



Département de la Manche

Commune de

Varouville

Plan local d'urbanisme

1. Rapport de présentation

*Vu pour être annexé
à la délibération
du 25 juin 2013*

Maître d'ouvrage

**Commune de
Varouville**

*43, rue de l'Eglise,
50330 Varouville*

Représentant de l'Etat

**DDTM de la Manche
Délégation territoriale Nord**

*61, rue de l'Abbaye, BP 838
50108 Cherbourg-Octeville cedex*

Bureau d'études

**Cabinet Avice,
architecte-urbaniste**

*40, rue de l'Echiquier,
75010 Paris*

Sommaire

1. Etat initial

page 4

- Caractéristiques physiques
- Caractéristiques paysagères
- Caractéristiques urbaines
- Caractéristiques du bâti
- Trames des voiries
- Vie communale
 - Equipements
 - Activités économiques
 - Agriculture

2. Patrimoine, contraintes et servitudes

page 20

- Réglementations supérieures
 - Sdage
 - Scot
- Servitudes d'utilité publique
- Risques
- Nuisances, contraintes
- Patrimoine, environnement
- Contraintes agricoles
- Réseaux et assainissement
- Bilan du plan d'occupation des sols

3. Analyse des données socio-démographiques

page 28

- Population
- Logement

4. Propositions d'aménagement

page 30

- Synthèse du diagnostic
- Besoins en logement sur 10 ans
- Objectifs de l'élaboration du PLU
- Présentation des secteurs de développement
- Le zonage du PLU et la vocation des zones
- Le règlement
- Les orientations d'aménagement et de programmation

5. Justifications du PLU et évaluation des incidences sur l'environnement

page 40

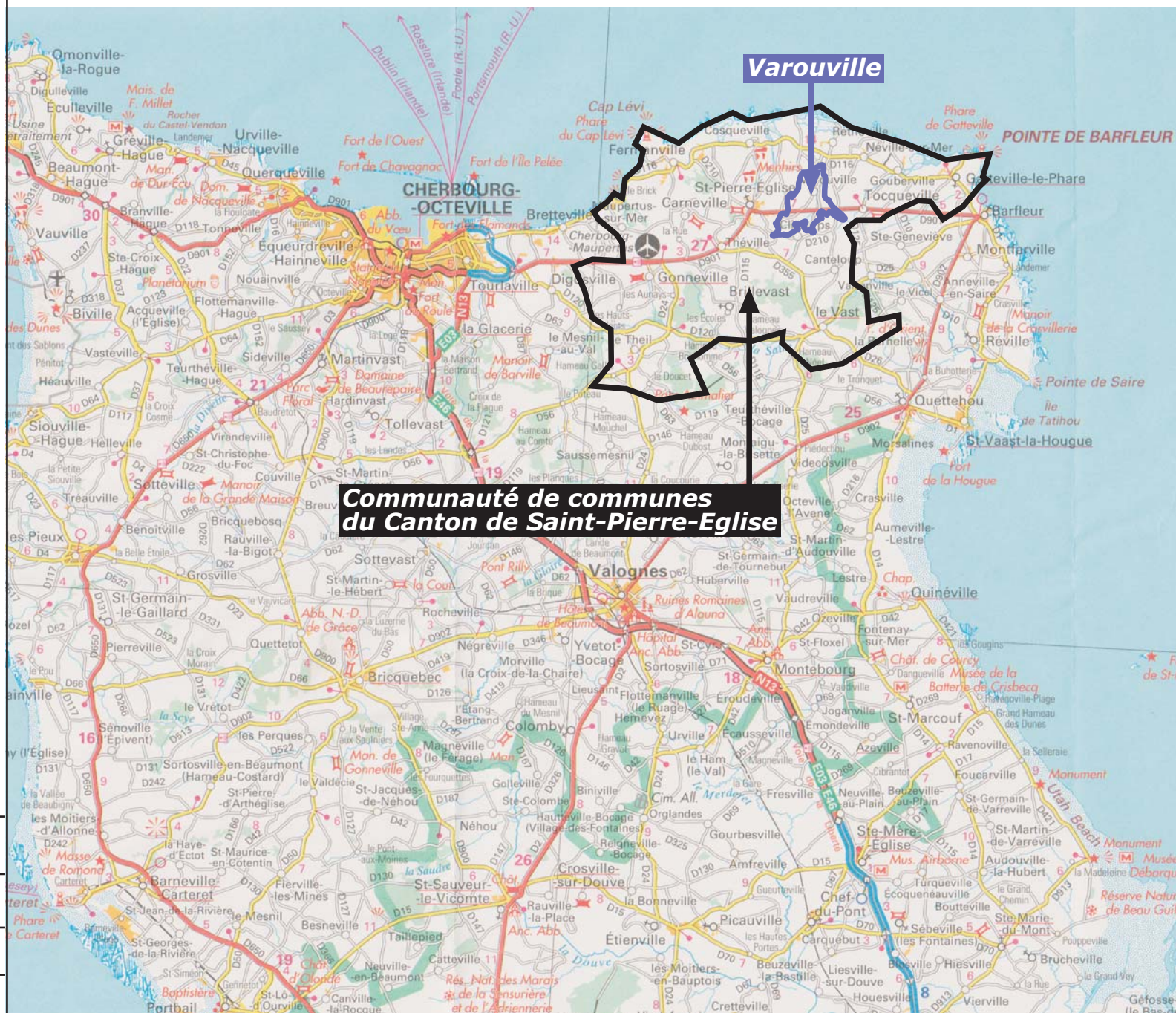
- Grands principes à respecter
- Choix retenus pour établir le projet
- Grandes lois à respecter et préservation de l'environnement
- Cohérence avec d'autres réglementations

Annexes

page 47

- Annexe 1 : Données rappelées à titre d'information
- Annexe 2 : Services de l'Etat concernés par les servitudes d'utilité publique
- Annexe 3 : Atlas des zones humides
- Annexe 4 : Atlas des zones inondables
- Annexe 5 : Atlas des zones non saturées

Situation



**Communauté de communes
du Canton de Saint-Pierre-Eglise**

Varouville

Varouville

Plan local d'urbanisme

Cabinet Avice,
architecte-urbaniste

Mai 2013

Nord



0 Echelle : 1/250 000 10 km



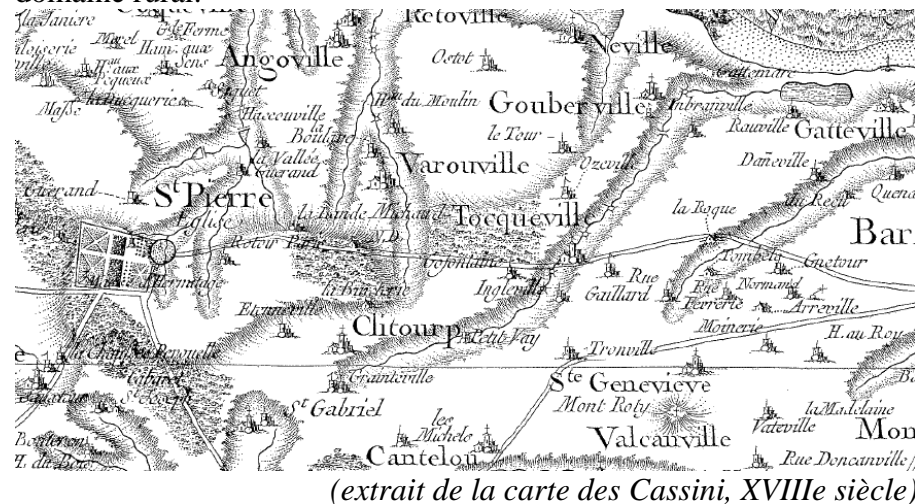
1. État initial

Varouville est une commune 419 hectares, peuplée de 283 habitants en 2012, située à l'est de Saint-Pierre-Eglise. Elle fait partie du canton de Saint-Pierre-Eglise. Elle adhère aux structures intercommunales suivantes :

- Communauté de communes du Canton de Saint Pierre Eglise qui compte 18 communes ;
- Syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable du Val de Saire-Réville.
- Syndicat intercommunal d'électrification de la Région de Saint Pierre Eglise.

Etymologie¹

Le nom de Varouville signifie « *le domaine de Warulfus* ». Il s'agit du nom de personne germanique *Warulfus* suivi du nom latin *villa*, domaine rural.



Caractéristiques physiques

Relief

Le territoire de Varouville est peu marqué par le relief : seulement 80 mètres séparent le point le plus haut (102 m, au sud, vers les Renoufs) du point le plus bas (21 m, au nord vers le Moulin de Varouville).

Entre l'escarpement de Clitourps et la mer se succèdent un grand nombre de vallées minuscules orientées vers le nord ou le nord-est. Ces vallées sont étroites, abritées du vent, leur fond est en V. Le plus souvent, les limites de la commune s'appuient sur des ruisseaux.

Les crêtes qui les séparent sont inhabitées, sauf la rue principale et le bourg, qui dominant ainsi la majeure partie du territoire communal.

L'est de la commune est constituée de l'amorce de la plaine légumière du Val de Saire. Il s'agit d'une plate-forme d'érosion dont le sous-sol est tapissé de sables. Le micro-climat hivernal protège ce secteur du gel hivernal.

Rappelons qu'une construction posée sur un point haut aura plus d'impact sur le paysage. Quant aux points bas, ils sont le lieu privilégié du passage de l'eau : il faut éviter d'y construire, et y proscrire les sous-sols enterrés.

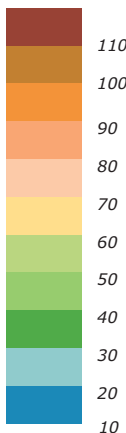
Hydrographie

Les ruisseaux prennent naissance sur la commune, et rejoignent la mer à quelques kilomètres au nord. De nombreuses sources se trouvent sur la commune. Les lavoirs ont été conservés.

¹ Source : dictionnaire étymologique des noms de communes de Normandie, René Lepellet, éditions Charles Corlet, 2003.

Relief

Altitudes en mètres

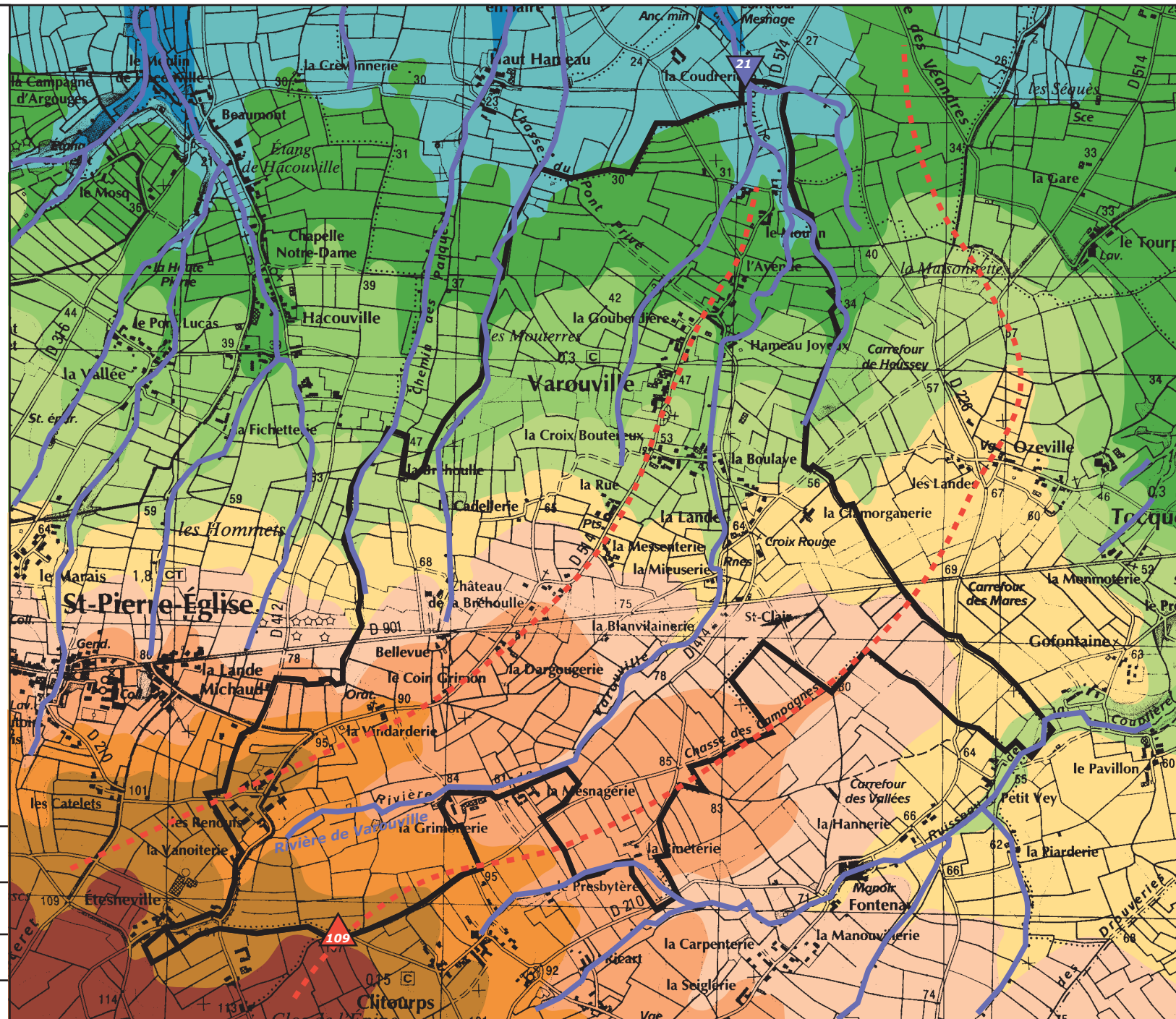


Point le plus haut

Ligne de points hauts

Point le plus bas

Cours d'eau



Varouville

Plan local d'urbanisme

Cabinet Avice,
architecte-urbaniste







Mai 2013

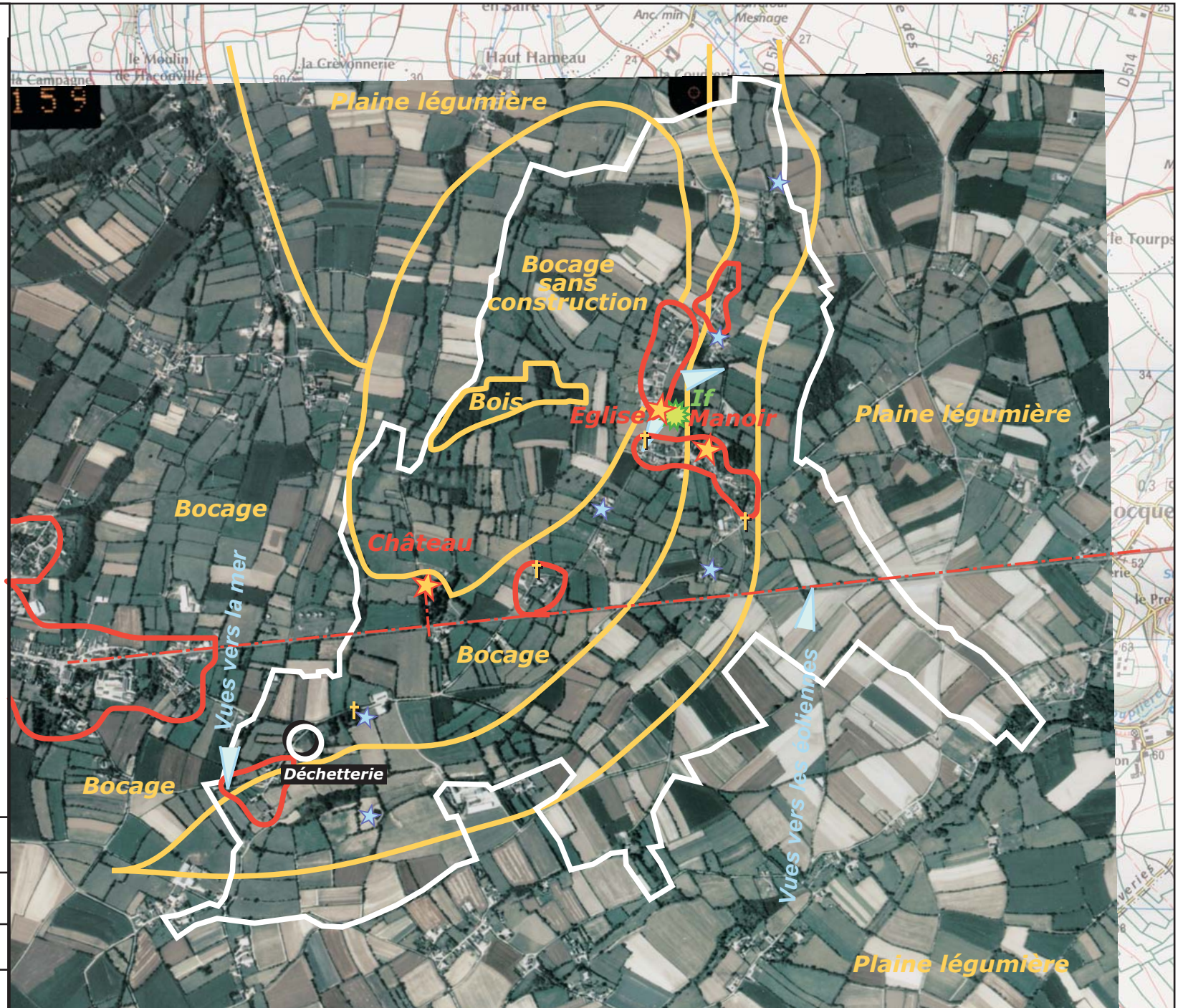
Nord



0 Echelle : 1/20 000 1 km

Paysage

-  Unité paysagère
-  Limite d'unité paysagère
-  Limite de zone urbanisée
-  Axe de composition
-  Lavoir, fontaine...
-  Point d'appel
-  Point faible
-  Point de vue remarquable
-  Calvaire, oratoire...
-  Arbre remarquable



Varouville

Plan local d'urbanisme

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Juin
2012

Nord



0 Echelle : 1/20 000 1 km



Caractéristiques paysagères

Unité paysagères

Varouville est une commune rurale : la structure rurale du paysage a été conservée en dépit d'une spécialisation dans les cultures légumières qui ont parfois fait disparaître les haies et talus du bocage traditionnel. Le paysage est authentiquement rural, car la commune n'a pas été remembrée. La plupart des bâtiments sont anciens. On trouve également de nombreuses parcelles cernées de pierres sèches, ce qui est caractéristiques des bords de mer dans le Cotentin.



On notera que le quart nord-ouest de la commune est une portion de bocage totalement intacte : aucune construction, remembrement ou aménagement de voie n'est venu modifier cette partie du paysage, qui apparaît donc tel qu'il était déjà au XIXe siècle. Ce paysage totalement préservé est rare.

Les principales unités paysagères sont les suivantes :

La mer

Depuis les points hauts on aperçoit parfois la mer à l'horizon. Même si elle n'est pas une commune littorale au sens de la loi, la proximité du rivage est perceptible.



La plaine légumière

Le nord de la commune est spécialisé dans les cultures maraîchères, la terre est labourée fréquemment, les haies sont rachitiques, c'est un paysage typique du bord de mer.



Le village-rue

Le bourg de Varouville est organisé en rue bâti sur le côté ouest principalement, et bien que comportant peu d'habitants, forme une séquence longue sans lien avec la campagne.



Le bocage

Le sud-ouest de la commune adhère au paysage de bocage typique du Cotentin, il se caractérise par une trame de parcelles étroite, bordées de haies denses et touffues. A l'horizon, le végétal referme le paysage.



Les vallées

Les petites vallées sont souvent étroites, elles abritent une végétation de milieu humide, la plupart des maisons se trouvent à proximité des cours d'eau.



La RD 901

Cette infrastructure coupe la commune en ligne droite. Le long de son parcours, il y a peu de constructions et on traverse la commune sans se rendre compte qu'il s'agit d'un territoire distinct.



Points forts

L'église

L'église Saint-Martin (XVIII^e siècle) se situe sur un léger point haut. Son clocher à toiture en bâtière est typique de la région, il signale la centralité du village. Le cimetière est doté d'un if majestueux.



Lorsque l'on arrive dans le bourg, on découvre au détour d'un virage une vue superbe sur l'église. Ce monument est mis en valeur car il est cerné d'espaces libres.

Le château



Du château de Bréhoulle, on ne distingue qu'un axe et l'enceinte du parc : la végétation masque la maison.

Le petit patrimoine lié à l'eau.



Les fontaines et lavoirs ont été conservés jusqu'à aujourd'hui : il faut les mettre en valeur.



Le petit patrimoine religieux

Le petit patrimoine religieux ponctue le paysage : il s'agit d'éléments à préserver et mettre en valeur., notamment en supprimant la végétation ou les obstacles qui les camouflent. Le nombre de calvaires est assez élevé.



Les haies et murs de clôtures en pierres



Les haies bocagères et murs de pierres sèches accompagnent la plupart des voies et limites parcellaires, créant un paysage de qualité, à préserver.

Points faibles

Les éoliennes de Clitourps sont toutes proches et très visibles dans la partie sud de la commune.



La déchetterie est relativement voyante, notamment à cause du monticule qui s'élève à plusieurs mètres.



Il est dommage de placer le tri sélectif au pied d'un élément de paysage positif, une implantation différente est à étudier.



Caractéristiques urbaines

Mode d'occupation des sols

Fait rare dans le Cotentin, la commune a su conserver une structure bâtie traditionnelle : un habitat dispersé composé de petites fermes isolées les unes des autres et un petit bourg rassemblant les équipements autour de l'église.

A partir des années 1970, l'habitat pavillonnaire s'est développé de manière spontanée, entre le bourg et le hameaux Joyeux, dans les hameaux de la Lande et des Renoufs, ainsi qu'à l'écart du bourg, à proximité de la RD 901.

Caractéristiques du bâti

Maisons traditionnelles



Les maisons anciennes sont construites en granite rose et couvertes en schistes. Elles ont un étage et des ouvertures qui se superposent toujours d'un étage à l'autre.



Les menuiseries sont peintes en blanc. Les fenêtres sont coupées en six carreaux.

Les façades sud ou est sont régulières et les façades nord au contraire sont percées d'ouvertures désordonnées.



Le linteau est toujours monolithique et les entourages de fenêtres sont marqués par des pierres de granit plus grosses.

La pierre a une couleur très sombre, proche du gris, et il faut respecter ces teintes lors de l'utilisation d'enduits.



Les toitures sont souvent en ardoise, avec des pentes à 45°, mais l'usage de la tuile orange et plus rarement des lauzes de schistes.



En effet, il subsiste encore un nombre important de toitures en schiste, alors qu'elles sont devenues fort rares dans la région. Généralement, il n'y a pas de lucarne, ou de petites et rares lucarnes implantées en partie basse de la toiture, à la jonction du toit et de la façade.



Dans le bourg, la plupart des maisons sont implantées à l'alignement, un pignon aveugle donnant sur la rue alors que la façade se déploie perpendiculairement à l'espace public. C'est une caractéristique du Val-de-Saire.



Les vieilles fermes sont souvent organisées autour d'une cour cernée de bâtiments ou de hauts murs.



Les annexes sont souvent un peu moins hautes mais construites dans le prolongement de la maison, avec des pentes de toitures parallèles à la construction principale.



Il faut souligner la qualité architecturale du bâti. Les rénovations ont été effectuées avec goût.



Il reste encore des possibilités de créer des logements dans des bâtiments anciens à l'abandon.



L'ancienne gare est facile à identifier. Le tracé du *tue-vaques* l'est moins car il a été découpé et vendu.

Le développement récent



Les proportions et les formes des maisons sont en rupture avec leur environnement. Les contrastes sont inversés : façades claires, toitures et menuiseries marron...



Un bâtiment en rez-de-chaussée simple cache souvent un sous-sol artificiellement enterré, et il est préférable que les constructions soient adaptées à la topographie plutôt que le contraire.



Au gré des modes les formes et couleurs changent. Mais dans le paysage c'est la forme et la couleur des façades et des toitures qui a le plus d'importance.



Plus les constructions sont implantées loin des voies, plus les surfaces imperméabilisées sont importantes. C'est le principal facteur de destruction du milieu naturel.



Quand le bâti neuf reprend les caractéristiques du bâti traditionnel, l'impact visuel est atténué.

A ce titre, le bardage de bois naturel et les toitures en ardoise conviennent bien.

Trame des voiries

Hiérarchie

Hormis la RD 901, les routes départementales qui desservent la commune sont nombreuses mais souvent très étroites. A certains moments de la journée, la circulation est dense sur la RD 901, et l'accès à la commune est alors un peu difficile un niveau du carrefour entre les RD 901 et 514.



Les routes communales irriguent le reste du territoire et tous les villages. Les voies ont conservé leur gabarit rural, avec des accotements en herbe.



La rue principale n'a pas de trottoir et la circulation est autorisée à double sens, la sécurité des piétons n'est pas assurée.









Les voies qui desservent le bourg sont par endroits très resserrées. Cela contribue au charme de la commune, oblige les véhicules à rouler doucement. Mais il n'y a pas suffisamment d'espace pour mettre les piétons en sécurité.


Dans toute la commune mais particulièrement dans le quart nord-est du territoire communal, le réseau de chemins ruraux est intact, bien entretenu et praticable. Cet ensemble mériterait d'être préservé tel quel.



La commune vient d'aménager un parking confortable à proximité des équipements : église, salle des fêtes et mairie.

Voirie

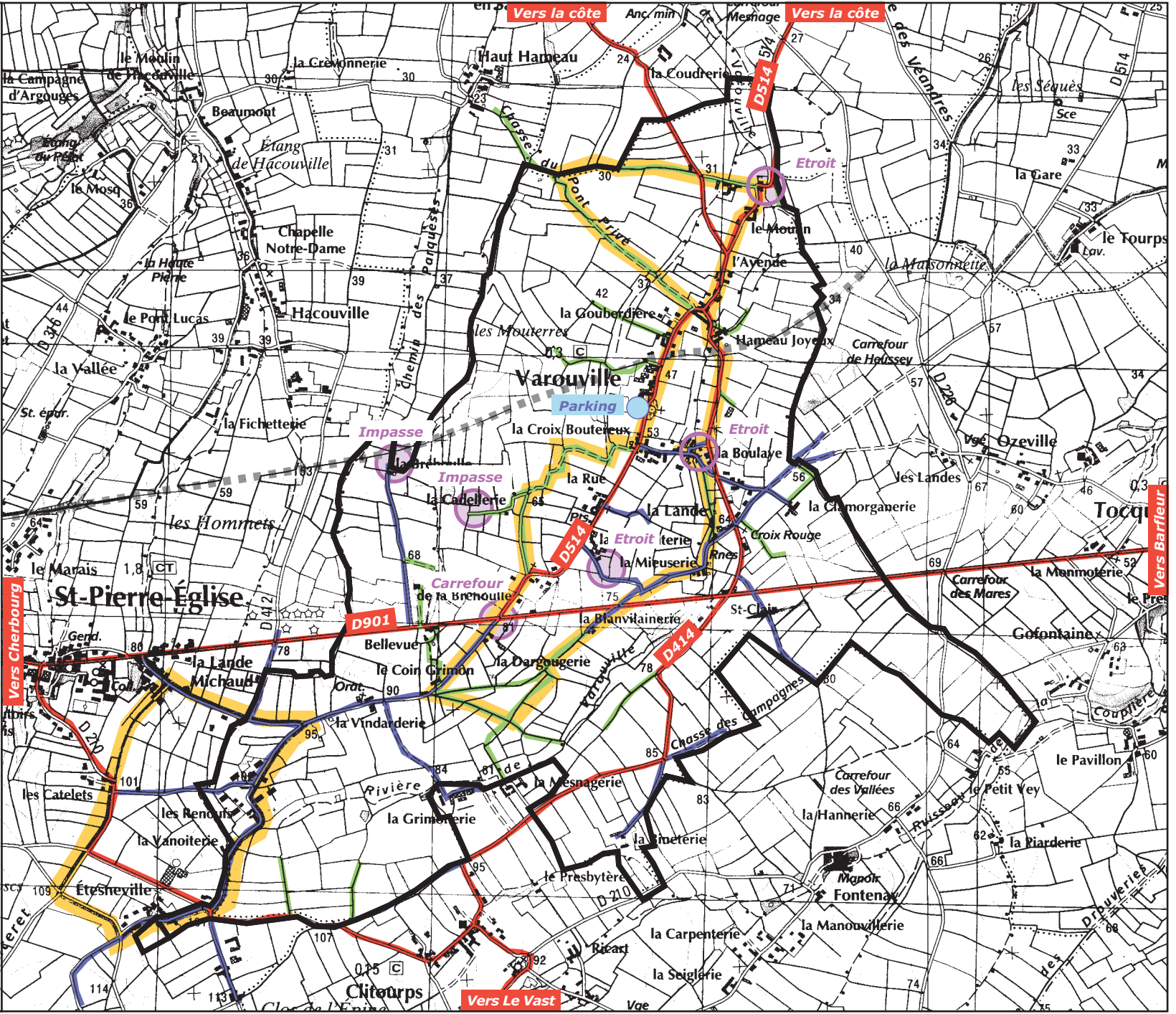
-  Route départementale
-  Autre voie carrossable
-  Chemin rural
-  Incohérence, impasse...
-  Sentier de randonnée
-  Espace public majeur

 Ancien tracé du tue-vagues

Varouville

Plan local d'urbanisme

Philippe Avice, architecte-urbaniste	Juin 2012	Nord 
 Echelle : 1/20 000		



La vie communale

Equipements publics et propriétés communale

Equipements

- Mairie
- Cimetière où il reste environ 30 emplacements disponibles
- Salle des fêtes (100 places) et grand parking
- Déchetterie intercommunale
- Lavoirs et réserve d'eau près du presbytère
- Associations : comité des fêtes, anciens combattants

Projets

- Remise en état de plusieurs routes communales
- Restaurer le lavoir de la Boulaye
- Restaurer le calvaire de la rue de l'Eglise

Scolarité

- Ecoles et collège à Saint-Pierre-Eglise
- Lycée à Cherbourg

Propriétés communales

- 2 logements locatifs dans le presbytère
- 2 logements locatifs au dessus de la mairie

Les activités économiques

En dehors de l'agriculture, la commune compte très peu d'activités économiques.

- 1 marchand forain de fruits et légumes sur les marchés.
- 1 plombier-chauffagiste
- 1 paysagiste

Hébergement touristique

Bien que la commune bénéficie d'un cadre assez exceptionnel, l'office de tourisme de Fermanville ne recense qu'un seul gîte dans la commune (2 épis, 6 personnes).

Relations de la commune avec son environnement.

- Le pôle de proximité le plus fréquenté est Saint-Pierre-Eglise, la création récente d'un supermarché est d'ailleurs un succès.
- Le pôle d'emploi majeur, c'est la CUC vers laquelle se dirigent la plupart des habitants pour aller travailler.
- La communauté de communes du Canton de Saint-Pierre-Eglise a œuvré pour améliorer l'offre de services, notamment pour l'accueil de la petite enfance.

On constate que Varouville est très dépendant des services offerts par la commune riveraine de Saint-Pierre-Eglise.

Toutefois, le ravitaillement le plus élémentaire est possible grâce à des commerces ambulants :

- épicerie et un peu de pain : une fois par semaine
- poissonnerie : une fois par semaine

Agriculture

Le diagnostic a été réalisé en 2007, puis actualisé en 2012.

L'activité agricole est dynamique et variée, on rencontre des maraîchers, des producteurs de lait ou de viande bovine, et des exploitants qui pratiquent ces deux activités à la fois.

L'élevage intensif s'accompagne le plus souvent de cultures de maïs destinées à produire du fourrage. Dans l'inventaire suivant, la taille des cheptels est évaluée en UGB².

² UGB : unité gros bétail. 1 vache laitière = 1 UGB ; 1 vache allaitante = 0,8 UGB; un veau = 0,2 UGB, etc.

Inventaire des exploitations agricoles jugées pérennes par leurs exploitants :

A l'Avenue se trouve une exploitation maraîchère importante. **L'EARL Laborde-Lemoigne**, dont l'activité principale est la production de carottes, poireaux, choux-fleurs, choux verts.

Surface totale de l'exploitation : 50 ha

- 38 ha : légumes
- 12 ha de céréales.

Il s'agit bien d'une exploitation pérenne puisque le plus jeune membre de l'EARL est né en 1983.

L'exploitant envisage de construire une laverie de poireaux. Toutefois on signale que les bâtiments sont en location : il est souhaitable de prévoir la possibilité de construire des bâtiments dans les environs. La ferme comporte de grands bâtiments en pierre qui pourraient fort bien être restaurés.



L'Avenue

A la Dargougerie se situe le siège de **l'EARL Bellevue** dont l'activité principale est la production de légumes et de céréales.

Surface totale de l'exploitation : 45 ha

- 20 ha : poireau et choux
- 12 ha toujours en herbe
- 11 ha de céréales.

Il s'agit bien d'une exploitation pérenne puisque le plus jeune membre de l'EARL est né en 1988. Il n'y a pas de projet à signaler.

Au hameau Joyeux se trouve le siège social de **l'EARL Joyeux** dont les activités sont variées :

Surface totale de l'exploitation : 89 ha

- 8 ha de carottes
- 44 ha toujours en herbe
- 37 ha de céréales

L'exploitation s'est dotée d'un ensemble de bâtiments d'élevage aux normes. Le cheptel se compose d'environ 150 UGB, il s'agit donc d'une exploitation relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Les bâtiments d'élevages sont situés à l'écart du logement de l'exploitant.

A la Rivière Liot ou La Vindarderie se situe le siège de l'exploitation agricole de **Guillaume Lebécachel** dont l'activité est orientée vers la production de légumes et de céréales.

Surface totale de l'exploitation : 38 ha

- 24 ha : légumes
- 2 ha toujours en herbe
- 12 ha de céréales.

Il s'agit bien d'une exploitation pérenne puisque l'exploitant est âgé d'une trentaine d'années et s'est installé récemment. Si le siège se trouve bien sur Varouville, seulement 7 ha de terres, groupées autour du siège d'exploitations sont sur la commune, l'essentiel des terres se trouve dans d'autres communes, notamment Saint-Pierre-Eglise.

A La Croix-Rouge se trouve le siège de l'exploitation agricole de **Michel Adam** dont les activités sont variées :

Surface totale de l'exploitation : 63 ha

- 7 ha : carottes principalement
- 30 ha toujours en herbe

- 8 ha de blé
- 18 ha de maïs.

Le cheptel se compose d'environ 35 vaches laitières, 20 génisses et 10 veaux. Soit approximativement 50 UGB.

Les bâtiments d'élevages sont situés à proximité du logement de l'exploitant, mais enclavés au cœur d'une zone bâtie, il semble difficile de pouvoir agrandir les bâtiments d'élevage en application de la réglementation en vigueur. Il s'agit d'une exploitation pérenne puisque l'exploitant est âgé de 52 ans.

Exploitation non professionnelle

A La Messagerie ou le Haut de la Rue, **Michel Leprévost** un agriculteur à la retraite a conservé quelques bovins. Ils sont hébergés dans une stabulation situés à proximité immédiate du voisinage. A terme, ce siège d'élevage s'éteindra.

Cas particulier

La limite des communes de Clitourps et de Varouville suit des contours parfois insolites.

La ferme de la **Grimonnerie** se trouve sur la commune riveraine de Clitourps, mais en limite immédiate du territoire varouvillais.



Cette activité agricole pourrait donc éventuellement être amenée à étendre ses bâtiments sur le territoire de Varouville.

Evolution envisagée

Certains terrains ont été aménagés pour un drainage. Au bout de quelques années le drainage n'est plus efficace. Il existe plusieurs forages privés permettant l'arrosage des cultures maraîchères.

Labels et appellations d'origine

La commune n'est pas concernée






Cultures biologiques

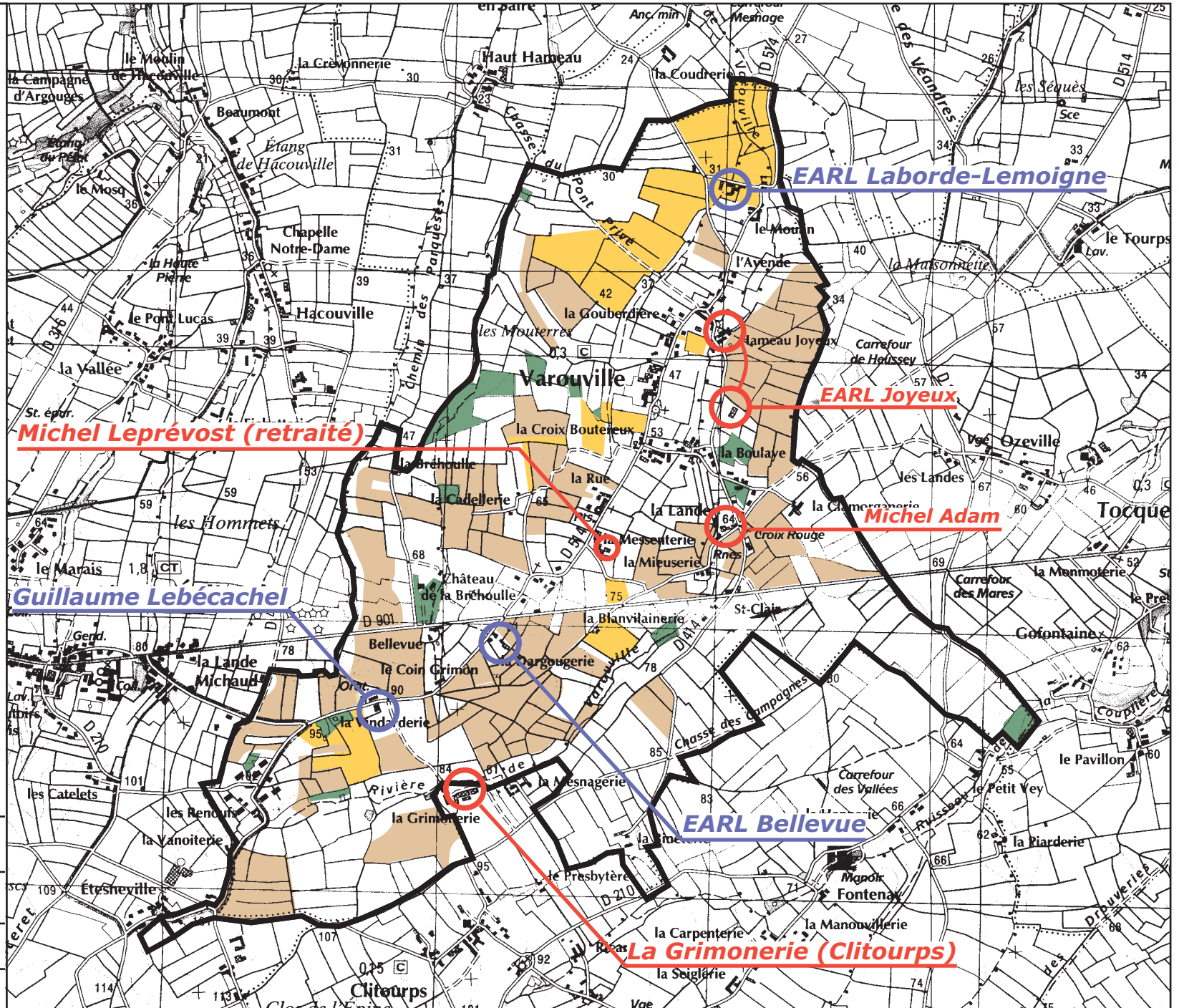
La commune n'est pas concernée

Aménagement foncier

La commune n'a pas été remembrée, cependant de nombreuses modifications ont été apportées au parcellaire.

Agriculture

-  Siège d'exploitation maraîchère
-  Siège d'exploitation d'élevage
-  Cultures maraîchères
-  Plan d'épandage
-  Bois



Varouville

Plan local d'urbanisme

Cabinet Avice,
architecte-urbaniste

Mai 2013

Nord



0 Echelle : 1/20 000 1 km



2. Patrimoine, contraintes et servitudes

Synthèse du « Porter à connaissance » du préfet de la Manche :

Réglementations supérieures

Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

La carte communale devra être compatible avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie. A défaut, une mise en compatibilité devra intervenir dans un délai de trois ans. Plusieurs dispositions prises par le SDAGE doivent être traduites dans le document d'urbanisme :

- préserver la santé et la sécurité civile : les risques liés à l'eau sont multiples. Les risques sanitaires (eau potable, coquillages, baignade) et ceux liés aux inondations sont les plus importants) ;
- appliquer le principe de prévention : les mesures préventives et de gestion coordonnée présentent un grand intérêt, efficacité à long terme et moindre coût final ;
- préserver le patrimoine lié à l'eau : les écosystèmes aquatiques et les zones humides, les fossés...

La traduction du SDAGE au niveau de l'étude d'urbanisme portera sur les thèmes suivants :

- Eaux pluviales : la commune (ou communauté de communes) devra délimiter un zonage pluvial.
- Ressource en eau : la commune devra démontrer que toute nouvelle ouverture à l'urbanisation (qu'il s'agisse d'habitat ou d'activités) est possible au regard de l'approvisionnement en eau potable.
- Zones inondables : la commune doit identifier et préserver les zones inondables. Les plans d'urbanisme doivent s'appuyer

sur la localisation des zones inondables et sur une analyse dynamique des cours d'eau. Tous les obstacles aux débordements dans les zones fonctionnelles du lit majeur seront interdits sauf à mettre en place des mesures compensatoires.

- Zones humides : la commune devra répertorier les zones humides connues pour répondre à la définition de l'article L121-1 du code de l'environnement et éviter l'urbanisation de ces zones.

La cartographie des territoires humides disponible sur le site web de la DREAL constitue un inventaire dressé à l'échelle de la région sur la base de l'exploitation d'images aériennes et de documents géographiques numérisés. Il peut comporter des imprécisions, et devra donc être précisé par la commune. La dernière version de cet inventaire est joint en annexe.

Schéma de cohérence territoriale (Scot) du Cotentin

La commune est inscrite dans le périmètre du Scot du Cotentin. Le Scot a été approuvé le 12 avril 2011, il est opposable et le plan local d'urbanisme doit être compatible avec ses orientations.



Extrait du PADD du Scot du Cotentin

Le Scot fixe un objectif de construction de 28 000 logements à horizon 2030, se répartissant en 10 750 logements pour la communauté urbaine de Cherbourg et 17 250 logements pour le reste du territoire.

Ces logements à créer sont répartis par communautés de communes, avec 1260 alloués à la communauté de communes du canton de Saint-Pierre-Eglise, (soit 630 logements au cours des 10 prochaines années), avec une densité moyenne de 16 logements à l'hectare.

Cet objectif est à répartir en tenant compte de la structuration du territoire, qui définit des pôles ayant vocation à se renforcer. Dans ce contexte, la ville de Saint-Pierre-Eglise sera amenée à recevoir un développement plus important notamment pour renforcer son rôle de pôle de proximité, permettant également d'améliorer la desserte en transports. Dans tous les cas, la gestion de la consommation d'espace et la préservation de l'espace agricole, doit être une priorité.

Les projets de développement doivent être soucieux de qualité environnementale et paysagère. Enfin, la prise en compte des risques est un enjeu essentiel.

Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune sont les suivantes :

Servitude A5 : canalisations publiques d'eau potable

Les canalisations souterraines publiques d'eau potable passant sur des propriétés privées doivent être préservées, ou déplacées avec l'accord du gestionnaire.

Servitude I4 : servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

Les canalisations publiques d'électricité passant sur des propriétés

privées doivent être préservées, ou déplacées avec l'accord du gestionnaire.




Servitude PT3 : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

Les canalisations souterraines publiques de téléphone ou de fibre optique passant sur des propriétés privées doivent être préservées, ou déplacées avec l'accord du gestionnaire.

Servitude T7 : Servitude aéronautique instituées pour la protection de la circulation aérienne : servitude à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières.

Par défaut il est interdit de construire des bâtiments dont la hauteur est supérieure à 50 m sans autorisation ministérielle.



Servitudes d'utilité publique

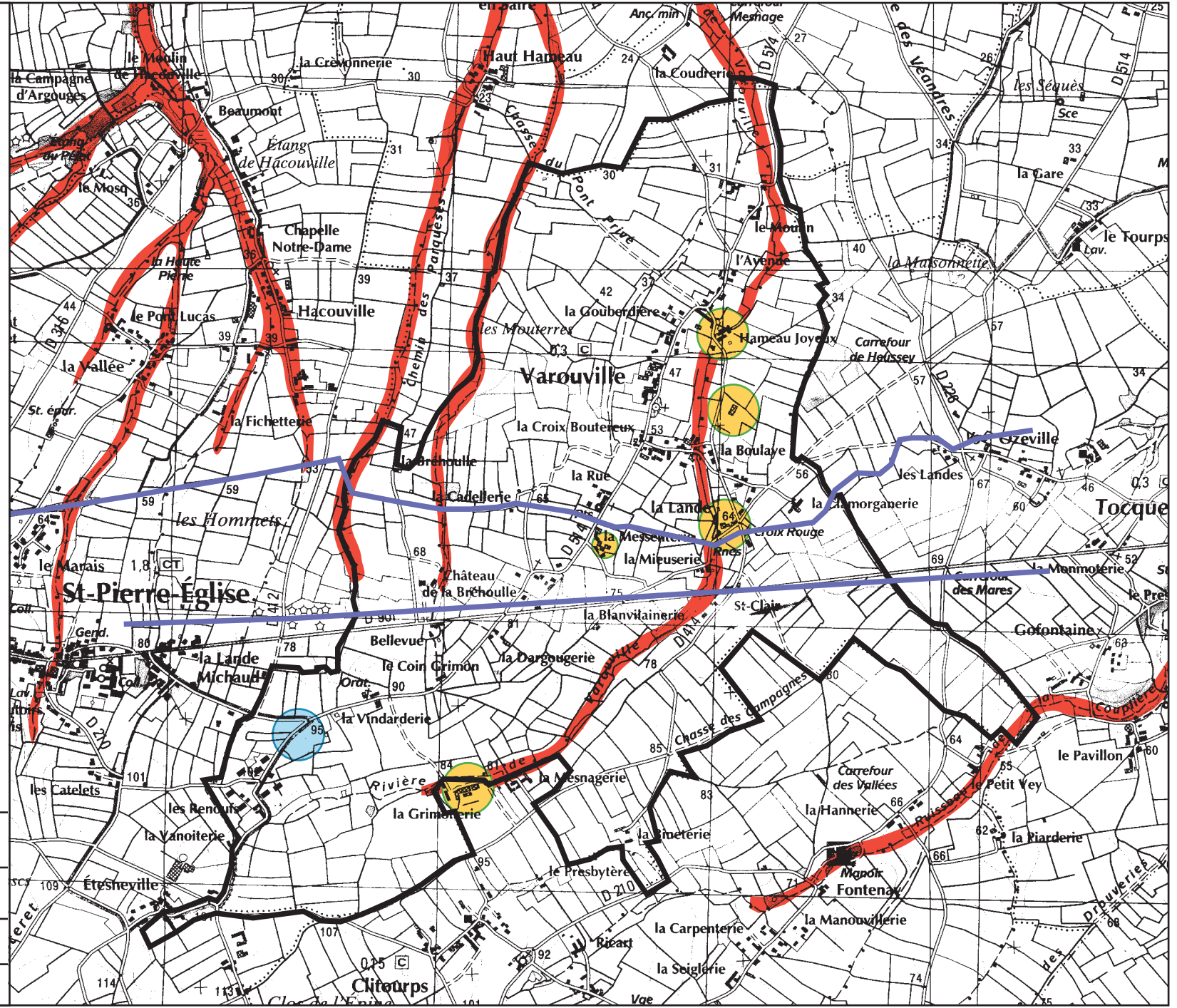
-  pour mémoire Servitude A5 : adduction d'eau potable
-  pour mémoire Servitude 14 : établissement des canalisations électriques
-  Servitude PT3 : fibres optiques

Risques

-  Zone inondable

Nuisances

-  Bâtiments d'élevage (recul : 50 ou 100 m)
-  Abords de la déchetterie



Varouville

Plan local d'urbanisme

Cabinet Avice,
architecte-urbaniste

Mai 2013

Nord



0 Echelle : 1/20 000 1 km



Risques

Zones inondables

La commune est recensée dans l'Atlas des zones inondables de la DREAL. Les zones repérées en rouge sur cette carte ne peuvent pas recevoir de nouvelle construction.

La cartographie des zones inondables disponible sur le site web de la DREAL constitue un inventaire dressé à l'échelle de la région sur la base de l'exploitation d'images aériennes et de documents géographiques numérisés. Il peut comporter des imprécisions, et devra donc être précisé par la commune. Il est régulièrement mis à jour. La dernière version de cet inventaire est joint en annexe.

Risque de remontées de nappes phréatiques

Des inondations par remontées de nappes phréatiques avec un niveau pouvant se situer en période de très hautes eaux comme au printemps 2001 entre 0 et 1 mètre au dessous du terrain naturel.

Dans les secteurs délimités (en rose) sur la carte, les infrastructures enterrées et les sous-sols peuvent être inondés durablement rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publique. Dans les secteurs renseignés en vert, la profondeur de la nappe est estimées à 1 à 5 mètres dans les périodes les plus hautes.

La cartographie des zones non saturées disponible sur le site web de la DREAL constitue un inventaire dressé à l'échelle de la région sur la base de l'exploitation d'images aériennes et de documents géographiques numérisés. Il peut comporter des imprécisions, et devra donc être précisé par la commune. Il est régulièrement mis à jour. La dernière version de cet inventaire est joint en annexe.

Aléa retrait-gonflement de l'argile

Face à la présence d'argile dans le sol et dans l'attente d'un plan de prévention des risques, des mesures de précaution pour la construction sont proposées. Sur les cartes ci-dessous, on distingue en jaune une zone d'aléa faible. Dans cette zone, pour les maisons individuelles, des profondeurs minimales de fondations sont préconisées en l'absence d'étude de sols :

- 0,80 m minimum en zone B2 (aléa faible – en, jaune sur la carte)



Carte des aléas argile (en jaune : aléa faible) (BRGM)

Risques sismiques

Le décret relatif à la prévention des risques sismiques du 14 mai 1991 indique que les risques sismiques sont faibles, mais non négligeables.

Nuisances

Déchetterie

La déchetterie intercommunale située au hameau Renouf, c'est pourquoi on évitera de construire de nouvelles habitations à proximité de cet équipement.

Ancienne décharge

L'ancienne décharge municipale se trouvait sur l'actuelle parcelle C14. C'est sur ce terrain que se trouve aujourd'hui la déchetterie intercommunale.

Patrimoine, environnement

Archéologie

Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Basse-Normandie (13 bis, rue Saint-Ouen, 14052 Caen cedex 04) par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional.

Qualité des cours d'eau

La commune est traversée par les ruisseaux d'Angoville et de Varouville. Ces cours d'eau sont classés en catégorie 1A (excellente) dans la carte des objectifs de qualité³. Ils sont également repérés en première catégorie piscicole (salmonidés dominants).

Qualité de l'environnement naturel

Bien que la commune de Varouville ne soit pas mentionnée dans les inventaires des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique, il est intéressant de signaler la présence d'éléments intéressants pour la biodiversité :

- un vaste ensemble de bocage sans aucune infrastructure dans le quart nord-ouest de la commune,
- une lande de 1,5 ha.
- plusieurs bosquets.

³ L'objectif de qualité permet de définir les normes dans lesquelles doivent se pratiquer les rejets et la programmation des équipements de lutte contre les pollutions des eaux superficielles. Les prélèvements, dérivations ou stockage d'eaux superficielles doivent également être adaptés aux objectifs de qualité.

Contraintes agricoles

Document de gestion de l'espace agricole et forestier (DGEAF)

Le PLU doit être conforme aux recommandations du document de gestion de l'espace agricole et forestier (DGEAF) approuvé par arrêté préfectoral du 7 avril 2006, en repérant les sièges d'exploitation pérennes, les plans d'épandage, les espaces utiles aux cultures aux pâtures et les espaces boisés.

Exploitations agricoles et bâtiments d'élevage

Autour des bâtiments d'élevage⁴ il ne sera pas possible de créer de nouveaux logements. Le sens des vents dominants (sud-ouest) doit être pris en compte tant pour les odeurs que pour le bruit dans la délimitation de zones constructibles et éviter autant que possible de les établir à proximité des élevages.

- un recul de 50 mètres est à prévoir autour des exploitations relevant du règlement sanitaire départemental
- un recul de 100 mètres est à prévoir autour des exploitations relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.

Plans d'épandage

Les plans d'épandage autorisés tiennent compte de la présence d'habitations en s'écartant de 100 mètres des habitations (50 mètres en cas de traitement atténuant les odeurs).

Le principe d'antériorité ne s'applique pas aux plans d'épandage : l'éleveur est tenu de respecter la réglementation en vigueur concernant les règles des distances et d'enfouissement au fur et à mesure du développement urbain.

⁴ Seulement les exploitations situées près des zones urbanisées

Toutefois, dans le cas où des zones constructibles viendraient réduire les possibilités d'épandre, l'exploitant sera informé de cette décision et la commune vérifiera que l'agriculteur concerné peut bien reporter les épandages sur d'autres parcelles.

Réseaux et assainissement

Réseau d'adduction d'eau potable

La commune est alimentée en eau potable par le syndicat des eaux du Val-de-Saire à partir de la station du Pont-Aubin, située à Clitourps. Il s'agit d'une eau d'origine souterrain de bonne qualité chimique et bactériologique.

Protection incendie

La commune compte plusieurs poteaux incendie, mais leurs débits ne répondent pas aux normes en vigueur. C'est pourquoi une réserve d'eau a été créée près du presbytère, ce qui permet d'assurer une protection correcte de la salle des fêtes et du cœur du village.

Zonage d'assainissement

Le zonage d'assainissement a été étudié et voté par la communauté de communes en 2001. Il prévoyait la création d'un réseau d'assainissement collectif pour desservir le bourg. Ce projet est aujourd'hui abandonné et la zonage d'assainissement va être modifié prochainement. Il décidera que dans toute la commune, la salubrité sera assurée par des installations individuelles. Dans sa séance du 19 décembre 2011, la communauté de communes a décidé de procéder à la modification du zonage d'assainissement de Varouville.

Assainissement individuel

La carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome fait apparaître des sols de qualité médiocre dans le bourg notamment et ne renseigne pas tous les hameaux. Mais des investigations ont été effectuées sur certaines parcelles montrant des disparités importantes,

et certaines parcelles aptes à recevoir des assainissements individuels par épandage souterrain. Les zones constructibles devront être recherchées sur des terrains de ce type.

Les travaux de mises aux normes des installations existantes sont possibles dans la plupart des cas. Toutefois dans le bourg certaines parcelles sont trop exiguës, c'est pourquoi le PLU devra prévoir une zone adjacente au bourg où la création d'assainissements individuels est permise.



Déchets

La déchetterie intercommunale se trouve sur la commune de Varouville.

Bilan du plan d'occupation des sols

Le POS approuvé le 6 avril 1989 a délimité quatre zones constructibles :

- NB des Renoufs, qui n'offre plus de parcelle constructibles
- NB du Petit Grippey
- NB de l'église à la Boulaye
- NB du hameau Joyeux.

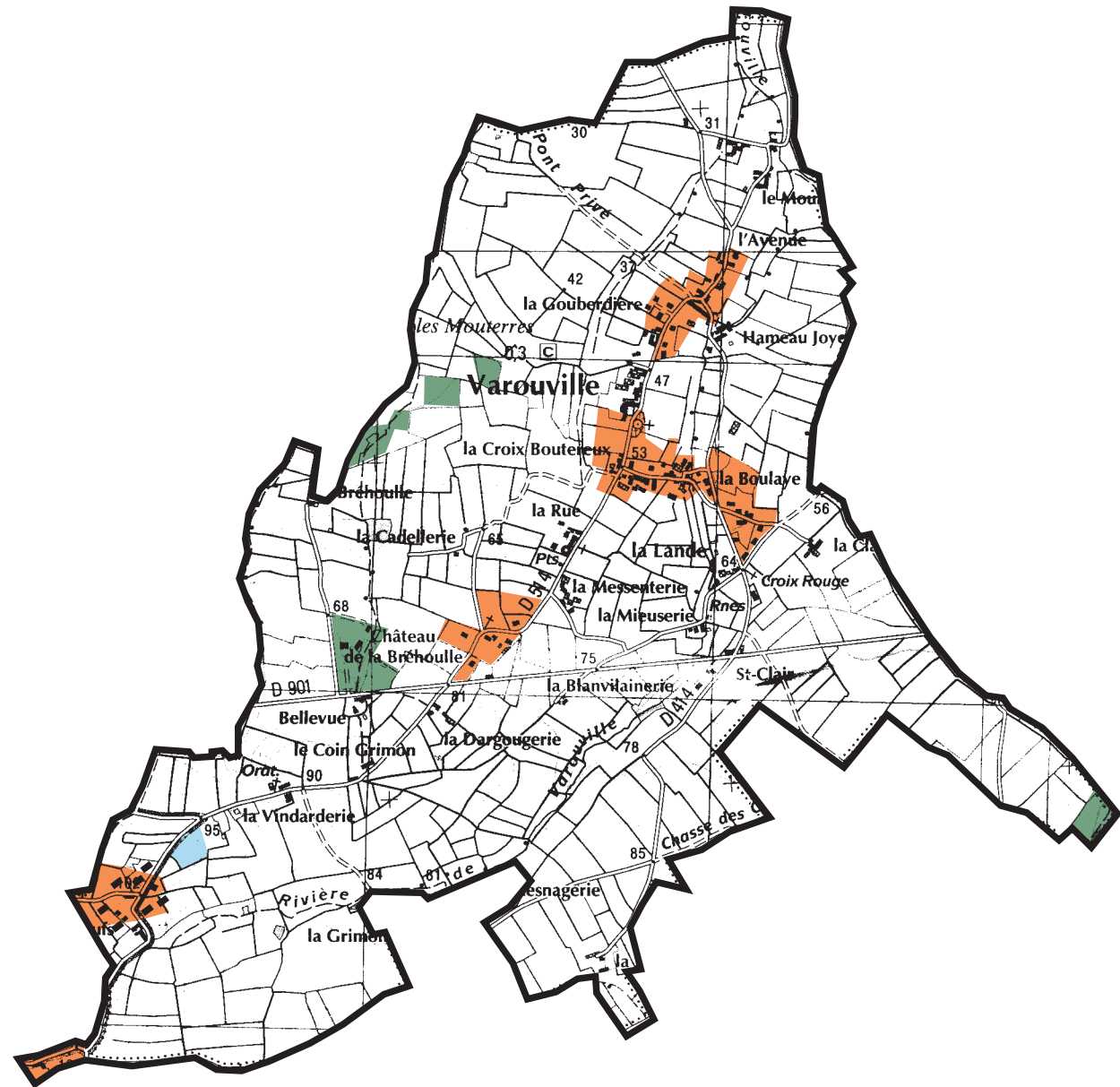
Le POS s'est heurté à une rétention foncière importante, et excluait des zones constructibles le cœur du bourg où se trouvait à l'époque plusieurs sièges d'exploitation. Aujourd'hui ces exploitations ont cessé leurs activités sur le site du bourg.

Le POS ne tentait pas compte des caractéristiques paysagères de la commune car hormis quelques parcelles boisées, toute la commune était classée en zone agricole (NC). Le règlement de cette zone empêchait la création de logements dans du bâti ancien, ce qui n'était pas une décision légitime dans tous les cas.

Ce document est devenu obsolète et incohérent avec les orientations du Scot et les souhaits des élus.

Plan d'occupation des sols

- Zone NB (constructible)
- Zone NC (agricole et autre)
- NCd (déchetterie)
- Espaces boisés classés



Varouville

Plan local d'urbanisme

Cabinet Avice,
architecte-urbaniste

Mai 2013

Nord



0 Echelle : 1/20 000 1 km



3. Analyse socio-démographique

Ces analyses réalisées à partir des statistiques de l'Insee et des autres documents disponibles permettent de dégager des éléments de prospective, et d'évaluer le nombre de logements neufs qu'il est envisageable d'accueillir au cours des dix prochaines années. On en déduira une proposition de surfaces de terrains à ouvrir à l'urbanisation.

Population

L'exode rural a cessé aux alentours de 1975. Depuis cette époque, la population a cru d'une manière importante et régulière.

En 2008, on observait un indice de jeunesse⁵ de **1,25 (1,81 en 1999)**, soit une population encore très jeune (l'indice 1 représenterait une population équilibrée).

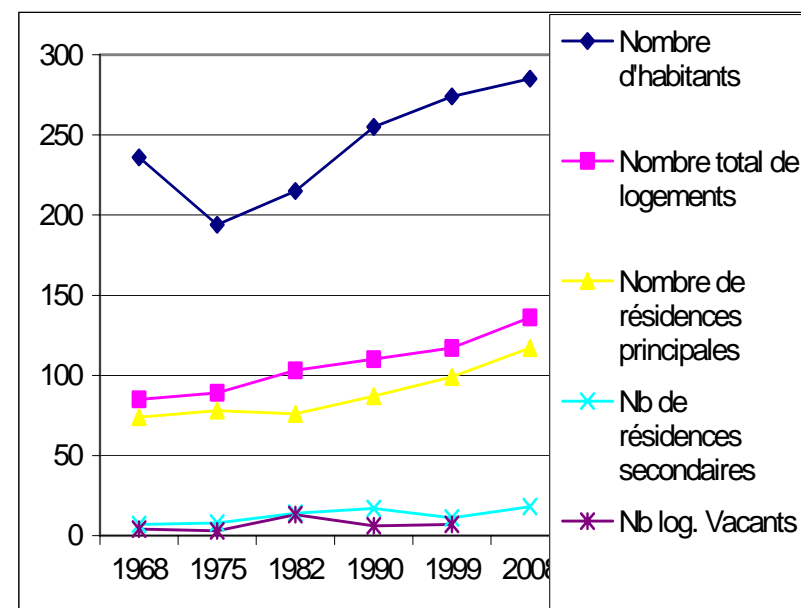
- En 1999, la tranche d'âge la plus représentée était les 0 à 19 ans (31,7 % des habitants).
- En 2008, la tranche d'âge la plus représentée est les 45-59 ans (27% de la population).

De plus il faut souligner que le taux de 2,4 habitants par résidence principale est encore élevé, il faut s'attendre à ce qu'il rejoigne la moyenne qui se situe plutôt autour de 2,3 aujourd'hui et probablement 2,1 dans une quinzaine d'années.

En effet le phénomène de desserrement des ménages touche toutes les communes : le changement de mode de vie des français demande plus de logements pour une population égale : allongement de la durée de la vie, décohabitation précoce, divorces... Il faut donc construire de manière régulière de nouveaux logements ne serait-ce que pour

maintenir la population à un niveau stable.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Nombre d'habitants	236	194	215	255	274	285
Nombre total de logements	85	89	103	110	117	136
Nombre de résidences principales	74	78	76	87	99	117
Nb de résidences secondaires	7	8	14	17	11	18
Nb log. Vacants	4	3	13	6	7	0
Nb. d'hab / résidence pp.	3,2	2,5	2,8	2,9	2,8	2,4



Au 1^{er} janvier 2012, la population communale est estimée à 283 habitants (source : ASPIC).

⁵ Part des moins de 20 ans par rapport aux plus de 60 ans.

Logement

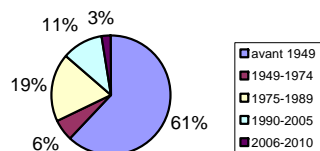
Structure du parc de logement

En 2008, le parc de résidences principales était très uniforme :

- 100 % de maisons individuelles (77,9 % dans la Manche) ;
- 79,1 % des résidences principales ont 4 pièces ou plus ;
- 63 % des résidences principales construites avant 1949 ;
- 80 % de propriétaires (61 % dans la Manche) ;
- 96,4 % des logements ont une salle de bain (baignoire ou douche), mais encore 16,3 % n'ont pas le chauffage (central ou électrique).

On observe que le taux de logements vacants est bas de même que la part des résidences secondaires.

	nombre de log.
avant 1949	73
1949-1974	7
1975-1989	22
1990-2005	13
2006-2010	3



On peut observer que ce parc de logements est uniforme (pavillons individuels récents pour l'essentiel) et repose sur un mode de vie lié à la voiture. En 2005, 93,3 % des ménages disposaient d'un véhicule.

Mais l'offre de logements n'est pas variée est inadaptée à l'ensemble de la population : il manque des petits logements (jeunes, personnes âgées, familles monoparentales...). La part de logements locatifs semble un peu trop faible.

Logements locatifs

La commune ne dispose d'aucun logement HLM, mais la commune est propriétaire de 4 logements (2 dans la mairie, 2 dans le presbytère).

Rythme de construction

Le nombre de logements construits entre 2001 et 2010 est de 10, soit un rythme d'environ un par an, dont 80 % de neuf et 20 % d'ancien réhabilité (changement de destination).

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	totaux	moyenne
Logements neufs		1	1	2	1					3	8	0,8
Logements créés dans le bâti ancien				1		1					2	0,2
totaux	0	1	1	3	1	1	0	0	0	3	10	1,0

Estimation du point-mort

En comparant avec des communes aux caractéristiques analogues, on peut dire qu'il suffit de construire 1 logement par an pour 400 habitants, afin de maintenir la population à un niveau stable.

Dans notre cas, ce calcul permet d'estimer le taux de construction correspondant au point mort à 0,7 soit environ 7 logements sur les 10 prochaines années.

4. Le projet communal

Synthèse du diagnostic

Le diagnostic peut être résumé en quelques points :

Atouts

- Un paysage de qualité, bien préservé.
- Un patrimoine architectural de qualité
- Une activité agricole dynamique
- Une bonne desserte routière.

Handicaps

- Une commune très peu peuplée et un taux d'équipement très faible
- Les abords de l'église se prêtent bien à la construction mais ce site est vulnérable et requiert une attention particulière.
- Un développement urbain faible, contribuant à la fois à l'authenticité de la commune, et à son déclin.

Besoins en logement sur 15 ans

Scénario d'aménagement choisi

En 2012, la commune compte environ 283 habitants. Le point-mort⁶ est estimé à 0,7 logement par an, soit environ 10 logements au cours des 15 prochaines années. En effet, la commune n'a pas l'intention de connaître une croissance importante, mais souhaite au moins disposer de quelques possibilités de construction, et maintenir voir étoffer

⁶ Le point mort : le nombre de constructions nécessaire pour maintenir le nombre d'habitants à un niveau stable est d'environ 1 logement par an pour 400 habitants (d'après les observations sur des communes comparables)

quelque peu sa population. Le PLU est donc prévu pour environ 15 ans, avec un phasage des opérations.

Pour établir un scénario, il est possible de se baser sur le rythme de construction récent puisque celui-ci était de l'ordre de 10 logements créés en 10 ans, ce qui a donné satisfaction.

Estimations des besoins en logement sur 15 ans

Estimation des besoins en nombres de logements	
Croissance souhaitée	15 log.
- dont point-mort (maintien de la population en place)	10 log.
- dont logements apportant une croissance démogr.	5 log.
Estimation de la croissance démographique	
Nombre d'habitants moyen par logement neuf	2,5 hab/log
Nombre d'habitants supplémentaires	13 hab
Estimation des besoins en superficies constructibles	
Taille moyenne d'une parcelle à bâtir	800 m ²
Surfaces à ouvrir à l'urbanisation	12 000 m ²
Taux de rétention foncière	10 %
Superficie supplémentaire à prévoir	1 200 m ²
Taux pour création d'espaces et équipements publics	25 %
Superficie pour espaces et équipements publics	3 000 m ²
Estimation des besoins en terrains constructibles	16 200 m²
Arrondi à	1,6 ha

A raison d'une moyenne de 2,5 habitants par nouveau logement, il faudrait créer environ 15 logements au cours des prochaines années pour obtenir une croissance de 13 habitants. Il s'agit simplement d'une estimation, l'objectif principal étant de garantir à la commune de maintenir au moins une population stable.

Les superficies constructibles doivent donc permettre d'accueillir au moins 15 logements.

Enjeux

Développement progressif :

entre 2013 et 2018 :

- secteur 1-phase 1
- secteur 2-phase 1

après 2019 :

- secteur 1-phase 2
- secteur 2-phase 2

à long terme, seulement
après modification du PLU

- secteur 3



Varouville

Plan local d'urbanisme

Cabinet Avice,
architecte-urbaniste

Mai 2013

Nord



Echelle : 1/5 000

0 100 m



Il est souhaitable que la taille moyenne des terrains soit de **800 m²**, ce qui est serait proche des préconisations du Scot (16 log / ha, soit 500 m² par parcelle en moyenne). Il semble difficile de réduire ces surfaces car tous les terrains devront être équipés d'assainissement individuels par épandage souterrain.

Les études de schémas d'aménagement ont permis de voir que les terrains constructibles ne sont pas entièrement desservis par le réseau d'eau et par une route. Des espaces doivent donc être réservés pour anticiper la desserte des parcelles à créer.

Ces emprises réservés se situent malgré tout au sein des zones constructibles, aussi un taux fixé à 25% est réservé pour intégrer la nécessaire création d'équipements, d'espaces publics et de voiries (notamment dans le secteur de l'église le cône de vue gèle une emprise importante).

En outre, un taux de 10% de rétention foncière est proposé pour que l'offre de terrains constructible puisse permettre au projet de se réaliser. On rappelle que le POS a connu une très forte rétention foncière.

Pour répondre aux objectifs souhaités par la municipalité il faut pouvoir offrir environ **1,6 ha** de terrains urbanisables au cours des 15 prochaines années. Rappelons qu'il s'agit d'un calcul théorique, permettant de cerner les besoins fonciers.

Objectifs de l'élaboration du PLU

Les objectifs sont détaillés dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

- Mieux contrôler la croissance démographique
- Favoriser le développement de l'habitat
- Accroître la convivialité de la commune
- Favoriser l'activité agricole
- Préserver l'équilibre entre les espaces naturels, agricoles, et urbains

Présentation des secteurs de développement

Pour l'instant, le bourg est un village très modeste. Il ne présente pas réellement de dent creuse disponible immédiatement. Pour tenir compte des recommandations du Scot, la réflexion s'est orientée vers la recherche de parcelles situées en continuité du bourg, et sur des sols aptes à recevoir des assainissements individuels par épandage souterrain. Le bourg ne connaît pas de contrainte majeure hormis l'intérêt de réaliser un projet harmonieux avec le bâti existant. Afin de gérer au mieux le développement de la commune, il a été choisi de préserver la silhouette du village en ne rendant pas constructible le côté est de la rue principale.

Trois secteurs à urbaniser ont été retenus.

Secteur 1 : au sud de l'église, préserver un cône de vue vers le monument

Sur cette zone 1AU, le voisinage de l'église pose un défi important : comment urbaniser tout en préservant la vue emblématique sur l'if et l'église, caractéristique de l'entrée dans le bourg de Varouville ? Un cône de vue sera préservé : la commune deviendra propriétaire de l'emprise au sol correspondante, c'est pourquoi un emplacement réservé est prévu.



Il est prévu de privilégier pour les façades l'orientation est-ouest et l'emploi des coloris traditionnels.



proposition

En outre, le développement urbain est organisé par phases afin de ne pas apporter un changement trop brutal et rapide à la physionomie du village. Ces règles sont données au travers des orientations d'aménagement.

Secteur 2 : au nord du bourg, le hameau Joyeux.

Il s'agit d'une parcelle agricole entièrement cernée par les habitations. Son ouverture à l'urbanisation ne modifie en rien les possibilités d'épandage et ne modifie pas franchement la silhouette du village. Les assainissement individuels ne pourront pas être réalisés en partie du basse du terrain.



état actuel

Il faut préciser que dans l'immédiat, ce terrain est frappé par une interdiction de construire : dans la ferme du hameau Joyeux toute proche, un bâtiment abrite encore des animaux. Il est prévu de transférer les animaux dans un bâtiment dont la construction est prévue à l'écart du terrain. Part la même occasion, l'ancien bâtiment sera désaffecté et le secteur 2 pourra être urbanisé. Comme dans le cas du secteur 1, le développement urbain est organisé par phases.

Secteur 3 : à l'ouest de l'église, sur la moitié d'une parcelle

Il s'agit d'une zone 2AU, qui ne sera pas constructible dans l'immédiat. Si le conseil municipal le décide, une modification du PLU ouvrira ce secteur à l'urbanisation. Si le rythme de construction est satisfaisant, ce terrain devrait rester tel quel durant les 10 à 12 prochaines années. Il est prévu de conserver le grand mur de pierre, et de privilégier pour les faitages l'orientation est-ouest et l'emploi des coloris traditionnels.



avant







après






L'église

Esquisse - variante 4




Etat actuel

-  Zone humide ou inondable
-  Equipements
-  Habitat
-  Activités

Propositions

-  Espace public à créer
-  Haie à créer
-  Espace vert ou réserve
-  Construction neuve
-  Extension du cimetière

Phasage des terrains constructibles

-  Phase 1 (immédiatement)
-  Phase 2 (moyen terme)
-  Phase 3 (long terme)



Varouville

Plan local d'urbanisme

Cabinet Avice,
architecte-urbaniste

Mai 2013

Nord




Echelle : 1/2 000

0 50 m 100 m

Hameau Joyeux


Etat actuel


 Zone humide ou inondable


Esquisse variante 3


 Habitat

 Activités


 Espace public à créer


 Haie à créer

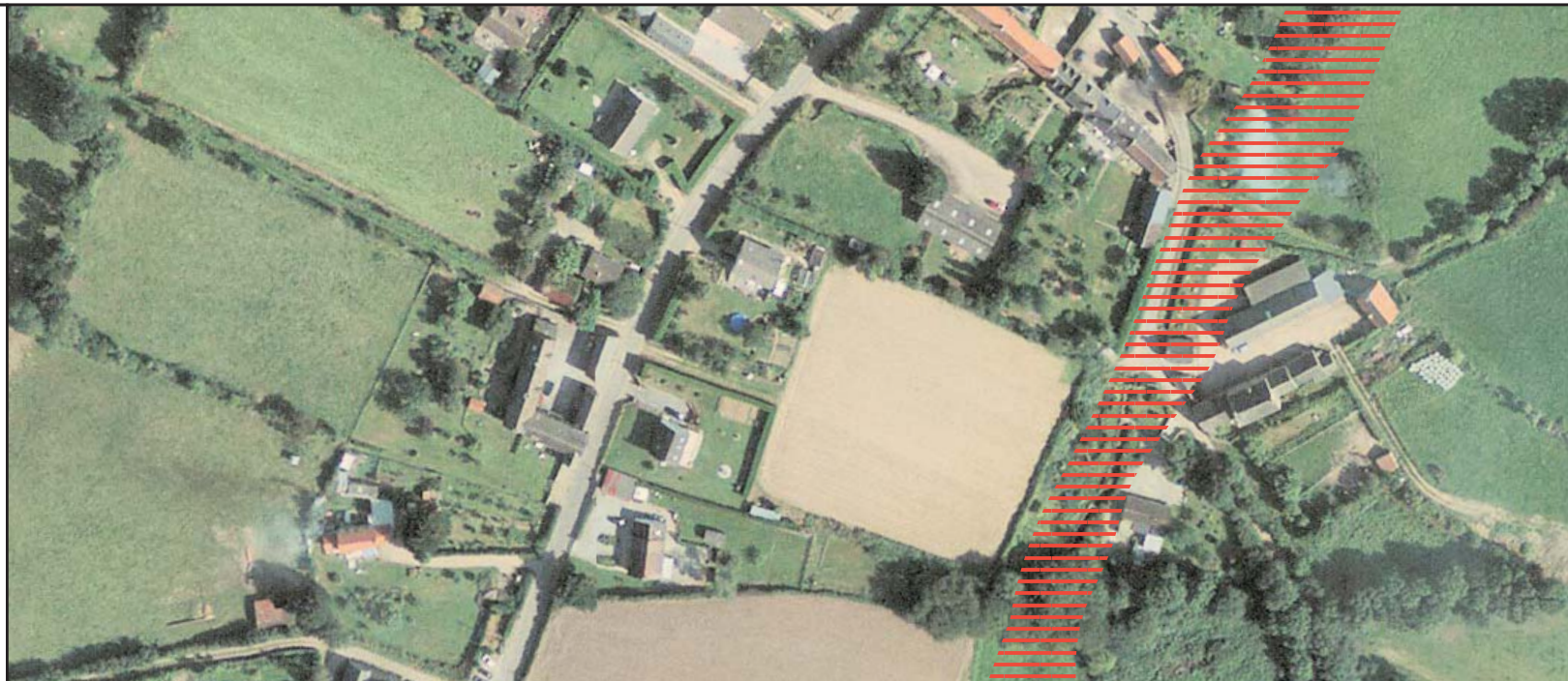
 Espace vert ou réserve

 Construction neuve

Phasage des terrains constructibles

 Phase 1 (immédiatement)

 Phase 2 (moyen terme)



Varouville

Plan local d'urbanisme

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Juin
2012

Nord



Echelle : 1/2 000

0 50 m 100 m

Evolutions envisageables pour le long terme

Les recommandations du Scot qui oriente le développement urbain sur les bourgs et l'évolution des règles d'urbanisme, convergent vers le constat suivant : le village devrait être le site le plus approprié à recevoir un développement urbain dans les décennies à venir. C'est pourquoi le projet de PLU doit réserver des possibilités de créer facilement de nouvelles zones constructibles.

Le zonage du PLU et la vocation des zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en plusieurs catégories : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N).

Zones urbaines

La zone U concerne un seul secteur :

- La zone déjà bâtie du bourg et ses extensions : il s'agit de terrains déjà desservis par le réseau d'eau potable, bien desservis par la voirie. Il n'offre pas réellement de parcelle constructible mais de nombreux bâtiments pourraient être réhabilités.

Zones à urbaniser

Les zones AU concernent trois secteurs décrits plus hauts :

- Deux secteurs 1AU urbanisables immédiatement en respectant des orientations d'aménagement et de programmation
- Un secteur 2AU urbanisable seulement après modification du PLU : cela permettra au conseil municipal de réguler le rythme de construction.

Zones agricoles

La zone A est vouée à la protection de l'activité agricole et à l'exploitation des richesses naturelles du sol et du sous-sol.

Le plan de zonage est conçu de manière à offrir autour de chaque siège d'exploitation des parcelles classées en zone A, permettant le cas échéant la construction de nouveaux bâtiments agricoles.

Inventaire du bâti agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination



Ferme de l'Avenue



Ferme du hameau Joyeux

Dans la zone A se trouvent des bâtiments anciens, affectés à l'usage agricole, mais dont la destination pourrait éventuellement changer (par exemple transformation en gîte ou en logement).

Ces bâtiments, repérés sur le plan de zonage l'ont été en raison de leurs qualités architecturales ou patrimoniales. Les bâtiments repérés peuvent faire l'objet de changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet par l'exploitation agricole.

Deux sièges d'exploitation agricole sont concernés :

- La ferme de l'Avenue
- La ferme du hameau Joyeux

Les secteurs **Ab** (habitat enclavé au sein des zones A)

- Ces secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone agricole sont justifiés par l'existence d'habitat diffus sans lien avec l'activité agricole. Ce secteur autorise l'évolution des constructions existantes à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, et avec des conditions de hauteur, d'implantation et de densité en vue de leur insertion dans l'environnement et du maintien du caractère de la zone.

Zones naturelles

- La zone **N** est une zone de protection des sites et des paysages. L'activité agricole existante doit s'y poursuivre dans le respect des paysages. Le plan de zonage est conçu de manière à protéger les secteurs suivants :
 - o Le côté est du village, pour préserver sa silhouette ;
 - o Le quart nord-est de la commune, portion de bocage intacte ;
 - o Les abords du hameau Renouf,
 - o Toutes les parcelles inondables
 - o Toutes les parcelles repérées comme zone humide
 - o Toutes les parcelles boisées
 - o Toutes les parcelles de landes.
- Le tracé de la zone **N** met en lien toutes ces zones protégées strictement ; pour préserver des continuités écologiques (trames vertes et bleues).
- Le secteur **Nb** comprend des terrains déjà urbanisés mais peu équipés, sous forme de bâti isolé, appelés à conserver un caractère rural. Seules les annexes et extensions du bâti existant sont autorisées, mais à une distance réduite des constructions principales pour éviter le mitage. Les ouvrages d'assainissement et les annexes de petite taille sont autorisés sur toute les parcelles concernées.
- Le secteur **Ne** comprend un ensemble de parcelles adjacentes au bourg. où il est permis de créer des ouvrages d'assainissement car plusieurs parcelles du bourg sont trop

exiguës pour effectuer une mise aux normes dans de bonnes conditions. Il est également permis de créer des équipements publics légers (aire de jeux, etc.) bien qu'aucun projet ne soit identifié à l'heure actuelle.

- Le secteur **Nx** comprend les terrains affectés à la déchetterie intercommunale.

L'emplacement réservé

Sur le plan de zonage figure un emplacement réservé pour la création d'une espace public, dans le cône de vue à préserver sur l'église et pour élargir le cimetière. Il est interdit de construire sur cette emprise et la collectivité est prioritaire pour acquérir la portion de terrain repérée sur le plan de zonage.

Risques

- Certaines parties des zones **A** et **N** sont concernées par des **risques d'inondation**. Certaines règles complémentaires pourront être imposées au moment de l'instruction des permis de construire.

Les espaces boisés classés

Sur le plan de zonage figurent quelques espaces boisés classés à conserver. Il s'agit de parcelles boisées parfois déjà classées dans le POS précédent.

Autres indications portées sur le plan de zonage

Pour mémoire :

- les zones humides à protéger
- les bâtiments agricoles générant une interdiction de construire à proximité ; ce tracé est donné pour mémoire, mais peut évoluer en fonction des activités agricoles (extension, cessation...)

Éléments de paysage à protéger

- En vertu de l'article L123-1-5 (alinéa 7) du code de l'urbanisme, certaines haies bocagères existantes sont mentionnées au plan de zonage. Elles doivent être conservées au titre de la protection des paysages. Toute demande d'arasement de tout ou partie de celles-ci est soumise à autorisation préalable.

Le règlement

Le règlement du PLU sera un document très simple à utiliser et à interpréter, comparé au règlement du POS précédent. Toutefois quelques règles méritent d'être justifiées ou éclaircies afin de lever toute ambiguïté :

Articles 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans cet article ne sont mentionnés que les occupations interdites par le PLU. Certaines occupations peuvent également être interdites par d'autres réglementations. Par défaut, ce qui n'est pas interdit est autorisé.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Dans cet article ne sont mentionnés que les occupations qui ne peuvent être autorisés que sous certaines conditions. Par exemple, dans les zones AU toutes les constructions doivent également respecter les dispositions prévues par les orientations d'aménagement.

Article 3 : Accès et voirie

Dans cet article, des généralités concernant la bonne desserte des terrains situés en zone U, A et N sont rappelées. Pour les zones AU, il est rappelé l'obligation de réaliser une aire de retournement à l'extrémité des voies en impasses, dès la première viabilisation.

Article 4 : Desserte par les réseaux

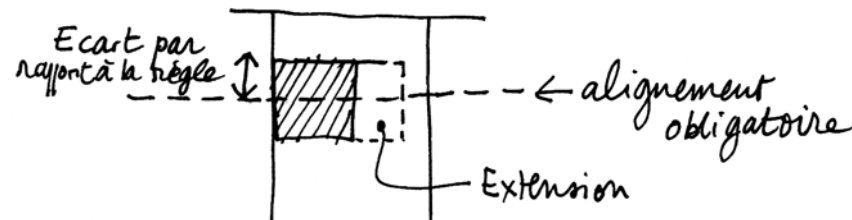
Dans cet article, il est rappelé que les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux publics d'alimentation en eau potable. Des consignes sont données pour la mise en œuvre d'assainissement individuels et pour la gestion des eaux pluviales.

Article 5 : Superficie minimale des terrains

Dans cet article, il est rappelé que pour les zones U, AU et N, la taille des terrains doit être suffisante pour réaliser des assainissement individuels dans de bonnes conditions.

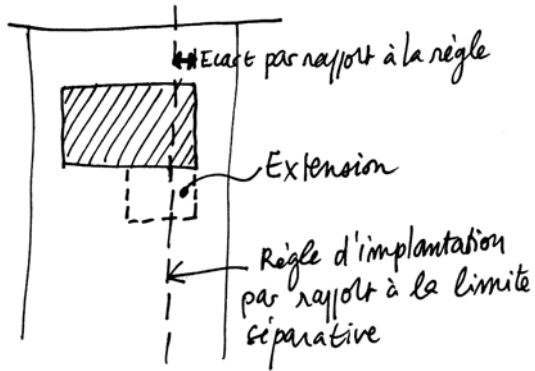
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cet article doit obligatoirement être renseigné. La règle choisie est volontairement très souple. Dans tous les cas on pourra faire des extensions alignées avec le bâti existant, même si le PLU prévoit une autre implantation.



Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Cet article doit obligatoirement être renseigné. Là aussi les règles ont été simplifiées, il n'y a plus de référence à la hauteur du bâti, qui était source de nombreux malentendus. Là encore, on pourra faire des extensions alignées avec le bâti existant, même si le PLU prévoit une autre implantation.



Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions de cet article ont été supprimées sauf pour la zone N, où l'on précise que les bâtiments importants doivent être réalisés à proximité du bâti existant. Cela permettra limiter le mitage, tout en permettant toutefois l'agrément des jardins.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Les dispositions de cet article ont été supprimées sauf pour la zone N.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans les zones d'habitat, la hauteur maximale est fixée à 8 m à l'égout du toit et 13 m au faîtage, ce qui permet de réaliser une maison avec un étage droit et des combles aménagés. Il a été décidé de ne pas fixer de limite de hauteur pour les bâtiments agricoles, ces derniers étant tributaire de nombreuses contraintes techniques et financières.

Article 11 : Aspect extérieur

Cet article a été profondément remanié et simplifié : le but est d'insister sur l'aspect des toitures, qui devra être cohérent avec le bâti environnant et sur les coloris des façades.

Article 12 : Stationnement

Les dispositions de cet article ont été simplifiées.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Pour les zones AU et N, cet article décrit les essences à utiliser pour les haies à créer. Il rappelle également les dispositions liées à la protection d'éléments du paysage.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

La notion coefficient d'occupation du sol (COS) n'est pas utilisée dans le PLU.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les zones urbanisables font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui comportent des indications schématiques. Les secteurs concernés sont les suivants :

- L'église, secteurs est et ouest
- Le hameau Joyeux

Les OAP s'imposent aux projets présentés sur les terrains concernés. Elles sont opposables, c'est-à-dire que tout aménagement ou construction qui sera fait dans les zones concernées devra respecter les indications, et ne jamais compromettre la réalisation de ce projet à long terme.

Les OAP concernant les zones à urbaniser à court terme insistent sur les points suivants :

- Implantation schématique des voies à créer,
- Liaisons piétonnes à créer,
- élargissement de l'espace public pour préserver un cône de vue,
- Haies ou plantations à créer sur les franges urbaines,
- Orientation privilégiée des faîtages,
- Densité minimale des programmes,
- Implantation des épandages interdite.

5. Justifications du PLU et évaluation des incidences sur l'environnement

Il s'agit ici d'évaluer les incidences que pourraient avoir les orientations du PLU sur l'environnement et d'identifier la manière dont ce plan prend en compte le souci de préservation de l'environnement et de sa mise en valeur.

Grands principes à respecter

Cohérence avec la loi ENE

La commune a choisi d'élaborer un projet de PLU en application des dispositions antérieures à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi ENE ou Grenelle 2).

Principe d'équilibre

- Pour éviter l'étalement urbain, une urbanisation groupée autour du bourg est proposée.

Récapitulation des surfaces constructibles

<i>Référence cadastrale</i>	<i>Surface concernée</i>	<i>Échéance</i>	<i>capacité en logements</i>
<i>zone 1AU - court terme</i>			
B483 en partie	6 900	Moyen terme	6
B449	5 700	Moyen terme	4
	12 600		10
<i>zone 2AU - Long terme</i>			
A336 en partie	4 500	Long terme	4
	4 500		4
<i>totaux</i>	17 100		14

Les superficies urbanisables sont certes légèrement supérieures aux besoins identifiés, mais l'ordre de grandeur est respecté.

Le bourg ne présente pas de « dent creuse » ni de bâti pouvant changer de destination, cette situation justifie la recherche d'un développement ouvrant de nouveaux terrains à l'urbanisation.

Principe de mixité

- La mixité sociale est souhaitée, plutôt par le biais d'initiatives privées.

Principe de respect de l'environnement

- L'essentiel du zonage de PLU préserve les zones naturelles et agricoles et identifie les risques.
- La qualité de l'air ne sera pas compromise par le développement modéré de l'urbanisation.
- Le patrimoine urbain, paysager, naturel et archéologique sera préservé.

Choix retenus pour établir le projet




Le projet d'aménagement et de développement durable

Les principaux objectifs retenus dans le cadre du PADD sont les suivants :



- Mieux contrôler la croissance démographique
- Favoriser le développement de l'habitat
- Accroître la convivialité de la commune
- Favoriser l'activité agricole
- Préserver l'équilibre entre les espaces naturels, agricoles, et urbains

Impact du projet sur l'activité agricole et sur l'environnement naturel




Zones à urbaniser

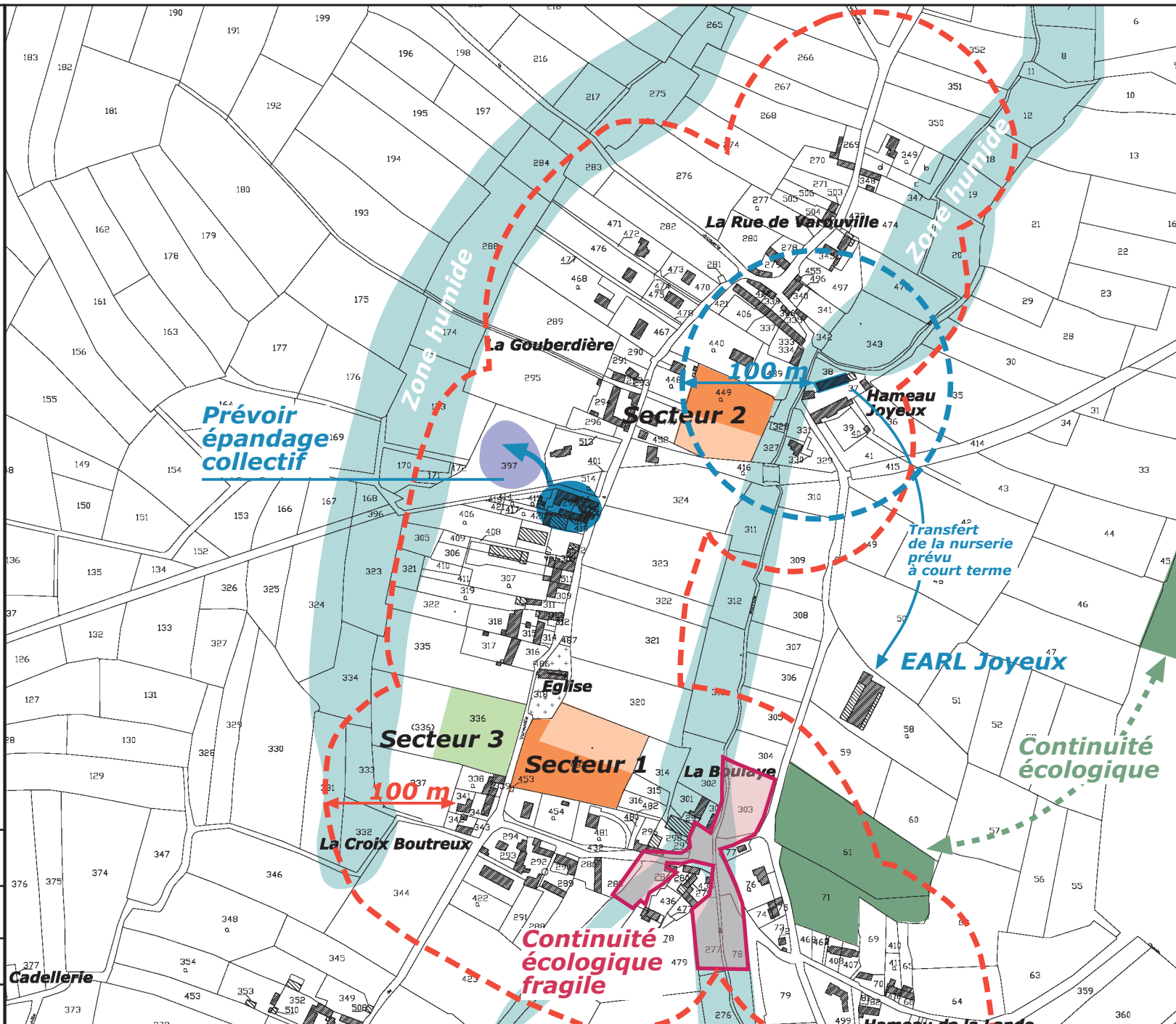
-  Court terme
-  Moyen terme
-  Long terme

Impact sur l'agriculture

-  Recul aux abords d'un bâtiment d'élevage
-  Zone située à moins de 100 m des habitations existantes, où il n'est pas possible de pratiquer l'épandage librement.

Impact sur l'environnement

-  Zone humide
-  Zone de vigilance où la continuité écologique est fragile
-  Recherche d'une continuité écologique entre la lande de Varouville et la lande d'Ozeville (Tocqueville)



Varouville

Plan local d'urbanisme

Philippe Avice, architecte-urbaniste

Juin 2012

Nord



Echelle : 1/5 000

0 100 m

Cadellerie

Hameau de la Lande

La délimitation des zones

Les motifs de la délimitation des zones du plan de zonage sont les suivants :

- Ne définir des zones urbanisables qu'autour du bourg et sur des sols aptes à l'assainissement par épandage souterrain.
- Protéger strictement les espaces boisés, les zones humides, la lande, le quart nord-ouest de la commune et rechercher des continuités entre tous ces ensembles protégés.
- Autant que faire se peut, appuyer les limites des zones sur des limites cadastrales ou des limites physiques faciles à identifier sur le terrain.
- Définir un nombre de zones le plus restreint possible de manière à disposer d'un document simple et facile à interpréter.
- En campagne, les seules créations de logements possibles le seront à travers des changements de destination des bâtiments existants en zone Nb, voire en zone A.
- Le règlement des zones Nb oblige à créer les éventuelles annexes à proximité des bâtiments existants.

La rédaction des règles d'urbanisme

La démarche suivie pour la rédaction des règles de chacune des zones est la suivante :

- S'inspirer de la rédaction des règles du POS antérieur, de manière à ne pas bouleverser complètement les habitudes et les repères des usagers du document d'urbanisme.
- Simplifier au maximum le règlement, notamment en ce qui concerne les articles 11 concernant l'aspect extérieur des constructions.
- Eliminer les articles ne présentant pas d'enjeu identifié sur le territoire de la commune (articles 3 : accès et voirie ; articles 8 : implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ; articles 12 :

stationnement ; articles 14 : coefficient d'occupation des sols)

- Adopter une formulation et une rédaction accessibles à tous.

Les orientations d'aménagement et de programmation

La démarche suivie pour l'élaboration des orientations d'aménagement est la suivante :

- Indiquer pour chaque zone urbaine un schéma de principe des voies et espaces publics à créer. L'enjeu est d'éviter de voir apparaître des opérations fonctionnant définitivement en vase clos.
- Indiquer pour les principales parcelles constructibles la nature du traitement de la limite entre l'urbanisation nouvelle et les autres secteurs restant agricoles. Il s'agit soit d'une haie bocagère à préserver soit d'une haie bocagère à créer, afin d'intégrer au mieux les projets dans le paysage environnant.
- Au sud du bourg est instauré un principe d'orientation privilégiée des faîtages et des coloris des toitures et de façades.
- Dans toutes les zones AU, une densité minimale sera exigée.

Protection de la trame verte et bleue

Réservoirs de biodiversité

- Bois
- Landes
- Zones humides
- Cours d'eau

Mesure de protection

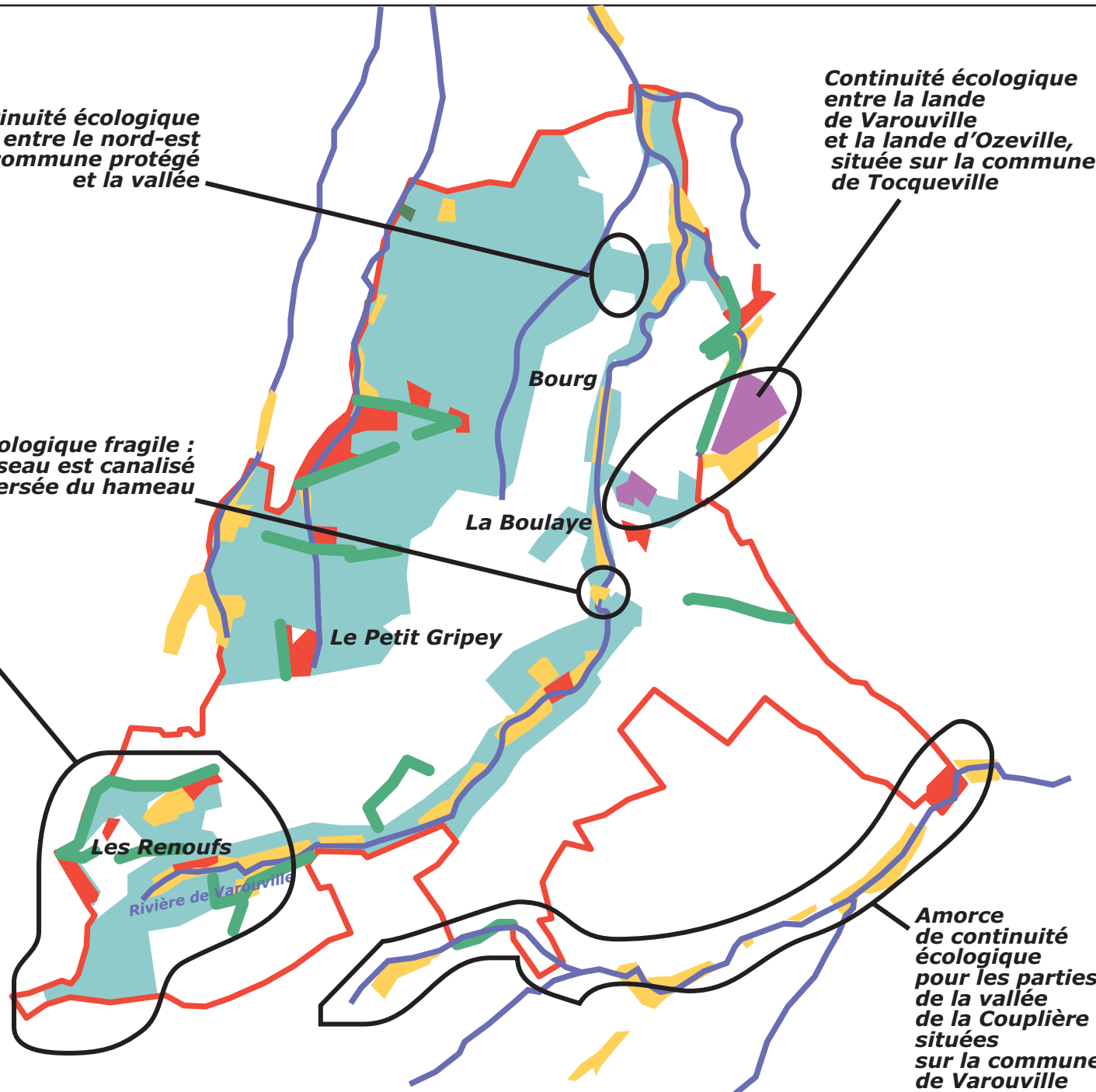
- Haie à protéger
- Zone N

Continuité écologique entre le nord-est de la commune protégée et la vallée

Continuité écologique entre la lande de Varouville et la lande d'Ozeville, située sur la commune de Tocqueville

Continuité écologique fragile : le ruisseau est canalisé dans la traversée du hameau

Secteur des Renoufs : habitats intéressants et variés



Varouville

Plan local d'urbanisme

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Juin
2012

Nord



0 Echelle : 1/20 000 1 km

Grandes lois à respecter et préservation de l'environnement

Dans l'ensemble, le projet de PLU est très attentif à la protection de l'environnement, les zones d'enjeux sont fortement protégées ; les zones à urbaniser sont circonscrites à deux secteurs compacts.

Loi SRU et loi UH

La commune est incluse dans le périmètre du SCOT du Pays du Cotentin. Les orientations du PLU sont compatibles avec ce document.

Evaluation de l'impact des zones à urbaniser sur l'activité agricole

Conformément aux recommandations du DGEAF, un inventaire des exploitations concernées par le projet d'urbanisation a été dressé par la municipalité. Cet inventaire montre que les terrains constructibles sont actuellement exploités par des agriculteurs. Les élus ont rencontré les agriculteurs les plus touchés par le projet. La plupart ont donné un accord de principe.

Compte tenu des contraintes environnementales et de la configuration de la commune, le choix des terrains constructibles concerne des parcelles agricoles dans la plupart des cas mais aucune autre solution n'était satisfaisante.

Le diagnostic agricole a été établi avec les informations recueillies auprès des exploitants au cours d'une réunion spécifique ayant eu lieu en 2007, puis actualisé par une enquête en 2012. Les conséquences du projet sur l'activité agricole sont les suivantes :

Conséquences sur les plans d'épandage

Les parcelles constructibles ne vont réduire aucun plan d'épandage.

Le secteur 1, disponible immédiatement

La parcelle n°483 est exploitée par l'EARL Joyeux. Elle mesure 7850 m² de surface. Cela représentera une perte de 0,9 % de la surface agricole utile (SAU) de l'exploitation.

Le secteur 2, disponible à moyen terme

La parcelle n°449 est exploitée par l'EARL Laborde-Lemoigne. La totalité de la parcelle est destinée à la construction (5700 m²). Cela représentera une perte de 1,1 % de la SAU de l'exploitation.

Le secteur 3, disponible à long terme

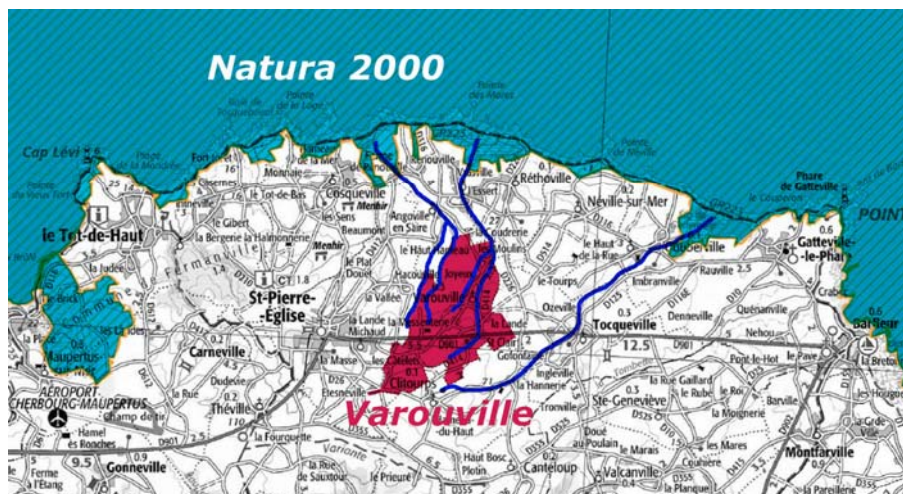
La parcelle n°336 est exploitée par l'EARL Laborde-Lemoigne. La moitié de la parcelle est destinée à la construction (4500 m²). Cela représentera alors une réduction de 0,9 % de la SAU de l'exploitation.

Evaluation des incidences du projet sur le site Natura 2000

Varouville se trouve à quelques kilomètres en amont du site Natura 2000 n° FR2500085 « Récifs et marais arrière-littoraux du cap Lévi à la Pointe de Saire ». (Directive habitat)

La côte nord-est du Cotentin présente un chapelet de marais contigus au cordon littoral, séparés par quelques pointes rocheuses et des promontoires essentiellement granitiques, recouverts de landes, se prolongeant en mer par des récifs et platiers rocheux. Le site présente ainsi une grande variété de milieux terrestres, littoraux et marins.

Les cours d'eau présents dans la commune alimentent directement les marais, il y a donc un lien fort entre les projets pouvant être réalisés sur la commune et les zones protégées.



Les zones constructibles du PLU font partie du bassin versant relié à la mare située entre Vrasville et Réthoville. Les parcelles constructibles ont été choisies en fonction de leur bonne aptitude à l'assainissement par 'épandage souterrain, car ce procédé évite des rejets de pollution dans les cours d'eau.

Le terrain constructible le plus proche du site Natura 2000 est zone AU du hameau Joyeux, située à 2,5 km de la mare de Vrasville.

Effets notables du PLU :

Il prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une surface limitée de terrains, correspondant aux besoins identifiés de la commune.

- Pendant les travaux de construction, les effets sur la faune et la flore seront minimes, se limitant à une fréquentation un peu plus importante par des camions sur les routes sans impacter la zone Natura 2000.
- Une fois les habitations réalisées, les effets de l'urbanisation seront permanents, puisque les habitations ont une durée de vie en principe nettement supérieure à celle de leurs occupants.
- L'intérêt de la zone Natura 2000 porte sur les espaces de maritimes et de milieux humides, qui abritent une faune et

une flore très particulière. L'urbanisation et l'artificialisation des terrains constructibles ne sont pas de nature à porter atteinte à la faune et à la flore des marais ou du rivage.

Effets que les aménagements peuvent avoir sur l'état de conservation des habitats naturels ou des espèces

- sans objet.

Mesures de nature à supprimer ou réduire ces effets dommageables, ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes

- sans objet.

Raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution satisfaisante :

- Le maintien à un niveau stable de la population communale passe par un accroissement du nombre de logements.

Mesures que le maître d'ouvrage envisage pour compenser les effets dommageables que les mesures prévues ne peuvent supprimer.

- sans objet.

Ces éléments sont de nature à exempter le PLU d'une étude d'évaluation environnementale

Loi Barnier / risques naturels

- Les zones inondables sont classées en zone N, ou Nb lorsqu'il s'agit de parcelles bâties.
- Aucune zone constructible U ou AU ne se trouve dans une zone soumise à risque naturel.

Loi sur l'eau

- Le développement de l'urbanisation ne demande aucun renforcement du réseau d'eau potable.
- Les secteurs pouvant accepter un développement ont des

sols aptes à la mise en place d'un assainissement individuel par épandage souterrain.

Prise en compte du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

Le PLU prend en compte les objectifs du SDAGE, notamment en protégeant par la zone N tous les terrains humides. La préservation de ces secteurs sensibles permet une meilleure gestion des eaux. Il convient de freiner le ruissellement des eaux de pluie et de permettre leur infiltration.

Prise en compte du document de gestion de l'espace agricole et forestier (DGEAF)

En campagne, la priorité sera donnée à l'activité agricole et à la préservation du cadre de vie. Ce parti pris correspond parfaitement aux recommandations DGEAF.

Le projet de développement respecte le principe de gestion économe des sols. Les superficies urbanisables correspondent aux objectifs de développement fixés par la municipalité.

Les terrains identifiés comme constructibles permettent d'envisager un urbanisme rationnel avec le renforcement du bourg, tout en ayant l'impact le moins fort possible sur l'agriculture.

Loi relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement

- Les élevages d'animaux ont été identifiés : aucune zone constructible ne se situe à moins de 100 m d'un tel établissement.
- Aucune zone constructible ne se situe à proximité de la déchetterie.
- Les déchets sont collectés par la communauté de communes, l'élimination et la valorisation des déchets encombrants peuvent être effectués à la déchetterie intercommunale.

Loi d'orientation agricole

- La création de zones à urbaniser entraîne la réduction des espaces agricoles : la chambre d'agriculture sera consultée à ce sujet.

Loi sur l'archéologie

- Aucune zone constructible n'est prévue sur un site archéologique connu.

Cohérence avec d'autres réglementations

Prise en compte des servitudes d'utilité publique

- Voir plan des servitudes d'utilité publique.

Cohérence avec les documents d'urbanisme des communes limitrophes

- Tous les terrains situés en limite de commune sont classés en zone N, Nb, ou en zone A, il n'y a donc pas de risque de zonage incohérent d'une commune à l'autre.
- Aucune construction ne se trouve à cheval sur deux communes.

Annexe 1 : Données rappelées à titre d'information

Lotissements en vigueur

Liste des lotissements dont les règles ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L.315-2-1

- Néant.

Renseignements divers

Actes instituant une zone de publicité restreinte et des zones de publicité élargie.

- Néant.

Projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles, plan de prévention des risques miniers

- Néant.

Zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L.112.2 du code rural.

- Néant.

Secteur sauvegardés

- Néant

Zones de préemption concernant les espaces naturels sensibles.

- Néant

Périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain

- Il s'agira des zones U et AU

Zones délimitées en application du e de l'article L.430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L.430-2 et suivants

- Néant

Périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n°80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur

- Néant

Périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, périmètres d'actions forestières et périmètres des zones dégradées à faible taux de boisement

- Néant

Périmètres miniers.

- Néant

Périmètres des zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières.

- Néant

Périmètres des zones délimitées en application de l'article L.111.5.2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.

- Néant

Périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut

surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10.

- Néant

Périmètres des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé.

- Néant.

Périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées.

- Néant.

Plan d'exposition au bruit des aérodromes.

- Néant.

Périmètres des secteurs concernés par le classement à grande circulation

- Néant.

Plan des zones à risque d'exposition au plomb.

- Néant

Chemins de randonnées

- Chemins de randonnées inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée.

Natura 2000

- Néant

Zone d'aménagement concertée

- Néant

Comparaison des surfaces des zones entre le POS et le PLU

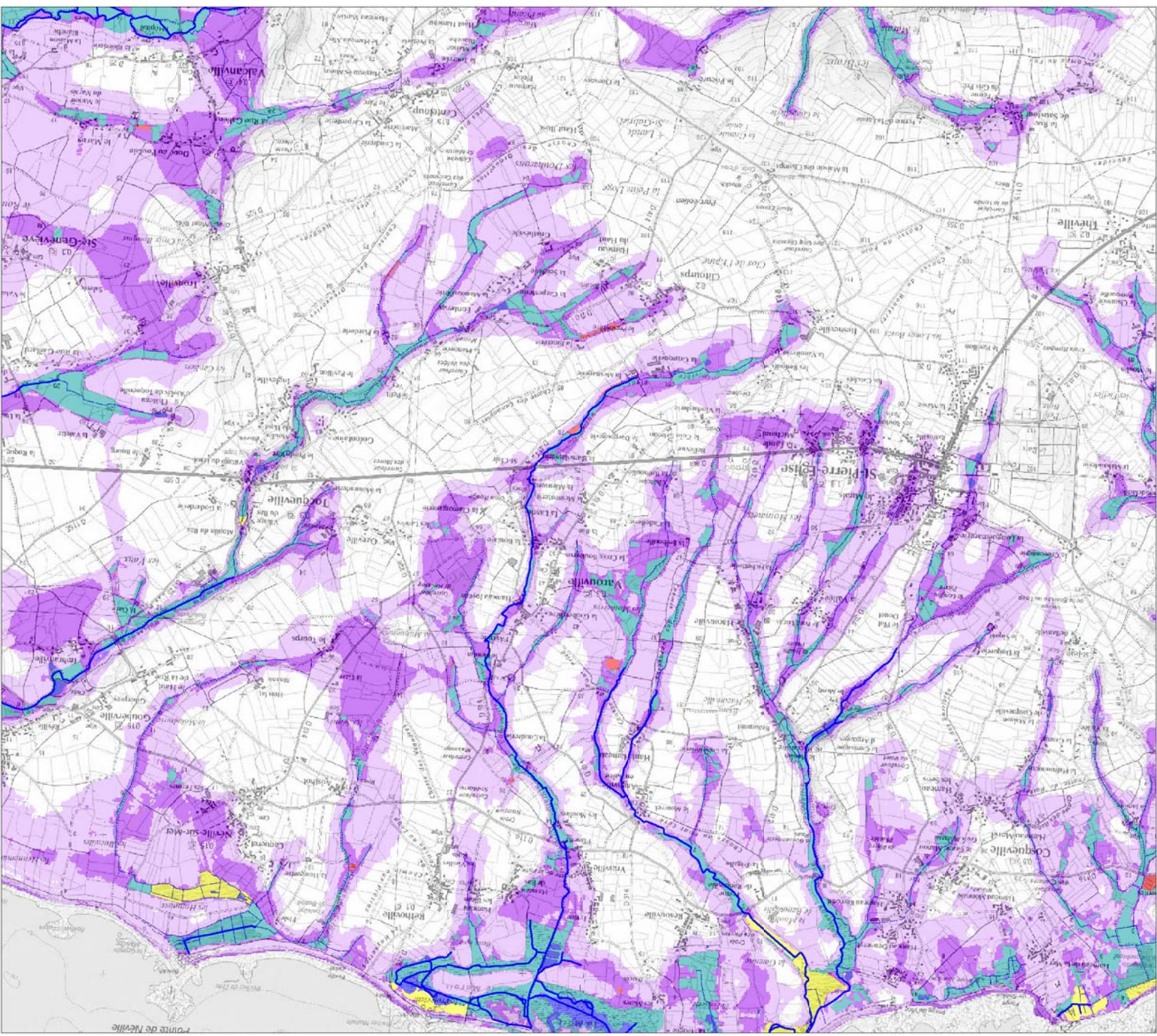
<i>m²</i>	<i>POS</i>	<i>PLU</i>
<i>NB</i>	200 000	
<i>U</i>		46 491
<i>1AU</i>		14 052
<i>2AU</i>		5 411
<i>total constructible</i>	200 000	65 954

<i>NC</i>	3 990 000	
<i>A</i>		1 997 107
<i>Ab</i>		24 121
<i>total agricole</i>	3 990 000	1 997 107

<i>N</i>		1 912 441
<i>Nb</i>		210 539
<i>Ne</i>		29 366
<i>Nx</i>		9 442
<i>total protégé</i>	0	2 161 788

<i>toute la commune</i>	4 190 000	4 226 136
-------------------------	------------------	------------------

CODE	NOM OFFICIEL DE LA SERVITUDE	REFERENCE DU TEXTE LEGISLATIF QUI PERMET DE L'INSTITUER	SERVICE RESPONSABLE DE LA SERVITUDE
A 5	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau (potable et d'assainissement) (eaux usées, eaux pluviales)	Loi n° 62-904 du 4 août 1962 et décret n° 64-153 du 15 février 1964 abrogés par la loi du 11 décembre 1992 Code rural articles L.152-1, L.152-6, R.152-1 à R.152-15	Direction départementale des territoires et de la mer Service environnement Pôle ressource en eau (unité protection de la ressource) Boulevard de la Dollée - BP 60355 50015 Saint-Lô cedex - tél. 02 33 06 39 00
I 4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques : a) alimentation générale b) distribution publique+B24	Loi du 15 juin 1906 articles 12 et 19 modifiée par les lois des 19 juillet 1922, 13 juillet 1925 article 298 et 4 juillet 1935 Les décrets des 27 décembre 1925, 17 juin et 12 novembre 1958 et n° 67-885 du 6 octobre 1967 Loi n° 46-628 du 8 avril 1946 article 35 Ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 article 60 Décret n° 67-886 du 6 octobre 1967 Décret n° 70-192 du 11 juin 1970 modifié par le décret n° 85-1109 du 15 octobre 1985 Loi du 13 décembre 2000 article Code civil articles 690 et 2270-1	Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Basse-Normandie Service aménagement des territoires, infrastructures et habitat 10 boulevard du Général Vanier - BP 60040 14006 Caen cedex - tél. 02 50 01 83 00
PT 3	Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques	Code des postes télécommunications articles L.46 à L.53 et D.408 à D.411 du code des postes et télécommunications Cirulaire du 16 octobre 2001 + annexes	France Télécom U.P.R Ouest - Coll. locales CVL/NOR 18-22 avenue de la République 37700 St-Pierre des Corps - Tél. 02 47 21 35 24



ZONES HUMIDES OBSERVEES (PHOTO-INTERPRETATION DU TERRAIN)

- espaces humides détruits ou très détériorés
- zones humides
- plans d'eau
- non défini

ESPACES HUMIDES PREDISPOSES A LA PRESENCE DE

- territoires fortement prédisposés
- territoires faiblement prédisposés
- territoires très faiblement prédisposés

Etat des connaissances : septembre 2012

Varenville

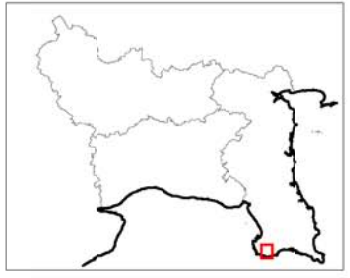
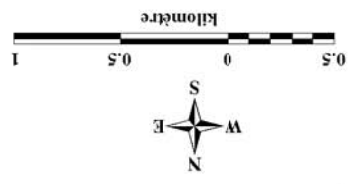
50618

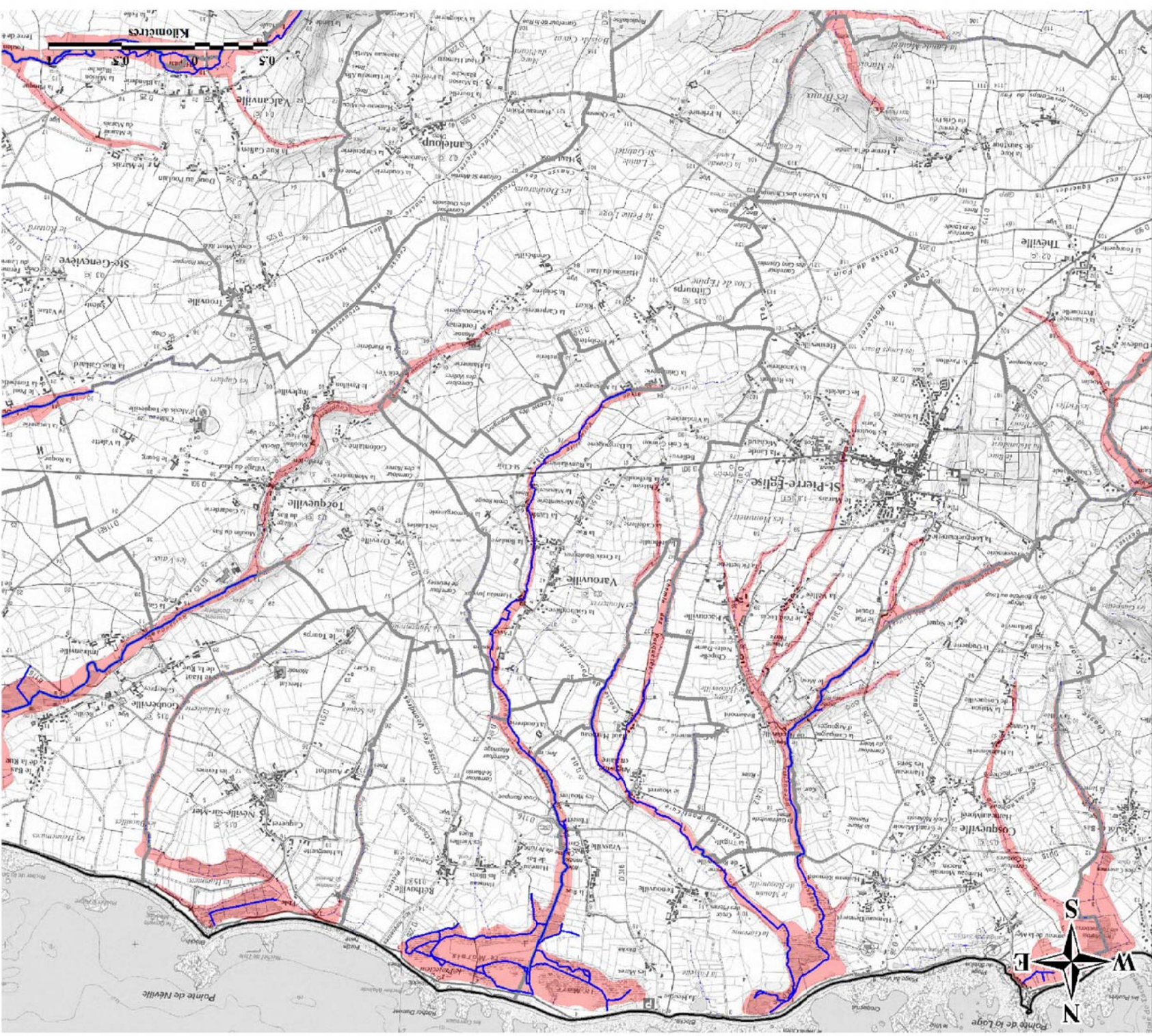
Zones humides de Basse-Normandie

République Française








Direction régionale de l'aménagement et du logement


BASSE-NORMANDIE





Atlas régional des Zones Inondables Etat de la connaissance au 18/06/2012

-  Limite d'étude
-  Zone inondable
-  Zone alluviale à risque mal identifié
-  Zone inondable bénéficiant d'une protection particulière (Polders notamment)
-  Situation soumise à l'entretien et l'entretien des ouvrages
-  Limite de commune (IGN BdTopo)
-  Cours d'eau (IGN BdTopo)

Les cotes altimétriques de la Z.I. sont exprimées en IGN99. Exemple :  36.60 m

VAROVILLE

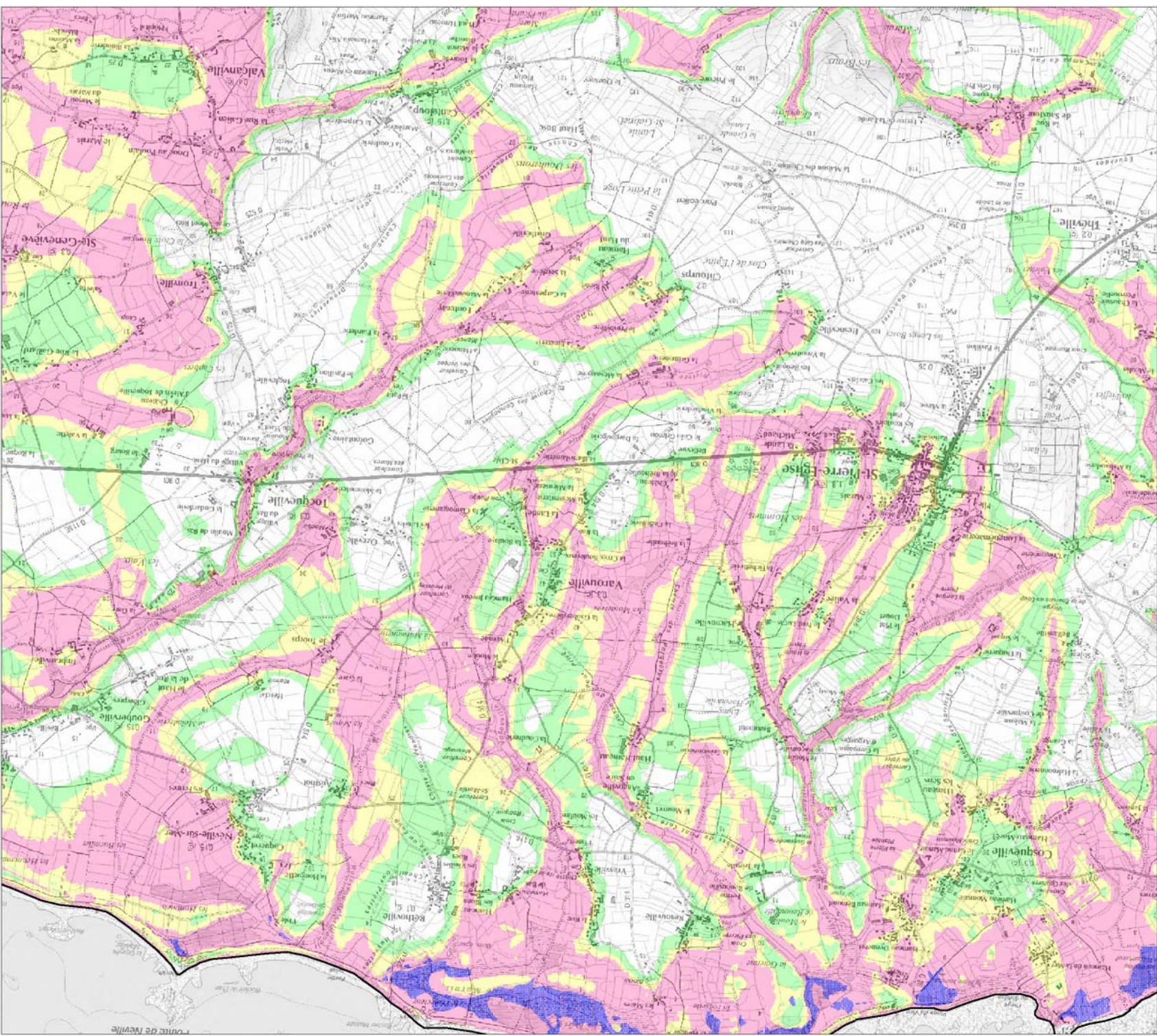
Code INSEE 50618



Cette carte représente une mise à jour sur cette commune. Elle ne doit pas être utilisée pour les voisins. Il est fortement conseillé de se reporter à la notice avant l'interprétation de cette carte.

Sources :

© DREAL-BN / SRMAP
© IGN - Protocole du 24/07/07



Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux

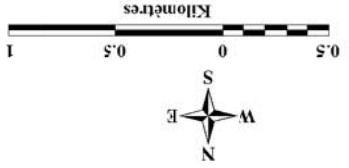
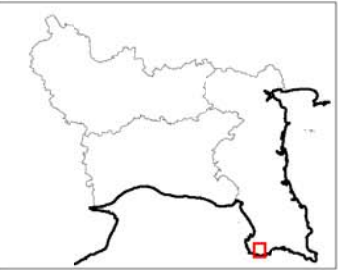
Etat des connaissances : août 2012

Profondeur de l'eau et nature du risque

Débordements de nappe observés

- 0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols
- de 1 m à 2,5 m : risque d'inondation des sous-sols
- 2,5 m à 5 m : risque pour les infrastructures profondes
- >5 m : pas de risque a priori

Varouville
50618



Sources
© DREAL Basse-Normandie
© IGN Protocole du 24/10/2011

