

# LE PETIT GUIDE

SEULLES TERRE ET MER

+ d'infos sur : [www.seulles-terre-mer.fr](http://www.seulles-terre-mer.fr)

**PLU**  
**SEULLES**  
**TERRE**  
**ET MER**

## FICHE D'IDENTITÉ DU TERRITOIRE



**Nom** : Communauté de communes  
(CC) de Seulles Terre et Mer

**Date de de création** : 1<sup>er</sup> janvier 2017

**Siège social** : 10 Place Edmond  
Paillaud, 14 480 Creully-sur-Seulles

**Superficie** : 195 km<sup>2</sup>

**UN TERRITOIRE DYNAMIQUE  
ET ATTRACTIF, SUR LE LITTORAL  
COMME DANS LES TERRES**

**17 208** habitants  
répartis sur **28** communes

Entre 2013 et 2019,  
la population a augmenté en  
moyenne chaque année de **0,6%**

Creully-sur-Seulles est la  
commune la plus peuplée  
de Seulles Terre et Mer avec **2 261** habitants

Le territoire compte :  
**2 283** emplois

**5** zones d'activités qui regroupent **390** établissements  
Des petites et moyennes entreprises : H2o Parapluies, Les Sablés d'Asnelles...  
Des exploitations agricoles significatives : zone ostréicole, Coop Creully...  
Des enseignes d'envergure nationale : Nestlé, ELIS...

**1.** En 2000, la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, dite Loi SRU, crée le Plan Local d'urbanisme (PLU), succédant ainsi au Plan d'Occupation des Sols (POS). Le PLU  **vise à corriger les déséquilibres et les inégalités entre les territoires, mais aussi à améliorer le cadre de vie des habitants.**

**2.** En 2010 puis en 2014, les lois Grenelle II et ALUR posent de **nouveaux objectifs au PLU, notamment environnementaux**. En 2021, la loi Climat et Résilience vient renforcer ces objectifs afin d'intégrer le défi de **l'adaptation au changement climatique** et viser le zéro artificialisation nette des sols à l'horizon 2050.

# QU'EST-CE-QUE LE PLUi ?

**3.** Le futur PLU de la communauté de communes de Seules Terre et Mer est intercommunal : il concerne les 28 communes du territoire, **on parle alors de PLUi !**

**6.** Le PLUi doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bessin, qui définit **une stratégie d'ensemble pour Seules Terre et Mer et ses territoires voisins : Bayeux Intercom et Isigny-Omaha Intercom.**

**4.** Le PLUi réglemente la façon dont les propriétaires peuvent aménager leurs terrains et modifier les bâtiments existants. Il s'applique à toutes les opérations de constructions ou de travaux et sert de fondement à l'instruction des autorisations d'urbanisme : permis de construire, déclaration de travaux, etc.

**5.** Le PLUi traduit **un projet à la fois politique et réglementaire**, définissant un cadre légal à l'horizon d'une quinzaine d'années pour l'ensemble des communes du territoire.

Le PLUi doit permettre d'aborder les enjeux du territoire, en matière :



d'agriculture



d'urbanisme et d'aménagement de l'espace



de logements, d'économie, de déplacements



d'équipements adaptés aux besoins et aux attentes des habitants



d'environnement et d'amélioration de la qualité et du cadre de vie



de gestion des risques et des nuisances



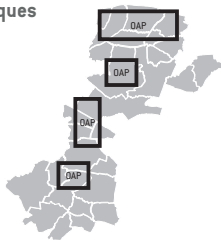
de préservation du paysage naturel et du patrimoine.

## LE CONTENU DU PLUi ?

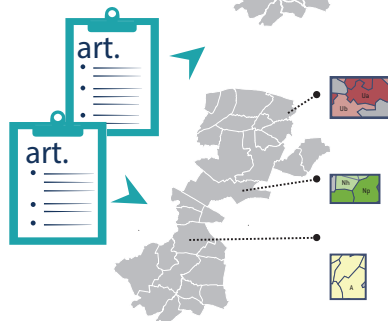
À TERME, LE PLAN LOCAL D'URBANISME SERA CONSTITUÉ DE PLUSIEURS DOCUMENTS :

- un **Rapport de Présentation**, qui expose la situation existante, présente les perspectives d'évolution et les nouvelles dispositions réglementaires ;
- un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui synthétise les grandes orientations de la politique d'urbanisme et d'aménagement à long terme ;

Des documents graphiques



Un texte



- des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui complètent le PADD sur certains secteurs à enjeux pour préciser les intentions d'aménagement ou de réaménagement ;
- un **Plan de Zonage** et un **Règlement** qui fixent les conditions de réalisation des constructions dans chaque zone et sur chaque parcelle ;
- des **Annexes** qui rassemblent les autres informations nécessaires aux pétitionnaires et aux constructeurs.



# LE CALENDRIER

## DU PLUi

### DIAGNOSTIC ET ENJEUX

- Lancement de la procédure d'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal par délibération du Conseil communautaire du 09 décembre 2021.
- Rencontres et échanges avec les 28 communes de Seules Terre et Mer afin de relever les atouts, les points de fragilité, les enjeux communs au territoire ainsi que les spécificités villageoises à conserver.
- Élaboration du diagnostic analysant la situation du territoire sur plusieurs thématiques (population et habitat, foncier, urbanisme, équipements et transports, économie, environnement, agriculture) et définissant les grands enjeux liés à son développement comme à sa préservation.

▶▶ AUTOMNE 2022 > DÉBUT 2023

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, RÈGLEMENT ET ZONAGE

- Élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui fixent les dispositions spécifiques à certains secteurs ciblés pour leurs enjeux.
- Traduction réglementaire du PADD en un zonage et un règlement qui fixent les règles de constructibilité applicables sur le territoire de Seules Terre et Mer.

▶▶ ÉTÉ 2023 > FIN 2024

### PHASE D'APPROBATION

- Approbation du PLUi, par délibération du Conseil communautaire de Seules Terre et Mer, après les ajustements tenant compte des remarques.

▶▶ DÉBUT 2026

PHASE

1

PHASE

2

PHASE

3

PHASE

4

PHASE

5

### PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

- Élaboration de la stratégie de développement du territoire à travers une scénarisation des enjeux.
- Choix d'un scénario d'aménagement qui traduit la stratégie du territoire en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable.
- Rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi qui fixe les grandes orientations du projet d'urbanisme du territoire pour les 15-20 ans à venir.

▶▶ PRINTEMPS 2023

### DOSSIER DE PLUi ET PHASE DE CONSULTATION

- Arrêt du projet de PLUi, par délibération du Conseil communautaire de Seules Terre et Mer.

#### Phase de consultation :

- Le projet est soumis pour avis aux partenaires institutionnels du territoire (l'Etat, le Conseil Régional, le Conseil Départemental, la Chambre d'Agriculture...)
- Le projet est présenté à l'enquête publique : chacun peut en prendre connaissance et faire des remarques.

▶▶ FIN 2024 > FIN 2025

# LES RENDEZ-VOUS DE LA CONCERTATION

## Comment participer à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Seules Terre et Mer ?



Consultez le **dossier d'information** et formulez vos observations et propositions sur le **registre de concertation** au siège de la communauté de communes ou au sein de votre mairie.



Envoyez vos observations, remarques ou suggestions **par courrier** :



**Seules Terre et Mer**  
**10 Place Edmond Paillaud**  
**14480 Creully-sur-Seules**

ou **par mail** :

**[urbanisme@cdc-stm.fr](mailto:urbanisme@cdc-stm.fr)**



Venez rencontrer l'équipe d'élaboration du PLUi lors des **temps d'immersion prévus à chaque étape du document**, à travers des marches commentées, des ateliers, des visites de terrain ou des permanences en mairie.



Restez informés avec le **magazine de STM** et le **site internet** de la communauté de communes : **[www.seules-terre-mer.fr](http://www.seules-terre-mer.fr)** (rubrique actualités ou rubrique grands projets > PLUi).



Venez participer aux « **forums habitants** » pour découvrir le projet, échanger avec l'équipe qui l'élabore, participer à des stands thématiques ou encore rencontrer les élus.



Informez-vous avec les **panneaux de concertation** exposés lors des événements.