



commune de VARAVILLE

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS approuvé le ..... 21.11 / 1981

POS RÉVISION N°1 approuvée le ..... 15.07 / 1991

PLAN LOCAL D'URBANISME approuvé le ..... 23.11 / 2012

## P.L.U. - MODIFICATION N°1 (Procédure simplifiée) APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal

en date du :

LE MAIRE  
Monsieur Joseph LETOREY

**1a - RAPPORT DE PRÉSENTATION de la Modification n°1**



# 1. Objet de la modification du PLU

Évolution du document d'urbanisme communal :

P.O.S. - Élaboration	21 novembre 1981
P.O.S. - Révision n°1	17 juillet 1991
P.L.U. - Élaboration	23 novembre 2012

**Objectifs de la procédure :**

- modification du règlement écrit de la zone Nr pour autoriser une antenne de téléphonie mobile ;
- mise à jour des OAP suite à l'urbanisation récente au sud du bourg de Varaville.

## 2. Modification du règlement écrit de la zone Nr

Afin d'améliorer la couverture en téléphonie sur le territoire, l'implantation d'une antenne de téléphonie-mobile a été retenue, à l'écart des zones urbanisées, au sud du Golf.

**Situation**

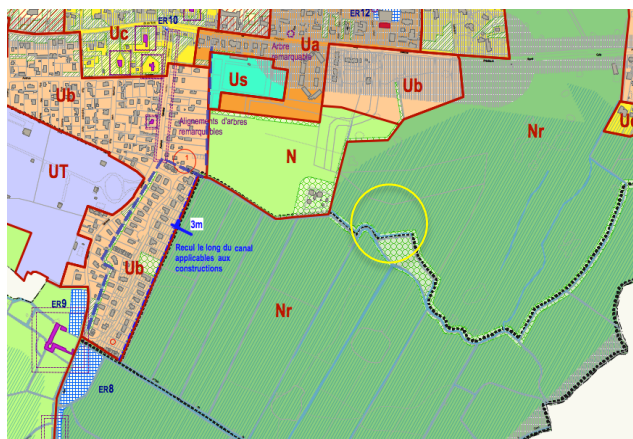


Cet ouvrage serait implanté à l'angle nord de la parcelle AH5, sur la parcelle AH23, en zone Nr.

Il serait distant des limites de la zone Ub d'environ 250m et des premiers logements (ceux de la zone Ub en l'occurrence) de près de 400m.

Il serait situé en bordure de la haie d'arbres de haut jet qui ceinture la parcelle AH5.

Il serait accessible par le chemin qui traverse la zone Nr d'est en ouest.

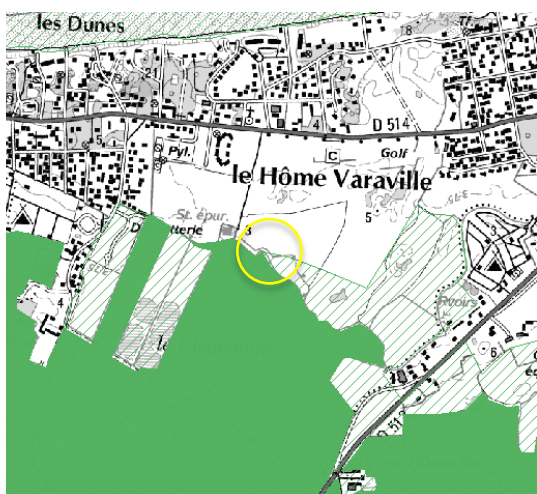


## État initial de l'environnement

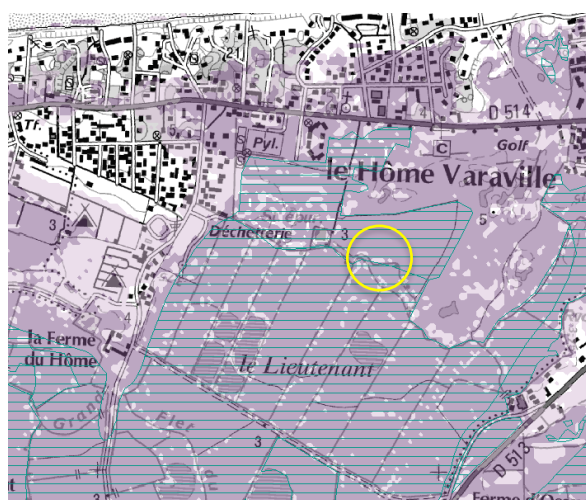
### PATRIMOINE NATUREL :

Le site n'est compris ni dans le périmètre de la ZNIEFF de type 2, dite "Marais de la Dives et ses affluents", ni dans celui de la ZNIEFF de type 1. Il n'est pas non plus compris dans une zone Natura 2000.

Source : DREAL



Source : DREAL



### Inventaire Patrimonial

- ZNIEFF continentales de type I
- ZNIEFF continentales de type II
- ZNIEFF marines de type I
- ZNIEFF marines de type II
- Inventaire Géologique (IPGN) (14-50-61)

### Zones humides (14-50-61)

- Territoires humides
- Territoires prédisposés à la présence de ZH - Calvados
  - Prédisposition forte
  - Prédisposition faible

Zones humides : La carte de la DREAL classe le secteur dans une "zone humide observée".

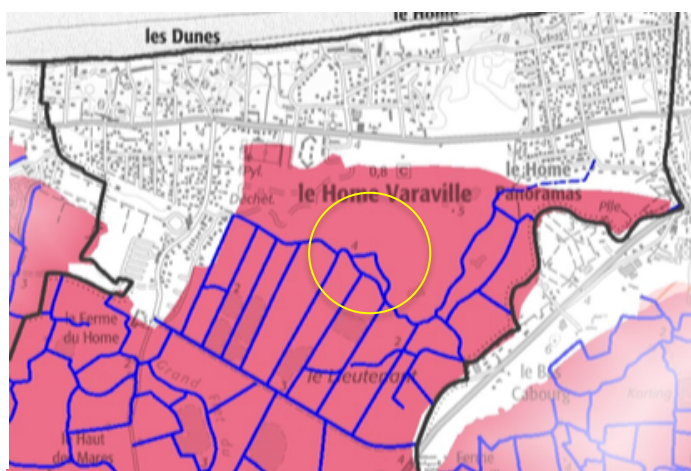
### RISQUES NATURELS :

Inondation : le site est compris dans la zone inondable répertoriée par la DREAL (carte en date du 12 juillet 2016).

Affleurement de la nappe phréatique : le site est compris dans la zone d'affleurement de la nappe phréatique.

Submersion / risques littoraux : le site n'est pas compris dans les zones submersibles telles qu'elles résultent des dernières études réalisées pour la mise en œuvre d'un Plan de prévention des Risques Littoraux sur le secteur.

- Zone inondable**
- Zone inondable
  - Zone inondable bénéficiant d'une protection particulière (digues notamment) Situation soumise à l'entretien et l'efficacité des ouvrages
  - Limite d'étude
- Cours d'eau (BD TOPO)**
- Permanent
  - Intermittent



Source : DREAL

Risques liés aux sols : Le site est compris dans une zone dite "d'aléa moyen" au titre des risques de retrait/gonflement des argiles.

PATRIMOINE CULTUREL : le site n'est compris dans aucune zone de protection du patrimoine.

AUTRE SERVITUDE (voir les annexes documentaires du PLU pièce 4b) : aucune servitude d'utilité publique n'affecte le site et son environnement.

## SYNTHÈSE ET ENJEUX

- En ce qui concerne le patrimoine naturel :
  - o l'implantation d'une antenne n'est pas de nature à remettre en cause la fonctionnalité de la zone humide, vu la taille de la fondation de l'ouvrage (3m<sup>2</sup> au maximum) et celle de la superficie des zones repérées pour leur intérêt écologique (près de 500 ha de zones humides observées).
- En ce qui concerne les risques liés au sol :
  - o une étude de sous sols précisant les techniques de construction requises sera nécessaire pour assurée la stabilité de l'ouvrage.
- En ce qui concerne les risques liés à l'eau :
  - o l'implantation d'une antenne est sans enjeux sur la préservation des zones inondables vu la taille de son socle eu égard à la taille du marais de Varaville (près de 1500 ha au nord de la RD27).
- En ce qui concerne le cadre de vie :
  - o Les arbres de hauts jets présents à proximité assureront un accompagnement paysager permettant de limiter l'impact du futur ouvrage.
  - o Aucune construction à usage de logements ne sera située à proximité de l'ouvrage.

## La modification du P.L.U. :

Vu l'intérêt général de l'ouvrage et vu l'absence d'incidences de nature à remettre en cause la fonctionnalité de la zone humide et de la zone inondable, l'article 2 du règlement de la zone Nr est complété.

Il autorise : **"les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice**

*d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels (en particulier, en préservant la fonctionnalité des zones humides) et des paysages ; “.*

### 3. Mise à jour des O.A.P. du bourg

Pour permettre d'achever l'urbanisation prévue par le PLU au Sud du bourg, les O.A.P. doivent être modifiées afin d'autoriser l'accès de la dernière phase de l'urbanisation, sur la RD95, en accord avec le gestionnaire de la voie, le Conseil Départemental du Calvados.

#### Contexte

L'urbanisation de la plus grande partie de la zone AU, disposée au sud du bourg de VARAVILLE, est en cours d'achèvement. Un lotissement de 8 lots a été autorisé, sur l'une des deux parcelles que compte le secteur.

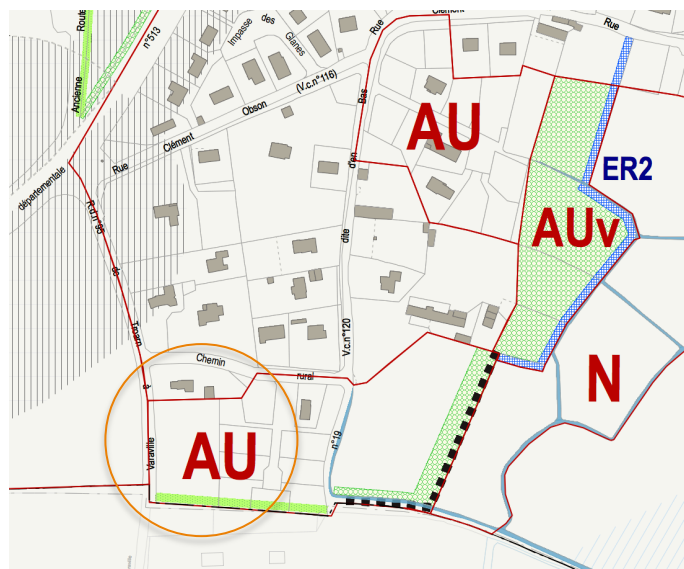
Pour l'urbanisation de la seconde parcelle, il est retenu, après consultation des services gestionnaires de la RD95, d'autoriser l'accès sur cette voie, contrairement à ce que mentionnait les OAP.

#### Situation

La parcelle qui permettra d'achever l'urbanisation d'une partie de la zone AU est actuellement occupée par une prairie. Elle est directement bordée par la RD 95 qui assure la liaison avec la commune de Petiville vers le Sud.

#### Le projet

Dans le but de limiter le nombre d'accès, un seul accès conjoint aux deux nouveaux lots est envisagé.



#### La modification du P.L.U. :

En conséquence, l'interdiction contenue dans les OAP est supprimée. Le texte des OAP est mis à jour.

*"Desserte :*

*L'extension au sud du bourg sera desservie par le chemin rural N°19 qui sera aménagé dans le respect du profil ci-après ; **Aucun accès ne sera possible sur la RD95 ;***

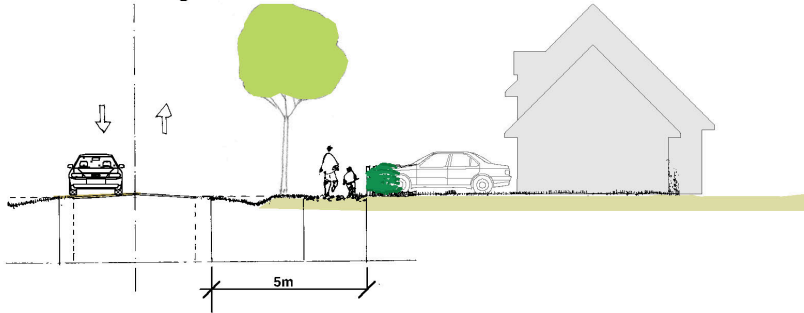
*~~L'extension prévue au centre du bourg sera desservie par la VC120. Les accès directs seront possibles dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble qui organisera conjointement la desserte à l'intérieur de l'ilot.~~*

Le profil de desserte initialement prévu pour les VC 120 et CR19 est repris pour la RD 95.

**PRINCIPES DES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS  
EN BORDURE DE LA RUE DU CENTRE DU BOURG (VC120 / CR19 / RD 95) :**

Un large bas-côté qui pourra conserver un caractère rural, sera aménagé en bordure de chaussée.

Il recevra un alignement d'arbres ; il pourra rester en herbe mais sera toutefois délimité par des bordures ; le passage pour les piétons sera stabilisé ou aménagé d'un trottoir dans la partie centrale du village.



## 4. Justification de la procédure

Les modifications qui précèdent sont compatibles avec les dispositions des articles L153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme, en effet :

- Elles sont compatibles avec les Orientations du PADD ;
- Elles ne réduisent ni un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ; ni aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Elles ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Elles n'ouvrent pas de nouvelles zones à l'urbanisation, classées depuis plus de 9ans.

La procédure peut de plus être conduite sous une forme simplifiée, car les dispositions retenues n'augmentent pas la constructibilité de plus de 20%.