

Analyse des avis des PPA sur le PLU arrêté

PPA	Remarques	Proposition de réponse	RP	PADD	OAP	Zonage/ Règlement/ Annexes
DDTM Avis favorable avec remarques	<u>Alimentation en eau potable</u> 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.	Le dossier sera complété sur la base des éléments transmis par les services du SYMPERC/SIVOM.	X			
	<u>Eaux pluviales</u> Une carte du réseau communal d'eau pluvial pourrait utilement être annexé au projet.	Les cartes sont dans le dossier de révision du PLU : plans des réseaux d'eaux usées et pluviales 5c1 à 5c4.				
	<u>Zones humides</u> En zone NI, le PLU devra rappeler que lorsque des aménagements sont envisagés sur des zones humides, la séquence Eviter Réduire Compenser (ERC) devra être déroulée préalablement à l'autorisation d'urbanisme, et conditionnera son obtention. Ce préalable devra être précisé dans le PLU. La levée de la forte prédisposition de zones humides n'a pas été effectuée au stade de la planification et est renvoyée, via le règlement, au stade de l'aménagement ; Si ce choix peut s'entendre pour les terrains de la friche Matmut (1AUa), il aurait fallu lever ce doute pour la zone d'extension du bourg (1AUb).	Les zones humides ont été identifiées au sein du règlement graphique, et le règlement écrit complété pour répondre à l'observation de la DDTM.				X
	<u>Prise en compte du risque inondation par débordement de cours d'eau</u> La cartographie de ce risque est à mettre à jour dans le dossier. En zone A et N, il convient de veiller à ce que les champs d'expansion des crues soient préservés de toute urbanisation : le règlement doit être ajusté en conséquence.	La cartographie est mise à jour, et le règlement écrit ajusté en conséquence.				X
	<u>Prise en compte du risque inondation par remontée de nappe</u> L'interdiction des infrastructures les plus profondes, dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 2.5 et 5 m, n'est pas intégrée dans le règlement écrit. Il convient de corriger ce point.	Le règlement écrit est complété pour répondre à cette observation.				X

21_EP-014-21140742-20230928-DELIB_13210

RECUEIL EN PREFECTURE

le 28/09/2023

PPA	Remarques	Proposition de réponse	RP	PADD	OAP	Zonage/ Règlement/ Annexes
	<u>Prise en compte du PPR et zones situées sous le niveau marin de référence</u> Les cartes du PPR doivent être ajoutées dans le document. De plus, le règlement doit préciser les dispositions permettant une prise en compte des aléas identifiés et des zones réglementaires en découlant.	Les cartes du PPR ont été 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 opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.				X
	<u>Prise en compte du risque lié aux inondations par ruissellement</u> Une carte identifiant les axes privilégiés d'écoulement susceptibles d'être impactés par ces phénomènes pourrait être intégrée en annexe informative, et mentionnée dans le règlement écrit.	Le territoire communal est peu sujet aux ruissellements compte tenu de la topographie très plane du territoire. Cette cartographie ne sera pas annexée.				
	<u>Prise en compte du risque lié au retrait-gonflement des sols argileux</u> Les informations et recommandations relatifs à ce risque doivent être intégrées dans le rapport de présentation.	Le rapport de présentation est complété sur cette thématique.	X			X
	<u>ICPE canalisations de transport de matière dangereuse</u> Il est recommandé que le PLU intègre, sur le plan des servitudes (pièce 4b) et sur la carte du rapport de présentation (page 44) une zone tampon approximative plus large que les fuseaux indiqués dans les plans annexés à l'arrêté. Au sein de cette zone tampon, la consultation de l'arrêté de SUP sera dès lors nécessaire pour identifier si le projet est bien dans le fuseau transmis au format .pdf.	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 a été complétée en indiquant qu'au sein de cette zone de risque, la consultation de l'arrêté de SUP est nécessaire pour identifier si le projet est bien dans le fuseau transmis à la commune au format .pdf.				X
	<u>Bruit et classement sonore des infrastructures</u> Une partie de la RD400B traverse le Nord-Est de la commune et fait partie du classement sonore. Elle n'est pas ajoutée sur la carte 1b – page 44. Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique sont édictées n'est pas intégré aux annexes du PLU.	Les secteurs affectés par le bruit sont complétés pour la RD400B sur les cartographies du rapport de présentation et du plan de zonage. Ces périmètres sont reportés dans les annexes informatives du PLU.	X			X
	<u>Nuisances sonores et olfactives</u> Il convient de rappeler que l'isolation phonique des bâtiments ne constitue qu'une partie de la réponse. Il peut être nécessaire de prévoir des dispositions pour protéger les habitations les plus proches des voiries bruyantes et des distances de réciprocité suffisante vis-à-vis des activités agricoles (centre équestre du Hôme / exploitations agricoles dans le bourg).	Les OAP sont complétées pour intégrer ces recommandations. Notons que les périmètres de réciprocité agricole sont reportés au sein du règlement graphique du PLU.			X	

PPA	Remarques	Proposition de réponse	RP	PADD	OAP	Zonage/ Règlement/ Annexes
	<u>Patrimoine</u> Une modification est à apporter au règlement graphique : il convient d'identifier les deux monuments historiques comme servitude dite « monument historique » au titre du Code du Patrimoine et non simplement repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les villas de front de mer pourraient être identifiées dans le règlement graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. De plus, certains bâtiments qualitatifs tels que la chapelle Saint-Joseph et l'église Saint-Germain complèteraient cet objectif de préservation patrimoniale en étant eux aussi repérés.	Les Monuments Historiques sont identifiés dans la carte des servitudes. Le règlement graphique repère les autres édifices remarquables au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. La commune souhaite que les bâtiments présentant un caractère patrimonial soient identifiés comme « remarquables » sur avis de la commission « Histoire et patrimoine ». Quelques bâtiments supplémentaires ont donc été repérés comme le Manoir de la Cour Maison, la Chapelle Saint-Joseph, la station du Hôme Varaville, l'ancien haras du Hôme.				X
	<u>Agriculture</u> Un opérateur est identifié en production d'Indication Géographique Protégée (IGP) « cidre de Normandie » sur Varaville, il conviendra de l'identifier dans le rapport de présentation.	Le rapport de présentation est complété avec cette information.	X			
	<u>Energies renouvelables</u> Ce second arrêt aurait pu être l'occasion de prendre en compte les objectifs de production des énergies renouvelables fixés nationalement.	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.				
CDPENAF	Avis favorable sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Avis favorable sur les dispositions du règlement permettant les annexes et les extensions de bâtiments d'habitation existants dans les zones A et N. Avis favorable sur la délimitation des STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées).	Néant				
Comité Régional Conchyliculture	Le Comité Régional Conchylicole Normandie Mer du Nord n'a pas de remarque à formuler concernant le projet de PLU de la commune de VARAVILLE.	Néant				

PPA	Remarques	Proposition de réponse	RP	PADD	OAP	Zonage/ Règlement/ Annexes
SCoT Nord Pays d'Auge	Le Comité Syndical, NOTE l'ambition du projet de développement immobilier et démographique de la commune, SOULIGNE néanmoins que l'essentiel des développements urbains s'inscrivent par densification du tissu bâti existant ou par reconversion d'une friche urbaine, rendant, au final, le projet assez économe en foncier agricole, APPRECIE l'entreprise de renaturation projetée sur le surplus du terrain de la MATMUT partiellement artificialisé par le projet immobilier de 2008 APPRECIE le respect des modalités d'application de la loi Littoral, définies au DOO du SCOT, EMET un avis favorable sur le projet de révision du Plan Local D'Urbanisme de la commune de VARAVILLE.	Néant				
Conseil Départemental du Calvados	Avis favorable avec remarques L'OAP de la zone 1AUa devra comporter une mention rendant obligatoire l'accord préalable du Département à tout raccordement viaire sur son réseau routier.	L'OAP de la zone 1AUa est complétée pour intégrer ces remarques.			X	
	Le PLU gagnerait à préciser la localisation des terrains où serait cette densification possible, à travers des cartes dans le rapport de présentation, mais aussi à établir des dispositions garantissant l'application d'une densité minimale de logements par hectare, afin que ce précieux foncier puisse être véritablement mis à profit dans l'intérêt de la commune.	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).				
	Le PLU mentionne le besoin de sécuriser le carrefour entre les RD 27 et 513. Il convient de compléter ce propos en indiquant que cette intersection verra la création d'un giratoire en 2023. De même, l'intersection entre les RD 95 et 513 sera sécurisée cette année par la création d'un tourne-à-gauche.	Le rapport de présentation est complété avec ces éléments.	X			
	Le règlement de voirie départementale prévoit un recul de 35 mètres pour l'implantation de nouvelles constructions le long des routes départementales relevant du réseau principal. Ainsi, le règlement écrit prévoit bien un tel recul depuis l'axe des RD 27, 400A et 513 en zones agricole et naturelle. Toutefois, le règlement graphique, document le plus parlant pour les pétitionnaires, ne fait apparaître aucun recul alors même qu'un figuré dédié est prévu dans la légende de la carte. Il conviendrait de reporter ce recul obligatoire dans ladite carte.	Cette erreur matérielle sur le plan de zonage est corrigée pour l'approbation.				X
	En outre, le règlement écrit entend encadrer l'aspect extérieur des clôtures. Il serait souhaitable de rappeler dans ce règlement que, nonobstant ces dispositions, des aménagements différents de ceux listés pourront être exigés localement par le gestionnaire du domaine public concerné afin de garantir la sécurité publique (covisibilité, etc.).	Le règlement écrit est complété en ce sens.				X

PPA	Remarques	Proposition de réponse	RP	PADD	OAP	Zonage/ Règlement/ Annexes
	Le règlement écrit stipule également que « le long des routes départementales, une entrée charretière est imposée pour les nouvelles constructions ». Or, le Département n'entend pas imposer la réalisation d'une entrée charretière, mais d'en limiter le nombre (à une par unité foncière, voire moins en les mutualisant). L'objectif est de ne pas multiplier les accès et les risques qu'ils peuvent supposer pour la sécurité routière. Cette formulation mérite donc d'être adaptée en ce sens.	Cette formulation dans le règlement écrit est reprise dans ce sens.				X
	Il faut aussi noter que le règlement écrit impose aux porteurs de projet de réaliser un stationnement pour les vélos dès lors que ce projet comprend une dizaine de logements ou plus. Mais l'article L.113-18 du code de la construction et de l'habitation est plus exigeant et le PLU devrait en tenir compte.	Le règlement écrit rappelle 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.				X
	La commune envisage des « chemins pédestres ou cyclables » dans les zones urbaines ou à urbaniser et demande dans le règlement écrit du PLU qu'ils aient une largeur minimale de deux mètres. Il conviendrait de porter ce minimum à trois mètres pour se conformer aux recommandations du CEREMA (centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement) et satisfaire ainsi un des critères pour un éventuel cofinancement départemental. Pour autant, il serait aussi nécessaire de permettre de déroger ponctuellement à cette largeur minimale en cas d'impossibilité technique.	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.				
Chambre d'Agriculture du Calvados	Avis défavorable La zone Nm est trop impactante pour le développement de l'activité agricole du territoire.	Les principes de la loi Littoral s'appliquent au PLU de Varaville. Parmi eux, la préservation des espaces remarquables, caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel doit être assurée. Sont présumés être des espaces remarquables à l'échelle du SCoT : une partie du marais de Cabourg-Varaville, ainsi que les secteurs de ZNIEFF. A l'échelle communale, le tracé des espaces remarquables, dont le SCoT prévoit qu'ils soient précisés localement par les PLU, ne comprend pas : le site aménagé pour l'accueil des gens du voyage et les sites bâtis sur les promontoires du marais, et dont la situation (après prise en compte des risques naturels prévisible) autorise la création limitée d'extensions ou annexes pour les logements existants. Il est à noter qu'une grande part du territoire est concernée par le risque inondation, et est de fait inconstructible. La zone Nm répond donc aux enjeux de protection des espaces remarquables et de prise en compte des risques naturels.				
Caen la Mer Direction Mobilités	Avis émis à titre d'informations : avis favorable sur le PADD arrêté	Néant				
CDNPS	Avis favorable sur les Espaces Boisés Classés du PLU de Varaville	Néant				
GRAPE	Avis défavorable Sur les besoins en logements : Les arguments fournis ne permettent pas la juste compréhension de l'évolution démographique et des besoins en logements en découlant.	Le calcul des besoins en logements est expliqué aux pages 70 et suivantes du rapport de présentation. L'actualisation de ce calcul a été effectuée du fait de la mise à jour des chiffres de l'INSEE et des explications complémentaires ont été apportées.				

PLAN LOCAL D'URBANISME– COMMUNE DE VARAVILLE
Synthèse des avis des PPA

PPA	Remarques	Proposition de réponse	RP	PADD	OAP	Zonage/ Règlement/ Annexes
	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 (0.7ha), 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 seniors, logements individuels en semi-collectif accessibles aux primo-accédants, villas plus « cossues » en bordure de golf et halle commerciale. Ces projets permettent de reconverter une friche urbaine (le terrain avait été partiellement artificialisé et viabilisé au début des années 2010 par le projet de la MATMUT) et s'inscrit, de ce fait, dans le cadre des objectifs de la Loi Climat et Résilience.				
	L'EPCI dans lequel se trouve la commune doit être consulté afin de valider les objectifs de programmation chiffrés et la cohérence avec l'armature soutenue par le 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.				
	Artificialisation des sols : objectifs chiffrés non fournis dans le dossier	Le PLU révisé prévoit une consommation de 5.1 ha à l'horizon 2040, soit 0.3ha/an, à comparer au 0.6ha/an pour la décennie précédente, consommation compatible avec le rythme de diminution de la consommation d'espace de l'objectif « zero 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.		X		
	Sur le déclassement des zones N en zones A : Le rapport de présentation indique une diminution de 26 ha de zones naturelles et une augmentation de 37 ha des zones agricoles. Le GRAPE demande de reconsidérer le plan de zonage proposé.	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.				
	Les cartes de zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales sont illisibles.	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.				

21_EP-014-211407242-20230928-DELIB_13210

Appréciation des avis des PPA

REÇU EN PREFECTURE

Le 28/09/2023

PLAN LOCAL D'URBANISME– COMMUNE DE VARAVILLE
Synthèse des avis des PPA

PPA	Remarques	Proposition de réponse	RP	PADD	OAP	Zonage/ Règlement/ Annexes
	Sur le 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.				
	Une modification de zonage non motivée d'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 et approuvé.				
	Une reconfiguration non motivée de haies	Le règlement graphique sera repris pour mieux mettre en évidence le réseau de haies protégé 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 13 980 mètres.				X
	Un document spécifique d'évaluation environnementale	L'évaluation environnementale sera reprise pour suivre certaines recommandations de l'autorité environnementale.	X			
MRAE	<u>Qualité formelle dossier transmis à l'AE</u> : sur la forme, une incohérence de dénomination des zones sur le plan de zonage modifié et sa légende devra être corrigée pour être en adéquation avec le règlement modifié et le rapport de présentation du PLU.	Cette incohérence sera corrigée.				X
	<u>Qualité de la démarche itérative</u> : l'AE recommande de détailler davantage la démarche itérative menée pour la révision du PLU et d'y ajouter les éléments recueillis lors de la concertation avec le public.	La démarche de concertation avec le public et les résultats de cette concertation seront davantage détaillés dans le rapport de présentation.	X			
	<u>Prise en compte du cadre législatif et des autres plans et programmes</u> : Le PCAET et le SRADDET auraient mérité d'être mentionnés.	Le PCAET de la communauté de communes sera davantage détaillé, et le SRADDET mentionné.	X			
	<u>Etat initial de l'environnement</u> : L'AE recommande de mettre à jour l'état initial de l'environnement en présentant le PPRi approuvé, en prenant en compte la perspective du changement climatique, en présentant une carte pédologique du territoire communal et en actualisant les données relatives à la qualité des eaux de baignade.	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.	X			
	<u>Analyse des incidences sur l'environnement et mesures ERC</u> : L'AE recommande de compléter l'analyse des incidences sur le sol, la biodiversité et les risques, et d'ajouter une partie relative au changement climatique	L'évaluation environnementale sera reprise pour ces recommandations.	X			

21.FP-014-2114072+2-20230928-DEL15_13210

REC U FN PREFECTURE
le 28/09/2023

PLAN LOCAL D'URBANISME– COMMUNE DE VARAVILLE
Synthèse des avis des PPA

PPA	Remarques	Proposition de réponse	RP	PADD	OAP	Zonage/ Règlement/ Annexes
	<u>Justifications des choix</u> : L'AE recommande de mieux argumenter les choix retenus en matière des besoins de logements, 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. Les explications relatives aux besoins en logements et aux retombées démographiques ont été davantage justifiées.	X			
	<u>Indicateurs et modalité de suivi</u> : L'AE recommande de préciser les moyens mis à disposition pour définir et piloter le dispositif de suivi des indicateurs retenus ainsi que les cibles à atteindre et les corrections envisagées en cas d'écart avec les objectifs.	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.	X			
	<u>Résumé non technique</u> : L'AE recommande de compléter le résumé non technique et de veiller à son caractère pédagogique.	Cette recommandation sera suivie, et le résumé non technique complété.	X			
	<u>Les sols et la consommation d'espace</u> : L'AE recommande de justifier davantage l'importance de l'objectif démographique de 1300 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. L'AE recommande d'analyser davantage les impacts de la consommation d'espace envisagée au regard de la trajectoire de l'objectif national du « zéro artificialisation nette ». Elle recommande également de prévoir des dispositions permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et les impacts sur leurs fonctionnalités écologiques.	Hormis deux petites zones AU, l'une en périphérie du village des marais (0.8ha), 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 seniors, logements individuels en semi-collectif accessibles aux primo-accédants, villas plus « cossues » en bordure de golf et halle commerciale. Ces projets permettent de reconverter une friche urbaine (le terrain avait été partiellement artificialisé et viabilisé au début des années 2010 par le projet de la MATMUT) et s'inscrit, de ce fait, dans le cadre des objectifs de la Loi Climat et Résilience.	X			
	<u>La biodiversité et le paysage</u> : L'AE recommande de mener les études relatives aux zones humides pour la zone 1AUa et de prévoir au stade du projet de révision du PLU des mesures pour éviter, réduire, ou à défaut, compenser les éventuels impacts de l'urbanisation prévue. Elle recommande par ailleurs de protéger les zones humides dans le plan de zonage du PLU révisé et de les faire figurer sur les OAP en tant qu'élément à préserver. L'AE recommande de caractériser la faune et le flore de la zone 1AUa en incluant la biodiversité des sols afin de prévoir des mesures visant à éviter, réduire ou compenser les impacts de la biodiversité du projet de révision du PLU sur ce secteur.	La zone 1AUa a déjà fait l'objet d'autorisations d'urbanisme sur la base du PLU en vigueur. La réalisation d'une étude faune/flore ou d'une étude zone humides n'aurait aucune portée sur l'autorisation d'urbanisme délivrée. L'OAP a néanmoins été complétée avec le paragraphe suivant : « Préalablement à 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 séquences Eviter-Réduire-Compenser devront être déroulées. » En cas de nouvelles autorisations d'urbanisme, ce principe sera cette fois opposable. Les zones humides ont été identifiées au sein du règlement graphique, et le règlement écrit complété pour répondre à l'observation de la DDTM et de la MRAe.			X	X

PPA	Remarques	Proposition de réponse	RP	PADD	OAP	Zonage/ Règlement/ Annexes
	<u>Les risques et les nuisances :</u> L'AE recommande de prendre en compte les données les plus récentes concernant le risque de submersion marine, et d'analyser les impacts potentiels du projet de révision du PLU au-delà du strict respect du plan de prévention des risques littoraux. L'AE recommande d'intégrer dans le PLU des dispositions permettant de limiter l'impact des nuisances olfactives et sonores potentiellement générées par la route départementale et le centre équestre, notamment pour protéger les habitations les plus proches. L'AE recommande d'intégrer dans le PLU des dispositions adaptées pour préserver la santé humaine, prenant en compte les caractéristiques des sites potentiellement pollués identifiés à l'inventaire BASIAS.	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 ci-dessus). 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 remplacées cette occupation du sol ; - Les deux autres sites sont situés dans des secteurs non constructibles.	X			X
	<u>L'eau</u> L'AE 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.	Le dossier sera complété sur la base des éléments transmis par les services du SYMPERC et de la Communauté de Communes.	X			X
	<u>Le climat :</u> Déplacements : L'AE recommande de renforcer les dispositions du PLU en faveur des mobilités alternatives à l'usage des véhicules motorisés individuels, dans le cadre d'une stratégie ambitieuse élaborée en lien avec les autres acteurs concernés du territoire, notamment gestionnaires des réseaux de transport collectifs. Bâtiments : L'AE recommande d'inscrire dans le projet de révision du PLU (OAP et règlement) des orientations et prescriptions favorisant la sobriété et la performance énergétiques des bâtiments, ainsi que le développement du recours aux énergies renouvelables.	Déplacements : 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 L.113-20 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. Bâtiments : 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.				X

PLAN LOCAL D'URBANISME– COMMUNE DE VARAVILLE
Synthèse des avis des PPA

Analyse des avis formulés dans le cadre de l'enquête publique sur le PLU arrêté	Remarques	Proposition de réponse	RP	PADD	OAP	Zonage/ Règlement/ Annexes
Commissaire enquêteur	Erreurs matérielles et oublis	L'ensemble des erreurs ou oublis relevés par le commissaire enquêteur a été corrigé / complété.	X		X	X
Commissaire enquêteur	Objectifs démographiques et besoins en logements	Les données INSEE ont été actualisées suite à la parution du recensement 2020. Ainsi, l'ensemble des éléments chiffrés a été repris. Le calcul des besoins en logements a été quant à lui détaillé pour répondre aux nombreuses observations sur le sujet.	X	X		
Commissaire enquêteur	Préservation de l'environnement	L'OAP n°2 a été complété en indiquant : Préalablement à 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 séquences Eviter-Réduire-Compenser devront être déroulées. L'erreur de dénomination de ZNIEFF est corrigée. La cartographie de la DREAL sur les secteurs prédisposés aux ZH est intégrée au sein de l'EIE. Les zones humides sont identifiées sur la carte 3b2 en tant qu'élément remarquable à préserver (L.151-23 du CU).	X		X	X
Commissaire enquêteur	Eau potable – eaux pluviales – eaux usées	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. 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.	X			
Commissaire enquêteur	Risques et nuisances	Les dispositions réglementaires ont été complétées pour imposer l'éloignement des constructions agricoles quand celles-ci relèvent de la réglementation sanitaire. Les cartes du PPR sont ajoutées dans le document (pièce 4B – cartographie des servitudes) à une échelle adaptée, et actualisées dans le rapport de présentation.	X			X
Commissaire enquêteur	Procédure	La démarche de concertation avec le public et les résultats de cette concertation sont davantage détaillés dans le rapport de présentation pour répondre à une des recommandations de la MRAe.	X			

PLAN LOCAL D'URBANISME— COMMUNE DE VARAVILLE
Synthèse des avis des PPA

Commissaire enquêteur	Urbanisation - densification	Le terrain « Béthanie » est ajouté à la cartographie relative aux possibilités de densification. 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 phasage demandé est traduit grâce à l'échéancier suivant : - Urbanisation 2024-2028 : zone 1AUa – 3.9 ha - Urbanisation : 2028-2039 : zones 1AUB et 1AUC – 1.2 ha	×		×	
Commissaire enquêteur	Changement de zonage	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.	×			
Commissaire enquêteur	Qualité du dossier	Comme cela a été demandé par certains requérants, les documents graphiques ont été repris pour améliorer leur visibilité. Le résumé non technique a été repris pour répondre à la recommandation de la MRAe. Les données INSEE ont été actualisées sur l'ensemble du document. La liste des emplacements réservés retenus par la commune est bien présente dans le rapport de présentation. La carte p 61 a été corrigée pour modifier la vocation du secteur et la rendre cohérente avec le règlement graphique. La superficie de la zone 1AUB est de 0.7 ha. Cet élément a été précisé au sein des documents du PLU.	×			
Commissaire enquêteur	Questions diverses	Le périmètre de réciprocité autour des bâtiments de la Ferme du Hôme n'est pas utile puisqu'il s'agit de cultures de maraîchage certifiées haute valeur environnementale (HVE) sans utilisation de produits phytosanitaires et engrais chimiques : les périmètres de réciprocité ont été ajustés en conséquence. Il n'y a pas d'entreprise de plus de 20 salariés. Cette donnée est corrigée au sein du rapport de présentation.	×			
RD1 / RD2 / RD3 / RP4	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, l'EBC a été ajusté.				×

21_EP-014-211407242-20230928-DELIB_10210

REÇU EN PREFECTURE
le 28/09/2023

RD4	Monsieur estime l'objectif démographique disproportionné et insuffisamment étalés dans le temps et dans l'espace (Hôme/Bourg).	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 est ajusté pour mieux justifier les objectifs de logements et de population.	<			
-----	--	--	---	--	--	--

REÇU EN PREFECTURE

Le 28/09/2023

Application approuvée le 28/09/2023

21_EP-014-211407242-20230928-DELIB_13210

	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 apparaît 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 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.	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 est ajusté pour mieux justifier les objectifs de logements et de population. Les dispositions réglementaires pour préserver les jardins et les parcs en coeur 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 UGI, au Sud du terrain de football. Les vues vers les marais seront donc préservées. La zone NI, 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 ont été repris pour assurer une meilleure lisibilité. Les données INSEE anciennes ont été 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.	×			×
--	---	--	---	--	--	---

Synthèse des avis des PPA

D'une manière générale, le rapport de présentation est ajusté pour mieux justifier les objectifs de logements et de population.

14/24

PLAN LOCAL D'URBANISME– COMMUNE DE VARAVILLE
Synthèse des avis des PPA

RD8	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.	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 est ajusté pour mieux justifier les objectifs de logements et de population. 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 UGI, au Sud du terrain de football. Les vues vers les marais seront donc préservées. La zone NI, 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.				
RD9	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.				
RD10	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).				

21_EP-014-211407242-20230928-DELIB_10210

REÇU EN PREFECTURE

le 28/09/2023

RD11	Le requérant 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. Fait état d'interrogations ou de manques dans le dossier notamment en matière de tourisme et de lutte contre le changement climatique.	La commune souhaite que les bâtiments présentant un caractère patrimonial soient identifiés comme « remarquables » sur avis de la commission « Histoire et patrimoine ». Quelques bâtiments supplémentaires ont donc été repérés comme le Manoir de la Cour Maison, la Chapelle Saint-Joseph, la station du Hôme Varaville, l'ancien haras du Hôme. 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.				
RD12	Les requérants 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).	Les requérants auront les réponses à leurs interrogations Un rendez-vous sera fixé en mairie pour leur présenter les plans. La commune envisage également de faire une réunion d'information avec les habitants du bourg.				
RD13	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.	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'avérerait 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. <i>Elles feront l'objet d'une demande d'autorisation au SPANC de la communauté de communes.</i>				

PLAN LOCAL D'URBANISME— COMMUNE DE VARAVILLE
Synthèse des avis des PPA

RD14	Les requérants estiment l'objectif démographique déraisonnable et regrettent que ses impacts ne sont pas 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.	Le PLU ne pouvait pas faire abstraction des projets en cours sur le territoire communal, et autorisés par le document d'urbanisme en vigueur. D'une manière générale, le rapport de présentation est ajusté pour mieux justifier les objectifs de logements et de population. 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.				
RD15	La commune fait part de son intention de modifier les dispositions réglementaires pour le centre équestre (Ugl)	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 UGI (erreur matérielle)). Le règlement écrit devra répondre aux exigences du projet annexé (emprise au sol, hauteurs, etc...).				X

21_EP-014-211407242-20230928-DELIB_13210

REÇU EN PREFECTURE

le 26/09/2023

447, rue de la gare 13210

PLAN LOCAL D'URBANISME– COMMUNE DE VARAVILLE
Synthèse des avis des PPA

RD16	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 ?	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.				
RD17	Suite à la lecture du Dossier d'enquête publique, j'émet un avis favorable au nouveau PLU. Il préserve le Hôme et en même temps le fait évoluer dans les limites du raisonnable.	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.				

REÇU EN PREFECTURE

le 28/09/2023

Application approuvée l'application

21_EP-014-211407242-20230928-DELIB_10210

RD18	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 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 indiqué 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'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). 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.				
RD20 / RD26 / RD27 / RP13	Le requérant 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.				

PLAN LOCAL D'URBANISME– COMMUNE DE VARAVILLE
Synthèse des avis des PPA

RD23	Le requérant s'oppose au projet dont il dénonce des incohérences de chiffres et de situation des zones à urbaniser.	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.				
RD24	Le requérant estime 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.				
RD25 / RP11	La requérante 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. Pour être autorisé en zone A ou N, un STECAL doit permettre l'implantation de ces constructions : ce n'est pas le cas dans le projet de PLU révisé. 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.				

REÇU EN PREFECTURE

le 28/09/2023

Application loi n° 2023-0928-DELIB_13210

21_EP-014-2114-07242-20230928-DELIB_13210

RD28	Le requérant 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. 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 oeuvre de deux projets structurants pour la commune (Villa Plaisance et Orée des Pins).				
RD29 / RD30	Les requérants 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.				
RD31	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).				
RD32	Les requérants 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.				×

RD33	Le requérant 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.				
RP1	La requérante 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	Le requérant 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	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.				

RP5	La requérante 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	Les requérants souhaitent 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.				
RP7	La requérante 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	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 surcroît 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	Le requérant 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.				
RP10	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.				

PLAN LOCAL D'URBANISME – COMMUNE DE VARAVILLE
Synthèse des avis des PPA

RP12	Le requérant 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.				×
RP14	Le requérant 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.				

REÇU EN PREFECTURE
Le 28/09/2023
Application agréée E-logiciel.com
21_EP-014-211407242-20230928-DELIB_19210