

Communauté de Communes Seules Terre et Mer

Enquête publique unique relative à l'élaboration du PLUi de la communauté de communes Seules Terre et Mer et à l'abrogation des cartes communales des communes de Cristot, Vendes et Saint-Vaast sur Seules



Enquête publique du 18 août au 20 septembre 2025

Autorité organisatrice de l'enquête publique et maître d'ouvrage des projets soumis à enquête : Communauté de Communes Seules Terre et Mer

Conclusions et avis

Le commissaire enquêteur :

Jean-François Gratieux

Sommaire

1	Le porteur du projet soumis à enquête publique	3
2	Le projet soumis à l'enquête publique.....	3
2.1	Le contexte.....	3
2.2	Les objectifs d'urbanisation et d'aménagement.....	4
2.2.1	Démographie et besoins de production de logements.....	4
2.2.2	La prise en compte des obligations de la loi Climat et résilience	4
2.2.3	La protection des paysages et de l'environnement	4
3	Bilan de l'enquête publique.....	4
3.1	L'information du public.....	5
3.2	Les permanences	5
3.3	Les observations recueillies au cours de l'enquête.....	5
3.4	Le PVS et le mémoire en réponse.....	5
4	Conclusions.....	6
4.1	Sur le projet de PLUi	6
4.2	Sur le déroulement de l'enquête publique	6
4.3	Sur les réponses de la CDC à l'avis de l'Autorité environnementale et aux PPA	6
4.4	Sur les réponses de la CDC aux questions du commissaire enquêteur	6
4.4.1	Remarque générale.....	6
4.4.2	Le cas de l'OAP de Ponts sur Seulles.....	7
4.5	Sur les réponses de la CDC aux observations du public	7
5	Avis du commissaire enquêteur	7
5.1	Avis sur le projet de PLUi.....	8
5.2	Avis sur l'abrogation des cartes communales des communes de Cristot, Vendes et Saint-Vaast-sur-Seulles..	9

Désigné le 6 mai 2025 par la présidente du Tribunal administratif de Caen en qualité de commissaire enquêteur titulaire et faisant application de l'arrêté de M. le Président de la communauté de communes Seules Terre et Mer (CDC STM) en date du 2 juillet 2025, Jean-François Gratioux a conduit, du 18 août au 20 septembre 2025, **l'enquête publique unique portant, d'une part, sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Seules Terre et mer et, d'autre part, sur l'abrogation des cartes communales des communes de Cristot, Vendes et Saint-Vaast-sur-Seules.**

Il donne, dans le présent document, ses conclusions et son avis concernant ce projet.

1 Le porteur du projet soumis à enquête publique

La CDC STM, représentée par son président, M. Thierry Ozenne, est l'autorité organisatrice de l'enquête et elle est maître d'ouvrage de l'élaboration du PLUi.

Composée de 28 communes, la CDC STM a été créée le 1er janvier 2017, dans le cadre de la refonte de la carte des intercommunalités du Calvados, par fusion de trois anciennes communautés de communes : Bessin, Seules et Mer et Orival/Val de Seules. À compter du 1er janvier 2026 la CDC comptera seulement 27 communes, la commune de Bénvy-sur-Mer devant rejoindre à cette date la CDC Côte de Nacre.

Trois des 28 communes (Creully-sur-Seules, Moulins-en-Bessin et Ponts-sur-Seules) sont issues de la fusion, intervenue également le 1er janvier 2017, de 10 communes historiques dont certaines disposaient de documents d'urbanisme. 27 communes (y compris donc certaines des communes historiques) disposaient d'un document d'urbanisme en vigueur : un PLU pour 24 d'entre elles et une carte communale pour les communes de Cristot, Vendes et Saint Vaast sur Seules tandis que 7 communes ne disposaient d'aucun document d'urbanisme.

Par délibération du 9 décembre 2021, le conseil communautaire de la CDC STM a adopté la prescription de l'élaboration d'un PLUi applicable sur la période 2026-2038. Après avoir débattu du PADD le 15 juin 2023, le Conseil communautaire a approuvé par délibération du 20 février 2025, l'arrêt du projet de PLUi.

2 Le projet soumis à l'enquête publique

2.1 Le contexte

Bordé au nord par la Manche, le territoire de STM couvre 195 km² et s'étend sur plus de 30 km du nord au sud. Le fleuve Seules parcourt le territoire du sud vers le nord et en constitue en quelque sorte la "colonne vertébrale" tandis que deux axes majeurs le traversent d'est et ouest en son milieu : la RN 13 et la voie ferrée Paris-Caen-Cherbourg. De par sa situation géographique, le territoire est sous influence des agglomérations proches, celle de Caen la Mer principalement et celle de Bayeux.

L'INSEE évalue la population de la CDC STM à 17 577 habitants en 2022 ce qui correspond, sur un territoire de 195 km² à une densité de 89,7. L'évolution récente traduit une bonne santé démographique puisque l'évolution de la population a été de +10% sur la période 2008-2019, cette croissance étant alimentée à la fois par un solde naturel positif et par un solde migratoire également positif imputable à l'attractivité d'un territoire dont l'image de ruralité et la qualité des paysages peuvent attirer des habitants des agglomérations urbaines voisines. Cette situation explique aussi que 85% des actifs du territoire exercent leur activité en dehors de ses limites. Dans leur grande majorité les communes de STM appartiennent à la catégorie des "espaces peu denses" au sein de la grille de densité de l'INSEE.

Sur le 28 communes, une seule dépasse les 2000 habitants : Creully-sur-Seules, siège de la CDC tandis que six autres communes : Ver-sur-Mer, Ponts-sur-Seules, Moulins-en-Bessin, Audrieu, Fontenay-le-Pesnel et Tilly-sur-Seules dépassent le seuil des 1000 habitants.

C'est en tenant compte de ces données que la CDC STM est insérée dans l'armature définie par le SCoT Bessin qui comprend également les intercommunalités de Bayeux-Intercom et d'Isigny-Omaha. Définie en 5 niveaux cette armature urbaine est hiérarchisée pour assurer un développement urbain plus équilibré. Les deux premiers niveaux, dénommés "pôle principal" et "pôle secondaire" concernent Bayeux, Le Molay-Littry et Isigny-sur-Mer. Les communes de la CDC STM se répartissent donc au sein des niveaux inférieurs de cette armature : 2 pôles relais :

Creully-sur-Seulles et Tilly-sur-Seulles et leurs 4 communes associées, 1 pôle de proximité : Audrieu et ses 3 communes associées, 4 communes rurales côtières et 12 communes rurales.

2.2 Les objectifs d'urbanisation et d'aménagement

2.2.1 Démographie et besoins de production de logements

Dans le contexte qui vient d'être rappelé, l'ambition qui constitue le fil conducteur du projet est de faire du PLUi non seulement un projet commun en termes d'aménagement et d'urbanisme mais aussi un outil de construction de l'unité et de l'identité du territoire.

Sur la base du constat de l'attractivité du territoire, le scénario d'évolution démographique retenu par les élus prolonge les dynamiques passées, soit une progression annuelle d'environ 0,8% qui devrait permettre d'atteindre 19500 habitants en 2038. Pour atteindre cet objectif en répondant à la fois aux besoins des nouveaux habitants et au phénomène de desserrement des ménages (le nombre moyen de personnes par logement est passé de 2,65 en 2008 à 2,47 en 2019), les besoins en nouveaux logements s'élèvent à 148 en moyenne par an soit au total environ 1765 logements sur la durée du PLUi. La répartition de ces nouveaux logements doit être organisée selon l'armature territoriale hiérarchisée définie par le SCoT à raison de 37% pour les 2 pôles relais, 13% pour le pôle de proximité d'Audrieu et ses communes associées, 28% pour les communes rurales et 20% pour les communes côtières.

2.2.2 La prise en compte des obligations de la loi Climat et résilience

Il s'agit d'un des premiers PLUi du département dans lequel l'objectif "zéro artificialisation nette" (ZAN) s'impose. Ainsi, le territoire devra passer d'une consommation des espaces naturels et forestiers (ENAF) de 97,7 hectares sur la période 2011-2020 à une réduction de plus de moitié pour la période 2021-2030 soit 50 hectares dont il convient cependant de retrancher la consommation des années 2021 et 2022, soit 25 hectares. En tenant compte de la nouvelle réduction de 50% fixée par la loi pour la décennie suivante, on arrive à une évaluation de l'enveloppe foncière totale disponible pour la période du PLUi (2026-2038) de 36 hectares, soit environ 3 hectares par an (contre 8,5 initialement prévus par le SCoT).

Cette contrainte a notamment pour conséquence que plus de 70% des logements à produire devront être réalisés par densification du tissu urbain existant alors que, dans sa version initiale, le SCoT ne prévoyait que 10% de la production en densification et 90% en extension urbaine, les proportions sont désormais presque inversées.

C'est pour encadrer quantitativement et qualitativement la nécessaire évolution des démarches d'aménagement que le PLUi met en place 4 OAP thématiques et 47 OAP sectorielles ainsi qu'un règlement qui visent d'une part à garantir le respect des nouvelles contraintes et d'autre part à diffuser de bonnes pratiques en matière de construction et d'insertion des projets dans le tissu existant.

2.2.3 La protection des paysages et de l'environnement

Considérant que la diversité des paysages (14 entités paysagères définies) constitue l'un des facteurs clés de l'identité du territoire, le PLUi entend garantir leur protection et protéger la ressource en eau dont la présence est multiforme car la fleuve Seulles et ses affluents, les marais et la mer sont des marqueurs évidents du territoire. La protection d'un patrimoine bâti de qualité fait aussi partie de cette démarche.

Ainsi les 674 éléments patrimoniaux protégés au titre de l'article L151-19 du CU, les 554 mares et 9612 linéaires végétaux (haies notamment) protégés au titre de l'article L151-23 du CU, les 287 espaces boisés classés ainsi que 79 espaces paysagers à protéger (cônes de vues) expriment, par leur traduction dans le règlement, la priorité qu'entend accorder la CDC STM à la protection et à la valorisation de ses paysages et de son patrimoine bâti, à la protection ou à la reconstitution de la trame verte et bleue incluant les cours d'eau.

3 Bilan de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée dans les conditions prévues par l'arrêté du président de la CDC STM, sans incident et dans un climat serein.

3.1 L'information du public

Les dispositions prévues pour assurer la publicité de l'enquête, insertions dans la presse (Ouest France, le 31 juillet et le 20 août 2025 et la Renaissance du Bessin, aux mêmes dates), affichage dans les sites extérieurs des 28 communes de la CDC ainsi qu'au siège de la CDC, siège de l'enquête publique, et à la Maison France Service de Tilly-sur-Seulles, ont été mises en œuvre. Le commissaire enquêteur a pu s'assurer la présence de cet affichage à l'occasion des permanences. La CDC a demandé à toutes les communes de lui faire parvenir une attestation d'affichage à la fin de l'enquête. L'avis d'enquête a par ailleurs été publié dans les délais réglementaires sur le site internet de la CDC.

Un important effort complémentaire d'information du public, a été réalisé par la CDC, notamment sous la forme d'une feuille d'information ("flyer") présentant l'objet de l'enquête publique, et mentionnant les dates et les lieux de permanence. Ce support a été mis à disposition de toutes les communes comme l'a été le magazine d'information "Stmagazine" qui fournissait également toutes les informations utiles pour participer à l'enquête.

Les sites internet de plusieurs communes ont également publié des actualités relatives à l'enquête et la CDC a diffusé les informations utiles sur les réseaux sociaux (Facebook).

Les modalités détaillées de la mise à disposition du dossier d'enquête et des registres au format papier ont été décrites dans la partie 3 du rapport d'enquête. Le site dédié à l'enquête <https://www.registre-dematerialise.fr/6358> permettait à la fois l'accès au dossier et la formulation d'observations qui pouvaient aussi être transmises par courriel à l'adresse enquetespubliques@cdc-stm.fr ou par courrier postal.

Au cours de l'enquête publique et notamment lors des permanences le commissaire enquêteur a constaté que ces modalités n'avaient pas soulevé de difficultés.

3.2 Les permanences

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public au cours des 10 permanences prévues dans l'arrêté précité. Au cours de ses permanences, le commissaire enquêteur a reçu 217 visiteurs, chiffre significatif qui confirme la bonne qualité de l'information du public sur l'existence et l'objet de l'enquête publique.

3.3 Les observations recueillies au cours de l'enquête

Durant l'enquête, 300 observations ont été portées sur les registres "papier" et dématérialisé (pour les deux tiers d'entre elles), ce qui constitue une marque certaine d'intérêt pour l'objet de l'enquête. Cet intérêt s'est aussi manifesté par l'importance des consultations effectuées sur le site dédié où 2971 visiteurs uniques, dont 373 ayant téléchargé au moins un document, ont été enregistrés.

De manière non surprenante, le tiers des observations concernait des demandes individuelles de modification de zonage mais la contestation de projets (OAP, projets d'aménagement) et les demandes de correction du règlement ont été également significatives (un tiers des observations pour ces deux thèmes). De façon inattendue, 17% des observations ont concerné la contestation de projets éoliens qui ne figuraient évidemment pas dans le PLUi. Le projet d'abrogation des cartes communales n'a donné lieu à aucune observation.

Le commissaire enquêteur a analysé dans un tableau la totalité des contributions en les classant par thèmes.

3.4 Le PVS et le mémoire en réponse

Le 29 septembre 2025 le commissaire enquêteur a remis, au siège de la CDC STM à Creully-sur-Seulles, son procès-verbal de synthèse à M. Couzin, vice président de la CDC. Il en a été accusé réception. Dans ce document ont été recensés les points sur lesquels des réponses sont attendus du maître d'ouvrage, qu'il s'agisse des 300 observations du public ou des 20 questions du commissaire enquêteur.

Le 14 octobre 2025, le commissaire enquêteur a reçu un exemplaire numérisé du mémoire en réponse du maître d'ouvrage, signé de M. Thierry Ozenne, président de la communauté de communes Seulles Terre et Mer.

À cet envoi étaient notamment joint le tableau d'analyse des observations du public établi par le commissaire enquêteur complété par les réponses de la CDC. Ce tableau ainsi que les réponses apportées aux questions du commissaire enquêteur sont présentés intégralement dans les parties 5 et 6 du rapport d'enquête.

4 Conclusions

4.1 Sur le projet de PLUi

Dans sa délibération du 9 décembre 2021 adoptant la prescription d'un PLUi, le Conseil communautaire de la CDC STM a défini les trois objectifs auxquels devait répondre l'élaboration du PLUi :

- Élaborer un projet de territoire partagé, durable et cohérent ;
- Maîtriser l'urbanisation et renforcer l'armature urbaine tout en prenant en compte la loi Climat et résilience du 22 août 2021 ;
- Seules Terre et Mer : un cadre de vie et des ressources à préserver et à valoriser.

L'analyse du dossier présentée par le commissaire enquêteur dans le rapport d'enquête a montré que le contenu du projet arrêté répondait de manière satisfaisante à ces objectifs :

- La CDC prend en compte l'attractivité de son territoire qui permet l'affirmation d'objectifs de progression démographique réalistes qui doivent s'inscrire dans une démarche d'aménagement équilibrée, conforme à l'armature territoriale définie dans le SCoT ;
- Elle entend relever le défi qui consiste à programmer la réalisation des 1765 logements estimés nécessaires du fait de la démographie et du desserrement des ménages dans le cadre d'une réduction considérable des surfaces artificialisées (3 hectares/ an en moyenne pour les 12 années d'application contre 8,5 dans la version initiale du SCoT) ce qui implique que plus de 70% des logements devront être construits à l'intérieur des zones déjà urbanisées ;
- Une démarche de qualité à la fois urbanistique, architecturale et environnementale est engagée à travers les 4 OAP thématiques et les 47 OAP sectorielles ainsi que par le règlement ;
- Considérant que la diversité des paysages et la protection des ressources naturelles, incluant la protection et le renforcement de la trame verte et bleue, constituent l'un des facteurs clés de l'identité du territoire, de très nombreuses mesures de protection, rappelées ci-dessus au 2.2.3 sont intégrées au règlement.

Les orientations du PLUi semblent ainsi répondre de manière pertinente aux objectifs fixés et la qualité rédactionnelle et formelle des documents qui le composent facilite leur appréhension.

4.2 Sur le déroulement de l'enquête publique

En ce qui concerne le déroulement de l'enquête, l'effort important de la CDC de communication réalisé au delà des exigences réglementaires a permis une bonne information du public, une fréquentation importante des permanences et un nombre également important de contributions.

4.3 Sur les réponses de la CDC à l'avis de l'Autorité environnementale et aux PPA

Dans la partie 4 du rapport d'enquête, le commissaire enquêteur a présenté les principales observations formulées ainsi que les réponses apportées par le maître d'ouvrage. Il a noté que ces réponses étaient dans l'ensemble complètes et précises.

Même si les avis reçus n'étaient pas de nature à mettre en cause les orientations et les caractéristiques essentielles du projet (à l'exception de l'avis défavorable de la Chambre d'agriculture qui est susceptible d'évoluer), ni la qualité des documents présentés, les différentes recommandations formulées ont conduit la CDC STM à s'engager sur les compléments ou les adaptations qui étaient demandés.

Ces engagements devront être pris en compte dans le dossier soumis à approbation.

4.4 Sur les réponses de la CDC aux questions du commissaire enquêteur

4.4.1 Remarque générale

Le commissaire enquêteur a apprécié la qualité des réponses de la CDC :

Elles fournissent des informations complémentaires utiles notamment sur les données démographie/logements, l'assainissement des eaux usées, les perspectives de développement de la halte ferroviaire d'Audrieu, l'organisation du suivi de la mise en œuvre du PLUi, les actions de renaturation ou encore la description des méthodes et moyens utilisés pour tendre vers l'exactitude des représentations graphiques ;

Elles contiennent des engagements de compléments ou de modifications du projet pour répondre à certaines interrogations formulées dans le PVS :

- le schéma cyclable élaboré par la CDC pourra être annexé au dossier d'approbation ;
- Une clarification sera apportée à l'introduction des OAP thématiques pour répondre au risque d'ambiguïté soulevé ;
- les remarques de forme soulevées à propos de la rédaction du PADD seront prises en compte ;
- les remarques formulées à propos des OAP d'Asnelles et de Ver sur Mer seront prises en compte ;
- l'harmonisation des dispositions de l'article 9 du règlement entre zones A et N concernant les annexes et les extensions sera réalisée (document transmis par la CDC et joint en annexe au rapport d'enquête) ;
- la possibilité de revoir la délimitation des zones UJ et NJ pour améliorer leur cohérence.

Ces engagements devront être pris en compte dans le dossier soumis à approbation

4.4.2 Le cas de l'OAP de Ponts sur Seulles

Dans son rapport d'enquête (cf. 2.3.2) le commissaire enquêteur avait noté le cas problématique de l'OAP de Ponts sur Seulles (Amblie) qui prévoit la plus importante de toutes les opérations : 50 logements sur 3,4 hectares en extension de la zone urbanisée. Or, cette opération qui peut entraîner l'arrivée de 120 nouveaux habitants est localisée au contact de la commune historique de Lantheuil qui ne comptait que 700 habitants et qui est très peu dotée en équipements et services. Dans sa réponse, la CDC dit partager l'analyse du commissaire enquêteur en ce qui concerne l'inadaptation de ce projet d'extension et confirme la double anomalie que constitue d'une part la taille de l'opération (50 logements) au regard des services présents dans la commune et d'autre part l'exception qu'elle représente par rapport aux orientations du PADD qui visent à renforcer en priorité les pôles relais de Creully et de Tilly et non les communes rurales comme Amblie dont les capacités de développement doivent rester contenues, maîtrisées et proportionnées à leurs besoins réels.

L'enquête publique fournit l'occasion de remédier à cette situation.

4.5 Sur les réponses de la CDC aux observations du public

La CDC a répondu aux souhaits exprimés par le commissaire enquêteur en apportant une réponse à chaque observation. Le commissaire enquêteur note que l'examen des 300 observations a été approfondi et que les réponses tiennent compte du contexte propre à chaque situation notamment en ce qui concerne les demandes relatives au zonage, ce qui a conduit la CDC à prendre en compte une partie des demandes individuelles ou à envisager un possible réexamen des caractéristiques d'opérations d'aménagement comme par exemple l'OAP de Bazenville à l'égard de laquelle des oppositions s'étaient manifestées.

Comme le commissaire enquêteur l'avait mentionné dans le PVS, la CDC a été attentive aux demandes qui évoquaient des projets de création ou de développement d'activités.

La CDC a également veillé à argumenter ses réponses lorsqu'il ne lui paraissait pas possible de répondre favorablement aux demandes et à expliciter sa position en se référant aux orientations fondamentales du PLUi.

Les modifications acceptées par la CDC devront être intégrées au dossier soumis à approbation.

5 Avis du commissaire enquêteur

Au terme de l'enquête publique portant sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Seulles Terre et Mer, qui s'est déroulée du 18 août au 20 septembre 2025, soit pendant 34 jours consécutifs, **le commissaire enquêteur considère que :**

- le public a été bien informé de l'ouverture de l'enquête publique par voie de presse et d'affichage ainsi que par des moyens complémentaires significatifs de publicité à l'initiative de la CDC ;
- le dossier mis à la disposition du public, dans les lieux d'enquête ainsi que sur le site Internet du registre dématérialisé dédié à l'enquête, a permis aux personnes intéressées de prendre connaissance du projet et de formuler leurs observations soit sur les registres au format papier soit en utilisant l'adresse électronique et le registre dématérialisé dédiés à l'enquête ;
- le public a pu recevoir les explications nécessaires lors des permanences du commissaire enquêteur et exprimer son opinion, soit oralement, soit par écrit.

Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête et des avis de l'Autorité environnementale et des personnes publiques associées, analysé les observations du public et pris en compte le mémoire en réponse du maître d'ouvrage qui apporte des réponses complètes, précises et argumentées tant aux questions du commissaire enquêteur qu'aux observations du public et aux avis des personnes publiques associées et qui formule des engagements d'amendements au projet, le commissaire enquêteur est en mesure de formuler ses avis :

5.1 Avis sur le projet de PLUi

- **le projet présente des points positifs significatifs :**

- Malgré d'inévitables imperfections ou erreurs de détail, la qualité rédactionnelle et formelle des documents qui le composent facilitent leur appréhension ;
- Les objectifs de progression démographique apparaissent réalistes compte tenu de l'attractivité du territoire. Ils s'inscriront dans une démarche d'aménagement équilibrée, conforme à l'armature territoriale définie dans le SCoT ;
- Le projet prend en compte les nouvelles obligations de la loi Climat et résilience qui conduit à programmer la réalisation des 1765 logements estimés nécessaires du fait de la démographie et du desserrement des ménages en tenant compte de la réduction considérable des surfaces pouvant être artificialisées (3 hectares/an en moyenne pour les 12 années d'application contre 8,5 dans la version initiale du SCoT) ce qui implique que plus de 70% des logements devront être construits à l'intérieur des zones déjà urbanisées ;
- La réduction de l'artificialisation des sols est significative et l'impact sur les terres agricoles fortement réduit par rapport aux décennies précédentes ;
- Une démarche de qualité, à la fois urbanistique, architecturale et environnementale est engagée, notamment à travers les 4 OAP thématiques et les 47 OAP sectorielles afin de maîtriser et d'encadrer les opérations groupées d'aménagement ;
- Considérant que la diversité des paysages et la protection des ressources naturelles, incluant la protection et le renforcement de la trame verte et bleue, constituent l'un des facteurs clés de l'identité du territoire, le projet prévoit de nombreuses mesures de protection du patrimoine bâti et végétal qui sont intégrées au règlement à l'aide des outils prévus par le code de l'urbanisme ;
- Les outils à mobiliser pour assurer un suivi rigoureux de l'application du PLUi ont été décrits avec précision en réponse à une question du commissaire enquêteur ;
- L'enquête publique a permis d'améliorer la qualité du projet et de son acceptabilité grâce à la prise en compte par le maître d'ouvrage de certaines demandes justifiées émanant du public sans remettre en cause les orientations fondamentales du PLUi ;

- **Il est toutefois nécessaire que le projet évolue sur deux points d'ici à son approbation :**

- Le maître d'ouvrage devra intégrer au dossier d'approbation l'ensemble des engagements pris pour compléter, adapter ou modifier les documents de présentation et les pièces réglementaire dans le cadre des réponses apportées aux avis de l'Autorité environnementale et des PPA, aux questions du commissaire enquêteur et aux observations du public ;
- La correction de l'anomalie que constitue le dimensionnement de l'OAP de Ponts-sur-Seulles, réalisée sur 3,4 hectares, en extension des zones urbanisées, apparaît nécessaire en raison d'une part de la taille de l'opération (50 logements, soit la plus importante opération de toutes les OAP) au regard des services présents dans la commune et d'autre part de l'exception qu'elle représente par rapport aux orientations du PADD qui visent à renforcer en priorité les pôles relais et non les communes rurales comme Amblie dont les capacités de développement doivent rester contenues, maîtrisées et proportionnées à leurs besoins réels.

Dans ces conditions, le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de PLUi de Seulles Terre et Mer sous les deux réserves suivantes :

- **Intégration au dossier qui sera soumis à l'approbation du Conseil communautaire de l'ensemble des engagements de compléments, adaptations et modifications pris en réponse aux avis de l'autorité environnementale et des PPA, aux questions du commissaire enquêteur et aux observations du public ;**
- **La modification du dimensionnement de l'OAP de Ponts-sur-Seulles (Amblie) par la réduction de 50 à 25 du nombre des logements prévus ;**

Fait à Caen, le 23 octobre 2025

Le commissaire enquêteur



Jean-François Gratioux

5.2 Avis sur l'abrogation des cartes communales des communes de Cristot, Vendes et Saint-Vaast-sur-Seulles

Le commissaire enquêteur considère :

- Que le PLUi a vocation à se substituer à l'ensemble des documents d'urbanisme existant sur le territoire de Seulles Terre et Mer et qu'à cette fin l'abrogation des trois cartes communales est nécessaire ;
- Que les directives nationales recommandent que l'abrogation des cartes communales soit effectuée à l'issue d'une enquête publique et au moment de l'approbation d'un nouveau document d'urbanisme ;

Le commissaire enquêteur observe qu'aucune observation du public relative à ce projet d'abrogation, qui faisait l'objet d'un document spécifique inclus dans le dossier d'enquête publique, n'a été enregistrée.

Dans ces conditions, le commissaire enquêteur émet un avis favorable à l'abrogation des cartes communales des communes de Cristot, Vendes et Saint-Vaast-sur-Seulles.

Fait à Caen, le 23 octobre 2025

Le commissaire enquêteur



Jean-François Gratioux