

**VARAVILLE**  
révision du **P.L.U.**



**conseil municipal**  
**du 23 sept 2019**



**Débat sur les orientations du P.A.D.D**

# Pourquoi une révision du PLU ?

> pour prendre en compte l'évolution des projets communaux et communautaires

- aménagement de la traversée du Home
- nouveau projet "MATMUT"
- nouveaux équipements sur la commune  
*secteur d'accueil des gens du voyage, déplacement des ateliers communaux...*

Elle se réalise :

avec un nouveau cadre réglementaire (*en cours d'établissement*)

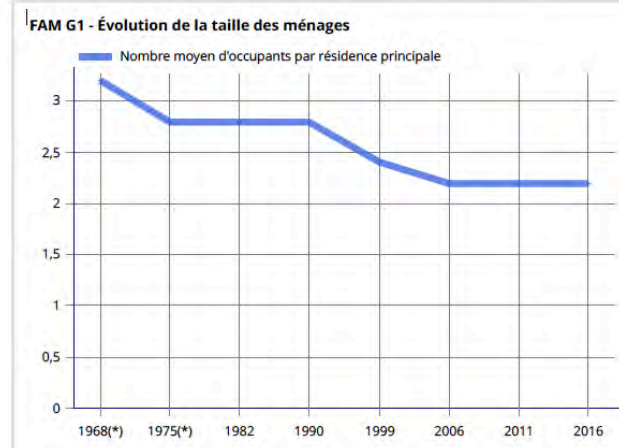
- élaboration d'un plan de prévention des risques littoraux par l'État
- révision du SCoT du Nord Pays d'Auge
- évaluation environnementale pour les communes littorales
- nouveaux objectifs des lois GRENELLE et ALUR : définition d'une trame verte et bleue ; objectifs de maîtrise de la consommation de l'espace...



# Rappel du bilan démographique

- Le seuil du millier d'habitants n'a pas été franchi.
  - > **960 habitants en 2016** (suivant l'INSEE)
  - Malgré les lotissements communaux en direction des familles, le maintien de jeunes familles reste difficile.*
- La part des plus de 60 ans continue de progresser.
  - > **ce sont 4 habitants sur 10 en 2016**
- La taille des ménages continue de décroître.
  - > **3 ménages sur 4 comptent moins de trois personnes**
  - > **il y a des enfants dans (seulement) 1 ménage sur 4**

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages



# En synthèse au diagnostic

- Le rythme de croissance de l'urbanisation n'a pas été celui prévu : la population n'a pas atteint le millier d'habitants au début des années 2010 ;  
> *Ce seuil de 1000 habitants reste l'objectif du PLU ;*
- Une diversité des résidences principales devenue plus forte cette dernière décennie, ce qui permet de mieux répondre aux besoins de logement des actifs du territoire ;
- Un nouveau projet porté par la MATMUT *qui (re)pose la question du juste équilibre entre les parcs touristiques et les parcs résidentiels sur la commune ;*
- D'importants atouts du fait de la qualité de l'environnement communal, et de cette situation remarquable entre mer et marais ;  
> *mais aussi de fortes contraintes environnementales (zones inondables, zones de protection écologiques, etc.) ;*
- Une occupation agricole qui impose une stricte maîtrise de la consommation de l'espace et la protection des exploitations pérennes de trop de proximité résidentielle.  
> *Des opportunités pour une agriculture de proximité tournée vers les marchés locaux ;*
- Un SCOT dont la révision se termine :  
> *de nouvelles orientations à prendre en compte.*





# en introduction au projet LES ORIENTATIONS DU SCOT RÉVISÉ

## CLASSEMENT DANS L'ARMATURE URBAINE

Varaville est une des 11 communes pôles de NPA.

Dans cet ensemble elle peut accueillir sur 20 ans :

- un peu moins de 150 habitants,
- près de 275 logements, dont près de la moitié dans l'enveloppe urbaine ;

### Objectifs pour l'aménagement commercial :

- En priorité, préserver et dynamiser le commerce des centres villes et des centralités de quartiers ;

### POUR L'AMÉNAGEMENT DU LITTORAL :

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

## OBJECTIFS EN TERME TOURISTIQUE :

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

## OBJECTIFS EN TERME DE MOBILITÉS :

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



# *en introduction au projet* LES ORIENTATIONS DU SCOT RÉVISÉ

## OBJECTIFS EN TERME DE VALORISATION ÉCOLOGIQUE PAYSAGÈRE ET PATRIMONIALE :

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

## OBJECTIFS EN TERME DE PROTECTION DE L'ESPACE AGRICOLE ET DE MAITRISE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE :

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



# Présentation du P.A.D.D.



# Les 3 grands objectifs

## 1 - 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.*

> Le vaste espace, partiellement occupé par des marais et valorisé par l'agriculture, qui sépare le Home, du Bourg, et la frange littorale, avec ses dunes et prairies arrière-dunaires, seront préservés pour l'essentiel, tant pour la qualité de leur paysage que pour leur rôle au sein de la trame verte et bleue du territoire.

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

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

*Elle permettra de franchir le seuil du millier d'habitants et d'accroître la mixité sociale et générationnelle sur la commune.*

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

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

## 3- Développer des équipements, aménagements et services pour toujours mieux répondre aux besoins des habitants de la commune et développer l'attractivité de cette partie de Normandie Cabourg Pays d'Auge, dans le cadre d'un aménagement durable.

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

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

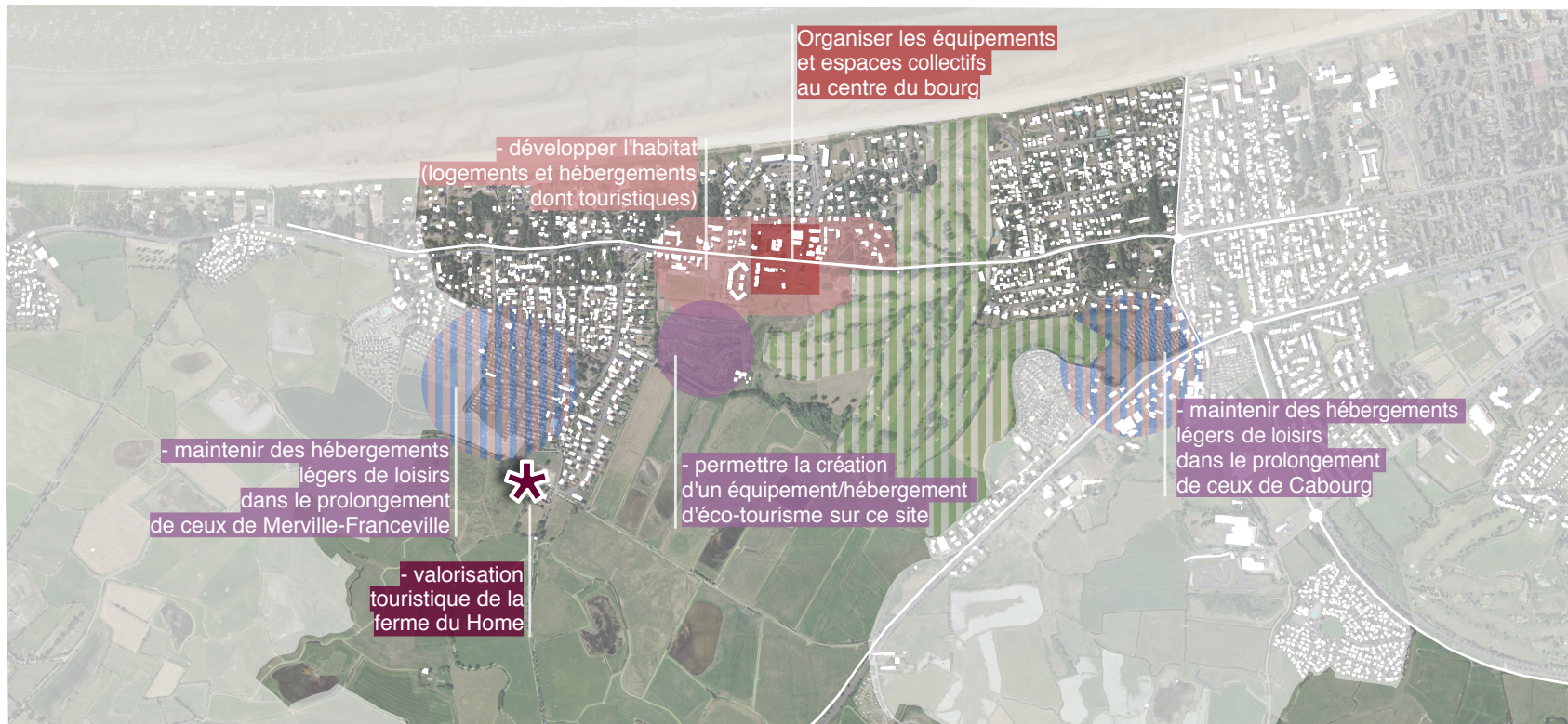


# les orientations générales

## > AU HOME

### LEGENDE - ORIENTATIONS GENERALES

	centre du Home		exploitation agricole
	organisation de l'urbanisation		haras
	Habitat Léger de Loisirs en projet		secteur d'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage
	équipement touristique en projet		
	golf		





# les orientations générales

> AU BOURG


## LEGENDE - ORIENTATIONS GENERALES

	centre du Home		exploitation agricole
	organisation de l'urbanisation		haras
	Habitat Léger de Loisirs en projet		secteur d'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage
	équipement touristique en projet		
	golf		




# TRAME VERTE ET BLEUE


## et préservation de l'environnement et des paysages


 zone naturelle d'intérêt écologique


 golf


 littoral


 alignements d'arbres à préserver


 maillage bocager à préserver


 corridor écologique dont discontinu

 corridor écologique littoral

 mare à préserver (hors zones de marais)

 haras ou exploitation agricole

 ensemble bâti remarquable et son cadre paysager à valoriser

 site d'activités de loisirs





# MOBILITÉ DURABLE et accès à l'environnement

## LEGENDE

-  voie cyclable structurante
-  réseau cyclable à compléter
-  voie littorale
-  voie verte structurante
-  réseau cyclo-pédestre à compléter
-  Aménagement d'espace public en bordure du littoral ou du marais (stationnement ou/et aire de pique nique, etc.)



# O.A.P. pour le bourg

## Fin de l'extension du bourg en bordure du marais



### Description du site

Les secteurs destinés à l'extension du bourg (0,6ha + 0,8ha) sont situés au sud-est de l'urbanisation actuelle. Ils seront desservis à partir de la rue Clément Obson et du Chemin Dit d'en Bas, ainsi que des réseaux qu'elles comprennent. Ils sont délimités à l'écart des zones inondables.

### secteur A

Le premier secteur est accessible par le nord, via la rue Clément Hobson. Il est contigu à un lotissement récent (allée des Pommiers).

### secteur B

Le second secteur vient compléter l'urbanisation récente au sud du bourg en limite avec la commune de Petiville. Il est bordé par des fossés de drainage des eaux sur ses limites sud et ouest. Il compte un bel arbre en son milieu.

### Programmation et principes d'aménagements

*Paysage, environnement et desserte*

Réseau viaire : voir le schéma

La lisière d'urbanisation comprendra un chemin cyclo-pédestre bordé d'un aménagement paysager (haie sur talus, alignement d'arbres, ...) et hydraulique (fossé de drainage des eaux pluviales). Les haies et arbres seront conservés dans l'aménagement des sites.

Les sites sont destinés à compléter et diversifier l'offre résidentielle sur la commune. Il accueilleront des logements individuels sur lot libre et des logements individuels jumelés ou intermédiaires. La construction de logements qui présente une alternative aux propriétés individuelles sur grande parcelle sera privilégiée. Le projet présentera une offre multiple (en terme de taille de parcelles).

**densité minimale : 15 logements à l'hectare**



# O.A.P. pour le Home

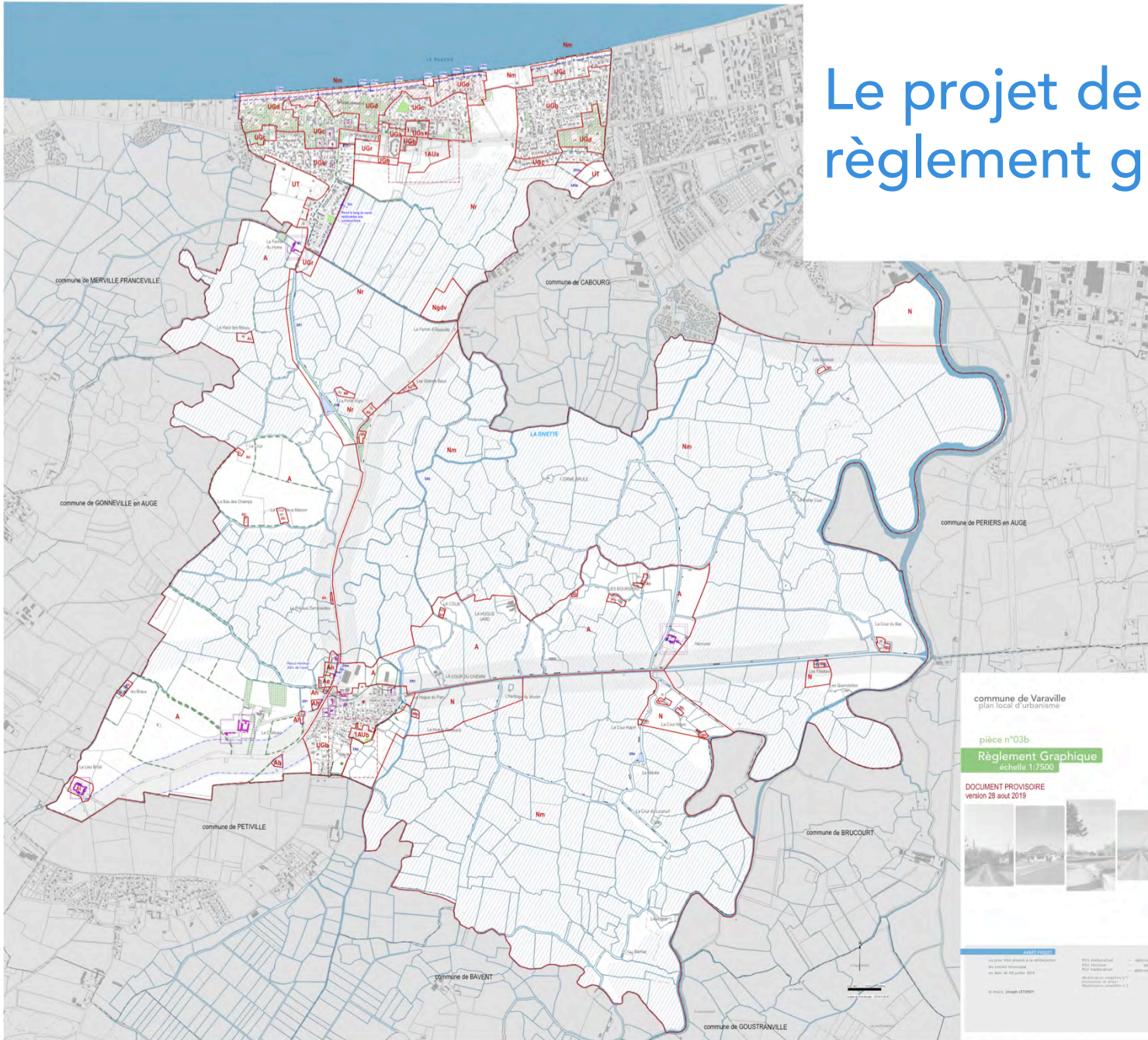
## DENSITÉ MINIMALE :

- 25 logements à l'hectare pour le secteur nord-est (1AUa)
- 20 logements à l'hectare pour la frange avec le pôle sportif (UGb)





# Le projet de règlement graphique



commune de Varville  
plan local d'urbanisme

pièce n°03b  
**Règlement Graphique**  
échelle 1:7500

DOCUMENT PROVISOIRE  
version 28 août 2019



ASSEZ PROJET  
vis pour être donné en délibération  
du conseil municipal  
en date du 18 août 2019

PIÈCE DÉLIBÉRÉE  
Règlement Graphique  
en date du 18 août 2019  
Municipalité de Varville  
Municipalité de Varville

APPROUVÉ LE 28 novembre 2019  
Municipalité de Varville  
Municipalité de Varville

Le Maire, Joseph LITRETT



merci...

