribution sont présentés en annexe 11 de ce PVS.***	M. DUVAL demande le déplacement des EBC, il propose deux versions à sa requête.	Seule la partie EBC située à l'Est de la parcelle AA4 ne présente actuellement pas de boisement : les EBC peuvent donc être compensés dans ce secteur pour conserver la même superficie d'EBC. *Analyse du commissaire enquêteur :* *La position de la municipalité est cohérente avec la réalité du site observée par le commissaire enquêteur.*
RP 13	02/06/23	M. Luc MALJEAN	2	Doublon RD26	Ce document est un doublon du document RD26.		Cf réponse à la RD26
CRP 14	02/06/23	M. Eric SPOOR	0		Madame le commissaire enquêteur, Je constate que les zones 1AUc et plus particulièrement 1AUa autorisent des hauteurs de construction droite d'une hauteur de 9,50 et au faitage de 13m correspondant à des bâtiments de 4 niveaux pouvant être implantées à une distance susceptible d'être réduite à 3 m. Dans le cas de réalisation dans les limites autorisées l'avenue du Président Coty prendrait l'aspect d'une voie urbaine de ville importante. L'ensemble des dispositions aboutit à une densification du secteur du Hôme incompatible avec l'aspect et la destination du secteur du Home actuellement affecté essentiellement à l'habitat individuel. De plus le plan de zonage actuel fait apparaitre des modifications des espaces boisés classés à conserver que l'on adapte aux constructions projetées par les promoteurs successifs avec des découpages artificiels, autour des constructions projetées afin d'en permettre la réalisation au mépris du plan ancien qui préservait des zones significatives d'espaces verts de préférence à des d=plans d'ensemble immobiliers dans lesquels l'espace EBC se réduit à quelques arbres dans un jardin ! J'émets donc toute réserve sur les modifications prévues.	M. SPOOR émet des réserves sur les modifications portées par la révision du PLU en particulier sur la hauteur des constructions en zone 1AUa et 1AUc et leurs conséquences sur l'aspect de l'avenue du Président Coty. Il regrette les modifications apportées au positionnement des EBC.	Renforcer le caractère urbain de l'Avenue du Président Coty, combiné aux aménagements de cheminements cyclables, doit permettre d'apaiser les vitesses automobiles sur cet axe. 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 du terrain. Ainsi, les EBC sont passés de 15 à 18,6 ha dans le projet de révision du PLU. *Analyse du commissaire enquêteur :* *Les réponses apportées n'appellent pas de commentaire de ma part..*

Analyse générale du Commissaire Enquêteur. :

La collectivité a répondu à l'ensemble des questions et remarques qui ont été émises.
Certaines réponses apportées contribuent à mieux appréhender et comprendre le projet.
La collectivité prend de nombreux engagements visant à corriger ou compléter le dossier ainsi que pour contenir le développement urbain aux capacités des centre de traitement des eaux usées.
Néanmoins les arguments présentés pour justifier des objectifs démographiques et de développement urbain manquent de précisions chiffrées et peuvent apparaitre contraires à la méthode habituelle qui consiste à définir des objectifs et d'envisager ensuite les projets qui respectent ce cadre. Cette démarche est le résultat du double statut d'une partie de la friche urbaine.
Le choix de positionner le terrain dit « Matmut » en 1AU, alors qu'il est urbanisable dans le PLU actuel et objet de projets tels que ceux cités par la collectivité, est à l'origine de contradictions difficiles à lever. Ainsi nombre d'études exigées par le zonage en 1AU ne peuvent être réalisées en raison des engagements déjà pris sur ce secteur.

CAPITRE 7: CLOTURE DU RAPPORT

L'enquête s'étant déroulée dans le respect de la réglementation, de manière tout à fait satisfaisante et dans un souci d'information du public, Je clos le présent rapport.

Mes conclusions et mon avis motivé sont présentés dans un document séparé, associé à ce rapport.

À Saint Aubin sur Mer, le 5 juillet 2023

Le Commissaire Enquêteur

Sophie MARIE

Destinataires du présent rapport:

Monsieur le Maire de Varaville
Monsieur le Président du Tribunal Administratif de CAEN

ENQUÊTE PUBLIQUE

Révision du PLU de Varaville

Du 2 Mai au 2juin 2023

******

ANNEXES AU RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. Délibération du conseil municipal prescrivant la révision du 24/11/2022
2. L'arrêté N°20- 2023/AG de Monsieur le Maire de la commune de Varaville du 11/04/2023 prescrivant les modalités de l'enquête publique
3. Désignation du commissaire enquêteur par le TA de Caen
4. Attestations des parutions presse
5. Extrait des annonces légales
6. Avis d'enquête publique
7. Flyers d'information
8. PVS avec insertion du Mémoire en réponse
9. ANNEXES du PVS
10. ANNEXES du Mémoire en Réponse

2022	N°14

DEPARTEMENT DU CALVADOS ARRONDISSEMENT DE LISIEUX CANTON DE CABOURG 14390 MAIRIE DE VARAVILLE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE VARAVILLE

Date de convocation : 15/11/2022 **Date d'affichage : 01/12/2022**		
Nombre de conseillers : en exercice **Pour** **Contre** **Abstention**	**15** 13 - -	
Objet de la délibération :	**PROJET : REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME : ARRET ET BILAN DE LA CONCERTATION**	
DATE L'an deux mille vingt-deux	Le 24 novembre	à 18 heures00

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-quatre novembre à 18 heures 00:
Le conseil municipal de la Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Patrick THIBOUT.
Présents : Mr THIBOUT Patrick, Mr THIEBOT Pierre, Mme LE GUILLOU Anne-Marguerite, Mme SAMSON Mélanie, Mr PIRAUBE Christophe, Mme BEGAULT Dominique, Madame MONTCHATRE Line, Monsieur HEUVIN Bruno, Mr Vianney KLEIN, Mme ALLAIN Brigitte formant la majorité des membres en exercice.
Absent : **Mr BELMONT Luc,**
Absents excusés : Mr LABARRIERE Stéphane a donné pouvoir à Mr PIRAUBE Christophe, Mme LARREY Patricia a donné pouvoir à Mr THIEBOT Pierre, Mr POUILLE Jean-Luc a donné pouvoir à Mme BEGAULT Dominique, **Mr GOUBERT Ulrich a donné pouvoir à M BELMONT Luc.**

Madame SAMSON Mélanie a été élue secrétaire.

PROJET : REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME : ARRÊT ET BILAN DE LA CONCERTATION

Par délibération du 30 mars 2016, le Conseil municipal de VARAVILLE a prescrit la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil municipal du 6avril 2012.

La délibération d'engagement de la procédure de révision du PLU indiquait suivre les objectifs suivants :

- Adapter le PLU pour intégrer les évolutions réglementaires récentes ;
- Mettre en compatibilité le PLU avec les nouvelles cartes de submersion marine des directives de l'Etat ;
- Assurer un développement harmonieux et maîtrisé de l'urbanisation : réflexion sur la densification et l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs ;
- Adapter les règles de construction pour développer les commerces de proximité et les activités existantes ;
- Préserver le patrimoine communal, les paysages et la biodiversité (zones naturelles et zones humides) ;
- Adapter les espaces boisés classés ;
- Protéger la plage et la zone littorale pour préserver son identité et maintenir un tourisme familial ;
- Assurer les conditions d'accueil des gens du voyage en accord avec la communauté de communes et en réfléchissant à une bonne intégration paysagère et environnementale ;

REÇU EN PREFECTURE
le 01/12/2022
Application agréée E-legalite.com
90_DE-014-211407242-20221201-DELIB_14241

- _Développer les outils d'accueil touristique : golf, camping-cars, parc hôtelier, liaisons douces et voies vertes.

Elle prévoyait les modalités de concertation publique suivantes.

Moyens d'information:

- Affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires,
- Dossier disponible en mairie ;
- Article dans le bulletin municipal ;
- Exposition publique avant que le PLU ne soit arrêté,
- Information sur le site internet de la commune.

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- Un registre destiné aux observations de toute personne intéressée sera mis, tout au long de la procédure, à la disposition du public, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture
- _Une réunion publique ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-14 et suivants, et R153-3 à R.153-7

Vu la délibération du 30 mars 2016, par laquelle le conseil municipal de VARAVILLE a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, a défini les objectifs poursuivis et a fixé les modalités de concertation ;

Vu le premier débat effectué le 19 septembre 2019 au sein du conseil municipal de VARAVILLE sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et la délibération le retraçant ;

Vu le premier arrêt effectué le 19 février 2020 ;

Considérant que les observations, remarques et réserves émises par le Personnes Publiques Associées amenaient à reprendre les orientations du Projet d'Aménagement et de développement Durable ;

Vu le second débat effectué le 7 septembre 2022 au sein au sein du conseil municipal de VARAVILLE sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délibération le retraçant ;

Vu les pièces du Plan Local d'Urbanisme et notamment le rapport de présentation, le PADD, les pièces réglementaires (plan de zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation) ;

Vu la concertation publique qui s'est déroulée selon les modalités rappelées dans le bilan annexé à la présente délibération ;

Considérant que le projet de PLU tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être arrêté,

Conformément aux dispositions des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'Urbanisme, le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté sera transmis pour avis aux personnes suivantes :

_ Au Préfet du Calvados ;
_ Au Président du Conseil Régional de Normandie,
_ Au Président du Conseil Départemental du Calvados ;
_ Au Président du Syndicat Mixte pour le SCOT de Nord Pays d'Auge ;
_ Au Président de la Communauté de Communes Normandie Cabourg Pays d'Auge ;
_ Au Président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains ;
_ Aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture ;
_Au Président de la section régionale de la conchyliculture,
_À la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers,
_À la commission départementale de la nature, des paysages et des sites,

REÇU EN PREFECTURE 2
le 01/12/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-014-211407242-20221201-DELIB_14241

_ À la Présidente de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale,
_ Aux Maires des communes limitrophes : MERVILLE-FRANCEVILLE, GONNEVILLE-EN-AUGE, PETIVILLE, BAVENT, BRUCOURT, GOUSTRANVILLE, PERIERS-EN-AUGE, DIVES-SUR-MER et CABOURG.

Conformément à l'article R.153-6 du Code de l'Urbanisme, l'Institut National de l'origine et de la qualité (INAO) et le Centre National de la Propriété Forestière seront également consultés sur le projet de PLU.

Conformément aux dispositions de l'article R.153-3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de VARAVILLE durant un mois.

Le conseil municipal à l'unanimité (dont 3 pouvoirs) après en avoir délibéré,

- CLÔT la concertation avec le public et en tire le bilan annexé à la présente délibération ;
- DÉCIDE d'arrêter une nouvelle fois le projet de PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus
Pour extrait conforme.
Certifié exécutoire,
Compte tenu de la transmission
En préfecture le 01/12/2022

Le Maire,
Patrick THIBOUT

MAIRIE DE VARAVILLE (Calvados)

La Secrétaire,
Mélanie SAMSON

REÇU EN PREFECTURE
le 01/12/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-014-211407242-20221201-DELIB_14241

Varaville

MAIRIE DE VARAVILLE

DÉPARTEMENT
DU
CALVADOS

ARRÊTÉ MUNICIPAL N° 20 – 2023/AG

Prescrivant l'enquête publique de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VARAVILLE

Le Maire de la commune de Varaville,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-19 et R.153-8 ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, R.123-9 et suivants ;

Vu la délibération en date du 30 Mars 2016 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de 2012, précisant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de concertation du public ;

Vu le premier arrêt effectué par délibération du Conseil municipal du 19 février 2020 ;

Considérant que les observations, remarques et réserves émises par les différentes Personnes Publiques Associées (PPA), amenaient à reprendre les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

Vu le second débat effectué le 7 septembre 2022 au sein du Conseil municipal de Varaville sur les orientations générales du PADD et la délibération le retraçant ;

Vu les pièces du PLU et notamment le rapport de présentation, le PADD, les pièces réglementaires : plan de zonage, règlement, Orientation d'Aménagement et de Programmation ;

Vu la concertation publique qui s'est déroulée selon les modalités rappelées dans le bilan annexé à la présente délibération ;

Vu la délibération du Conseil municipal est arrêté en date du 24 novembre 2022 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

Vu la décision n° E23000020/14 du Président du Tribunal Administratif de Caen en date du 28 mars 2023 désignant Madame Sophie Marie commissaire-enquêtrice ;

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 : OBJET, DATES ET PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VARAVILLE.

L'enquête publique sera ouverte **du mardi 2 mai 2023 au vendredi 2 juin 2023 inclus**, pour une durée de 32 jours.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête publique dans deux journaux diffusés dans le département.

Cet avis sera affiché à la mairie de VARAVILLE et publié par tout autre procédé en usage dans la commune (panneaux administratifs, site internet, etc…).

Un exemplaire des journaux dans lesquels aura été publié l'avis sera annexé au dossier soumis à l'enquête publique.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/04/2023
Application agréée E-legalite.com
99_AR-014-211407242-20230413-ARRETEMUNIC

ARTICLE 2 : DÉSIGNATION DE LA COMMISSAIRE-ENQUÊTRICE

Madame Sophie Marie, professeure des écoles à la retraite, a été désignée en qualité de commissaire-enquêtrice par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de CAEN.

ARTICLE 3 : ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Conformément à l'article R. 104-8 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été soumis à évaluation environnementale sur laquelle la mission régionale de l'Autorité Environnementale a rendu un avis, joint au dossier d'enquête publique et consultable sur le site internet :

https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/normandie-r23.html

ARTICLE 4 : RECUEIL DES OBSERVATIONS

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de VARAVILLE, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire-enquêtrice, seront déposés à la Mairie de VARAVILLE, 2 avenue du Grand Hôtel 14390 VARAVILLE, du mardi 2 mai 2023 inclus jusqu'au vendredi 2 juin 2023 inclus aux horaires habituels d'ouverture de la Mairie de VARAVILLE (lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h à 12h, et mercredi de 9h à 12h et de 14h à 17h).

Chacun pourra prendre connaissance du dossier en mairie (support papier) et éventuellement consigner ses observations sur le registre d'enquête aux horaires habituels d'ouverture de la Mairie. Elles pourront également être adressées par écrit **à l'attention de la commissaire-enquêtrice, Mairie de VARAVILLE, 2 avenue du Grand Hôtel, 14390 VARAVILLE**.
Les observations ainsi transmises seront versées au registre ouvert pour l'enquête publique relative à la procédure précitée.

Pendant la durée de l'enquête publique, un site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé, auquel le public peut transmettre ses contributions et propositions directement, est ouvert à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/4618
Les contributions pourront également être transmises à l'adresse mail suivante :

enquete-publique-4618@registre-dematerialise.fr

Elles seront ensuite publiées, dans les meilleurs délais, sur le registre dématérialisé.

ARTICLE 5 : PRÉSENCE DE LA COMMISSAIRE-ENQUÊTRICE

La commissaire-enquêtrice se tiendra à la disposition du public, à la Mairie de VARAVILLE et dans l'ancienne Mairie (bourg) :

- Le mardi 2 mai 2023 de 9 h à 11 h au Hôme (mairie)
- Le mercredi 17 mai 2023 de 14 h à 16 h au Hôme (mairie)
- Le vendredi 26 mai 2023 de 15 h à 17 h au bourg (ancienne mairie)
- Le vendredi 2 juin 2023 de 9 h 30 à 11 h 30 au Hôme (mairie)

ARTICLE 6 : DIFFUSION DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par la commissaire-enquêtrice qui transmettra au Maire de VARAVILLE son rapport et ses conclusions motivées, dans un délai d'un mois. Une copie du rapport et de ses conclusions motivées sera adressée à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen.
Le rapport et les conclusions motivées de la commissaire-enquêtrice seront tenus à la disposition du public, pendant un an, en mairie de VARAVILLE et à la Préfecture du Calvados, aux horaires habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet [illegible] l'adresse suivante : www.varaville.fr

REÇU EN PRÉFECTURE
le 13/04/2023
Application agréée E-legalite.com
99_AR-014-211407242-20230413-ARRETEMUNIC

ARTICLE 7 : RECOURS

Conformément à l'article R 102 du code des tribunaux administratifs, le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de CAEN, 3 rue Arthur Le Duc, BP 25086 – 14050 CAEN Cedex 4, dans un délai de deux mois à compter de sa date de notification ou de publication.

ARTICLE 8 : EXÉCUTION DE L'ARRÊTÉ

Monsieur le Maire de la commune de Varaville est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera mis en place sur les panneaux d'affichage de la commune et sur le site internet : www.varaville.fr

ARTICLE 9 : TRANSMISSION

Ampliation de cet arrêté sera transmise à :

- Monsieur le Préfet du Calvados
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen
- Madame Sophie Marie, commissaire-enquêtrice

Fait à Varaville, le 11 Avril 2023
Le Maire, Patrick THIBOUT

REÇU EN PREFECTURE
le 13/04/2023
Application agréée E-legalite.com
99_AR-014-211407242-20230413-ARRETEMUNIC

F D

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Caen, le 28/03/2023

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE CAEN
3 rue Arthur Le Duc
BP 25086
14050 CAEN Cedex 4
Téléphone : 02.31.70.72.72
lundi au vendredi 9h-12h

E23000020 / 14

Madame Sophie MARIE

Dossier n° : E23000020 / 14
(à rappeler dans toutes correspondances)

COMMUNICATION DECISION DESIGNATION COMMISSAIRE ENQUETEUR

Objet : révision du PLU de Varaville

Madame,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle le président du tribunal vous a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique qui pourrait se dérouler au mois d'avril ou mai 2023.

Il conviendrait de vous mettre en relation avec la commune de Varaville (02.31.91.04.74) afin de fixer les modalités pratiques de votre intervention au cours de l'enquête.

En application de l'article R. 123-5 du code de l'environnement, je vous remercie de me faire parvenir, par retour de courrier, la déclaration sur l'honneur disponible sur le site internet du tribunal **dûment complétée** et signée.

Je vous rappelle qu'en application des dispositions de l'article R. 123-19 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur transmet à l'autorité organisatrice l'exemplaire du dossier de l'enquête accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif, dans les délais légalement définis par l'article L. 123-15.

Afin de permettre le règlement futur de vos indemnités et le versement des cotisations et contributions sociales, vous voudrez bien adresser au tribunal, à l'issue de l'enquête publique, votre état de frais dûment complété accompagné des **justificatifs ainsi qu'un RIB**.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Madame, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier en chef,

David DUBOST

Certaines informations faisant l'objet d'un enregistrement informatique pour les besoins de l'instruction et du suivi de dossier, un droit d'accès et de rectification des données personnelles peut être exercé auprès du président du tribunal administratif.

Attestation de parution-73263507

RENOULT Marielle <Marielle.RENOULT@medialex.fr>

lundi 17 avril 2023 à 09:35 réception

À : mairie.varaville@orange.fr

Fichier joint.pdf 49 Ko	**Attachment_annonce_20230414...** 165 Ko	**Attachment_CGV_Fichier_joint....** 572 Ko

Ci-joint votre attestation. Cordialement, MEDIALEX

MEDIALEX
Annonces Légales & Formalités

10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr https://www.medialex.fr

De la part de : **Marielle RENOULT**

DESTINATAIRE : **COMMUNE DE VARAVILLE**
SERVICE COMPTABILITE
PIERRE THIEBOT

Date et heure d'envoi : 17/04/2023 09:34:34

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **73263507**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€ , représentée par son Directeur Vincent TOUSSAINT , déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE 1er AVIS
REVISION PLAN LOCAL D'URBANISME

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

OUEST-FRANCE	**CALVADOS**	**Le 18/04/2023**
LE PAYS D'AUGE	**CALVADOS**	**Le 18/04/2023**

Vincent TOUSSAINT
Directeur

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.

MEDIALEX
Annonces Légales & Formalités

10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr https://www.medialex.fr

De la part de : **Marielle RENOULT**

DESTINATAIRE : **COMMUNE DE VARAVILLE**
SERVICE COMPTABILITE
PIERRE THIEBOT

Date et heure d'envoi : 17/04/2023 09:34:34

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **73263507**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€ , représentée par son Directeur Vincent TOUSSAINT , déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE 1er AVIS
REVISION PLAN LOCAL D'URBANISME

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

OUEST-FRANCE	**CALVADOS**	**Le 18/04/2023**
LE PAYS D'AUGE	**CALVADOS**	**Le 18/04/2023**

Vincent TOUSSAINT
Directeur

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNE DE VARAVILLE

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Une enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de Varaville se tiendra du 2 mai 2023 au 2 juin 2023 en

Mairie de Varaville (siège de l'enquête publique)
2, avenue du Grand Hôtel
14 390 VARAVILLE

Toute correspondance postale relative à l'enquête peut y être adressée à l'attention de la commissaire-enquêtrice.

La commune de Varaville est la personne morale responsable du projet, auprès de laquelle des informations peuvent être demandées. Elle est représentée par M. THIBOUT Patrick, maire.

Le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'une évaluation environnementale sur laquelle la mission régionale de l'Autorité Environnementale a rendu un avis, joint au dossier d'enquête publique et consultable sur le site internet suivant :

https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/normandie-r23.html

Mme Marie Sophie, professeure des écoles à la retraite, a été désignée en qualité de commissaire-enquêtrice par la décision n°E23000020 / 14 en date du 28 mars 2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen.

Pendant la durée de l'enquête publique, un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses contributions et propositions directement est ouvert à l'adresse internet suivante :

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

Les contributions pourront également être transmises à l'adresse mail suivante :

enquete-publique-4618@registre-dematerialise.fr

Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé :

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

Durant l'enquête publique, le dossier de l'enquête publique est consultable sur support papier, en mairie de Varaville, horaires habituels d'ouverture, soit : lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9 h à 12 h, et mercredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire-enquêtrice.

La commissaire-enquêtrice se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations :

- **Le mardi 2 mai 2023 de 9 h à 11 h au Hôme (mairie)**
- **Le mercredi 17 mai 2023 de 14 h à 16 h au Hôme (mairie)**
- **Le vendredi 26 mai 2023 de 15 h à 17 h au bourg (ancienne mairie)**
- **Le vendredi 2 juin 2023 de 9 h 30 à 11 h 30 au Hôme (mairie)**

Au terme de l'enquête publique, après étude des demandes formulées lors de celle-ci, des avis des personnes publiques associées et de la commissaire-enquêtrice, le PLU sera éventuellement ajusté puis approuvé par le Conseil municipal de Varaville.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la commissaire-enquêtrice durant un an, en mairie de Varaville ainsi qu'à la Préfecture du Calvados aux horaires habituels d'ouverture.

Il sera également consultable durant un an sur le site internet de la commune :

www.varaville.fr

CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

souscription d'un ordre de publicité implique de plein droit l'acceptation, par l'annonceur et son mandataire éventuel, des conditions générales de vente détaillées ci-
, et des conditions particulières qui peuvent être précisées sur les tarifs en vigueur et devis, nonobstant toute stipulation contraire figurant sur leurs propres conditions
.nat. Les présentes conditions sont complétées par les conditions particulières de vente propres aux différents produits commercialisés sur tous supports par notre société.
, simple accusé-réception n'implique pas l'accord du journal ou de son régisseur. Nos tarifs et nos conditions générales de vente sont communiqués à l'annonceur ou au man-
,ataire sur simple demande.»

1) ACCEPTATION DES COMMANDES

§ 1.1 Les commandes verbales et téléphoniques ne sont prises en considération que dans la mesure où elles sont confirmées par écrit avant la date limite de remise des documents ou de la réservation de l'espace publicitaire.

§ 1.2 Dans le cas où l'opération de communication concernée a fait l'objet d'un devis, la commande ne sera prise en considération qu'après le retour d'un exemplaire signé.

§ 1.3 Les annonces légales peuvent faire l'objet d'un devis qui ne sera considéré comme définitif que s'il est calculé à partir d'une annonce entièrement composée par le journal. Dans le cas contraire, il s'agit d'un devis estimatif.

§ 1.4 Les annulations, suspensions ou modifications ne sont reconnues comme telles que dans la mesure où elles ont été faites par écrit sous réserve du respect des délais prévus par les supports pour la remise des documents ou des dates limites d'annulation. Faute de respect de ces dispositions, l'espace et les travaux engagés seront facturés.

§ 1.5 Les dates et emplacements de rigueur, ainsi que les emplacements spéciaux ne peuvent être garantis, sauf accord préalable écrit des supports.

§ 1.6 Les délais relatifs aux travaux techniques (création, fabrication, etc...) mentionnés sur les devis et bons de commande ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils ne seront définitifs qu'à la passation des ordres de commandes fermes, et ce n'est qu'à la réception de tous les éléments constitutifs du travail qu'ils deviennent effectifs.

§ 1.7 Tout ordre de publicité, soumis à la loi Sapin, transmis par un mandataire pour le compte d'un annonceur ne pourra être valablement exécuté que s'il est accompagné d'une attestation de mandat dûment remplie et signée par l'annonceur et son mandataire.

§ 1.8 Toute commande ou ordre de publicité devra, en outre, mentionner explicitement :
- les coordonnées complètes (nom - adresse - adresse de facturation) de l'annonceur pour le compte de qui l'ordre de publicité est exécuté.
- le nom et l'adresse du mandataire agissant pour le compte de l'annonceur.

2) CONDITIONS DE RÉALISATION DES COMMANDES

§ 2.1 Les textes, les annonces légales ou publicitaires, paraissent sous la responsabilité de l'annonceur. Les supports et nous-mêmes sommes dégagés des responsabilités de toute nature qu'ils pourraient encourir du fait de leur insertion. L'annonceur s'engage à les indemniser de tout préjudice qu'ils subiraient de ce chef et les garantit contre toute action fondée sur ces insertions.

§ 2.2 Les supports et leurs régisseurs se réservent le droit de refuser purement et simplement, sans devoir en préciser les motifs, un message, une annonce, une affiche (même en cours d'exécution), dont la nature, le texte ou la présentation apparaîtraient comme contraire à leurs intérêts moraux ou commerciaux, sans autre obligation que de rembourser des sommes éventuellement versées.

§ 2.3 Le défaut de parution d'une ou plusieurs insertions légales, pourra donner lieu au versement d'une indemnité limitée au montant des annonces non parues. Elle ne saura dispenser l'annonceur du paiement des annonces normalement justifiées.En particulier, les supports et leurs régisseurs ne pourront être rendus responsables des conséquences d'erreurs ou d'omissions involontaires même si ces dernières portent sur une composition faite par leurs services ou tout sous-traitant éventuel.

§ 2.4 Les erreurs de composition des annonces légales et judiciaires, donneront lieu à la publication d'un rectificatif. Il sera rédigé par les supports ou leurs régisseurs et publié dans les meilleurs délais.

§ 2.5 Dans le cas d'une facturation sur un support papier, donc envoyé par voie postale, le journal destiné à servir de justificatif à l'insertion de l'annonce légale ou judiciaire est envoyé avec la facture de l'insertion, sous réserve que Médialex ait reçu ce justificatif du support concerné.
Le justificatif est facturé au tarif normal du journal auquel s'ajoutent les frais d'envoi.
La facturation sur support papier pourra donner lieu à une facturation de frais complémentaires de 5€ HT (TVA en sus au taux en vigueur) correspondant au coût des frais de traitement de l'annonce parue (recherche de l'annonce dans le support, pige de l'annonce, lignage et mise sous pli).
Dans le cas d'une facturation électronique, le justificatif de l'insertion de l'annonce légale ou judiciaire est envoyé sous format numérique avec la facture numérique de l'insertion, sous réserve que Médialex ait reçu ce justificatif du support concerné. Des justificatifs numériques supplémentaires pourront être commandés par l'annonceur sans surcoût. Dans le cas de justificatifs papier, Médialex fera le maximum pour récupérer ses parutions sous réserve que la demande ait été formulée par le client dans un délai de 7 jours maximum après la publication initiale. Ces exemplaires supplémentaires seront facturés 10€ HT (TVA en sus au taux en vigueur).
L'annonceur ne pourra exercer aucun recours auprès de Médialex passé le délai de 7 jours stipulé ci-dessus, les éditeurs ne conservant plus en général de collections justificatives.

§ 2.6 Le non-respect de l'une des échéances annule automatiquement tout délai de règlement convenu à la commande, un règlement avant la parution pouvant alors être exigé de plein droit pour la poursuite de la commande.

§ 2.7 **Cas fortuits et force majeure.**
Les supports et nous-mêmes sommes libérés de l'obligation d'exécution des commandes clients pour tous cas fortuits ou de force majeure (grèves totales ou partielles, inondations, incendies, sinistre informatique...).

§ 2.8 Les intermédiaires agissant en tant que mandataires sont responsables conjointement avec leurs mandants des ordres qu'ils transmettent.

§ 2.9 L'envoi d'une attestation de parution ou d'un accusé-réception, qui précise le support et sa date de parution, n'est pas une garantie de bonne fin. Les cas fortuits et force majeure (§ 2.7) dégagent la responsabilité du régisseur, de l'intermédiaire MEDIALEX ou de l'éditeur.

3) DOCUMENTS ET BONS A TIRER

§ 3.1 Les clichés et documents techniques devront être de qualité suffisante et conformes aux spécifications techniques des supports. Dans le cas contraire, les supports et nous-mêmes ne pourrons être tenus pour responsables de la mauvaise qualité de leur reproduction.

§ 3.2 Les clichés et documents fournis par le client doivent être remis dans les délais indiqués dans les tarifs en vigueur des supports et journaux concernés.

§ 3.3 Tout emplacement retenu et dont le cliché ou le document ne sera pas remis dans lesdits délais (sauf annulation respectant les conditions mentionnées dans le § 1.4 sera facturé.

§ 3.4 Les supports et nous-mêmes, ne sommes pas responsables des accidents survenus aux clichés et documents.

§ 3.5 Les épreuves pour bons à tirer, non réclamées ou non retournées dans les délais prescrits par les supports ou nous-mêmes sont considérées comme acceptées par l'annonceur.

§ 3.6 **Conservation des documents.** Trois mois après leur utilisation, les documents, n'ayant pas fait l'objet de nouvelles instructions, sont détruits. De toute façon, passé le délai d'un mois après l'exécution d'une publicité, nous ne répondons plus des documents non réclamés.

4) DELAI DE RECLAMATION

Toute réclamation sur les éléments d'exécution de l'ordre doit être portée à notre connaissance dans le délai maximum d'une semaine après parution.

5) CONDITIONS DE FACTURATION, DELAIS ET MODALITES DE PAIEMENT

§ 5.1 La publicité et/ou toute prestation sont facturables sur la base des tarifs en vigueur au moment de la parution (TVA en sus), et selon les modalités de calcul propre à chaque support (Ex. : au mot, à la ligne, à l'unité, ..., par tranche de 5 mm, au forfait, etc...). Toute dérogation nécessite notre accord écrit sur devis ou bon de commande.

§ 5.2 Les publicités légales sont facturées à la ligne ou au millimètre.Le prix unitaire est fixé par arrêté ministériel pour l'année civile. Les annonces légales ne font pas partie du secteur "Loi Sapin 93-112 du 29 janvier 1993".

§ 5.3 Les publicités spéciales, travaux à façon, compositions, préparations techniques, ne pouvant être traités immédiatement, et pour lesquels des travaux particuliers doivent être réalisés, feront l'objet d'une facturation complémentaire, que le client s'engage à régler.

§ 5.4 Les factures sont émises au nom de l'annonceur ou de son mandataire lorsqu'il s'agit d'annonces légales et judiciaires. Dans le cas où la publicité est soumise à la Loi Sapin, la facture est adressée soit à l'annonceur soit à son mandataire selon que ce dernier est expressément mandaté pour régler la facture. Dans ce cas, une copie de la facture est adressée à l'annonceur.

§ 5.5 La publicité et/ou toute prestation sont payables sans escompte à réception de facture. Il pourra être dérogé à ces obligations en fonction de la situation particulière de l'annonceur et, le cas échéant, des garanties fournies par son mandataire.
Des délais de paiement ne pourront être accordés qu'après signature, par un représentant dûment habilité du client, d'un formulaire de demande d'ouverture de compte, elle-même contresignée par un responsable habilité de notre entreprise. Les paiements seront libellés au nom de la société figurant en entête de la facture.

§ 5.6 Suivant l'importance ou la nature du travail à exécuter, il pourra être demandé, au moment de la commande, un acompte pouvant s'élever jusqu'à 50% du montant hors taxes de la commande. Cet acompte n'ouvre aucun droit à l'escompte.

§ 5.7 Toute réclamation sur les éléments de la facture doit être portée à notre connaissance dans un délai maximum d'une semaine après sa réception.

§ 5.8 Un règlement total à la commande pourra être exigé sans escompte pour :
- toute vente aux non-professionnels du droit et du chiffre
- toute première commande d'un nouveau client
- toute commande inférieure à 150 Euros hors taxes
- tout client n'ayant pas respecté une échéance de règlement
- tout client dont la solvabilité se révélerait incertaine en fonction de sa situation propre ou de son secteur d'activité
- pour toutes insertions de dissolution, liquidation de société, perte de moitié du capital social.

§ 5.9 Ce règlement pourra prendre la forme d'une demande de provision, évaluée par rapport à la taille de l'insertion. Il fera l'objet d'un réajustement lors de l'émission de la facture définitive (complément à verser par l'annonceur ou remboursement du trop versé par Médialex).

§ 5.10 Selon l'importance de l'en-cours accordé au client, une caution bancaire pourra être exigée.

§ 5.11 Le non-respect d'éventuelles conditions particulières de paiement entraînera leurs annulations immédiates, ces conditions s'avéreront nulles et non avenues.
Le fait, qu'une facture ne soit pas payée à son échéance, rend de plein droit et sans autre formalité, immédiatement exigible le paiement de toute facture, même si elle a donné lieu à une création de traite déjà mise en circulation.
De même, en cas de retard de paiement à l'échéance prévue ou de non-retour de la traite envoyée pour acceptation dans un délai maximum de 8 jours, nous nous réservons le droit de suspendre l'exécution des ordres en cours.

§ 5.12 Le règlement des sommes dues postérieurement à la date d'éligibilité figurant sur la facture majorera de plein droit le montant de celle-ci de l'indemnité forfaitaire de 40 prévue à l'article L441.6 alinéa 12 du Code de Commerce, et dont le montant est fixé par le décret N° 2012-1115 du 02 octobre 2012 (article D441-5 du code des Procédures Civiles d'Exécution).
En cas de modification réglementaire du montant de cette indemnité forfaitaire, le nouveau montant sera de plein droit substitué à celui figurant dans les présentes conditions générales de vent ou conditions de règlement.
L'application de plein droit de cette indemnité forfaitaire ne fait pas obstacle à l'application d'une indemnité complémentaire de la créance sur justification, conformément au texte susvisé, a dû concurrence de l'intégralité des sommes qui auront été exposées, quelle qu'en soit la nature pour le recouvrement de la créance ».

§ 5.13 Conformément à l'article 98 du code des marchés publics les sommes dues en exécution d'un marché public sont payées dans un délai prévu par le marché ou, à défaut, dans un délai maximum fixé par voie réglementaire.

§ 5.14 En cas de défaillance d'un intermédiaire titulaire d'un mandat de paiement et/ou d'un engagement de paiement, l'annonceur s'engage en dernier ressort à régler la créance impayée, étant entendu qu'il est légalement le débiteur principal, ceci notamment en application de l'article 1998 du Code Civil.

§ 5.15 **CLAUSE PÉNALE.** En outre, en cas de mise en recouvrement contentieuse d'une créance impayée, et après une mise en demeure infructueuse adressée par lettre recommandée, le débiteur sera redevable de plein droit d'une majoration de 20% du montant des factures mises en recouvrement au titre de la clause pénale, avec un minimum de 150 Euros et ce conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code Civil.

6) ÉLECTION DU DOMICILE DE JURIDICTION

Pour toute action judiciaire engagée à notre initiative pour le recouvrement de factures impayées, l'élection du domicile est faite, soit à l'adresse de notre agence indiquée en tête de la facture, soit au tribunal de commerce de RENNES, même en cas de pluralité des défendeurs.
En cas d'action judiciaire engagée à notre encontre sur le fondement de l'exécution du contrat de vente, ou en cas d'interprétation sur l'exécution des clauses et conditions ci-dessus indiquées.

7) PROTECTION DES DONNEES

Le Régisseur reconnaît respecter les dispositions légales relatives à la protection des données personnelles.
La politique de protection des données personnelles applicable est disponible sur le site Internet : www.medialex.fr
A tout moment, le Donneur d'ordre peut exercer ses droits d'accès, de rectification, d'effacement, à la limitation, à la portabilité et d'opposition auprès du DPO en lui adressant un courrier postal à l'adresse postale suivante : Délégué à la Protection des Données Personnelles, SIPA Ouest-France, ZI Rennes Sud-Est - 10 rue du Breil – 35051 Rennes cedex 9, ou en lui adressant un courrier électronique à pdp@sipa.ouest-france.fr.

Attestation de parution-73263532

RENOULT Marielle <Marielle.RENOULT@medialex.fr>

lundi 17 avril 2023 à 09:37 réception

À : mairie.varaville@orange.fr

Fichier joint.pdf 49 Ko	**Attachment_annonce_20230414...** 165 Ko	**Attachment_CGV_Fichier_joint....** 572 Ko

Ci-joint votre attestation. Cordialement, MEDIALEX

MEDIALEX
Annonces Légales & Formalités

10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr https://www.medialex.fr

De la part de : **Marielle RENOULT**

DESTINATAIRE : **COMMUNE DE VARAVILLE**
SERVICE COMPTABILITE
PIERRE THIEBOT

Date et heure d'envoi : 17/04/2023 09:35:29

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **73263532**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€ , représentée par son Directeur Vincent TOUSSAINT , déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE 2ème AVIS
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

LE PAYS D'AUGE	**CALVADOS**	**Le 05/05/2023**
OUEST-FRANCE	**CALVADOS**	**Le 05/05/2023**

Vincent TOUSSAINT
Directeur

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNE DE VARAVILLE

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Une enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de Varaville se tiendra du 2 mai 2023 au 2 juin 2023 en

Mairie de Varaville (siège de l'enquête publique)
2, avenue du Grand Hôtel
14 390 VARAVILLE

Toute correspondance postale relative à l'enquête peut y être adressée à l'attention de la commissaire-enquêtrice.

La commune de Varaville est la personne morale responsable du projet, auprès de laquelle des informations peuvent être demandées. Elle est représentée par M. THIBOUT Patrick, maire.

Le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'une évaluation environnementale sur laquelle la mission régionale de l'Autorité Environnementale a rendu un avis, joint au dossier d'enquête publique et consultable sur le site internet suivant :

https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/normandie-r23.html

Mme Marie Sophie, professeure des écoles à la retraite, a été désignée en qualité de commissaire-enquêtrice par la décision n°E23000020 / 14 en date du 28 mars 2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen.

Pendant la durée de l'enquête publique, un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses contributions et propositions directement est ouvert à l'adresse internet suivante :

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

Les contributions pourront également être transmises à l'adresse mail suivante :

enquete-publique-4618@registre-dematerialise.fr

Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé :

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

Durant l'enquête publique, le dossier de l'enquête publique est consultable sur support papier, en mairie de Varaville, horaires habituels d'ouverture, soit : lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9 h à 12 h, et mercredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire-enquêtrice.

La commissaire-enquêtrice se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations :

- **Le mardi 2 mai 2023 de 9 h à 11 h au Hôme (mairie)**
- **Le mercredi 17 mai 2023 de 14 h à 16 h au Hôme (mairie)**
- **Le vendredi 26 mai 2023 de 15 h à 17 h au bourg (ancienne mairie)**
- **Le vendredi 2 juin 2023 de 9 h 30 à 11 h 30 au Hôme (mairie)**

Au terme de l'enquête publique, après étude des demandes formulées lors de celle-ci, des avis des personnes publiques associées et de la commissaire-enquêtrice, le PLU sera éventuellement ajusté puis approuvé par le Conseil municipal de Varaville.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la commissaire-enquêtrice durant un an, en mairie de Varaville ainsi qu'à la Préfecture du Calvados aux horaires habituels d'ouverture.

Il sera également consultable durant un an sur le site internet de la commune :

www.varaville.fr

CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

«Toute souscription d'un ordre de publicité implique de plein droit l'acceptation, par l'annonceur et son mandataire éventuel, des conditions générales de vente détaillées ci-après, et des conditions particulières qui peuvent être précisées sur les tarifs en vigueur et devis, nonobstant toute stipulation contraire figurant sur leurs propres conditions d'achat. Les présentes conditions sont complétées par les conditions particulières de vente propres aux différents produits commercialisés sur tous supports par notre société. Un simple accusé-réception n'implique pas l'accord du journal ou de son régisseur. Nos tarifs et nos conditions générales de vente sont communiqués à l'annonceur ou au mandataire sur simple demande.»

1) ACCEPTATION DES COMMANDES

§ 1.1 Les commandes verbales et téléphoniques ne sont prises en considération que dans la mesure où elles sont confirmées par écrit avant la date limite de remise des documents ou de la réservation de l'espace publicitaire.

§ 1.2 Dans le cas où l'opération de communication concernée a fait l'objet d'un devis, la commande ne sera prise en considération qu'après le retour d'un exemplaire signé.

§ 1.3 Les annonces légales peuvent faire l'objet d'un devis qui ne sera considéré comme définitif que s'il est calculé à partir d'une annonce entièrement composée par le journal. Dans le cas contraire, il s'agit d'un devis estimatif.

§ 1.4 Les annulations, suspensions ou modifications ne sont reconnues comme telles que dans la mesure où elles ont été faites par écrit sous réserve du respect des délais prévus par les supports pour la remise des documents ou des dates limites d'annulation. Faute de respect de ces dispositions, l'espace et les travaux engagés seront facturés.

§ 1.5 Les dates et emplacements de rigueur, ainsi que les emplacements spéciaux ne peuvent être garantis, sauf accord préalable écrit des supports.

§ 1.6 Les délais relatifs aux travaux techniques (création, fabrication, etc...) mentionnés sur les devis et bons de commande ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils ne seront définitifs qu'à la passation des ordres de commandes fermes, et ce n'est qu'à la réception de tous les éléments constitutifs du travail qu'ils deviennent effectifs.

§ 1.7 Tout ordre de publicité, soumis à la loi Sapin, transmis par un mandataire pour le compte d'un annonceur ne pourra être valablement exécuté que s'il est accompagné d'une attestation de mandat dûment remplie et signée par l'annonceur et son mandataire.

§ 1.8 Toute commande ou ordre de publicité devra, en outre, mentionner explicitement :
- les coordonnées complètes (nom - adresse - adresse de facturation) de l'annonceur pour le compte de qui l'ordre de publicité est exécuté.
- le nom et l'adresse du mandataire agissant pour le compte de l'annonceur.

2) CONDITIONS DE RÉALISATION DES COMMANDES

§ 2.1 Les textes, les annonces légales ou publicitaires, paraissent sous la responsabilité de l'annonceur. Les supports et nous-mêmes sommes dégagés des responsabilités de toute nature qu'ils pourraient encourir du fait de leur insertion. L'annonceur s'engage à les indemniser de tout préjudice qu'ils subiraient de ce chef et les garantit contre toute action fondée sur ces insertions.

§ 2.2 Les supports et leurs régisseurs se réservent le droit de refuser purement et simplement, sans devoir en préciser les motifs, un message, une annonce, une affiche (même en cours d'exécution), dont la nature, le texte ou la présentation apparaîtraient comme contraire à leurs intérêts moraux ou commerciaux, sans autre obligation que de rembourser des sommes éventuellement versées.

§ 2.3 Le défaut de parution d'une ou plusieurs insertions légales, pourra donner lieu au versement d'une indemnité limitée au montant des annonces non parues. Elle ne saura dispenser l'annonceur du paiement des annonces normalement justifiées.En particulier, les supports et leurs régisseurs ne pourront être rendus responsables des conséquences d'erreurs ou d'omissions involontaires même si ces dernières portent sur une composition faite par leurs services ou tout sous-traitant éventuel.

§ 2.4 Les erreurs de composition des annonces légales et judiciaires, donneront lieu à la publication d'un rectificatif. Il sera rédigé par les supports ou leurs régisseurs et publié dans les meilleurs délais.

§ 2.5 Dans le cas d'une facturation sur un support papier, donc envoyé par voie postale, le journal destiné à servir de justificatif à l'insertion de l'annonce légale ou judiciaire est envoyé avec la facture de l'insertion, sous réserve que Médialex ait reçu ce justificatif du support concerné.
Le justificatif est facturé au tarif normal du journal auquel s'ajoutent les frais d'envoi.
La facturation sur support papier pourra donner lieu à une facturation de frais complémentaires de 5€ HT (TVA en sus au taux en vigueur) correspondant au coût des frais de traitement de l'annonce parue (recherche de l'annonce dans le support, pige de l'annonce, lignage et mise sous pli).
Dans le cas d'une facturation électronique, le justificatif de l'insertion de l'annonce légale ou judiciaire est envoyé sous format numérique avec la facture numérique de l'insertion, sous réserve que Médialex ait reçu ce justificatif du support concerné. Des justificatifs numériques supplémentaires pourront être commandés par l'annonceur sans surcoût. Dans le cas de justificatifs papier, Médialex fera le maximum pour récupérer ses parutions sous réserve que la demande ait été formulée par le client dans un délai de 7 jours maximum après la publication initiale. Ces exemplaires supplémentaires seront facturés 10€ HT (TVA en sus au taux en vigueur).
L'annonceur ne pourra exercer aucun recours auprès de Médialex passé le délai de 7 jours stipulé ci-dessus, les éditeurs ne conservant plus en général de collections justificatives.

§ 2.6 Le non-respect de l'une des échéances annule automatiquement tout délai de règlement convenu à la commande, un règlement avant la parution pouvant alors être exigé de plein droit pour la poursuite de la commande.

§ 2.7 **Cas fortuits et force majeure.**
Les supports et nous-mêmes sommes libérés de l'obligation d'exécution des commandes clients pour tous cas fortuits ou de force majeure (grèves totales ou partielles, inondations, incendies, sinistre informatique...).

§ 2.8 Les intermédiaires agissant en tant que mandataires sont responsables conjointement avec leurs mandants des ordres qu'ils transmettent.

§ 2.9 L'envoi d'une attestation de parution ou d'un accusé-réception, qui précise le support et sa date de parution, n'est pas une garantie de bonne fin. Les cas fortuits et force majeure (§ 2.7) dégagent la responsabilité du régisseur, de l'intermédiaire MEDIALEX ou de l'éditeur.

3) DOCUMENTS ET BONS A TIRER

§ 3.1 Les clichés et documents techniques devront être de qualité suffisante et conformes aux spécifications techniques des supports. Dans le cas contraire, les supports et nous-mêmes ne pourrons être tenus pour responsables de la mauvaise qualité de leur reproduction.

§ 3.2 Les clichés et documents fournis par le client doivent être remis dans les délais indiqués dans les tarifs en vigueur des supports et journaux concernés.

§ 3.3 Tout emplacement retenu et dont le cliché ou le document ne sera pas remis dans lesdits délais (sauf annulation respectant les conditions mentionnées dans le § 1.4 sera facturé.

§ 3.4 Les supports et nous-mêmes, ne sommes pas responsables des accidents survenus aux clichés et documents.

§ 3.5 Les épreuves pour bons à tirer, non réclamées ou non retournées dans les délais prescrits par les supports ou nous-mêmes sont considérées comme acceptées par l'annonceur.

§ 3.6 **Conservation des documents.** Trois mois après leur utilisation, les documents, n'ayant pas fait l'objet de nouvelles instructions, sont détruits. De toute façon, passé le délai d'un mois après l'exécution d'une publicité, nous ne répondons plus des documents non réclamés.

4) DELAI DE RECLAMATION

Toute réclamation sur les éléments d'exécution de l'ordre doit être portée à notre connaissance dans le délai maximum d'une semaine après parution.

5) CONDITIONS DE FACTURATION, DELAIS ET MODALITES DE PAIEMENT

§ 5.1 La publicité et/ou toute prestation sont facturables sur la base des tarifs en vigueur au moment de la parution (TVA en sus), et selon les modalités de calcul propre à chaque support (Ex. : au mot, à la ligne, à l'unité, ..., par tranche de 5 mm, au forfait, etc...). Toute dérogation nécessite notre accord écrit sur devis ou bon de commande.

§ 5.2 Les publicités légales sont facturées à la ligne ou au millimètre.Le prix unitaire est fixé par arrêté ministériel pour l'année civile. Les annonces légales ne font pas partie du secteur "Loi Sapin 93-112 du 29 janvier 1993".

§ 5.3 Les publicités spéciales, travaux à façon, compositions, préparations techniques, ne pouvant être traités immédiatement, et pour lesquels des travaux particuliers doivent être réalisés, feront l'objet d'une facturation complémentaire, que le client s'engage à régler.

§ 5.4 Les factures sont émises au nom de l'annonceur ou de son mandataire lorsqu'il s'agit d'annonces légales et judiciaires. Dans le cas où la publicité est soumise à la Loi Sapin, la facture est adressée soit à l'annonceur soit à son mandataire selon que ce dernier est expressément mandaté pour régler la facture. Dans ce cas, une copie de la facture est adressée à l'annonceur.

§ 5.5 La publicité et/ou toute prestation sont payables sans escompte à réception de facture. Il pourra être dérogé à ces obligations en fonction de la situation particulière de l'annonceur et, le cas échéant, des garanties fournies par son mandataire.
Des délais de paiement ne pourront être accordés qu'après signature, par un représentant dûment habilité du client, d'un formulaire de demande d'ouverture de compte, elle-même contresignée par un responsable habilité de notre entreprise. Les paiements seront libellés au nom de la société figurant en entête de la facture.

§ 5.6 Suivant l'importance ou la nature du travail à exécuter, il pourra être demandé, au moment de la commande, un acompte pouvant s'élever jusqu'à 50% du montant hors taxes de la commande. Cet acompte n'ouvre aucun droit à l'escompte.

§ 5.7 Toute réclamation sur les éléments de la facture doit être portée à notre connaissance dans un délai maximum d'une semaine après sa réception.

§ 5.8 Un règlement total à la commande pourra être exigé sans escompte pour :
- toute vente aux non-professionnels du droit et du chiffre
- toute première commande d'un nouveau client
- toute commande inférieure à 150 Euros hors taxes
- tout client n'ayant pas respecté une échéance de règlement
- tout client dont la solvabilité se révélerait incertaine en fonction de sa situation propre ou de son secteur d'activité
- pour toutes insertions de dissolution, liquidation de société, perte de moitié du capital social.

§ 5.9 Ce règlement pourra prendre la forme d'une demande de provision, évaluée par rapport à la taille de l'insertion. Il fera l'objet d'un réajustement lors de l'émission de la facture définitive (complément à verser par l'annonceur ou remboursement du trop versé par Médialex).

§ 5.10 Selon l'importance de l'en-cours accordé au client, une caution bancaire pourra être exigée.

§ 5.11 Le non-respect d'éventuelles conditions particulières de paiement entraînera leurs annulations immédiates, ces conditions s'avéreront nulles et non avenues.
Le fait, qu'une facture ne soit pas payée à son échéance, rend de plein droit et sans autre formalité, immédiatement exigible le paiement de toute facture, même si elle a donné lieu à une création de traite déjà mise en circulation.
De même, en cas de retard de paiement à l'échéance prévue ou de non-retour de la traite envoyée pour acceptation dans un délai maximum de 8 jours, nous nous réservons le droit de suspendre l'exécution des ordres en cours.

§ 5.12 Le règlement des sommes dues postérieurement à la date d'éligibilité figurant sur la facture majorera de plein droit le montant de celle-ci de l'indemnité forfaitaire de 40 prévue à l'article L441.6 alinéa 12 du Code de Commerce, et dont le montant est fixé par le décret N° 2012-1115 du 02 octobre 2012 (article D441-5 du code des Procédures Civiles d'Exécution).
En cas de modification réglementaire du montant de cette indemnité forfaitaire, le nouveau montant sera de plein droit substitué à celui figurant dans les présentes conditions générales de vent ou conditions de règlement.
L'application de plein droit de cette indemnité forfaitaire ne fait pas obstacle à l'application d'une indemnité complémentaire de la créance sur justification, conformément au texte susvisé, a dû concurrence de l'intégralité des sommes qui auront été exposées, quelle qu'en soit la nature pour le recouvrement de la créance ».

§ 5.13 Conformément à l'article 98 du code des marchés publics les sommes dues en exécution d'un marché public sont payées dans un délai prévu par le marché ou, à défaut, dans un délai maximum fixé par voie réglementaire.

§ 5.14 En cas de défaillance d'un intermédiaire titulaire d'un mandat de paiement et/ou d'un engagement de paiement, l'annonceur s'engage en dernier ressort à régler la créance impayée, étant entendu qu'il est légalement le débiteur principal, ceci notamment en application de l'article 1998 du Code Civil.

§ 5.15 **CLAUSE PÉNALE.** En outre, en cas de mise en recouvrement contentieuse d'une créance impayée, et après une mise en demeure infructueuse adressée par lettre recommandée, le débiteur sera redevable de plein droit d'une majoration de 20% du montant des factures mises en recouvrement au titre de la clause pénale, avec un minimum de 150 Euros et ce conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code Civil.

6) ÉLECTION DU DOMICILE DE JURIDICTION

Pour toute action judiciaire engagée à notre initiative pour le recouvrement de factures impayées, l'élection du domicile est faite, soit à l'adresse de notre agence indiquée en tête de la facture, soit au tribunal de commerce de RENNES, même en cas de pluralité des défendeurs.

En cas d'action judiciaire engagée à notre encontre sur le fondement de l'exécution du contrat de vente, ou en cas d'interprétation sur l'exécution des clauses et conditions ci-dessus indiquées.

7) PROTECTION DES DONNEES

Le Régisseur reconnaît respecter les dispositions légales relatives à la protection des données personnelles.
La politique de protection des données personnelles applicable est disponible sur le site Internet : www.medialex.fr
A tout moment, le Donneur d'ordre peut exercer ses droits d'accès, de rectification, d'effacement, à la limitation, à la portabilité et d'opposition auprès du DPO en lui adressant un courrier postal à l'adresse postale suivante : Délégué à la Protection des Données Personnelles, SIPA Ouest-France, ZI Rennes Sud-Est - 10 rue du Breil – 35051 Rennes cedex 9, ou en lui adressant un courrier électronique à pdp@sipa.ouest-france.fr.

Tarif de référence stipulé dans Art.2 de l'arrêté ministériel du 27 décembre 2022 soit 0,183 € ht le caractère

Les annonceurs sont informés que, conformément au décret no 2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce concernées et publiées dans les journaux d'annonces légales, sont obligatoirement mises en ligne dans une base de données numérique centrale, ***www.actulegales.fr.***

Vie des sociétés

7326315001 - VS

SCI GELJOL

Société civile immobilière
Capital : 1 000 euros
48, rue de la Chapelle
14800 SAINT-ARNOULT
RCS Lisieux 449 117 290

CLÔTURE DE LIQUIDATION

Le 28 février 2023, les associés de la SCI GELJOL, Société civile immobilière, au capital de 1 000 euros, siège social : 48, rue de la Chapelle, 14800 Saint-Arnoult, RCS Lisieux 449 117 290, après avoir entendu le rapport de M. FORTIN Georges, demeurant 48, rue de la Chapelle, 14800 Saint-Arnoult, liquidateur, ont approuvé les comptes de liquidation, ont donné quitus au liquidateur, l'ont déchargé de son mandat et ont prononcé la clôture des opérations de liquidation.

Les comptes de liquidation sont déposés au Greffe du tribunal de commerce de Lisieux.

Pour avis
Le Liquidateur
M. FORTIN Georges.

7326044801 - VS

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un ASSP en date du 1er mars 2023, il a été constitué une SCI ayant les caractéristiques suivantes :

Dénomination sociale : FONCIÈRE DES CAMPINGS.

Objet social : acquisition de tous immeubles, terrains, l exploitation par bail, pret à usage , convention d occupation gratuite ou onéreuse, la vente de tous immeubles, la réalisation de tous investissements ou placements tant mobiliers qu immobiliers , prise de participation dans d autres sociétés et généralement toute opération non susceptible de lui faire perdre son caractère civil.

Siège social : 109, avenue Michel d'Ornano, 14910 Blonville-sur-Mer.

Capital : 1 000 euros.

Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS Lisieux.

Gérance : M. PHILIPPERON Frédérick, demeurant 33, rue des Saules, 14910 Blonville-sur-Mer.

Clause d'agrément : toutes cessions même entre associes ou au conjoint de l'un deux, même celle consentie à un ascendant et descendant est soumise à l'agrément dans les conditions de majorité requise pour les décisions collectives extraordinaires.

Frédérick PHILIPPERON.

Avis administratif

7326350701 - AA

Commune de VARAVILLE

Révision du Plan Local d'Urbanisme

1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Une enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de Varaville se tiendra du 2 mai 2023 au 2 juin 2023 en mairie de Varaville (siège de l'enquête publique), 2, avenue du Grand Hôtel, 14390 Varaville.

Toute correspondance postale relative à l'enquête peut y être adressée à l'attention de la commissaire enquêtrice.

La commune de Varaville est la personne morale responsable du projet, auprès de laquelle des informations peuvent être demandées. Elle est représentée par M. THIBOUT Patrick, maire.

Le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'une évaluation environnementale sur laquelle la mission régionale de l'Autorité Environnementale a rendu un avis, joint au dossier d'enquête publique et consultable sur le site internet suivant : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/normandie-r23.html

Mme Marie Sophie, professeure des écoles à la retraite, a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice par la décision n°E23000020 / 14 en date du 28 mars 2023 de M. le Président du Tribunal administratif de Caen.

Pendant la durée de l'enquête publique, un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses contributions et propositions directement est ouvert à l'adresse internet suivante :
https://www.registre-dematerialise.fr/4618

Les contributions pourront également être transmises à l'adresse mail suivante :
enquete-publique-4618@registre-dematerialise.fr

Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé : https://www.registre-dematerialise.fr/4618

Durant l'enquête publique, le dossier de l'enquête publique est consultable sur support papier, en mairie de Varaville, horaires habituels d'ouverture, soit : lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9 h 00 à 12 h 00, et mercredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire enquêtrice.

La commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations :

- le mardi 2 mai 2023 de 9 h 00 à 11 h 00 au Hôme (mairie),
- le mercredi 17 mai 2023 de 14 h 00 à 16 h 00 au Hôme (mairie),
- le vendredi 26 mai 2023 de 15 h 00 à 17 h 00 au bourg (ancienne mairie),
- le vendredi 2 juin 2023 de 9 h 30 à 11 h 30 au Hôme (mairie).

Au terme de l'enquête publique, après étude des demandes formulées lors de celle-ci, des avis des personnes publiques associées et de la commissaire enquêtrice, le PLU sera éventuellement ajusté puis approuvé par le conseil municipal de Varaville.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice durant un an, en mairie de Varaville ainsi qu'à la Préfecture du Calvados aux horaires habituels d'ouverture.

Il sera également consultable durant un an sur le site internet de la commune : www.varaville.fr

LE SAVIEZ-VOUS ?

"Avec Actulégales.fr, vous créez vos fichiers d'entreprises exactement selon vos besoins."

Actulégales.fr, avec votre journal

Actulegales.fr

Tous les jours, toutes les annonces légales entreprises

APTE, avec le concours d' Infolegale

ENFIN UN SITE UNIQUE POUR VOS NOUVEAUX MARCHÉS PUBLICS...

+ FACILE
PERTINENT

Avis administratifs

Commune de FONTAINE-ÉTOUPEFOUR

Prescription de la modification simplifiée n° 1 du Plan local d'urbanisme de Fontaine-Étoupefour

AVIS

Par arrêté du 31 mars 2023, le maire a prescrit la modification simplifiée n° 1 du Plan local d'urbanisme (PLU).
Cette modification porte sur les objectifs suivants : identification d'un linéaire commercial au sein du règlement graphique.
Cet arrêté est affiché et peut être consulté à la mairie de Fontaine-Étoupefour pendant un mois à compter du 14 avril 2023.

Commune de VARAVILLE

Révision du Plan local d'urbanisme

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Une enquête publique portant sur le projet de Plan local d'urbanisme arrêté de la commune de Varaville se tiendra du 2 mai 2023 au 2 juin 2023 en mairie de Varaville (siège de l'enquête publique), 2, avenue du Grand-Hôtel, 14390 Varaville.
Toute correspondance postale relative à l'enquête peut y être adressée à l'attention de la commissaire enquêtrice.
La commune de Varaville est la personne morale responsable du projet, auprès de laquelle des informations peuvent être demandées. Elle est représentée par M. Patrick Thibout, maire.
Le Plan local d'urbanisme a fait l'objet d'une évaluation environnementale sur laquelle la mission régionale de l'Autorité Environnementale a rendu un avis, joint au dossier d'enquête publique et consultable sur le site internet suivant : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/normandie-r23.html
Mme Sophie Marie, professeure des écoles à la retraite, a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice par la décision n° E23000020/14 en date du 28 mars 2023 de M. le Président du tribunal administratif de Caen.
Pendant la durée de l'enquête publique, un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses contributions et propositions directement est ouvert à l'adresse internet suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/4618
Les contributions pourront également être transmises à l'adresse mail suivante : enquete-publique-4618@registre-dematerialise.fr
Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé : https://www.registre-dematerialise.fr/4618
Durant l'enquête publique, le dossier de l'enquête publique est consultable sur support papier, en mairie de Varaville, horaires habituels d'ouverture, soit : lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9 h 00 à 12 h 00, et mercredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00.
Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire enquêtrice.
La commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations :
- le mardi 2 mai 2023 de 9 h 00 à 11 h 00 au Hôme (mairie),
- le mercredi 17 mai 2023 de 14 h 00 à 16 h 00 au Hôme (mairie),
- le vendredi 26 mai 2023 de 15 h 00 à 17 h 00 au bourg (ancienne mairie),
- le vendredi 2 juin 2023 de 9 h 30 à 11 h 30 au Hôme (mairie).

Au terme de l'enquête publique, après étude des demandes formulées lors de celle-ci, des avis des personnes publiques associées et de la commissaire enquêtrice, le PLU sera éventuellement ajusté puis approuvé par le Conseil municipal de Varaville.
Le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice durant un an, en mairie de Varaville ainsi qu'à la préfecture du Calvados aux horaires habituels d'ouverture.
Il sera également consultable durant un an sur le site internet de la commune : www.varaville.fr

Vie des sociétés

KPMG Avocats

EI2CS CONSEIL

Société par actions simplifiée
Au capital de 2 000 euros
Siège social : 1119, route Neuve
4, résidence La Trigale
14510 GONNEVILLE-SUR-MER

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous signature privée en date à Gonneville-sur-Mer du 12 avril 2023, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :
Forme : société par actions simplifiée.
Dénomination : Ei2CS Conseil.
Siège : 1119, route Neuve, 4, résidence La Trigale, 14510 Gonneville-sur-Mer.
Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.
Capital : 2 000 euros.
Objet : la réalisation de prestations d'audit, de conseil, d'accompagnement et de formation auprès des entreprises, des collectivités et autres organismes publics ou privés. Le conseil dans les domaines suivants : stratégie, organisation, management, gestion, hygiène, sécurité, environnement, exploitation d'entreprise, en particulier d'installations classées pour l'environnement, de la conception à la mise en oeuvre. L'accompagnement dans les relations avec les autorités réglementaires et étatiques. Le conseil à la sécurité pour le transport de marchandises dangereuses, toutes classes et tous modes de transport. Ainsi que toute opération ou prestation se rattachant directement ou indirectement à l'objet social, y compris en sous-traitance.
Exercice du droit de vote : tout associé peut participer aux décisions collectives sur justification de son identité et de l'inscription en compte de ses actions au jour de la décision collective.
Transmission des actions : la cession des actions de l'associé unique est libre.
Agrément : la cession de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital à un tiers, au profit d'associés ou aux ayants droits ou héritiers est soumise à l'agrément préalable de la collectivité des associés.
Président : M. Frédéric Leautey, demeurant 1119, route Neuve, 4, résidence La Trigale, 14510 Gonneville-sur-Mer.
La société sera immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Lisieux.

Pour avis
Le Président.

SCI TRÉSOR

Société civile immobilière
Au capital de 2 000 euros
Siège social : 138, rue de Monderaines
14650 CARPIQUET
RCS Caen 808 074 595

AVIS DE MODIFICATION

Le 8 mars 2023, l'Assemblée Générale a décidé de transférer le siège social 22, rue Saint-Exupère 14400 Bayeux au 138, rue de Monderaines, 14650 Carpiquet à compter de ce jour. L'article 4 des statuts a été modifié en conséquence.
Mention en sera faite au RCS de Caen.

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous signature électronique en date du 14 avril 2023, il a été constitué la société «Mapia Beauté», SARL au capital de 1 000 euros, constituée en totalité de numéraire.
Siège social : 4, allée des Sorbiers, 14150 Ouistreham.
Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS.
Objet social : les soins esthétiques, soins visage et corps, maquillage semi-permanent et permanent, Aqua Peel, lumière pulsée, épilation vente de tous produits de beauté et accessoires.
Gérante : Mme Marie-Pierre Chadet, demeurant 4, allée des Sorbiers, 14150 Ouistreham.
La société sera immatriculée au RCS de Caen.

AVIS DE CONSTITUTION

Par acte SSP du 13 avril 2023, il a été constitué une société à responsabilité limitée dénommée : Manu BAT.
Capital : 1 000 euros.
Siège social : 310, rue de l'Église, 13, domaine des Quesnets, 14790 Mouen.
Objet : maçonnerie générale.
Gérant : M. Emmanuel Antoinette, demeurant : 310, rue de l'Église, 13, domaine des Quesnets, 14790 Mouen.
Durée 99 ans à compter de l'immatriculation au RCS de Caen.

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un ASSP en date du 13 avril 2023, il a été constitué une EURL ayant les caractéristiques suivantes :
Dénomination sociale : Bonnevialle Paysages - VRP.
Objet social : création d'espaces verts, travaux d'entretien des espaces verts, clôtures, travaux de petites maçonnerie paysagères, petit branchements divers.
Siège social : 20, rue du Général-de-Gaulle, 14550 Blainville-sur-Orne.
Capital : 1 000 euros.
Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS Caen.
Gérance : M. Valentin Renon, demeurant 20, rue du Général-de-Gaulle, 14550 Blainville-sur-Orne.

Valentin RENON.

SOCIÉTÉ D'INTÉRÊT COLLECTIF AGRICOLE DE COMMERCIALISATION DES PULPES DE BASSE NORMANDIE

SICA à forme anonyme au capital variable
Siège social :
Route de Saint-Pierre-sur-Dives Moult
14370 MOULT-CHICHEBOVILLE
RCS Caen 317 003 267

AVIS

L'assemblée générale extraordinaire réunie le 24 février 2023 a décidé la dissolution anticipée de la société à compter du même jour et sa mise en liquidation amiable.
Benoît Carton, demeurant Le Mesnil, 7, chemin du Thil à Fontaine-le-Bourg (76690), a été nommé liquidateur pour toute la durée de la liquidation, avec les pouvoirs les plus étendus pour procéder aux opérations de liquidation.
Le siège de la liquidation est fixé 7, Zac du Gros Chêne, 76230 Isneauville, adresse à laquelle la correspondance devra être envoyée et les actes et documents concernant la liquidation devront être notifiés.
Les actes et pièces relatifs à la liquidation seront déposés au greffe du tribunal de commerce de Caen.
L'assemblée générale a mis fin aux fonctions de commissaire aux comptes de la société PTBG et Associés, titulaire, et Mme Natacha Mesnildrey, suppléant, à compter du jour de la dissolution.

Pour avis.

LA POMME D'AURE

Société à responsabilité limitée
Au capital de 8 000 euros
Siège social : 4, rue Nesmond
14400 BAYEUX
447 940 396 RCS Caen
Société en cours de liquidation

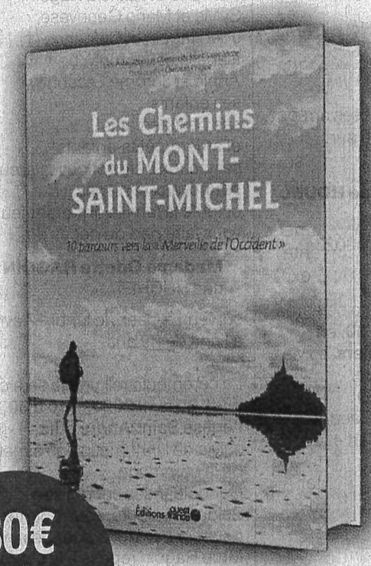
CLÔTURE

L'Assemblée Générale réunie le 20 mars 2023 a approuvé le compte définitif de liquidation, déchargé M. Serge Parison, demeurant 9, rue Fouques, 14400 Bayeux, de son mandat de liquidateur, donné à ce dernier quitus de sa gestion et constaté la clôture de la liquidation à compter du 10 février 2023.
Les comptes de liquidation seront déposés au greffe du tribunal de commerce de Caen, en annexe au Registre du commerce et des sociétés et la société sera radiée dudit registre.
Mention sera faite au RCS : Caen.

Pour avis.

MARCHÉS PUBLICS :

La Place ouest france



30€ Livraison offerte !*

Réservé à nos abonnés

Offrez-vous ce beau livre photos !

10 grands itinéraires à découvrir

- Avec plus de 200 photos, un riche patrimoine naturel et architectural est mis en lumière.
- Des itinéraires à découvrir au départ de : Cherbourg, Barfleur, Caen, Amiens via Rouen, Orléans via Chartres, Paris, Clisson, Angers, Tours et Saint-Malo.

Scannez le QR code et précommandez
abo.ouest-france.fr/LCM

Date limite de commande le 26/04/2023

Bulletin de commande

Renvoyez le **coupon ci-dessous sans affranchir** à :
Service clients – Libre réponse 25295 35099 Rennes cedex 9

02 99 32 66 66 (prix d'un appel local)
CODE : S2300LCM – du lundi au vendredi de 8h à 18h et le samedi de 8h à 12h30.

Gagnez du temps :
abo.ouest-france.fr/LCM

BOOF

BULLETIN DE COMMANDE

Les chemins du Mont-Saint-Michel

Je suis abonné(e) à Ouest-France _____

☐ **Je reçois Ouest-France par Portage :**
Je commande le livre au prix de **30€** (livraison offerte).
Nombre d'exemplaires : _____ x **30€** = _____. C2300LCM/1

☐ **Je reçois Ouest-France par la Poste :**
Je commande le livre au prix de **34€** (frais de port inclus).
Nombre d'exemplaires : _____ x **34€** = _____. C2300LCM/2

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNE DE VARAVILLE

RÉVISION DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Une enquête publique portant sur le projet du Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de Varaville se tiendra du 2 mai 2023 au 3 juin 2023 en

Mairie de Varaville (siège de l'enquête publique)
2, avenue du Grand Hôtel
14 390 VARAVILLE

Toute correspondance postale relative à l'enquête peut y être adressée à l'attention de la commissaire-enquêtrice.

La commune de Varaville est la personne morale responsable du projet, auprès de laquelle des informations peuvent être demandées. Elle est représentée par M. THIBOUT Patrick, maire.

Le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'une évaluation environnementale sur laquelle la mission régionale de l'Autorité Environnementale a rendu un avis, joint au dossier d'enquête publique et consultable sur le site internet suivant :

http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/grand-est-r5.html

Mme Marie Sophie, professeure des écoles à la retraite, domiciliée à Saint-Aubin-sur-Mer, a été désignée en qualité de commissaire-enquêtrice par la décision n°E23000020 / 14 en date du 28 mars 2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen.

Pendant la durée de l'enquête publique, un site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses contributions et propositions directement est ouvert à l'adresse internet suivante :

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

Les contributions pourront également être transmises à l'adresse mail suivante :

enquete-publique-4618@registre-dematerialise.fr

Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé :

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

Durant l'enquête publique, le dossier de l'enquête publique est consultable sur support papier ou sur un poste informatique, en mairie de Varaville, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit : les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h à 12h, et mercredi de 9h à 12h et de 14h à 17h.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire-enquêtrice.

La commissaire-enquêtrice se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations :

- **Le mardi 2 mai 2023 de 9 h à 11 h au Hôme (mairie)**
- **Le mercredi 17 mai 2023 de 14 h à 16 h au Hôme (mairie)**
- **Le vendredi 26 mai 2023 de 15 h à 17 h au bourg (ancienne mairie)**
- **Le samedi 3 juin 2023 de 9 h 30 à 11 h 30 au Hôme (mairie)**

Au terme de l'enquête publique, après étude des demandes formulées lors de celle-ci, des avis des personnes publiques associées et de la commissaire-enquêtrice, le PLU sera éventuellement ajusté puis approuvé par le Conseil municipal de Varaville.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la commissaire-enquêtrice durant un an, en mairie de Varaville ainsi qu'à la Préfecture du Calvados aux jours et heures habituels d'ouverture.

Il sera également consultable durant un an sur le site internet de la commune :

www.varaville.fr

ENQUÊTE PUBLIQUE PLU

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Varaville suit son cours.

Une commissaire-enquêtrice a été nommée par le Tribunal Administratif de Caen. L'enquête publique se déroulera du 2 mai au 3 juin 2023.

Le dossier est déjà consultable sur le site internet de la Mairie : www.varaville.fr

Vous pourrez venir en mairie, le temps de l'enquête, aux horaires d'ouverture habituels afin de formuler vos remarques sur un registre papier.

De plus, un registre dématérialisé sécurisé sera accessible en ligne à l'adresse suivante :

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

Les contributions pourront également être transmises via l'adresse mail suivante :

enquete-publique-4618@registre-dematerialise.fr

La commissaire-enquêtrice pourra vous recevoir sur rendez-vous au **02 31 91 04 74** aux horaires suivants :

- Le mardi 2 mai 2023 de 9 h à 11 h au Hôme (mairie)
- Le mercredi 17 mai 2023 de 14 h à 16 h au Hôme (mairie)
- Le vendredi 26 mai 2023 de 15 h à 17 h au bourg (ancienne mairie)
- Le samedi 3 juin 2023 de 9 h 30 à 11 h 30 au Hôme (mairie)

Au terme de l'enquête publique, après étude des demandes formulées lors de celle-ci, des avis des personnes publiques associées et de la commissaire-enquêtrice, le PLU sera éventuellement ajusté puis approuvé par le Conseil Municipal de Varaville.

Varavillaises, Varavillais, vous êtes toutes et tous concernés et invités à vous exprimer.

La révision de notre PLU est un document très important. Il définit les projets d'aménagement et de développement de notre commune pour les années à venir.

ENQUÊTE PUBLIQUE PLU

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Varaville suit son cours.

Une commissaire-enquêtrice a été nommée par le Tribunal Administratif de Caen. L'enquête publique se déroulera du 2 mai au 3 juin 2023.

Le dossier est déjà consultable sur le site internet de la Mairie : www.varaville.fr

Vous pourrez venir en mairie, le temps de l'enquête, aux horaires d'ouverture habituels afin de formuler vos remarques sur un registre papier.

De plus, un registre dématérialisé sécurisé sera accessible en ligne à l'adresse suivante :

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

Les contributions pourront également être transmises via l'adresse mail suivante :

enquete-publique-4618@registre-dematerialise.fr

La commissaire-enquêtrice pourra vous recevoir sur rendez-vous au **02 31 91 04 74** aux horaires suivants :

- Le mardi 2 mai 2023 de 9 h à 11 h au Hôme (mairie)
- Le mercredi 17 mai 2023 de 14 h à 16 h au Hôme (mairie)
- Le vendredi 26 mai 2023 de 15 h à 17 h au bourg (ancienne mairie)
- Le samedi 3 juin 2023 de 9 h 30 à 11 h 30 au Hôme (mairie)

Au terme de l'enquête publique, après étude des demandes formulées lors de celle-ci, des avis des personnes publiques associées et de la commissaire-enquêtrice, le PLU sera éventuellement ajusté puis approuvé par le Conseil Municipal de Varaville.

Varavillaises, Varavillais, vous êtes toutes et tous concernés et invités à vous exprimer.

La révision de notre PLU est un document très important. Il définit les projets d'aménagement et de développement de notre commune pour les années à venir.

Sophie MARIE
Commissaire-Enquêteur
Dossier N° : E23000020/14

Saint Aubin sur Mer, le 8 juin 2023

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

de la commune de

VARAVILLE (14)

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

(Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement)

ENQUETE PUBLIQUE 02 mai au 02 juin 2023

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement, je vous prie de bien vouloir trouver, ci-dessous, le Procès-Verbal de Synthèse établi par mes soins au terme de l'enquête.

1 - DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Le Président du Tribunal administratif de Caen m'a désignée pour conduire l'enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Varaville, dans le Calvados.

Conformément à l'arrêté municipal N°20- 2023/AG du 11 avril 2023, l'enquête s'est déroulée du 2 mai au 2 juin 2023, soit sur une période de 32 jours consécutifs.

J'estime que le public a été bien informé de la tenue de cette enquête (affichage en mairie et dans différents lieux de la commune, insertions presse dans le quotidien « Ouest-France » et l'hebdomadaire « Le Pays d'Auge ») et un boitage de flyers sur l'ensemble du territoire.

J'ai visité l'ensemble de la commune en compagnie de messieurs THIBOUT, maire et THIEBOT, 1er adjoint en charge de l'urbanisme. Je me suis également rendue en différents lieux de la commune en autonomie pour me rendre compte de certains éléments évoqués par le public lors des permanences ou dans les contributions reçues.

1.2- Les permanences

J'ai tenu les quatre permanences prévues par l'arrêté de Monsieur le Maire et les personnes venues me rencontrer ont fait preuve de courtoisie. Lors des permanences prévues au Hôme, elles étaient reçues dans la salle du conseil de la mairie de Varaville, parfaite pour cet usage et pour la permanence qui se déroulait au Bourg, j'ai reçu les personnes dans la salle de la maison des associations qui dispose également d'une grande table et a permis de recevoir le public dans de très bonnes conditions.

Le dossier complet a été mis en ligne sur le site de la mairie et on pouvait y accéder depuis le registre dématérialisé, j'ai pu vérifier la présence des différents éléments du dossier ainsi que leur accessibilité à plusieurs reprises.

Le registre électronique permettait de consulter les différentes pièces du dossier et de recevoir les observations du public. L'enregistrement de 1040 visites et de 104 téléchargements indique bien l'intérêt porté par le public à ce projet avec 33 observations qui y ont été portées. Le registre papier a, quant à lui, recueilli 14 observations, dont certaines sont des doublons de celles du registre dématérialisé. Aucun courrier ne m'a été adressé.

Globalement, le public a été accueilli dans des conditions permettant à la fois son bon accès au dossier d'enquête et un environnement favorable pour exprimer ses observations. Le public pouvait également consulter le dossier sur un ordinateur tenu à sa disposition en mairie.

Par méconnaissance de la procédure d'enquête publique et contrairement à l'usage, la municipalité, sans me concerter, a décidé de mettre en place un système de rendez-vous pour les permanences, ce qui a compliqué quelques peu l'accueil du public. En effet, les rendez-vous se succédant toutes les 20 minutes, il a fallu recevoir les personnes qui se sont déplacées avec et sans rendez-vous, créant une certaine incompréhension du public qui ne comprenait pas que je reçoive les personnes venues sans rendez-vous pour certaines et pour les autres que la prise de rendez-vous ait été instaurée.

1.2- Le climat de l'enquête

Lorsque je suis arrivée en amont de la première permanence, il n'y avait pas de dossier d'enquête en mairie, à ma demande un dossier a été trouvé et toutes les pièces complémentaires éditées et reliées à l'attention du public. Alors que j'ai d'abord pensé que cela était temporaire, deux à trois personnes du conseil municipal, installées dans la salle, ont été présentes lors des entretiens, intervenant parfois dans les échanges. Ceci m'étant apparu comme pouvant nuire à la sérénité et à la liberté des débats, j'ai insisté auprès de Monsieur THIEBOT pour qu'aucun membre du conseil ne soit présent à l'avenir, ce qui a été fait. Les échanges avec toutes les personnes rencontrées ont été courtois et empreints de respect mutuel. Chaque visiteur a décliné son identité et a soit formulé son observation sur le registre présent soit a déclaré son intention de le faire ultérieurement via le registre électronique.

La première permanence a enregistré dix visites dont plusieurs sont venues consulter le dossier au sujet des EBC.

Lors de la seconde permanence, huit personnes sont venues soit pour une simple consultation du dossier soit pour échanger sur différents points de la révision.

A la troisième permanence, quatre visites ont été comptabilisées dont celle d'un couple qui était déjà venu à la précédente.

Lors de la dernière permanence huit visites ont été comptabilisées, dont celle d'une personne déjà rencontrée lors de la première qui m'a déposé un dossier également déposé sur le registre dématérialisé.

L'analyse des observations et/ou demandes du public est présentée dans le chapitre 3.

2- LA CONSULTATION ADMINISTRATIVE AVANT ENQUÊTE

2.1- L'Autorité environnementale

L'Autorité environnementale, dans son avis du 17 mars 2023 a fait 16 recommandations :

1. Détailler la démarche itérative menée pour la révision du PLU et d'ajouter les éléments recueillis lors de la concertation préalable ;
2. Mettre à jour l'Etat Initial de l'environnement (EIE) par la présentation du Plan de Prévention de Risques Littoraux (PPRL) approuvé et d'une carte pédologique du territoire, par la prise en compte des perspectives liées au changement climatique et par l'actualisation des données relatives aux eaux de baignade ;
3. Compléter l'analyse des incidences sur le sol, la biodiversité et les risques et d'ajouter une partie traitant du changement climatique ;
4. Mieux argumenter les choix retenus en matière de logement en élaborant plusieurs scénarios démographiques ;
5. Préciser les modalités de suivi, les indicateurs retenus et les corrections envisagées selon les écarts en place ;
6. Compléter le résumé non technique et veiller à son caractère pédagogique ;
7. Reconsidérer ou mieux justifier l'objectif démographique de 1300 habitants (Orientations du SCoT, besoins et sensibilité environnementale) ;
8. Analyser davantage les impacts de la consommation d'espace au regard de l'objectif national « zéro artificialisation nette » (ZAN), et prévoir des dispositions pour limiter l'imperméabilisation des sols et les impacts sur leurs fonctionnalités écologiques ;
9. Mener des études relatives aux zones humides et présenter la séquence ERC pour la zone 1AUa. Les présenter sur les plans de zonage et sur les OAP ;
10. Caractériser la faune et la flore de la zone 1AUa en incluant la biodiversité des sols et permettant la mise en place de la séquence ERC sur cette zone ;
11. Réactualiser les données concernant le risque de submersion marine pour affiner l'analyse des impacts du projet de révision du PLU ;
12. D'intégrer dans son projet de révision des dispositions permettant de limiter les nuisances olfactives et sonores (RD514 et centre équestre) ;
13. Intégrer des dispositions visant à préserver la santé humaine en cas de réaménagement d'anciens sites Basias potentiellement pollués ;
14. Compléter le volet eau potable et assainissement collectif du rapport de présentation afin de mieux démontrer l'adéquation entre les besoins et les ressources ou capacités sur les pics de fréquentation de la commune, dans le contexte de changement climatique et en tenant compte des projets conduits par les collectivités sur le secteur ;
15. Renforcer les dispositions du PLU en faveur des mobilités alternatives aux véhicules motorisés individuels ;
16. Inscrire à travers les OAP et le règlement du projet des orientations et prescriptions en faveur de la sobriété et la performance énergétique ainsi que du recours aux énergies renouvelables (ENR).

Quelles réponses la municipalité souhaite-t-elle apporter à chacune des remarques émises par l'Autorité environnementale ?

Réponses de la municipalité :

1. Détailler la démarche itérative menée pour la révision du PLU et d'ajouter les éléments recueillis lors de la concertation préalable ;
   La démarche de concertation avec le public et les résultats de cette concertation seront davantage détaillés dans le rapport de présentation.

2. Mettre à jour l'Etat Initial de l'environnement (EIE) par la présentation du Plan de Prévention de Risques Littoraux (PPRL) approuvé et d'une carte pédologique du territoire, par la prise en compte des perspectives liées au changement climatique et par l'actualisation des données relatives aux eaux de baignade ;

   Le chapitre relatif au PPR sera actualisé pour prendre en compte les cartographies approuvées du PPR.
   Une mise à jour des données de la qualité des eaux de baignade sera effectuée.
   La perspective du changement climatique sera également évoquée dans le document.
3. Compléter l'analyse des incidences sur le sol, la biodiversité et les risques et d'ajouter une partie traitant du changement climatique ;
   L'évaluation environnementale sera reprise pour ces recommandations.
4. Mieux argumenter les choix retenus en matière de logement en élaborant plusieurs scénarios démographiques ;
   L'équipe municipale s'est fixée pour objectif d'achever les programmations immobilières qui ont déjà fait l'objet d'autorisations d'urbanisme, notamment, sur le site de l'ancienne colonie Béthanie ou sur le terrain dit de la MATMUT. Le scénario démographique choisi a donc été induit par cet objectif.
5. Préciser les modalités de suivi, les indicateurs retenus et les corrections envisagées selon les écarts en place ;
   Le tableau des indicateurs et modalités de suivi sera complété, notamment sur les valeurs cibles à atteindre et les corrections envisagées en cas d'écart avec les objectifs.
6. Compléter le résumé non technique et veiller à son caractère pédagogique ;
   Cette recommandation sera suivie, et le résumé non technique complété.
7. Reconsidérer ou mieux justifier l'objectif démographique de 1300 habitants (Orientations du SCoT, besoins et sensibilité environnementale) ;
8. Analyser davantage les impacts de la consommation d'espace au regard de l'objectif national « zéro artificialisation nette » (ZAN), et prévoir des dispositions pour limiter l'imperméabilisation des sols et les impacts sur leurs fonctionnalités écologiques ;
   7 et 8 : Hormis deux petites zones AU, l'une en périphérie du village des marais (0.7 ha), l'autre en périphérie du Hôme (0.5ha), l'équipe municipale s'est fixé pour objectif d'achever les programmations immobilières qui ont déjà fait l'objet d'autorisations d'urbanisme, notamment, sur le site de l'ancienne colonie Béthanie ou sur le terrain dit de la MATMUT. Sur ce dernier, l'objectif de mixité est assuré avec une résidence de tourisme, une résidence pour séniors, logements individuels en semi-collectif accessibles aux primo-accédants, villas plus « cossues » en bordure du golf et halle commerciale. Ces projets permettent de reconvertir une friche urbaine (le terrain avait été partiellement artificialisé et entièrement viabilisé au début des années 2010 par le projet de la MATMUT) et s'inscrit, de ce fait, dans le cadre des objectifs de la Loi Climat et Résilience.
9. Mener des études relatives aux zones humides et présenter la séquence ERC pour la zone 1AUa. Les présenter sur les plans de zonage et sur les OAP ;
10. Caractériser la faune et la flore de la zone 1AUa en incluant la biodiversité des sols et permettant la mise en place de la séquence ERC sur cette zone ;
    9 et 10 : La zone 1AUa a déjà fait l'objet d'autorisations d'urbanisme. La réalisation d'une étude faune/flore ou d'une étude zone humides n'aurait aucune portée sur l'autorisation d'urbanisme délivrée.
    Les zones humides seront identifiées sur la carte 3b2 en tant qu'élément remarquable à préserver (L.151-23 du CU).
11. Réactualiser les données concernant le risque de submersion marine pour affiner l'analyse des impacts du projet de révision du PLU ;
    La prise en compte des risques et des nuisances sera renforcée pour prendre en considération les remarques des services de l'Etat (cf réponses apportées aux remarques de la DDTM).
12. D'intégrer dans son projet de révision des dispositions permettant de limiter les nuisances olfactives et sonores (RD514 et centre équestre) ;
13. Intégrer des dispositions visant à préserver la santé humaine en cas de réaménagement d'anciens sites Basias potentiellement pollués ;
    Les données relatives aux sites pollués seront complétées dans le rapport de présentation. L'inventaire BASIAS met en évidence 3 sites :
    - 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.
14. Compléter le volet eau potable et assainissement collectif du rapport de présentation afin de mieux démontrer l'adéquation entre les besoins et les ressources ou capacités sur les pics de fréquentation de la commune, dans le contexte de changement climatique et en tenant compte des projets conduits par les collectivités sur le secteur ;
    Le dossier sera complété sur la base des éléments transmis par les services du SIVOM et de la SAUR, et de la Communauté de Communes.
15. Renforcer les dispositions du PLU en faveur des mobilités alternatives aux véhicules motorisés individuels ;

Le règlement écrit rappellera que les normes de stationnement sécurisé des vélos devront à minima respecter les exigences fixées par les articles L.113-18 à L113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation. Le respect du code de la construction et de l'habitation limitera le besoin de stationnement des cycles sur le domaine public routier départemental, tout en favorisant une pratique cyclable qui s'inscrit dans les priorités du Département du Calvados.

16. Inscrire à travers les OAP et le règlement du projet des orientations et prescriptions en faveur de la sobriété et la performance énergétique ainsi que du recours aux énergies renouvelables (ENR).
    La commune ne souhaite pas imposer de prescriptions en la matière. Elle souligne néanmoins que le règlement du PLU n'est pas un frein pour ces initiatives privées ou publiques.

2.2- Les Personnes publiques associées

2.2.1- DONNEES GENERALES

Services consultés	Date d'envoi	Réponses
Le Conseil régional de Normandie,	21/12/2022	Sans réponse
La chambre du commerce et de l'industrie (CCI) ;	21/12/2022	
La chambre des Métiers et de l'Artisanat,	21/12/2022	Sans réponse
L'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP),	21/12/2022	Sans réponse
L'Institut National des Appellations d'Origine contrôlée (INAO),	21/12/2022	Sans réponse
Le Centre Régional de la propriété Forestière (CRPF) de Normandie,	21/12/2022	Sans réponse
L'EPCI compétente en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH),	21/12/2022	Sans réponse
La communauté de communes dont dépend Varaville : Normandie Cabourg Pays d'Auge (NCPA)	21/12/2022	Sans réponse
Les communes limitrophes de :		
Bavent	21/12/2022	Sans réponse
Brucourt	21/12/2022	Sans réponse
Cabourg	21/12/2022	Sans réponse
Dives sur Mer	21/12/2022	Sans réponse
Gonneville en Auge	21/12/2022	Sans réponse
Goustranville	21/12/2022	Sans réponse
Merville-Franceville	21/12/2022	Sans réponse
Perriers en Auge	21/12/2022	Sans réponse
Petiville	21/12/2022	Sans réponse
Robehomme	21/12/2022	Sans réponse
Avis rendus	**Date de l'avis**	**Contenu de l'avis**
Le Comité conchylicole de Normandie,	04/01/2023	**Favorable**
La communauté urbaine de Caen la Mer,	07/03/2023	**Favorable**
Le SCoT NPA	06/03/2023	**Favorable**
La CDPENAF	25/01/2023	**Favorable**
La CDNPS	14/03/2023	**Favorable**
Le Conseil Départemental (CD14).	06/03/2023	**Favorable avec remarques**
	1. Intégrer dans l'OAP N°2 un phasage de l'urbanisation du secteur 1AUa et le nécessaire accord préalable du CD14 avant tout raccordement au réseau routier (RD514) ; 2. Préciser la localisation des terrains permettant la densification du bâti existant de la commune ;	

	3. Compléter le volet mobilité en indiquant que la sécurisation du carrefour entre les RD27 et 513 se fera par la création d'un giratoire et d'un tourne-à-gauche pour l'intersection entre la RD95 et 513 ; 4. Reporter sur le règlement graphique les zones de recul de 35 m pour l'implantation de nouvelles constructions le long des axes principaux (RD 27, 400a ; 513) ; 5. Rappeler dans le règlement écrit que des aménagements différents de ceux listés pourront être exigés localement par le gestionnaire du domaine public afin d'en garantir la sécurité ; 6. Dans le règlement écrit, revoir la formulation concernant l'aménagement d'entrée charretière ; 7. De revoir le règlement écrit pour se conformer à l'exigence de l'art. L.113-18 du code de la construction et de l'habitation en matière de stationnement vélos ; 8. Modifier le règlement écrit pour porter à 3 mètres la largeur minimale des chemins pédestres ou cyclables tout en permettant d'y déroger ponctuellement en cas d'impossibilité technique	
La DDTM14	01/03/2023	**Favorable sous réserve** de la prise en compte des remarques ci-dessous résumées
	1. S'assurer que les objectifs de développement démographiques jugés ambitieux n'engendrent pas d'effets négatifs sur l'environnement (alimentation en eau potable et assainissement) ; 2. Annexer au dossier une carte du réseau communal d'eau pluviale (préservation de la qualité des eaux littorales) ; 3. Rappeler dans le règlement du PLU pour les zones Nl que lorsque des aménagements sont envisagés sur des zones humides la séquence Eviter-Réduire -Compenser (ERC) devra être déroulée en amont et conditionnera l'obtention d'autorisation d'urbanisme ; 4. Préciser dans le règlement écrit qu'en cas d'absence de Plan de Prévention des Risques (PPR), les dispositions constructives précises applicables et proportionnées à chaque situation selon les propositions de formulation proposées concernant les risques d'inondation par o Débordement de cours d'eau (interdire l'urbanisation des champs d'expansion des crues); o Remontée de nappe (interdire les infrastructures les plus profondes dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 2.5 et 5 mètres) ; o Submersion marine (ajouter les cartes du PPRL dans la note de présentation et/ou le règlement graphique et préciser dans le règlement écrit les dispositions permettant la prise en compte des aléas identifiés et des zonages qui en découlent) ; o Ruissellement (identifier les axes privilégiés découlement et de les intégrer dans une carte annexe au zonage réglementaire ou mentionnée dans le règlement écrit- délimiter les zones ou des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilité des sols et assurer la maîtrise des écoulements et ruissellements – édicter des principes et règles visant à ralentir les transferts des eaux de pluie vers les cours d'eau) ; o Les mouvements de terrains (Mentionner dans le rapport de présentation que le territoire communal peut être soumis au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux et y indiquer les informations et recommandations présentées, notamment celles relatives à la loi ELAN dans ce domaine) ; 5. Recommande que les tracés des canalisations de transport de matière dangereuse présenté au public soit élargi ; 6. L'ajout de la RD400B sur la carte présentant les infrastructures faisant l'objet d'un classement sonore et l'intégration aux annexes des périmètres situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et les prescriptions d'isolement acoustiques édictées ; 7. La prise en compte du principe de réciprocité entre les exploitations agricoles et les constructions à vocation d'habitat envisagées ;	

	8. Modifier le règlement graphique pour y intégrer le haras de Varaville et le manoir dit « cour de maison » en leur qualité de monuments historiques pour lesquels une SUP est applicable ; 9. Elargir l'identification de bâtiments ou villas présentant un caractère patrimonial d'intérêt pouvant faire l'objet d'une préservation, comme par exemple la chapelle Saint-Joseph ou l'église Saint-Germain ; 10. Ajouter au rapport de présentation le producteur de cidre bénéficiant de l'Indication Géographique Protégée (IGP) « Cidre de Normandie » ; 11. L'intégration d'objectifs en matière de production d'énergies renouvelables notamment pour les zones 1AU.
LE GROUPEMENT REGIONAL DES ASSOCIATIONS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (GRAPE)	Le GRAPE a émis un **avis défavorable** en raison : 1. D'une présentation des besoins en logements jugés imprécise et incomplète ; 2. D'une politique de logements orientée vers l'activité touristique au détriment des résidences principales et du logement social ; 3. De l'absence d'élément permettant la vérification de la cohérence du développement urbain avec celle du SCoT ; 4. Du manque d'objectifs chiffrés concernant l'artificialisation des sols dans le cadre de la loi Climat et Résilience ; 5. Du déclassement de zones N en Zone A ; 6. De l'illisibilité des cartes présentées relatives aux zonages eaux usées et eaux pluviales ; 7. Du déclassement d'une zone N en zone Nt ; 8. Du manque de motivation sur les modifications des EBC ; 9. De la disparition de linéaires de haies protégées ; 10. De l'absence d'un document spécifique d'évaluation environnementale.

Quelles réponses la commune apporte-t-elle à chacune des remarques émises ?

Réponses de la municipalité :

Conseil Départemental du Calvados :

1. Intégrer dans l'OAP N°2 un phasage de l'urbanisation du secteur 1AUa et le nécessaire accord préalable du CD14 avant tout raccordement au réseau routier (RD514) ;
   L'OAP de la zone 1AUa sera complétée pour intégrer ces remarques.
2. Préciser la localisation des terrains permettant la densification du bâti existant de la commune ;
   La cartographie des possibilités de densification urbaine est présente aux pages 67 et 68 du rapport de présentation. La commune ne souhaite pas inscrire d'objectifs de densification pour ses zones urbaines pour préserver le cachet de l'urbanisation communale (lotissements d'époque balnéaire du Hôme – présence d'Espaces Boisés Classés dans les espaces proches du rivage).
3. Compléter le volet mobilité en indiquant que la sécurisation du carrefour entre les RD27 et 513 se fera par la création d'un giratoire et d'un tourne-à-gauche pour l'intersection entre la RD95 et 513 ;
   Le rapport de présentation sera complété avec ces éléments.
4. Reporter sur le règlement graphique les zones de recul de 35 m pour l'implantation de nouvelles constructions le long des axes principaux (RD 27, 400a ; 513) ;
   Cette erreur matérielle sur le plan de zonage sera corrigée pour l'approbation.
5. Rappeler dans le règlement écrit que des aménagements différents de ceux listés pourront être exigés localement par le gestionnaire du domaine public afin d'en garantir la sécurité ;
   Le règlement écrit sera complété en ce sens.
6. Dans le règlement écrit, revoir la formulation concernant l'aménagement d'entrée charretière ;
   Cette formulation dans le règlement écrit sera reprise dans le sens proposé par le département : l'objectif est de ne pas multiplier les accès et les risques pour la sécurité routière.
7. De revoir le règlement écrit pour se conformer à l'exigence de l'art. L.113-18 du code de la construction et de l'habitation en matière de stationnement vélos ;
   Le règlement écrit rappellera que les normes de stationnement sécurisé des vélos devront à minima respecter les exigences fixées par les articles L.113-18 à L113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation.
8. Modifier le règlement écrit pour porter à 3 mètres la largeur minimale des chemins pédestres ou cyclables tout en permettant d'y déroger ponctuellement en cas d'impossibilité technique

La commune prend bonne note de cette information. Sur les tronçons envisagés, une partie, d'ores et déjà connue, ne pourra pas satisfaire à la norme proposée par le Département. C'est pour cette raison que la norme minimale de 2 m a été choisie. Cette norme est un minima ; la commune ne manquera pas, lorsque cela sera possible, de se conformer aux normes du CEREMA et satisfaire à l'un des critères pour un cofinancement du CD14.

DDTM 14

1. S'assurer que les objectifs de développement démographiques jugés ambitieux n'engendrent pas d'effets négatifs sur l'environnement (alimentation en eau potable et assainissement) ;
   Le dossier sera complété sur la base des éléments transmis par les services du SIVOM et de la SAUR.
2. Annexer au dossier une carte du réseau communal d'eau pluviale (préservation de la qualité des eaux littorales) ;
   Les cartes sont dans le dossier de révision du PLU : plans des réseaux d'eaux usées et pluviales 5c1à 5c4.
3. Rappeler dans le règlement du PLU pour les zones Nl que lorsque des aménagements sont envisagés sur des zones humides la séquence Eviter- Réduire -Compenser (ERC) devra être déroulée en amont et conditionnera l'obtention d'autorisation d'urbanisme ;
   Le règlement de la zone Nl sera complété pour répondre à l'observation de la DDTM.
4. Préciser dans le règlement écrit qu'en cas d'absence de Plan de Prévention des Risques (PPR), les dispositions constructives précises applicables et proportionnées à chaque situation selon les propositions de formulation proposées concernant les risques d'inondation par

- Débordement de cours d'eau (interdire l'urbanisation des champs d'expansion des crues) ;
  La cartographie sera mise à jour, et le règlement écrit ajusté en conséquence.
- Remontée de nappe (interdire les infrastructures les plus profondes dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 2.5 et 5 mètres) ;
  Le règlement écrit sera complété pour répondre à cette observation.
- Submersion marine (ajouter les cartes du PPRL dans la note de présentation et/ou le règlement graphique et préciser dans le règlement écrit les dispositions permettant la prise en compte des aléas identifiés et des zonages qui en découlent) ;
  Les cartes du PPR seront ajoutées dans le document (pièce 4b – cartographie des servitudes).
  Le règlement écrit précise d'ores et déjà : « Il est rappelé aux pétitionnaires que les dispositions (…) qui résultent des servitudes d'utilité publique, et en particulier du Plan de Prévention des Risques Littoraux seront opposés aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.
- Ruissellement (identifier les axes privilégiés découlement et de les intégrer dans une carte annexe au zonage réglementaire ou mentionnée dans le règlement écrit- délimiter les zones ou des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilité des sols et assurer la maîtrise des écoulements et ruissellements – édicter des principes et règles visant à ralentir les transferts des eaux de pluie vers les cours d'eau) ;
  Le territoire communal est peu sujet aux ruissellements compte tenu de la topographie très plane du territoire. Cette cartographie ne sera pas annexée.
- Les mouvements de terrains (Mentionner dans le rapport de présentation que le territoire communal peut être soumis au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux et y indiquer les informations et recommandations présentées, notamment celles relatives à la loi ELAN dans ce domaine) ;
  Le rapport de présentation sera complété sur cette thématique.

5. Recommande que les tracés des canalisations de transport de matière dangereuse présenté au public soit élargi ;
   Le plan des servitudes et la cartographie du rapport de présentation intègrent d'ores et déjà cette recommandation en dessinant une zone de risque autour des canalisations, plus large que les fuseaux indiqués dans les plans annexés à l'arrêté.
   Néanmoins, la légende de ces cartographies pourra être complétée en indiquant qu'au sein de cette zone de risque, la consultation de l'arrêté de SUP sera nécessaire pour identifier si le projet est bien dans le fuseau transmis à la commune au format pdf.
6. L'ajout de la RD400B sur la carte présentant les infrastructures faisant l'objet d'un classement sonore et l'intégration aux annexes des périmètres situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et les prescriptions d'isolement acoustiques édictées ;
   Les secteurs affectés par le bruit seront complétés pour la RD400b sur les cartographies du rapport de présentation et du plan de zonage. Ces périmètres seront reportés dans les annexes informatives du PLU.
7. La prise en compte du principe de réciprocité entre les exploitations agricoles et les constructions à vocation d'habitat envisagées ;
   Les OAP seront complétées pour intégrer ces recommandations. Notons que les périmètres de réciprocité agricole sont reportés au sein du règlement graphique du PLU.

8. Modifier le règlement graphique pour y intégrer le haras de Varaville et le manoir dit « cour de maison » en leur qualité de monuments historiques pour lesquels une SUP est applicable ;
   La modification demandée pour la légende du règlement graphique sera effectuée.
9. Elargir l'identification de bâtiments ou villas présentant un caractère patrimonial d'intérêt pouvant faire l'objet d'une préservation, comme par exemple la chapelle Saint-Joseph ou l'église Saint-Germain ;
   La commune souhaite que les bâtiments présentant un caractère patrimonial soient identifiés comme « remarquables » sur avis de la commission « Histoire et patrimoine ».
10. Ajouter au rapport de présentation le producteur de cidre bénéficiant de l'Indication Géographique Protégée (IGP) « Cidre de Normandie » ;
    Le rapport de présentation sera complété avec cette information.
11. L'intégration d'objectifs en matière de production d'énergies renouvelables notamment pour les zones 1AU.
    La commune ne souhaite pas imposer de prescriptions en la matière. Elle souligne néanmoins que le règlement du PLU n'est pas un frein pour ces initiatives privées ou publiques.

GRAPE :

1. D'une présentation des besoins en logements jugés imprécise et incomplète ;
   Le calcul des besoins en logements est expliqué aux pages 77 et suivantes du rapport de présentation.
2. D'une politique de logements orientée vers l'activité touristique au détriment des résidences principales et du logement social ;
   Hormis deux petites zones AU, l'une en périphérie du village des marais (0.7 ha), l'autre en périphérie du Hôme (0.5ha), l'équipe municipale s'est fixée pour objectif d'achever les programmations immobilières qui ont déjà fait l'objet d'autorisations d'urbanisme, notamment, sur le site de l'ancienne colonie Béthanie ou sur le terrain dit de la MATMUT. Sur ce dernier, l'objectif de mixité est assuré avec une résidence de tourisme, une résidence pour séniors, logements individuels en semi-collectif accessibles aux primo-accédants, villas plus « cossues » en bordure de golf et halle commerciale. Ces projets permettent de reconvertir une friche urbaine (le terrain avait été partiellement artificialisé et entièrement viabilisé au début des années 2010 par le projet de la MATMUT) et s'inscrit, de ce fait, dans le cadre des objectifs de la Loi Climat et Résilience.
3. De l'absence d'élément permettant la vérification de la cohérence du développement urbain avec celle du SCoT ;
   L'EPCI Normandie Cabourg Pays d'Auge et le SCoT Nord Pays d'Auge ont été consultés. Le Comité Syndical du SCoT a émis un avis favorable au projet de PLU de la commune de VARAVILLE. Cet avis a été joint au dossier d'enquête publique.
4. Du manque d'objectifs chiffrés concernant l'artificialisation des sols dans le cadre de la loi Climat et Résilience ;
   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 ». Cette maîtrise de la consommation de l'espace est exposée à la page 77 du rapport de présentation.
   Le PADD mettra plus en évidence cette limitation de la consommation foncière.
5. Du déclassement de zones N en Zone A ;
   La zone agricole a été particulièrement étudiée en concertation avec les acteurs agricoles et la Chambre d'Agriculture du Calvados. L'activité agricole est encore bien présente sur le territoire et est assez diversifiée (avec notamment trois haras et deux sites de maraîchage). La zone agricole accueille donc les sièges d'exploitation de la commune. En ont été soustraits les secteurs compris dans des espaces remarquables au titre de la Loi Littoral (emprise des ZNIEFF, etc…).
   Il est important d'indiquer qu'une zone agricole, située en zone inondable, est dans les faits inconstructible : la distinction peut donc être tenue entre une zone Nm et une zone A inondable.
6. De l'illisibilité des cartes présentées relatives aux zonages eaux usées et eaux pluviales ;
   Ces cartographies ont été fournies par les gestionnaires des réseaux. Ce sont des annexes informatives. Pour plus de précisions, le pétitionnaire peut se rapprocher des services compétents.
7. Du déclassement d'une zone N en zone Nt ;
   La délimitation du camping 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 autorisé (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. Du manque de motivation sur les modifications des EBC ;
   Une actualisation des EBC de 2012 a été réalisée afin de coller au mieux à la réalité de terrain. Les EBC avaient une superficie de 15 ha dans le PLU de 2012, et de 18,6 ha dans le projet de PLU arrêté.

9. De la disparition de linéaires de haies protégées ;
   Le règlement graphique sera repris pour mieux mettre en évidence le réseau de haies protégées dans le projet de PLU, car les secteurs visés par le GRAPE bénéficient bien d'un réseau de haies protégé au titre de l'article L.151-23 du CU. Le PLU de 2012 identifiait 5888 mètres de haies ; le présent projet identifie 13 980 mètres de haies protégées.
10. De l'absence d'un document spécifique d'évaluation environnementale.
    L'évaluation environnementale sera reprise pour suivre certaines recommandations de l'autorité environnementale.

3.OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.1- Données générales :

Un registre « papier » de 96 pages était mis à la disposition du public à la mairie de Varaville. Le public pouvait également accéder facilement au registre électronique.

J'ai pris connaissance de l'ensemble des observations formulées sur ces supports.

3.1.1- Bilan global

Cinquante intervenants ont été recensés dont une association. Certains d'entre eux ont formulé plusieurs contributions qui sont parfois des compléments des premières et d'autres fois des doublons.

Ces données indiquent l'intérêt porté à l'enquête publique pour le présent projet avec fréquentation significative des permanences qui ont été largement complétées par l'apport du registre dématérialisé qui a recueilli près de 70% des contributions. On peut de plus souligner que les contributions ont parfois été très conséquentes (18 pages).

Une bonne part des contributions sont défavorables au projet présenté qui dispose cependant de quelques soutiens.

3.2- Analyse des observations

3.2.1- Thèmes abordés par les observations et leur répartition

Les différents thèmes abordés ainsi que le nombre de fois où on les retrouve sont déclinés 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

3.2.2- Commentaires sur les thèmes

3.2.2.1- Thème « Zonage » (19 observations)

Le zonage a été évoqué à plusieurs reprises par le public sur différents sujets :

Les EBC : Varaville et plus particulièrement le Hôme est concerné par de nombreux EBC. Ce classement a souvent fait l'objet de demandes de déplacement ou de réduction afin de permettre de nouvelles constructions. Quelques personnes sont également venues en vérifier leur présence et positionnement en qualité de zone tampon entre les habitations.

La destruction progressive de ces espaces préoccupe également une partie du public qui s'est exprimé.

Les changements de zonage : deux observations demandent un changement de zonage, l'une émane d'un ancien exploitant agricole qui souhaite pouvoir construire une habitation et l'autre d'un investisseur qui envisage l'achat de l'ancien Haras situé au bourg et qui aimerait pouvoir construire sur trois secteurs classés agricoles sur le projet de révision.

Quelques personnes sont venues vérifier la constructibilité de leur parcelle.

Les emplacements réservés ont fait l'objet de plusieurs observations. Parfois pour venir en vérifier la destination (voies douces etc…), d'autres fois pour en suggérer la création (le long de la D27 en limite est de l'agglomération au bourg) mais également aussi pour en contester l'utilité (ER06 zone de pique-nique qui est en cours d'aménagement et désormais close pour l'accueil d'animaux de cirque).

Les zones 1AUa et 1AUc ont également fait l'objet de remarques soulignant l'extension non justifiée de la première, les règles de densité applicables à chacune ou encore la disparition des coefficients d'emprise au sol.

La disparition de la zone Us au bourg a été mentionnée. En effet, cette zone est désormais classée UGb et aucune information n'est apportée sur la motivation de ce changement de zonage.

Le commission urbanisme de la commune de Varaville a fait part de son intention d'effectuer des changements sur une partie de la zone UGl situé sur le Hôme sans donner plus d'indications sur ses intentions.

Enfin, Une personne a déposé un dossier décrivant son projet d'installation de maisonnettes mobiles et autonomes permettant le séjour de cavaliers et de leurs montures sur une zone inondable classée A.

3.2.2.2- Thème « Justification du projet » (13 observations)

La commune de Varaville ambitionne d'atteindre 1300 habitants à l'horizon 2040, ce qui représente une augmentation de 300 habitants sur la période (près de 30%). Cette ambition a souvent été jugées irréaliste ou déconnectée de l'évolution démographique actuelle du territoire avec un nombre total de logements jugé surdimensionné au regard du nombre d'habitants visé (1300). Le public remet également en question la compatibilité des objectifs présentés avec ceux du SCoT estimé beaucoup moins ambitieux. L'absence de scénarios alternatifs au projet présenté est également soulignée et regrettée.

Les besoins en logements présentés dans le dossier ont été critiqués dans plusieurs observations et les modes de calculs pour parvenir aux nombres avancés ont été jugés complexes voire alambiqués. Les besoins en logements produits ont souvent été présentés comme venant plutôt justifier les projets en cours de certains promoteurs en lieu et place d'un projet global d'aménagement.

La destination des constructions en extension urbaine sont désignés incompatibles avec les objectifs du PADD et la surface cumulée des zones 1AU est jugée non conforme à l'objectif de zéro artificialisation nette porté par la loi climat et résilience.

La commune compte une majorité de résidences secondaires, certaines observations soulignent le risque d'aggravation de ce déséquilibre si ce projet était adopté en l'état, pointant au passage l'absence de logements sociaux parmi les projets avancés.

De nombreuses contributions évoquent le devenir du terrain dit « Béthanie ». Alors que certaines le présentent comme l'emplacement d'un lotissement de 10 parcelles, d'autres évoquent un projet hôtelier. Selon les cas les avis divergent à propos de son devenir. L'abattage d'arbres sur cette parcelle en partie classée EBC est également cité et qualifié de « massacre ».

3.2.2.3- Thème « Cadre de vie » (13 observations)

La crainte d'une perte de qualité du cadre de vie, en particulier au Hôme, a été évoqué de nombreuses fois pour dénoncer les densités retenues pour les zones à urbaniser et/ou la possible multiplication des divisions de parcelles pour la créer de nouveaux logements.

L'existence de liaisons douces sont présentés comme un facteur améliorant la qualité de vie, des discontinuités sont regrettées et des propositions pour faciliter et sécuriser les déplacements doux sont proposées.

L'attachement de certains habitants à leur qualité de vie sur le Hôme, amène plusieurs contributeurs à contester le choix d'emplacement retenu pour l'installation du centre équestre, jugé trop proche des habitations actuelles et à venir. Certains regrettent qu'une étude des impacts de cette installation ne soit pas produite.

Certaines observations sollicitent la réalisation de travaux d'amélioration des voies et de leurs trottoirs. Une autre demande des informations sur le projet de réalisation d'un giratoire en entrée d'agglomération, au bourg.

3.2.2.4 Thème - « Opposition au projet » (13 observations)

De nombreux contributeurs se déclarent opposés au projet dont ils dénoncent souvent les incohérences, les manques et les incompatibilités avec les documents cadre de portée supérieure.

3.2.2.5 - « Les impacts du projet » (10 observations)

La protection de l'environnement a souvent été mise en avant et les risques de sa dégradation liés au projet porté en particulier sur les zones du marais.

La préservation des canaux du marais et des haies est demandée et la faible qualité de représentation les concernant dans le règlement graphique est soulignée rendant leur identification hasardeuse.

Le public a également exprimé son vœu de voir certains éléments du patrimoine de la commune identifiés pour en faciliter la protection (chapelle, bâtiment du terrain Béthanie et ancienne gare, …).

Parmi les impacts évoqués dans les contributions, celui des coûts financiers directs ou indirects du projet est cité. Un contributeur regrette que ce volet ne soit pas présenté dans le dossier.

Les différentes constructions envisagées sont soumises à la capacité de traitement des stations d'épuration de Bavent pour le bourg et de Cabourg pour le Hôme. La majorité des logements envisagés sont prévus sur le Hôme qui dépend de la station de Cabourg. Or la capacité de cette dernière est présentée comme atteinte et des travaux en cours pour permettre le traitement des effluents en cas de fortes pluies. Des déversements des eaux usées dans la Dives sont évoqués. Une association de riverains demande que ce sujet soit plus largement présenté et qu'un échéancier tenant compte des projets soutenus par les différentes communes qui en dépendent soit présenté. La corrélation entre la capacité de la STEP de Cabourg et de la construction de nouvelles habitations est en effet un point important qui demande d'être précisé.

Le réseau d'eau pluviale fait aussi l'objet de remarques. Non traité dans le dossier, il est pourtant présenté comme présentant des difficultés et les ruissellements à l'origine d'inondations récurrentes.

Enfin, une aire de grand passage existe sur le territoire communal, au sein du marais. Un contributeur s'indigne du non-respect des zones avoisinantes qui font l'objet d'occupations illégales pendant plusieurs mois entrainant des pollutions d'origine diverses du milieu.

3.2.2.6- Thème « Qualité du dossier » (7 observations)

La qualité du dossier et du projet qu'il porte ont été de plusieurs fois jugés incohérents et manquant de clarté. De nombreuses incohérences, incomplétudes, erreurs matérielles et oublis ont ainsi été relevés et listés dans les contributions. Le public regrette l'absence d'étude d'impact de l'évolution urbaine présentée.

La nécessité de faire réaliser des études notamment concernant la zone 1AUa avancée par la MRAe est reprise.

Certaines observations relèvent l'insuffisance ou même l'absence de thématiques importantes telles que le traitement des eaux pluviales, la lutte contre le réchauffement climatique ou encore la transition énergétique.

Les données utilisées sur le plan démographique sont jugées trop anciennes et obsolètes.

Le choix des couleurs dans certaines représentations graphiques ou les illustrations ne facilitant pas la lecture des documents est souligné.

La complétude du dossier est également remise en question, avançant l'absence de l'avis de la MRAe et du mémoire en réponses le concernant parmi les pièces du dossier.

3.2.2.7- Thème « Soutien au projet » (4 observations)

Quatre observations se déclarent en faveur du projet qu'elles qualifient d'évolution raisonnable et en faveur du développement économique et respectueux de l'environnement. Certaines contributions soutiennent des projets particuliers, tels que ceux de la Villa Plaisance et de Béthanie estimé comme participant à la « montée en gamme de la commune ».

3.2.2.8 - Thème « Changements d'affectation » (2 observations)

De nombreux bâtiments sont « étoilés » indiquant ainsi leur possible changement d'affectation. Une observation demande l'étoilage des bâtiments de l'ancien Haras situé au Bourg afin de les transformer en habitations.

3.2.2.9 - Thème « Préconisations réglementaires » (2 observations)

Quelques observations interrogent sur les choix présentés dans le règlement écrit, la hauteurs des constructions sur les zones 1AUa et 1AUc sont jugées trop importantes et inadaptées à la nature du quartier. D'autres aimeraient avoir plus de précisions sur les clôtures ou les haies. Enfin des oublis ou des erreurs dans ce fascicule sont pointés. Une personne regrette que la commune ne se saisisse pas d'outils réglementaires pour encadrer la part des résidences secondaires sur son territoire et permettre la construction de logements sociaux.

3.2.2.10 - Thème « Consommation foncière » (2 observations)

La consommation foncière présentée dans le dossier est jugée incomplète et incompatible avec l'objectif « zéro artificialisation nette » de la loi climat et résilience.

3.2.2.11 - « Communication » (1 observation)

Un contributeur a fait remarquer que la communication réalisée par la municipalité (flyers) a pu être source d'une ambiguïté quant à la modalité d'accueil du public. En effet, sur son affichette, la municipalité mentionnait une prise de rendez-vous pour les permanences alors que ces dernières, publiques, sont libres d'accès. Il a souligné que cette information a pu être source de confusion qui a pu limiter la participation du public.

3.3 – Observations du public

Les observations recueillies sont regroupées dans un tableau et classées selon le support sur lequel elles ont été déposées : Registre Papier (RP) ou Registre Dématérialisé (RD), elles sont ensuite numérotées selon leur ordre d'arrivée.

Une colonne est réservée au porteur de projet afin de lui permettre d'apporter ses réponses.

Registre	Date	Nom Adresse	PJ	Thèmes	Texte ou extrait de l'observation	Résumé de l'observation	Réponse de la Commune de VARAVILLE
CONTRIBUTIONS DU REGISTRE DEMATERIALISE							
RD1	03/05/23	Lydia SAUREL	5	EBC	Madame la commissaire enquêtrice, Je souhaite effectuer sur ma propriété cadastrée AE n° 478 d'une superficie de 2000 m² une division parcellaire d'environ 1000 m². Pour ce faire, j'ai besoin de déplacer et faire glisser l'EBC vers la maison, sans en changer sa superficie. Ce qui permettrait d'édifier une nouvelle construction respectant le recul des distances par rapport à la voie (4m). ***Les Pièces Jointes sont présentées en annexe 1 de ce PVS***	Madame souhaiterait déplacer une zone EBC de sa propriété pour pouvoir diviser sa propriété et construire.	Il s'agit d'un Espace Boisé existant significatif dans ce secteur de la commune. Il participe à la continuité boisée existante présente sur les parcelles voisines (479 et 470). Après vérification sur le terrain et calcul des mesures voici la proposition que nous faisons : sur le plan joint en annexe, en vert les EBC et en jaune l'espace non boisé.
RD2	03/05/2023	Lydia SAUREL	5	EBC	Doublon RD1		
RD3	03/05/2023	Lydia SAUREL	5	EBC	Doublon RD1		
RD4	13/05/2023	Grégoire DE CHILLAZ	0	Démographie	Je considère que les hypothèses d'augmentation de la population sont démesurées, de l'ordre de plus de 20 % sur la période, en contradiction avec le SCOT, l'ancien projet de révision du PLU et avec le rapport de la MRAe qui qualifie ces objectifs de discutables pour rester diplomate. Comment imaginer qu'une commune augmente autant sa population à l'heure de la baisse de la démographie et alors que cette commune est notamment appréciée pour son calme et son environnement ? Les projets immobiliers de promoteurs avides, de surcroit faisant l'objet de recours et de contestation de la population quand elle est avisée, ne peuvent faire les hypothèses de développement d'un PLU. C'est le monde à l'envers. D'autant plus que si ces projets aboutissaient, ces objectifs d'augmentation de la population seraient atteints dans les 3 ans alors que le PLU est censé réguler une période s'étalant jusqu'à 2039. C'est d'autant plus insensé que la majorité de ces logements supplémentaires sont concentrés sur la Hôme et ne sont pas répartis entre le bourg et le Home. Je n'imagine pas que cette enquête publique ne tienne pas compte de cette évidence.	Ce monsieur estime l'objectif démographique disproportionné et insuffisamment étalé dans le temps et dans l'espace (Hôme/Bourg).	Lors des études sur le PLU, les services de l'État ont demandé que soit pris en compte la présence importante de bi-résidents sur le territoire communal. Ainsi, le projet de PLU affiche bien la production de 341 logements (en intégrant le projet de résidence tourisme et une part future de résidences secondaires). Consécutivement, la population nouvelle envisagée par le projet de PLU intègre les propriétaires bi-résidents, qui partagent leur semaine entre les résidences secondaires projetées et leurs résidences principales dans d'autres communes. Ces bi-résidents ne sont jamais comptabilisés dans les chiffres démographiques produits par l'INSEE. De ce fait, l'écart est effectivement important entre la population de référence (INSEE 2019) et la population projetée dans le document. Cette population nouvelle envisagée ne peut être prise en compte comme seul critère d'analyse du développement envisagé. Le SCoT Nord Pays d'Auge a toujours rappelé que les objectifs chiffrés de logements ne devaient pas constituer une limite, sous réserve que la consommation maximale de l'espace fixée au DOO soit respectée. D'une manière générale, le rapport de présentation sera ajusté pour mieux justifier les objectifs de logements et de population.
RD5	17/05/2023	Association Défense et Protection commune de Varaville	1	Démographie Urbanisation (densification et extension) Incohérence et qualité des documents Centre équestre Logement social Zonage Extension de la zone 1AUa	*Le texte de cette contribution de 18 pages est en annexe2 de ce PVS*	1-L'association conteste les objectifs démographiques en raison de leur proportion par rapport à la population actuelle et parce qu'ils les estiment non conformes aux prévisions de SCoT, sans lien avec la réalité observée dans le secteur, sans scénario alternatif et dont la justification apparait complexe, non convaincante.et parfois contradictoire.	Lors des études sur le PLU, les services de l'État ont demandé que soit pris en compte la présence importante de bi-résidents sur le territoire communal. Ainsi, le projet de PLU affiche bien la production de 341 logements (en intégrant le projet de résidence tourisme et une part future de résidences secondaires). Consécutivement, la population nouvelle envisagée par le projet de PLU intègre les propriétaires bi-résidents, qui partagent leur semaine entre les résidences secondaires projetées et leurs résidences principales dans d'autres communes. Ces bi-résidents ne sont jamais comptabilisés dans les chiffres démographiques produits par l'INSEE. De ce fait, l'écart est effectivement important entre la population de référence (INSEE 2019) et la population projetée dans le document. Cette population

				incomplétude du dossier Emplacements réservés		2-Elle souligne des arguments également confus concernant les objectifs de constructibilité notamment au Hôme et 3-dénonce la densification des zones urbaines du territoire et l'absence de disposition réglementaire pour préserver les jardins et les parcs en cœur d'îlots participant à la quiétude du cadre de vie. 4-L'association relève des contradictions et/ou absences dans le dossier en matière de consommation d'espace et d'artificialisation des sols (préconisations du SCoT, objectifs NCPA, application de la loi climat et résilience, démarche ERC, répartition temporelle …). 5-Le collectif souligne l'ambiguïté ou la confusion dans l'usage du terme « evergreen » dans l'article UG 6.1 du règlement écrit qui, sans avoir été préalablement défini, est associé aux zones non-imperméabilisées, est jugé en l'état non conforme à l'objectif recherché par la loi climat et résilience. 6-Il dénonce l'absence de mesures en faveur du logement social malgré l'état des lieux réalisé (part des résidences secondaires, vieillissement de la population et absence de logements sociaux) et ce malgré les orientations du SCoT. 7-L'emplacement choisi pour le centre équestre est estimé inapproprié en raison de sa proximité avec les zones habitées actuelles et futures et l'absence d'étude d'impact de l'installation pointée. 8-L'association dénonce une extension non motivée de la zone 1AUa au détriment de la zone naturelle,	nouvelle envisagée ne peut être prise en compte comme seul critère d'analyse du développement envisagé. Le SCoT Nord Pays d'Auge a toujours rappelé que les objectifs chiffrés de logements ne devaient pas constituer une limite, sous réserve que la consommation maximale de l'espace fixée au DOO soit respectée. Les dispositions règlementaires pour préserver les jardins et les parcs en cœur d'îlots sont : - Les Espaces Boisés Classés sur les boisements les plus significatifs de l'aire urbaine ; - Les règles d'emprise au sol (ratio selon les zones urbaines) ; - L'obligation de réaliser une surface non imperméabilisée ou éco-aménageable (ratio selon les zones urbaines). Les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables imposées à l'article 6.1 comprennent les aires de stationnement ou de service non imperméabilisées, mais pas les toitures végétalisées. Le traitement Evergreen est pris comme exemple pour illustrer des zones de stationnement perméables. La commune souligne que 16 logements sociaux existent sur la commune (au Grand Large). Le règlement sanitaire départemental s'appliquera à l'activité liée au centre équestre. Les bâtiments projetés ne pourront s'implanter que dans la zone UGl, au Sud du terrain de football. Les vues vers les marais seront donc préservées. La zone Nl, quant à elle, représente la zone dite de pâture pour les chevaux du centre équestre. L'emprise de la zone 1AUa correspond à l'autorisation d'urbanisme liée aux projets Villa Plaisance et Orée des Pins. Aucune extension n'est envisagée dans le projet. Au contraire, contrairement au premier arrêt, toute la zone située au Sud est destinée à être renaturée. La commune prend bonne note des difficultés de lecture des documents graphiques : ils seront repris pour assure une meilleure lisibilité. Les données INSEE anciennes seront mises à jour. Il sera plus difficile de mettre à jour les statistiques agricoles au vu de l'absence de données récentes. Le Plan Communal de Sauvegarde est bien obligatoire pour les communes concernées par un PPR. En revanche, il ne s'agit pas d'une annexe obligatoire du PLU. L'ER8 est bien destiné au réaménagement du carrefour entre le RD514 et l'Avenue du Général Leclerc. L'ER6 n'est effectivement pas acquis par la commune : le dossier sera corrigé pour rectifier cette donnée, et lever l'incohérence de surface. Les objets des ER7a et 7b sont bien destinés à la réalisation de voies douces au sud de la rue du Colonel Rémy.

						9-indique que la médiocrité des documents numériques mis à disposition du public a pu nuire à la lecture des documents graphiques (maillage des haies, identification des canaux parfois confondus avec des fossés). 10-De plus l'ancienneté des données utilisées dans le diagnostic est mise en avant accentuant le risque d'erreur dans les objectifs visés. Des imprécisions sur certains projets mentionnés sans plus de précision et qui n'est pas pris en compte dans le calcul des surfaces artificialisées. Le choix des couleurs dans le zonage jugées trop proches pour permettre la bonne lecture du document. 11- l'organisation demande que le PCS relatif au PPRL soit intégré au projet de révision du PLU. 12- des erreurs sont également pointées concernant les emplacements réservés. 13- En outre, elle demande que le déclassement de la zone N du « Cottage fleuri » en Nt soit revu pour tenir compte de l'usage agricole des zones voisines et s'oppose à l'ajout d'emplacements sur cette zone.	La délimitation du Cottage Fleuri a été revue au sud-ouest pour prendre en compte la réalité de l'occupation des sols. 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 autorisé (cf. Pièces justificatives dans les Annexes Documentaires). Ainsi, le PLU de 2012 contenait une erreur matérielle sur la délimitation de ce camping.
RD6	19/05/2023	M. Olivier KREMPP	0	Soutien au projet	Je suis résident au Home (Résidence secondaire) depuis près de 60 ans. Après avoir pris connaissance du projet de PLU, ce dernier me semble être une évolution raisonnable du précédent en adaptant et corrigeant certains aspects sans pour autant dénaturer l'urbanisme de la commune. Il est important de conserver les villas en bord de mer, d'éviter la densification, et ainsi préserver le caractère familial du Home. Meilleures salutation	Monsieur KREMPP estime le projet raisonnable et souhaite voir conservé le caractère familial et la faible densité des habitations au Hôme.	L'équipe municipale remercie l'auteur de cette contribution. Si le projet traduit les opérations en cours sur le territoire communal, il s'efforce d'assurer un développement équilibré entre la protection des espaces agricoles et naturels de la commune et les besoins de la commune, en matière de logements et d'activités.
RD7	19/05/2023	M. Philippe de la MONTLUEL	0	Justification du projet, Démographie, Qualité du cadre de vie	Le projet de révision du PLU sur lequel on nous demande de nous prononcer ne me semble pas abouti. N'ayant pas trop le temps de tout reprendre, je vous donne deux arguments essentiels. -L'augmentation de population, est énorme ! 1/3 de plus de population au terme des projets importants, sans compter toutes les aubaines de séparation de terrain qui découlerons de la disparition du	Monsieur estime que les objectifs démographiques sont disproportionnés et insuffisamment justifiés et nocives pour la qualité de vie	Lors des études sur le PLU, les services de l'État ont demandé que soit prise en compte la présence importante de bi-résidents sur le territoire communal. Ainsi, le projet de PLU affiche bien la production de 341 logements (en intégrant le projet de résidence tourisme et une part future de résidences secondaires).

					COS (Coefficient d'occupation des sols). Cette augmentation est supérieure à ce qui est déterminé dans le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) et aura à terme un impact négatif sur la qualité de vie de Varaville, ainsi que sur son attrait touristique, et bien sûr sur la préservation de ces zones naturelles et sensibles. -A la lecture, ce PLU donne l'impression d'avoir été rédigé pour justifier, voir régulariser les dossiers déposés en cours (Villa plaisance, Orée des pins). Or il me semble que le PLU est là pour donner une ligne directrice de développement du village, et non pour la subir de la part de promoteur. Au regard de ces opération, on peut se demander ce qu'a à gagner ce village dans une expansion effrénée et mal maitrisée ? En résumé, que Varaville garde son âme de petit village et de petite cité côtière, c'est certainement là ses meilleurs atouts.	et l'environnement de la commune.	Consécutivement, la population nouvelle envisagée par le projet de PLU intègre les propriétaires bi-résidents, qui partagent leur semaine entre les résidences secondaires projetées et leurs résidences principales dans d'autres communes. Ces bi-résidents ne sont jamais comptabilisés dans les chiffres démographiques produits par l'INSEE. De ce fait, l'écart est effectivement important entre la population de référence (INSEE 2018) et la population projetée dans le document. Cette population nouvelle envisagée ne peut être prise en compte comme seul critère d'analyse du développement envisagé. Le SCoT Nord Pays d'Auge a toujours rappelé que les objectifs chiffrés de logements ne devaient pas constituer une limite, sous réserve que la consommation maximale de l'espace fixée au DOO soit respectée. Le PLU ne pouvait pas faire abstraction des projets en cours sur le territoire communal, et autorisé par le document d'urbanisme en vigueur. Ainsi, la ligne directrice souhaitée par l'équipe municipale est d'assurer un développement mesuré de l'urbanisation communale et de protéger les espaces agricoles et naturels du territoire.
RD8	19/05/2023	Anonyme	0	Démographie, Qualité de vie, Equilibre résidences principales et secondaires, Logements sociaux, Nuisances, opposition au projet. Centre équestre Aire de grand Passage	Un commentaire à retenir de tout ce laborieux dossier, celui de Monsieur le Préfet lui-même : "La commune de Varaville ambitionne un développement démographique très important avec plus de 300 habitants supplémentaires dans les 20 prochaines années. Cette croissance de 30% correspond au double de celle prévue sur l'ensemble de la communauté de communes par le SCoT. Cette importante évolution démographique ambitionnée sera compliquée à encadrer du fait du caractère balnéaire de la commune et de l'importance des résidences secondaires dans son parc de logements .... Si l'on peut comprendre que la planification du développement immobilier à Varaville n'est pas chose aisée, on peut regretter que la commune ne se saisisse pas d'outils réglementaires pour sécuriser la part des résidences principales dans les faits, comme par exemple l'imposition d'une part de logements sociaux dans les orientations d'aménagement et de programmation. " Tout est dit dans cet avis préfectoral ! Varaville se tourne avec son programme immobilier, notamment sur les terrains Matmut, vers une explosion totalement ingérable, et vers un tourisme dont partout on cherche à sortir ou plutôt à échapper (cf Etretat) Le PLU Varavillais est entièrement dicté par les appétits de promoteurs avides de bénéfices. Madame la commissaire il faut empêcher ce massacre humain, environnemental, écologique, patrimonial ! Ces constructions déraisonnables sont un crime, à l'image de ce qui se passe actuellement à Bénouville, près de Pegasus bridge. Des balcons les uns sur les autres surplombant la rue, des immeubles serrés, là où les promoteurs annonçaient 78 logements, que dire de Varaville et ses plus de 260 appartements et maisons ? Déplacement du poney club qui au passage devient centre équestre ? Pour mémoire il y a peu encore, un modeste poney club existait à cet endroit avec quelques chevaux plutôt destinés aux enfants. L'ancienne gestionnaire a été remplacée par de jeunes entrepreneurs évacués, après conflit, de Cabourg.	-Ce contributeur souligne le caractère laborieux du dossier, son ambition démographique et les difficultés d'encadrement qui en découleront dans l'équilibre entre résidences principales et secondaires. -Il regrette l'absence de logements sociaux dans les OAP. -Cette personne qualifie le projet de révision du PLU de déraisonnable et ingérable. -Elle dénonce également l'essor et le positionnement du poney-club désormais requalifié en centre équestre accompagné de ses nuisances. -L'installation des gens du voyage à l'extérieure de la zone de grand passage prévue à cet effet avec les pollutions liées à cette occupation illégale sont évoquées. L'auteur de cette contribution s'oppose à ce projet de révision du PLU.	Lors des études sur le PLU, les services de l'État ont demandé que soit prise en compte la présence importante de bi-résidents sur le territoire communal. Ainsi, le projet de PLU affiche bien la production de 341 logements (en intégrant le projet de résidence tourisme et une part future de résidences secondaires). Consécutivement, la population nouvelle envisagée par le projet de PLU intègre les propriétaires bi-résidents, qui partagent leur semaine entre les résidences secondaires projetées et leurs résidences principales dans d'autres communes. Ces bi-résidents ne sont jamais comptabilisés dans les chiffres démographiques produits par l'INSEE. De ce fait, l'écart est effectivement important entre la population de référence (INSEE 2018) et la population projetée dans le document. Cette population nouvelle envisagée ne peut être prise en compte comme seul critère d'analyse du développement envisagé. Le SCoT Nord Pays d'Auge a toujours rappelé que les objectifs chiffrés de logements ne devaient pas constituer une limite, sous réserve que la consommation maximale de l'espace fixée au DOO soit respectée. Le PLU ne pouvait pas faire abstraction des projets en cours sur le territoire communal, et autorisés par le document d'urbanisme en vigueur. Ainsi, la ligne directrice souhaitée par l'équipe municipale est d'assurer un développement mesuré de l'urbanisation communale et de protéger les espaces agricoles et naturels du territoire. La commune souligne que 16 logements sociaux existent sur la commune (au Grand Large). Le règlement sanitaire départemental s'appliquera à l'activité liée au centre équestre. Les bâtiments projetés ne pourront s'implanter que dans la zone UGl, au Sud du terrain de football. Les vues vers les marais seront donc préservées. La zone Nl, quant à elle, représente la zone dite de pâture pour les chevaux du centre équestre. Prochainement, la commune réunit les différents acteurs concernés par le centre équestre (dont les services de l'État) : cette concertation permettra de définir les

					Désormais les chevaux se sont multipliés en cœur de bourg sous les fenêtres de la résidence des Manoirs de la Côte et avec eux les nuisances. Odeurs, parasites, cris, déjections, poussières ou boues ... comment accepter pareille activité parmi les habitations ? Où sont les études notamment de santé publique pour ce qui concerne les dégâts sur la plage l'été ? Les enfants marchent, côté rue des Bains, sur la plage, dans le crottin ! Les rues sont souillées, pendant des heures, et bien évidemment aux heures les plus chaudes. Mouches et tiques ainsi que rats et souris s'en donnent à cœur joie y compris dans les habitations de proximité. Quid du fumier et lisier ? Quid des vans et tracteurs qui manœuvrent tôt le matin, Quid des véhicules de gens pressés de randonner sur la plage de Varaville ? Animaux et humains sont stressés de cette promiscuité et des accidents de personnes ou véhicules sont à prévoir. Quid de la voix rauque de la maîtresse de reprise qu'on entend de loin ? de très loin ! Ce positionnement est une hérésie bonne pour attirer le touriste idéalisant sa balade romantique sur la plage mais parfaitement invivable pour les riverains. Son déplacement et étalement est là encore criminel. Le déplacement doit être envisagé sur l'extérieur de la commune comme pour tous les centres équestres et les exigences réglementaires respectées. Dans les projections démographiques ne sont pas citées les caravanes de l'aire d'accueil de grand passage qui sur une base de 200 caravanes a vu, l'an passé, plus du double avec l'annexion d'un terrain contigu, par NCPA, qui décida de regrouper des familles en dehors de l'aire officielle et ce de façon tout à fait illégale et en dehors des promesses faites. Quid de l'eau et énergie consommée par plus de 1000 personnes non attendues ? Quid de la pollution des marais par les hydrocarbures et déjections humaines pendant 3mois ? Quid de ce terrain annexe et illégal ? Madame, entendez les inquiétudes légitimes des habitants venus chercher la douceur du Home Varaville. Ce PLU est irresponsable et les conséquences irréversibles pour ce littoral. Rien dans ce PLU ne supprimera les verrues de disgrâce actuelles, telles les ruines du CODEC ou celle toujours béante en front de mer, rue St Charles, mais au contraire défigurera plus encore cette délicieuse et atypique station balnéaire.		actions à mettre en place pour assurer la meilleure cohabitation de ce projet avec la vie des concitoyens. Comme indiqué dans le rapport de présentation, le PLU traduit l'occupation existante pour la zone Ngdv. Ce secteur réservé à l'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), 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, a conduit à renoncer à cette localisation.
RD9	22/05/23	Anonyme	0	Eaux pluviales	Comment s'effectue l'évacuation des eaux pluviales dans les zones U, notamment UGb lorsque la nappe phréatique est comprise entre 0 et 1 m de profondeur ?		Si l'infiltration des eaux pluviales n'est pas possible compte-tenu de la hauteur de la nappe, les eaux devront être stockées sur la parcelle du projet. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de manière à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics.
RD 10	22/05/23	Anonyme	0	Règlement Ecrit	Le guide technique sur les haies est très vague. Il serait intéressant d'avoir des schémas des haies et clôtures autorisées en zones U.		Il s'agit d'un guide technique sur les haies bocagères. Il n'a pas un rôle prescriptif mais un rôle de conseil pour bien planter, et choisir les essences les plus adaptées à son environnement (c'est un document réalisé par le Conseil Départemental).
RD 11	22/05/2	Mme Brigitte PONTHIEU	1	Qualité du cadre de vie,	*Le texte de cette contribution de 5 pages est en annexe3 de ce PVS*	Madame adhère aux propos tenus dans les contributions 4, 5,7 et 8.	La commune souhaite que les bâtiments présentant un caractère patrimonial soient identifiés comme « remarquables » sur avis de la commission « Histoire et patrimoine ».

				justification du projet, Equilibre entre résidences principales et secondaires, Eaux pluviales, Opposition au projet, Zone inondable, Environnement, Eaux usées, Nuisances (poney-club)		-Elle souligne la pauvreté du projet qu'elle estime venir régulariser les permis de construire en cours plus que d'une urbanisation alliant cadre de vie, patrimoine et capital écologique et paysager. -Elle estime que les objectifs démographiques sont déduits des projets en cours qui lui apparaissent contradictoires avec les objectifs avancés dans le PADD (offre de logement équilibrée en réponse aux besoins locaux, respect des EBC, part résidences secondaires et principales). -Elle regrette que certains bâtiments de la commune ne soient pas classés au titre du Patrimoine remarquable (Béthanie, Chapelle St Joseph et ancienne gare) ; - l'insuffisance du dossier au sujet des eaux pluviales et des inondations récurrentes avenue Coty ; -Souligne la surcharge de la station d'épuration de Cabourg. Fait état d'interrogations ou de manques dans le dossier notamment en matière de tourisme et de lutte contre le changement climatique.	Il est à souligner que les OAP indiquent pour les zones AU du Hôme, connectées à la STEP de Cabourg, que la connexion au réseau AEP ne pourra pas être effective avant l'année 2024 (date de finalisation des travaux sur le réseau des eaux usées de la STEP de Cabourg). Il peut être ajouté que les autorisations d'urbanisme soient conditionnées à la réalisation en amont de travaux d'amélioration de la capacité épurative de la STEP, et à l'accord de son gestionnaire.
RD 12	24/05/23	M et Mme LONGONI	0	Aménagement routier Nuisances	Suite à l'enquête publique PLU et à notre visite au Home Varaville (mairie) le mercredi 17 mai 2023, veuillez trouver ci-dessous les questions que nous nous posons suite au projet de réalisation d'un rond-point à l'entrée du bourg de Varaville et au refus de notre proposition de déviation. 1) Emplacement exact du rond-point et de notre entrée charretière sachant que nous avons 3 véhicules dont un de 6 mètres. 2) A-t-on prévu une zone 30 km/heure à l'approche du rond-point ? ex. panneau pédagogique, dos d'âne etc ... 3) Comment envisage -t-on l'entrée et la sortie des véhicules des clients de la boulangerie ? 4) Ou va se situer l'arrêt des bus vers Cabourg envisagé devant notre façade (nuisance supplémentaire) ! alors qu'il en existe un sur la route de Cabourg depuis très très longtemps. 5) Comment interdire réellement au plus de 15 tonnes la traversée de la commune en respectant le code de la route ?	Ce couple s'inquiète au sujet du Rond-Point projeté devant leur propriété permettant l'accès à leur propriété et à la boulangerie voisine, il souhaite des informations sur les aménagements visant à réduire la vitesse des véhicules et les nuisances que ce nouveau carrefour pourrait engendrer les concernant (pollution, bruit, poids lourds, arrêt de bus).	Monsieur et Madame Longoni auront les réponses à leurs interrogations. Nous allons fixer un rendez-vous en mairie pour leur présenter les plans. Nous envisageons également de faire une réunion d'information avec les habitants du bourg.

					6) Les faisabilités pour réduire la pollution et les nuisances sonores sachant qu'avec ce rond-point cent pour cent des véhicules passeront devant notre habitation. En souhaitant que vous puissiez nous donner des réponses à ces différentes questions, et en vous remerciant par avance,		
RD 13	30/05/23	Mme Evelyne BRUNEAU	0	Environnement EBC Assainissement	Stop au massacre des marais quand les canaux soi-disant non répertoriés sont classés en fossés remblayages. La carte des canaux est toujours aussi largement insuffisante, d'autres situations de destruction comme au Pré Viger sont à prévoir. Stop à la destruction des espaces boisés classés comme allée Saint Joseph. Pour la prévention, il faut indiquer très clairement les devoirs et obligations et appliquer les procédures d'astreintes financières pour les infractions en urbanisme conformément au code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal. Stop aux déverses des eaux usées dans la Dives et à la pollution : les risques sur la santé humaine et l'impact touristique des déversements d'eaux usées dans la Dives et sur le littoral sont largement ignorés dans le dossier malgré les alertes de la DDTM, de la Mrae et de NCPA. Gens du voyage : c'est vraiment curieux, aucun état évoqué dans le dossier de la situation catastrophique environnementale avec l'installation illégale l'été de centaines de caravanes dans les marais classés, et pas de solution proposée.	Madame dénonce les dégradations des canaux de la commune et estime que la difficulté d'identification dont ils sont l'objet dans le dossier risque d'accroitre. Elle s'insurge contre la destruction des EBC et les déversements d'eaux usées dans la Dives à l'origine d'une pollution estimée ignorée dans le dossier. Elle s'étonne que l'occupation illégale de zones proches de l'aire de grand passage ne soit pas traitée dans le dossier et des solutions proposées.	Le PLU régit les occupations et utilisations du sol sur un territoire communal, et encadre les projets de constructions ; ainsi, les berges des canaux sont préservées de toute construction sur une bande de 10 mètres en zone U, 1AU, A et N. L'article 6.2 précise également que les mares et canaux seront conservés ou remplacés par des ouvrages ayant les mêmes fonctionnalités hydraulique et écologique si leur suppression s'avérait indispensable. Le PLU intègre des règles pour les eaux usées. Par exemple, en zone N : En application du schéma directeur d'assainissement : - Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles, nécessitant un dispositif d'assainissement collectif des eaux usées. - Dans les zones d'assainissement non collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. *Elles feront l'objet d'une demande d'autorisation au SPANC de la communauté de communes.*
RD 14	31/05/2023	M. et Mme TOUSCHE	0	Démographie, Nuisances (poney-club), terrain Béthanie, Incomplétude du dossier (Etude d'impact, projections financières), liaison douces (circulation des vélos) Préservation du patrimoine et des EBC	1 - impact démographique déraisonnable (+30% de population âgée ou touristique) généré par ce projet (sur les terrains Matmut) En effet, les conséquences de cette évolution du plan d'urbanisme ne semblent pas avoir été prises en compte dans ce dossier, aucune étude d'impact n'est présentée. À titre d'exemples : Quid de l'embauche de personnel communal supplémentaire, y compris police municipale, Quid des problèmes de voirie alors que certains axes sont déjà mal ou pas entretenus (nids de poule, -sans parler du chemin de l'anguille ! -, nombreux trottoirs non désherbés,…) ? Quid des problèmes liés à l'écoulement des eaux, existants et toujours pas réglés … ? Quid des problèmes d'éclairage de la commune (dans le noir à partir de 21h !) ? Quid des problèmes de circulation et stationnement déjà anarchiques sur les rues du Home en période estivale ? Quid de la présence d'un médecin généraliste, alors que le centre médical implanté dans la commune n'arrive pas à attirer un remplaçant de celui qui est parti il y a quelques mois, malgré une patientèle déjà existante ? Quid de l'offre d'activités sportives : le tir à l'arc a disparu il y a quelques années, un des 3 tennis à été supprimé et les 2 autres sont en mauvais état. La « base nautique » indiquée dans le PLU s'est considérablement réduite et se résume pendant les 2 mois d'été, à la location de quelques kayak et paddle… Il reste un terrain de foot et un terrain de pétanque (ce dernier vivant des subventions de la commune). Les étangs saint Georges sont-ils encore ouverts pour la pêche ? … Reste le golf qui est très dynamique … ouf !	M et Mme estiment l'objectif démographique déraisonnable et regrettent que ses impacts ne soient pas mesurés (personnel municipal, voirie, eaux pluviales, circulation et stationnement, offre de soin, infrastructures sportives et offre de loisirs). Ils dénoncent l'abattage d'arbres sur le terrain Béthanie et regrettent qu'un projet de lotissement y soit préféré à un projet hôtelier. Le couple, bien qu'attaché à la structure, évoque la nécessité de déplacer le poney-club dont ils estiment l'emplacement possiblement problématique pour le voisinage. Ils alertent sur la dégradation de l'état de la chapelle, la dangerosité de circulation à vélo et souhaite l'aménagement d'une piste cyclable sur la RD513. Enfin il regrette que l'impact financier du projet de révision ne soit pas présenté dans le dossier.	Le PLU ne pouvait pas faire abstraction des projets en cours sur le territoire communal, et autorisés par le document d'urbanisme en vigueur. Ainsi, en intégrant les projets d'urbanisation en cours, les possibilités de densification dans les aires urbaines existantes, et deux extensions de l'urbanisation aux surfaces très mesurées (0.7 et 0.5 ha), le projet communal vise une production de 341 logements (logements permanents et saisonniers). Comme dit précédemment, la population supplémentaire affichée dans le projet (environ +300 personnes) intègre la population résidente à l'année et les bi-résidents projetés. Beaucoup de problématiques évoquées dans cette requête ne relèvent pas du PLU, mais sont prises en compte par l'équipe municipale dans les autres actions qu'ils mènent au quotidien. Pour le secteur Béthanie, les EBC ont bien été reconduits dans le projet de PLU. L'équipe municipale partage l'avis du requérant sur le poney club : il est essentiel de préserver cette activité. Sa localisation n'a pas été chose aisée : elle devait intégrer la protection des zones humides et le respect de la loi Littoral. Pour la chapelle du Hôme, l'équipe municipale a demandé une expertise à un professionnel. Un devis des travaux à effectuer a été fourni à la collectivité. L'enjeu de relier le bourg et le Hôme via des aménagements adaptés aux cycles est partagé par l'équipe municipale. L'aménagement de la RD513 ou de la RD27 suppose des coûts financiers très lourds pour la

					2 - Projet Béthanie Le permis de construire à déjà été délivré (!) et le massacre des arbres existants a été fait en toute précipitation. La construction de 10 maisons individuelles sur cette petite parcelle arborée est une ineptie alors qu'un petit hôtel construit sur les emplacements des bâtiments existants, en préservant les espaces verts et intégrant quelques places de parking, associé à l'activité du golf aurait permis à la commune d'avoir une offre hôtelière de qualité (quasi inexistante actuellement). 3 - Poney club L'activité du poney club est une réelle réussite pour la commune, portée par une équipe dynamique. On peut comprendre que la localisation actuelle puisse poser des problèmes de voisinage et que le déplacement de l'activité vers un lieu plus approprié soit nécessaire, mais attention à ne pas finir par perdre cette activité si, comme c'est le cas aujourd'hui, aucune volonté d'implantation adaptée à tous, concrète et satisfaisante n'est proposée au propriétaire du poney club… 4 - Chapelle du Home Rien concernant la Chapelle dont les fissures importantes annoncent un effondrement à termes si rien n'est fait. On s'achemine vers la perte de l'un des rares patrimoines de la commune. 5 - Circulation vélo La circulation via l'avenue général Leclerc avec le bourg se révèle très dangereuse en débouchant sur la D513 : rien de prévu pour aménager cette voie à grande circulation entre le bourg et cette avenue plus tranquille. Il n'y a pourtant pas d'autres alternatives possibles pour circuler entre ces deux lieux essentiels de la commune (le détour par le chemin de la cour puis route de Varaville n'est pas entretenu et parfois même fermé par une barrière (?). La route de Touques se révèle tout aussi dangereuse et non aménagée pour des vélos entre le bourg et la grande rue du tour du Cotentin ou le chemin de l'anguille (dont l'état de la chaussée de ce dernier devient préoccupant). Un aménagement cyclable sur ces 2 tronçons permettrait aux familles avec enfants de ne pas se retrouver en situation très délicate lors de promenades en vélo dans les marais. La D513 dispose d'un bas-côté très large qui permet très facilement d'aménager une piste cyclable. 6- Étude d'impact financier Nous n'avons pas eu connaissance de projections financières concernant le budget de la commune, intégrant tous les impacts de cette révision du PLU et garantissant un équilibre financier à 5 ans ou à 10 ans… Il en est de même pour le budget de création d'un parc naturel sur les ex terrains MATMUT, dont le budget de création et entretien ne semble pas avoir été défini.		collectivité difficilement réalisable à court terme. L'aménagement des chemins existants (en pointillé sur le plan de zonage) et l'ER5 doivent permettre d'offrir aux habitants une alternative pour relier les deux entités urbaines de la commune.
RD 15	31>/05/23	Commission Urbanisme de Varaville	0	Modification du projet	Nous souhaitons réétudier les dispositions règlementaires concernant le secteur UGl.	La commune fait part de son intention de modifier les dispositions réglementaires du projet sans donner plus de précisions.	La commission urbanisme souhaite ajuster les dispositions règlementaires liées au projet de centre équestre, au vu du projet présenté en annexe. Le zonage choisi devra autoriser la destination « exploitation agricole et forestière » (non autorisé par la zone UGl (erreur matérielle)). Le règlement écrit devra répondre aux exigences du projet annexé (emprise au sol, hauteurs, etc…).

RD 16	31/05/23	M. BENELLI	0	Cadre de vie	Rendre notre quartier plus agréable doit être un objectif prioritaire. 1/ Qu'est-il prévu à la place de l'ancien Codec ? 2/ Peut-on interdire le stationnement des camping-cars en leur créant un parking équipé éloigné de la mairie ? 3/ Quid de l'entretien des trottoirs ? 4/ A quoi sert l'éclairage public ? peut-on envisager la mise en place de détecteurs de présence la nuit ?	Cette personne pose plusieurs questions relatives au cadre de vie.	1) La commune est en train d'essayer d'acquérir le bâtiment. Plusieurs projets sont à l'étude pour réhabiliter le bâtiment si la commune en devient propriétaire. 2) S'agissant d'un terrain privé la commune ne peut pas interdire le stationnement. Nous sommes à la recherche d'un emplacement pour les camping-cars. Il est à noter que les camping-cars sont considérés comme des véhicules légers au titre du Code de la Route et de la Sécurité Routière. Les interdire d'accéder à un parking public doit être dûment justifié. 3) S'agissant d'un terrain privé la commune ne peut pas intervenir. 4) L'éclairage public, géré par le SDEC, ne prévoit pas l'installation de détecteurs.
RD 17	31/05/23	Mme Sylvie PUTOIS	0	Soutien au projet	Suite à la lecture du Dossier d'enquête publique, j'émets un avis favorable au nouveau PLU. Il préserve le Hôme et en même temps le fait évoluer dans les limites du raisonnable.	Madame se déclare en faveur du projet.	L'équipe municipale remercie l'auteur de cette contribution. Si le projet traduit les opérations en cours sur le territoire communal, il s'efforce d'assurer un développement équilibré entre la protection des espaces agricoles et naturels de la commune et les besoins de la commune, en matière de logements et d'activités.
RD 18	31/05/23	Association Défense et Protection commune de Varaville	1	Démographie Consommation foncière Incomplétude du dossier Prise en compte de l'environnement	*Le texte de cette contribution de 14 pages est en annexe4 de ce PVS*	1-L'association, s'appuyant sur les différences d'interprétation dans les avis rendus, confirme l'illisibilité et le manque de clarté dans le calcul des objectifs démographiques et d'urbanisation. 2- ainsi que dans celui de la consommation foncière. 3-Le collectif pointe de nouvelles absences au dossier 4- De plus, il souligne l'absence d'études spécifiques - permettant de caractériser et de délimiter les zones humides, - l'identification faune- flore et pédologique de la zone 1AUa - le caractère inondable des zones 1AUa et 1AUc nécessaire avant l'urbanisation des zones. 5- Elle estime l'absence dans le dossier de l'avis de la MRAe et de réponse écrite à celui-ci illégale, 6- déplore le manque de réponse aux réserves émises par la préfecture,	L'équipe municipale s'est fixée pour objectif d'achever les programmations immobilières qui ont déjà fait l'objet d'autorisations d'urbanisme, notamment, sur le site de l'ancienne colonie Béthanie ou sur le terrain dit de la MATMUT. Le scénario démographique choisi a donc été induit par cet objectif. Pour répondre aux nombreuses observations sur ce sujet, le dossier sera davantage justifié sur ce point, ainsi que sur la consommation foncière. Il est à souligner que le projet de PLU permet de reconvertir une friche urbaine (le terrain avait été partiellement artificialisé et viabilisé au début des années 2010 par le projet de la MATMUT). Cet espace, en concertation avec les PPA, n'est pas comptabilisé dans la consommation d'espace future. La DTA est évoquée dans le dossier comme document supra-communal. Ce document n'a pas à être annexé au dossier de PLU. Concernant les études Faune – Flore – Zones Humides : se reporter aux réponses apportées à l'avis de la MRAe. Les zones 1AUa et 1AUc sont situées dans les zones vertes du PPR Littoraux : le règlement écrit du PPR est opposable pour les futures autorisations d'urbanisme sur ces secteurs. Les réponses à l'avis de la MRAe et aux PPA ont été portées à la connaissance de la Commissaire Enquêtrice avant l'enquête publique, et sont reportées intégralement dans le présent mémoire en réponse. 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

						7- ainsi que les modifications de zonages non motivés des Espaces boisés classés. 8-Dénonce l'absence de chiffres prouvant la capacité d'assainissement de la station d'épuration de Cabourg au regard du nombre de logements envisagés sur Varaville et sur les autres communes qui en dépendent. L'association demande que soit indiquer l'ordre chronologique des autorisations de raccordement au réseau collectif d'assainissement ainsi que celui des permis par taille de projet et par commune. 9- Enfin le collectif relève plusieurs inexactitudes et insuffisances dans le dossier.	écologique. Une actualisation des EBC de 2012 a été réalisée afin de coller au mieux à la réalité terrain. Ainsi, les EBC sont passés de 15 à 18,6 ha dans le projet de PLU. Le projet de PLU a reçu un avis favorable de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites relatif aux classements des EBC du présent projet de PLU (CDNPS). L'adéquation du projet avec les ressources et équipements sera davantage justifiée dans le dossier (pour répondre aux remarques et questions de la DDTM / MRAe / et Commissaire Enquêtrice). Les inexactitudes/insuffisances relevées par cette contribution seront corrigées et/ou complétées pour parfaire le rapport de présentation. Le diagnostic et l'EIE sont toujours élaborés en début de procédure de mise en place d'un PLU, il est donc normal que des données soient à actualiser.
RD 19	31/05/23	M. et Mme TOUSCHE	0	Doublon	Cette contribution est un doublon de la contribution N°14		
RD 20		M. Luc MALJEAN	0	Changement de zonage Changement d'affectation	Nous sommes sollicités pour racheter la propriété dite ''Le Haras'' + l'ancien château aujourd'hui remplacé par une villa de type californien inscrite au MH, ainsi que le petit manoir. Pour permettre à la commune de retrouver le lustre d'antan sur cet endroit, incluant les parties jardin et roseraie, la rénovation de ce patrimoine va nécessiter d'importants moyens financiers. Pour équilibrer les budgets, il nous faudrait obtenir un changement d'affectation : - d'une partie de la zone N, assez loin derrière la grande villa, pour y construire une autre villa contemporaine, à l'abri des regards (c'est pour le musicien du groupe en vogue Orelsan, lui-même normand, qui a besoin d'un espace abrité pour y vivre et y travailler) à proximité des réseaux communaux et des voies de communication. Nous resterions ainsi dans le prolongement de la délibération de 2009 qui avait motivé l'inscription de la villa en MH, au motif qu'elle serait précurseur d'un mode constructif ''développement durable'' sur la commune. - d'une partie de la zone A à proximité des maisons occupées par les palefreniers, au niveau de l'entrée actuelle pour accéder à la propriété. - la possibilité, si aucun exploitant ne souhaitait investir dans les murs mais juste s'agrandir en terres agricoles, avoir la possibilité de regrouper par 2 ou 3 les boxes pour les transformer en maisonnettes (j'ai une belle référence de cette nature sur Strasbourg concernant un ancien haras national) Je vais vous adresser un plan et j'aimerais recueillir votre point de vue sur la faisabilité. Je dois également échanger en juin avec la SAFER (date à fixer) et avec l'ABF le 30/6 à 9:30 sur site.	Monsieur envisage l'acquisition de l'ancien Haras situé sur le Bourg de Varaville et de la villa Californienne attenante qui bénéficie d'une protection au titre des monuments historiques. Il sollicite des modifications du zonage en cours et un changement d'affectation pour les boxes.	Les nouvelles constructions d'habitations en zone A et N sont interdites. L'étoilage pour autoriser les changements de destination de bâtiments existants reste possible en zone A ou N, si les bâtiments en question possèdent un intérêt architectural ou patrimonial.

RD 21	01/06/23	Commission urbanisme de Varaville	1	UGl	Complément à la contribution n°15 : La partie concernée de la zone UGl est la partie hachurée. *La pièce jointe est présentée en annexe 5 de ce PVS*.	Ici la municipalité définit l'emprise concernée par la modification précédemment évoquée mais non précisée.	La commission urbanisme souhaite ajuster les dispositions règlementaires liées au projet de centre équestre, au vu du projet présenté en annexe. Le zonage choisi devra autoriser la destination « exploitation agricole et forestière » (non autorisé par la zone UGl (erreur matérielle)). Le règlement écrit devra répondre aux exigences du projet annexé (emprise au sol, hauteurs, etc…).
RD 22	01/06/23	M. Luc MALJEAN	2	Modérée	La présente contribution a été modérée à la demande de son auteur car elle présentait des éléments personnels et sera remplacée par une contribution ultérieure.		
RD 23	01/06/23	M. Benoît COURCOUX	1	Besoin en logements Imprécisions du dossier	*La contribution de M. COURCOUX est présentée en annexe 6 de ce PVS*	Monsieur s'oppose au projet dont il dénonce des incohérences de chiffres et de situation des zones à urbaniser.	Lors des études sur le PLU, les services de l'État ont demandé que soit prise en compte la présence importante de bi-résidents sur le territoire communal. Ainsi, le projet de PLU affiche bien la production de 341 logements (en intégrant le projet de résidence tourisme et une part future de résidences secondaires). Consécutivement, la population nouvelle envisagée par le projet de PLU intègre les propriétaires bi-résidents, qui partagent leur semaine entre les résidences secondaires projetées et leurs résidences principales dans d'autres communes. Ces bi-résidents ne sont jamais comptabilisés dans les chiffres démographiques produits par l'INSEE. De ce fait, l'écart est effectivement important entre la population de référence (INSEE 2019) et la population projetée dans le document. Cette population nouvelle envisagée ne peut être prise en compte comme seul critère d'analyse du développement envisagé. Le SCoT Nord Pays d'Auge a toujours rappelé que les objectifs chiffrés de logements ne devaient pas constituer une limite, sous réserve que la consommation maximale de l'espace fixée au DOO soit respectée. D'une manière générale, le rapport de présentation sera ajusté pour mieux justifier les objectifs de logements et de population.
RD 24	01/06/23	M. Nicolas BELIN		Opposition au projet Cadre de vie Impacts financiers	Beaucoup de logement on été construit récemment donc sont encore en cours. il ne faut pas plus dégrader notre commune qui est un havre de paix. Par ailleurs une hausse des logements entrainerait aussi une hausse des dépenses en terme d'infrastructure.	Monsieur estime les récentes constructions et celles en cours nombreuses et craint la dégradation du cadre de vie et une augmentation des dépenses communales si d'autres projets venaient à voir le jour.	La densification des aires urbaines est encore limitée sur le territoire communal. Cette maîtrise est permise par le maintien des EBC dans le PLU actuel et projeté. Les projets d'urbanisation sont effectivement dépendant des travaux à réaliser sur les réseaux d'eaux usées, dont la compétence et la prise en charge est intercommunale. Pour répondre aux observations issues des avis PPA/MRAE et de l'enquête publique, le dossier de PLU précisera la programmation des ouvertures à l'urbanisation des zones AU, et le règlement écrit sera complété pour indiquer que les nouvelles constructions qui doivent être raccordées au réseau d'assainissement des eaux usées, ne pourront l'être que lorsque les travaux prévus pour augmenter la capacité épuratoire de la station le permettront.
RD 25	01/06/23	Mme Amélie PELLE	1	Projet hébergement équin	*La contribution de madame PELLE portant sur le projet de Mme MONSERAND est présentée en annexe 7 de ce PVS.*	Madame souhaite réaliser un lieu de séjours pour randonneurs équestres (hébergements légers de loisirs autonomes) sur sa propriété classée en zone agricole et inondable.	Toute implantation de tiny house d'une durée supérieure à 3 mois devra faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière devra être conforme aux règles du PLU. La création d'un STECAL à ce stade de la procédure est difficilement envisageable puisqu'il doit faire l'objet d'une notification pour avis à la CDPENAF.
RD 26	02/06/23	M. Luc MALJEAN	1	Changement de zonage Changement d'affectation	Il est nécessaire de faire connaitre notre besoin aux instances, dans l'hypothèse où nous allons prendre l'engagement d'acquérir cette propriété dans le but de la rénover Nous devons réussir à unir les forces que constituent la Municipalité, le ou les futurs exploitants pour la partie haras, avec ou sans les boxes	Monsieur précise ici son propos déjà présenté en RD20. Il semble ici considérer la commune et les exploitants de la zone comme des partenaires	Le projet décrit ne peut être autorisé en application de la Loi Littoral. Seule la désignation de bâtiments pouvant changer de destination peut être entreprise.

					selon leurs besoins et l'affectation qui pourra leur être attribuée, ainsi que les capitaux privés que nous allons lever pour rénover le manoir et la bâtisse inscrite MH en liaison avec l'ABF. Nous devrons réussir à trouver l'équilibre financier nécessaire, chacun devra y participer le mieux possible pour atteindre cet objectif. Le cas échéant, la commune nous précisera ultérieurement si elle aimerait que les jardins et parties communes lui soient rétrocédés après réhabilitation, en fonction de sa stratégie de gestion. Il nous serait absolument nécessaire de disposer d'un zonage constructible ou susceptible de bénéficier d'un changement d'usage ou d'affectation, dont la superficie exacte restera à parfaire : de part et d'autre du manoir bien à l'arrière de la villa de style californien, également sur la route secondaire, une fois passée l'entrée actuelle du haras. Pour éventuellement y construire des annexes à la villa principale en fonction de l'exploitation qui lui sera trouvée et/ou pour y réaliser des villas plus petites de style contemporain en harmonie avec l'existant *La pièce jointe est présentée en annexe 8 de ce PVS*	qui interviendraient directement ou indirectement dans ce projet.	
RD 27	02/06/23	M. Luc MALJEAN	1	Doublon de la RD26	Néant		
RD 28	02/06/23	M. Bertrand RADIGUET	0	Démographie, cadre de vie, Justification du projet, Aménagement routier, Opposition au projet, Préservation de l'environnement	Je tiens à faire part sur le fond de mon ressenti sur ce projet de révision du PLU. Plusieurs points me semblent essentiels pour justifier mon opposition. Sur la démographie : Est-il bien raisonnable de projeter une hausse insensée de la population alors que tous les indicateurs statistiques nationaux prouvent le contraire ? Comment justifier ce boom de population dans une commune reconnue pour son calme et sa convivialité ? Hausse démographique = amélioration et adaptation des infrastructures au nouveau défi telles que circulation, sécurité, service aux administrés. Alors que notre pays souffre de déserts médicaux, notre commune n'a plus de médecin avec le départ de Madame Moulin-Stark. Dans ce cas précis, les potentiels nouveaux arrivants n'auront aucune possibilité de se faire soigner. Il n'y a pas de planification sérieuse dans ce document si ce n'est que des projections hasardeuses. Sur l'environnement, veut-on transformer Le Home en un quartier comparable à celui de Bénouville qui a massacré à jamais le site historique de Pegasus bridge ? Apparemment, la municipalité n'y voit rien à redire si ce n'est approuver la destruction de la flore et des marais qui ont toujours été la caractéristique première de notre commune. Ceci montre le peu d'intérêt de nos élus pour l'héritage qu'ils laisseront aux générations futures. A titre personnel je suis tout à fait opposé à cette révision du PLU. Je ne souhaite pas m'étendre sur des points précis que d'autres ont pu évoquer. Je préfère plutôt exprimer mon désaccord tant sur la forme que sur le fond. En fait le bon sens est totalement absent de ce projet incontrôlé et qui est néfaste pour notre commune. Il est probable que certains doivent y trouver un intérêt direct, d'autres des intérêts indirects contraires à l'intérêt général. Que le bon sens prévaut et que notre municipalité prenne enfin conscience des conséquences irréversibles qui découleront de cette révision du PLU !	Monsieur s'oppose au projet en raison : -d'objectifs démographiques qu'il estime insensés et à l'origine de besoins liés en matière d'infrastructures et de services. Il avance l'absence de planification du projet qu'il qualifie de projections hasardeuses ; -Préservation de l'environnement paysager et naturel ; -et l'estime contraire à l'intérêt général.	Démographie : Lors des études sur le PLU, les services de l'État ont demandé que soit prise en compte la présence importante de bi-résidents sur le territoire communal. Ainsi, le projet de PLU affiche bien la production de 341 logements (en intégrant le projet de résidence tourisme et une part future de résidences secondaires). Consécutivement, la population nouvelle envisagée par le projet de PLU intègre les propriétaires bi-résidents, qui partagent leur semaine entre les résidences secondaires projetées et leurs résidences principales dans d'autres communes. Ces bi-résidents ne sont jamais comptabilisés dans les chiffres démographiques produits par l'INSEE. De ce fait, l'écart est effectivement important entre la population de référence (INSEE 2019) et la population projetée dans le document. Cette population nouvelle envisagée ne peut être prise en compte comme seul critère d'analyse du développement envisagé. Préservation de l'environnement paysager et naturel : Les extensions de l'urbanisation envisagées par le projet de PLU sont mesurées : elles sont constituées de deux petites zones AU, d'une surface respective de 0.7 et 0.5 ha. La définition de la zone 1AUa traduit un projet dont l'autorisation d'urbanisme est déjà effective, et autorisée par le PLU actuellement en vigueur. Le projet permet donc de contenir l'urbanisation après la mise en œuvre de deux projets structurants pour la commune (Villa Plaisance et Orée des Pins).

RD 29	02/06/23	Yveline et Gérard DEBOUT	0	Soutien au projet	L'objectif d'un PLU est d'adapter les dispositions légales générales, à une réalité de terrain, par les acteurs qui en assument démocratiquement le pilotage. Le travail considérable qui a été mené pour préparer l'avenir de Varaville, en préservant son autonomie dans le respect de l'environnement et du patrimoine tout en développant les activités économiques aboutit à un PLU que nous approuvons. Demeurer dans un conservatisme frileux est la pire des choses dans un environnement mouvant. Tout bouleverser, dans une frénésie de développement urbain tous azimuts, serait aussi dangereux pour la qualité de vie des habitants, comme nous pouvons le constater dans d'autres communes littorales. Nos édiles ont réussi à se préserver de ces deux écueils en construisant ce projet. Qu'ils en soient remerciés et félicités. Nous espérons que ce projet se traduira par une approbation et surtout par une mise en œuvre efficace.	Ces personnes expriment ici leur soutien au projet qu'ils considèrent comme en faveur du développement économique de la commune dans le respect de l'environnement.	L'équipe municipale remercie l'auteur de cette contribution. Si le projet traduit les opérations en cours sur le territoire communal, il s'efforce d'assurer un développement équilibré entre la protection des espaces agricoles et naturels de la commune et les besoins de la commune, en matière de logements et d'activités.
RD 30	02/06/23	Yveline et Gérard DEBOUT0	0	Complément de la RD29	Afin d'éviter toute ambiguïté, nous tenons à préciser que notre contribution numéro 29 est le reflet de notre opinion personnelle et ne saurait être considérée comme représentant celle des associations auxquelles nous appartenons.		
RD 31	02/06/23	Anonyme	0	Incohérence du projet Opposition au projet Densification urbaine	A lire les nombreuses contributions qualifiées sur ce projet, il semble indéniable qu'il ne soit pas en adéquation avec le projet du territoire qui nous a été conté : 1 - Préservé l'environnement et favoriser la résilience du territoire 2 - garantir la meilleure qualité de cadre de de vie et attirer de nouveaux actifs Ni aux besoins et envies de la commune et de ces habitants, ni à la norme sur l'augmentation de la population qui n'est pas respectée, ni la disparition de séparation de terrain qui découlerons de la disparition du COS, ni.... Il semble que ce projet ne soit finalement que le fruit de promoteurs peut scrupuleux qui ne prennent pas en compte les habitants de la commune. Nous aurions tout intérêt dans un premier temps à valoriser les espaces déjà à disposition et faire en sorte que l'existant soit déjà opérationnel. Il n'y a aucune urgence. Prenons le temps de faire les choses bien, cette commune en vaut vraiment la peine. Merci de votre diligence.	Cette personne s'oppose au projet dont elle dénonce l'inadéquation aux besoins de la commune et de ses habitants.	La commune prend note de ce point de vue, et invite l'auteur à consulter les observations apportées au public. Notons que depuis le 27 mars 2014, le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est supprimé afin de favoriser la densification du tissu urbain (loi ALUR).
RD 32	02/06/23	Philippe NANTERMOZ Agnès BENOÎT-GONIN	3	EBC, constructibilité de la parcelle	*La contribution de M. NANTERMOZ et Mme BENOÎT-GONIN et ses pièce jointes sont présentées en annexe 9 de ce PVS*	Ces personnes souhaitent que le zonage des EBC sur leur propriété soit revu pour coller à la réalité et leur permettre de construire sur leur parcelle.	Cette demande est compatible avec la ligne directrice de l'équipe municipale concernant la définition des EBC de ce PLU. L'actualisation des EBC de 2012 a ainsi été réalisée afin de coller au mieux à la réalité du terrain. L'EBC désigné sera réajusté pour coller au mieux à la réalité du terrain, sans dégrader les continuités boisées existantes.
RD 33	02/06/23	M. Michel CHENOT	1	Justification du projet Incomplétude du dossier concernant les ENR et en particulier l'éolien terrestre et OFF-Shore Incohérences du dossier Accueil du public	*La contribution de Monsieur CHENOT est présentée en annexe 10 de ce PVS.*	Ce monsieur estime que le projet présenté est rédigé plus pour justifier des projets en cours ou déjà lancés alors qu'il devrait proposer un projet d'aménagement global. Il souligne l'absence de présentation de projets pouvant concerner la commune (ENR dont éolien terrestre et marin, rapport du GIEC) et des impacts qui en	Le PLU ne régit pas les occupations marines. Compte tenu des enjeux environnementaux du territoire communal, il est peu probable que des projets éoliens terrestres s'implantent dans ce secteur de marais. Aucun projet n'a été porté à la connaissance des élus. Ces projets nécessitent des autorisations particulières (GON …). Pour répondre à une recommandation de la MRAe, la perspective du changement climatique sera également évoquée dans le document. Le Plan Communal de Sauvegarde est bien obligatoire pour les communes concernées par un PPR. En revanche, il ne s'agit pas d'une annexe obligatoire du PLU. L'équipe municipale s'engage à le mettre en ligne sur le site internet.

						découlent sur l'environnement et les paysages. Il demande que le PCS soit disponible en version numérique sur le site de la mairie. Il note également une incohérence dans la délimitation de la zone inondable présentée p.97 du rapport de présentation et celle du volet risques naturels du règlement graphique. Enfin il estime que la communication réalisée par la commune dans son flyer indiquant que le commissaire enquêteur recevait sur rendez-vous pouvait être source de confusion quant à l'expression des varavillais lors de l'enquête.	La légende de la pièce 3b2 indique bien que le calage de la zone inondable a été réalisé par la commission d'urbanisme. Le rapport de présentation précise qu'il est conforme à celui défini par la DREAL, en 2016. La commune est concernée par le PPR Littoraux de l'Estuaire de la Dives, cette Servitude d'Utilité Publique est opposable aux futures autorisations d'urbanisme comme le rappelle le règlement écrit du PLU. L'objectif du flyer n'était pas d'apporter de la confusion mais d'élargir l'information sur l'enquête publique relative au PLU, en plus de l'affichage (physique et site internet) et des insertions dans la presse. Toutes les possibilités étaient ouvertes dans le flyer distribué : - S'exprimer sur le registre papier ou dématérialisé ; - Venir en mairie aux horaires habituels d'ouverture ; - Prendre rdv. Toute personne ayant demandé un rdv a été reçue. Les personnes n'ayant pas de rdv ont également bien sûr été reçues.
CONTRIBUTIONS DU REGISTRE PAPIER							
RP1	02/05/23	Mme WOLF	0	EBC	Envisage construction habitation 60 m² dans la zone Nord-ouest boisée. Ce qui nécessite le déplacement de la zone boisée au nord derrière la maison construite actuelle.	Madame souhaiterait construire un bâtiment sur sa parcelle sur une zone classée EBC.	La zone étant entièrement boisée, la commune ne répondra pas favorablement à cette demande.
RP2	02/05/23	M. Jean-Marie AMEY	0	zonage	Projette construction bâtiment élevage sur exploitation chemin Brèche binette il ne peut être fait de bâtiment sur la parcelle N°G24 car l'habitation d'un voisin et proche, il faudrait établir une zone pour bâtir sur la parcelle G192.	Monsieur souhaiterait construire un bâtiment pouvant accueillir des animaux sur sa parcelle classée en A, ce qui est rendu impossible par la proximité d'une maison d'habitation.	Le périmètre de réciprocité agricole est effectivement applicable dans les deux sens. Selon le nombre de bêtes, la distance est de 50 ou 100 mètres.
RP3	09/05/23	M. Jean-Pierre RIDEAU	0	Voie douce	Amener la continuité de la voie piétonne et cycliste le long du CD27 entre la sortie du bourg (côté nord) et le chemin de randonnée allant vers les Boursiers. Prévoir des réservations de terrain pour réaliser un parcours protégé (impasse des noyers).	Ce monsieur souhaiterait qu'une voie douce soit aménagée à la sortie du bourg, le long de la RD27.	Compte tenu du coût d'acquisition des terrains et du coût lié à l'aménagement de cet itinéraire cyclable, la commune n'a pas souhaité définir d'emplacement réservé le long de cette voie.
RP4		Mme Lydia SAUREL	5	Complément des RD1, 2 et 3	Idem RD1, RD2 et RD3 complété par : En fait replacer l'EBC sur ma parcelle tel qu'il était implanté sur le PLU approuvé le 19février 2020. Comptant sur votre compréhension, je vous prie de croire Madame la commissaire enquêtrice en mes salutations respectueuses. PS : Essence des arbres composant l'EBC : des peupliers	Madame Saurel précise là l'essence des arbres présents sur son terrain.	Il s'agit d'un Espace Boisé existant significatif dans ce secteur de la commune. Il participe à la continuité boisée existante présente sur les parcelles voisines (479 et 470). Après vérification sur le terrain et calcul des mesures voici la proposition que nous faisons : sur le plan joint en annexe, en vert les EBC et en jaune l'espace non boisé.
RP5	17/05/23	Famille CROMBACK	0	Soutien au projet	J'ai pris connaissance ce jour de la modification du PLU et tenais à vous faire connaître notre avis favorable concernant les différents projets de la commune -Villa plaisance -Béthanie (golf) avec le projet de la famille ALLAIN pour un lieu de séjour pour les golfeurs. Ceci aurait un vrai sens et participerait à la montée en gamme de la commune.	Madame soutient le projet de la commune en particulier ceux d'urbanisation dits de Béthanie et de Villa plaisance pour l'intérêt qu'ils représentent pour le golf et le prestige de la commune.	L'équipe municipale remercie l'auteur de cette contribution. Si le projet traduit les opérations en cours sur le territoire communal, il s'efforce d'assurer un développement équilibré entre la protection des espaces agricoles et naturels de la commune et les besoins de la commune, en matière de logements et d'activités.

RP6	17/05/23	M. et Mme GRASSI	0	Emplacement réservés	Nous voulions avoir confirmation que le terrain ER7a restera bien en zone naturel et ne pourra pas être vendu pour agrandissement hébergement de loisir. Avoir confirmation que les voies douces ER7b et ER7a seront bien prévues pour voies piétonnes et cyclables (Liaisons douces). Nous informer de tout changements concernant vos interrogations.	Ce couple souhaite que les emplacements réservés ER7a et ER7b restent bien des voies douces.	Les objets des ER7a et 7b sont bien destinés à la réalisation de voies douces au sud de la rue du Colonel Rémy.
RP7	17/05/23	Mme Marjorie LELIEVRE	0	EBC et constructibilité de parcelle	Ma demande concerne le terrain situé allée Saint Joseph AD29, est-ce que le projet de révision du PLU que j'ai pu voir sur le plan m'indique que la partie en rose est un accès d'entrée 4m et une zone constructible et la partie en vert serait la zon classée boisée, comme tel est mon souhait pour une construction.	Madame voulait se faire confirmer sa compréhension du règlement graphique à savoir la possibilité de construire sur sa parcelle AD 142 et l'emplacement des EBC.	La commune confirme que la parcelle AD142 peut accueillir une nouvelle construction, sous réserve de respecter les Espaces Boisés Classés définis par la révision du PLU pour cette parcelle.
RP8	17/05/23	M. Joseph LETOREY	0	Eaux pluviales Zonage Emplacements réservés Erreurs matérielles et oublis	Remarques sur le PLU Terrains dits « Matmut » classés en zone Nm. Ce choix interdit tout développement dans ce secteur qui pourrait regrouper des équipements sportifs et de loisir sur ce secteur. -Réseau « eaux pluviales » qui aboutit dans le milieu naturel sans le moindre traitement et n'a pas d'évacuation, pas de plan. Il fonctionne à l'envers, les eaux recueilles venant inonder la départementale. -Emplacement réservé le long du C3, inutile aujourd'hui, il n'y a pas de préemption en zone naturelle. -Notion de claire-voie à préciser : vue horizontale et pourcentage. -Pas de CES dans le secteur 1 AU. Nécessaire même avec un permis. Disparition de la zone Us au bourg ?? -Evolution de l'urbanisation : Préventorium et sanatorium sont 2 choses différentes. Faute de frappe, nombre de lits 27800.	Monsieur regrette que le classement de l'ancien terrain « Matmut » interdise l'accueil d'équipements de sport et de loisir, il explique que le réseau d'eau pluviale dysfonctionne et est à l'origine de l'inondation de la départementale. Il indique de surcroit certains oublis, questionne sur l'abandon de la zone Us au bourg et souligne quelques erreurs matérielles.	La partie du terrain dit « Matmut » classée en zone Nm est vouée à être renaturée. Autoriser des équipements de sports et de loisirs sur ce secteur reviendrait à une artificialisation des sols. L'aménagement de la zone 1AUa va permettre d'engager les travaux sur les réseaux divers de la zone. Les emplacements réservés peuvent être définis dans l'ensemble des zones d'un PLU (U, AU, A et N). Le Droit de Préemption Urbain, comme son nom l'indique, ne peut effectivement être entrepris que dans les zones U et AU du PLU. La commune n'a pas souhaité préciser dans le lexique du règlement écrit le pourcentage de vides qu'elle entendait imposer pour les clôtures à claire-voie. La zone US n'a effectivement pas été reconduite au sein de l'aire urbaine du bourg de Varaville.
RP9	26/05/23	M. GONOT	0	Constructibilité de parcelle	Monsieur GONOT est venu consulter le dossier et vérifier qu'une partie de sa propriété, rue Clément HOBSON, en bordure de route est constructible afin que les enfants puissent construire à proximité de leur domicile en raison de la nécessité de soins futurs des parents. Le règlement graphique observé semble indiquer que c'est le cas, pouvez-vous le confirmer ?	Monsieur souhaite s'assurer qu'une partie de la parcelle évoquée est bien constructible. Les difficultés d'identification de la parcelle (absence de tracé des routes et de numéro de parcelle) ne l'ayant pas permis de façon certaine lors de l'entretien.	Seule la partie Nord-Ouest de la parcelle F208 est intégrée à la zone UGb.
RP 10	02/06/23	M. Bernard GILLET et Mme GILLET-BICKMANN	3	EBC	***Le texte et les pièces jointes de cette contribution sont présentés en annexe 11 de ce PVS.***	Ces personnes souhaitent le déplacement des EBC les concernant afin de rendre constructibles les parcelles AE486 et AE 435.	Les EBC définis dans ce secteur correspondent bien à la réalité terrain ; Leur déclassement n'est ainsi pas envisageable. Une continuité boisée Nord-Sud est notamment à préserver le long de la rue de Chatillon. La limite des EBC permet néanmoins une densification potentielle sur la parcelle 435 et 487, au Sud des bâtiments existants.
RP 11	02/0602/06/23	Mme MONSERAND	1	Doublon RD25	Le document présenté est le doublon de celui présenté en RD25		Cf réponse à la RD25.
RP 12	02/06/23	M. Edouard DUVAL	3	EBC	***Le texte et les 2 pièces jointes de cette contribution sont présentés en annexe 12 de ce PVS.***	Cette personne demande le déplacement des EBC, il propose deux versions à sa requête.	Seule la partie EBC située à l'Est de la parcelle AA4 ne présente actuellement pas de boisement : les EBC peuvent donc être compensés dans ce secteur pour conserver la même superficie d'EBC.
RP 13	02/06/23	M. Luc MALJEAN	2	Doublon RD26	Ce document est un doublon du document RD26.		Cf réponse à la RD26

CRP 14	02/06/23	M. Eric SPOOR	0	Hauteur des zones 1AU EBC	Madame le commissaire enquêteur, Je constate que les zones 1AUc et plus particulièrement 1AUa autorisent des hauteurs de construction droite d'une hauteur de 9,50 et au faitage de 13m correspondant à des bâtiments de 4 niveaux pouvant être implantées à une distance susceptible d'être réduite à 3 m. Dans le cas de réalisation dans les limites autorisées l'avenue du Président Coty prendrait l'aspect d'une voie urbaine de ville importante. L'ensemble des dispositions aboutit à une densification du secteur du Hôme incompatible avec l'aspect et la destination du secteur du Home actuellement affecté essentiellement à l'habitat individuel. De plus le plan de zonage actuel fait apparaitre des modifications des espaces boisés classés à conserver que l'on adapte aux constructions projetées par les promoteurs successifs avec des découpages artificiels, autour des constructions projetées afin d'en permettre la réalisation au mépris du plan ancien qui préservait des zones significatives d'espaces verts de préférence à des d=plans d'ensemble immobiliers dans lesquels l'espace EBC se réduit à quelques arbres dans un jardin ! J'émets donc toute réserve sur les modifications prévues.	Ce monsieur émet des réserves sur les modifications portées par la révision du PLU en particulier sur la hauteur des constructions en zone 1AUa et 1AUc et leurs conséquences sur l'aspect de l'avenue du Président Coty. Il regrette les modifications apportées quant au positionnement des EBC.	Renforcer le caractère urbain de l'Avenue du Président Coty, combiné aux aménagements de cheminements cyclables, doit permettre d'apaiser les vitesses automobiles sur cet axe. 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 du terrain. Ainsi, les EBC sont passés de 15 à 18,6 ha dans le projet de révision du PLU.

Je souhaite que la collectivité puisse répondre à chacune des questions et remarques émises. Les réponses qui seront apportées, et qui figureront dans le rapport, seront examinées avec attention par le public et moi-même.

4. OBSERVATIONS ET DEMANDES DE PRECISIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Des questions sont ressorties de mon analyse du dossier et de l'enquête, pour faciliter leur identification, elles sont définies par le code « CE » suivi d'un numéro d'apparition dans ce document. Il est demandé à la collectivité de bien vouloir utiliser la partie grisée du tableau pour transmettre sa réponse.

Réf	Questions du Commissaire-Enquêteur	Réponses de la commune de Varaville
	I- ERREURS MATERIELLES ET OUBLIS	
CE1	Plusieurs erreurs et oublis ont été repérés dans le dossier présenté à l'enquête et sont listés ci-dessous : 1. Erreur de désignation du zonage dans la légende du règlement graphique où il est noté Nr au lieu de Nl, erreur également commise dans le rapport de présentation (RDP) p. 79 et.98 ; 2. La légende de la carte du réseau viaire présenté p.59 est incomplète, signification du carré rouge ; 3. Erreur de désignation de la zone 1AUc sur l'OAP N°2 (désignée 1AUc) ; 4. Il manque une partie du tableau présenté p.16 du RDP 5. Le SRADDET n'est pas mentionné parmi les documents intégrateurs ; 6. P. 17 du RDP, une erreur semble s'être glissée dans la présentation de la taille des logements (le total des chiffres présentés n'atteint pas 100%) ; 7. Dans l'OAP N°1, dans la phrase « Les haies et les arbres seront préservés dès que possible dans l'aménagement des sites » le terme « dès » semble utilisé en lieu et place de la formule « autant que » ;	1. Ces erreurs de désignation seront corrigées. 2. La légende sera complétée. L'idée est de démontrer un enjeu de sécurité avec le projet de créer un giratoire. 3. Cette erreur de nomination sera corrigée au sein de l'OAP n°2. 4. La mise en page de la page 16 sera reprise pour rectifier cette anomalie. 5. Le SRADDET sera évoqué dans le rapport de présentation. 6. Les chiffres du tableau seront repris. 7. La formule sera reprise. 8. Dans l'OAP n°1, il sera écrit « dès l'approbation de la révision du PLU ». 9. La zone de bruit sera évoquée dans le texte des OAP.

	8. Toujours dans cette OAP, au chapitre concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone le mot « révision » est omis ; 9. L'insertion de la zone de bruit dans l'OAP N°2. ***La collectivité envisage-t-elle de faire ses corrections ou ajouts ?***	
	II- OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET BESOIN EN LOGEMENTS	
CE2	Les objectifs démographiques présentés dans le dossier semblent très ambitieux puisqu'ils envisagent une augmentation de population de 30% en moins de 20 ans. La justification de cet objectif présenté p. 75 du RDP semble indiquer qu'il résulte des permis de construire en cours. ***a) La collectivité confirme-t-elle cette justification ?*** ***b) Dans le cas contraire, peut-elle présenter la justification qui a permis d'atteindre ce nombre ?*** ***c) Des scénarios alternatifs peuvent-ils être présentés ?*** ***d) Les données démographiques présentées peuvent-elles être rafraichies ?*** ***e) L'évolution démographique récente de la commune présentée ?*** ***F) La compatibilité de cet objectif avec celui du SCoT peut-elle davantage démontrée ?***	Lors des études sur le PLU, les services de l'État ont demandé que soit prise en compte la présence importante de bi-résidents sur le territoire communal. Ainsi, le projet de PLU affiche bien la production de 341 logements (en intégrant le projet de résidence tourisme et une part future de résidences secondaires). Consécutivement, la population nouvelle envisagée par le projet de révision du PLU intègre les propriétaires bi-résidents, qui partagent leur semaine entre les résidences secondaires projetées et leurs résidences principales dans d'autres communes. Ces bi-résidents ne sont jamais comptabilisés dans les chiffres démographiques produits par l'INSEE. De ce fait, l'écart est effectivement important entre la population de référence (source INSEE) et la population projetée dans le document. Cette population nouvelle envisagée ne peut être prise en compte comme seul critère d'analyse du développement envisagé. Le SCoT Nord Pays d'Auge a toujours rappelé que les objectifs chiffrés de logements ne devaient pas constituer une limite, sous réserve que la consommation maximale de l'espace fixée au DOO soit respectée. Le PLU ne pouvait pas faire abstraction des projets en cours sur le territoire communal et autorisés par le document d'urbanisme en vigueur. Compte tenu des projets structurants en cours, il est difficile de proposer des scénarii alternatifs. Les données démographiques ont déjà été mises à jour pour l'arrêt n°2. Les données INSEE 2020 devraient paraître prochainement (courant juin 2023), le dossier sera actualisé en conséquence. La communauté de communes Nord Pays d'Auge n'a pas encore établi de répartition des objectifs de logements entre communes. Pour autant, il apparaît que le projet de création de logements envisagé par le PLU ne représente que 5% du quota de logements pour les communes dites pôles de NCPA. Comme l'évoque le SCoT dans son avis, les objectifs du PLU s'inscrivent dans le respect de l'armature urbaine telle qu'elle a été pensée dans le SCoT révisé, d'autant plus que l'essentiel des développements urbains s'inscrivent par densification du tissu bâti existant ou par reconversion d'une friche urbaine (secteur 1AUa) rendant au final le projet assez économe en foncier agricole.
CE3	La commune envisage la construction de près de 300 logements en densification et en extension. Le calcul expliquant ce besoin présenté p.70 du RDP est complexe et ne permet pas une bonne compréhension de la démarche ***a) La commune envisage-t-elle de revoir la présentation ce cet élément pour en faciliter la compréhension ?*** ***b) Là encore l'ancienneté des chiffres présentés ne permet pas d'affiner l'importance actuelle des besoins, seront-ils actualisés ?***	Les besoins en logements pour assurer le maintien de la population de 2018 sont expliqués à la page 70 : il s'agit du calcul du point mort. Combien de logements est-il nécessaire de produire pour maintenir le niveau actuel de la population communale. a/ La présentation de ce calcul sera davantage justifiée dans le rapport. b/ L'actualisation des données INSEE portera sur l'ensemble du rapport de présentation. Le calcul du point mort sera donc lui aussi actualisé.
CE4	Les orientations présentées dans le PADD se déclarent en faveur de la mixité sociale et générationnelle. Alors que les projets d'urbanisation présentés font état de la construction d'une résidence séniors elle n'évoque pas les logements sociaux. ***a) Comment la collectivité explique-t-elle cette contradiction*** ***b) Des mesures en faveur de cet objectif existent-elles ? Sur quel secteur ?*** ***c) L'intégration de mesures en ce sens est-elle envisageable dans les OAP ?*** De plus Varaville, commune littorale prisée, compte 2/3 de résidences secondaires sur son territoire et la maîtrise de cet équilibre semble recherchée par la collectivité. ***d) Quels sont les leviers envisagés par la municipalité pour tenter de contenir le déséquilibre engagé ?***	La commune accueille d'ores et déjà 16 logements sociaux sur le territoire communal. La programmation de la zone 1AUa intègre des logements individuels ou semi-collectifs pour les primo-accédants (29 logements dans le projet Villa Plaisance). La taille et la localisation de la zone 1AUb ne sont pas propices à l'accueil de logements sociaux. Dans ce secteur, la commune a indiqué dans son OPA n°1 que le futur projet devra présenter des alternatives aux maisons individuelles (logements en bande, etc…), et une diversité dans la taille des lots. Le chiffre évoqué pour le parc locatif prend en compte les logements sociaux de la commune : en 2019, 148 habitants sont locataires, dont 34 dans une HLM (Partélios).

	L'objectif N°02 du PADD souhaite promouvoir les offres de logements pour les actifs locaux (locatifs non saisonniers). ***e) Des dispositifs sont-ils envisagés pour tendre vers cet objectif ?*** Dans sa présentation de l'évolution du parc locatif p.17 du RDP, il est indiqué qu'il représente 15.6% des résidences principales. ***f) Ce chiffre tient-il compte des logements sociaux de la commune ?***	
PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT		
CE5	Dans son avis, la MRAe recommande que soient menées différentes études. Ainsi elle estime impératif d'entreprendre dès maintenant une étude permettant de caractériser et identifier l'éventuelle présence de zone humide sur la zone 1AUa. ***a) la collectivité entend-elle suivre cette recommandation ?*** ***b) Dans l'affirmative, les éventuelles zones humides identifiées seront-elles intégrées au règlement graphique et aux OAP ?*** ***c) L'évaluation environnementale sera-t-elle complétée par une étude faune/flore et pédologique comme recommandée par la MRAe ?*** Le terrain communément dénommé « Matmut » est déjà viabilisé. Une partie de ce dernier est classé 1AUa permettant sa prochaine urbanisation. ***d) Des travaux visant à isoler les parties de réseaux situées sur les zones Nl et Nm sont-ils envisagés pour préserver le sous-sol de ces zones à vocation naturelle de toute pollution ?*** La qualification de la ZNIEFF des Marais de Varaville est erronée puisqu'elle est présentée comme une ZNIEFF de type 2 alors qu'elle est de type 1. ***e) Cette erreur sera-telle corrigée ?*** ***f) L'état initial de l'environnement (EIE) sera-t-il complété pour présenter les secteurs à prédisposition de zones humides (p .32) ?*** ***g) La petite zone humide présente en zone 1AUc pourra-t-elle être intégrée sur le règlement graphique et dans l'OAP la concernant ?***	L'autorisation d'urbanisme relative à la zone 1AUa est déjà instruite. Les dispositions règlementaires du PLU pour cette zone ne seront opposables qu'en cas d'abandon des présents projets, et donc en cas de nouveaux projets. La commune de VARAVILLE ne souhaite donc pas entreprendre une étude ZH, compte tenu de l'avancée des projets en cours, mais suggère de compléter l'OAP n°2 de la manière suivante : lors de l'autorisation d'urbanisme, une étude visant à lever le doute sur la présence de zones humides devra être réalisée. En cas d'existence de zones humides, les mesures ERC devront être appliquées. Le projet de renaturation de la zone Nl et Nm n'est pas suffisamment avancé pour pouvoir répondre aux questions de la commissaire enquêtrice. Les réseaux existants seront certainement déconnectés des opérations urbaines projetées plus au Nord pour éviter les risques de pollution évoqués, mais leur suppression mérite une analyse plus aboutie. L'erreur de dénomination de ZNIEFF sera corrigée. La cartographie de la DREAL sur les secteurs prédisposés aux ZH sera intégrée au sein de l'EIE. Les zones humides seront identifiées sur la carte 3b2 en tant qu'élément remarquable à préserver (L.151-23 du CU).
EAU POTABLE – EAUX PLUVIALES - EAUX USEES		
CE6	Le RDP indique que les ressources en eau potable seront adaptées aux besoins en se basant sur une baisse de la consommation en la matière mais ne présente aucune donnée sur les besoins estimés au vue des projections urbaines. ***La collectivité envisage-t-elle de compléter son document par des données chiffrées tenant compte du réchauffement climatique et des épisodes de sécheresse liés ?***	Le dossier sera complété sur la base des éléments transmis par les services du SIVOM et de la SAUR, et de la Communauté de Communes. Actuellement le SIVOM indique être dans la capacité de distribuer l'eau cependant pour connaître les éléments techniques chiffrés, le SIVOM indique à la commune devoir attendre les conclusions du schéma directeur en fin d'année 2023.
CE7	Dans le cadre de la préservation de la qualité des eaux de baignade, l'Etat dans son avis demande qu'une carte du réseau communal des eaux pluviales soit jointe au dossier. ***a) Cette requête sera-t-elle satisfaite ?*** Concernant ce volet, le RDP p.66, évoque la création d'un bassin de stockage. ***b) Où est envisagé ce bassin ?*** ***c) Est-ce la collectivité qui sera porteuse de ce projet ?*** ***d) Quelle sera utilité de ce bassin ?*** ***e) Le cas échéant, son évacuation est-elle prévue et de quelle manière ?***	Les cartes sont dans le dossier de révision du PLU : plans des réseaux d'eaux usées et pluviales 5c1à 5c4. Le bassin sera situé sur l'assiette d'opération de Villa Plaisance et sera à la charge du promoteur. Il est destiné à la gestion des eaux pluviales (infiltration/récupération) ; les trop pleins potentiels se dirigeront vers l'exutoire naturel du marais.
CE8	Le traitement des eaux usées de la commune est assuré par la STEP de Bavent pour le Bourg et celle de Cabourg pour le Hôme. Le RDP fait état de travaux concernant la STEP de Bavent. ***a) Ces derniers sont-ils achevés ? dans la négative une date d'achèvement est-elle avancée ?*** L'ambitieuse évolution de l'urbanisation présentée dans le dossier exige une capacité traitement proportionnelle. Or cette corrélation n'est pas démontrée dans le dossier alors que le réseau	Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la Communauté de Communes Normandie Cabourg Pays d'Auge. L'usine de dépollution des eaux usées de Cabourg reçoit actuellement des eaux parasites en provenance de communes environnantes. Des travaux vont être prochainement effectués afin de supprimer ce problème. Les phases avant-projet sont en cours de validation. Les travaux de la STEP sont prévus pour la fin d'année 2023 ou début 2024.

	d'assainissement associé à la STEP de Cabourg est actuellement en travaux et que sa capacité semble actuellement atteinte. ***b) La collectivité peut-elle retravailler son document pour démontrer plus clairement cette adéquation ?*** ***c) Un phasage des aménagements sera-t-il réalisé pour éviter de surcharger la structure ?***	Il est à souligner que les OAP indiquent pour les zones AU du Hôme, connectées à la STEP de Cabourg, que la connexion au réseau AEP ne pourra pas être effective avant l'année 2024 (date de finalisation des travaux sur le réseau des eaux usées de la STEP de Cabourg). Il peut être ajouté que les autorisations d'urbanisme soient conditionnées à la réalisation en amont de travaux d'amélioration de la capacité épurative de la STEP, et à l'accord de son gestionnaire.
CE9	***Concernant les eaux usées comme les besoins en eau potable, une étude sera-t-elle présentée pour tenir compte des besoins cumulés de la commune mais aussi de ceux des communes qui dépendent des mêmes structures au regard des projets qui y sont envisagés ?***	Le dossier sera complété sur la base des éléments transmis par les services de la Communauté de Communes.
	RISQUES ET NUISANCES	
CE10	Le projet présente l'installation d'un centre équestre en limite sud de l'urbanisation du Hôme. Cette installation ne sera pas très éloignée des habitations qui pourraient subir des nuisances du fait de cette proximité. ***Comment la municipalité envisage-t-elle de limiter ces nuisances ?*** ***Des dispositions réglementaires seront-elles prévues pour les limiter au sein des nouvelles zones urbanisées ?*** ***Des contraintes seront-elles imposées au centre équestre pour faciliter la cohabitation ?***	La commune de VARAVILLE souhaite compléter les dispositions règlementaires du PLU pour imposer un retrait des box de 100 mètres par rapport aux habitations. Aussi, la commune pourra prendre un arrêté municipal pour encadrer les horaires d'activités du centre équestre, les horaires de promenade et imposer le ramassage du crottin sur les chemins, les routes et l'estran.
CE11	***De la même manière, des mesures réglementaires seront-elles prises pour limiter les nuisances liées au bruit pour les logements envisagés en zone 1 AUa et Béthanie (règlement écrit et OAP) ?***	Pour les zones U et AU du PLU, le règlement écrit indique : « Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (indiquées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des voies. »
CE12	Le PPRL est bien évoqué dans le dossier qui gagnerait cependant à présenter une représentation graphique présentée dans un format permettant sa lisibilité (carte et légende). ***Ce document mis à jour et modifié sera-t-il intégré au dossier ?***	Les cartes du PPR seront ajoutées dans le document (pièce 4B – cartographie des servitudes) à une échelle adaptée, et actualisées dans le rapport de présentation.
	PROCEDURE	
CE13	La concertation préalable présentée dans ce document apparait ancienne et peu développée. ***Cet élément pourra-t-il être complété par une présentation des remarques émises par le public et les ajustements qui ont été réalisés pour en tenir compte ?***	La démarche de concertation avec le public et les résultats de cette concertation seront davantage détaillés dans le rapport de présentation pour répondre à une des recommandations de la MRAe.
CE14	Lors de la préparation de l'enquête, la collectivité n'a pas souhaité produire de mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, ce qu'un contributeur estime contraire à l'exigence réglementaire en s'appuyant sur les articles L.122-1 et R.123-8 du code de l'environnement. ***Quelle réponse la collectivité entend-elle apporter à cette affirmation ?***	Les réponses à l'avis MRAe ont été communiquées à la Commissaire Enquêtrice préalablement à l'enquête publique, pour sa complète information mais non jointes au dossier. Les réponses sont reportées intégralement aux pages 3 à 5 du présent mémoire en réponse.
CE15	Lors de la préparation de l'enquête la commune a réalisé et diffusé des flyers sur tout le territoire communal. Dans ce flyer elle indiquait la prise de rendez-vous pour les permanences, ce qu'un contributeur estime avoir pu freiner la participation du public. ***Cette organisation étant très inhabituelle, la collectivité peut-elle expliquer ce qui a motivé cette mesure et affirmer que toute personne ayant demandé un rendez-vous a effectivement pu être reçue ?***	Toutes les possibilités étaient ouvertes dans le flyer distribué : - S'exprimer sur le registre papier ou dématérialisé ; - Venir en mairie aux horaires habituels d'ouverture ; - Prendre rdv. Toute personne ayant demandé un rdv a été reçue. Les personnes n'ayant pas de rdv ont également bien sûr été reçues.
	URBANISATION - DENSIFICATION	
CE16	Une présentation des « dents creuses » est faite p. 67 et 68 du RDP mais le terrain « Béthanie » n'y est pas représenté qui pourtant semble être l'objet d'un projet de lotissement. ***a) Est-ce un oubli ? Si oui, sera-t-il corrigé ?*** ***b) Une estimation du nombre de logements possible, au regard des projets existants, aurait utilement pu trouver sa place dans la présentation des possibilités en densification urbaine, sera-t-elle ajoutée ?*** De fait, une incertitude demeure sur la qualification de ce terrain. ***c) Fait-il partie des zones de densification urbaine ou d'extension urbaine comme peut le laisser penser l'OAP N°2 ?***	Cet oubli sera effectivement corrigé. Le nombre de logements possibles sur le terrain Béthanie sera ajouté au regard du projet porté à la connaissance de la collectivité, à savoir 10 logements individuels. Il s'agit bien d'une zone de densification urbaine. Le terrain MATMUT est une zone AU destinée à recevoir l'essentiel de l'urbanisation future de la commune, mais compte tenu de son caractère de friche (terrains déjà viabilisés), les logements qui y seront produits doivent être comptabilisés comme étant à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, et non en extension de l'urbanisation.

	Le statut du terrain « Matmut » est également compliqué par sa qualification parfois de friche urbaine et d'autres fois zone à urbaniser. ***d) La collectivité peut-elle apporter des éléments pour clarifier le statut de cet espace ?***	
CE17	Le projet présenté fait état d'une consommation d'espace de 5,1 ha sur 20 ans, consommation estimée compatible avec l'objectif porté par la loi Climat et résilience de zéro artificialisation nette. Cette affirmation, remise en question par la MRAe, serait plus convaincante si un phasage des constructions associé à une évaluation de la situation à chaque échéance étaient proposés. ***La collectivité envisage-t-elle de mettre en place un tel dispositif ?***	Le phasage pourrait être traduit grâce à l'échéancier suivant : - Urbanisation 2024-2028 : zone 1AUa – 3.9 ha - Urbanisation : 2028-2039 : zones 1AUb et 1AUc – 1.2 ha
CHANGEMENT DE ZONAGE		
CE18	Une zone naturelle couverte par la protection ZNIEFF de type 1 des Marais de Varaville passe en zone Nt à vocation touristique. La justification avancée de cette modification est la régularisation de l'existant puisque des bungalows sont désormais installés sur la zone (le caractère régulier de ces installations est souligné en contradiction avec le règlement écrit de la zone qui pourtant l'interdit). ***Une compensation ne pourrait-elle être proposée pour réduire la perte en matière de biodiversité?***	Les documents présentés en annexe démontrent le caractère régulier/légal du camping du Cottage Fleuri. L'arrêté municipal de mars 2003 autorisant l'aménagement du terrain de camping et de caravanage indique être conforme aux dispositions du POS en vigueur. Le PLU de 2012 comportait une erreur matérielle sur ce secteur. Aucune compensation n'est à envisager pour ce complexe touristique.
QUALITE DU DOSSIER		
CE19	Le dossier présenté est parfois complexe à intégrer. Sa cohérence est parfois mise à mal par des éléments qui varient ou s'opposent rendant la compréhension globale difficile et incertaine. Une présentation systématique des éléments modifiés (avant / après) comme cela est un fait page 88 participerait à faciliter l'appréciation de l'ensemble. ***Une telle présentation est-elle envisageable ?***	Une présentation des éléments modifiés sous forme avant/après est possible pour le zonage comme cela a été fait page 88. Le faire pour les autres pièces règlementaires (règlement écrit et OAP) ne semble pas envisageable.
CE20	Le repérage dans le document graphique a parfois été rendu complexe par le manque de référence sur le document (nom ou tracé des rues ; numéro des parcelles). ***Ces ajouts seront-ils réalisés ?***	Comme cela a été demandé par certains requérants, les documents graphiques seront repris pour améliorer leur visibilité. L'ajout de référence sera effectué.
CE21	Le résumé non technique présenté manque de précisions et de pédagogie. ***Sera-t-il retravaillé pour répondre à vocation ?***	Le résumé non technique sera repris pour répondre à la recommandation de la MRAe.
CE22	Les données présentées sont parfois très anciennes et nuisent à la représentation actuelle du territoire (par exemple p.22 du RDP). ***Seront-elles réactualisées ?***	Les données INSEE seront actualisées sur l'ensemble du document (cf. réponses aux observations du public).
CE23	Les OAP et le règlement graphique devraient indiquer des exigences en matière de performances énergétiques des constructions. ***a) Seront-elles ajoutées ?*** La lisibilité des certaines cartes, représentations ou légendes est parfois rendue impossible par les formats choisis ou un choix de couleurs trop proches ou encore par l'absence de légende, texte d'accompagnement et autres éléments (eaux usées et eaux pluviales, p. 40 et 41-PPRL, p ;60et 61, carte p.32, flèches jaunes p.61, P. 54 et 55…). ***b) Ces documents seront-ils modifiés pour en faciliter la lecture et la compréhension ?***	Les nouvelles constructions respecteront les normes en vigueur en matière de performances énergétiques. Dans la mesure du possible, la lisibilité de la cartographie et les légendes seront ajustées/complétées.
CE24	La perspective sur le marais présentée dans le RDP et l'OAP N°2 semble compromise par l'implantation des bâtiments de ce secteur. ***Comment la collectivité entend-elle concilier les deux ?***	L'équipe municipale partage cette remarque. Comme dit précédemment, l'autorisation d'urbanisme relative à la zone 1AUa est déjà instruite. Les dispositions règlementaires du PLU pour cette zone ne seront opposables qu'en cas d'abandon des projets actuels et donc en cas de nouveaux projets.
CE25	La liste des emplacements réservés p. 50 du RDP semble inachevée et ne colle pas à la liste présentée sur le règlement graphique. ***a) Pourra-t-elle être corrigée ou mieux expliquée ?*** L'emplacement réservé N°2 n'est pas identifiable sur le règlement graphique. ***b) Sa situation pourra-t-elle être mieux présentée ?***	Il est normal que la liste des Emplacements Réservés (ER) présentée à la page 50 du RDP ne corresponde pas avec la liste présentée sur le règlement graphique, puisqu'il s'agit d'un bilan des ER du PLU de 2012. Pour chaque ER, il est indiqué si l'ER est supprimé du projet de PLU car l'acquisition est effective ou le projet abandonné, ou au contraire si l'ER est maintenu. L'ER 2 ne fait que 24 m², c'est pourquoi il est difficilement identifiable. L'amélioration de la lisibilité des documents graphiques permettra une meilleure représentation de cet espace.

CE26	Le terrain « Béthanie » est intégré dans le périmètre de la zone concernée par l'OAP N°2. ***La collectivité peut-elle expliquer la raison de ce choix ?***	Compte tenu de sa proximité, avec les projets situés au Sud de la RD514, la vocation du terrain Béthanie a été précisée au sein de l'OAP n°2 qui la destine à un quartier d'habitat.
CE27	Le schéma p 61 du RDP présente la zone à l'est du centre équestre comme à usage de loisirs privés alors qu'elle est présentée à urbaniser par ailleurs. ***Cette contradiction sera-t-elle corrigée, comment ?***	La carte p 61 sera corrigée pour modifier la vocation du secteur et la rendre cohérente avec le règlement graphique.
CE28	L'analyse fonctionnelle de la traversée du Hôme présentée p.63 présente une synthèse qui est une liste de questions. ***Les élus ont-ils pu trouver des réponses à certaines d'entre-elles ?***	Quelques réponses peuvent être apportées par l'équipe municipale : - Pour sécuriser la traversée des piétons, des plateaux surélevés et des panneaux lumineux ont été installés – la vitesse a été réduite à 30 km/h ; - La rue Adrien Lebeaux a été mise en sens unique, afin de sécuriser son intersection avec la RD514 ; - La salle des fêtes ne sera pas déplacée. La rénovation et la mise aux normes de la cuisine et l'installation de panneaux photovoltaïques sont projetés pour cet équipement public ; - La réfection du parking devant le centre médical est programmée.
CE29	La superficie des zones à urbaniser varie parfois, par exemple, la zone 1AUb parfois estimée à 0.7ha et d'autres fois 0.8ha. ***Cet élément pourra-t-il être précisé ?***	La superficie de la zone 1AUb est de 0.7 ha. Cet élément sera précisé au sein des documents du PLU.
CE30	Dans l'OAP N°2, une zone hachurée rose déborde du secteur 1AUa. ***Cet élément devra être expliqué ou corrigé***.	Cet élément sera corrigé.
QUESTIONS DIVERSES		
CE31	***Les périmètres de servitude liés aux monuments historiques sur le règlement graphique pourront-ils être intégrés ?***	Il s'agit d'une Servitude d'Utilité Publique qui doit être reportée sur le plan des SUP, dans les annexes du PLU. Ce report dans le règlement graphique est possible mais ne participera pas à apporter de la lisibilité aux plans de zonage.
CE32	Le projet de révision du PLU porte un nombre considérable de bâtiments étoilés. ***a) Une liste de ces derniers, l'échéance à laquelle pourrait intervenir le changement de destination et leur évolution peut-elle être insérée au dossier ?*** ***b) L'intérêt du maintien du périmètre de retrait des bâtiments agricoles concernant la ferme du Hôme alors que tous ses bâtiments font l'objet d'un étoilage peut-elle être expliquée ?*** ***c) Le changement de destination de la ferme du Hôme ne limite-t-il pas l'exploitation d'une partie des terres agricoles alentours ?***	Fixer un échéancier pour les changements de destination serait une disposition trop contraignante pour les propriétaires concernés. Leur destination future est encadrée par le règlement écrit (page 32 du règlement écrit). Effectivement, le périmètre de réciprocité autour des bâtiments de la Ferme du Hôme n'est pas utile puisqu'il s'agit de cultures de maraîchage certifiée haute valeur environnementale (HVE) sans utilisation de produits phytosanitaires et engrais chimiques. Les changements de destination des bâtiments de la ferme du Hôme ne limite pas l'exploitation des terres agricoles alentours. Il s'agit de pâturages. Si une réciprocité agricole s'appliquait, les changements de destination pourraient seulement impacter la construction de nouveaux bâtiments générant de la réciprocité (exemple : bâtiment d'élevage).
CE33	Le rapport de présentation indique que des bornes de rechargement pour véhicules électriques seront installées. ***La localisation pressentie de ces bornes peut-elle être ajoutée ?***	Les deux Infrastructures de Recharge des Véhicules Electriques seront localisées sur le parking de la maison médicale. La localisation d'une aire de stationnement destinée aux camping-cars n'est pas encore définie.
CE34	De la même manière, une aire de stationnement destinée aux camping-cars. ***Où sera-t-elle être positionnée ?***	
CE35	La carte des liaisons douces fait état de la sécurisation d'un carrefour. ***La collectivité sait-elle de quelle manière la sécurisation sera assurée ?***	Les liaisons douces seront intégrées au projet de giratoire de la RD513.
CE36	Dans le chapitre concernant l'économie et l'emploi p.22, il est fait allusion à une entreprise de plus de 20 salariés. ***Quelle est-elle ?***	Il n'y a pas d'entreprise de plus de 20 salariés. Cette donnée sera corrigée au sein du rapport de présentation.

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement, Je vous prie de bien vouloir me fournir vos éléments de réponse par tout moyen à votre convenance dans un délai de quinze jours soit au plus tard le 24 juin 2023.

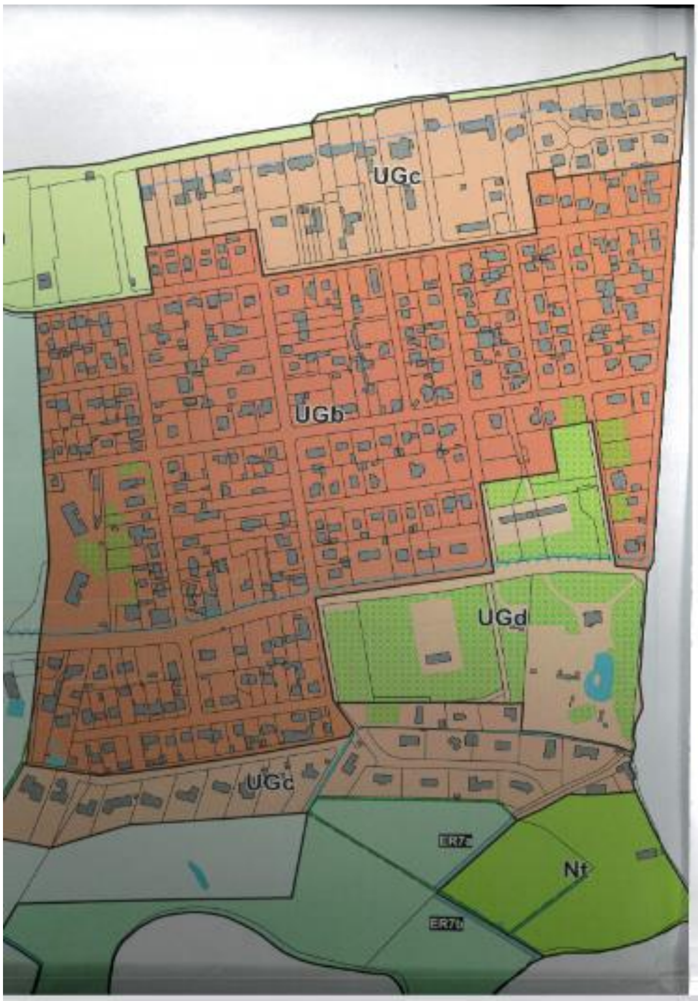
Le Commissaire Enquêteur

Nota bene :

Vous nous avez accordé un délai supplémentaire jusqu'au mercredi 28 juin 2023 inclus pour formuler notre mémoire en réponse au PV de synthèse suite à l'enquête publique.

ANNEXES

1	5 documents RD1, 2et 3 + 1 document RP4 (5 éléments et 1 photo-4pages) – *RP4 Doublon*
2	1 document RD5 (18 pages)
3	1 document RD11 (5pages)
4	1 document RD18 (14 pages)
5	1 document RD21 (1 page)
6	1 document RD23 (1 page)
7	1 document RD25 (14 pages) *RP 11 doublon*
8	1 document RD26 (1 page) *RP13 Doublon*
9	3 documents RD32 (8 pages)
10	1 document RD33 (3 pages)
11	1 documents RP10 (3 pages)
12	1 document RP12 (3 pages)



Réunion PLU
Pièce n°8

Commune de Varaville

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°03c

Règlement Graphique : Le Home et le bourg
échelle : 1 : 3000

Varaville

Arrêt

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 24 novembre 2022,
Le Maire

neopolis

DEPARTEMENT

MAIRIE

<Cornelec>

Section: AE

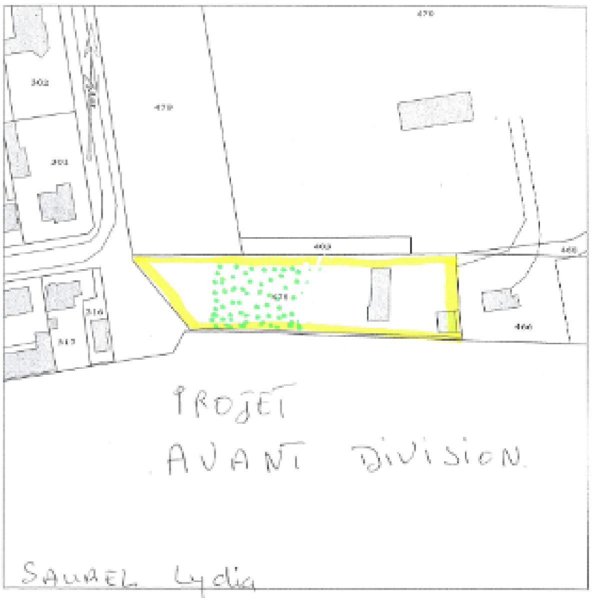
COMMUNE

VARAVILLE Juillet 2018

SERVICE DU PLAN

Echelle: 1/1000

EXTRAIT DU PLAN COMMUNAL



DEPARTEMENT

MAIRIE

<Cornelec>

Section: AE

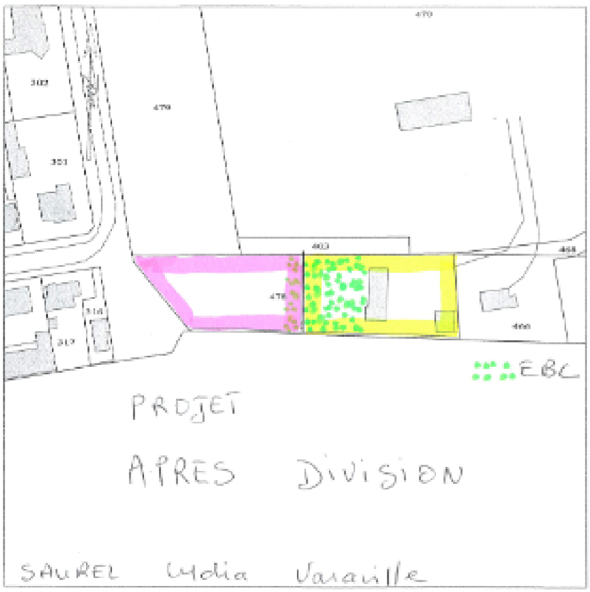
COMMUNE

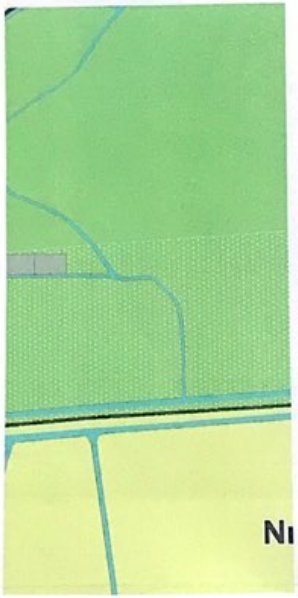
VARAVILLE Juillet 2018

SERVICE DU PLAN

Echelle: 1/1000

EXTRAIT DU PLAN COMMUNAL





Espaces proches du rivage

Recul minimal des constructions et installations le long du littoral

Recul minimal des constructions le long des voies

Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Chemins à conserver ou à créer

Espaces Boisés Classés existants ou à créer (article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Eléments ou ensemble d'intérêt paysager ou écologique repérés (articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Maillage de haies

Alignements d'arbres

Arbres isolés

Arbres isolés

Secteurs d'espaces verts à conserver

Mares

Constructions d'intérêt architectural ou paysager repérées (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Canaux ou fossés busés ou pouvant l'être

Bande de 10 mètres à compter de la berge, ni constructible, ni aménageable, ni clôturable

Emplacements réservés au profit de la commune (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme)

ER1 : Création d'un chemin au bourg - 150 ml x 5 m
ER2 : Aménagement d'un carrefour au Hôme - 24 m²
ER3 : Aménagement d'un chemin au bourg - 300 ml X 10 m
ER4 : Aménagement de voirie le long de la VC2 de Robehomme à Varaville (chemin de l'Anguille) - 1900 m²
ER5 : Bouclage de la voie verte au sein du marais - 360 ml x 5 m
ER6 : Aménagement d'une aire de pique-nique le long de la VC3 - 3700 m²
ER7 : 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 5 m
b = 110 ml x 5 m
ER8 : Aménagement d'un carrefour au Hôme - 63 m²
ER9 : Création d'équipements publics et aménagement des espaces publics au Hôme - 2150 m²

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

ASSOCIATION POUR LA DEFENSE ET LA PROTECTION DE LA COMMUNE DE VARAVILLE (LE HOME-SUR-MER, LE BOURG)
Code SIRET 450 50 0319 00014, code APE : 913E- Association loi 1901, déclarée au J.O. du 08-10-75
Adresse mail : ADPEVaraville@hotmail.com

Madame la commissaire enquêtrice
Mairie de Varaville
2 avenue du Grand Hôtel
14390 Varaville

Varaville, le 17 mai 2023

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

Bonjour Madame la commissaire enquêtrice.

Nous vous prions de trouver ci-dessous les observations de l'association pour la défense et la protection de la commune de Varaville.

Au vu d'un certain nombre de problématiques, démographique, d'urbanisme et environnementale suscités lors de notre analyse, nous vous demandons de prendre en compte les points développés ci-après dans le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Varaville.

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Madame la commissaire enquêtrice, l'expression de nos respectueuses salutations.

Le Conseil d'Administration,
La Présidente de l'association

En bleu, extrait de documentation.

1. SUR LES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES

Les objectifs de population du SCOT à l'échéance 2039 sur les 11 pôles de la Communauté de Communes Normandie Cabourg Pays d'Auge (NCPA), augmentation proposée de 15%, rapportés à Varaville peuplé de 976 habitants (valeur de 2018 de référence du dossier) conduisent à une estimation de population à Varaville en 2039 de 976*1,15 soit 1122 habitants, soit une augmentation de population de 146 habitants.

Le dossier de PLU mis en révision propose une population de 1300 habitants, soit une augmentation de plus de plus 324 habitants : Cette telle augmentation de population apparait contestable à plusieurs titres :

. elle n'est pas conforme aux prévisions du SCOT

. elle augmente considérablement la population de Varaville de plus d'un tiers, essentiellement au Home

. alors que la révision avortée du PLU de 2020 affichait un objectif de seuil à 1000 habitants

. elle ignore les projections démographiques du Calvados (et de la France) qui affiche une stabilisation de la population

. elle ignore la réalité démographique de NCPA qui a vu sa population en recul de 3,31 % entre 2010 et 2015 (sources INSEE)

. elle ignore que le solde positif de population à Varaville est du à sa qualité de vie, à son charme et à son art de vivre

. est basée sans scénario alternatif

. que les arguments alambiqués fournis dans le dossier n'expliquent nullement les chiffres de 324 habitants hormis le fait qu'il faille ajuster, régulariser le PLU et laisser le parti d'aménagement de la commune aux projets démesurés des promoteurs, dixit dans le texte :

. page 68 du rapport de présentation : qu'il faille *« Reconsidérer l'urbanisation au sud de la mairie, sur la base des projets «Villa Plaisance» et «L'orée des Pins»*

. page 73 du rapport de présentation : *« Au vu des demandes de permis de construire pour la réalisation des projets Villa Plaisance (projet de résidence de loisirs de 102 logements, de halle commerciale, de construction de10 villas et de 29 logements semi-collectifs) et Orée des Pins (un projet de résidence senior de 125 appartements) - au vu de l'analyse des capacités de densification au sein des deux aires urbaines - au vu de analyse des besoins en logements pour le maintien de la population de 2018 (point mort de 48 logements : l'objectif démographique à l'horizon 2040 s'établit à 1300 personnes (bi-résidents compris). »*

. page 75 du rapport de présentation *« dans cet ensemble (11 pôles NCPA), 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 apparait très faible* ***au regard des permis de construire en cours*** *sur le territoire (102 logements touristiques et 164 logements résidentiels). » :*

Aussi ce *« hors contexte » : de quel hors contexte s'agit-il ? « chiffre qui apparait très faible au regard des permis de construire en cours sur le territoire » :* n'est que la traduction explicite de l'ajustement des objectifs du PLU aux objectifs des permis de construire en cours.

. et, au regard des projections annoncées sur la base du pic de population en période estivale de presque 5, soit donc 1300 * 5= 6500 habitants à Varaville, essentiellement au Home, soit 1500 habitants en plus en pic.

. et qu'enfin, un récapitulatif avant et après, résidents permanents, résidents secondaires, bi-résidents, touristes, aurait permis à tous de comprendre, chiffrée, l'évolution démographique proposée par la révision du PLU

Notons qu'il convient d'ajouter à ces chiffres, le projet de lotissement en cours de 10 pavillons sur le terrain Béthanie (permis de construire déjà accordé), soit une population avec un ratio de 2,17 à Varaville, de 22 personnes supplémentaires, ou, alternativement, d'ajouter, théoriquement, les 485 personnes annoncées dans le PC de résidence hôtelière validé par la cour d'appel administrative de Nantes pour 83 logements sur le même terrain Béthanie.

Ainsi donc, outre l'incertitude des méthodes de calculs retenues, l'objectif démographique de cette forte croissance apparait caractérisé par les projets d'envergure déjà lancés au Home, **projets qui font l'objet de recours par 2 associations et par des riverains à titre individuel,** ce qui ne peut nullement justifier les objectifs démographiques d'intérêt commun à l'échéance 2039, en forte contradiction avec les objectifs de révision du PLU de 2020 et en non-conformité avec les objectifs du SCOT.

PS1 : + un projet de constructions en face la ferme du Home d'une quinzaine de logements.

PS2 : page 15 du rapport de présentation est mentionné : *« les «plus de 60 ans» sont sur-représentés et leur part continue de croitre : 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 « vieillissement devrait se ralentir dans les années à venir après le « passage du pic » :* cet argument est erroné avec l'ouverture prévues d'une résidence séniors de 125 logements.

PS3 : pic de population : les chiffres d'emplacements des campings fournis sont ceux de 2012, soit 348 emplacements. Faute de données rafraichies, une consultation sur internet des emplacements sur les sites commerciaux des campings (cf. détail infra) fait apparaitre un total de 539 en 2023. Un nouveau chiffre doit être pris en considération dans la révision en vue de réévaluer le pic de population estivale de la commune.

2. SUR LES OBJECTIFS DE CONSTRUCTIBILITE

Un besoin en foncier aussi incertain que le projet démographique.

Dans le cadre de la révision du PLU, la démographie (et son évolution au cours du temps), est un facteur très important. Elle sert, en effet, de base à toute prospective d'évaluation en besoin de construction.

Est fait mention page 75 du rapport de présentation, en référence aux 11 pôles locaux NCPA mentionnés dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), et pour Varaville : *« 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 parait compatible avec la future programmation communale (un total de 240 logements, dont 219 en renouvellement urbain et 21 en extension de l'urbanisation). »*.

Page 76 du même rapport est indiqué :

« Calcul du potentiel de création de logements du projet règlementaire :

« EN EXTENSION URBAINE :

1AUa (zone A Urbaniser) *: 3.9 ha urbanisable / 164 logements résidentiels (et 102 logements touristiques) - la densité minimale imposée par le SCoT sera largement respectée ;*
1AUb (bourg) : 0.8 ha urbanisable / 13 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 185 logements en extension urbaine ;

EN DENSIFICATION :

- un potentiel théorique de 15 logements pour le bourg

- un potentiel théorique de 40 logements pour le Hôme » : dont un projet d'une quinzaine de logements en face de la ferme du Home.

En comptant les parcelles en jaune relatant les possibilités de densification identifiée au sein du Home (cf page 68 du rapport de présentation), celles-ci sont de plus de 50, ce qui doit forcément correspondre à plus de 50 logements (exemple parcelle en face la ferme du Home où est attendu une quinzaine de logements)

en ajoutant les 10 logements du terrain Béthanie non pris en compte en densification et non comptabilisés dans le dossier,

soit donc un total de 164 + 102 + 13 + 8 + 15 + 50 + 10 = de, au minimum 362 logements en plus dont 334 au Home.

En toute logique administrative, sachant que le permis de permis de construire relatif à la résidence hôtelière de 83 logements sur le terrain Béthanie a fait l'objet d'une validation par la cour administrative d'appel de Nantes, le total théorique est potentiellement de : 334 – 10 + 83 = 407 logements.

Outre ces objectifs chiffrés confus voire contradictoires, et les incohérences :

. le renouvellement urbain est de 15 logements page 70 et 219 logements page 75 du rapport de présentation

. l'extension urbaine est de 21 logements page 75 et de 286 logements page 76.

rendent les explications fournies illisibles et incompréhensibles.

Rapporté au nombre de logements actuel de 1460 à Varaville, le nombre de nouveaux logements projeté dans la révision est donc, au Home de 334 logements (447 thérique) soit une progression de 22% au minimum (le nombre de logements au Home n'est pas fourni dans le dossier) bien éloignée des 5% préconisés et 28 logements au Bourg de (13 + 15). Le nombre de logements projeté est donc largement supérieur aux objectifs du SCOT.

Par ailleurs, l'objectif du nombre de résidence secondaires (+142) est en contradiction et en incohérence avec les objectifs du SCOT qui stipule, cf Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT, page 14 *« une légère baisse ».*

Objectifs communal, page 70 du Rapport de Présentation :

« Résidences secondaires

La part des résidences secondaires restera importante sur le territoire communal compte tenu de sa situation littorale. Avec 963 résidences secondaires en 2018 et les projets touristiques à venir, il est probable que ce stock de résidences secondaires augmente quelque peu comme entre 2018 et 2040 (+ 102 résidences lié 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 1105 résidences secondaires en 2040. »

NB : notons que l'intégration des 102 logements de la résidence de tourisme en résidences secondaires « *il est probable que ce stock de résidences secondaires augmente quelque peu comme entre 2018 et 2040 (+ 102 résidences lié au projet de résidence de tourisme »* démontre l'objectif à terme de ce projet à l'origine résidence touristique et hôtelière : transformer à terme ces logements en résidences ou bi-résidences.

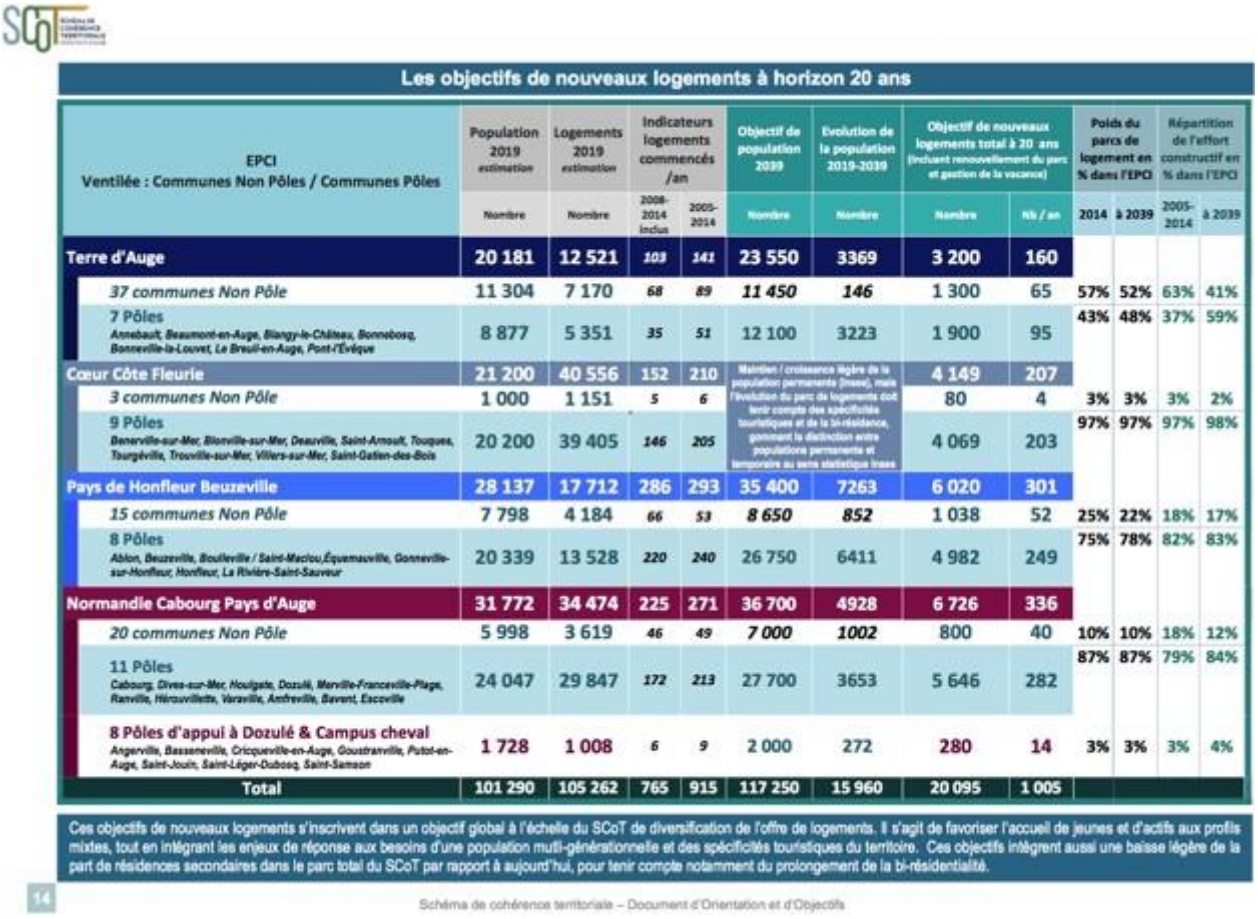
Par ailleurs, l'hypothèse de 2 résidences par an sur 20 ans, soit 40 résidences secondaires en plus, n'est motivé par aucune explication.

Notons que la programmation des 164 logements résidentiels et des 102 logements touristiques relèvent non pas d'un objectif futur mais d'une régularisation puisque les projets sont déjà lancés, quand bien même ils fassent l'objet de recours au tribunal administratif.

Conclusion : il y a dans le dossier, confusion de chiffres, des besoins non clairement exprimés, incertitude et incompréhension des objectifs à atteindre et calculs présentés

en matière démographique, genèse des objectifs importants de constructions, notamment au Home.

Extrait du SCOT DOO, Document d'Orientations et d'Objectifs page 14.



Les objectifs de nouveaux logements à horizon 20 ans

EPCI Ventilée : Communes Non Pôles / Communes Pôles	Population 2019 estimation Nombre	Logements 2019 estimation Nombre	Indicateurs logements commencés /an 2008-2014 inclus	 2005-2014	Objectif de population 2039 Nombre	Evolution de la population 2019-2039 Nombre	Objectif de nouveaux logements total à 20 ans (incluant renouvellement du parc et gestion de la vacance) Nombre	 Nb / an	Poids du parcs de logement en % dans l'EPCI 2014	 à 2039	Répartition de l'effort constructif en % dans l'EPCI 2005-2014	 à 2039
Terre d'Auge	**20 181**	**12 521**	*103*	*141*	**23 550**	**3369**	**3 200**	**160**				
37 communes Non Pôle	11 304	7 170	*68*	*89*	***11 450***	***146***	1 300	65	57%	52%	63%	41%
7 Pôles *Annebault, Beaumont-en-Auge, Blangy-le-Château, Bonneboscq, Bonneville-la-Louvet, Le Breuil-en-Auge, Pont-l'Evêque*	8 877	5 351	*35*	*51*	12 100	3223	1 900	95	43%	48%	37%	59%
Cœur Côte Fleurie	**21 200**	**40 556**	*152*	*210*	Maintien / croissance légère de la population permanente (inverse), mais l'évolution du parc de logements doit tenir compte des spécificités touristiques et de la bi-résidence, gommant la distinction entre populations permanente et temporaire au sens statistique trass		**4 149**	**207**				
3 communes Non Pôle	1 000	1 151	*5*	*6*			80	4	3%	3%	3%	2%
9 Pôles *Benerville-sur-Mer, Blonville-sur-Mer, Deauville, Saint-Arnoult, Touques, Tourgéville, Trouville-sur-Mer, Villers-sur-Mer, Saint-Gatien-des-Bois*	20 200	39 405	*146*	*205*			4 069	203	97%	97%	97%	98%
Pays de Honfleur Beuzeville	**28 137**	**17 712**	**286**	**293**	**35 400**	**7263**	**6 020**	**301**				
15 communes Non Pôle	7 798	4 184	*66*	*53*	***8 650***	***852***	1 038	52	25%	22%	18%	17%
8 Pôles *Ablon, Beuzeville, Boulleville / Saint-Maclou,Équemauville, Gonneville-sur-Honfleur, Honfleur, La Rivière-Saint-Sauveur*	20 339	13 528	*220*	*240*	26 750	6411	4 982	249	75%	78%	82%	83%
Normandie Cabourg Pays d'Auge	**31 772**	**34 474**	**225**	**271**	**36 700**	**4928**	**6 726**	**336**				
20 communes Non Pôle	5 998	3 619	*46*	*49*	***7 000***	***1002***	800	40	10%	10%	18%	12%
11 Pôles *Cabourg, Dives-sur-Mer, Houlgate, Dozulé, Merville-Franceville-Plage, Ranville, Hérouvillette, Varaville, Amfreville, Bavent, Escoville*	24 047	29 847	*172*	*213*	27 700	3653	5 646	282	87%	87%	79%	84%
8 Pôles d'appui à Dozulé & Campus cheval *Angerville, Bassenneville, Cricqueville-en-Auge, Goustranville, Putot-en-Auge, Saint-Jouin, Saint-Léger-Dubosq, Saint-Samson*	**1 728**	**1 008**	*6*	*9*	2 000	272	**280**	**14**	3%	3%	3%	4%
Total	**101 290**	**105 262**	**765**	**915**	**117 250**	**15 960**	**20 095**	**1 005**				

Ces objectifs de nouveaux logements s'inscrivent dans un objectif global à l'échelle du SCoT de diversification de l'offre de logements. Il s'agit de favoriser l'accueil de jeunes et d'actifs aux profils mixtes, tout en intégrant les enjeux de réponse aux besoins d'une population multi-générationnelle et des spécificités touristiques du territoire. Ces objectifs intègrent aussi une baisse légère de la part de résidences secondaires dans le parc total du SCoT par rapport à aujourd'hui, pour tenir compte notamment du prolongement de la bi-résidentialité.

14 Schéma de cohérence territoriale – Document d'Orientation et d'Objectifs

3. SUR L'ENCADREMENT DE LA DENSIFICATION

La conséquence de la surestimation des objectifs démographiques est la densité des constructions prévue sur le territoire.

Est indiqué page 76 du rapport de présentation : « *1AUa : 3.9 ha urbanisable / 164 logements résidentiels (et 102 logements touristiques) - la densité moyenne minimale imposée par le SCoT de 20 logements à l'hectare* (cf DOO page 50) *sera largement respectée » :*

La densité minimale du SCOT sera effectivement *« largement respectée »* et largement dépassée puisqu'elle est comme cela n'est pas indiqué dans le dossier pour les deux projets de la zone 1Aua (terrain Matmut) : Orée des Pins : 125 logements pour une emprise de 8 338m2 soit une densité de 150 logements / hectare et Villa Plaisance : 141 logements pour en emprise de 23 460m2 soit 60 logements / hectare.

Notons que cette densification est qualifiée de *« douce »* dans le projet, cf Page 76 du Rapport de Présentation.

Enfin, rappelons que le potentiel de nouveau logements en extension urbaine lors de la révision non aboutie du PLU présenté par l'ancienne municipalité en 2020 était de 145 logements maximum, dont 100 maximum sur la zone 1AUa dit terrain Matmut. Deux visions de l'avenir différentes.

Par ailleurs, le Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD) indique page 9 paragraphe 014 :

« Encadrer la densification des urbanisations à venir au Hôme et au Bourg.

Dans un contexte de forte pression foncière, afin de concilier l'adaptation des constructions aux attentes actuelles au fur et à mesure de leurs mutations et la préservation d'un cadre de vie de qualité, il est retenu :

. La préservation autant que possible en cœur d'ilots, des jardins et des parcs »

Le vœux est pieux, mais aucune disposition réglementaire nouvelle n'est proposée pour atteindre cet objectif. Pour que la préservation des fonds de jardin et cœur d'ilots soit assurée, il convient notamment de respecter une distance à la limite de propriété en fond de jardin de, par exemple :

. 5 m dans le cas de façade sans baie.
. 8 m dans le cas de façade avec baie.

Ces espaces sont voués à la végétalisation, au calme et à l'intimité des jardins à l'abri des voies publiques, à la plantation et à la croissance d'arbres de haute tige, à la préservation d'une qualité de vie spécifique, à des espaces verts protèges sources de biodiversité, toutes choses qui caractérisent précisément les zones pavillonnaires de la commune et « *la préservation d'un cadre de vie de qualité »*.

En effet, au regard du parcellaire pavillonnaire actuel au Home qui se situe globalement en moyenne entre 600m2 et 2000m2, les capacités de construction en fond de jardin et cœurs d'ilots sont importantes et méritent qu'il soit porté une attention particulière. Pour conserver son caractère ainsi que la biodiversité de ces espaces, ces règles de retraits en fond de jardin lorsque les parcelles font l'objet de division sont à arrêter afin d'assurer un recul permettant de préserver l'intimité de ces espaces. A défaut de toute nouvelle disposition, le règlement écrit n'est pas en cohérence avec le PADD.

. « Une densification qui limite l'extension des emprises au sol des constructions individuelles et qui permette la construction de quelques ensembles de logements collectifs ou intermédiaires, au centre du Hôme, à l'occasion de restructurations foncières ou de développements résidentiels éco-performants

Il est bien noté la réduction de 40% à 35% de l'emprise au sol autorisée en zone UGa. Cependant :

. les nouvelles zones à urbaniser 1AUa (terrain Matmut, 3,9 hectares) et 1Auc (lotissement du stade, 0,5 hectares), précédemment classée dans le PLU en vigueur en Ub (coefficient d'emprise au sol de 35%) et Ua (coefficient d'emprise au sol de 40%) ne sont plus assujetties selon l'article 1Au5 du nouveau règlement à coefficient d'emprise au sol, donc préconisé illimité. Cette disposition du règlement

n’est donc pas conforme à l’objectif du PADD de limiter l’extension des emprises au sol.

. une augmentation des capacités de construction non motivée est observée par le classement de l’emplacement de la Poste en zone UGa (avec un CES de 35% au lieu de 25% ou 30% précédemment).

4. EXTENSION DE L’URBANISATION

CONSOMMATION D’ESPACE ET ARTIFICIALISATION

Les projets d’ouverture à l’urbanisation dits en extension urbaine, prévoient une consommation de l’espace de 5,5 hectares (source PADD), il est mentionné contradictoirement à 5,1 hectares dans le rapport de présentation page 77,

à laquelle doit s’ajouter les emprises non prises en compte correspondant à la partie déjà réalisée en zone N du camping du Cottage Fleuri et au centre équestre.

En premier lieu, le dossier ne fait nullement référence à la compatibilité des objectifs d’ouverture à l’urbanisation des zones à urbaniser à Varaville au regard des objectifs des territoires NPA et NCPA en matière de consommation d’espaces.

D’une part : NPA : Selon les termes de la gouvernance du SCOT, DOO page 127 :

"dans le cadre de la mise en œuvre du Scot, la trajectoire réelle de la construction neuve, de la densification et de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser fera l'objet d'un suivi annuel au sein d'un partenariat élargi réunissant des acteurs-clés du territoire autour du Syndicat Mixte, afin d'assurer une urbanisation progressive et concentrique."

Ainsi, s’agissant d’une révision de PLU de maitrise communale et non intercommunale (PLUI), la compatibilité du projet de révision avec ce suivi, en vue d'assurer une urbanisation progressive et concentrique au sein du territoire NPA, est éludée dans le dossier.

D’autre part : NCPA, lors de la délibération du 15 avril 2021, dans le cadre d’une volonté d’assurer une *« répartition de la limite de consommation d’espace pour le logement fixée par le SCOT* », le conseil communautaire a mis en place un pacte visant à répartir les consommations d’espaces entre les communes, limité par le SCOT à 144 hectares. ;

Extrait de la délibération : DEL-2021-040 :

DEL-2021-040- Répartition de la limite de consommation d’espace pour le logement fixée par le Schéma de Cohérence Territoriale Nord Pays d’Auge

Considérant que le Document d’Orientation et d’Objectifs du SCoT NPA fixe une consommation maximale d’espace à 20 ans pour le logement à l’échelle de ses intercommunalités membres selon le tableau suivant :

▪ Compte tenu des spécifiés de l'économie touristique et de la stratégie du territoire, les besoins en espace des projets touristiques et d'équipements hors espaces déjà artificialisés s'inscriront indifféremment dans les enveloppes maximales de consommation d'espace affectées par le DOO au développement résidentiel et économique.

EPCI Ventilée : Communes Non Pôles / Communes Pôles	Objectif de nouveaux logements total à 20 ans (incluant renouvellement du parc et gestion de la vacance) Nombre	Objectif de nouveaux logements à réaliser dans l'enveloppe urbaine %	 Nombre	Nombre de nouveaux logements en extension Nombre	Indicateur de densité moyenne minimale à l'échelle de l'ensemble des opérations en extension soumises à permis d'aménager de la commune Logements/ha	Consommation maximale d'espace à 20 ans (VRD et équipements inclus, hors grandes infrastructures et équipements supra-scot) Ha	 Ha/an
Terre d'Auge	**3 200**	**40%**	**1 274**	**1 926**		**116**	**6**
37 communes Non Pôle	1 300	41%	533	767	13	59	3
7 Pôles *Annebault, Beaumont-en-Auge, Blangy-le-Château, Bonnebosq, Bonneville-la-Louvet, Le Breuil-en-Auge, Pont-l'Évêque*	1 900	39%	741	1 159	20	57	3
Cœur Côte Fleurie	**4 149**	**69%**	**2 876**	**1 273**		**65**	**3**
3 communes Non Pôle	80	45%	36	44	14	3	0,2
9 Pôles *Benerville-sur-Mer, Blonville-sur-Mer, Deauville, Saint-Arnoult, Touques, Tourgéville, Trouville-sur-Mer, Villers-sur-Mer, Saint-Gatien-des-Bois*	4 069	70%	2 840	1 229	20	61	3
Pays de Honfleur Beuzeville	**6 020**	**48%**	**2 884**	**3 136**		**168**	**8**
15 communes Non Pôle	1 038	38%	394	643	13	49	2
8 Pôles *Alois, Beuzeville, Boulleville / Saint-Maclou, Équemauville, Conneville-sur-Honfleur, Honfleur, La Rivière-Saint-Sauveur*	4 982	50%	2 490	2 493	21	119	6
Normandie Cabourg Pays d'Auge	**6 726**	**46%**	**3 118**	**3 608**		**195**	**10**
20 communes Non Pôle	800	38%	304	496	13	38	2
11 Pôles *Cabourg, Dives-sur-Mer, Houlgate, Dozulé, Merville-Franceville-Plage, Ranville, Hérouvillette, Varaville, Amfreville, Bavent, Escoville*	5 646	48%	2 707	2 939	20	144	7
8 Pôles d'appui à Dozulé & Campus cheval *Angerville, Bassenville, Cricqueville-en-Auge, Goustranville, Putot-en-Auge, Saint-Jouin, Saint-Léger-Dubosq, Saint-Samson*	280	38%	106	174	14	12	1
Total	**20 095**	**50,5%**	**10 152**	**9 943**	**18**	**543**	**27**

Avec un maximum de 543 ha consommés en 20 ans pour le développement résidentiel en extension, le DOO tend vers une diminution de 50% (en valeur absolue) du rythme de la consommation d'espace par rapport à celui de 2005-2016 (sur 10 ans).

et a conclu et acté les dispositions suivantes :

Considérant que la compétence Plan Local d'Urbanisme est exercée à l'échelle communale, mais que les limites du SCoT sont définies à l'échelle intercommunale.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, décide :

ARTICLE 1 : de s'engager à l'élaboration d'un pacte visant à répartir les surfaces en consommation d'espace entre les différentes catégories de communes du territoire définies par le SCoT, selon un principe de solidarité et d'équité dans les possibilités de développement de chaque commune du territoire, et, en préservant les possibilités d'urbanisation futures du territoire.

ARTICLE 2 : Les modalités de répartition pourront éventuellement être différentes dans chaque catégorie (communes pôles, communes d'appui du pôle dozuléen et du campus cheval et autres communes).

ARTICLE 3 : Au sein d'une même catégorie, ce pacte pourra éventuellement autoriser, un transfert de surfaces d'une commune à une autre.

Tout d'abord, cette répartition des consommations d'espaces par commune n'est ni évoquée, ni jointe au dossier de révision du PLU de Varaville.

Ainsi, nul ne peut apprécier la part affectée à la commune de Varaville, sauf à considérer que les premiers entrants (Varaville avec son PLU) sont les premiers servis (avant les autres et le futur PLUI)

Ainsi donc, sur la consommation d'espaces, le dossier mis à l'enquête, in fine :

. élude les préconisations du SCOT :
. apparait en non-conformité avec les objectifs d'équité dans la répartition des consommations d'espaces de NCPA

hypothèque les capacités de construction des autres communes
. hypothèque les capacités de construction des autres projets sur la commune de Varaville au regard des projets déjà engagés sur les terrains Matmut (premiers entrés premiers servis)
. méconnait la loi climat et résilience.

Par ailleurs, compte tenu des objectifs de réduction de 50 % des surface artificialisables par rapport à la décennie passée telles que fixés par la loi climat et résilience, et compte tenu de la consommation d'espace entre 2012 et 2022, la compatibilité de la consommation d'espace avec l'objectif national de réduction de 50 % en lien avec la l'objectif du zéro artificialisation nette n'est nullement exposé, chiffré et démontré dans le dossier, en sachant que l'habitat constitue la première source d'artificialisation (source Calaméo).

Par ailleurs, il est nécessaire d'établir au titre de la démarche éviter – réduire - compenser (ERC), des dispositions permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et les impacts sur leurs fonctionnalités écologiques.

Ainsi, les projets Orée des Pins et Villa Plaisance mis en exergues dans le document de révision, sont de nature par leur emprise en extension en zone à urbanisé 1AU, à consommer avec leurs 3,9 hectares d'emprise au sol, la totalité du quota des 50% d'espace consommables et artificialisables disponibles pour les 20 ans à venir.

Ainsi donc le dossier de révision présente des lacunes de nature à soulever des instabilités juridiques.

5. EVERGREEN ET ESPACES VERTS

Selon l'article UG6.1 du règlement écrit, les parcelles recevant de l'habitat ou de l'hébergement touristique comprendront un pourcentage de surface non-imperméabilisable ou éco-aménagement pour chacune des zones.

Est fait mention de la prise en compte dans ses surfaces de la possibilité de mettre en place des EVERGREEN.

En premier lieu, les termes de EVERGREEN et éco-hébergement ne figurent pas dans le glossaire du règlement. Leur application semble d'emblée délicate. Il est généralement admis qu'un evergreen est un espace vert transformé en place de stationnement.

Sans mesure de compensation proposée et sans limite de surface, cette disposition qui délite les espaces verts et augmente l'imperméabilisation, est de nature à dégrader fortement la végétalisation des lieux et la gestion des eaux pluviales dans la commune.

Cet article, ainsi donc rédigé, en ne proposant pas de limite aux surfaces affectables à des evergreen, est de nature à réduire voire à supprimer tout espace vert, les effets de leurs imperméabilisation n'étant nullement abordé en plus.

Ainsi, ce changement de couverture du sol relevant de l'artificialisation des sols s'avère non conforme à l'objectif recherché par la loi climat et résilience de réduction puis d'atteinte du zéro artificialisation nette.

Sauf à procéder à une mise à jour du règlement, par exemple par l'ajout d'un coefficient de pleine terre, cet article du règlement dans sa rédaction actuelle est de nature à présenter une instabilité juridique.

6. LOGEMENT SOCIAL ET MIXITE

Le logement social est le grand absent de la révision du PLU = zéro.

Bien que le PADD se veut de *« 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'accroitre la mixité sociale et générationnelle su la commune. »*

aucune déclinaison n'apparait dans le dossier qui reste muet sur ce point.

Bien au contraire, le projet d'avenir proposé conduit à :

. une augmentation importante des résidences secondaires de nature à faire monter les prix de l'immobilier à Varaville, au détriment des primo-accédants et des logements sociaux

. une accentuation du vieillissement de la population avec la construction d'une résidence seniors de 125 logements

. une absence de logements sociaux

Ainsi donc, le projet de révision n'est pas compatible avec le PADD qui soutient une offre de logements et d'hébergement équilibrée en réponse aux besoins locaux, celle qui s'inscrit dans les marchés immobiliers littoraux avec des offres abordables pour les actifs locaux en logements locatifs et sociaux.

A ce titre, le Rapport de Présentation page 81 apporte une réponse pour le moins claire et interrogative concernant les aménagements, exemple au Bourg : «*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 ».*

Par ailleurs, de même, mention lacunaire est faite page 17 du Rapport de Présentation : *« 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)* :

Ce raisonnement conduit à exclure toute politique de logements social : en effet :

. si aucun logement social n'est disponible sur le territoire, la demande est forcément faible

. et inversement, comme la demande de logement social est faible, l'objectif en logement social n'a pas lieu d'être selon le projet d'aménagement de développement durable proposé par la municipalité. CQFD.

Ainsi, la révision du PLU proposée, sans objectif de logement social, s'avère non conforme au SCOT qui indique : *« Les PLUI programmeront le développement de logements abordables, logement abordable s'entend logement en accession aidée, logements locatifs intermédiaire, logements locatifs sociaux, dans le souci de répondre aux besoins d'accueil des actifs locaux et de diversité sociale. »*

7. LE CENTRE EQUESTRE / PONEY CLUB

Choix est proposé d'installer le centre équestre au Home derrière le stade en zone UGI (destinée à accueillir des équipements collectifs et des activités de loisirs, qu'ils soient publics ou privés, marchands ou non marchands) et NI (installations et aménagements liés à des activités de loisirs).

Le centre serait ainsi situé à proximité des habitations existantes et futures, cf. projets de construction 1AUc Lotissement du Stade et 1AUa, terrain dits Matmut, auxquels ajouter les possibilités de densification au sein de l'existant.

Compte tenu de son emplacement, cette installation est de nature à générer des nuisances olfactives, c'est la raison pour laquelle a été créé un parking pour van équestre sur la route de Merville au regard des odeurs des crottins pestés par les varavillais situés sur les voies d'accès du Home à la plage et de présence de mouches. Outre que nulles mentions n'est faites dans le dossier de l'impact de cette installation et des dispositions permettant de limiter les nuisances au sein de cette zone urbanisée et urbanisable, de surcroit humide, ce qui traduit déjà une insuffisance d'étude, un tel parti d'aménagement ne peut être qu'interrogatif voir contestable sur le choix de l'emplacement compte.

Extrait du Rapport de Présentation page 19 :

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 ;

NB : on note que l'emprise du site, dixit, du projet porté par la MATMUT (il semble que cela ne soit plus le cas) est une propriété foncière de la commune, ce qui n'est pas le cas ici.

Extrait du PADD : entouré en bleu le centre équestre, en rouge les zones à urbaniser et l'antenne relais.

Le rapport de Présentation page 68 indique les possibilités de densification en mitoyenneté du centre équestre (jaune entouré de bleu)

Enfin, il convient de noter l'absence dans le dossier d'un avis de l'Agence Régional de Santé (ARS) eu égard aux impacts sur la santé humaine d'un tel projet à cet endroit.

NB : on notera de plus qu'après avoir installé une antenne relais au sud-ouest du terrain de foot, les logements en densification et le projet de lotissement 1AUc ne seront situés qu'à une centaine de mètres ou en limite de propriétés du poney club, du terrain de foot et de l'antenne relais.

8. Une extension de surface de la zone 1AUa

au détriment d'une zone naturelle

Augmentation non motivée de la surface urbanisable des terrains Matmut : la zone classée actuellement Ub d'une superficie de 3,3 hectares est augmentée sans explication à 3,9 hectares, par empiètement de la zone N.

Cette ouverture de 0,6 hectare à l'urbanisation d'espaces naturels ne peut être prévue selon le PADD que : *« s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisés dans les espaces urbanisés. »*

Sauf erreur, aucune justification n'est fournie sur ce point dans le dossier

PLU en vigueur	PLU en révision

9. Médiocrité de la qualité des documents

numériques mis à disposition sur le site de l'enquête publique

. les plans de zonage dans le règlement graphique est flou lorsque l'on souhaite consulter la dénomination des zones. Ce fichier ne permet donc pas une juste lecture et interprétation du dossier.

. le maillage des haies est illisible, donc comment les protéger. Au regard de l'importance des haies dans le maintien de la biodiversité et de l'écoulement des eaux, la fourniture d'une carte spécifique « haies » s'avère indispensable compte tenu de la géographie de la commune constituée de 80% d'espaces naturels.

. le plan de zonage ne permet pas d'identifier clairement les canaux du marais.

En l'absence de cartographie précise des canaux des marais, certains canaux se sont vu qualifiés de fossés et ont fait l'objet de remblaiement et busage au sein même des zones classées N et ZNIEFF : exemple, le terrain situé au Pré Viger le long du VC3 qui a fait l'objet d'un écocide, les canaux ayant été classés comme fossés par la municipalité et le Tribunal Administratif de Caen.

Le PLU mis en révision doit donc fournir une cartographie complète des canaux, la situation confuse actuelle entre canaux et fossés autorisant la destruction des paysages, de la biodiversité au sein des marais, modifiant l'écoulement naturel des eaux par le remblaiement de fossés et arrachage de haies. L'absence d'une cartographie claire et précise dans le PLU est de nature à rendre incohérent la révision du PLU avec son PADD qui a comme objectif numéro 1 de : *« 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. »* et d'éviter par là même toutes autres destructions

10. Sur des données obsolètes dans le dossier

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'appuie sur des données de référence très anciennes, 2013, 2010. A diagnostic obsolète, objectifs à atteindre erronés.

. rapport de présentation page 22, les données fournies les plus fraiches datent de 2013

Profil socio-économique des emplois	2013		2006		1999	
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

. rapport de présentation page 27, les données les plus fraiches datent de 2010

	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 betail		762	725	676
dont Cheptel bovin	1020	732	704	
dont Cheptel équins	51	54	83	

**données en attente de publication*

- . page 49 du rapport de présentation : *« Sur le site de l'ancienne colonie «Béthanie», acquis par la commune, un projet de maisons individuelles est à l'étude » :* information caduque, le permis de construire a été délivré le 22 juillet 2022 .
-
- Les données concernant les campings publiées dans la révision divergent des données commerciales des sites consultables sur les sites internet :

Le dossier cite, chiffre du PLU de 2012 :
. le Toucan : 70 emplacements,
. Cottage Fleuri : 98 emplacements
. PRL Pasteur : 180 emplacements

Les annonces commerciales actuelles indiquent :
. le Toucan : 95 emplacements,
. Cottage Fleuri : 159 emplacements
. PRL Pasteur : 285 emplacements

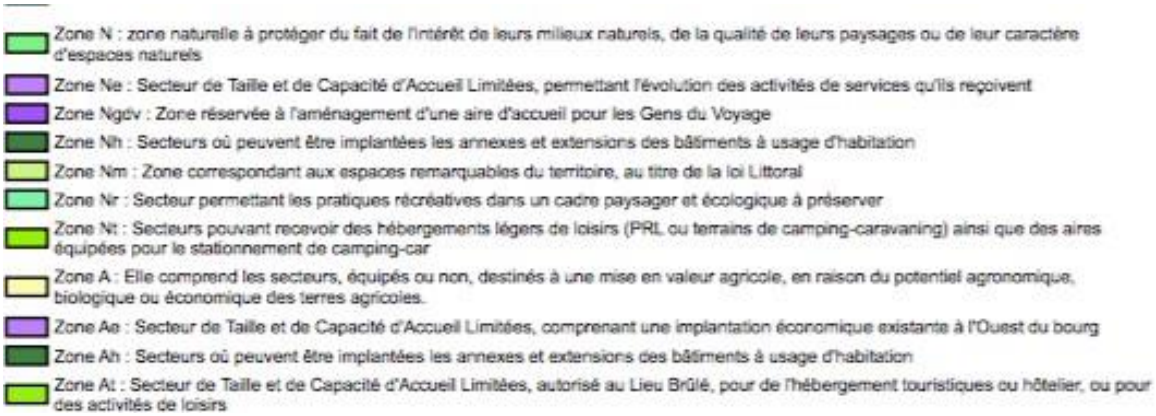
Au regard des impacts de pointe de population, le nombre d'emplacements de ces campings doit donc être actualisé

. aire des gens du voyage : le rapport de présentation évoque à plusieurs reprises, un projet de mise en place d'une aire des gens du voyage, pages 96, 98 (avec une évaluation environnementale de prévue), pages 99 et 107.

De quel projet s'agit-il ?

Par ailleurs, page 107 est indiqué que cet espace soit artificialisé : dixit : « *il est prévu d'artificialiser un secteur au sein de parcelles de marais (aire d'accueil de gens du voyage) »* Ainsi donc, en vue de la mise en conformité du PLU avec la loi climat et résilience, cette surface doit être prise en compte dans le calcul des surfaces artificialisées et artificialisables au sein du territoire et qu'il convient de fournir.

. la confusion des zonages de couleur verte dans le plan de zonage



ne permet pas une juste lecture des zones, notamment des espaces remarquables au titre de la loi littoral. Une mise à jour s'impose.

11. Conformité du dossier de révision du PLU au plan de prévention des risques (PRR) et au plan communal de sauvegarde (PCS)

L'article L.101-2 du Code de l'urbanisme prévoit que « l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : […] la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature […] ».

Par ailleurs, comme indiqué dans le document servitude d'utilité publique joint au dossier suite à l'arrêté du PPRL en date du 10 aout 2021 :

> Les communes intégrées dans le périmètre d'un PPR approuvé disposent de 2 ans pour réaliser leur **plan communal de sauvegarde (PCS)** ou de 6 mois pour l'actualiser lorsqu'il existe déjà. Le PCS est outil réalisé à l'échelle communale, sous la responsabilité du maire, pour planifier les actions en matière de **gestion du risque** en cas d'évènements majeurs naturels, technologiques ou sanitaires. Il a pour objectif l'information préventive et la protection de la population.

Ainsi, eu égard au délai inhérent à la procédure de révision du PLU et à l'échéance des 2 ans à partir du 10 aout 2021 (date d'arrêt du PPRL), le PCS partie intégrante de la servitude relative au Plan de Prévention des Risques Littoraux doit être intégré à la révision du PLU en vue d'assurer la gestion des risques naturels en cas d'évènements majeurs sur la commune.

12. Sur les emplacements réservés

. ER8 : est fait mention page 89 du rapport de présentation et dans le règlement graphique de l'aménagement d'un carrefour au Hôme (croisement entre la RD514 et l'avenue du Général Leclerc) : est-il prévu un réaménagement du carrefour existant ?

. ER6 : page 89 du rapport de présentation et plan de zonage :

ER6- Aménagement d'une aire de pique-nique le long de la VC3 / 7 100m² Acquis / A supprimer

cet aménagement en aire de pique-nique n'est pas acquis puisque le terrain est voué à accueillir des animaux de cirque.

Incohérence noté 7100m2 page 89 et 3700m2 dans le règlement graphique.

. ER7 : ER7- Aménagement des berges le long de la VC3 / 530ml x 10m A supprimé

Le compte rendu du conseil municipal du 7 septembre 2022 indique :

Après avoir invité les élus à débattre du PADD
Entendu les avis des membres du Conseil Municipal,

Le Conseil Municipal a débattu des orientations générales du PADD, puis sur le prolongement de la piste cyclable sur le C3 : route des marais. Monsieur Stéphane LABARRIERE a demandé qu'une piste cyclable le long du C3 soit notée au PLU. Monsieur Pierre THIEBOT a répondu qu'il ne fallait pas inscrire un emplacement réservé pour cette piste car cela provoquerait une contrainte pour la Mairie ; car dans ce cas le propriétaire des terrains où serait implantée la piste cyclable pourrait obliger la Mairie à les acheter. Ce dossier sera vu avec les Services de l'Intercommunalité « Normandie-Cabourg-Pays d'Auge » pour une prise en charge de ce circuit cyclable.

L'avis de NCPA n'étant pas joint au dossier, il apparait prématuré de vouloir supprimer la piste cyclable long du VC3.

13. Déclassement d'une zone N en zone NT

Le dossier présenté prévoit de déclasser un espace actuellement classé en zone N (Naturelle) du camping le Cottage Fleuri en zone NT (zone dédiée aux activités touristiques, sportives et de loisirs) en vue de tenir compte de la réalité de l'occupation.

En premier lieu, si cette occupation fait suite à une autorisation municipale datée de 2003 pour 143 emplacements, pièce jointe dans les annexes documentaires, il est curieux qu'une telle demande de régularisation soit formulée 20 ans après.

Ce terrain est classé ZNIEFF et mitoyen avec Merville dont les terrains sont classés en zones naturelles pouvant, de ce fait, faire l'objet d'exploitation agricole (aucune information n'est fournie sur ce point). La prise en compte de la proximité de sites d'exploitation agricole pourrait conduire à limiter l'occupation ou le changement de destination (en fonction de la règlementation agricole). Ce point est à revoir.

Par ailleurs, il est curieux qu'aucune solution alternative ne soit pas proposée de compensation ou mise en valeur de cette zone N dans des aspects floristiques et de biodiversité voire pédagogique. S'il s'agit d'ajouter des emplacements sur les espaces encore disponibles alors l'avis est strictement négatif.

- -.....-

Brigitte Ponthieu

40, Avenue du Président René Coty

14390 VARAVILLE

brigitte@ponthieu.eu

A l'attention de Madame le Commissaire Enquêteur

Madame,

En préambule,veuillez prendre en considération mon adhésion totale aux avis des contributeurs « 4, 5, 7 et 8 »
J'apporte cependant les compléments suivants :

Pauvreté du projet et incompatibilité avec le « Projet NCPA de territoire horizon 2030 et le PADD»

Rappelons que l'urbanisation entraine des destructions de sites, un appauvrissement des ressources et un déséquilibre pour l'environnement et la société (spéculation immobilière), comme l'alerte le Conservatoire du littoral. L'artificialisation des sols amplifie les risques d'inondations, la perte de la biodiversité, le réchauffement climatique, les pollutions comme le stipule la loi et plus particulièrement climat et résilience.

NCPA, dans son « Projet de territoire horizon 2030 », non cité et ignoré dans le dossier,**place en « Ambition n°1 » : Préserver le cadre de vie et le Patrimoine, de la même manière que le PADD qui stipule dans son article premier de « Préserver et valoriser le capital écologique et paysager de la commune : le sera au service de la qualité de vie de ses habitants, ainsi que d'un tourisme et d'une agriculture durables.** »

Ce n'est manifestement pas le cas dans ce PLU qui témoigne :

> D'avantage d'un dossier de « régularisations » de permis de construire déjà accordés que de la modernisation du PLU et de son règlement tenantcompte des nouvelles législations et de l'évolution future de la commune. Des régularisations qui ne sont pas anodines puisqu'elles concernent essentiellement l'urbanisation réalisée, de travaux déjà exécutés,des projets en cours ou « en souffrance » à cause des recours.
>
> Hormis la construction de 340 logements annoncée avec « tambours et trompettes », d'une pauvreté désolante de programmation environnementale, l'unique autre projet de Varaville avancé en 2021 statut quo depuis,étant de : « Créer un parc naturel », au budget non défini », cf. contrat de relance de la transition écologique(septembre 2021) 2021-2026 émis par NCPA.

En d'autres termes, les prérogatives et priorités municipales sont celles de la promotion d'une urbanisation donnant priorité à la construction au détriment de projets concrets de préservation du cadre de vie, du patrimoine, du capital écologique et paysager de la commune au service de la

qualité de vie de ses habitants conformément aux objectifs de NCPA du Projet de territoire horizon 2030 et du PADD.

Des objectifs démographiques déduits des projets en cours

Pour justifier de la nécessité de construire, la commune fait des projections aboutissant à une surestimation des objectifs démographiques.

Béthanie

La construction d'un lotissement de10 maisons, non mentionnée et estimée dans le dossier, ne correspond nullement aux besoins d'intérêt général de la commune.

En effet, ce projet :

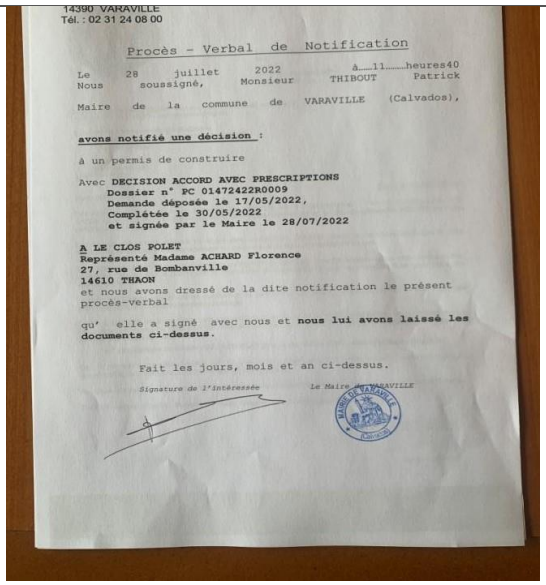
°au prix approximatif de 700 000€ par maison, n'apparait pas compatible avec l'article 2 du PADD qui préconise une offre de logements etd'hébergements équilibrée, en réponse aux besoins locaux

°défigure la parcelle AD66 et son Espace Boisé Classé, terrain municipal,aujourd'hui espace de respiration, de biodiversité, poumon vert au centre du Hôme, à côté du Club House du Golf. La parcellisation et la transformation de l'EBC en jardin privatif n'est pas en conformité avec le rapport de présentation qui indique page 61 dans les enjeux paysager de poursuivre la continuité de la végétation »

°continuede grossir le nombre des résidences secondaires ou des locations courtes durées

Inexactitude dans le dossier et scénario alternatif

Page 49 du rapport de présentation : « Sur le site de l'ancienne colonie « Béthanie», acquis par la commune**, un projet**de maisons individuelles est à l'étude ».
Cette affirmation est inexacte, le permis de construire 14 721 22 R0009 déposé le 17 mai 2022 a été délivré le 28 juillet 2022, il est assorti de recours.



14390 VARAVILLE
Tél. : 02 31 24 08 00

Procès - Verbal de Notification

Le 28 juillet 2022 à 11 heures 40
Nous soussigné, Monsieur THIBOUT Patrick
Maire de la commune de VARAVILLE (Calvados),

avons notifié une décision :

à un permis de construire

Avec DECISION ACCORD AVEC PRESCRIPTIONS
Dossier n° PC 01472422R0009
Demande déposée le 17/05/2022,
Complétée le 30/05/2022
et signée par le Maire le 28/07/2022

A LE CLOS POLET
Représenté Madame ACHARD Florence
27, rue de Bombanville
14610 THAON
et nous avons dressé de la dite notification le présent procès-verbal

qu' elle a signé avec nous et nous lui avons laissé les documents ci-dessus.

Fait les jours, mois et an ci-dessus.

Signature de l'intéressée — Le Maire

Par ailleurs, une offre d'achat a été déposée par le gestionnaire du Golf pour y créer un hôtel (en aménageant le bâtiment qui sera ainsi préservé) et agrandir le parking.

Ce terrain étant municipal, il a toute sa destination d'être acquis, dans l'intérêt général, par un habitant de la commune porteur d'un projet promouvant une offre de qualité conformément aux objectifs du SCOT, « Normandie Qualité Tourisme », (cf. SCOT 3-DIAG-COMPLEMENT-THEMATIQUE-CAHIER-3)pour« Soutenir le développement d'une offre d'hébergement marchand de qualité en lien avec la stratégie touristique » (cf page 51 SCOT - présentation 3-NPA-RP-DOO-110319LT)

A ce titre, ce projet d'hôtel est tout à fait heureux car la commune ne possède qu'un hôtel non classé (8 chambres).

De surcroit, le stationnement étant un véritable problème aux abords du Golf (notamment rue Adrien Lebaux et bas-côtés de la RD514) il serade ce fait résorbé, sans faire obstacle aux piétons quicirculeront en toute sécurité, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.
Ce projet est bien accueilli.

Veuillez également noter Madame la commissaire, que ce terrain Béthanie (AD66)est assorti au massacre d'arbres séculaires pour satisfaire aux exigences d'un promoteur déjà bien implanté au Bourg ; le même qui souhaite démolir le bâtiment plus que centenaire (ancienne colonie de vacances, annexe du Préventorium), vestige du **patrimoine** du Hôme.

Patrimoine ancien remarquable ignoré

Béthanie, la Chapelle St Joseph, le Point Info/Poste (ancienne gare du Decauville), l'ancienne Ecole datant de 1927 (actuelle bibliothèque) méritent non seulement une citation mais bien une mise en valeur et un classement au titre du Patrimoine ancien remarquable (page 56).

Pour mieux les déclasser, la majorité des bâtiments ne sont mal voire pas entretenus, la Chapelle récemment fermée au public en est un exemple.

Autres observations

- le « Poney Club » devient un « Centre Equestre » dans un environnement pavillonnaire présent et futur !!!

- page 62 : Aucun chemin piétonnier sécurisé sur la RD514 entre la Rue Adrien Lebaux à l'Avenue du Général De Gaulle où est cependant renseignée une boulangerie.
  Les derniers aménagements de ce tronçon sont deux ralentisseurs/passages piétons destinés dévolus aux golfeurs.

- page 63 : Hôtel de la Mer ...valorisation par mise en place d'une terrasse ???
  cf Page 61 « faire ralentir le flux de voitures près de la terrasse... »

- page 64/65 : « liaisons douces »...il est essentiellement question de vélos.....quid des piétons ?

- entre la Poste et la Mairie, la cohabitation vélos/piétons sur le trottoir est souvent périlleuse

- Page 66, il est fait référence à la création d'un bassin de stockage au sud du nouveau quartier : ce point important pour la gestion des eaux pluviales n'est pas développé dans le dossier

Bétonner les terrains Béthanie et Matmut ne fera qu'amplifier les inondations récurrentes Avenue Coty. Le diagnostic, dans le dossier en matière de gestion des eaux pluviales est largement insuffisant et les « mesures adaptées à la gestion des eaux pluviales dans les secteurs urbanisés » cf. page 43 du rapport de présentation absente du dossier, laisse le sujet sans réponse. Merci Madame le Commissaire de bien vouloir apporter les solutions qui conviennent à la résolution de ce sujet.

- eaux usées : la STEP de Cabourg est plus que saturée et son évolution est une préoccupation majeure.Elle est à sa capacité maximale en charge polluante et présente des surcharges hydrauliques permanentes en période de grosses pluies.
  Les problèmes sont loin d'être résolus.

- page 68 : « Le potentiel de densificationest fortement contraint par la résistance du voisinage »

Outre EDEN HOME en 2016, de nombreuses constructions ont vu le jour au Hôme (maisons individuelles, petit immeuble à côté de Goélia green panorama)et au Bourg (Lotissements)
La plupart des habitants ont choisi de résider au Hôme pour sa qualité de vie, le charme des espaces boisés, des parcelles aérées, loin de la densité des constructions imposée par des promoteurs peu scrupuleux, avides de profit.

Les projets déraisonnables, étayés en catimini, sans concertation ne peuvent qu'être mal accueillis.

- Page 76 : La résistance des « insiders »...qui sont-ils ces « initiés » ?

- Page 88 : PLU 2012 : les EBC sont répertoriés dans le plan de zonage.

- Page 89 : Fauted'orthographe : 8.4...se sont faites au lieu de ce sont faites.

TOURISME

L'attractivité d'un territoire passe par une offre de services de qualité conformément aux objectifs du SCOT.
L'accueil touristique n'est pas vraiment abordé.
Le Point Info n'a pas d'horaire réellement adapté.

Dans le diagnostic, insérer que la CommissionExtra-municipale Histoire et Patrimoine est à l'origine des « Lutrins du Patrimoine », du « Circuit des Villas » qui valorisent la commune.

Plus généralement, la lutte contre le changement climatique, la transition énergétique sont des enjeux forts qui sont largement insuffisamment abordés.

ASSOCIATION POUR LA DEFENSE ET LA PROTECTION DE LA COMMUNE DE VARAVILLE (LE HOME-SUR-MER, LE BOURG)
Code SIRET 450 50 0319 00014, code APE : 913E- Association loi 1901, déclarée au J.O. du 08-10-75
Adresse mail : ADPEVaraville@hotmail.com

Complément de contribution de l'association pour la défense et la protection de la commune de Varaville. S'additionne à la contribution du 17 mai.

Contribution numéro 2

En bleu, extrait de documentation.

1. SUR LES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES (complément)

Une lecture attentive du dossier laisse apparaitre de nouvelles incohérences dans l'objectif démographique recherché par le projet de révision.

MRAe : Tout d'abord, l'avis délibéré de la MRAe Normandie dans son avis délibéré de n° 2022-4750 en date du 16 mars 2023 n'est nullement convaincu par l'exposé du dossier et dont la conclusion en des termes inhabituels abouti à « reconsidérer » l'objectif démographique :

Ces extraits exposants le manque de clarté et de cohérence de la démonstration :

> *« En effet, d'après le rapport de présentation, l'objectif démographique du SCoT pour la commune de Varaville prévoit une augmentation de sa population de moins de 150 habitants en 20 ans, alors que l'objectif en termes de production de logements serait de près de 275 logements, dont près de la moitié dans l'enveloppe urbaine.*
>
> *La commune indique que sa programmation est compatible avec ce dernier objectif (total de 240 logements hors résidence de tourisme, dont 219 en renouvellement urbain et 21 en extension). Or, elle précise par la suite (p. 76) que le potentiel de création de logements de son projet de PLU est de 340 logements, dont 286 en extension urbaine (zone 1AU) et 55 en densification, mais que les 266 logements prévus en zone 1AUa sont à considérer comme relevant de l'enveloppe urbaine, cette zone étant déjà viabilisée.*
>
> *Pour l'autorité environnementale, l'ensemble de cette argumentation manque de clarté et de cohérence, et les choix retenus méritent d'être mieux justifies au regard des orientations du SCoT et, d'une manière plus générale, des besoins de développement de la commune compte tenu des sensibilités environnementales en présence.*
>
> ***L'autorité environnementale recommande de reconsidérer ou, à défaut, de justifier davantage l'importance de l'objectif démographique de 1 300 habitants notamment visà-vis des orientations du SCoT Nord Pays d'Auge et au regard des besoins et des sensibilités environnementales de la commune**. »*

Département du Calvados : L'avis du Département du Calvados complète la confusion des chiffres et l'incompréhension des objectifs démographique et de constructibilité.

Objectif démographique 2040	1 300 habitants	+ 303 habitants par rapport à la population en 2019
Objectif de production de logements 2040	+ 341 logements	+ 239 logements pour faire croitre le nombre d'habitants à l'année + 102 logements à vocation touristique
Localisation des développements urbains à vocation principale d'habitat	Au sein du tissu bâti	Un potentiel estimé à 55 logements (15 dans le bourg et 40 au Hôme)
	En extension du tissu bâti	286 logements à produire sur 5,1 ha à urbaniser (0,7 ha dans le bourg, 4,4 ha au Hôme)

239 logements sont annoncés pour faire croitre le nombre d'habitants à l'année. Avec un ratio de 2,1 personnes par ménage (cf. ratio page 16 du rapport de présentation), l'accroissement de la population est de 502 personnes (essentiellement au Home) et non de 303 personnes comme annoncé.

SCOT : 'avis du SCOT daté du 23 février 2023 reçu en mairie de Varaville le « 6 mars 2022 » fait état d'un autre objectif chiffré de 286 logements : « *Avec 286 logements projetés à horizon du PLU, dont 78% dans l 'enveloppe urbaine, pour une population qui devrait atteindre les 1300 habitants, l 'objectif demeure ambitieux, même si, rapporté à ceux fixés par le DOO du SCoT à horizon 20 ans, ils représentent 5% du nombre de logements à réaliser sur les pôles de NCPA »*

Ce dépassement de ratio au sein du pôle NCPA ne fait l'objet d'aucun accord du pole joint au dossier.

Préfecture : dans son avis de l''État du 27 février 2023, la DDTM annonce des chiffres encore différents : 186 logements sen extension urbaine et ajoute que *« l'objectif démographique apparait ambitieux au regard des prospectives de l'INSEE pour la Normandie et le Calvados »*

Ainsi donc, l'association maintien et confirme les propos de sa contribution du 17 mai, à savoir la complète illisibilité des objectifs démographique et de constructibilité, les hypothèses d'accroissement de population s'affirmant comme la régularisation de projets d'ampleurs de promoteurs.

2. EXTENSION DE L'URBANISATION

CONSOMMATION D'ESPACE ET ARTIFICIALISATION (Complément)

La MRAe dans son avis du 16 mars 2023 porte un avis très critique sur les modalités de calcul adopté dans la révision du PLU sur la consommation foncière.

> Avis de la MRAe : *« La consommation foncière prévue, sans compter le centre équestre, est par conséquent comparable à celle de la dernière décennie qui s'établissait à 5,9 hectares. La collectivité considérant que le projet de révision du PLU est réalisé pour une période de 20 ans, elle estime que la consommation d'espace prévue est de 2,25 (la moitié de 5,1 représenterait en réalité 2,55 hectares par décennie, ce que l'autorité environnementale conteste. A cet égard, la compatibilité de la consommation d'espace avec l'objectif national de réduction de 50 % en lien avec la trajectoire du u zéro artificialisation nette n'est pas démontrée. »*
>
> ***« L'autorité environnementale recommande d'analyser davantage les impacts de la consommation d'espace envisagée au regard de la trajectoire de l'objectif national du zéro artificialisation nette ».***

A la lecture de cet avis de la MRAe, en en absence d'adéquation chiffrée de consommation d'espace avec les objectifs du SCOT, de ceux de NCPA et de ses 11 pôles, l'association confirme sa conclusion donnée dans sa contribution déposée le 17 mai et ajoute que la compatibilité de la consommation d'espace avec l'objectif national de réduction de 50 % en lien avec la l'objectif du zéro artificialisation nette ne sont pas respectées.

10. SUR DES DONNEES OBSOLETES DANS LE DOSSIER (Complément)

. est annexé un document relatif à un volet environnemental daté de 2010, cf. 04a_3_annexes_documentaires_1.pdf : il aurait fallu expliquer l'objectif de ce document de 2010 au sein du dossier.

. page 38 du rapport de présentation, sont cités un document qui n'est pas joint au dossier : *« DTA page 93 »*

14. Nouveaux points

1. sur la zone prédisposée humide 1AUa du terrain Matmut et la nécessité d'une étude spécifique sous la responsabilité de la commune

Selon l'article L122-1 du Code de l'Environnement, lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de

fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité.

L'avis MRAe du 16 mars 2023 indique : *« La zone 1AUa du Hôme est concernée par la présence de secteurs prédisposés à la présence de zones humides mais n'a pas fait l'objet d'étude spécifique ; le projet de révision du PLU renvoie ainsi vers le porteur de projet pour réaliser ces études et si besoin prévoir des compensations (p. 84 du rapport de présentation et p. 24 du projet de règlement écrit révisé). Pour l'autorité environnementale, il est impératif que la collectivité mène, d'ores et déjà, les études spécifiques permettant de caractériser et de délimiter les zones humides éventuellement présentes dans les secteurs que le projet de PLU révisé ouvre à l'urbanisation, afin de prévoir les dispositions qui en garantissent la protection ».*

Ainsi donc, le dossier de révision du PLU n'apporte aucune réponse et ignore l'avis *« impératif* » de la MRAe justifiant les études spécifiques sous la responsabilité de la mairie permettant de caractériser et de délimiter les zones humides éventuellement présentes dans les secteurs que le projet de PLU révisé ouvre à l'urbanisation, afin de prévoir in fine les dispositions qui en garantissent sa protection.

De plus, sur ce même secteur 1AUa des terrains Matmut, la MRAe conforte son avis sur le nécessaire besoin d'une étude faune flore et pédologique de cette zone anthropique sur laquelle peuvent reposer de nombreuses fonctionnalités écologiques :

Avis de la MRAe :

« Les projets d'urbanisation doivent faire l'objet d'une attention particulière. Or, si l'évolution du zonage du camping le Cottage Fleuri a bien fait l'objet d'une étude faune-flore, il n'en est pas de même pour le secteur de projet du Hôme. Bien qu'elle soit en zone urbaine du PLU en vigueur et que les demandes de permis de construite soient apparemment déposées, la zone 1AUa correspond à une zone de friche qui peut présenter une certaine richesse écologique qui aurait dû être étudiée ou décrite. Une étude faune flore de cette zone, incluant la biodiversité des sols sur laquelle reposent de nombreuses fonctionnalités écologiques doit être réalisée afin d'évaluer les mesures à mettre en place pour éviter, réduire ou compenser les éventuels impacts du PLU.

L'autorité environnementale recommande de caractériser la faune et la flore de la zone 1AUa en incluant la biodiversité des sols afin de prévoir des mesures visant à éviter, réduire ou compenser les impacts sur la biodiversité du projet de révision du PLU sur ce secteur. »

Cette étude faune/ flore / pédologique est d'ailleurs affirmée par le dossier de mise en révision du PLU, page 98 du rapport de présentation qui stipule que :

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 ;

Mention est faite dans le dossier des incertitudes quant à l'étendue de la zone humide et de son caractère inondable. Comme indiqué, compte tenu des incidences du classement en zone urbanisable, il convient donc de suspendre le classement de ces extensions en zone AU jusqu'à la finalisation du diagnostic environnemental.

Par ailleurs,

. le diagnostic sur le caractère inondable ou non n'est pas plus précis, cf. page 84 du rapport de présentation qui indique que le secteur « est situé à l'écart de la zone inondable connue », une imprécision de taille au regard des risques inhérents.

. page 84 : ce secteur 1AUa est ouvert à l'urbanisation sous réserve 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.

Ainsi donc, le zonage et l'urbanisation de cette zone ne peuvent être conditionnés qu'à l'issue de ces études.

2. Sur l'absence dans le dossier de réponses écrites à l'avis de la MRAe

Madame la commissaire enquêtrice, après analyse du dossier d'enquête publique qui nous est présenté à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/4618/ nous constatons malheureusement que deux documents essentiels à la compréhension du projet de révision du PLU de Varaville n'ont pas été portés à la connaissance du public.

Il s'agit de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) MRAe Normandie n° 2022-4750 en date du 16 mars 2023 - révision du plan local d'urbanisme de la commune de Varaville (14) et de la réponse écrite à ses recommandations.

Concernant l'avis de la MRAe, ce document n'est pas joint au dossier et ne figure pas dans la liste 00_sommaire_1.pdf pas plus qu'il n'est évoqué dans l'arrêté municipal du 11 avril 2023.

Un simple lien non copiable est inscrit dans l'avis d'enquête publique ce qui évidemment de nature à favoriser la non consultation par le public.

Selon l'article L122-1 paragraphe VI du Code de l'Environnement :*« Les maîtres d'ouvrage tenus de produire une étude d'impact la mettent à disposition du public, ainsi que la réponse écrite à l'avis de l'autorité environnementale, par voie électronique »*

Selon l'article R123-8 c) du Code de l'environnement, le dossier comprend : *« L'avis de l'autorité environnementale …/… ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale »;*

Cette réponse écrite, document essentiel du dossier de révision du PLU, n'est pas plus jointe au dossier.

Rappelons que l'avis de la MRAe, sous l'égide de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable, par sa neutralité et sa qualité d'analyse apporte des informations essentielles à la compréhension du projet porté par la révision afin que l'autorité environnementale puisse en prendre connaissance et émettre un avis éclairé. Ce qui est clairement précisé dans le préambule de l'avis de la MRAe : « *Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité. »*

De même, nous regrettons que les rédacteurs du dossier, malgré la valorisation des deux agences Néapolis et Schneider pour le rapport de présentation, n'ait apporté aucun élément de réponses concernant les observations de la MRAe, de même que pour les autres PPA, dans un document de type « Réponse aux avis portés sur le projet », document permettant d'assurer la transparence des orientations choisies dans les objectifs démographiques, d'urbanisme et environnementaux.

Ainsi donc, l'absence de réponses écrites dans le dossier de révision porté à la connaissance du public sur l'ensemble des observation et recommandations émises par l'autorité environnementale, et des PPA de surcroit, est de nature outre à fausser le jugement du public, à ne pas être conforme à la loi et à ses articles susvisés.

Autrement dit, le dossier d'enquête publique aurait dû être complet afin de donner toutes les informations nécessaires au public, autant contradictoire que résumé, la lecture d'un millier de pages tant papier que électronique n'étant pas de nature à faciliter les contributions de varavillais.

L'absence d'un des documents devant figurer au dossier est considérée comme entachant d'irrégularité le déroulement de l'enquête. Elle sera constitutive d'une violation de la loi. Nous demandons expressément l'annulation de l'enquête publique en cours et/ou que les modalités de celle-ci soient revues notamment dans sa durée afin que le public puisse avoir accès à ce document, de même que les réponses aux avis des PPA, et émettre un avis éclairé sur ce dossier.

Exemple de question de la MRAe sans réponse explicite

Dans son avis du 2022-4750 du 16 mars 2023, MRAe émet les recommandations dont les suivantes qui restent sans réponse :

. démographie :

. « L'autorité environnementale recommande de mieux argumenter les choix retenus en matière de projection des besoins de logements, en élaborant plusieurs scénarios démographiques »

. L'autorité environnementale recommande de reconsidérer ou, à défaut, de justifier davantage l'importance de l'objectif démographique de 1 300 habitants notamment vis-à-vis des orientations du SCoT Nord Pays d'Auge et au regard des besoins et des sensibilités environnementales de la commune.

. document « résumé non technique » : « *Le résumé non technique est idéalement placé dans le dossier, en tant que pièce à part avant le rapport de présentation. Mais il est beaucoup trop succinct et ne contient pas tous les éléments prévus au 7° de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme. Il doit par ailleurs être attractif et pédagogique ; or, il ne contient aucune illustration hormis de petites photos peu lisibles. Le résumé non technique constitue en effet une pièce importante qui doit participer à une large information et permettre de faciliter l'appropriation du dossier de PLU par le public.*

L'autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique et de veiller à son caractère pédagogique.

. consommation foncière contestée : *« La consommation foncière prévue, sans compter le centre équestre, est par conséquent comparable à celle de la dernière décennie qui s'établissait à 5,9 hectares. La collectivité considérant que le projet de révision du PLU est réalisé pour une période de 20 ans, elle estime que la consommation d'espace prévue est de 2,25 (la moitié de 5,1 représenterait en réalité 2,55 hectares par décennie, ce que l'autorité environnementale conteste. A cet égard, la compatibilité de la consommation d'espace avec l'objectif national de réduction de 50 % en lien avec la trajectoire du u zéro artificialisation nette n'est pas démontrée. »*

« L'autorité environnementale recommande d'analyser davantage les impacts de la consommation d'espace envisagée au regard de la trajectoire de l'objectif national du zéro artificialisation nette ».

3 Sur les réserves sans réponse à l'avis de la Préfecture

Dans son avis de l'État du 27 février 2023, la préfecture émet les réserves suivantes qui restent sans réponse :

. eau potable : *« L'adéquation entre les besoins futurs et les capacités des ressources devra être confirmée auprès du SYMPERC avec un bilan chiffré en tenant compte des projets de développement des autres communes alimentées par la même ressource. La question de la sécurisation de l'alimentation en eau potable reste à préciser. »* : avis SYMPERC non trouvé dans le dossier pas plus que l'évaluation des projets des autres communes alimentées par le même ressource »

. eaux pluviales : *« Une carte du réseau communal d'eau pluviale existant pourrait utilement être annexée au projet, en particulier au regard de la préservation de la qualité des eaux littorales (exutoires, leur localisation et leur nombre, cours d'eau » :* sauf erreur, carte non trouvée dans le dossier.

. zone humide : zone NI : *« la séquence Éviter Réduire Compenser (ERC) devra être déroulée préalablement à l'autorisation d'urbanisme, et conditionnera son obtention. Ce préalable devra être précisé dans le règlement du PLU » :* sauf erreur, cette disposition n'est pas mentionnée dans le règlement.

4. Une modification de zonage non motivée des espaces boisés classés.

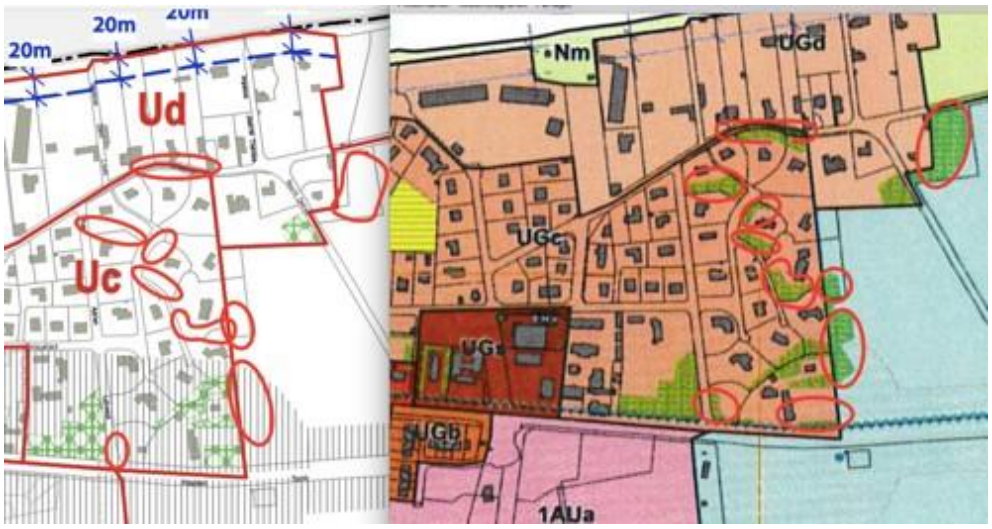
Comme mentionné dans l'avis de l'association Grape, le dossier présenté modifie à plusieurs reprises les emprises des EBC sans en fournir de motivations précises.

Exemples :

PLU 2022

Autre exemple : d'ajout et déplacement d'EBC dans un même quartier

Plan de zonage PLU2012 Plan de zonage de PLU en cours de révision



Le rapport de présentation page 89 apporte les éléments de justifications suivants :

> *« 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 »*

Ces ajouts et déplacements d'EBC étant de nature à permettre à rendre urbanisable ou non le parcellaire, merci Madame la commissaire d'indiquer les critères plus précis (photos, argumentaires) adoptés par les porteurs du projet de révision permettant d'aboutir à ces ajouts et à ces classements / déclassements, l'explication ne pouvant ignorée que d'autres grandes parties d'espaces boisés ou de parcs sont à Varaville ou qu'ils permettent une continuité d'espace boisé.

Exemple : pourquoi ne pas avoir proposé de poursuivre, comme indiqué ci-dessus, « *la mise en continuité »* de l'EBC de Béthanie de surcroit terrain communal qui offre (après replantation) un cadre verdoyant en face le Golf et « *à long terme un intérêt écologique*. »

avant qu'il ne soit transformé en :

Il n'est pas trop tard pour replanter pour les générations futures les arbres de nos ainés abattus.

Autre exemple, un espace boisé avec des pins dont l'un présente un caractère remarquable et pour le moins original, soulevant l'intérêt des passants et touristes, ne fait l'objet d'aucune identification, situé au 20 rue Guillaume le Conquérant.

Merci Madame la commissaire enquêtrice de bien vouloir apporter les éléments de réponse à nos interrogations.

5. Assainissement

Eu égard à :

. l'avis de la MRAe dans son avis N° 2021-3935 du 30 mars 2021 qui met en lumière les surcharges hydrauliques en saison hivernale ou lors de fortes précipitations constatés de la station d'épuration de Cabourg, situation susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la biodiversité du littoral maritime et des marais, la qualité des eaux de baignades et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001

. à l'avis de la MRAe n° 2022-4438 en date du 7 juillet 2022 qui recommande *« de préciser les échéances des travaux envisagés sur les neuf stations d'épuration du territoire de la communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge. Elle recommande également de compléter le dossier afin de démontrer que la capacité réelle de collecte et de traitement des eaux usées sur le territoire est prise en compte dans le projet de zonage d'assainissement collectif, au regard notamment de l'urbanisation à venir. Elle recommande enfin que le règlement d'assainissement conditionne les autorisations de raccordement aux capacités résiduelles réelles de collecte et de traitement des effluents. »*

. à l'avis de la MRAe 2022-4750 du 16 mars 2023 qui recommande *« de compléter les volets eau potable et assainissement collectif du rapport de présentation pour démontrer davantage l'adéquation entre les besoins et les ressources ou capacités disponibles, particulièrement en période estivale et dans le contexte du changement climatique, en tenant compte des besoins cumulés des projets d'urbanisation envisagés dans le cadre du projet de révision du PLU de Varaville avec ceux des projets conduits par les autres collectivités desservies par les mêmes réseaux d'eau potable et d'eaux usées. »*

Ainsi donc :

. les échéances des travaux envisagés sur la station d'épuration de Cabourg ne sont pas indiquées
. aucune démonstration ne permet d'affirmer que la capacité réelle de collecte et de traitement des eaux usées sur le territoire est prise en compte au regard de l'urbanisation à venir
. il n'est nullement fait mention dans le règlement que les autorisations de raccordement sont conditionnées aux capacités résiduelles réelles de collecte et de traitement des effluents.

. page 105 du rapport de présentation, qui rappelle l'objectif du DOCOB qui doit être une amélioration des eaux littorales classée sur le littoral Natura 2000

. l'avis de l'État dans son courrier de la DDTM du 27 février 2023 selon lequel : *« Assainissement des eaux usées : L'autorisation d'urbaniser les zones 1AU est bien conditionnée par l'achèvement des travaux de réhabilitation de la STEP de Cabourg, prévus en 2024. »,* donc date possible de raccordement : pas avant 2025

. le SCoT qui préconise la diminution des pollutions, la protection de la mer, du littoral, la restauration des milieux aquatiques dont les marais et qui indique de poursuivre le renouvellement des réseaux d'assainissement, alerte et recommande que : *« la forte*

urbanisation du littoral autour de Cabourg et Dives accentue les risques de pollution microbiologique des eaux côtières, et oblige les collectivités à poursuivre leurs efforts pour réduire ce risque ».

. le SDAGE qui préconise : *« À court terme, la réduction voire la suppression des divers rejets diffus de temps sec : suppression des surverses des réseaux EU séparatifs, suppression des rejets diffus du réseau EP, amélioration du niveau de rejet des stations d'épuration »*

. le SDA selon lequel il convient de *« Renforcer la capacité hydraulique de la station d'épuration de Cabourg afin de lui redonner sa capacité initiale prévue de sa construction »*

. la convention d'engagement relative aux travaux d'assainissement et de pluvial du système d'assainissement de Cabourg du 22 juin 2022 dont l'objectif est : *« le respect des normes environnementales, l'amélioration de la qualité des eaux et notamment des eaux de baignades, la nécessaire articulation entre le développement durable du territoire et la préservation de l'environnement. »,* document non évoqué dans le dossier.

. la DDTM, cf. enquête publique de révision de plan de zonage de NCPA, selon laquelle la station de Cabourg est non conforme avec de nombreuse surverses en période pluvieuse et en cas d'orages qui se traduisent par des rejets d'eaux usées dans le milieu naturel et plus particulièrement dans l'estuaire de la Dives et sur le littoral.

. les 45 déverses d'eaux usées dans la Dives en 2021 annoncées en Conseil Communautaire NCPA

alors, la révision du PLU, en ne fournissant aucun chiffrage sur les besoins cumulés des projets d'urbanisation envisagés dans le cadre du projet de révision du PLU de Varaville avec ceux des projets conduits par les autres collectivités desservies par les mêmes réseaux d'eau potable et d'eaux usées, en minimisant voire occultant dans ses projections, tant dans le rapport de présentation que dans son règlement écrit, la préoccupation majeure de sauvegarde de l'environnement, du littoral, des marais et de la santé humaine, s'affirme en non-conformité avec les documents susvisés et donc illégale.

Par ailleurs, en autorisant par anticipation des permis de construire d'importance (Béthanie, Villa Plaisance, et Orée des Pins en cours d'instruction, soit au total 253 logements) avec comme seule prescription celle de ne pas intervenir avant le dernier trimestre 2023 (cf PC Le Clos Polet) s'avère en non conformité avec l'échéancier NCPA mentionné dans sa convention du 22 juin 2022 selon laquelle *« Tout projet d'aménagement ou de construction pourra recevoir un avis favorable dès lors qu'il s'accompagne d'un engagement de raccordement à la station à une date où les gains en équivalent habitant le permettent. »* Il n'est donc nullement évoqué que tout raccordement sera autorisé au dernier trimestre 2023.

De plus, le dossier fait mention page 66 du rapport de présentation : *« POUR LA STEP DE CABOURG : travaux programmés en 2022 pour améliorer le stockage des effluents lors des « crêtes de production ».* Cette information est obsolète, le programme de travaux visant à améliorer la collecte et le traitement des eaux usées de la station de Cabourg s'étirant sur plusieurs années, jusqu'à 2026 selon la convention, jusqu'à 2030 selon la révision du plan de zonage citée supra.

Ainsi donc, l'absence de connaissance des dates de raccordement (non fournies au dossier) ne fait l'objet étrangement l'objet d'aucune information, disposition et prescription tant dans le rapport de présentation que dans le règlement.

Par ailleurs, une mention est cependant faite dans l'OAP 2 : *« notons que l'opérateur pour la résidence sénior Orée des Pins s'est engagé à ne pas se connecter au réseau EAP avant l'année 2024 (date de finalisation des travaux sur le réseau des eaux usées de la STEP de Cabourg) » :*

cette disposition est

. abusive, la convention NCPA n'indique pas que les autorisations de raccordements au réseau seront données en 2024, elle indique que les autorisations de raccordements seront donnés à *« une date où les gains en équivalent habitant le permettent. »*

. contradictoire avec le permis de construire accordé au Clos Polet qui stipule que : *« le raccordement au réseau d'assainissement ne devra pas intervenir avant le dernier trimestres de l'année 2023 »*

Par ailleurs, cette obligation mentionnée dans l'OAP 2 ne concerne pas uniquement le projet de résidence séniors mais tous les raccordements de tous les projets concernés pas l'assainissement collectif de la station d'épuration de Cabourg. Il ne peut donc explicitement être exclu le projet de 141 logements du Projet Villa Plaisance et tout autre projet.

A ce titre, merci Madame le Commissaire enquêteur, eu égard au gain EH attendus dans les prochaines années sur la station d'épuration de Cabourg, de nous indiquer dans quel ordre seront données les autorisation de raccordement au réseau collectif d'assainissement de la station de Cabourg : dans l'ordre chronologique des permis accordés, par taille de projets, par quota communal ?

Ainsi donc, cette révision qui omet les dispositions de nature à prendre en compte les contraintes publiques d'assainissement, ignore les incidences notables sur l'environnement, la biodiversité du littoral maritime et des marais, la qualité des eaux de baignades et la santé humaine et apparait non conforma à la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001.

6. Inexactitude et insuffisances dans le dossier

Inexactitude relevée dans le dossier

. page 106 du rapport de présentation, est indiqué : « *la commune n'est concernée par aucun site Natura2000 »,* ceci est inexact, cf. avis MARE du 19 mars 2023 *: « du fait de la présence de deux sites Natura 2000 sur le territoire communal – partie maritime – et de la présence du littoral »).*

. page 54 du rapport de présentation : est fait mention d'un autre centre équestre à proximité de la ferme du Home.

. page 64 : il ne s'agit plus des Bus Verts et de la ligne 20 mais de Nomad Car et de la ligne 111

. page 66 du rapport de présentation est indiqué que l'entretien des canaux et fossés du marais, l'interdiction de tous travaux susceptibles de ralentir le cours des eaux dans les canaux et fossés est du ressort du Syndicat de la Divette.

Ceci n'est que partiellement vrai, puisque le Syndicat, lors des destructions du marais au Pré Viger a fait savoir qu'il n'était pas compétent sur cette parcelle. Il y a donc nécessité de préciser le périmètre de responsabilité du Syndicat de la Divette.

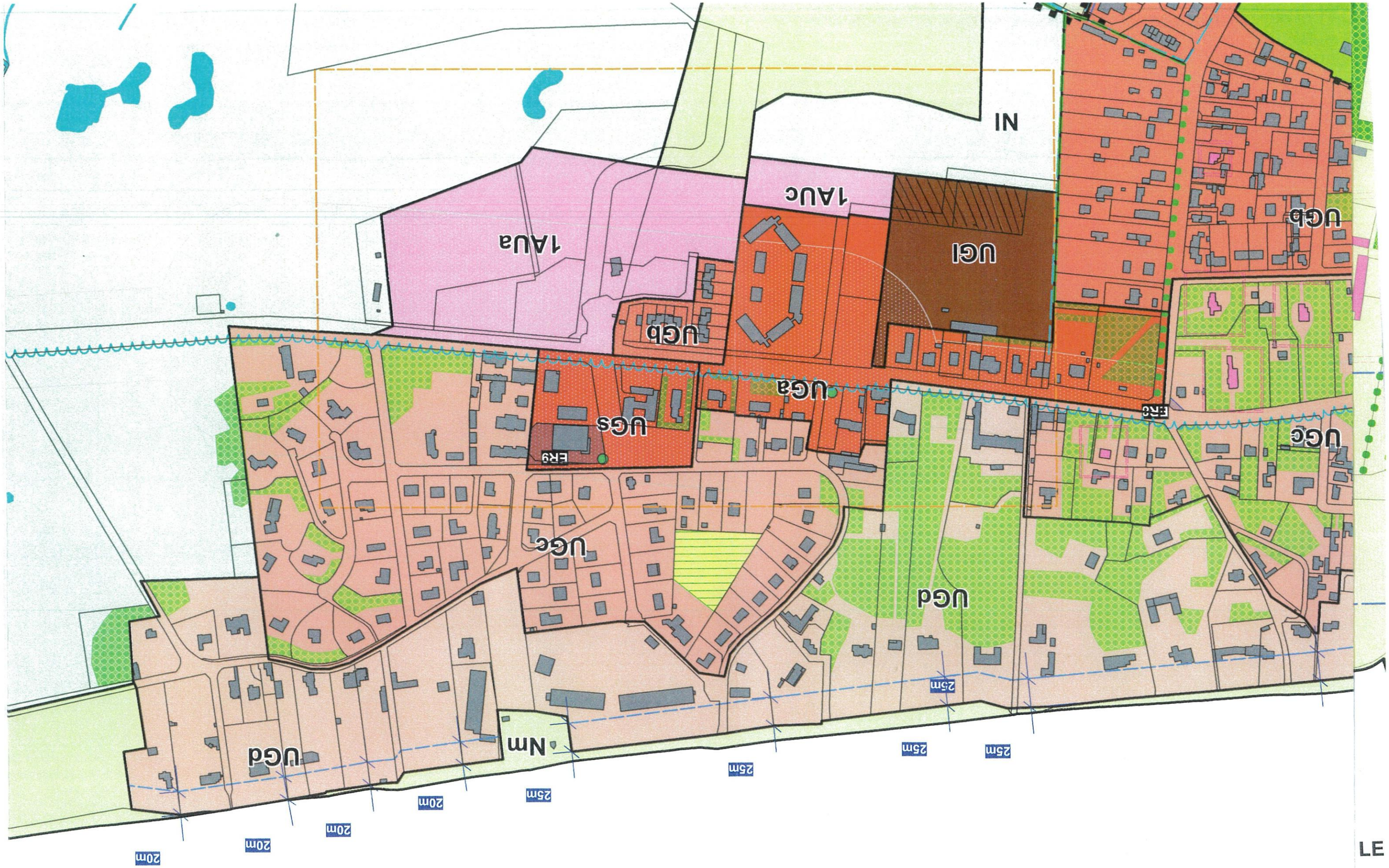
. page 40 du rapport de présentation : le PPRL est exprimé au futur, il est arrêté depuis le 10 aout 2021

. page 29 du rapport de présentation : eau de baignade : est évoqué une référence à la DDASS qui n'existe plus depuis 2010. La conclusion est à mettre à jour.

. page 99, les articles L130-1 et L123-1-6 ont été abrogés le 1 janvier 2016.

Insuffisances :

. absence dans le dossier de la cartographie des zones prédisposées humides.


NI
1AUa
1AUc
UGI
UGb
UGb
UGa
UGs
ERy
ERc
UGc
UGc
UGd
UGd
Nm
25m
25m
25m
25m
20m
20m
20m
20m
LE

Contribution Benoît Courcoux projet de révision PLU Varaville 2023

Les chiffres annoncés dans ce projet de PLU n'ont ni queue ni tête, une vue sur horizon 2040 soit dans 17 ans avec des constructions pour environ 400 à 450 logements (dont 300 au Home) déjà en cours de construction ou prévues dans des permis de construire accordés ou prêts à l'être en 2023.

Quelques exemples suivent, je me limite dans ma contribution de ce jour, mais c'est l'ensemble du projet qui est en cause.

Objectifs 2040 = 1 300 habitants soit 324 de plus qu'au recensement 2019 en prenant un chiffre moyen de 425 logements : 0,76 habitant par logements !!!

Cela veut dire des logements vides ou une énorme tromperie dans les chiffres…

En prenant le ratio national (taille nationale d'un ménage en France INSEE 2019) de 2,19, pour 425 logements cela équivaut à 930 personnes supplémentaires à l'horizon 2026 (pour le temps de construction), soit 1 906 habitants à Varaville dans 3 ans, les concepteurs de ce projet de PLU imaginent donc un arrêt total des constructions à cette échéance, suivi d'un sacré nombre de décès (600), 32% de la population en 14 ans (2040) et cela sans aucune naissance…

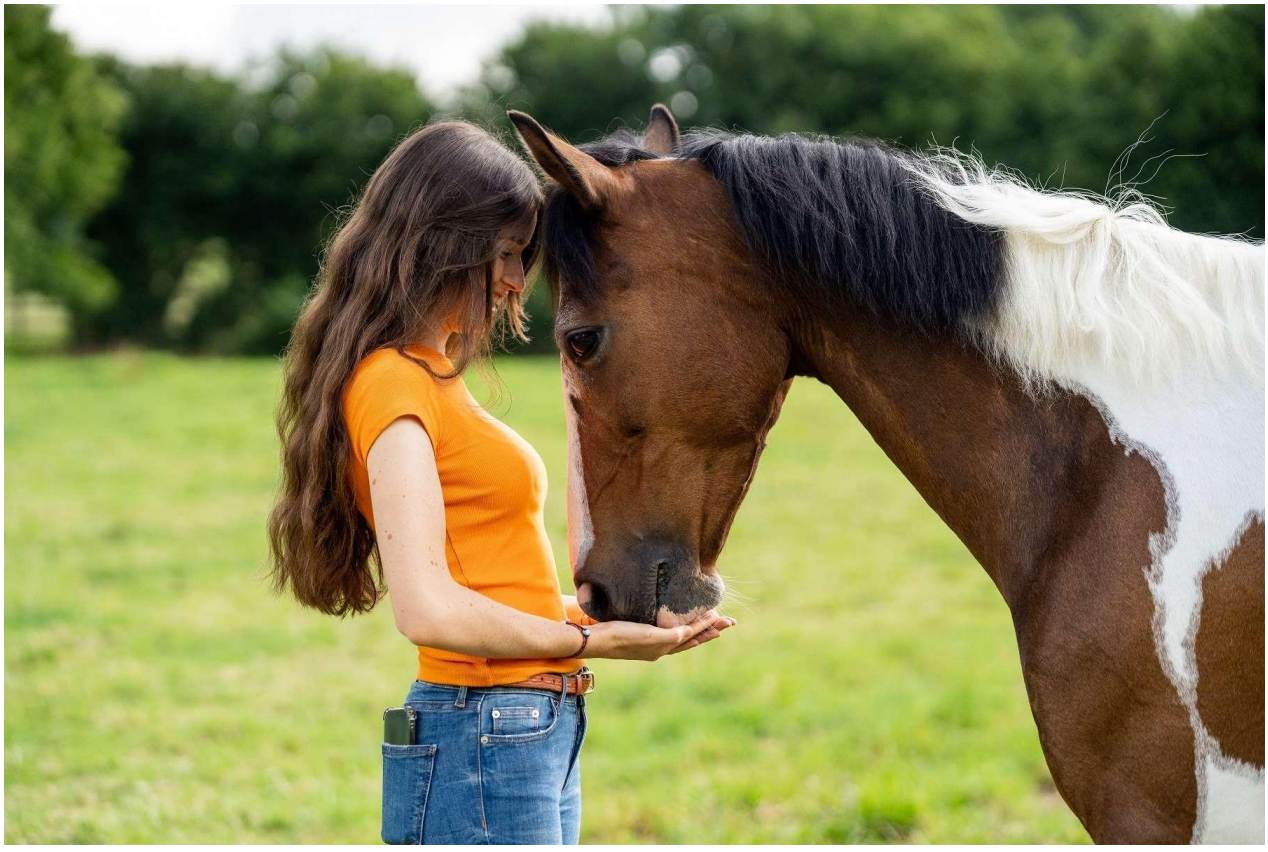
Ne soyons pas aussi sinistre, ne prenons que les avis ou remarques de personnes ou organismes, Monsieur le Préfet, le MRAe et le GRAPE, deux issus de l'État et une association réputée pour son sérieux ; Madame le Commissaire enquêteur, le rejet pure et simple de ce projet ne devrait-il pas être prononcé ?

Ci-joint une diffusion sur écran lors de la réunion de ce mercredi 31 mai 2023, en présence de Monsieur Guy LEFRAND vice-président de la région Normandie (Aménagement du Territoire et Santé) et de Monsieur Olivier PAZ, président CCNCPA :

Projet d'hebergement premium pour cheval et proprietaire

«Mon cheval et moi»

3 chemin la hogue Jard
14390 Varaville



Venez decouvrir en couple ou famille la normandie avec votre cheval. Depart en balade dans les marais ou a la plage

Le lieu :

Une ancienne ferme tenue par 2 frères dans laquelle ils faisaient des cultures de fraises et de tomates. Nous avons racheté la maison avec 3 hectares dont 2,5 hectares servaient à la culture de fraises.

Pourquoi ce projet ?

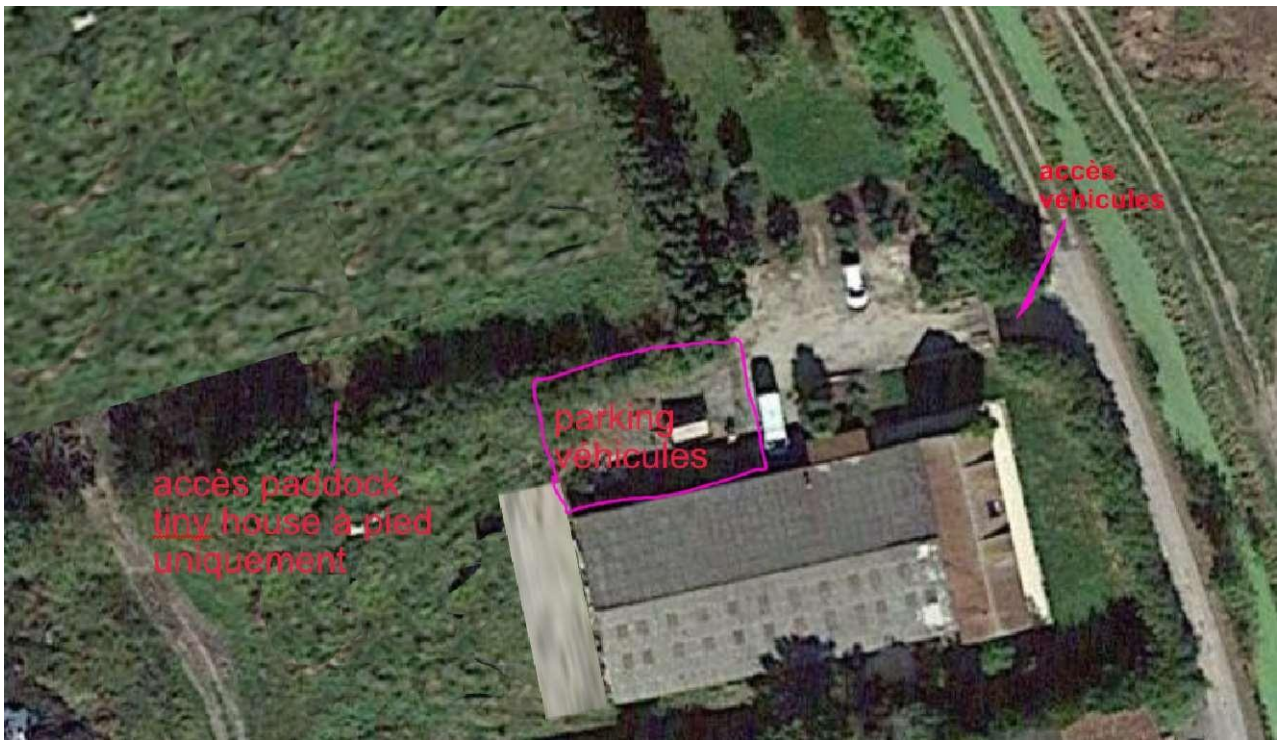
Je suis issue d'une famille d'agriculteurs, mes grands parents avaient des chevaux pour travailler la terre. Nous sommes passionnés d'équitation mon mari ma fille et moi. Cela fait 1 an que je réfléchis à ce projet. Aujourd'hui nous avons trouvé le lieu alors que nous pensions que c'était perdu d'avance.

Suite à une forte demande dans la région et notamment de logements «haut de gamme», nous avons décidé et avons la chance d'avoir les capacités en terme de superficie et le lieu qui s'y prête, sans déranger les voisins!

L'année dernière c'était une culture de fraises, je souhaiterais montrer particulièrement mon attachement à la nature et j'aimerais le faire partager. Le but est de faire profiter de mon cadre de vie aux gens et de leur faire prendre conscience de celui-ci. De plus l'activité ne se fera que sur une période de 6 mois max de mai à septembre/octobre, ce qui permettra de laisser le terrain à l'état naturel le reste de l'année.

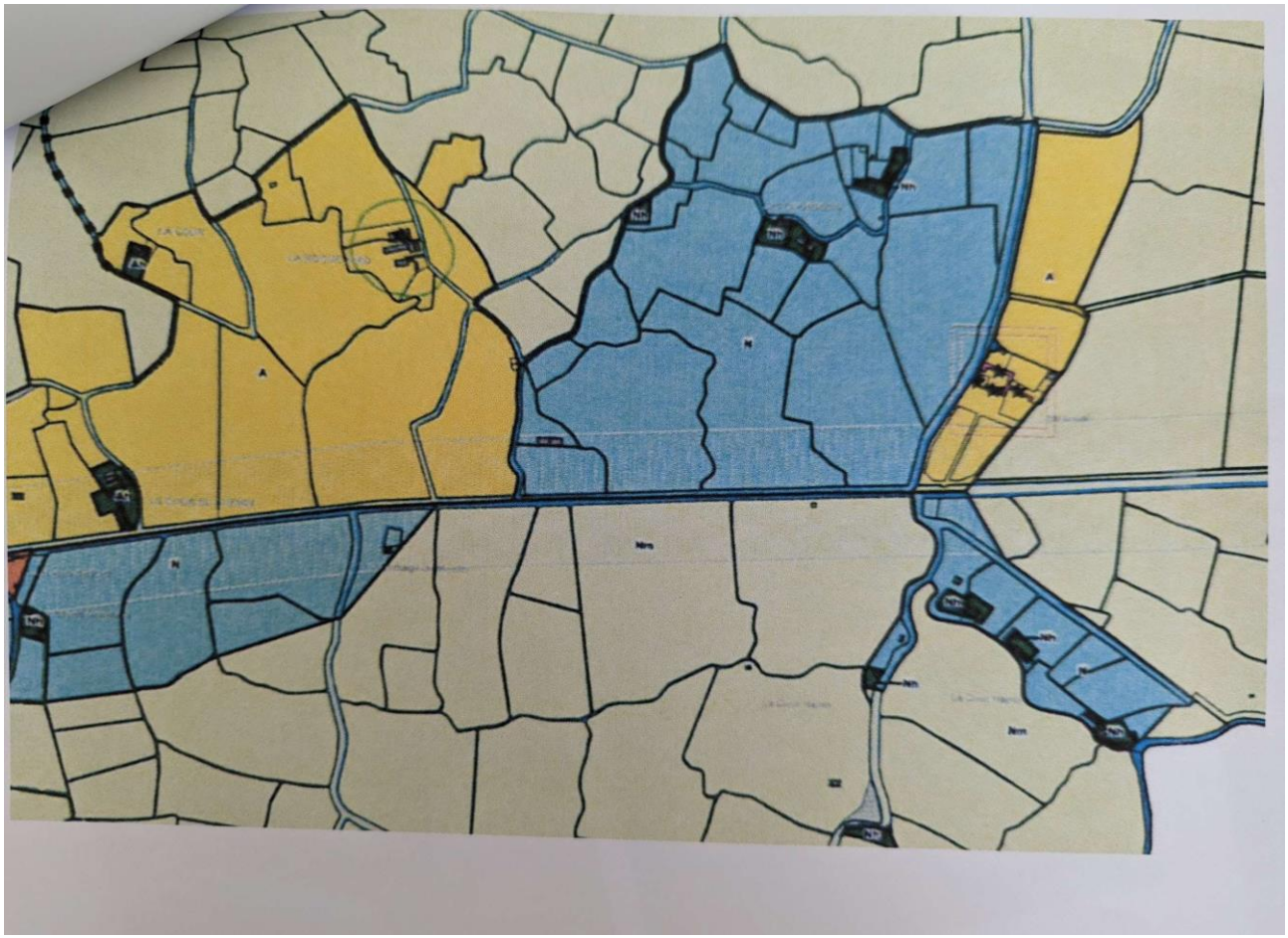
L’accès :

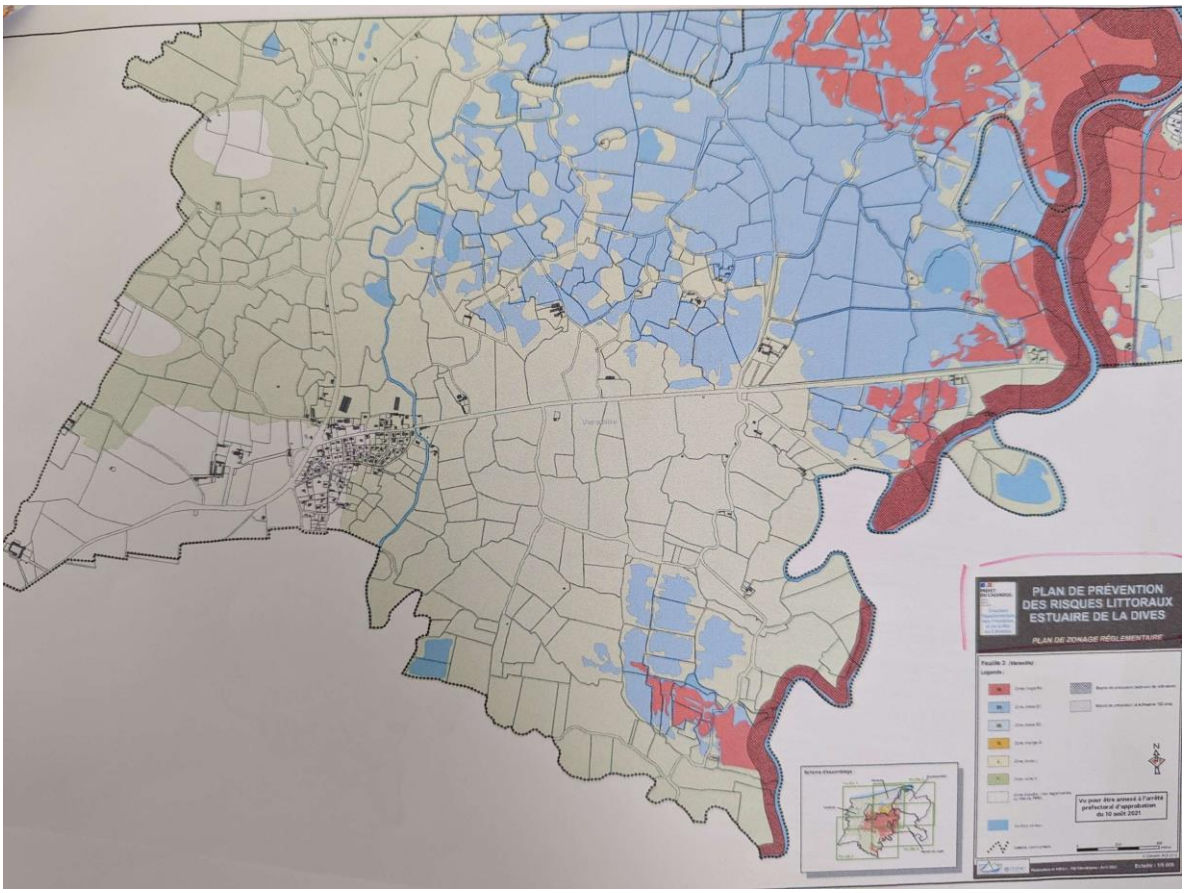
Il se fait par un chemin bitumé avec des aires de passage pour laisser se croiser 2 véhicules. Les clients accéderont avec leur «camion van» ou leur van par notre entrée et se gareront près du hangar afin d’y laisser les véhicules sur cette partie déjà dure afin de ne pas abîmer le terrain. Ils accéderont à pied par un passage entre le terrain et les paddocks où se situent les Tiny house.



Situation générale actuelle :

Dans le nouveau PLU, le terrain de la maison et le grand terrain Nord de 2,5 ha sont en zone A





La carte de la DREAL de 2021, plus précise que celle de 2012, présente le plan de prévention des risques littoraux de l'estuaire de la dives

L'ensemble du marais de Varaville est situé en zone humide.

Néanmoins, toutes les constructions actuelles situées au coeur du marais sont placées dans la zone verte, zone de moindre risque.

Nous proposons de nous inspirer de cet état d'esprit en plaçant nos 5 Tiny Houses dans les zones vertes du terrain de 2,5 Ha.
=> Dans la pratique, l'hiver, la carte se vérifie et ces zones étant les point les plus hauts du terrain, ne sont pas atteintes par de la stagnation d'eau (les zones soumises à de la stagnation d'eau sont représentées par la zone bleue B1)

De plus, nous limiterons les sorties des Tiny Houses à la stricte saison été (Mai à Septembre/Octobre, hors de ces périodes les Tiny Houses seront rentrées dans le hangar).
=> Dans la pratique, l'été, le terrain, argileux, est sec et fissuré, ce qui permet à l'eau de se drainer et le terrain reste à sec même en cas de pluie.

Enfin, nos Tiny House sont surélevées par les roues et la remorque d'environ 70cm par rapport au sol.

Ci-dessous les Tiny house sont représentées par un rectangle beige.

Ce projet répond-il à une réelle demande ?

Voici quelques extraits intéressants vus dans l'estafette, la revue équestre du CRTE (comité régional de tourisme équestre):

"Si la pratique individuelle est généralement plutôt abordée en "autarcie" (repas tiré des sacoches, hébergement chez l'habitant), la randonnée équestre encadrée génère une activité économique locale : prestation pour l'accompagnement à cheval sur un itinéraire repéré, repas en restaurant ou préparés par le traiteur local, nuitée en gîte de groupe, chambres d'hôte voire dans des ***hébergements plus haut-de-gamme****, visite d'un musée, site touristique ou chez un artisan…*"

Le CRTE du Calvados a confirmé une demande élevée pour des hébergements premium.

Positionnement clientèle :

En ce qui concerne la future clientèle je suis partie sur une clientèle moyenne gamme voire haut de gamme. Des logements à bas coûts existent dans des centres équestres comme la sablonnière ou celui de Ranville. Cela ressemble plus à une auberge ou pour des enfants/ados souhaitant passer un stage d'équitation. Je recherche plus une clientèle venant découvrir la Normandie pendant un long séjour ou être une étape pour des randonneurs avec leur cheval. D'ailleurs je compte faire poser via le CRTE une balise GPS sur le terrain afin de baliser le point d'intérêt et les futurs itinéraires de randonnées équestres (certains existent déjà). Cela permettra de faire connaître les marais pour les balades et de faire venir la clientèle sur la région. C'est valable également pour les randonneurs pédestres et vtt.

La NCPA, l'office du tourisme de Cabourg et le CRTE (comité régional de tourisme équestre) sont très favorables à mon projet et sont prêts à m'aider.

Quels seraient les types d'hébergements et pourquoi ?

Types : Tiny-house, au nombre de 5 max échelonnées sur 3 ans. Je commencerai par 2 Tiny house. Ce sont des mini-maisons construites avec des matériaux de qualité, posées sur une remorque (surélévation de 50-70 cm).

Pourquoi ?
- pour leur look
- souvent autonome en électricité et eau (toilette sèche par exemple sans sciure)
- réserve d'eau et récupération d'eau de pluie
- groupe électrogène solaire
- panneaux solaires

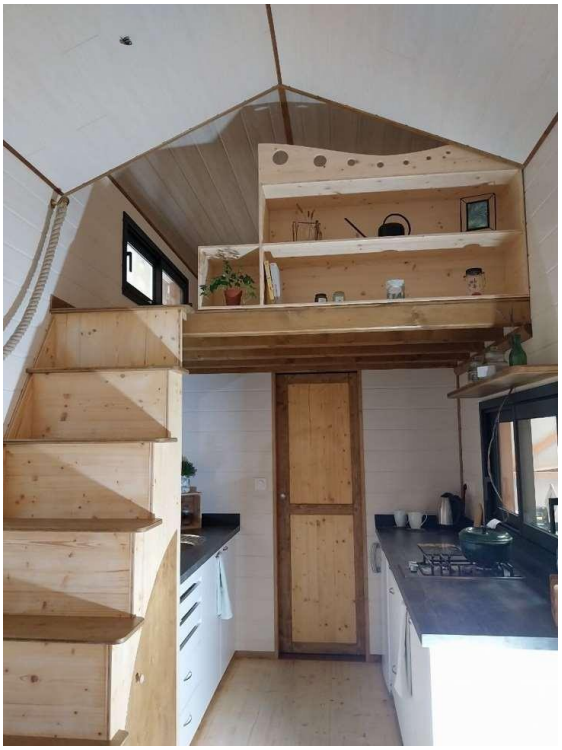
Je souhaiterais donner des noms aux Tiny-house:
- noms de villes de la NCPA.
- noms d'oiseaux de la réserve ornithologique du marais.

Je suis architecte d'intérieur, le but est de reprendre des Tiny house existantes et de les réhabiliter avec des artisans locaux afin de les adapter au territoire de la Normandie.

Présentation en photo de la Tiny-house autonome :

Extérieur

Espace intérieur



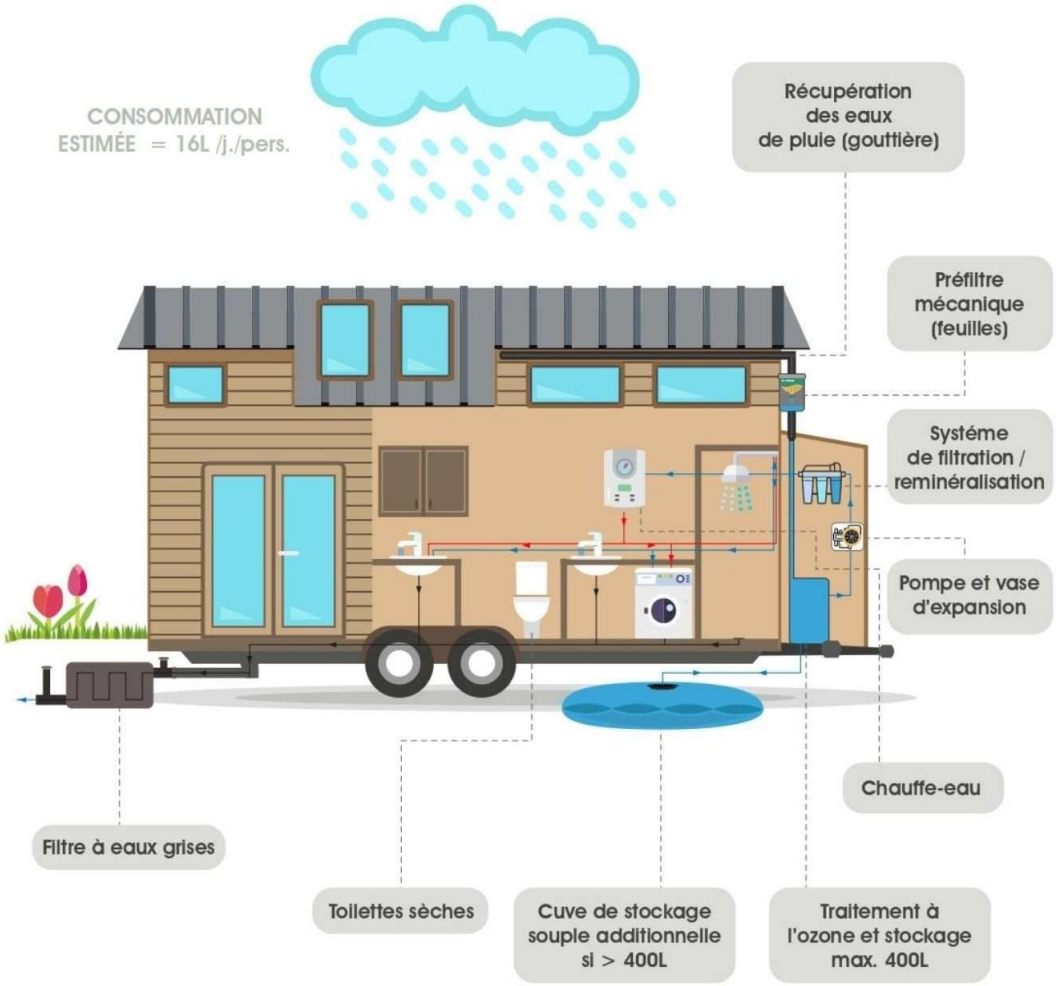
Chambre

Toilette sèche

Salle d’eau

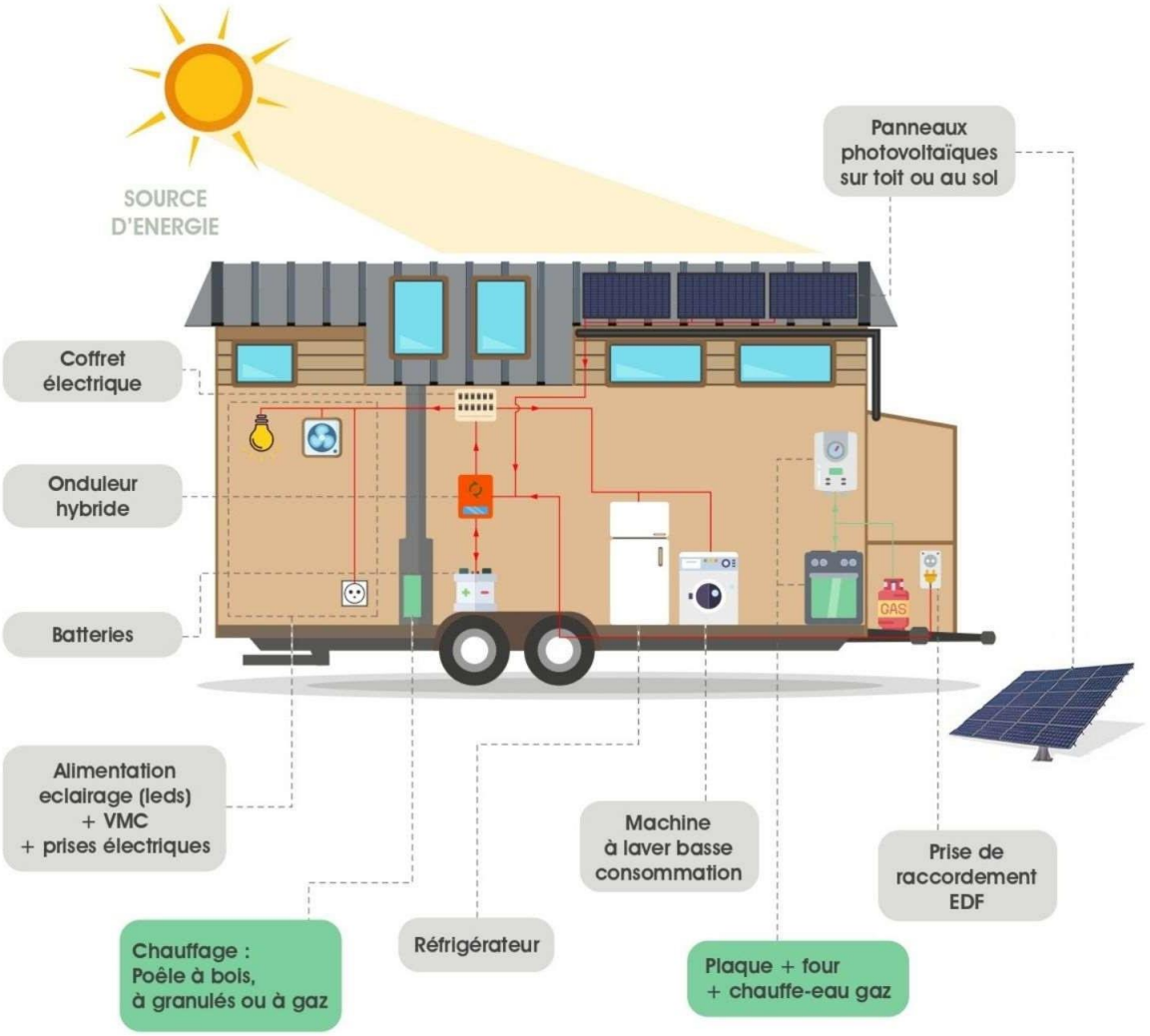
Espace technique

Schéma pour l’autonomie de l’eau :



L’eau n’étant potable des bouteilles d’eau seront distribuées.
Il n’y aura pas de machine à laver, ni de four, ni de poêle à bois.

Schéma pour l’autonomie en énergie :



Il n’y aura pas de machine à laver, ni de four, ni de poêle à bois.

Que dit la réglementation ?

Tiny-house = résidence mobile de loisirs.
Elle sera sur mon terrain inférieur à 6 mois dans l'année et elle sera rentrée l'hiver

Les différents types d'hébergements selon Richer avocats:
- caravane si elle roule sur la voie publique
- Tiny- house résidence mobile de loisirs sinon

Et le terrain ?

Le tour du terrain côté chemin sera clôturé par des lisses et poteaux avec une barrière pour laisser passer les chevaux et le tracteur qui passera pour nettoyer et faire le foin. C'est pour cela que les clôtures intérieures seront avec du ruban et bien séparés entre chaque paddocks pour éviter que les chevaux ne se côtoient.
Les terrains seront d'environ 4000m2 chacun. Ils sont assez vastes afin d'être assez éloignés des uns des autres. Les terrains seront remis à l'état naturel facilement le reste de l'année.

Et économiquement ?

Les +:

- Je vais faire mettre des balises par la CRTE pour indiquer le chemin de randonnée. Aujourd'hui je suis déjà sur un chemin pédestre sur carte ign.

- Je souhaiterais embaucher du personnel pour le ménage et le jardin, faire appel à une conciergerie (cette dernière est installée à Varaville) et faire des partenariats avec des restaurants de la région pour les repas et autres services.

- En moyenne 70 euros sont dépensés par jour et par personne selon la revue «estafette» :

" Les dépenses moyennes journalières par cavalier sont estimées à 70 € ; les retombées économiques des activités d'itinérance équestre sont réelles. Elles s'accompagnent souvent d'une diversification des activités des opérateurs ruraux et touristiques, et d'un élargissement de la saison, le tourisme équestre se pratiquant quasiment toute l'année. Convaincues par cette réalité sociale, économique et environnementale du tourisme équestre, les collectivités territoriales sont toujours partie prenante de son développement. Outre le soutien technique, humain et financier à l'aménagement spécifique et la gestion d'infrastructures pour les cavaliers randonneurs, les collectivités accompagnent les CDTE, CRTE, CDE, CRE et associations à plusieurs niveaux."

Les demandes :

1/ Activité commerciale dans une zone STECAL At

PLU: Demande de mettre le terrainde 2,5 Ha (parcelle 141) en zone STECAL «At», avec autorisation pour positionner maximum 5 résidences mobiles de loisir de mai à Septembre/octobre.

Le STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) est déjà prévu dans le nouveau PLU;
=> en zone At, comme au lieu brûlé, les hébergements hôteliers sont autorisés.

2/ Maison en zone Ah

Nous demandons également que le terrain de la maison (parcelles 140 et 166) soit en zone Ah, comme les autres maisons du secteur.

destinations et sous-destinations

Le tableau ci-après précise les destinations et sous-destinations interdites par secteur.
A = autorisé ; I = Interdit ; sc : sous conditions (voir ci-après article A2)

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	Ae STECAL	Ah	At STECAL	Reste de la zone
Équipements d'intérêt coll. ou publics	Asc	Asc	Asc	Asc
Logements / hébergements	Asc	Asc	Asc	Asc
Hébergements hôteliers	I	Asc	Asc	Asc
Restauration	I	I	I	Asc
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail	I	I	I	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	Asc	I	Asc	Asc
Bureaux / centre de congrès et d'expositions	I	I	I	I
Commerces de gros	I	I	I	I
Entrepôts	I	I	I	Asc
Autres activités artisanales ou industrielles	Asc	I	I	I

PRÉSENTATION

Présentation de la zone

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.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole y sont spécifiquement autorisées dans les conditions fixées par le règlement ci-après.

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, ainsi que les constructions et installations visées par le règlement dans les secteurs suivants.

On y distingue ainsi :

- **des secteurs Ah** où pourront être implantées les annexes et extensions des bâtiments à usage d'habitation existant lors de l'approbation du présent PLU révisé, dans les conditions fixées par le règlement ci-après ;
- **un secteur At,** de taille et de capacité d'accueil limitées (dit STECAL) permettant, au Lieu Brûlé, de nouvelles constructions pour de l'hébergement touristique ou hôtelier ou des activités récréatives, dans les conditions fixées par le règlement ci-après ;
- **un secteur Ae** de taille et de capacité d'accueil limitées (dit STECAL) permettant de nouvelles constructions pour les activités économiques dans les conditions fixées par le règlement ci-après ;

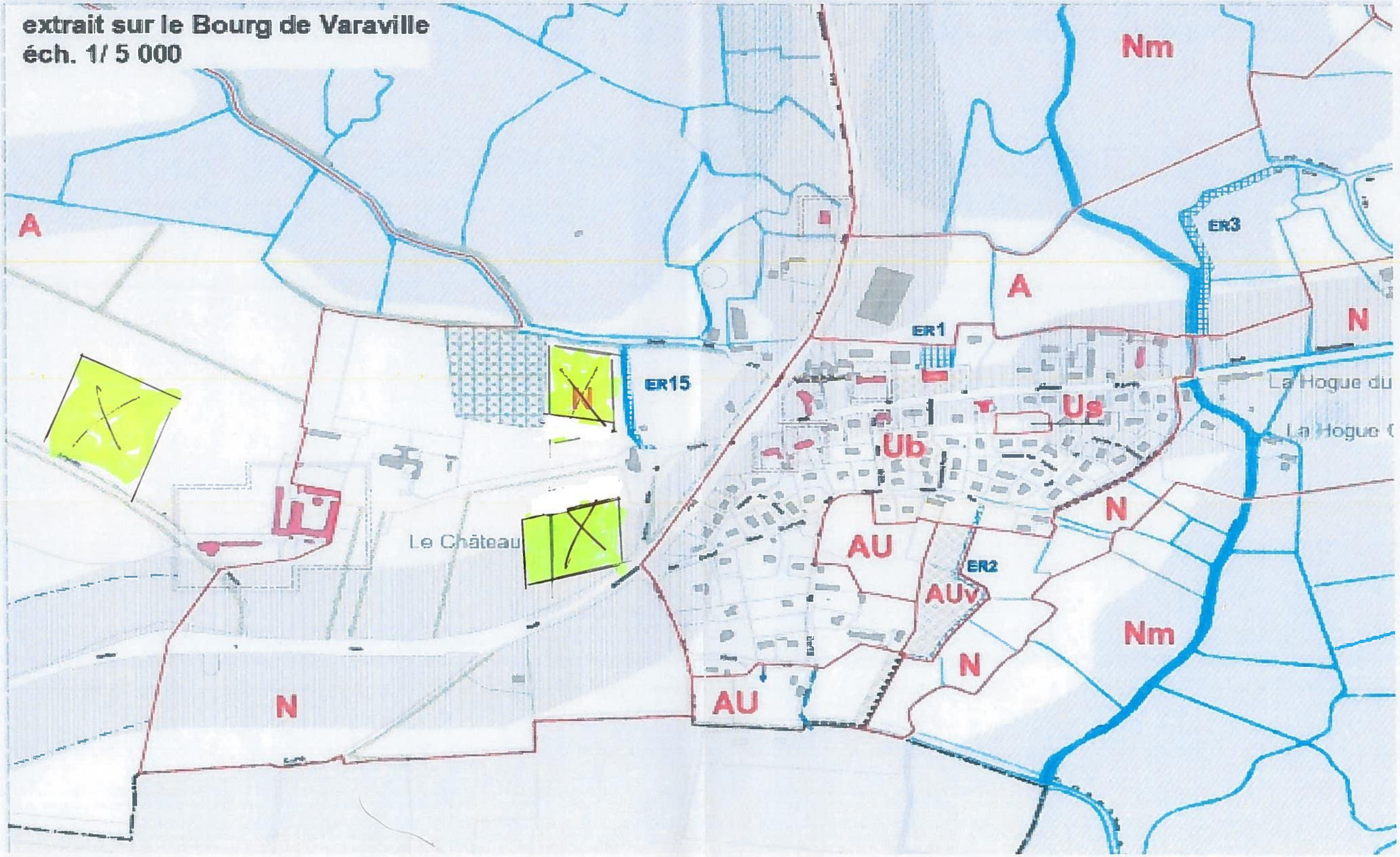
Pour conclure :

Le monde du cheval évolue grâce à l'implantation de l'école vétérinaire de maison Alfort section équine, le cheval doit s'adapter en Normandie en développant des structures d'accueil.

En conclusion selon la revue «Estafette» (revue CRTE) :

" En conclusion, et depuis toujours, l'aide des collectivités territoriales a largement contribué, et continue de le faire, à la croissance étonnante du Tourisme équestre, partout en France. Mairies, communes, communautés de communes, conseils généraux,départementaux, régionaux, font partie de l'Histoire du Tourisme équestre, et leur soutien est essentiel à son développement !"

extrait sur le Bourg de Varaville
éch. 1/ 5 000



Agnès BENOIT GONIN
Philippe NANTERMOZ
6 rue des Coquelicots
14610 EPRON

Epron, le 2 juin 2023

Monsieur le Maire,

Suite à la rencontre avec la commissaire enquêtrice ce jour, nous avons pu consulter le projet de la révision de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Varaville et échanger avec elle.

Nous souhaitons poser 2 questions :

1 °) Emplacement des Zones boisées, parcelle AA0059, 3 rue Saint Charles :

Nous constatons un changement sur le lot 6 entre le projet de plan et le précédent plan : ce lot 6 n'est pas indiqué comme un espace boisé protégé, ce qui correspond à la réalité. (Nous sommes propriétaires de ce lot.)

Sur certains des autres lots de cette parcelle, il y a des écarts entre les espaces boisés sur le projet de plan et les photos sur le terrain :

- Plusieurs zones comportent actuellement des arbres et notamment des pins, or ces zones ne sont pas indiquées comme boisées sur le projet de plan : il s'agit des lots 7, et la partie Ouest du lot 8. Ces arbres pourraient-ils donc être abattus ?
- A l'opposé, le lot 3 de cette parcelle est indiqué comme entièrement boisé alors qu'une partie importante ne l'est pas.

En PJ 1 :

- Plan de numérotation des lots sur la parcelle
- Photo du projet consulté en mairie, avec une bande boisée sur le lot 6 de la parcelle, qui a été déplacée vers la mer, donc plus conforme à la réalité
- Précédent plan
- 2 Photos satellites de la parcelle avec les espaces boisés existants sur le terrain

Notre question est donc :
Pouvez-vous nous confirmer que dans le projet de plan, le lot 6 de la parcelle AA0059, 3 rue Saint Charles n'est pas indiqué comme un espace boisé protégé ?

2°) Demande de constructibilité sur le lot 6, parcelle AA0059, 3 rue Saint Charles :
Lorsque nous avons acquis cette parcelle en 2017, elle était pleine de ronces et sans arbre. Le projet prend en compte cette situation.
Nous souhaiterions que ce lot de parcelle puisse être déclaré constructible, afin d'y édifier un pavillon.

En PJ 2 :

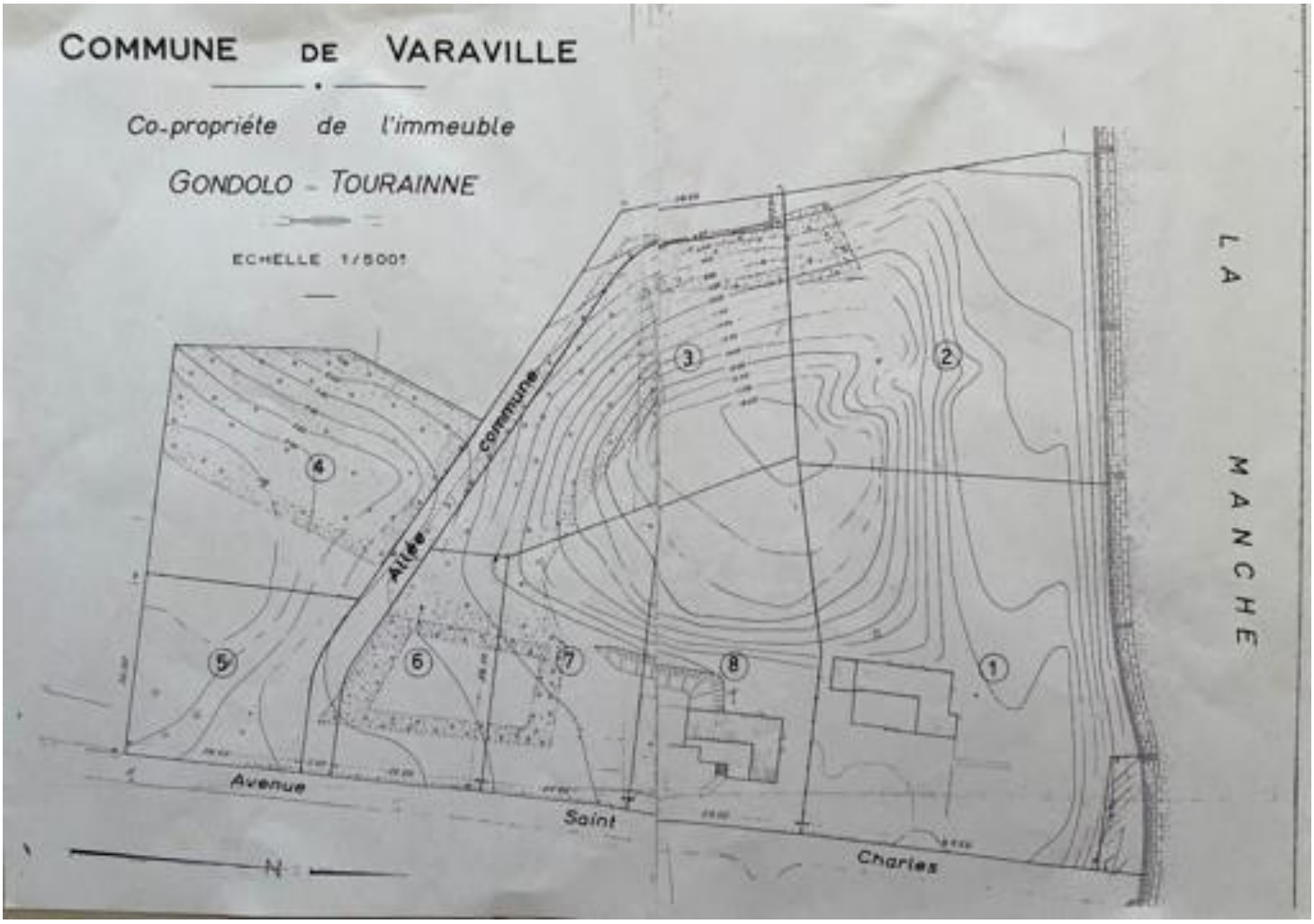
- Copie de la précédente demande de constructibilité (2 janvier 2018)
- Projet d'implantation sur la parcelle

Notre question : compte-tenu que le lot 6, parcelle AA0059, 3 rue Saint Charles est sur une zone non boisée, est-il possible de le rendre constructible ?

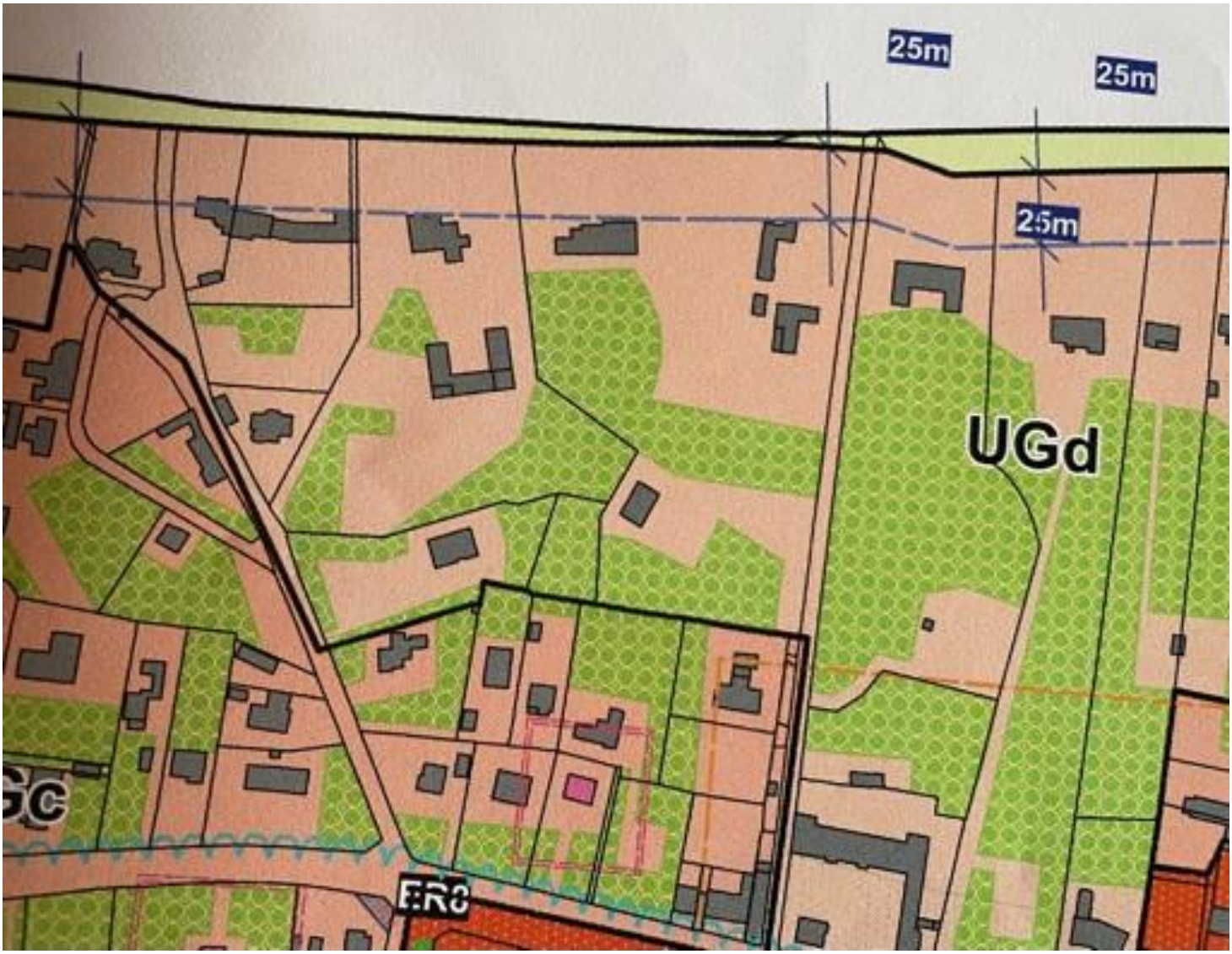
Nous vous remercions de votre attention.
Bien cordialement

Philippe NANTERMOZ
Agnès BENOIT GONIN

Plan des lots sur la parcelle AA0059, 3 rue Saint Charles



Projet PLU consulté en mairie le 2 juin 2023
Parcelle AA0059, 3 rue Saint Charles



Précédent plan
Parcelle AA0059, 3 rue Saint Charles
La zone boisée a été déplacée du lot 6 vers le lot 7

2 Photos satellites avec les zones boisées sur le terrain

Parcelle AA0059, 3 rue Saint Charles

Rue Saint-Charles

Images ©2018 Google, Données cartographiques ©2018 Google 20 m

Copie de la précédente demande de constructibilité

Agnès BENOIT-GONIN
Philippe NANTERMOZ
6 rue des Coquelicots
14610 EPRON

Epron, le 2 janvier 2018

Monsieur le Maire,

Nous souhaiterions pouvoir obtenir la constructibilité d'une parcelle que nous détenons au 3 rue Saint Charles à Varaville.

Cette parcelle de 818 m2 (désignation cadastrale AA0059 lot N°6) est actuellement située au sein d'une zone boisée. Nous souhaiterions que la clairière existante correspondant à notre parcelle (voir photo satellite) puisse être déclarée constructible afin d'y édifier un pavillon.
La continuité de la zone boisée doit pouvoir être assurée sur des parcelles voisines.

Nous vous remercions de nous informer des démarches à effectuer pour étudier cette modification du Plan Local d'Urbanisme.

Nous profitons de ce début d'année pour vous adresser nos meilleurs voeux pour vous et votre famille ainsi qu'à la commune de Varaville que nous souhaiterions rejoindre en tant que résident si une possibilité s'offre à nous.

Bien cordialement,

Demande de constructibilité
Parcelle AA0059, 3 rue Saint Charles

Le dossier de révision du PLU mis à l'enquête publique, avec l'importante urbanisation proposée au Home, est rédigé comme une rétro analyse basée sur des projets en cours et déjà lancés en vue d'en régulariser leurs existences.

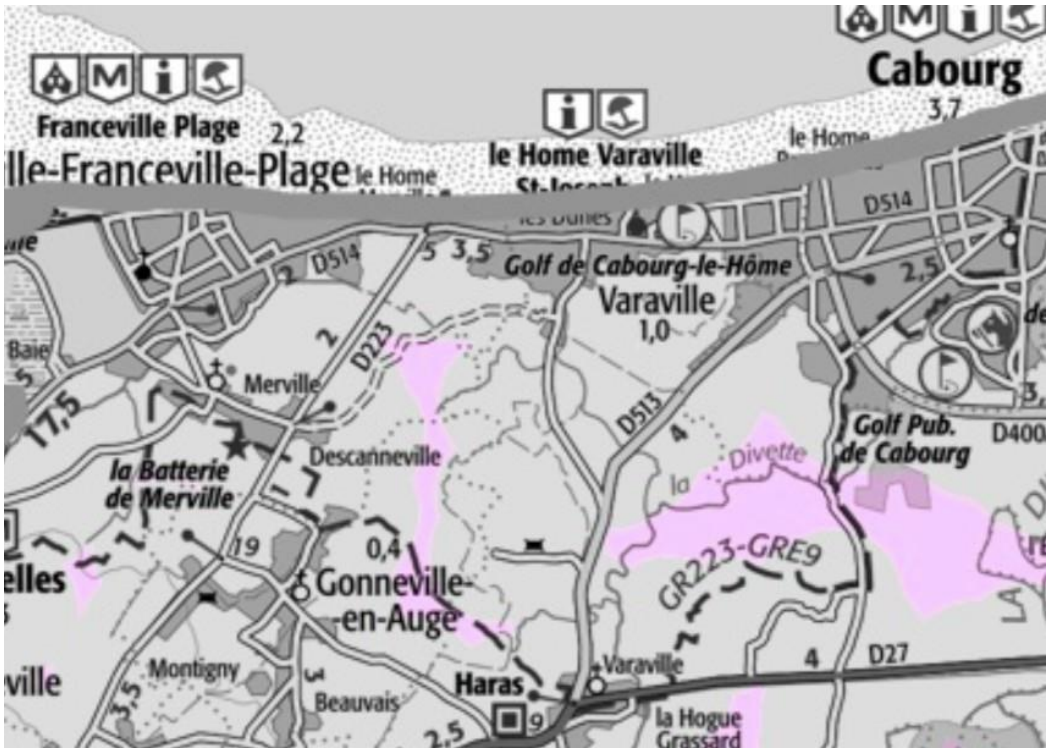
Il est donc demandé au public de valider une situation passée et existante et non de valider un parti d'aménagement et traduire, essence même de la révision, un projet global d'aménagement et d'urbanisme fixant en conséquence les règles d'aménagement, d'utilisation des sols et d'objectif démographique pour les années à venir.

Par ailleurs, le contenu du dossier reste muet sur certains sujets majeurs pouvant concerner la commune et ignore les grands projets d'actualité : l'éolien terrestre, l'éolien en mer, les unités de méthanisation ou le sixième rapport d'évaluation du Groupe intergouvernemental d'experts sur l'évolution du climat (GIEC).

Compte tenu de l'impact sur l'environnement et les paysages, la révision du PLU ne peut exclure ces telles sujets et informations à communiquer au public.

Eolien terrestre : ci-joint carte DREAL des zones favorables au développement de l'éolien terrestre afin de sécuriser les objectifs de la Programmation Pluriannuelle de l'Energie selon les directives ministérielles.

Extraction de la carte en pièce jointe « Identification des zones potentiellement favorables à l'éolien en Normandie : niveaux d'enjeux des différentes thématiques (biodiversité, paysage, contraintes techniques) du département du Calvados », élaborée avec les élus du territoire qui ne sont pas cités.



Légende

Fort enjeu avéré

Compte tenu de la hauteur des infrastructures pouvant atteindre 250 mètres et plus de hauteur, les zones en rose sont classées, bien que non favorables, cependant non rédhibitoires à l'installation d'éoliennes.

La population varavillaise aurait du être informée des aménagements potentiels sur la zone rose identifiée sur la cartographie pouvant impacter le paysages à plusieurs kilomètres.

Eolien en mer et le projet « centre Manche 2 », il convient d'en faire référence et de fournir les impacts sur le paysage marin depuis littoral : que verra-t-on (et au coucher de soleil) depuis les plages du Home dans les années à venir ? Merci Madame la Commissaire Enquêtrice de nous apporter toutes réponses.

GIEC : bien que respectueux des dispositions imposées par le PPRL, à regret, aucune évocation n'est faite dans le dossier des dernières évaluations du GIEC publiée le 20 mars 2023 quant aux effets du changement climatique et de la montée des eaux, 80% de Varaville étant constitués de marais, pour la plus grande partie sous le niveau marin de référence.

PCS : sur le territoire de la commune où un PPRL est prescrit ou approuvé, l'obligation d'information donnée au public sur les risques prend la forme d'un dossier d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM), consultable en mairie.

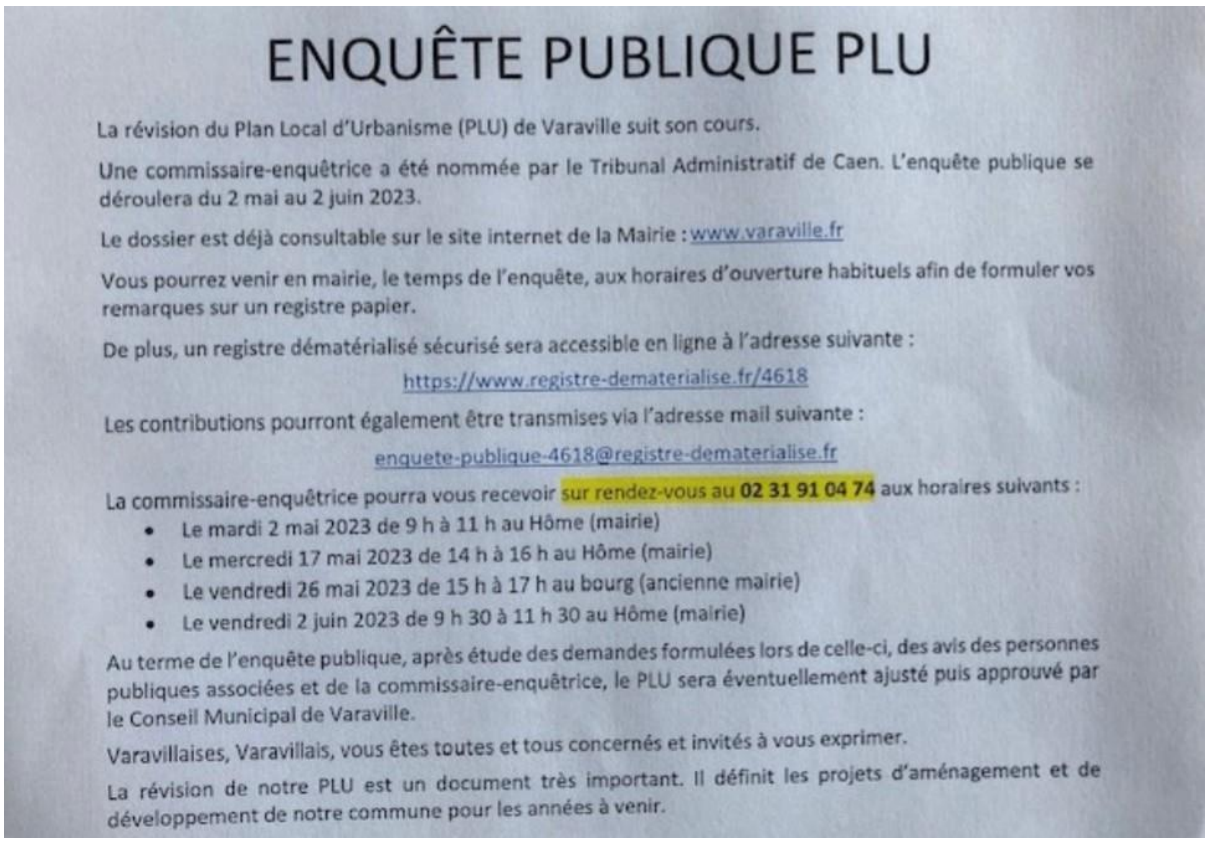
Ce PCS n'apparait pas disponible au public dans son format numérique sur le site internet de la commune de Varaville. Nous rappelons que ce document doit être élaboré et mis à la disposition du public dans l'échéance imposée par le PPRL en date du 10 aout 2023. Ce document étant déjà élaboré sous format papier, merci à la mairie de Varaville de le rendre consultable dans sa version numérique afin que ce document soit pleinement accessible à tous les varavillais.

Par ailleurs, il apparait une discordance dans le dossier sur la définition des zones inondables entre la cartographie fournie dans le règlement graphique des risques naturels (source DREAL avec calage au 1/5000 par la commission d'urbanisme) et un projet d'urbanisation évoqué page 98 du rapport de présentation se référant à l'atlas régional des zones inondables de DREAL de Normandie selon lequel : 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 visaì-vis de l'exposition au risque d'inondation de la population.

Ce point doit être nécessairement précisé et faire l'objet une mise à jour de la cartographie dans le dossier.

Enfin, signalons une confusion et contradiction fâcheuse dans la communication préalable de la mise en révision du PLU entre l'avis d'enquête publique (affiche jaune)

et le tract diffusé par la mairie qui mentionne que la commissaire enquêtrice ne reçoit que confidentiellement sur rendez-vous.



ENQUÊTE PUBLIQUE PLU

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Varaville suit son cours.

Une commissaire-enquêtrice a été nommée par le Tribunal Administratif de Caen. L'enquête publique se déroulera du 2 mai au 2 juin 2023.

Le dossier est déjà consultable sur le site internet de la Mairie : www.varaville.fr

Vous pourrez venir en mairie, le temps de l'enquête, aux horaires d'ouverture habituels afin de formuler vos remarques sur un registre papier.

De plus, un registre dématérialisé sécurisé sera accessible en ligne à l'adresse suivante :

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

Les contributions pourront également être transmises via l'adresse mail suivante :

enquete-publique-4618@registre-dematerialise.fr

La commissaire-enquêtrice pourra vous recevoir sur rendez-vous au **02 31 91 04 74** aux horaires suivants :

- Le mardi 2 mai 2023 de 9 h à 11 h au Hôme (mairie)
- Le mercredi 17 mai 2023 de 14 h à 16 h au Hôme (mairie)
- Le vendredi 26 mai 2023 de 15 h à 17 h au bourg (ancienne mairie)
- Le vendredi 2 juin 2023 de 9 h 30 à 11 h 30 au Hôme (mairie)

Au terme de l'enquête publique, après étude des demandes formulées lors de celle-ci, des avis des personnes publiques associées et de la commissaire-enquêtrice, le PLU sera éventuellement ajusté puis approuvé par le Conseil Municipal de Varaville.

Varavillaises, Varavillais, vous êtes toutes et tous concernés et invités à vous exprimer.

La révision de notre PLU est un document très important. Il définit les projets d'aménagement et de développement de notre commune pour les années à venir.

Une telle information de limitation de consultation de Madame la Commissaire enquêtrice qui exclut toute discussion et débat public est de nature à fausser la compréhension du déroulement et du moyen d'expression des varavillais dans l'enquête.

RP 10 3 pages

Bernard GILLET
5 bis Avenue de Trouville
14390 VARAVILLE
Tel 0603123381
bernard.gillet@wanadoo.fr

recommandé avec AR

MAIRIE DE VARAVILLE

REÇU LE :
16 MARS 2023
MAIRIE DE VARAVILLE

Le 23 février 2023

à l'attention de
M onsieur le Maire Patrick THIBOUT et de Monsieur le 1er Adjoint Pierre ~~THIEBOT~~

Messieurs,

Je fais suite à notre discussion dans vos locaux le jeudi 26 janvier dernier.

Nous avons évoqué à cette occasion la demande de Bernard Gillet et de sa sœur Brigitte Gillet (veuve Bickmann) , dans le contexte de la Révision du PLU, d' autoriser une clairière dans chacune de leurs deux propriétés issues des partages successoraux de leur mère.
Confrontés au désir de permanence de la famille depuis 1898 à Varaville, nous sommes motivés à préparer les futures conditions successorales permettant à nos enfants de rester à Varaville et à cet effet de pouvoir y construire.

Il s'agit dans la propriété de Bernard Gillet d'autoriser une **clairière constructible de 234 m²** dans un terrain partiellement déjà construit de 2950 m² comprenant une zone classée boisée à conserver , soit environ 8 % de la surface AE 444/AE445/AE435. Cette clairière à implanter dans la parcelle AE444

Il s'agit pour la propriété de Brigitte Gillet-Bickmann d'autoriser une **clairière constructible de 192 m²** dans un terrain partiellement construit de 4650 m² environ (AE436/AE447) comprenant une zone classée boisée à conserver .

La surface boisée transformée en deux clairières constructibles serait de 426 m² cumulée mais en échange la surface boisée créée en remplacement serait de 559 m² .

Globalement la Surface Boisée à conserver serait de fait augmentée de 133 m², (559-426 m²)

Par ailleurs, cette augmentation de la surface boisée à conserver aurait alors lieu dans la partie la plus valorisante pour la Commune, c'est à dire : en visibilité de l'Avenue Pdt Coty, artère principale de la commune de Varaville

Je pense avoir bien compris vos commentaires et suggestions et avoir ainsi pu élaborer ce projet.

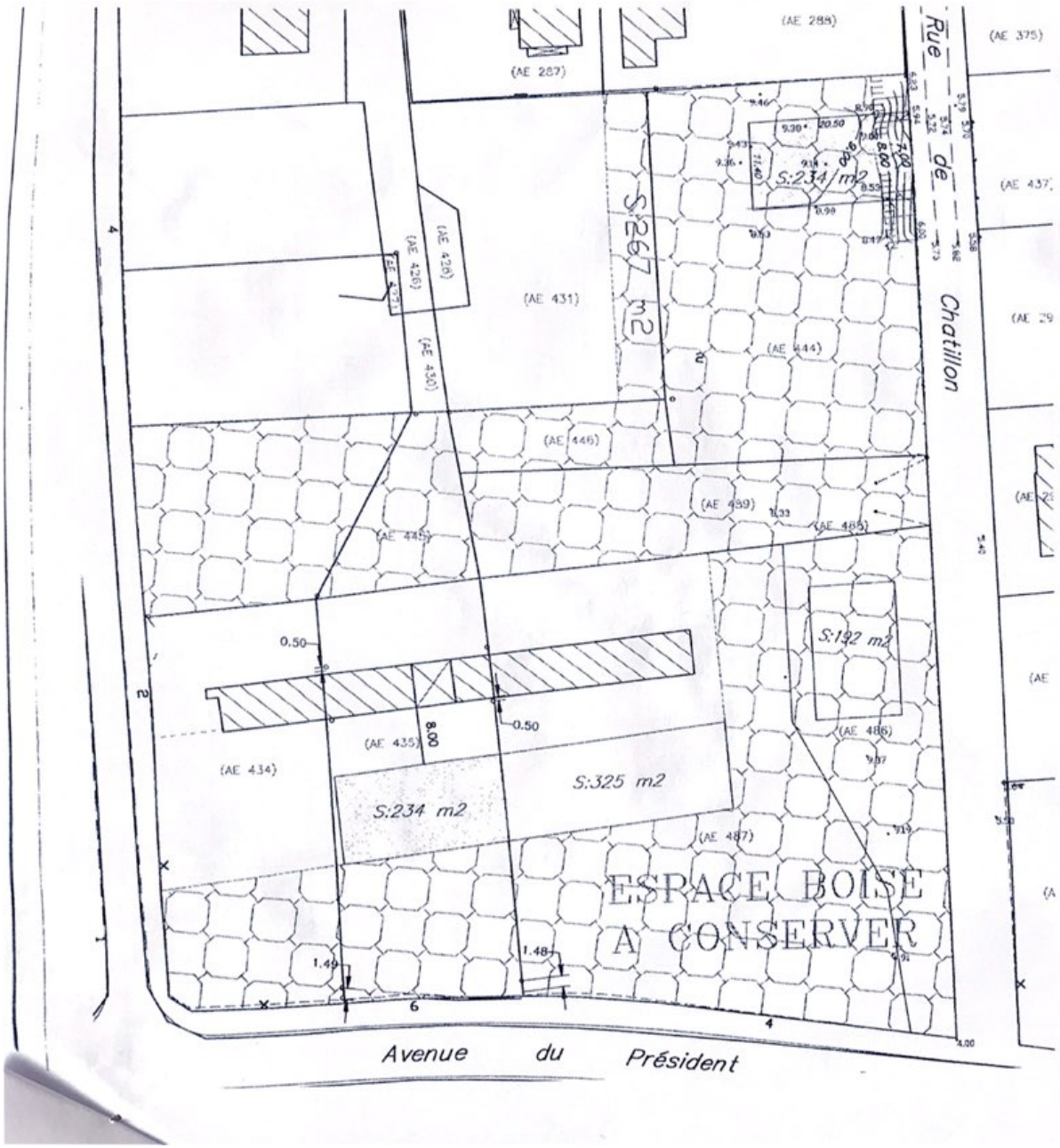
Ma sœur et moi, vous remercions de votre compréhension .

Je vous prie d'agréer mes meilleures salutations

Bernard GILLET

Brigitte Gillet-Bickmann

Plan du géomètre ci-joint



Département du Calvados

COMMUNE DE VARAVILLE

Adresse : 5b, avenue du Président René Coty

Cadastre : section AE n° 444

Superficie : 1571 m2

Propriétaire : Monsieur Bernard GILLET

PLAN PROJET **Echelle : 1/500**

8.83 Altitude terrain naturel

Plan topographique établi sur fond de plan cadastral.

ABAC-GÉO
GÉOMÈTRES-EXPERTS

Bureau de Dives sur Mer (14160). Février 2023.

Tel : 02 31 24 35 15 – Mail : contact.dives@abac-geo.

COMMUNE DE VARAVILLE

Adresse : 5b, avenue du Président René Coty

Cadastre : section AE n° 444

Superficie : 1571 m2

Propriétaire : Monsieur Bernard GILLET AE444

Mme Brigitte BICKMANN AE436

PLAN PROJET

Echelle : ~~1/500~~ 1/75

su constructible 234 m²

su totale 1390 m²

su constructible 192,5 (11x17,5)

su totale 917 m²

8.83 Altitude terrain naturel

Plan topographique établi sur fond de plan cadastral.

ABAC-GÉO

GÉOMÈTRES-EXPERTS

Bureau de Dives sur Mer (14160). Février 2023.

Tel : 02 31 24 35 15 – Mail : contact.dives@abac-ge

75017 PARIS

Madame la Commissaire Enquêtrice

Mon intervention concerne la section AA n°4 du projet de PLU.
Maison le Vallon Situee 4 rue Henri Bourgeois.
14390 Varaville
Comme vous pouvez le voir sur le plan réalisé par le Cabinet ABC - GEO, le PLU actuel comprenait une zone 3 encadrée en bleu sur le plan joint, zone non boisée de 235 m²
Le Projet actuel ne laisse aucune zone "non boisée"
Je sollicite votre bienveillance pour examiner notre proposition qui est effectivement de classer la zone 3 en zone boisée, de façon à ne pas construire en direction de la propriété située dans le prolongement de cette zone
De maintenir la zone 2 en zone non boisée,
et de convertir la zone 1 en zone non boisée (environ 166 m²)
Globalement, par rapport au PLU actuel, la surface boisée serait accrue de 69 m²
Bien sûr nous nous engageons à planter avec des arbres la zone n° 3.
Espérant que vous voudrez bien donner une suite favorable à cette requête.
Je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, l'expression de ma respectueuse considération

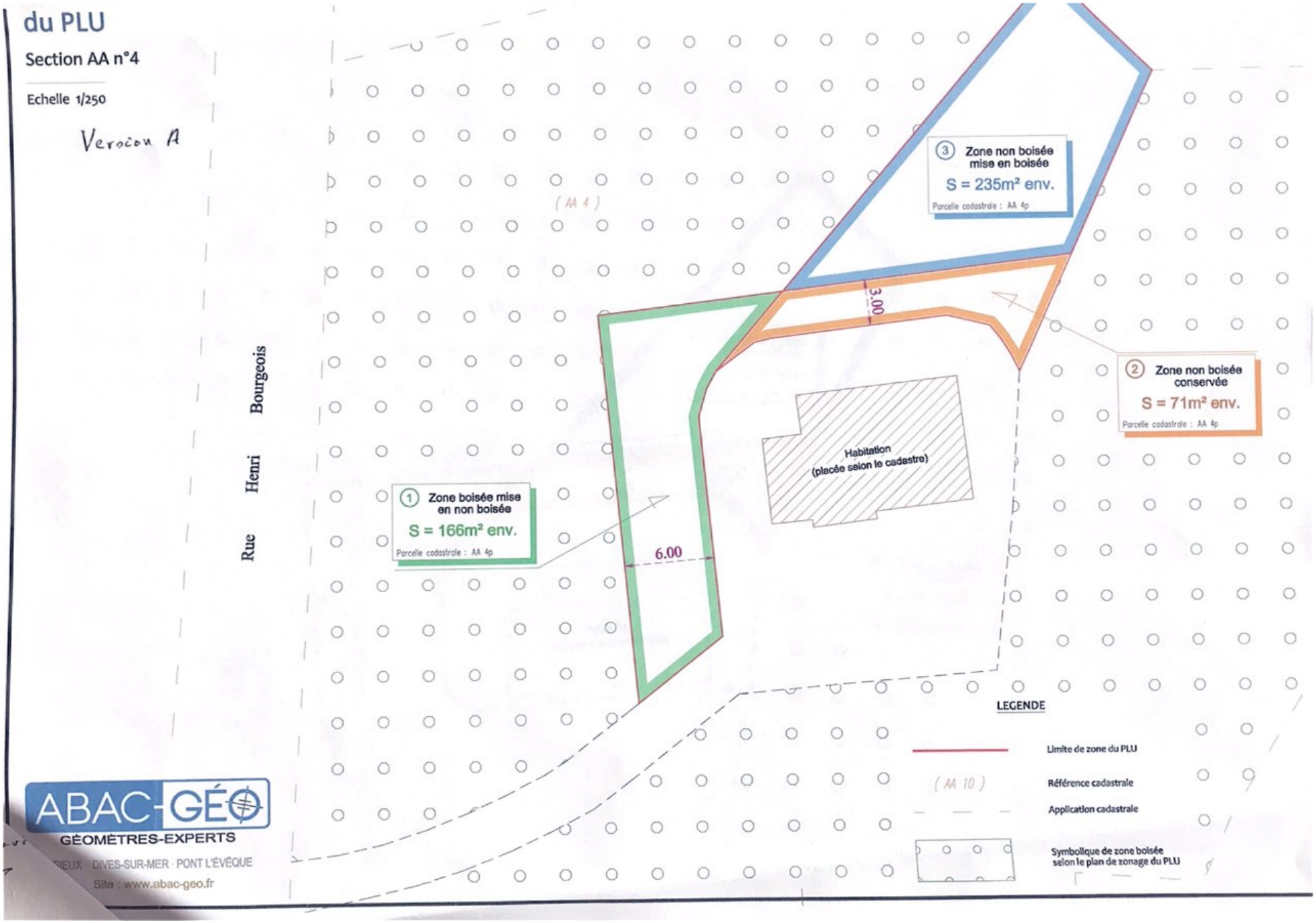
PS
0 00/00 0

du PLU

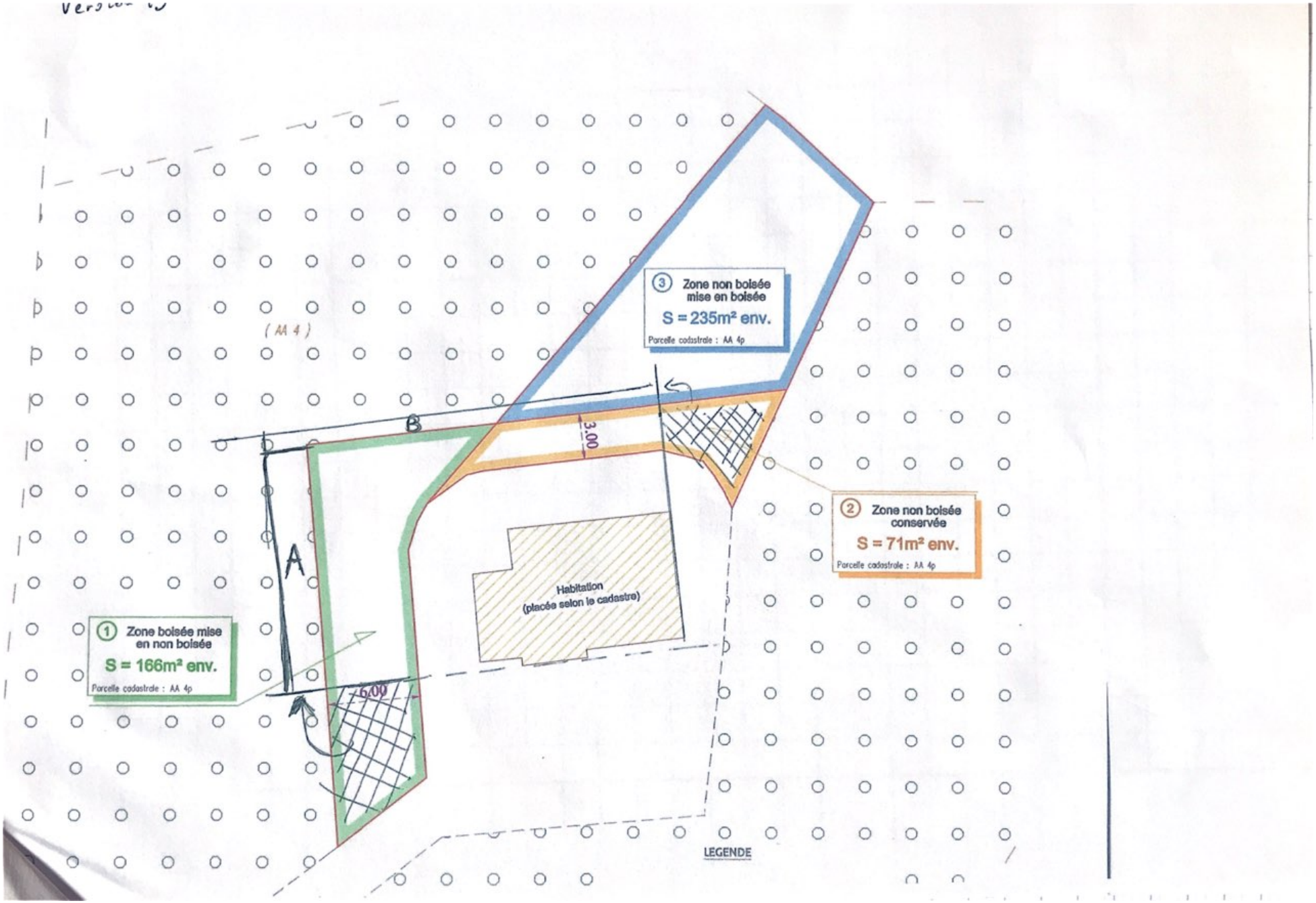
Section AA n°4

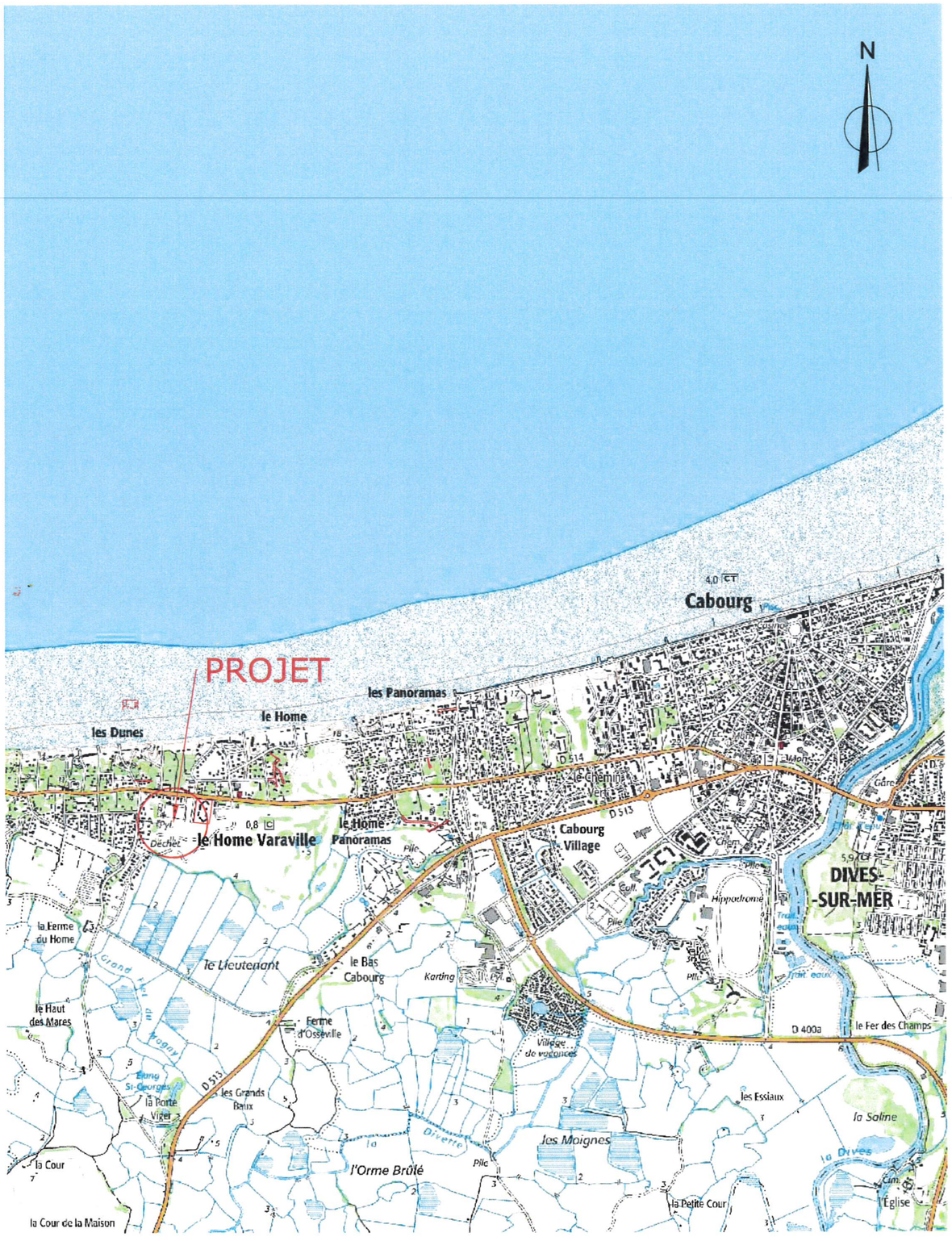
Echelle 1/250

Verocon A



ABAC-GÉO
GÉOMÈTRES-EXPERTS
DIVES-SUR-MER · PONT L'ÉVÊQUE
Site : www.abac-geo.fr


(AA 4)
B
3,00
A
6,00
3 Zone non boisée mise en boisée
S = 235m² env.
Parcelle cadastrale : AA 4p
2 Zone non boisée conservée
S = 71m² env.
Parcelle cadastrale : AA 4p
Habitation
(placée selon le cadastre)
1 Zone boisée mise en non boisée
S = 166m² env.
Parcelle cadastrale : AA 4p
LEGENDE



PC1 - Plan de Situation - Echelle 1/25000

SCAN25 ® - IGN - Licence APCA

Réf : 6474	Date : 23-06-23
Conseiller : M. EURY	Dessinateur : L. FORTIN

CHAMBRE D'AGRICULTURE NORMANDIE
SERVICE BATIMENTS - ICPE
6 rue des Roquemonts - CS 45346
14053 CAEN Cedex 4
batiments@normandie.chambagri.fr
contact Calvados 02 31 70 25 55

SOCIETE D'INTERET COLLECTIF
AGRICOLE NORMANDIE
52, bd du 1er Chasseurs
61000 ALENÇON
contact@sica-architecture61.fr
Tél. 02 33 31 48 40

Projet de construction d'un centre équestre :

PROJET 1 : Manège d'évolution pour chevaux
avec toiture photovoltaïque de 100 kWc
PROJET 2 : Barn pour chevaux 14 boxes
PROJET 3 : Club House, bloc sanitaire, bureaux et logement de fonction
PROJET 4 : Bâtiment de stockage matériel et fourrage
PROJET 5 : Fumière 50.00 m²
PROJET 6 : Abri de soins
PROJET 7 : Abris de champs pour chevaux

Comprenant DÉFENSE INCENDIE - 120 m³

Maître d'ouvrage :

SCI J.GEORGES
Ophélie GEORGES
65 Avenue des Baigneurs
144810 MERVILLE FRANCEVILLE
Tél. : 06 58 77 81 41
Email : poneyclub.cabourg@gmail.com

Lieu de construction :

Avenue de Cabourg - 14390 VARAVILLE
Section AI - Parcelle 33

Pièces jointes :

☒ PC1	Plan de situation du terrain	☐ PC11.3	Attestation de conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif
☒ PC2	Plan de masse	☐ PC13	Attestation de prise en compte du plan de prévision des risques
☒ PC3	Plan en coupe du terrain	☐ PC16.1	Formulaire attestant de la prise en compte de la réglementation thermique
☒ PC4	Notice descriptive	☐ PC25	Récépissé dépôt de demande ICPE
☒ PC5	Plans des façades et des toitures	☐	Attestation bâtiment d'élevage soumis au RSD
☒ PC6	Document graphique - Insertion du projet	☐ PC39-40	Etablissement recevant du public
☒ PC7	Photographie - Environnement proche	☒	Vue en plan
☒ PC8	Photographie - Paysage lointain	☐ A1	Plan de masse de la ou des constructions à démolir
☐ PC9	Document graphique - État initial & État futur	☐ A2	Photographie du ou des constructions à démolir
☐ PC11.2	Dossier d'évaluation des incidences sur un site Natura 2000	☒	Formulaire Cerfa n°13409

Ces plans sont destinés à la demande de permis de construire et ne sont en aucun cas des plans d'exécution

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
CALVADOS

Commune :
VARAVILLE

Section : AI
Feuille : 000 AI 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 30/05/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Caen Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale
6, place Gambetta B.P. 80540 14048
14048 Caen Cedex 1
tél. 02.31.39.74.00 -fax
ptgc.caen@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

1470000 1470200 1470400

8236400 8236200 8236000

PROJET 5 : Fumière 50 m²

PROJET 2 : Barn 14 boxes avec sellerie et locaux de soins 292 m²

PROJET 1 : Manège 42.00x22.00 924 m²

PROJET 3 : Bureaux,Club House avec bloc sanitaire 210 m² et logement de surveillance 130 m² en R+1

PROJET 4 : Stockage matériel et fourrage 180 m²

PROJET 6 : Abri soins 30 m²

PROJET 6 : Abris de champs 20 m²

AI

Lieu de construction: Avenue de Cabourg - 14390 VARAVILLE
Section AI - Parcelle 33

CHAMBRE D'AGRICULTURE NORMANDIE
SERVICE BATIMENTS - ICPE
6 rue des Roquemonts - CS 45346
14053 CAEN Cedex 4
Contact Calvados 02 31 70 25 55

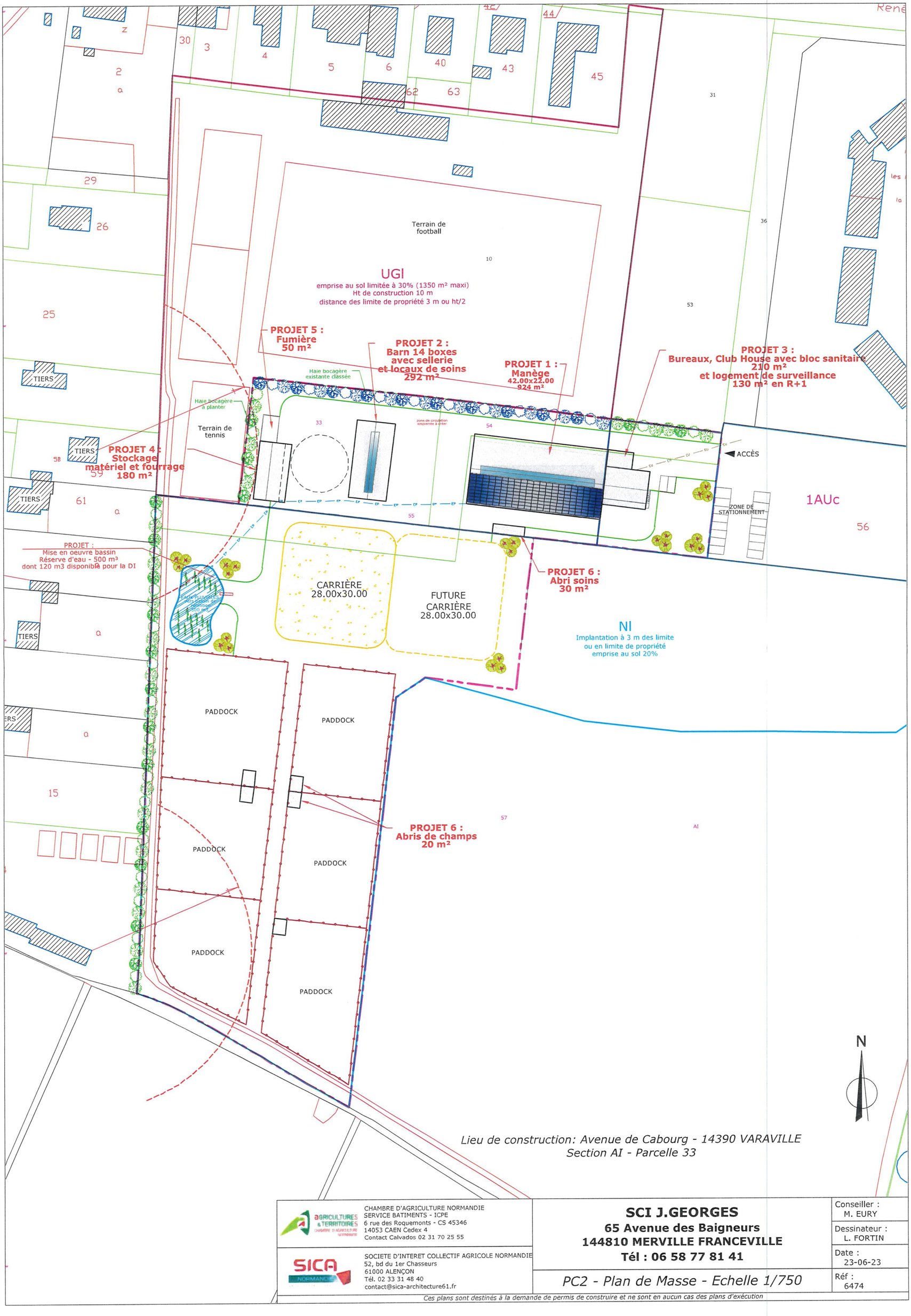
SOCIETE D'INTERET COLLECTIF AGRICOLE NORMANDIE
52, bd du 1er Chasseurs
61000 ALENÇON
Tél. 02 33 31 48 40
contact@sica-architecture61.fr

SCI J.GEORGES
65 Avenue des Baigneurs
144810 MERVILLE FRANCEVILLE
Tél : 06 58 77 81 41

PC1 - Plan de Situation - Echelle 1/2000

Conseiller : M. EURY
Dessinateur : L. FORTIN
Date : 23-06-23
Réf : 6474

Ces plans sont destinés à la demande de permis de construire et ne sont en aucun cas des plans d'exécution



Lieu de construction: Avenue de Cabourg - 14390 VARAVILLE
Section AI - Parcelle 33

CHAMBRE D'AGRICULTURE NORMANDIE
SERVICE BATIMENTS - ICPE
6 rue des Roquemonts - CS 45346
14053 CAEN Cedex 4
Contact Calvados 02 31 70 25 55

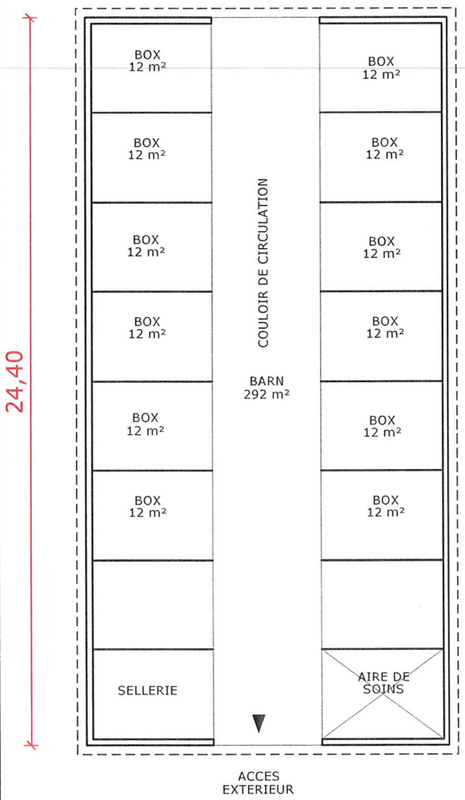
SOCIETE D'INTERET COLLECTIF AGRICOLE NORMANDIE
52, bd du 1er Chasseurs
61000 ALENÇON
Tél. 02 33 31 48 40
contact@sica-architecture61.fr

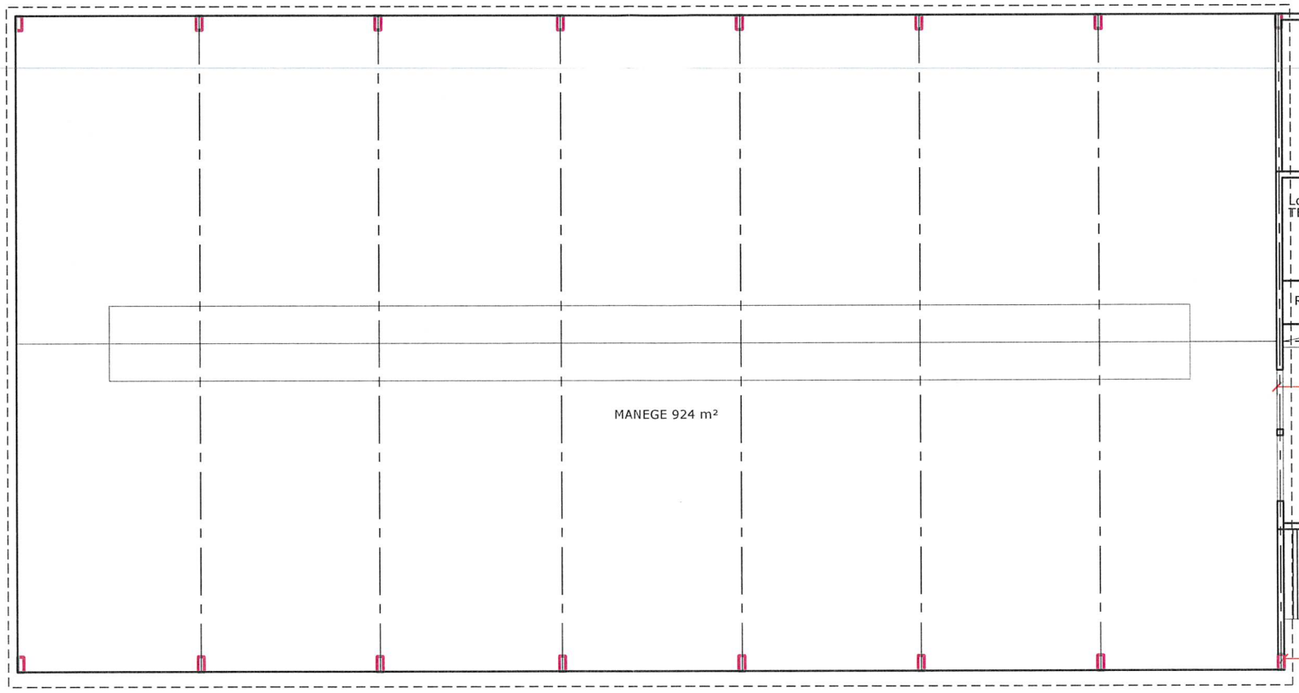
SCI J.GEORGES
65 Avenue des Baigneurs
144810 MERVILLE FRANCEVILLE
Tél : 06 58 77 81 41

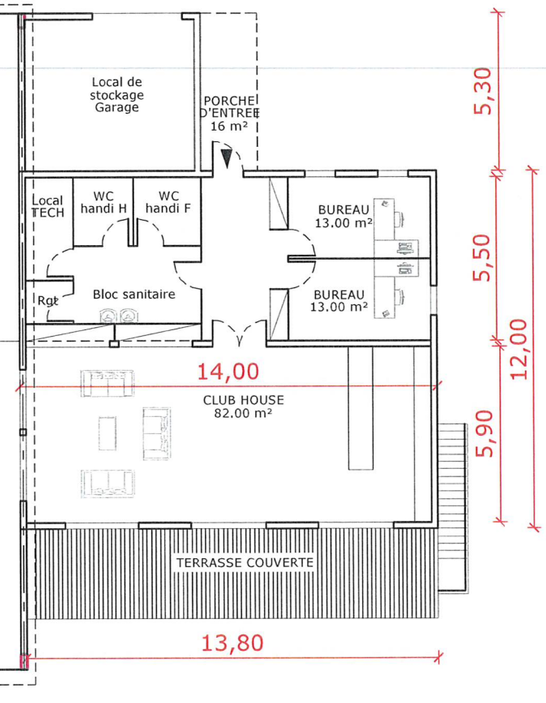
PC2 - Plan de Masse - Echelle 1/750

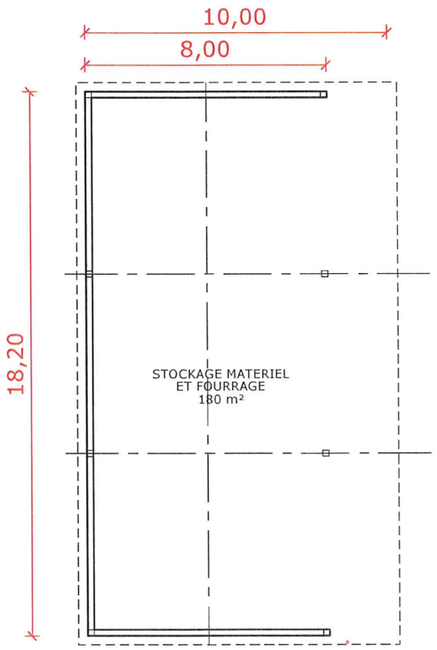
Conseiller : M. EURY
Dessinateur : L. FORTIN
Date : 23-06-23
Réf : 6474

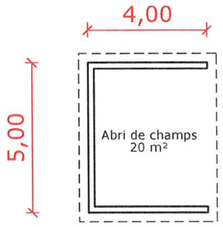
Ces plans sont destinés à la demande de permis de construire et ne sont en aucun cas des plans d'exécution

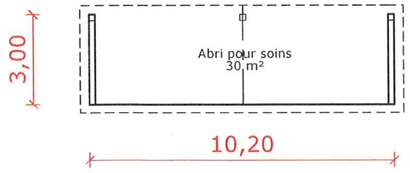


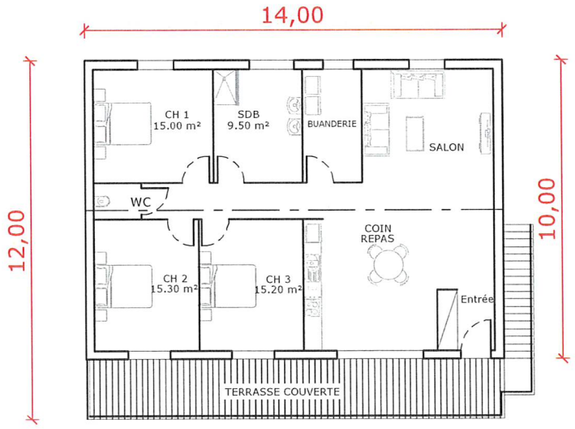












Lieu de construction: Avenue de Cabourg - 14390 VARAVILLE
Section AI - Parcelle 33

CHAMBRE D'AGRICULTURE NORMANDIE
SERVICE BATIMENTS - ICPE
6 rue des Roquemonts - CS 45346
14053 CAEN Cedex 4
Contact Calvados 02 31 70 25 55

SOCIETE D'INTERET COLLECTIF AGRICOLE NORMANDIE
52, bd du 1er Chasseurs
61000 ALENÇON
Tél. 02 33 31 48 40
contact@sica-architecture61.fr

SCI J.GEORGES
65 Avenue des Baigneurs
144810 MERVILLE FRANCEVILLE
Tél : 06 58 77 81 41

Vue en Plan - Echelle 1/200

Conseiller : M. EURY
Dessinateur : L. FORTIN
Date : 23-06-23
Réf : 6474

Ces plans sont destinés à la demande de permis de construire et ne sont en aucun cas des plans d'exécution

Outils de mesure
Ligne
Polygone
Périmètre : 156.05m
Surface : 583.72m²
479
470
403
1.96m
44.62m
AE
48.57m
17.04m
14.13m
10.00m
20.73m
32 bis
18.02m
15.21m
17.03m
31.11m
15.91m
466
32
316
Outils de mesure
Ligne
Polygone
Périmètre : 116.44m
Surface : 690.37m²
RECOMMENCER
Parcelle :
Identifiant : B0173
Compte : R00156
Surface cadastrée : 1256 m²
Date de l'acte : 19/10/2000
173
B
181