



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

2b - Orientations d'Aménagement





La croissance du parc de logements sur Varaville, sera portée par trois projets :

- une certaine densification rendue possible dans les secteurs situés hors des espaces proches du rivage et en particulier dans le secteur Ud au centre du Home ;
- la poursuite de la construction sur le secteur qui fait face à la mairie et qui dispose dès à présent d'un permis d'aménager permettant la réalisation de 120 maisons individuelles (groupées ou non) ;
- l'extension à l'Est du bourg, jusqu'à la limite avec les zones potentiellement submersibles.

1.1 Diversité de l'offre de logements

Le SCOT du Nord Pays d'Auge prévoit des dispositions permettant la préservation de l'équilibre social et générationnel de la commune.

a) Rappel des orientations du SCot :

DOG Page 50

"ORIENTATION : LA DIVERSITE ET LA MIXITE SOCIALE

Au sein des logements à réaliser, les PLU programmeront le développement des logements sociaux dans le souci de répondre aux besoins identifiés et de favoriser la mixité des publics visés (personnes âgées, familles) ainsi que la diversité des formes urbaines (logements groupés, individuels, collectifs).

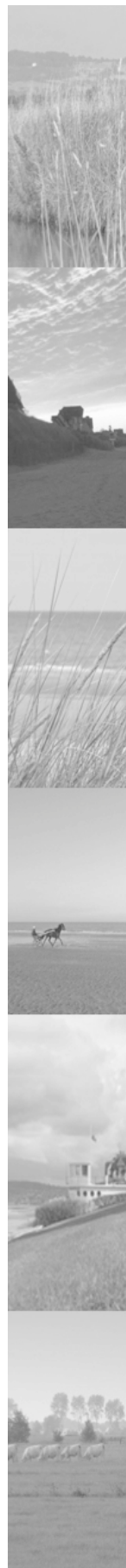
*Afin d'assurer à terme une mixité sociale compatible avec les objectifs du SCOT en matière économique et d'équilibre du territoire, au-delà des objectifs et, le cas échéant, des obligations nées des textes en vigueur, **toute opération nouvelle de plus de trente logements comportera au moins 20 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la Loi S.R.U.** (opérations conventionnées avec plafonds de ressources), qui pourront par ailleurs faire l'objet d'un transfert à l'intérieur du territoire communal ou, à défaut, intercommunal, à l'échelle duquel la proportion de logements locatifs sociaux doit être appréciée. Les communes comptant plus de 30 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la Loi S.R.U. ne sont pas concernées par l'obligation de réaliser 20 % de logements sociaux dans toute opération nouvelle.*

Les PLU détermineront, le cas échéant, les emplacements nécessaires à la réalisation de ces logements sociaux et pourront les réserver.

Les opérations mixtes comprenant les logements libres en accession à la propriété, des logements locatifs libres, des logements intermédiaires (en financement conventionné ou de type PLS - prêts locatifs sociaux), des logements financés en PLUS (prêts locatifs à usage social) ou à l'aide d'autres catégories de financement sociaux, ainsi que, le cas échéant, des logements en résidence à destination des personnes âgées, seront privilégiées dans une optique de mixité urbaine, sociale et générationnelle.

b) Rappel des dispositions supplémentaires du PADD :

Au moins 1/3 de logements construits dans les nouvelles opérations d'aménagement, au sein des zones d'urbanisation future, devront être des logements intermédiaires ou collectifs dans les nouvelles opérations d'aménagement.





1.2 Qualité environnementale

a) Densité minimale applicable aux extensions urbaines du Bourg :

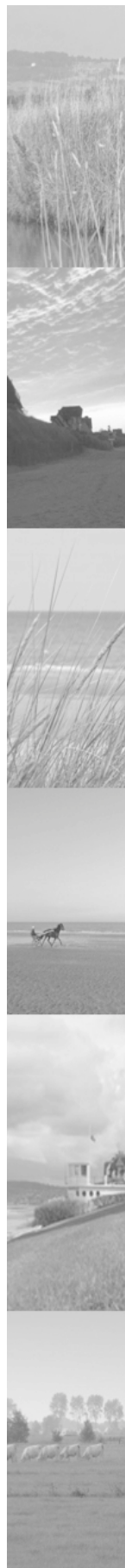
Les zones destinées à l'habitat ou à l'hébergement (y compris les résidences-service) présenteront une densité brute moyenne au moins égale à 15 logements à l'hectare.

Celle-ci pourra être modulées entre les différents secteurs d'une même opération d'aménagement.

b) Pour information : Principes d'urbanisation d'un ECO-QUARTIER

Ces principes ont pour but de promouvoir une approche durable de l'urbanisation, c'est à dire une approche globale des problématiques urbaines, architecturales, énergétiques et environnementales.

- ***Valoriser la mixité des fonction urbaines et la proximité lors du choix de localisation des nouveaux quartiers*** ; proximité des services et équipements, mais aussi entre les lieux de vie et les lieux d'emploi ; Réappropriation / reconversion / restructuration des espaces délaissés ou inadaptés ;
- ***Repenser l'habitat pour reconsidérer la densité tout en préservant la qualité du cadre de vie***, c'est-à-dire organiser l'espace pour ouvrir les logements vers l'espace public et en même temps leur préserver l'intimité nécessaire à la quiétude recherchée par chaque ménage ; Doter chaque logement d'au moins un espace extérieur en lien direct avec le logement ;
- ***Favoriser les déplacements de proximité sans voiture*** ce qui impose de donner la primauté aux voies pour les déplacements doux dans la conception des nouveaux quartiers ; elles doivent être dessinées au plus court et aménagées pour la sécurité des utilisateurs ;
- ***Faciliter les accès à la campagne environnante*** ; c'est à dire en particulier l'ouverture des quartiers sur les chemins ruraux environnants ;
- ***Adapter les logements à leur environnement pour tirer le meilleur parti des ressources renouvelables et de l'adaptation au site*** ; cela suppose en particulier des études détaillées sur l'implantation et l'orientation des constructions (Héliodon, etc.), pour la qualité de l'ensoleillement, la protection contre les vents, la protection contre le bruit des infrastructures, etc.
- ***Favoriser la biodiversité ordinaire et une gestion douce des eaux*** cela suppose de limiter les surfaces imperméabilisées et de mettre en oeuvre des dispositifs et des implantations qui favorisent la biodiversité ordinaire au sein des zones urbanisées notamment par un choix judicieux des clôtures, par la mise en continuité des jardins et espaces vert.
- ***Penser la gestion des déchets ménagers et leur valorisation dès l'aménagement du quartier*** ; pour intégrer les dispositifs de collecte, de compostage ou la réduction à la source (choix judicieux des essences de haies par exemple) ;





c) Orientations d'aménagement applicables à l'extension résidentielle du bourg (Zone AU)

Occupation

Au centre du village, il sera privilégié la mise en oeuvre de logements alternatifs au pavillon individuel en accession à la propriété sur grande parcelle, afin de diversifier l'offre. Ainsi, le règlement permet la création de logements intermédiaires, de petits immeubles de logements collectifs ou d'une résidence-service.

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 ;

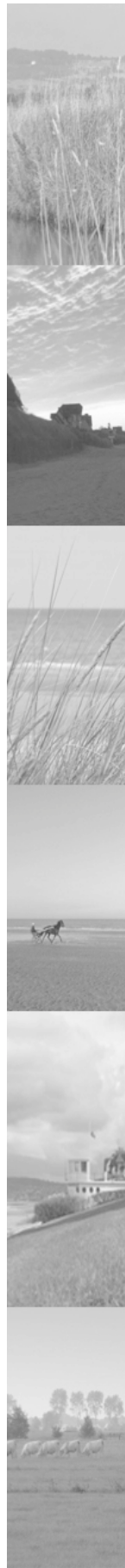
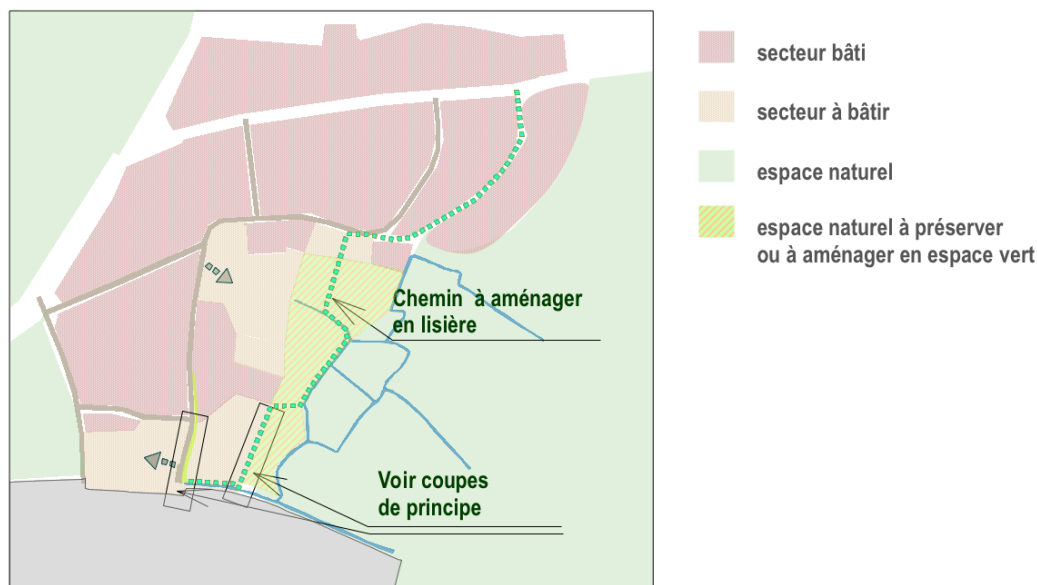
La lisière d'urbanisation comprendra un fossé de drainage des eaux pluviales.

Liaisons douces :

Les opérations d'aménagement prévoiront le raccordement des espaces communs de l'opération au réseau pédestre et cyclable riverain.

Elle réaliseront dans leur périmètre les aménagements pédestres et cyclables prévus par le schéma d'aménagement ;

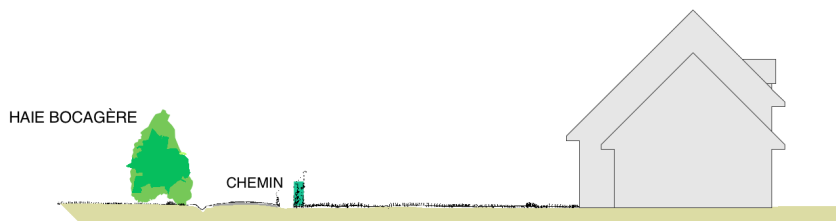
En particulier une voie verte sera réalisée sur la lisière Est du secteur, afin de créer une lisière avec l'espace naturel et de relier la Rue Obson (et les équipements du centre du bourg) avec le chemin qui borde la commune au sud (CR9 dit Ruelle du Biez).





PRINCIPES DES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS EN LISIÈRE DE ZONE :

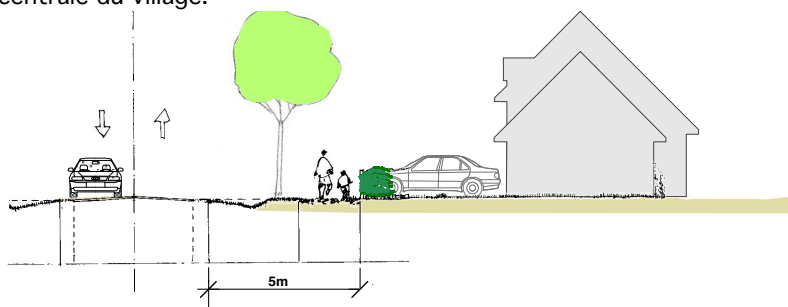
Le chemin bordé d'une haie bocagère haute ou d'un alignement d'arbres assure la lisière avec l'espace naturel.



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.





d) RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

→ Fiche technique CAUE 14 : Construire en Pays d'Auge

<http://www.caue14.fr/site/publications4.html>

→ les haies bocagères - Guide technique édité par le Conseil Général du Calvados

<http://www.calvados.fr/files/content/mounts/Internet/Espace-media/publications/environnement/guide-des-haies-26042010.pdf>

