

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

Rapport d'enquête

Le commissaire enquêteur :

Jean-François Gratioux

Sommaire

1	Première partie : Présentation générale de l'enquête publique.....	5
1.1	L'objet de l'enquête publique unique.....	5
1.2	Le contexte.....	5
1.2.1	La CDC STM et son territoire.....	5
1.2.2	Population et structure urbaine.....	6
1.2.3	Genèse de l'élaboration du PLUi.....	7
1.3	Composition du dossier d'enquête.....	8
2	Deuxième partie : Analyse des principales caractéristiques du projet de PLUi.....	10
2.1	Le rapport de présentation.....	10
2.1.1	Les enseignements du diagnostic.....	10
2.1.2	La justification des choix.....	10
2.1.3	L'analyse foncière.....	10
2.1.4	L'évaluation environnementale.....	11
2.2	Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).....	11
2.3	Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	13
2.3.1	Les OAP thématiques :.....	13
2.3.2	Les OAP sectorielles.....	13
2.4	Le règlement écrit.....	14
2.4.1	Les dispositions communes :.....	14
2.4.2	Les dispositions propres à chaque zone.....	15
2.5	Le règlement graphique.....	15
3	Troisième partie : Organisation et déroulement de l'enquête publique.....	16
3.1	Désignation du commissaire enquêteur.....	16
3.2	Prise de contact avec les services de la communauté de communes.....	16
3.3	Visite du territoire.....	16
3.4	L'arrêté d'organisation de l'enquête publique.....	16
3.5	Publicité et information du public.....	17
3.5.1	Publicité légale.....	17
3.5.2	Information complémentaire du public.....	17
3.6	Permanences du commissaire enquêteur.....	17
3.7	Clôture de l'enquête publique.....	18
3.8	Remise du procès-verbal de synthèse.....	18
3.9	Réception du mémoire en réponse.....	18
4	Quatrième partie : Les avis réglementaires.....	19
4.1	Avis de l'Autorité environnementale.....	19

4.2	Avis des personnes publiques associées (PPA)	20
4.2.1	Avis de l'État (DDTM du Calvados).....	20
4.2.2	Avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).....	20
4.2.3	Avis du SCoT (Ter'Bessin)	20
4.2.4	Avis de la Chambre d'agriculture	21
4.2.5	Avis du Conseil départemental du Calvados.....	21
4.2.6	Avis de l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO).....	21
4.2.7	Avis du SMAEP du Vieux Colombier	22
4.2.8	Avis du Comité régional conchyliculture	22
4.2.9	Avis de l'ARS (Agence régionale de santé Normandie)	22
4.2.10	Avis de la SNCF	22
4.2.11	Avis de la Chambre de commerce Caen Normandie	22
4.2.12	Avis de la CDC Pré-Bocage Intercom	23
4.2.13	Avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (formation paysages)...	23
4.3	La consultation des communes	23
5	Cinquième partie : Les questions du commissaire enquêteur et les réponses de la CDC	24
6	Les observations du public.....	34
6.1	Le déroulement des permanences	34
6.2	Données statistiques.....	34
6.3	Les caractéristiques des contributions recueillies eu cours de l'enquête	35
6.4	Tableau d'analyse des observations du public et réponses de la CDC	37
7	Huitième partie : Clôture du rapport	142
7.1	Annexe 1 : projet de modification du règlement.....	143
7.2	Annexe 2 : Réponses de la CDC aux remarques et demandes des communes	144
8	Pièces jointes au rapport	162

NB : Dans ce document, les abréviations ou sigles suivants peuvent être utilisés :

- C.E. pour Commissaire enquêteur ;
- CDC STM pour Communauté de communes Seules Terre et Mer;
- CDPENAF pour Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- DDTM pour Direction départementale des territoires et de la mer ;
- DRAC pour Direction régionale des affaires culturelles ;
- DREAL pour Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ;
- MER pour Mémoire en réponse ;
- MRAe pour Mission régionale d'autorité environnementale ;
- OAP pour Orientations d'aménagement et de programmation ;
- PADD pour Projet d'aménagement et de développement durables ;
- PCAET pour Plan climat air énergie territorial ;
- PLU pour Plan Local d'Urbanisme ;
- PLUi pour Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;
- PPA pour Personne publique associée ;
- PPRL pour Plan de prévention des risques littoraux;
- PVS pour Procès verbal de synthèse ;
- RD pour Route Départementale ;
- SCoT pour Schéma de Cohérence Territoriale ;
- SDAGE pour Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux ;
- SDAGE pour Schéma directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau ;
- SRADDET pour Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ;
- SRCE pour Schéma régional de cohérence écologique ;
- STECAL pour Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées ;
- TA pour Tribunal Administratif.

1 Première partie : Présentation générale de l'enquête publique

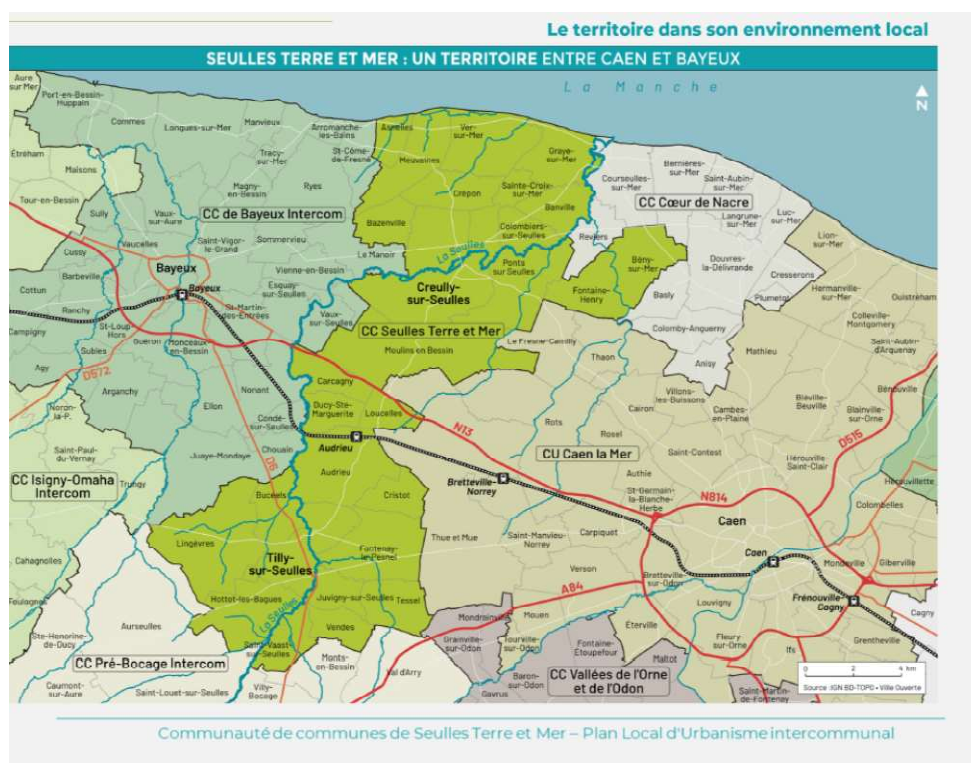
1.1 L'objet de l'enquête publique unique

L'enquête publique unique porte d'une part sur le projet du 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 de trois communes : Cristot, Vendes et Saint-Vaast-sur-Seules. La communauté de communes Seules Terre et Mer (CDC STM) est l'autorité organisatrice de l'enquête publique et maître d'ouvrage des projets soumis à enquête.

1.2 Le contexte

1.2.1 La CDC STM et son territoire

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 :



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.

Le territoire est composé de 28 communes : Asnelles, Audrieu, Banville, Bazenville, Bénysur-Mer, Bucéels, Carcagny, Colombiers-sur-Seules, Crépon, Creully-sur-Seules, Cristot, Ducy-Sainte-Marguerite, Fontaine-Henry, Fontenay-le-Pesnel, Graye-sur-Mer, Hottot-les-Bagues, Juvigny-sur-Seules, Ponts-sur-Seules, Lingèvres, Loucelles, Moulins-en-Bessin, Meuvaines, Sainte-Croix-sur-Mer, Saint-Vaast-sur-Seules, Tessel, Tilly-sur-Seules, Vendes et Ver-sur-Mer. Il est à noter qu'à la date du 1^{er} janvier 2017 trois de ces communes ont été créées par fusion :

Communes nouvelles	Communes historiques
Creully-sur-Seulles	Creully Villiers le Sec Saint Gabriel Brécy
Moulins en Bessin	Coulombs Cully Martragny Rucqueville
Ponts sur Seulles	Amblie Lantheuil Tierceville

Il faut également signaler que la Commune de Bén y sur Mer quittera la CDC STM le 1^{er} janvier 2026 pour rejoindre la communauté de communes Cœur-de-Nacre. Lors de la mise en œuvre du PLUi la CDC STM comptera donc 27 communes.

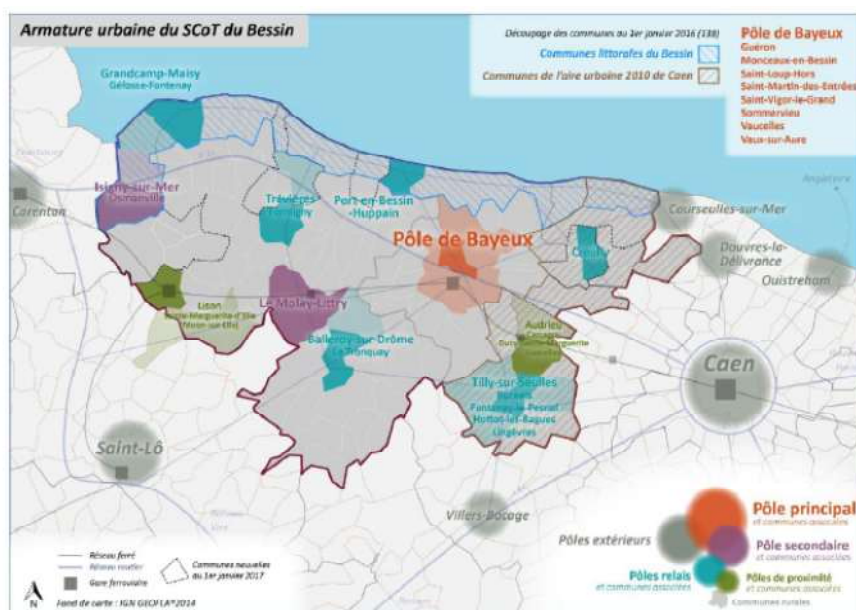
1.2.2 Population et structure urbaine

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. 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 Seulles, siège de la CDC tandis que six autres communes : Ver sur Mer, Ponts sur Seulles, Moulins en Bessin, Audrieu, Fontenay le Pesnel et Tilly sur Seulles 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 : Bucéels, Fontenay-le-Pesnel, Hottot-les-Bagues, Lingèvres
1 pôle de proximité : Audrieu et ses 3 communes associées : Carcagny, Ducy-Sainte-Marguerite, Loucelles
4 communes rurales côtières : Asnelles, Graye-sur-Mer, Meuvaines et Ver-sur-Mer
12 communes rurales : Banville, Bazenville, Bén y sur-Mer, Crépon, Cristot, Colombiers-sur-Seulles, Fontaine-Henry, Juvigny-sur-Seulles, Moulins-en-Bessin, Ponts-sur-Seulles, Sainte-Croix-sur-Mer, Saint-Vaast-sur-Seulles, Vendes, Tessel



1.2.3 Genèse de l'élaboration du PLUi

1.2.3.1 Les documents d'urbanisme en vigueur

Sur le territoire de la CDC STM 27 communes (y compris 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 Seulles tandis que 7 communes ne disposaient d'aucun document d'urbanisme.

NB : le total ne correspond pas au nombre actuel des communes puisque les communes historiques sont considérées comme des entités distinctes du point de vue de l'urbanisme.

Si la substitution du PLUi aux PLU existant ne pose aucun problème juridique, de même que son application aux communes dépourvues de documents d'urbanisme, les 3 cartes communales doivent, selon les règles en vigueur, être formellement abrogées. C'est pourquoi l'enquête publique unique porte également sur le projet d'abrogation de ces documents.

1.2.3.2 Lancement de la procédure

Par délibération du 9 décembre 2021, le conseil communautaire de la CDC STM a adopté à l'unanimité la prescription de l'élaboration d'un PLUi applicable sur la période 2026-2038.

À cette occasion il 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 ;
- Seulles Terre et Mer : un cadre de vie et des ressources à préserver et à valoriser.

Dans la même délibération ont été définies les modalités d'association des maires et des conseils municipaux aux étapes successives de l'élaboration du PLUi.

Enfin le Conseil communautaire a ouvert la concertation en définissant :

- Les moyens d'information du public : Consultation de toutes les pièces du dossier au siège de la CDC STM, ouverture d'un espace dédié à l'élaboration du PLUi sur le site de la CDC, communication sur le déroulement des procédures par voie de presse et par le bulletin communautaire, mise en place d'une exposition avant l'arrêt du projet ;
- Les moyens d'expression du public : Registre papier à disposition du public au siège de la CDC, permanences d'accueil du public au siège ;
- Organisation d'au moins une réunion publique par secteur géographique et de forums thématiques.

1.2.3.3 Le 15 juin 2023, le Conseil communautaire a débattu du PADD

Conformément aux textes, à partir de cette date un sursis à statuer pouvait être opposé aux demandes d'autorisations d'urbanisme qui apparaîtraient en contradiction avec les orientations du PADD.

1.2.3.4 Arrêt du projet de PLUi

Par délibération du 20 février 2025, le Conseil communautaire a approuvé, à la majorité de 41 voix pour, 1 contre et 2 abstentions, l'arrêt du projet de PLUi et le bilan de la concertation qui fait l'objet d'un document annexé à la délibération.

Ce document montre, photos et tableaux à l'appui, que les moyens mis en place par la délibération du 9 décembre ont effectivement permis au public de s'informer et de s'exprimer sur le projet, notamment sur trois points ;

- La presse a relayé l'annonce de la tenue des "forums" thématiques organisés dans différentes communes et en a rendu compte. Elle a aussi rendu compte des différentes phases de l'élaboration du projet ;
- Quatre réunions publiques ont été organisées du 14 au 16 janvier 2025 successivement à Tilly sur Seulles, Ver sur Mer, Moulins en Bessin et Creully sur Seulles. Elles ont rassemblé un total de 380 personnes ;
- 175 avis ou questions, portant majoritairement sur des demandes individuelles ont été enregistrés sur le registre mis à disposition du public.

Par la même délibération la CDC a soumis pour avis le projet de PLUi aux communes membres.

Remarque du commissaire enquêteur : à l'occasion des permanences, des visiteurs ont fréquemment fait état des questions posées ou des informations reçues lors de la phase de concertation, signe que l'existence du dispositif avait retenu l'attention d'une partie du public.

1.3 Composition du dossier d'enquête

Le dossier comprend :

- Le rapport de présentation
 - Délibération relative à l'élaboration du PLUi ;
 - Contexte et présentation ;
 - Diagnostic territorial et état initial de l'environnement ;
 - Diagnostic agricole ;
 - Justification des choix ;
 - Résumé non technique ;
 - Évaluation environnementale ;
 - Analyse foncière ;
- Le PADD
 - Délibération du 15/03/23 (débat sur le PADD) ;
 - PADD ;
- Les OAP
 - OAP thématiques ;
 - OAP sectorielles ;
- Le Règlement graphique
 - Plan zonage intercommunal ;
 - Plans zonage "commune" ;
 - Plans zonage "bourg" ;
 - Plan patrimoine bâti ;
 - Plan patrimoine paysage ;
 - Plan risque eau ;
 - Plan risque submersion ;
 - Plan risque sol ;
- Règlement écrit
 - Règlement écrit ;
 - Liste patrimoine bâti ;
 - Liste emplacements réservés ;
- Annexes
 - Servitudes d'utilité publique ;
 - DPU ZAD ;
 - Réglementation boisements ;
 - Transports terrestres
 - Annexes sanitaires
 - Carte risques PPRN PPRL ;
 - Patrimoine local ;
 - Autres annexes par communes ;
- Bilan de la concertation ;
- Abrogation des cartes communales ;
- Avis de la MRAe et des PPA ;
- Avis des communes ;
- Mémoire en réponse ;

- Dossier administratif (délibérations de la CDC relatives au PLUi, désignation du commissaire enquêteur, arrêté d'organisation de l'enquête publique, avis d'enquête, insertions réglementaires dans la presse).

Remarque du commissaire enquêteur : Le dossier mis à la disposition du public était très complet mais aussi très volumineux notamment en raison de la taille des annexes qui n'étaient peut-être pas toutes indispensables. Au total le dossier comprend sans doute plusieurs milliers de pages même si le calcul n'est guère possible compte tenu du caractère formellement non homogène des documents figurant en annexes. Cependant il convient de noter que les documents essentiels à la compréhension et à l'appréciation du projet (Rapport de présentation, PADD, OAP, règlements graphique et écrit) étaient présentés de façon claire et bien illustrés. Ainsi, le fait d'établir pour chaque commune un plan de zonage d'ensemble et un autre centré sur le bourg a été apprécié.

2 Deuxième partie : Analyse des principales caractéristiques du projet de PLUi

2.1 Le rapport de présentation

Il est évidemment impossible de résumer en quelques lignes des documents aussi volumineux que le diagnostic territorial comprenant notamment l'état initial de l'environnement (386 pages) ou l'évaluation environnementale (450 pages). On se limitera donc à en énoncer les principaux enseignements :

2.1.1 Les enseignements du diagnostic

- Les atouts :
 - Diversité des habitats pour la faune et la flore et diversité des paysages ;
 - Ressources en eau sur l'ensemble du territoire, souterraines et superficielles (mer, fleuve, ruisseaux) ;
 - Des milieux humides diversifiés (mares, marais) favorables à la biodiversité ;
 - Un réseau de haies important qui réduit le ruissellement et limite l'érosion des sols ;
 - Des secteurs inventoriés au titre de ZNIEFF et de Natura 2000 qui permettent la délimitation des secteurs sensibles ;
 - Un territoire présentant une certaine sobriété énergétique ;
 - Un potentiel de production d'énergie renouvelable sur le territoire (solaire, éolien, biomasse) ;
- Les points de fragilité :
 - Des risques naturels multiples qui fragilisent le territoire (remontées de nappes, ruissellement, argiles) ;
 - Une faible valorisation de la trame verte et bleue ;
 - Une dégradation des zones humides et des mares par manque d'identification et de sensibilisation ;
 - Peu d'alternatives aux déplacements carbonés (95% des déplacements effectués en voiture) ;
 - Un territoire fragmenté nord/sud (cf. page 5 la mention des deux axes est-ouest qui traversent le territoire en son milieu (RN 13 et voie ferrée Paris-Cherbourg) ;
 - Une vigilance sur les questions de déperdition énergétique des logements ;
 - Des réseaux qui manquent d'harmonie sur l'ensemble des communes (desserte numérique).

2.1.2 La justification des choix

Ce document traite notamment de deux points importants :

- L'examen de la compatibilité du projet avec les documents supérieurs : Le SRADDET Normandie, dont la révision était en cours lors de l'élaboration du projet de PLUi, le SCoT Bessin, dans les orientations duquel le PLUi s'inscrit en compatibilité, notamment à travers les objectifs du PADD, le SDAGE de l'Agence de l'eau Seine Normandie et le SAGE Orne aval-Seulles avec les orientations desquels le PLUi apparaît compatible. Le PLUi apparaît également compatible avec le PCAET du Bessin s'agissant des thématiques sur lesquelles il est compétent. S'agissant de la prise en compte du SRCE de Basse-Normandie, le PLUi ne vient pas altérer les continuités des trois éléments de trame verte et bleue définis dans le SRCE.
- Le tableau des surfaces du PLUi met en lumière les changements considérables introduits par le PLUi par rapport aux documents d'urbanisme préexistants : les zones "à urbaniser" qui sont celles susceptibles de générer de l'artificialisation des sols ne représentent plus que 33,9 hectares sur les 12 années de vie prévus pour le PLUi, soit 0,17% du territoire quand le total des zones AU, 1AU et 2AU des PLU antérieurs représentaient 153 hectares soit 0,8% du territoire.

2.1.3 L'analyse foncière

Cette partie du dossier est essentielle puisqu'elle analyse la consommation foncière constatée dans le passé et décrit l'incidence des nouvelles dispositions issues de la loi "climat et résilience" et l'évolution vers le "zéro artificialisation nette" (ZAN). En résumé, les calculs présentés montre que 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 ce qui implique évidemment des choix contraignants.

Le scénario d'évolution démographique du territoire 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.

Compte tenu de la réduction de l'enveloppe foncière disponible évoquée ci-dessus (3 hectares/an contre 8,5 initialement prévus par le SCoT), le choix des élus a été d'une part d'accroître la densité des opérations et d'autre part d'accroître considérablement la part des logements produits en renouvellement urbain comme le montrent les deux tableaux ci-dessous :

Armature territoriale	Densité brute visée en extension urbaine	Densité brute visée en renouvellement urbain	Armature territoriale	Production de logements en extension	Production de logements en renouvellement urbain
Pôles relais	20 logts/ha	25 logts/ha	Pôles relais	75	356
Pôles relais (ca)*	15 logts/ha	20 logts/ha	Communes associées	70	167
Pôle de proximité	15 logts/ha	20 logts/ha	Pôle de proximité	37	68
Pôle de proximité (ca)*	15 logts/ha	20 logts/ha	Communes associées	11	137
Communes côtières	15 logts/ha	20 logts/ha	Communes littorales	100	258
Communes rurales	15 logts/ha	17 logts/ha	Communes rurales	124	376
			Total	403	1362
			Part de la production totale	22,8%	77,2%

À noter 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. On voit à quel point la prise en compte des contraintes posées par la loi Climat et résilience bouleverse la donne.

2.1.4 L'évaluation environnementale

L'analyse très complète des effets de chacune des composantes du PLUi sur l'environnement est réalisée compte tenu des spécificités du territoire, telles que le diagnostic les a mises en lumière : un territoire rural à l'interface de plusieurs pôles urbains, notamment Caen et Bayeux et constitué de 14 unités paysagères fortes (une carte de ces unités est présentée et figure aussi dans le PADD) qui, par la diversité des milieux et habitats, est favorable à la biodiversité.

Le document conclut que l'élaboration du PLUi a permis de mobiliser l'ensemble des outils pour permettre que le développement du territoire de Seules Terre et Mer ait un bilan global neutre à positif sur l'environnement en tenant compte notamment :

- De la réponse appropriée apportée à l'objectif ZAN ;
- De la prise en compte des enjeux écologiques locaux et de la volonté d'améliorer et de renforcer les continuités écologiques ;
- Des mesures prises pour préserver la ressource sol et l'intégration du cycle de l'eau dans les projets ;
- Des actions proposées pour adapter le territoire aux risques naturels et aux effets du dérèglement climatique.

S'agissant des zones Natura 2000 (ZCS "marais arrière littoraux du Bessin" et ZCS "Anciennes carrières de la vallée de la Mue"), les protections réglementaires inscrites au sein du PLUi permettent d'éviter toute incidence sur les sites présents sur le territoire

2.2 Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Sur le plan formel, le PADD est présenté de façon claire et pédagogique. Le texte proprement dit est précédé d'une introduction explicative et d'une synthèse. L'ambition 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 constitue le fil conducteur du projet.

Le PADD est structuré autour de trois axes, chacun étant décliné en plusieurs orientations, la première orientation de chaque axe étant dédiée au paysage. Chaque orientation est détaillée en "sous orientations" et assortie de schémas ou de photos :

- **AXE 1** : Un territoire à l'identité côtière-rurale qui entretient son dynamisme en tirant parti de son positionnement privilégié aux portes du Bessin et de l'agglomération caennaise
 - Orientation 1.0 : les paysages comme garants de l'identité du territoire et du cadre de vie de ses habitants : il s'agit, en partant des enjeux spécifiques du paysage définies par le diagnostic d'identifier, les composantes du paysage à protéger ;
 - Orientation 1.1 : Conforter, en s'appuyant sur les polarités du territoire et sur ses liens avec le territoire élargi, un positionnement attractif entre Caen et Bayeux : à chacun des quatre niveaux de l'armature territoriale (cf. P 6) sont associés des objectifs de développement spécifiques ;
 - Orientation 1.2 : Positionner le territoire comme maillon d'une trame verte et bleue et de corridors de biodiversité ;
 - Orientation 1.3 : Maintenir et diversifier les filières économiques créatrices d'emplois à l'échelle locale et porteuses d'avenir ce qui implique notamment de conforter la vocation agricole du territoire ;
 - Orientation 1.4 Révéler et valoriser la diversité des atouts touristiques du territoire : du tourisme de mémoire au tourisme vert et à la promotion des modes de déplacement doux ;
- **AXE 2** : Une attractivité péri-rurale au service d'un modèle de développement vertueux, ménageant les ressources naturelles et répondant aux besoins du territoire
 - Orientation 2.0 : accompagner l'insertion qualitative des projets dans le paysage : entrées de bourg, ceintures vertes à protéger et franges à aménager ;
 - Orientation 2.1 : Consolider la qualité des espaces dédiés à l'économie locale dans leur diversité : privilégier le renouvellement des zones d'activités existantes et favoriser l'implantation de petites unités hors des zones d'activité ;
 - Orientation 2.2 : Articuler une production de logements priorisant le renouvellement urbain et la densification en cohérence avec l'armature territoriale du Bessin : objectif de 1765 logements (dont 50% pour les besoins du seul desserrement des ménages) et répartis selon l'armature territoriale (cf. ci-dessus au 2.1.2). Plus de 70% de ces logements devront être réalisés par densification du tissu urbain existant ;
 - Orientation 2.3 : réinvestir les centres-bourgs comme lieux de vie : préserver et dynamiser les tissus commerciaux, définir des préconisations pour l'aménagement des espaces publics...
- **AXE 3** : Un document qui affirme l'engagement du territoire dans la lutte face aux effets du changement climatique et dans l'accompagnement de la transition énergétique
 - Orientation 3.0 : Adapter les projets d'aménagement dans un objectif de développement durable : des conditions sont fixées pour l'implantation de dispositifs de production d'énergie pour préserver les paysages et le patrimoine ;
 - Orientation 3.1 : ménager la ressource en sol en adoptant une gestion frugale et économe : Déclinaison de la trajectoire de l'objectif ZAN à l'échelle du territoire en définissant les enveloppes de foncier urbanisable pour la durée du PLUi et leur répartition selon l'armature territoriale du SCoT: la production de nouveaux logements sera ainsi répartie 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 ;
 - Proposer une urbanisation résiliente prenant en compte le cycle de l'eau dans son ensemble : planification des nouvelles constructions et gestion optimisée des eaux de pluie ;
 - Orientation 3.3 : Investir dans les mobilités de demain : engager la décarbonation des mobilités en renforçant les continuités de parcours entre les modes et développer des réseaux de mobilités actives. Aménager les abords de la halte ferroviaire d'Audrieu dans l'hypothèse de son développement ;
 - Orientation 3.4 : accompagner le territoire vers la sobriété énergétique et un urbanisme bas-carbone : promouvoir le développement des EnR sur des surfaces artificialisées et encourager les dispositifs d'aide à la rénovation globale des bâtiments ;
 - Orientation 3.5 : Prévenir le territoire des risques et maîtriser les nuisances.

Remarques du commissaire enquêteur : l'exposé détaillé des objectifs, décliné de façon pédagogique, traduit la volonté de s'engager dans une démarche ambitieuse de développement durable que structure la volonté de préserver les paysages et de favoriser le renforcement de la biodiversité en intégrant les fortes contraintes introduites par la démarche ZAN et en prenant en compte les enseignements du diagnostic.

Si l'ensemble des objectifs proposés est bien conforme à ce que doit être le contenu d'un PADD, certaines des actions proposées semblent relever de dispositifs extérieurs au PLUi (action en faveur du commerce, isolation des logements par exemple...)

Par ailleurs, les schémas présentés page 50 pour illustrer les effets du ZAN ne sont pas très clairs pour le lecteur et les données présentées ne semblent pas complètement correspondre aux données chiffrées de la page précédente.

Des questions au maître d'ouvrage pourront être posées sur ces deux points.

2.3 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

2.3.1 Les OAP thématiques :

Au nombre de quatre elles entendent illustrer et accompagner la dynamique du PADD concernant :

- Le renouvellement urbain en milieu rural ;
- Le changement climatique ;
- Les paysages et le patrimoine ;
- L'économie locale.

Présentées de façon très pédagogique et illustrés par des cartes, des schémas et des photos, ces documents visent à réaliser un encadrement qualitatif des opérations d'aménagement identifiées dans les OAP sectorielles.

Elles sont définies comme ayant pour objectif de venir illustrer "et compléter" le règlement en mettant en avant les bonnes pratiques à observer dans chacun des quatre domaines.

2.3.2 Les OAP sectorielles



47 OAP sectorielles sont localisées sur le territoire. 19 d'entre elles définissent des secteurs d'extension à vocation de logements et doivent permettre la réalisation des 403 logements définies dans l'analyse foncière (cf. ci-dessus au 2.1.2).

3 autres concernent des secteurs d'extension à vocation d'activité économique (6,6 hectares à Tilly sur Seulles, Fontenay le Pesnel et Carcagny).

Les 25 autres OAP concernent des opérations de logements réalisés à l'intérieur des zones urbanisées et devraient permettre de réaliser environ 120 logements.

Le nombre de logements à réaliser hors OAP s'élève donc à 1765-403-120 soit 1242 qui devront être construits à l'intérieur des zones U, ce qui montre l'ampleur de la tâche à accomplir en matière de renouvellement urbain.

Le volume relatif aux OAP sectorielles comprend un "guide des OAP" de 25 pages qui relie les principes de mise en œuvre aux grandes orientations du PADD et définit de manière claire et pédagogique les bonnes pratiques qui devront guider la conception et la réalisation des projets.

Chaque OAP est ensuite présentée selon le schéma suivant, donné à titre d'exemple :



Cette présentation apparaît suffisamment précise et détaillée pour fournir, le moment venu, aux aménageurs un cadre de référence susceptible de garantir la qualité des projets, au plan architectural et urbanistique comme au plan environnemental, étant entendu que les recommandations figurant dans les OAP thématiques devront être prises en compte.

Remarques du commissaire enquêteur :

- S'agissant des OAP thématiques, dont les objectifs qualitatifs sont intéressants, il conviendra que soit levée par le maître d'ouvrage l'interrogation que peut susciter la formulation utilisée en préface des documents et qui assimile le contenu des OAP à un "complément au règlement" ce qui introduit une notion de conformité alors que les contenus évoquent plutôt un recueil de bonnes pratiques ;

- Concernant les OAP sectorielles qui n'appellent pas, dans l'ensemble, de remarques majeures, le commissaire enquêteur a cependant noté un cas problématique, celui de l'OAP de Ponts sur Seulles (Amblie) qui prévoit la plus importante de toutes les opérations : 50 logements sur 3,4 hectares. 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. Située totalement en extension de la zone urbanisée, cette opération ne semble pas en accord avec les objectifs de développement harmonieux et d'intégration prônés par le PADD, ainsi qu'avec le principe de hiérarchisation qui prévoit que 37% de la production de logements sera réservée aux pôles relais de Creully-sur-Seulles et Tilly-sur-Seulles et seulement 28% aux communes rurales comme Ponts sur Seulles (PADD 2.2). Or les 50 logements envisagés représenteraient 40% des 124 logements prévus en extension pour la totalité des 12 communes rurales de l'armature territoriale.

2.4 Le règlement écrit

Le document compte 239 pages et comporte deux annexes : la liste du patrimoine bâti protégé et la tableau des emplacements réservés.

2.4.1 Les dispositions communes :

Elles comportent trois parties et sont suivies d'un "lexique des définitions":

- Le rappel des réglementations qui s'imposent au règlement comme les servitudes d'utilité publique, le PPRL, les abords des monuments historiques les sites patrimoniaux remarquables (cas de l'AVAP d'Amblie à Ponts sur Seulles)...
- L'énoncé des dispositifs de protection propres au PLUi et notamment : éléments du patrimoine bâti à protéger (art. L151-19 du CU), éléments du paysage (haies, arbres remarquables, mares...) à protéger (art. L151-23 du CU), les espaces boisés classés (art. L113-1 du CU).

Les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination sont également identifiés.

- Les principes de la division du territoire en zones urbaines (9), à urbaniser (3), agricoles (3) et Naturelles (8), elles même divisées en secteurs qui trouvent leur justification dans la prise en compte des réalités géographiques du territoire.

2.4.2 Les dispositions propres à chaque zone

Elles comportent, pour chaque zone la définition de la vocation de la zone, ses caractéristiques générales et la justification des secteurs identifiés à l'intérieur de la zone.

La structure du document et son organisation en articles sont classiques. La présentation est assortie de schémas lorsqu'ils sont nécessaires à la compréhension. Compte tenu des objectifs poursuivis en termes d'adaptation à la diversité des terrains et de la démarche de qualité engagée par le PADD cette partie du document est très détaillée dans sa rédaction (200 pages) et peut être d'un maniement un peu complexe malgré des efforts réels de pédagogie.

2.5 Le règlement graphique

Comme indiqué précédemment, le choix a été fait de réaliser, outre le plan de zonage général du territoire, deux plans pour chacune des 28 communes : un plan de zonage du territoire de chaque commune et un plan centré sur les "bourgs", ce terme incluant également les communes historiques.

Chaque plan est assorti d'une légende reprenant les éléments de zonage issus du règlement écrit y compris les dispositions particulières relatives à la protection du patrimoine bâti ou végétal ou aux changements de destination des bâtiments.

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 visuellement 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 Troisième partie : Organisation et déroulement de l'enquête publique

3.1 Désignation du commissaire enquêteur

Le 28 avril 2025, le président de la communauté de communes Seules Terre et Mer (CDC STM) a demandé au tribunal administratif de Caen la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique unique ayant pour objet l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal et l'abrogation des cartes communales des communes de Cristot, Vendes et Saint Vaast sur Seules. Par décision du 6 mai 2025, la présidente du Tribunal administratif a désigné Jean-François Gratieux en qualité de commissaire enquêteur et Pascal Bouland en qualité de commissaire enquêteur suppléant. (cf. pièce jointe N°1).

3.2 Prise de contact avec les services de la communauté de communes

Le 20 mai 2025, le commissaire enquêteur s'est rendu au siège de la CDC STM, à Creully sur Seules, pour rencontrer M. Anthony Basley, directeur général des services et Mme Juliette Mézenge chargée du dossier du PLUi. À l'occasion de cette réunion a en premier lieu été évoquée la question du calendrier de l'enquête. Initialement la CDC avait envisagé avec le TA l'éventualité d'un déroulement de l'enquête du 30 juin au 30 juillet 2025. En effet la CDC était préoccupée par le fait que, la commune de Béný sur Mer devant quitter la CDC STM pour rejoindre la CDC Côte de Nacre le 1^{er} janvier 2026, il était impératif que le PLUi puisse être approuvé avant le 31 décembre 2025. Toutefois le commissaire enquêteur a fait observer qu'un tel calendrier paraissait peu opportun du point de vue de la participation du public compte tenu de la période des congés d'été.

Après concertation il est apparu préférable d'organiser l'enquête du 18 août au 20 septembre 2025 ce qui présentait l'avantage de bénéficier d'une dizaine de jours durant la période des congés où des résidents secondaires pouvaient être présents, l'enquête se poursuivant ensuite hors de la période scolaire, ce calendrier laissant à la CDC la possibilité d'approuver le PLUi avant la fin de l'année.

Au cours de cette réunion les grandes lignes du projet ont été évoquées et un exemplaire "papier" du très volumineux dossier a été remis au commissaire enquêteur qui également eu accès à la version numérisée.

S'agissant des permanences et pour répondre aux souhaits exprimés par la CDC il a été convenu, compte tenu des caractéristiques du territoire que dix permanences serait organisées afin de répondre au mieux aux besoins d'information et d'expression du public.

Enfin ont été évoquées les actions de communication engagées par la CDC pour assurer, au-delà de la publicité légale, la meilleure information possible du public.

Le 19 juin 2025, le commissaire enquêteur a rencontré à nouveau Mme Mézenge pour une relecture des projets d'arrêté et d'avis d'enquête.

3.3 Visite du territoire

Le 2 juillet 2025 a été organisée, à la demande du commissaire enquêteur, une visite de terrain à l'occasion de laquelle il a pu rencontrer M. Thierry Ozenne, président de la CDC STM et M. Alain Couzin, vice-président en charge de l'urbanisme. Cette visite, à laquelle participaient également M. Basley et Mme Mézenge, a permis de parcourir le territoire et de repérer les sites pouvant être particulièrement concernés par les projets portés par le PLUi.

À l'issue de cette journée, le commissaire enquêteur a pu parapher les registres d'enquête.

3.4 L'arrêté d'organisation de l'enquête publique

Le président de la CDC STM, M. Thierry Ozenne, a signé, le 2 juillet 2025 l'arrêté (cf. pièce jointe N° 2) organisant l'enquête publique du lundi 18 août (9H00) au samedi 20 septembre 2025 (12H00), soit une durée de 34 jours consécutifs. Le siège de l'enquête publique est fixé au siège de la CDC STM à Creully-sur-Seules.

Les modalités suivantes ont été définies :

- Organisation de dix permanences du commissaire enquêteur ;
- Compte tenu du volume du dossier, les dispositions suivantes ont été adoptées pour sa mise à disposition du public au format "papier":

- Mise à disposition d'un exemplaire complet du dossier au siège de la CDC et à la maison "France service" de Tilly-sur-Seulles aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- Dans les communes sièges d'une permanence, mise à disposition du PADD, des OAP, du règlement écrit et de tous les plans de zonage ;
- Dans les autres communes, mise à disposition du PADD, des OAP, du règlement écrit et des plans de zonage relatifs à la commune concernée ;
- Au format numérique :
 - Sur tablette tactile : au siège de l'enquête et dans les communes accueillant une permanence ;
 - Sur PC dans les mairies n'accueillant pas de permanence ;
 - Sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/6358>
- Recueil des observations et propositions du public :
 - Dans les registres d'enquête disponibles dans toutes les communes ainsi qu'au siège de la CDC et à la Maison France service (soit 30 registres) ;
 - Dans l'espace dédié du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/6358>
 - Par courrier électronique à l'adresse : enquetespubliques@cdc-stm.fr
 - Par courrier postal au commissaire enquêteur, à l'adresse de la CDC.

3.5 Publicité et information du public

3.5.1 Publicité légale

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 Services 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.

3.5.2 Information complémentaire du public

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 également diffusé les informations utiles sur les réseaux sociaux (Facebook). *(Voir le détail de ces actions en PJ N°3)*

3.6 Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public au cours des 10 permanences de 3 heures prévues à l'arrêté du 2 juillet 2025. Les horaires et les jours de ces permanences ont été variés, de façon à s'adapter au mieux aux disponibilités du public : ainsi certaines permanences se sont tenues jusqu'à 18H ou 19H en soirée et l'une s'est tenue un samedi.

Au cours de ces permanences qui se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles et qui n'ont été marquées par aucun incident, le commissaire enquêteur a accueilli 217 visiteurs ce qui témoigne de l'efficacité des actions menées pour faire connaître l'existence de l'enquête et les moyens d'y participer. Ce résultat confirme également la pertinence du choix des lieux de permanence qui tenait compte à la fois de la démographie et des particularités de la géographie du territoire.

À l'occasion de ses permanences le commissaire enquêteur a pu s'entretenir avec des élus. Les maires de Tilly-sur-Seulles, Graye-sur-mer et Sainte-Croix-sur-Mer ont souhaité le rencontrer pour évoquer les attentes de leurs communes.

Le calendrier des permanences est présenté ci-dessous :

Date	Lieu	Horaire
Lundi 18 août	Mairie d'Asnelles	14H-17H
Jeudi 21 août	Mairie de Fontaine-Henry	15H30-18H30
Lundi 25 août	Mairie d'Audrieu	16H-19H
Mercredi 27 août	Mairie de Ver-sur-Mer	16H-19H
Vendredi 29 août	Mairie de Tilly-sur-Seulles	9H-12H
Lundi 1 ^{er} septembre	Mairie de Moulins-en-Bessin	16H-19H
Mardi 2 septembre	Mairie de Creully-sur-Seulles	14H-17H
Vendredi 5 septembre	Mairie de Sainte-Croix-sur-Mer	13H-16H
Jeudi 18 septembre	Mairie de Fontenay-le-Pesnel	16H-19H
Samedi 20 septembre	Siège de la CDC à Creully-sur-Seulles	9H-12H

3.7 Clôture de l'enquête publique

À l'issue de sa dernière permanence, le samedi 20 septembre 2025 à 12H, le commissaire enquêteur a constaté la clôture de l'enquête publique au cours de laquelle aucun incident n'a été noté et a récupéré une partie des registres d'enquête, les autres l'ayant été dans les jours suivants par les soins de la CDC compte tenu des contraintes d'ouverture et de disponibilité des mairies.

3.8 Remise du procès-verbal de synthèse

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, en présence de M. Basley et de Mme Mézenge. Il en a été accusé réception. Dans ce document (Cf. PJ N°4), sont recensés les points sur lesquels des réponses sont attendues du maître d'ouvrage, qu'il s'agisse des 300 observations du public ou des 20 questions du commissaire enquêteur.

3.9 Réception du mémoire en réponse

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 (Cf. PJ N°5).

À cet envoi qui comportait les réponses aux questions du commissaire enquêteur étaient notamment joints le tableau d'analyse des observations du public établi par le commissaire enquêteur complété par les réponses de la CDC ainsi qu'un projet de modification de l'article 9 du règlement écrit et, pour information, les réponses apportées aux communes dans le cadre de la consultation lancée par la délibération du 20 février 2025.

Durant la préparation de l'enquête publique et pendant son déroulement, le commissaire enquêteur a apprécié la disponibilité et la réactivité des services de la communauté de communes, particulièrement celles de Mme Juliette Mézenge.

Le commissaire enquêteur tient également à souligner l'effort réalisé par la CDC pour assurer, au-delà des formalités légales de publicité, l'information du public sur l'objet de l'enquête et son organisation. Ces actions ont certainement contribué aux résultats constatés tant en ce qui concerne la fréquentation des permanences que le nombre des observations formulées.

4 Quatrième partie : Les avis réglementaires

NB : Dans cette partie, sont résumés les différents avis reçus et les réponses apportées par la CDC STM dans un "mémoire en réponse" joint au dossier mis à disposition du public. Ces réponses sont présentées, en italique et en encadré, à la suite de chaque item.

4.1 Avis de l'Autorité environnementale

La Mission régionale d'autorité environnementale de Normandie (MRAE) s'est réunie le 27 mai 2025 pour formuler son avis sur le projet de PLUi.

Sur un plan général la MRAe ne met pas en cause la qualité de l'évaluation environnementale et considère, sur l'ensemble du dossier, que les documents présentés sont dans l'ensemble de bonne qualité, bien rédigés et agrémentés d'illustrations. Elle formule plusieurs recommandations :

- Compléter la présentation des observations issues de la concertation et exposées les suites données.

Réponse CDC : Le bilan de la concertation est associé au dossier et le MER présente les modifications envisagées à l'issue de la consultation des PPA

- Compléter l'état initial de l'environnement sur faune et flore en dehors des espaces protégés et intégrer ces éléments dans la séquence "éviter réduire compenser".

Réponse CDC : L'EIE sera complété des informations disponibles et les mesures ERC détaillées

- Compléter le dispositif de suivi des impacts du projet par la définition de valeurs cibles à atteindre pour les 13 indicateurs.

Réponse CDC : les indicateurs de suivi n'ont pas tous vocation à faire l'objet d'une valeur cible chiffrée. Des mesures correctrices pourront toutefois être intégrées au tableau.

- Mieux justifier la consommation d'espace prévisionnelle par rapport aux objectifs ZAN

Réponse CDC : Ces précisions sont apportées dans le document "analyse foncière". Les données CEREMA n'étant pas encore disponibles pour 2024 et 2025, le rapport présentera la consommation par commune sur 2015-2023. Par ailleurs la délimitation des STECAL sera reprise pour limiter les surfaces dédiées.

- Évaluer l'impact de la réhabilitation des bâtiments agricoles pouvant changer de destination au regard de la capacité des réseaux et de l'activité agricole.

Réponse CDC : Le volume des bâtiments sera affiné et réduit en ne conservant que les éléments issus du diagnostic agricole et de la concertation avec la population.

- Fournir une cartographie précise des zones humides et procéder aux inventaires nécessaires dans les secteurs ouverts à l'urbanisation.

Réponse CDC : Le dossier montre l'engagement de STM dans la protection des zones humides qui s'est traduit par une sélection rigoureuse des secteurs à urbaniser sur ce critère. Cependant, malgré ces précautions des vérifications sont apparues nécessaires sur 4 secteurs : Audrieu (2 sites), Asnelles et Meuvaines/Ver sur Mer. Les études correspondantes ont été fournies en cours d'enquête. Elles ne montrent pas de prédisposition à l'existence de zones humides.

- Évaluer l'impact potentiel des aménagements rendus possibles au titre de l'article R121-5 du code de l'urbanisme dans le site Natura 2000 "Marais arrière littoraux du Bessin".

Réponse CDC : Après confrontation entre les aménagements permis par cet article et le DOCOB du site Natura 2000, l'usage de l'article R121-5 ne remet pas en cause les actions de gestion et de valorisation du DOCOB et l'impact peut être considéré comme nul.

- Compléter l'analyse des incidences du plan permettant de conclure à l'absence d'incidence sur les deux sites Natura 2000 et classement de l'ensemble des zones en N*.

Réponse CDC : Bien que la protection actuelle paraisse suffisante, l'analyse des incidences sera complétée et un plan de superposition du zonage aux sites concernés sera intégré.

- Renforcer la protection des mares incluses dans le périmètre des sites Natura 2000 afin de les préserver

Réponse CDC : Rappel de toutes les dispositions prises pour assurer la protection et la préservation de ces mares.

- Revoir la protection de la ripisylve de trame verte et bleue.

Réponse CDC : La CDC s'est engagée dans la protection des trames vertes et bleue et particulièrement la ripisylve. Proposition d'ajout d'un paragraphe avec rappel d'une bande inconstructible de 20m par rapport aux berges des cours d'eau.

- Actualiser les données concernant la localisation des zones à risque de remontée de nappes.

Réponse CDC : Les cartes de synthèse ont été réalisées à partir de Géorisques. Elles seront complétées par les données de la Dréal.

- Mettre en évidence les secteurs concernés par les risques d'inondation par remontée de nappe et par débordement.

Réponse CDC : Ces risques sont bien pris en compte dans l'analyse des OAP sectorielles et les cartes ont été reprises pour améliorer la visibilité.

Remarque du commissaire enquêteur : la CDC a répondu de manière précise aux différentes recommandations – qui ne mettaient d'ailleurs pas en cause les orientations du projet – et s'est engagée à apporter les compléments souhaités.

4.2 Avis des personnes publiques associées (PPA)

4.2.1 Avis de l'État (DDTM du Calvados)

Il n'est pas possible de résumer les 35 pages de cet avis qui traitent de toute une série de points d'importance variable pour lesquels sont proposées des recommandations auxquels la CDC a répondu. On évoquera uniquement les trois réserves principales formulées :

- Compléter le document "justification des choix", par une démonstration des besoins en logements pour mettre en cohérence le scénario d'évolution démographique et des ménages avec l'objectif de production de logements.

Réponse CDC : Les volets du rapport de présentation seront complétés. Une note détaillée est jointe au MER

- L'ensemble des surfaces ENAF rendues urbanisables doivent être prises en compte dans la consommation d'espace planifiée, au-delà des zones U et AU : Zones AU des STECAL, emplacements réservés et bâtiments étoilés.

Réponse CDC : Les volets du rapport de présentation seront complétés afin de préciser le volume total de consommation foncière planifiée dans le PLUi.

- Les périmètres de protection des captages constituent des servitudes d'utilité publique et doivent être annexées au PLUi et les prescriptions correspondantes figurer au règlements graphique et écrit.

Réponse CDC : Le projet réglementaire sera complété en ce sens

4.2.2 Avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

- Sur le règlement permettant les extensions et annexes de bâtiments d'habitation existants dans les zones agricoles et naturelles : avis favorable avec réserve d'édicter une règle d'implantation pour les extensions en zone A et une règle de densité pour les annexes et les extensions en zones A, N et Nj ;
- Sur l'opportunité au regard de l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers : avis favorable sous réserve de diminuer le nombre de bâtiments étoilés et/ou les surfaces attenantes afin de minimiser les impacts.

Le commissaire enquêteur n'a pas connaissance de la réponse de la CDC

4.2.3 Avis du SCoT (Ter'Bessin)

Le comité syndical émet un avis favorable au principe de compatibilité du PLUi avec le SCoT Bessin avec quatre recommandations :

- Préciser le rythme calendaire des objectifs de programmation de logements et leur répartition par niveau d'armature urbaine (prescription 37 du SCoT).

Réponse CDC : La territorialisation des objectifs de production, notamment au regard de l'armature, sera précisée.

- Revoir le classement des secteurs non identifiés ou les règles de constructibilité des secteurs non identifiés comme agglomérations, villages ou secteurs déjà urbanisés.

Réponse CDC : le classement et les règles de constructibilité des secteurs concernés seront revus pour assurer leur compatibilité avec les prescriptions 67 à 74 du SCoT.

- Préciser les conditions d'implantation des commerces au sein des zones Ux et Aux.

Réponse CDC : ces conditions seront précisées en conformité avec les prescriptions 26 à 36 du SCoT

- Préciser les justifications de déclinaison de la trame verte et bleue au sein du PLUi

Réponse CDC : Les justifications seront précisées dans le PLUi.

4.2.4 Avis de la Chambre d'agriculture

La Chambre émet un avis défavorable sur le projet, pouvant être reconsidéré sous réserve de la prise en compte des remarques :

- Approuve l'effort de densification qui pourrait être accru par la remise en cause de certaines zones Uj.

Réponse CDC : Le recours au secteur Nj permet de conforter l'usage de jardins d'agrément afin de réduire l'artificialisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

- Défavorable à la zone A* inconstructible en raison du caractère humide des parcelles qui pourrait être une contrainte pour les exploitations voisines

Réponse CDC : la suppression du sous-secteur de la zone A, présent uniquement à Saint-Gabriel-Brécy, pourrait être envisagée.

- La délimitation de certains secteurs en zone N plutôt qu'en A interroge compte tenu de la présence de surfaces agricoles en zone N. Demande une clarification de la rédaction du règlement de la zone N en ce qui concerne les conditions des constructions agricoles.

Réponse CDC : Le zonage sera modifié et la délimitation entre les deux zones sera affinée. Le règlement sera modifié afin de limiter les interprétations.

- Des agriculteurs ont signalé que des haies à protéger sur les plans de zonage n'existaient pas. Des possibilités de déplacement des haies devraient exister lorsque c'est nécessaire à l'activité agricole.

Réponse CDC : L'identification des haies reportées sur le plan sera affinée et le projet réglementaire pourra être complété concernant les déplacements de haies.

- La possibilité de construire dans les espaces à protéger dans les zones A et N est subordonnée au fait que les constructions ne doivent pas être de "nature à porter atteinte à l'intégrité des espaces", notion floue et sujette à interprétation.

Réponse CDC : Le règlement sera modifié pour limiter les interprétations.

- Sur les 554 mares identifiées au plan de zonage ont été repérées des lagunes à Banville et sans doute aussi à Crépon. Le travail sur les mares semble manquer d'analyse. Il serait important que seules les mares ayant un intérêt particulier soit protégées.

Réponse CDC : Les mares ont été identifiées à partir des données transmises par le PRAM Normandie. Les données seront mises à jour et affinées

Deux remarques l'une sur les vergers classés EBC et l'autre sur le zonage relatif à l'implantation de parcs solaires recevront une réponse ultérieurement.

4.2.5 Avis du Conseil départemental du Calvados

Cet avis a été délibéré par la commission permanente de la collectivité au cours de sa séance du 19 mai 2025.

Un certain nombre de remarques sont formulées concernant notamment le bien fondé du zonage EBC dans les espaces naturels sensibles gérés par le Département ou la correction du règlement graphique par l'adjonction des marges de recul par rapport aux routes départementales. La CDC prend en compte ces différentes observations.

Le Conseil départemental émet un avis favorable au projet de PLUi sous réserve que soit exigé un accord préalable du Département pour la réalisation des OAP traitant de son domaine public routier et qu'il soit associé en amont à la finalisation du règlement. La CDC propose qu'une rencontre ait lieu sur ce sujet.

4.2.6 Avis de l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO)

N'a pas de remarque à formuler sur le projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les signes de qualité concernés.

4.2.7 Avis du SMAEP du Vieux Colombier

Signale à la CDC, qui en prend note, que l'alimentation en eau de la partie Sud du territoire risque d'être juste "à l'équilibre" compte tenu de l'urbanisation à venir et de la capacité des forages.

4.2.8 Avis du Comité régional conchyliculture

Émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses remarques qui visent à compléter le rapport de présentation, le PADD et l'OAP thématique "changement climatique" pour une meilleure présentation de l'activité conchyicole et des contraintes qu'elle subit. La CDC accepte de compléter les documents.

Deux autres remarques sont formulées :

- Élargir la zone UX su la parcelle 0171 à Meuvaines et adapter le zonage de cette parcelle pour permettre une mutation à terme.

Réponse CDC : La zone UX pourra être élargie aux parcelles identifiées dans l'avis afin de permettre une mutation future cohérente de la zone d'activité conchyicole.

- Réfléchir à la pertinence du zonage UX (sous-zonage ?) pour garantir la vente en direct et la dégustation sur place.

Réponse CDC : Accord pour créer un sous-zonage adapté à cette finalité.

4.2.9 Avis de l'ARS (Agence régionale de santé Normandie)

Elle émet un avis favorable sous les réserves suivantes :

- Reprendre le fichier montrant les besoins du projet en eau potable et les ressources disponibles de façon plus compréhensible.

Réponse CDC : La reprise du fichier transmis par CISE sera effectuée pour ne améliorer la lisibilité

- Conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la réalité de la disponibilité d'eau potable de qualité.

Réponse CDC : Le règlement précise que l'urbanisation des secteurs d'OAP est autorisée sous réserve de l'accord du syndicat d'alimentation en eau potable.

- Faire figurer les périmètres de protection des captages dans le règlement graphique et reprendre les prescriptions dans le règlement écrit

Réponse CDC : La prescription existe dans le règlement par référence aux SUP néanmoins le projet réglementaire sera complété dans ce sens.

- Éviter le développement de l'urbanisation dans les périmètres de protection

Réponse CDC : Aucun secteur n'a été rendu constructible au sein des périmètres de protection immédiate et rapprochée.

- Conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la suffisance des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées.

Réponse CDC Une attestation émise par chaque entité responsable d'assainissement sera jointe au dossier d'approbation.

Une dernière remarque relative au lien à établir entre l'ouverture à l'urbanisation et le développement effectif des mobilités alternatives recevra une réponse ultérieurement.

4.2.10 Avis de la SNCF

Il s'agit essentiellement d'un rappel des règles propres à la SNCF pour la gestion des abords des voies en particulier la maîtrise de la végétation qui peuvent conduire la CDC à être attentive au risque que peut présenter la présence d'EBC à proximité des voies.

4.2.11 Avis de la Chambre de commerce Caen Normandie

Émet un avis favorable sur le projet assorti des observations suivantes :

- S'agissant de la gestion de l'eau, il ne faut pas s'en tenir à la solution des parkings végétalisés. Il faut que le territoire favorise des actions globales de végétalisation, de haies, talus etc. L'infiltration de l'eau des parkings peut poser le problème des polluants.

Réponse CDC Le règlement graphique identifie 51 éléments du paysage naturel à préserver, 554 mares, 287 EBC 9612 linéaires à préserver et 79 espaces paysagers à protéger. Le règlement des zones d'activité pourra

être complété par l'installation, d'un séparateur d'hydrocarbures pour les aires de stationnement de plus de 10 véhicules.

- Dans les zonages UX on trouve la notion de surface minimale imposée pour l'implantation des activités mais on ne la trouve pas dans les OAP.

Réponse CDC L'OAP et le règlement s'appliquent tous deux de manière complémentaire dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme avec des principes d'opposabilité différents. Dans ce cadre le principe de compatibilité de l'OAP permet difficilement le recours à l'utilisation de seuils et de plafonds chiffrés.

- Du point de vue du développement économique, le document reste assez généraliste et n'identifie pas clairement les secteurs d'activités porteurs ou stratégiques. La CCI peut accompagner le territoire pour la réalisation d'un diagnostic économique et de marché pour identifier les secteurs porteurs à soutenir ou développer.

Réponse CDC Bonne note est prise de cette proposition.

- OAP de Carcagny et OAP de Fontenay le Pesnel : plusieurs questions persistent.

Réponse CDC l'OAP de Carcagny est destinée à l'accueil d'un porteur de projet avec lequel travaille la CDC STM.

- OAP de Tilly sur Seules (ZA Montilly): interrogation sur l'installation d'une nouvelle caserne de gendarmerie comportant des logements : Compatibilité avec les activités habituellement accueillies sur une zone d'activités ?

Réponse CDC Secteur validé par le ministère de l'Intérieur.

En complément de ses remarques la CCI insiste sur la nécessité de construire les projets de zones d'activités en lien avec les acteurs économiques et les entreprises déjà installées.

4.2.12 Avis de la CDC Pré-Bocage Intercom

Un hameau est partagé entre une commune membre de la CDC STM et une commune de la CDC Pré-bocage : STM zone la partie nord est en UH alors que la partie ouest (pré Bocage) est en A. La CDC STM précise qu'il ne peut s'agir en UH que de 2 à 3 constructions supplémentaires réalisées exclusivement en "dents creuses".

4.2.13 Avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (formation paysages)

Émet un avis favorable

Le commissaire enquêteur note que la CDC STM a répondu de manière complète et précise à l'ensemble des remarques formulées par l'Autorité environnementale et les PPA, qui ne mettaient d'ailleurs pas en cause les grandes orientations du projet, et a pris plusieurs engagements qui la conduiront à compléter ou préciser certains éléments du dossier.

Certes, la Chambre d'agriculture a émis un avis défavorable mais il est envisageable que les réponses apportées par la CDC puissent être de nature à faire évoluer cette position.

4.3 La consultation des communes

Ainsi que cela a été mentionné ci-dessus au 1.2.3.4, le Conseil communautaire, par la délibération du 20 février 2025 qui a prononcé l'arrêt du projet de PLUi, a soumis le projet aux communes membres pour avis. Cette démarche est antérieure à l'enquête publique et ne se confond pas avec elle. Néanmoins, afin de compléter l'information du public, les délibérations des communes prises en réponse à cette demande ont été jointes au dossier d'enquête. Ces délibérations font apparaître un avis favorable émis par 26 communes, deux autres (Banville et Sainte-Croix-sur-Mer) s'étant prononcé défavorablement. Beaucoup de ces délibérations contenaient, outre la formulation de l'avis, des remarques ou des demandes ponctuelles de modification.

Postérieurement à la clôture de l'enquête publique, la CDC a fait parvenir au commissaire enquêteur un tableau présentant les réponses de la CDC aux questions et demandes des communes. Afin de compléter l'information du public ce tableau est présenté en annexe au présent rapport.

5 Cinquième partie : Les questions du commissaire enquêteur et les réponses de la CDC

Durant l'enquête et dans le cadre du PVS, le commissaire enquêteur a posé au maître d'ouvrage 20 questions visant soit à compléter son information soit à évoquer les interrogations que pouvait susciter l'examen du dossier.

Dans son mémoire en réponse, la CDC a apporté des éléments de réponse sur tous les points soulevés.

Les questions du commissaire enquêteur sont présentées ci-dessous, les réponses de la CDC figurant après chacune d'entre elles afin que le public puisse en avoir connaissance lors de la publication du rapport.

1.2. Questions du 21/08/25

1. Prévisions relatives à la démographie et aux logements

Dans le fascicule "analyse foncière", il est indiqué que la population s'est accrue de 1500 habitants entre 2008 et 2019 (soit +0,86%/an) et que 1355 logements ont été construits durant cette période.

Durant la période d'application du PLUi (2026-2038) est prévu un accroissement annuel de 0,8% de la population qui aboutit à définir un objectif de 19500 habitants en 2038, soit environ 2000 habitants de plus que les 17577 recensés par l'Insee en 2022. Il est précisé que cette évolution nécessitera la réalisation de 1765 logements, dont 50% pour répondre aux besoins générés par le desserrement des ménages.

- Un calcul sommaire semble montrer que le taux d'occupation des logements qui a été retenu pour la période à venir serait de l'ordre de 2,35 contre environ 2,45 actuellement. Est-il possible d'indiquer la méthode suivie pour aboutir à ces résultats ?

Le taux d'occupation correspond au nombre moyen de personnes par résidence principale. La méthode de calcul est la suivante :

Taux d'occupation = population totale résidant en résidences principales / Nombre de résidences principales.

Les données utilisées proviennent des recensements de l'INSEE. Pour estimer l'évolution future, on s'appuie :

- Sur les tendances observées au niveau communal, intercommunal et départemental,
- Sur les évolutions démographiques (vieillesse de la population, décohabitation, familles monoparentales, etc.),
- Et sur les projections de l'INSEE qui montrent une baisse tendancielle du nombre moyen de personnes par ménage.

Ainsi, le passage d'environ 2,45 personnes par ménage actuellement à 2,35 à l'horizon du PLUi reflète cette tendance structurelle à la diminution progressive de la taille des ménages, constatée à l'échelle nationale comme locale.

- Les données citées ci-dessus s'arrêtent à 2019 en ce qui concerne la construction de logements. Que sait-on des réalisations pour la période 2020-2025 et quelle serait l'incidence de ces données sur le contingent de logements prévus au PLUi ?

D'après les données SITADEL, 586 logements ont été réalisés entre 2019 et 2024 sur le territoire. Pour l'année 2025, une estimation sera faite. Les données SITADEL pourront être mobilisées au fur et à mesure de leur publication (au 30 septembre 2025 : 32 logements).

Les volets du rapport de présentation seront complétés dans ce sens.

2. Assainissement

Le dossier fournit des informations précises sur les capacités du territoire en assainissement collectif mais ne donne pas, sauf erreur, d'indications précises sur l'assainissement non collectif dont l'impact sur le milieu naturel est cependant important :

- La CDC dispose-t-elle de données concernant le pourcentage des logements du territoire concernés par l'assainissement non collectif ainsi que la part de ceux-ci considérés comme "conformes" ?

Données SISPEA : 3 810 habitants desservis, 21,68% de logements au 31/12/2024 (population desservie rapportée à la population totale du territoire couvert par le service).

Nombre d'installations contrôlées conformes ou mises en conformité : 477

Autres installations contrôlées ne présentant pas de dangers pour la santé des personnes ou de risques avérés de pollution de l'environnement : 464.

- La CDC mène-t-elle par l'intermédiaire du SPANC des actions informatives ou incitatives visant à résorber les dispositifs non conformes ?

STM a lancé une campagne réglementaire de contrôle de diagnostic des installations d'assainissement non collectif sur les communes de Meuvaines, Lingèvres et Bucéels en novembre 2024.

STM adresse des courriers de mise en conformité pour les habitations non-conformes puis mise en demeure lors de vente. Une campagne de relance est prévue en 2026.

- Quelles solutions sont-elles envisagées pour les opérations groupées d'habitat prévues dans le cadre des OAP et situées dans des communes non desservies par l'assainissement collectif ?

ARMATURE TERRITORIAL	COMMUNES	PROJETS EN EXTENSION (ZONE AUH du PLUi)			
		Assainissement collectif		Assainissement individuel	
		Nombre de logements	Nombre d'habitants	Nombre de logements	Nombre d'habitants
Pôles relais	Creully sur Seulles	32	79		
	Tilly-sur-Seulles	43	106		
Communes associées	Bucéels			4	10
	Fontenay-le-Pesnel	47	116		
	Hottot-les-Bagues	11	26		
	Lingèvres			8	21
Pôle de proximité	Audrieu	37	90		
Communes associées	Carcagny				
	Ducy-sainte-Marguerite				
	Loucelles			11	26
Communes rurales	Banville				
	Bazenville				
	Bény-sur-Mer				
	Colombiers-sur-Seulles				
	Crépon	8	18		
	Cristot				
	Fontaine-Henry	21	52		
	Juvigny-sur-Seulles				
	Moulins-en-Bessin			30	74
	Ponts-sur-Seulles	51	126		
	Sainte-Croix-sur-Mer				
Communes côtières	Saint-Vaast-sur-Seulles				
	Tessel			14	34
	Vendes				
	Asnelles	11	27		
	Graye-sur-Mer	40	98		
	Meuvaines				
	Ver-sur-Mer	66	162		
	TOTAL	366	900	63	164
	%		85%		15%

PROJETS EN RENOUVELLEMENT URBAIN (faisant l'objet d'une OAP)			
Assainissement collectif		Assainissement individuel	
Nombres de logements	Nombre d'habitants	Nombres de logements	Nombre d'habitants
18	45		
25	62		
		14	35
9	23		
6	15		
10	25		
10	25		
16	40		
		7	18
9	23		
5	13		
		12	30
19	47		
127	318	33	83
	79%		21%
			401

Projets en extension :

- Assainissement collectif = 85% des nouveaux habitants
- Assainissement individuel = 15% des nouveaux habitants

Projets en renouvellement urbain :

- Assainissement collectif = 79% des nouveaux habitants
- Assainissement individuel = 21% des nouveaux habitants.

La majorité des opérations d'habitat prévues bénéficieront donc d'un raccordement au réseau collectif.

Dans le cadre des OAP, plusieurs solutions peuvent être envisagées afin d'adapter les opérations. Celles-ci pourront préciser, notamment pour les secteurs en extension :

- Recours, pour certains secteurs en extension, à des systèmes d'assainissement semi-collectifs permettant de mutualiser le traitement des eaux-usées.
- Mise en place de dispositifs d'assainissement individuel performants et réglementaires lorsque le semi-collectif n'est pas envisageable. Dans ce cas, les OAP sectorielles pourront préciser les contraintes techniques, les principes à respecter et les préconisations applicables. L'ouverture à l'urbanisation pourra ainsi être conditionnée à la démonstration de la faisabilité d'un assainissement non-collectif conforme à la réglementation en vigueur et validé par le SPANC.

3. Halte ferroviaire d'Audrieu

L'intérêt de la valorisation du site en termes de développement de l'intermodalité est souligné, notamment dans le PADD, et une OAP est consacrée à l'aménagement partiel des abords.

- Existe-t-il des données chiffrées concernant la fréquentation régulière de la halte par des habitants du territoire ?

La halte ferroviaire de Audrieu enregistre une fréquentation modeste mais en progression au fil des années. Selon les données publiques de la SNCF, le nombre de voyageurs annuels est passé d'environ 16 000 en 2015 à plus de 25 000

en 2023. Ces chiffres reflètent la fréquentation globale de la gare et peuvent inclure des habitants du territoire ainsi que des usagers extérieurs.

La halte est desservie par des trains TER Normandie circulant entre Caen et Cherbourg. En moyenne, 12 trains/jours desservent Audrieu à destination de Caen, tandis qu'environ 9 à 10 trains/jours permettent de rejoindre Bayeux. Ces départs sont répartis tout au long de la journée, facilitant ainsi les déplacements quotidiens des résidents et contribuant à la mobilité sur le territoire.

- Quelle est la desserte actuelle par les bus ?

La halte ferroviaire d'Audrieu bénéficie d'une desserte par deux lignes scolaires de bus du réseau Nomad Normandie, permettant des correspondances avec les trains :

- Ligne 1170 : Tilly-sur-Seulles - Audrieu - Chouain, avec des arrêts à Les Closets, Gare SNCF et Moulin.
- Ligne 1126 : Villers-Bocage - Bayeux via Audrieu, avec des arrêts à Pont Roch, Moulin et Eglise.

Les horaires peuvent varier selon les jours et les périodes scolaires.

- Des discussions ont-elles été engagées avec la Région Normandie concernant l'évolution possible du cadencement ?

La communauté de communes n'est pas entrée en discussion avec la Région Normandie sur une évolution de cadencement. Toutefois il est à noter que la Région Normandie a lancé une étude (cofinancée par l'État) pour la mise en place d'un Service Express Régional Métropolitain (SERM) sur l'axe Bayeux – Caen – Lisieux. Placée sur cet axe, la halte ferroviaire d'Audrieu bénéficierait de la mise en place de ce service.

4. Actions de renaturation

Il est indiqué dans le dossier (notamment p. 433 de l'évaluation environnementale) la réalisation d'actions de renaturation sur des surfaces représentant au total 7,5 ha. L'OAP relative à Fontenay le Pesnel fait état d'une renaturation de 3,5 ha.

Quelles est la localisation des autres actions prévues et quelle est leur consistance ?

Surface de renaturation :

- Fontenay-le-Pesnel : 3,51 Ha
- Cristot : 0,61 Ha
- Tilly-sur-Seulles : 0,61 Ha
- Banville : 0,34 Ha
- Ver-sur-Mer : 1,01 Ha
- Crépon : 0,05 Ha

=> **6,13 Ha**

5. Encouragement des mobilités douces

La CDC a adopté le 27 juin 2024 le Schéma directeur cyclable intercommunal. Cette initiative est évidemment cohérente avec les orientations définies par le projet de PLUI.

Ne serait-il pas utile de joindre le schéma directeur cyclable au dossier du PLUi lors de l'approbation de celui-ci ?

Le rapport du schéma cyclable pourra être annexé au dossier d'approbation du PLUi.

6. OAP thématiques

Indépendamment de l'intérêt et de la pertinence du contenu de ces trois OAP, une question peut se poser quant à l'appréciation de la portée juridique de leurs dispositions. En introduction il est indiqué que *"cette OAP a pour objectif de venir illustrer et compléter le règlement en proposant et en mettant en avant des pratiques à observer..."*

Le lecteur peut aisément percevoir l'intérêt d'une dimension illustrative et pédagogique d'un document qui propose de bonnes pratiques. Mais comment interpréter la notion de "complément" au règlement ? Par nature le règlement impose et ne propose pas.

Ne serait-il pas possible de revoir le "mode d'emploi" de ces OAP afin que le lecteur distingue plus clairement ce qui relève du conseil et de la pédagogie de ce qui relève d'orientations susceptibles d'être prises en compte lors de l'examen de la compatibilité d'une autorisation d'urbanisme ?

Les OAP restent des pièces réglementaires et opposables mais contrairement aux règlements écrit et graphique qui s'entendent avec un rapport de conformité, les OAP thématiques s'appliquent dans un principe de compatibilité, ce qui permet une certaine souplesse dans l'instruction et peut favoriser le cas échéant les discussions avec le ou les porteurs de projet. Une clarification sera apportée dans l'introduction des OAP.

7. OAP sectorielles

- Graye sur Mer, extension Ouest : Potentiel de 20 logements dans l'analyse foncière mais 30/40 mentionnés dans l'OAP ?

Cette OAP mentionne un potentiel de 30 à 40 logements, ce qui reflète l'objectif de la commune de développer le secteur selon une densité d'habitat plus élevée. Cette différence entre le potentiel théorique et la densité objectivée s'explique donc par la volonté de la commune de réaliser un projet conforme à ces orientations locales et d'optimiser l'usage du foncier, tout en restant compatible avec les règles du PLUi.

Le PLUi pourra clarifier que le calcul théorique sert de référence et que la densité objectivée traduit un objectif de projet et ainsi éviter toute ambiguïté lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

- Tessel, Hameau de Rauray : 14 logements considérés en extension dans l'analyse foncière (p19) mais en renouvellement urbain dans l'OAP ? Faut-il réduire de 14 le chiffre de 403 logements en extension ?

Dans l'analyse foncière et le décompte des capacités d'accueil du PLUi, les 14 logements du hameau de Rauray ont été considéré comme relevant de l'extension urbaine. Cette classification est cohérente avec le calcul global de 403 logements en extensions sur l'ensemble du territoire de STM.

Bien que l'OAP puisse mentionner ces logements dans le cadre du renouvellement urbain pour illustrer des pratiques de densification, cette présentation n'affecte pas le décompte global des extensions. Il n'est donc pas nécessaire de réduire le chiffre de 403 logements en extension.

- À Fontaine-Henry l'emprise de l'OAP N° 4 n'est pas reportée sur les plans du règlement graphique.

L'emprise de l'OAP n°4 sera reportée sur le règlement graphique.

8. Remarques de forme concernant le PADD

- Page 38 : "L'orientation 2.2 vise à articuler une production de logements *priorisant le renouvellement urbain...*" Or l'alinéa définissant l'objectif de production de logements ne précise pas que les 1765 logements prévus devront être réalisés à 77% en renouvellement urbain ;

L'orientation 2.2 sera précisée.

- Pages 49 et 50 : le lecteur peut s'interroger sur la cohérence des données présentées page 49 avec celles qui figurent dans le tableau (peut-être trop complexe) de la page suivante. Par exemple sur 2021-2030 l'enveloppe est de 60ha alors que le tableau indique "environ 50 ha";

Pour l'approbation du PLUi, les données seront vérifiées pour être cohérente et facilement compréhensibles.

- Peut-être faudrait-il fournir des données précises sur les "coups partis" de façon à montrer qu'ils impliquent sur la décennie 2021-2030 une réduction des possibilités d'artificialisation disponibles pour la période d'application du PLUi ?

D'après les données SITADEL, 586 logements ont été réalisés entre 2019 et 2024 sur le territoire. Pour l'année 2025, une estimation sera faite. Les données SITADEL pourront être mobilisées au fur et à mesure de leur publication (au 30 septembre 2025 : 32 logements).

Les volets du rapport de présentation seront complétés dans ce sens. Ces éléments pourront être ajoutés au PADD.

- Les termes de "consommation d'ENAF" et de "consommation foncière" sont utilisés sans que soit précisée une éventuelle différence entre eux. À noter que le site du CEREMA semble utiliser les deux notions de façon équivalente.

Les termes employés seront harmonisés pour éviter toute confusion.

9. Suivi de la mise en œuvre du PLUi

L'ambition et la diversité des objectifs dont le projet est porteur font de cette question un enjeu important à plusieurs niveaux :

- Les indicateurs proposés en conclusion de l'évaluation environnementale nécessitent le recueil régulier de nombreuses données auprès de sources variées ce qui constitue sans doute une tâche relativement lourde ;

Les 13 indicateurs de l'évaluation environnementale, classés en indicateurs d'état, de pression et de réponse, nécessitent effectivement un recueil régulier de données auprès de sources variées. Bien que cette démarche soit relativement lourde, elle est indispensable pour assurer un suivi fiable des impacts du PLUi et permettre, si nécessaire, d'ajuster les actions. Un plan de suivi structuré pourra préciser la périodicité et les sources de données pour optimiser cette collecte.

- Le suivi des autorisations d'urbanisme instruites par Ter Bessin et sur lesquelles les maires auront à statuer est évidemment nécessaire pour s'assurer de la conformité des réalisations aux dispositions des PLUi. Si cette tâche peut apparaître assez aisée pour les opérations groupées encadrées par les OAP, il n'en est sans doute pas de même pour les 1000 à 1200 logements qu'il est prévu de réaliser dans le tissu urbain et qui se traduiront sans doute par un grand nombre de petites opérations ;

Pour les logements en renouvellement urbain, qui représentent un nombre important de petites opérations, la collecte et le suivi peuvent être facilités grâce à la base de données SITADEL. SITADEL est le système d'information territorial des autorisations d'urbanisme utilisé par les services instructeurs pour centraliser toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme et suivre l'instruction et l'état des dossiers.

Ainsi, l'utilisation de SITADEL permet de suivre efficacement même un grand nombre de petites opérations en renouvellement urbain, tout en garantissant la conformité aux règles du PLUi.

- Enfin le projet définit, au-delà de la mise en œuvre des règles d'urbanisme, de nombreuses actions qui relèvent soit de démarches d'information ou de sensibilisation soit de l'utilisation d'outils extérieurs au PLUi. Exemples : les actions décrites à la rubrique 2.3.2 du PADD ; les actions à mener sur l'amélioration qualitative des logements existants ou des bâtiments agricoles anciens ; diverses actions de sensibilisation du public sur la préservation de la trame verte et bleue...

Quelle organisation la CDC se propose-t-elle de mettre en place pour assurer ce suivi et quels sont les outils extérieurs au PLUi dont elle dispose pour agir en complément de la mise en œuvre de celui-ci ?

Un plan de suivi structuré pourra préciser la périodicité et les sources de données pour optimiser cette collecte. Il est essentiel de proposer un plan de suivi réaliste, avec une périodicité adaptée et un recours systématique aux bases de données existantes pour limiter la charge de travail.

1. Indicateurs d'état (qualité du milieu, ressources) :

- Surface agricole utile / nombre d'exploitation en circuits courts : mise à jour tous les 5 ans (source : recensement agricole, Plan Alimentaire Territorial de Ter'Bessin)
- Nombre de mares caractérisées : mise à jour tous les 5 ans (source : Conservatoire des Espaces Naturels, programme PRAM)

2. Indicateur de pression (consommation d'espace, artificialisation, GES, énergie)

- Surface consommées ENAF / artificialisation nette : suivi annuel via le portail de l'artificialisation des sols (CEREMA)
- Evolution des émissions de gaz à effet de serre et part d'énergies renouvelables : suivi tous les 2 ans via l'Observatoire Régional Energie Climat Air de Normandie (ORECAN)
- Part de production d'énergie renouvelable sur consommation finale : suivi tous les 2 ans via ORECAN

3. Indicateurs de réponse (actions publiques, équipements)

- Capacité des stations d'épuration : suivi tous les 3 ans (source : conseil départemental, portail assainissement communal)
- Réseau cyclable aménagé : suivi tous les 3 ans (source : schéma cyclable intercommunal)
- Nombre de points de recharge électrique : suivi annuel via SDEC Energie
- Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : suivi annuel via préfecture / arrêtés CatNat

4. Outils complémentaires

- SITADEL : pour suivre le renouvellement urbain et les autorisations d'urbanisme (mise à jour annuelle)
- INSEE / observatoire locaux (AUCAME) : pour compléter avec des données socio-démographiques utiles (population, ménages, etc.)

La quasi-totalité des indicateurs reposent sur des bases de données publiques, externes et déjà existantes et les observatoires locaux. Il n'y a donc pas besoin de collecter soi-même les données de terrain.

10. Depuis le débat du 15 juin 2023 sur le PADD, la procédure du sursis à statuer a-t-elle été utilisée ?

2 propositions de sursis à statuer sur la commune de Sainte-Croix-sur-Mer mais non suivi par la commune.

1.3. Questions du 01/09/25 :

2. Projets de parcs éoliens ?

Depuis le début de l'enquête publique est fréquemment évoquée par des intervenants, lors des permanences du commissaire enquêteur ou par des observations sur registres, l'existence de "projets" éoliens qui pourraient concerner différentes communes : Lingèvres, Bucéls, Tierceville ou encore Meuvaines... Ces observations expriment en général une opposition de principe à ces projets ou demandent une augmentation de la distance minimale entre les mats et les habitations.

La CDC dispose-t-elle d'informations précises sur des projets qui seraient actuellement à l'étude ?

Par ailleurs, certains intervenants interprètent la formulation utilisée à la page 47 du PADD "*Les secteurs d'implantation futurs... en tenant compte des parcs éoliens existants et des réalités locales*" comme pouvant signifier une volonté de concentrer les nouvelles implantations à proximité de l'existant (Audrieu).

La communauté de communes n'est pas l'autorité qui autorise ou instruit les projets éoliens : cette compétence relève de l'Etat et du préfet. La CDC est informée lorsqu'un dossier est déposé, car elle est alors consultée pour donner un avis. Chaque projet fait par ailleurs l'objet d'une enquête publique, accessible à l'ensemble des habitants. Enfin, la CDC peut obtenir des informations auprès des services de l'Etat (préfecture, DREAL) ou directement par les porteurs de projets qui peuvent présenter leurs démarches en amont.

Sur le territoire de STM : pas de projet déposé à ce jour

Hors STM : un projet en cours d'instruction sur Le Manoir, à proximité de la commune de Bazenville.

3. Projet de stockage d'énergie

Plusieurs intervenants ont fait part au commissaire enquêteur de leur préoccupation au sujet d'un projet de construction d'un bâtiment industriel de stockage d'énergie (batteries ?) qui serait situé à Crépon, en limite de Meuvaines, au bord de la RD 65 (à proximité d'un calvaire ?). Ils s'inquiètent de l'impact d'une telle construction sur le paysage et sur le point de vue vers Meuvaines.

La CDC est-elle informée de ce projet, de son contenu et de sa localisation exacte ? Si ce projet est confirmé, à quel type de procédure sa réalisation est-elle soumise ?

Le projet concerne un permis de construire délivré par la commune de Crépon pour l'implantation d'un bâtiment destiné à abriter des batteries, sur un site identifié comme offrant une vue vers le paysage de Meuvaines. Il est rappelé que l'instruction et la délivrance des permis de construire relèvent de la compétence communale et non du PLUi. Toutefois, dans le cadre de la protection paysagère, le PLUi pourra intégrer la mise en place d'un cône de vue afin de préserver la qualité des perspectives et d'éviter toute atteinte durable au paysage.

4. Règlement graphique de Ver sur Mer

Apparaît au Sud-est du bourg et au nord de la zone UE, une zone AUH qui n'est encadrée par aucune OAP alors qu'elle se situe en extension de l'urbanisation existante.

La CDC peut-elle apporter des précisions à ce sujet ?

Une OAP est prévue pour ce secteur en extension sur la commune de Ver-sur-Mer pour l'approbation du PLUi.

5. Règlement graphique d'Asnelles

À l'est du bourg et en bordure d'une zone N, ce qui ressemble à un chemin orienté Nord-sud est marqué de hachures rouges que la légende définit comme "zone non aedificandi". Or ce type de rubrique ne figure pas dans la "symbolologie" des dispositions communes du règlement écrit.

La symbolologie sera rajoutée dans les dispositions communes du règlement écrit.

2.3. Question du 03/09/25

OAP de Ponts sur Seulles

Dans le volume "OAP sectorielles" pages 114 et 115 le titre devrait être "Extension Lantheuil" et non Amblie.

Le projet se situe sur la commune historique de Amblie. Toutefois, le titre pourrait être "Extension Ponts-sur-Seulles - création d'un lotissement".

Mais ce qui retient l'attention est la taille de l'opération prévue à partir de 2026 : 50 logements sur 3,4 hectares. Cette opération qui est la plus importante de celles qui sont prévues dans le PLUi devrait se traduire par l'arrivée d'environ 120 nouveaux habitants sachant que la population de la commune historique de Lantheuil est de l'ordre de 700 habitants. La réalisation de ce projet, qui ne paraît pas adapté à la taille du bourg existant, risque de déséquilibrer la structure de la commune et sans doute de générer des difficultés d'intégration paysagère et humaine.

Ne serait-il pas opportun de réduire la taille du projet pour donner à la CDC un peu de marge de manœuvre pour réaliser quelques petites opérations ailleurs sur le territoire afin de mieux répartir les nouveaux habitants attendus ?

La communauté de communes partage l'analyse du commissaire enquêteur quant à la taille de l'opération située en extension sur la commune de Ponts-sur-Seulles au regard des services présents dans la commune. Également, la commune est "classée" en commune rurale dans l'armature territoriale du PLUi. En ce sens, l'orientation 2.2 du PADD, intitulé « *Articuler une production de logements priorisant le renouvellement urbain et la densification, en cohérence avec l'armature territoriale du Bessin* », stipule que « la répartition de l'offre en logement s'appuie sur l'armature territoriale et est proportionnée aux besoins de chaque commune ». Dans cette logique, le projet de territoire vise à renforcer les pôles relais du territoire que sont Creully-sur-Seulles et Tilly-sur-Seulles, en y concentrant la production de logements et les efforts de densification. Cette stratégie permet de soutenir leur développement urbain tout en limitant l'étalement. Ainsi, 37 % des logements projetés à l'échelle intercommunale sont localisés dans ces pôles et leurs communes associées, avec des objectifs de densité brute de 20 logements/ha en extension urbaine et de 30 logements/ha en renouvellement urbain.

Parallèlement, le développement des communes non-pôles devra être modéré et ajusté en fonction des équipements disponibles. Également, l'orientation 1.1.1 du PADD, intitulée « *Tirer parti de l'inscription du territoire dans les bassins de vie de Caen et Bayeux tout en confortant la complémentarité de son armature territoriale* » rappelle que l'objectif partagé par les élus est de maintenir une capacité de développement maîtrisée pour les communes rurales. Celle-ci doit rester contenue et proportionnée à leurs besoins réels, afin de garantir un aménagement équilibré du territoire.

Il convient toutefois de préciser que ce secteur a déjà fait l'objet d'une réduction significative, sa superficie ayant été divisée par deux par rapport au projet inscrit dans le PLU de la commune historique de Amblie.

2.4. Questions du 06/09/25

1 Visites de terrains lors de la préparation du projet

À l'occasion de ses permanences, lorsque des intervenants ou des élus évoquaient des erreurs, des oublis ou des choix jugés injustifiés dans le règlement graphique (concernant notamment des marques de protection sur des bâtiments, des linéaires végétaux, des jardins, des murs ou encore des changements de destination ou des bâtiments existant non représentés etc.), le commissaire enquêteur a fréquemment été questionné sur les raisons pour lesquelles ils n'avaient jamais eu l'occasion de rencontrer des représentants des bureaux d'étude ou de la CDC.

- Est-il possible d'indiquer les critères qui ont présidé au déplacement de techniciens pour apprécier la réalité des situations sur le terrain et quelle a été l'importance quantitative de ces déplacements ?
- Indépendamment des déplacements, peut-on préciser quelles ont été les sources documentaires utilisées pour l'élaboration des plans ?
- Quelle méthode et quel délai peut-on envisager pour réaliser les modifications nécessaires à la correction des erreurs avérées ?

Dans le cadre de la méthodologie mise en place pour l'ensemble de la traduction règlementaire (zonage, identification des éléments de patrimoine naturel et paysager, bâtiment au titre du changement de destination, etc.), plusieurs outils ont pu être mis en place, dont les phases de terrain font partie.

La définition du projet règlementaire a été l'occasion d'un travail étroit avec les élus, d'une part de l'ensemble des communes lors des ateliers communaux d'autre part lors de séries d'entrevues bilatérales.

Ce travail collaboratif a permis, notamment lors de la définition du zonage et l'identification du patrimoine de travailler de manière plus fine à l'échelle de la parcelle, ce avec chacune des communes individuellement. Ces temps de travail ont par ailleurs été l'occasion, en amont, d'échanger sur les éléments de patrimoine, notamment sur la base des documents existants et des éléments d'ores et déjà identifiés.

Outre ces échanges, le travail préparatoire a été réalisé, en chambre, par photo-interprétation, et complété par du terrain, soit pour la phase d'analyse/diagnostic, soit dans un objectif de vérification. Ces déplacements ont été réguliers, particulièrement lors de la phase 1 de diagnostic territorial et lors de la phase règlementaire mais ces derniers restent compliqués à chiffrer au cours des dernières années.

Les sources utilisées au cours de la procédure sont multiples et regroupent l'ensemble des bases de données officielles (étatiques, fiscales, départementales, IGN, etc.) pour lesquelles les BE sont dépendants et ne sont pas autorisés à apporter des modifications, y compris lorsque celles-ci sont pointées par les élus (ex : construction qui n'apparaît pas au cadastre, source DGFIP).

2 Propositions de modification du règlement écrit

Quelle suite la CDC envisage-t-elle de donner aux propositions de certaines mairies (Graye sur Mer par exemple) concernant notamment la modification des articles 9 du règlement et plus précisément les dispositions relatives aux extensions et aux annexes en zone N (y compris NJ) et A. Outre la nécessité d'harmoniser la rédaction entre les zones, l'argument avancé est qu'une plus grande souplesse irait dans le sens d'une densification accrue.

À l'occasion de ses entretiens avec les divers intervenants qui ont parfois du mal à comprendre les dispositions en cause malgré les efforts d'explication, le commissaire enquêteur a constaté qu'il s'agissait là d'un sujet sensible. Il n'est pas exclu de penser qu'une plus grande souplesse, en particulier concernant les règles applicables aux extensions et aux annexes aurait peut-être évité certaines demandes de passage de A ou N en U qui risquent de ne pas être prises en considération.

Certaines communes ont formulé des propositions visant à modifier l'article 9 du règlement, notamment en ce qui concerne les dispositions relatives aux extensions et aux annexes en zones N (y compris NJ) et A. Ces propositions mettent en avant la nécessité d'harmoniser la rédaction entre les différentes zones et d'introduire davantage de souplesse, afin de permettre une densification maîtrisée.

Les dispositions du règlement seront ajustées pour homogénéiser la rédaction entre zones et introduire une souplesse accrue, en cohérence avec les objectifs de densification et d'optimisation de l'espace fixés par le PADD. Ces modifications sont reprises dans le document annexé et intitulé "règlementation annexes et extensions".

En outre, le commissaire enquêteur souhaite obtenir des précisions complémentaires sur les 3 points suivants :

- Parmi les éléments du zonage qui ont pu faire débat au cours de l'enquête figure les "zones jardins" (UJ notamment) : deux types de critiques ont été formulées : d'une part le fait que des parcelles ainsi indicées ne présentaient pas des caractéristiques de jardins et surtout le fait que dans certaines communes la délimitation de ces zones ne paraissait pas cohérente : certains zonages étant contigus à une habitation, privant ainsi de

toute possibilité d'extension, alors que dans une rue voisine, un espace raisonnable était laissé entre la maison et le jardin ;

Les zones UJ sont le plus souvent des secteurs enclavés et parfois inaccessibles. Ces espaces, dans lesquelles la constructibilité est limitée permettent d'assurer le maintien des espaces de jardins, de limiter l'artificialisation des sols, favoriser la gestion des eaux pluviales et lutter contre les îlots de chaleur, problématique qui avec l'augmentation des températures liée au changement climatique touche également les bourgs ruraux.

Les zones NJ correspondent aux secteurs de jardins privés ou de vergers en interface avec la zone naturelle ou agricole. La constructibilité est limitée permettant ainsi de maintenir une frange naturelle entre l'espace urbain et l'espace agricole, contribuant ainsi à limiter les risques phytosanitaires liés aux activités agricoles.

Néanmoins, les délimitations des zonages UJ et NJ pourront être réajustées afin d'améliorer leur cohérence à l'échelle intercommunale, notamment en ce qui concerne la contiguïté avec les habitations et la préservation d'espaces d'extension raisonnables.

- Mise à jour des documents graphiques : Lors de la phase d'approbation, la CDC envisage-t-elle de produire une mise à jour des plans de zonage prenant en compte la correction des erreurs signalées ainsi que les modifications éventuellement acceptées ?

Concernant la reprise du document afin de réaliser les modifications demandées lors de la phase de consultation, sous réserve des arbitrages des élus et des délais de validation, cela peut intervenir d'ici la fin du mois d'octobre.

- Les délibérations des communes formulant un avis sur le projet de PLUi ont été jointes au dossier d'enquête mais le commissaire enquêteur n'a pas eu connaissance des suites données aux diverses demandes formulées par les communes dans le cadre de cette consultation. Est-il possible de fournir des éléments à ce sujet ?

Oui. Les suites données aux demandes formulées par les communes dans le cadre de la consultation seront précisées et annexées au mémoire en réponse, afin d'apporter l'ensemble des éléments nécessaires à l'information du commissaire enquêteur.

Commentaires : 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 joint en annexe par la CDC) ;

- la possibilité de revoir la délimitation des zones UJ et NJ pour améliorer leur cohérence.

Enfin le commissaire enquêteur note que la CDC partage l'analyse du commissaire enquêteur en ce qui concerne l'inadaptation du projet d'extension défini dans l'OAP de Ponts sur Seulles(Amblie) 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.

6 Les observations du public

6.1 Le déroulement des permanences

Les 10 permanences prévues par l'arrêté d'organisation se sont tenues, aux dates fixées, dans de bonnes conditions matérielles et dans un climat serein. À l'occasion de ces permanences, le commissaire enquêteur a pu s'assurer des dispositions prises pour permettre l'accès du public au dossier d'enquête et au registre. Au cours de ses permanences, le commissaire enquêteur a reçu 217 visiteurs, chiffre qui confirme la bonne qualité de l'information du public sur l'existence et l'objet de l'enquête publique. Beaucoup de ces visiteurs souhaitaient rencontrer le commissaire enquêteur pour rechercher des informations sur le projet de PLUi et identifier les dispositions susceptibles de les concerner sans nécessairement formuler d'observations.

6.2 Données statistiques

Durant l'enquête, 300 contributions (déduction faite des doublons) ont été enregistrées (***NB : le chiffre figurant dans le PVS était de 294 mais il est apparu que, suite à une erreur matérielle, il n'avait pas été tenu compte de 7 observations – dont un doublon – la rectification opérée aboutit donc au chiffre de 300, hors doublons***). Il est intéressant de noter que plus des deux tiers de ces contributions ont été transmises par voie dématérialisée (167 sur le registre dématérialisé et 29 par l'adresse électronique de l'enquête) en faisant largement appel à la possibilité de joindre des documents) tandis que les autres étaient portées sur les registres au format papier et 6 transmises par courrier.

Ces données, comme celles évoquées à propos de la fréquentation des permanences, traduisent un réel intérêt du public pour l'enquête et son objet. Il faut préciser également que de nombreuses visites, lors des permanences, ou la consultation du site internet (2971 visiteurs uniques dont 373 ayant téléchargé au moins un document), n'ont pas donné lieu à la formulation d'observations mais ont répondu à un besoin d'information. Ainsi, durant les permanences, le commissaire enquêteur a consacré une partie non négligeable de son temps à fournir aux visiteurs en quelque sorte le "mode d'emploi" du PLUi et à expliquer en particulier la signification et la portée des dispositions du règlement. Le commissaire enquêteur a analysé dans un tableau la totalité des contributions en les classant par thèmes et par origine, ce qui permet une première appréciation des préoccupations exprimées par le public :

Les deux tableaux présentés ci-dessous montrent l'origine des observations et leur classement par thèmes :

Types de registres	observations	Thèmes	observations
RD	167	Modification zonage	98
Mail	29	Contestation projets	64
CDC	14	Eoliennes	63
Tilly sur Seullès	13	Correction règlement	31
Ver sur Mer	10	Préservation milieu naturel	10
Fontenay le Pesnel	8	Demande de renseignements	10
Creully sur Seullès	7	Patrimoine	7
Moulins en Bessin	7	Orientations du PLUi	6
Courrier	6	Voies cyclables	5
Fontaine Henry	6	Emplacements réservés	3
RD	4	Risques	1
Asnelles	4	Enquête publique	1
Audrieu	4	Corrections données PLUi	1
Sainte Croix sur Mer	3	Total général	300
Banville	2		
Colombiers sur Seullès	2		
France Services	2		
Meuvaines	2		
Bazenville	1		
CDC	1		

Loucelles	1	
Bény sur Mer	1	
Creully sur Seulles	1	
STM	1	
Vendes	1	
Lingèvres	1	
Juvigny sur Seulles	1	
Graye/Mer	1	
Total général	300	

6.3 Les caractéristiques des contributions recueillies eu cours de l'enquête

La quasi-totalité des observations non anonymes ont été formulées par des habitants du territoire STM ou de communes voisines.

Aucune observation n'a été formulée sur l'abrogation des cartes communales de Cristot, Vendes et Sain-Vaast-sur-Seulles.

Bien entendu, le classement par thèmes présenté ci-dessus ne peut prétendre représenter parfaitement la typologie des contributions. Il permet néanmoins d'attirer l'attention sur les rubriques qui méritent une attention particulière.

On notera ainsi :

- De manière non surprenante dans ce type d'enquête, la prédominance des demandes de modification du zonage dont la plupart visent à rendre constructibles des parcelles qui ne le sont pas dans le projet. Certes, une partie de ces demandes peuvent être qualifiées de démarches de principe peu motivées. Cependant plusieurs d'entre elles apparaissent solidement argumentées et nécessiteront une étude attentive, par exemple lorsque les parcelles en cause peuvent être considérées comme de réelles "dents creuses" au sens d'une densification possible ;
- Le thème "contestation de projets" s'applique à des éléments du dossier qui dépassent la question du zonage et concernent par exemple des opérations d'aménagement, notamment dans le cadre des OAP : Le commissaire enquêteur a ainsi noté que plusieurs OAP, comme par exemple à Crépon ou à Bazenville suscitaient des critiques et donnaient parfois lieu à des propositions alternatives. Dans certains cas, comme à Tilly sur Seulles, c'est à une contestation plus globale que l'on assiste ;
- La rubrique "correction règlement" mérite aussi attention puisque l'on y trouve à la fois des demandes de correction d'erreurs dans les documents graphiques ou le règlement écrit et des demandes relatives à des changements de destination ou à l'étoilage du patrimoine bâti ou encore visant à permettre l'exercice ou le développement d'une activité ;
- Même s'ils ne concernent pas un grand nombre de contributions, les thèmes "Orientations du PLUi", "Préservation milieu naturel" ou "patrimoine" méritent également attention dans la mesure où ils fournissent à la CDC l'occasion de prendre en compte des propositions intéressantes ;
- Enfin, le nombre des observations relatives aux éoliennes (21% du total) ne peut manquer de surprendre dans la mesure où le dossier qui évoquait, de manière générale la question des énergies renouvelables, ne faisait référence à aucun projet particulier. À deux exceptions près, ces observations se prononcent contre l'implantation de nouvelles éoliennes ce qui laisse supposer que des informations non officielles relatives à de futurs projets ont pu circuler. La CDC peut être amenée à prendre position sur cette question bien que les projets d'ICPE relèvent de la compétence de l'État, ainsi que le commissaire enquêteur a eu l'occasion de le rappeler à ses visiteurs.

Afin de permettre à la communauté de communes de répondre à chacune des observations du public, le tableau d'enregistrement des observations a été joint au PVS. Il était demandé au maître d'ouvrage de faire figurer sa réponse à chaque observation dans l'espace disponible à la colonne "Réponses de la CDC". Ce dispositif était destiné à permettre ultérieurement, lors de la mise à disposition du public du rapport du commissaire enquêteur, de prendre connaissance

des réponses apportées à chaque observation. Dans tous les cas, il importe de pouvoir apporter à ces observations des réponses argumentées car l'enquête publique fournit au maître d'ouvrage l'occasion de faire œuvre de pédagogie en explicitant son projet ou de mieux ajuster ses propositions en prenant en compte des suggestions du public. On trouvera dans les pages suivantes le tableau comportant les réponses apportées aux observations.

Commentaires du commissaire enquêteur : la CDC a répondu aux souhaits exprimés en apportant une réponse à chaque observation, étant précisé que, pour les observations formulées de manière répétitive, une réponse est apportée lors de la première occurrence à laquelle il est fait référence pour les autres.

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.

6.4 Tableau d'analyse des observations du public et réponses de la CDC

Registres	Réf. de l'observation	date du dépôt	nom	Commune concernée par l'observation	Thèmes	PJ=X	Résumé des observations	Réponses de la CDC STM
Asnelles	Asn5	18/08/25	Roda M et Mme	Asnelles	Modification zonage		Ont acquis en 2021 une propriété composée des parcelles 24, 26, 27, 28, 272 et 273. Le terrain comportait de nombreux abris de stockage, boxes situés en zone N et détruits depuis. Pour réaliser un abri conforme pour la matériel, souhaitent rendre constructible une petite partie de la parcelle 24 de 6m par 20 m, matérialisée sur plan joint.	Le découpage de la zone UA sera revu pour permettre la réalisation du projet.
Mail	M24	20/09/25	Labrusse Arnaud	Asnelles	Modification zonage	X	Avocat pour M. Benoist Jean-Claude, propriétaire des parcelles 22Ae 78 et 79, précédemment classées en 2 AU, puis partiellement classées en zone constructible dans le premier projet de PLUi et actuellement intégralement en N sans que les motifs soient indiqués. M; benoist considère qu'au moins une partie de ces parcelles devraient être en U ou, à tout le moins en NL comme la parcelle qui lui appartient au nord.	Ce choix traduit les orientations du PADD, notamment la préservation de espaces agricoles et naturels, la maîtrise de l'urbanisation et la mise en oeuvre des objectifs issus de la loi Climat et Résilience, en particulier la réduction de la consommation foncière et l'atteinte du "zéro artificialisation nette". Le zonage retenu résulte d'une analyse globale, conduite à l'échelle communale et intercommunale intégrant la capacité des réseaux, la consommation économe de l'espace et la cohérence des zones constructibles. Par ailleurs, la commune de Asnelles a déjà une constructibilité adaptée aux besoins en logements, et l'ouverture supplémentaire de l'urbanisation ne répondrait plus aux orientations générales du PLUi, qui privilégient le renouvellement urbain et la densification maîtrisée des tissus existants plutôt que l'extension linéaire de l'urbanisation. Leur classement partiellement constructible dans une version de travail antérieure du PLUi répondait à un besoin spécifique identifié à l'époque pour une activité artisanale, qui n'est plus d'actualité aujourd'hui.

								Enfin, la comparaison avec la parcelle voisine en zone NL ne justifie pas un reclassement. En effet, le secteur NL n'a pas vocation à accueillir de l'habitat ou du commerce, mais est destiné uniquement à des activités de loisirs ou de tourisme, dans un cadre strictement encadré.
Mail	M28	20/09/25	Benoist Jean-Claude	Asnelles	Modification zonage		Parcelle 000AE0078 à Asnelles. Parcelle Classée en 2AU précédemment et N dans le PLUi alors qu'ils ont un projet de commerce avec habitation. Engageront une procédure si le classement n'est pas au moins NL..	cf. observation M24
RD	RD155	20/09/25	Rochmann Sacksick	Asnelles	Patrimoine	X	Le choix des deux maisons à protéger aux numéros 12 et 29 rue Vigor surprend car elle ne présente pas d'intérêt particulier contrairement à l'ensemble de bâtiments situés le long de la Gronde (cf. photo) qui mériterait une protection. Par ailleurs les objectifs et l'opportunité de l'aménagement prévu pour l'OAP N°2 interrogent. Le besoin d'une aire de détente et loisirs n'est pas convainquant et les besoins en parking surestimés. Propose de réduire les ambitions du projet et d'augmenter les plantations.	Pour le patrimoine bâti, l'identification des éléments protégés sera revue afin de correspondre à la réalité. Concernant l'OAP n°2, un arbitrage pourra être réalisé lors de l'approbation du PLUi par les instances compétentes, afin d'envisager, le cas échéant, une réadaptation du projet en cohérence avec les orientations du document, notamment en matière de qualité paysagère et de végétalisation.
RD	RD17	18/08/25	Scribe Jérémy et Céline	Asnelles	Modification zonage	X	Doublon de RD4	Le zonage des parcelles classées en UEL sera revue pour qu'elles soient classées en UC.
RD	RD4	18/08/25	Scribe Jérémy et Céline	Asnelles	Modification zonage	X	Reçus par le CE le 18/08/25. Réitèrent la demande formulés dans leur courrier du 28/04/25 adressé au DGS de la CDC et sans réponse à ce jour : le classement des parcelles 211 et 213 en UEL est injustifié. Il ne s'agit absolument pas d'une zone de loisirs mais d'un lotissement d'habitation même si	cf. observation RD17

							quelques locations saisonnières on pu avoir lieu de façon temporaire. Ces deux parcelles devraient donc être reclassées en UC. (plan joint)	
RD	RD64	11/09/25	Lavaud Thibaud	Asnelles	Eoliennes		S'inquiète du parc éolien en cours de construction qui va dénaturer la côte.	Beaucoup d'observations reçues lors de l'enquête publique expriment des inquiétudes ou un mécontentement concernant l'implantation d'éoliennes sur le territoire. Toutefois, il est important de rappeler que le PLUi n'a pas vocation à décider où des éoliennes peuvent être construites, ni d'autoriser les projets. Les projets éoliens relèvent d'une procédure spécifique encadrée par la réglementation nationale : - Les éoliennes sont considérées comme des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). - Chaque projet doit faire l'objet d'une demande d'autorisation environnementale déposée auprès de la préfecture. - Cette autorisation est instruite par les services de l'Etat, sur la base d'une étude d'impact, d'avis techniques et d'une enquête publique dédiée au projet, ouverte à la participation des habitants. - C'est donc le préfet, et non le PLUi, qui décide d'autoriser ou non un projet éolien. Il est également nécessaire de préciser que le PLUi ne peut pas interdire de manière générale et absolue l'implantation d'éoliennes sur l'ensemble du territoire, car cela irait à l'encontre des objectifs nationaux de développement des énergies renouvelables. Toutefois, le PLUi peut encadrer cette implantation, en fixant des principes généraux de protection de l'aménagement. A ce titre, le PADD précise deux orientations : - Aucune éolienne ne

							peut être implantée à moins de 800 mètres des habitations, - Limiter la dispersion des éoliennes sur le territoire et dans le paysage en privilégiant une logique de regroupement pour les zones d'implantation futures et en tenant compte des parcs existants terrestres. En résumé, le PLUi ne peut pas interdire ou autoriser directement l'installation d'éoliennes, mais il peut fixer des règles et des orientations générales pour encadrer leur implantation.
RD	RD74	13/09/02	Cumond Sophie	Asnelles	Eoliennes	Très préoccupée par le parc éolien en construction à Courseulles, projet inadapté sur les plages du débarquement et handicapant pour les pêcheurs.	Contribution hors champ du PLUi (politiques énergétiques nationales).
Ver sur Mer	VSM1	27/08/25	Lemarchand Oger	Asnelles	Modification zonage	Ayant acquis le 18/08/25 un chalet sur parcelle AD211 à Asnelles souhaite avoir confirmation que cette parcelle sera reclassée en UC et non en UEL qui ne correspond pas à la réalité. Ce chalet deviendra sa résidence principale en novembre 2025.	cf. observation RD17
Audrieu	Aud2	25/08/25	Dabtain Christophe et Dabtain Sylvie	Audrieu	Modification zonage	Pourquoi les parcelles 51-52-12-48 à Audrieu sont-elles en zone N alors que les parcelles voisines 142, 48, 47, 46, 43 sont en UH ? Souhaitent réaliser une extension de la maison sur parcelle 52, avec panneaux solaires.	Le reclassement des parcelles en zone UH s'avère cohérent avec le tissu urbain existant, ces parcelles étant situées au sein de la tâche urbaine, desservies par les réseaux publics et déjà partiellement occupées par le bâti. Les parcelles proposées pour ce reclassement, susceptibles d'être soumises aux instances compétentes pour arbitrage, sont les suivantes : AD 52, 51, 5, 142, 47, 48, 17 (en partie), 12 (en partie), 11, 203 et 205. Toutefois, la zone naturelle n'interdit pas toute évolution du bâti existant : les règles de la zone naturelles autorisent, sous conditions, les travaux d'entretien, de rénovation, de reconstruction après sinistre, ainsi que des extensions ou annexes

								proportionnées et liées à l'habitation existante.
Audrieu	Aud4	25/08/25	Renouvin Marvel	Audrieu	Modification zonage	Propriétaire des parcelles AB 168 et 171 à Audrieu : ne souhaite pas, compte tenu de diverses contraintes techniques et de voisinage, que ces 2 parcelles soient constructibles mais souhaite que la parcelle ZB 116 qui lui appartient également soit constructibles.	Les parcelles AB 168 et AB 171, situées au sein de la tâche urbaine sont déjà partiellement bâtis. La demande de reclassement de la parcelle ZB 116 en zone constructible relève d'un projet d'extension urbaine. Elle est maintenu en zone A. Ce choix traduit les orientations du PADD, notamment la préservation des espaces agricoles et naturels, la maîtrise de l'urbanisation et la mise en œuvre des objectifs issus de la loi Climat et Résilience, en particulier la réduction de la consommation foncière et l'atteinte du "zéro artificialisation nette". Le zonage retenu résulte d'une analyse globale, conduite à l'échelle communale et intercommunale, intégrant la capacité des réseaux, la consommation économe de l'espace et la cohérence des secteurs constructibles. Par ailleurs, la commune de Audrieu a déjà une constructibilité adaptée aux besoins en logements, et l'ouverture supplémentaire à l'urbanisation ne répondrait plus aux orientations générales du PLUi.	

Audrieu	Aud5	25/08/25	Decaen Jean-Charles et Madame	Audrieu	Modification zonage	Remise d'un courrier adressé au président STM le 11/08/25. Propriétaires de la parcelle ZB depuis 1992, parcelle précédemment classée en 2AU. En 2019 un CU a été refusé pour desserte réseaux insuffisante alors que la parcelle voisine va être vendue pour construire une maison. Mettent en cause le non respect des principes d'égalité et la fiabilité de l'analyse des réseaux. Demandent les justifications du déclassement du terrain et la prise en considération de l'environnement bâti qui justifie le reclassement en zone U.	La parcelle ZB 128, classée en zone 2AU dans le PLU de Audrieu (approuvé en 2009), a été reclassée en zone agricole dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Seulles Terre et Mer. Ce choix traduit les orientations du PADD, notamment la préservation des espaces agricoles et naturels, la maîtrise de l'urbanisation et la mise en œuvre des objectifs issus de la loi Climat et Résilience, en particulier la réduction de la consommation foncière et l'atteinte du "zéro artificialisation nette". Le zonage retenu résulte d'une analyse globale, conduite à l'échelle communale et intercommunale, intégrant la capacité des réseaux, la consommation économe de l'espace et la cohérence des secteurs constructibles. Le refus d'un certificat d'urbanisme opposé en 2019 ne crée aucun droit acquis à construire. Il est rappelé que la constructibilité d'une parcelle n'est jamais acquise et peut évoluer au regard des choix d'aménagement retenus dans le cadre de l'évolution des documents d'urbanisme. Le principe d'égalité de traitement est respecté, le zonage reposant sur une logique d'aménagement d'ensemble et non sur des situations foncière individuelles. Enfin, aucune modification de zonage n'est prévue dans le PLUi. La demande de reclassement pourra, le cas échéant, être examinée dans le cadre d'une révision future, sous réserve du respect des objectifs supra en matière de sobriété foncière.
---------	------	----------	-------------------------------	---------	---------------------	--	--

RD	RD117	18/09/25	Château d'Audrieu	Audrieu	Modification zonage		Présentation détaillée en annexe de plusieurs projets d'aménagement du site et du château dans le but de conforter son activités. Projets déjà présentés à la DRAC, à l'ABF ainsi qu'à la CDC et à la Commune. La réalisation de ces projets suppose la création d'un STECAL et la redéfinition de l'EBC dans le cadre d'une adaptation du PLU.	La création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) destiné à l'accueil d'activités économiques, artisanales et d'entreposage (STECAL) et une redéfinition de l'EBC impliqueraient une nouvelle consultation de la CDPENAF (commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) et de la CDNPS (commission départementale de la nature, des paysages et des sites), ce qui n'est pas prévu à ce stade de la procédure. En effet, une telle modification après l'enquête publique entraînerait un allongement important des délais et pourrait remettre en question le calendrier d'approbation du PLUi. Par conséquent, cela limite fortement les marges de manœuvre à court terme. A ce jour, le PLUi ne dispose pas de solution réglementaire qui permettrait de faire évoluer favorablement la situation dans le cadre du projet de PLUi. Néanmoins, la collectivité prend en compte cette demande qui pourrait être réexaminée ultérieurement dans le cadre d'une évolution future du document d'urbanisme avec un zonage plus approprié.
RD	RD24	25/08/25	Decaen Jean-Charles et Madame	Audrieu	Modification zonage		Doublon Aud5	cf. observation Aud5.
RD	RD84	15/09/25	Fabre Jean-Jacques	Audrieu	Modification zonage		Courrier joint : Demandant que la parcelle ZC 39 (et éventuellement 38) puisse bénéficier de la loi Macron de 2015 pour être reclassée dans le cadre de l'assouplissement des règles d'urbanisme en zone N	La loi Macron de 2015 prévoit, dans certaines conditions, un assouplissement des règles d'urbanisme en zones naturelles afin de faciliter la réalisation de projets économiques ou d'extensions limitées. Dans le cas des parcelles ZC 39 (et éventuellement 38), le règlement du PLUi permet déjà la réalisation d'extensions et d'annexes en zone N.

Banville	Banv1	18/09/25	Roussel Pascal	Banville	Modification zonage		Demande que la parcelle ZA3 soit requalifiée en UA.	Le maintien de cette parcelle en zone agricole est cohérent avec les objectifs du PADD. Ce choix traduit les orientations du PADD, notamment la préservation des espaces agricoles et naturels, la maîtrise de l'urbanisation et la mise en œuvre des objectifs issus de la loi Climat et Résilience, en particulier la réduction de la consommation foncière et l'atteinte du "zéro artificialisation nette". Le zonage retenu résulte d'une analyse globale, conduite à l'échelle communale et intercommunale, intégrant la capacité des réseaux, la consommation économe de l'espace et la cohérence des secteurs constructibles.
Banville	Banv2	20/09/25	Tanquerel JérémY	Banville	Contestation projets		Maire de Banville. Rappel des demandes de la commune.	1. La communauté de communes confirme l'orientation retenue consistant à maintenir cette parcelle en zone constructible, au regard de sa situation au sein de la tâche urbaine et de sa desserte par les réseaux publics. Les constructions ne sont pas systématiquement interdites en zone de remontée de nappe. Règlement écrit du projet de PLUi arrêté : <i>"Dans les secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 2,5 mètres : les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent à la nature du sol, notamment en ce qui concerne les sous-sols, l'infiltration des eaux pluviales et l'assainissement autonome (avis favorable du SPANC nécessaire)." La photo prise en février 2025, a été prise sur un secteur où les cartes de la DREAL montrent effectivement une zone de débordement constaté de nappe. Or, la parcelle AC 229 n'est pas concernée par une</i>

								zone de débordement constaté de nappe. 2. cf. observation FLP6. 3. cf. observation CDC15. 4. Le classement en UA des parcelles AB 430 et AB 434 résulte d'une erreur cartographique et pourra être corrigée dans la version finale du PLUi.
Courrier	C1	18/08/25	Folliot Valentin	Banville	Modification zonage	X	Doublon RD 1	La contribution porte sur la parcelle cadastrée AC 229 située sur la commune de Banville. Le propriétaire souhaite le maintien de son classement en zone constructible tel que prévu au projet de PLUi arrêté, et s'oppose à la demande de la commune visant à le rendre inconstructible. L'observation est prise en compte. La communauté de communes confirme l'orientation retenue consistant à maintenir cette parcelle en zone constructible, au regard de sa situation au sein de la tâche urbaine et de sa desserte par les réseaux publics. Il est toutefois précisé que le découpage de cette parcelle pourra être revu lors de l'approbation du PLUi afin que la superficie affectée à la zone constructible n'excède pas 2500m².
CDC	CDC10	20/09/25	Egret Didier	Banville	Modification zonage	X	Souhaite que l'emprise de la zone NJ sur la parcelle 92 soit reculée d'au moins 6 mètres par rapport à la façade de la maison. Incohérence zone NJ suivant les lieux.	Les zones NJ correspondent aux secteurs de jardins privés ou de vergers en interface avec la zone naturelle ou agricole. La constructibilité est limitée permettant ainsi de maintenir une frange naturelle entre l'espace urbain et l'espace agricole, contribuant ainsi à limiter les risques phytosanitaires liés aux activités agricoles. Néanmoins, les délimitations des zonages NJ pourront être réajustées afin d'améliorer leur cohérence à l'échelle intercommunale, notamment en ce qui concerne la contiguïté avec les habitations et la

							préservation d'espaces d'extension raisonnables. Toutefois, il est rappelé que la zone NJ n'interdit pas toute évolution du bâti existant. Les règles de la zone NJ autorisent, sous conditions, les travaux d'entretien, de rénovation, de reconstruction après sinistre, ainsi que des extensions ou annexes proportionnées et liées à l'habitation existante.
CDC	CDC15	20/09/25	Egret Victorien	Banville	Modification zonage	Demandent le maintien en zone constructible de la Parcelle AB 85. Développe son projet agricole sur la parcelle voisine Zc 04 et ce projet n'est viable que s'ils peuvent habiter sur place. Deux constructions ont été réalisés récemment en face de la parcelle.	En zone agricole, les constructions d'habitation sont en principe interdites, ces espaces étant destinés à la protection et au maintien des activités agricoles. Des exceptions peuvent toutefois être accordées pour les logements directement liés et nécessaires à l'activité agricole, les constructions indispensables à l'exploitation, ou la réhabilitation limitée de bâtiments existants, sans détournement du caractère agricole de la zone. La procédure applicable pour un logement agricole inclut le dépôt d'un permis de construire avec justificatifs démontrant la nécessité d'une présence permanente sur l'exploitation, l'avis consultatif de la chambre d'agriculture et la décision de la commune tenant compte du PLUi et des avis recueillis. L'implantation doit rester proche des bâtiments agricoles, respecter la cohérence architecturale, limiter l'impact paysager et satisfaire aux exigences réglementaires d'accès et de viabilisation. Egalement, la comparaison avec les parcelles voisines classées en U ne justifie pas un reclassement.
RD	RD1	18/08/25	Folliot Valentin	Banville	Modification zonage	Demande la remise en zone constructible de la parcelle AC 229 à Banville : Elle se situe en continuité du bourg, est desservie par les réseaux, elle s'intégrerait	cf. observation C1

							harmonieusement au bâti existant. Un permis de construire avait été obtenu dans le passé. Le projet est de construire la maison familiale.	
RD	RD18	25/08/25	Basly Sophie	Banville	Emplacements réservés	X	Inversion des numéros 1 et 2 pour les ER. Contestation de la surface excessive de l'ER destiné à l'extension des locaux techniques communaux (parcelle ZA 9) qui disposent déjà de 360m² alors qu'il n'y a que 2 agents communaux ! (plan joint)	Les observations relatives aux incohérences dans le tableau des emplacements réservés ont bien été prises en compte. Une vérification sera effectuée afin d'assurer la cohérence entre les lignes et les parcelles concernées. Concernant la parcelle ZA9, la remarque sur la surface importante de l'emplacement réservé est entendue. Cet emplacement fera l'objet d'un réexamen afin d'adapter au mieux ses caractéristiques à la finalité poursuivie. Les ajustements nécessaires seront étudiés avant l'approbation du PLUi.
RD	RD42	03/09/25	Folliot Valentin	Banville	Modification zonage	X	Doublon de RD1 et compléments Mention d'une étude géotechnique. Cf. pièce jointe.	cf. observation C1
Bazenville	Baz1	16/09/25	Thomasset A	Bazenville	Modification zonage	X	Conteste le classement des parcelles B43, B45, B48, B88 et B89 en zone naturelle. Le 24 avril 2025, mon parent, M. Fauvel a transmis à la CDC des plans montrant que, outre les constructions existantes, 2 autres bâtiments figuraient historiquement sur ce site. De même plusieurs parcelles B36, B48, B87, B88, B90 et B53 sont construites et constituent une continuité bâtie. Nous sollicitons donc le reclassement de nos parcelles en UH (plans joints)	Les parcelles B43, B45, B88 et B89 sont classées en zone naturelle dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Seules Terre et Mer. Ce choix traduit les orientations du PADD, notamment la préservation des espaces agricoles et naturels, la maîtrise de l'urbanisation et la mise en œuvre des objectifs issus de la loi Climat et Résilience, en particulier la réduction de la consommation foncière et l'atteinte du "zéro artificialisation nette". Le zonage retenu résulte d'une analyse globale, conduite à l'échelle communale et intercommunale, intégrant la capacité des réseaux, la consommation économe de l'espace et la cohérence des secteurs constructibles. Il est rappelé que la constructibilité d'une parcelle n'est jamais acquise et peut évoluer au regard des choix d'aménagement retenus dans le cadre de l'évolution des

								documents d'urbanisme.
Bazenville	Baz2	16/09/25	Delamarre Alain	Bazenville	Patrimoine		Doublon VSM5	Les parcelles AD 29 et AD 25 sont maintenus en zone NJ. Ce choix traduit les orientations du PADD, notamment la préservation des espaces agricoles et naturels, la maîtrise de l'urbanisation et la mise en oeuvre des objectifs issus de la loi Climat et Résilience, en particulier la réduction de la consommation foncière et l'atteinte du "zéro artificialisation nette". Le zonage retenu résulte d'une analyse globale, conduite à l'échelle communale et intercommunale, intégrant la capacité des réseaux, la consommation économe de l'espace et la cohérence des zones constructibles. Par ailleurs la commune de Bazenville a déjà une constructibilité adaptée aux besoins en logements, et l'ouverture supplémentaire à l'urbanisation ne répondrait plus aux orientations générales du PLUi, qui privilégient le renouvellement urbain et la densification maîtrisée des tissus existants plutôt que l'extension linéaire de l'urbanisation. Néanmoins, la collectivité prend note de cette demande. Dans l'hypothèse où les besoins en développement urbain évolueraient, ce secteur pourrait faire l'objet d'un réexamen lors d'une évolution ultérieure du document d'urbanisme (modification ou révision).

Courrier	C7	09/09/25	Dubois Marcel	Bazenville	Contestation projets	Doublon Cr4	Les contributions exprimées lors de l'enquête publiques traduisent une opposition au projet d'OAP de 10 logements dans le bourg de Bazenville. La communauté de communes prend acte de cette opposition et se laisse la possibilité d'un réexamen de cette OAP dans le cadre des échanges et arbitrages à venir avec les instances compétentes. Il est toutefois rappelé que la production de logements doit rester équilibré à l'échelle intercommunale et conforme aux objectifs et aux densités définies par le PADD. En effet, le PLUi prévoit pour la commune de Bazenville une production de 20 logements en renouvellement urbain uniquement, soit environ 2 logements/an. Ces objectifs sont calibrés au regard des besoins du territoire intercommunale, de la stratégie foncière et des capacités d'accueil de la commune. Les OAP sectorielles permettent d'encadrer précisément l'aménagement des secteurs concernés, afin d'éviter des opérations de promotions non maîtrisées qui pourraient aboutir à des densités inadaptées ou à des formes urbaines inadaptées. Elles imposent une intégration harmonieuse au tissu existant, une diversification des formes (individuel, groupé, intermédiaire), et une prise en compte des contraintes paysagères et environnementales. Les densités prévues (24 logts/ha) sont en cohérence avec le PADD et le SCoT du Bessin : le foncier disponible étant limité, il est nécessaire d'augmenter modérément les densités pour répondre aux besoins en logements.
----------	----	----------	---------------	------------	----------------------	-------------	--

CDC	CDC1	17/09/25	Lhéritier	Bazenville	Demande de renseignements		Est-il possible de construire des box à voitures (10 à 20) sur les parcelles B100et 101 de Bazenville.	Règlement écrit de la zone UH, article 1 : Destination : autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire > sous-destination : Entreprôts : Autorisé à condition de présenter une emprise au sol inférieur à 50m² et d'être utilisé pour une activité de stockage liée à des activités artisanales ou résidentielles n'entraînant pas de nuisances.
CDC	CDC4	20/09/25	De Rossignol Maryse	Bazenville	Modification zonage		Parcelle AC2 à Bazenville ne doit pas être classée en A. C'est une dent creuse qui doit être constructible pour une partie, le long de la route.	La parcelle AC 2, située le long de la route, correspond à une dent creuse. Toutefois, son reclassement en zone A traduit la volonté de préserver l'équilibre entre ouverture à l'urbanisation et protection des espaces agricoles. La possibilité d'un classement partiel en zone constructible pourra, le cas échéant, être réexaminée dans le cadre des arbitrages avec les instances compétentes, dans le respect des objectifs du PADD.
Creully sur Seules	Cr4	02/09/25	Dubois Marcel	Bazenville	Contestation projets		Demande de modification de l'OAP de Bazenville : réduction surface, démolition bâtiments existants, surface des lots...etc.	cf. observation C7
Mail	M12	03/09/25	Labrusse Arnaud	Bazenville	Demande de renseignements	X	Intervient pour l'indivision Dubourg (parcelles AB 8,9 et 10 à Bazenville, classée UH dans le projet, avec un ER et une inclusion dans une OAP. Le commentaire de l'OAP indique que les bâtiments agricoles inclus dans le projet sont autorisés à changer de destination. M. Dubourg ne comprend pas cette disposition car les bâtiments, qui ne présentent aucun caractère architectural, ne sont pas à préserver. Il conviendrait que la mention figurant à l'OAP soit davantage explicitée.	Cette mention sera supprimée dans l'OAP. Ces bâtiments n'ont pas vocation à changer de destination (bâti non remarquable).

Mail	M21	18/09/25	Bres Bertrand	Bazenville	Correction règlement	X	Propose plusieurs adaptations du règlement de la zone UH concernant notamment les clôtures, les toitures et les articles 11, 14 et 21 dans le but d'éviter des difficultés d'interprétation ou de réalisation des projets. A ajouté sur plan joint les constructions autorisées, le cadastre n'étant pas à jour. Souhaite que la zone comportant des constructions autorisées soit classée UH. Signale que son habitation est étoilée ce qui ne paraît pas justifié. Étoilage à reporter sur la grange ? (3 pièces jointes)	Les observations formulées sont prises en compte et soulignent des enjeux pertinents de cohérence, d'accessibilité et d'adaptation. Les propositions seront examinées par les instances compétentes, qui décideront des éventuelles modifications à intégrer dans le règlement écrit. Le projet reste donc susceptible d'évoluer avant son adoption définitive, afin de concilier intégration paysagère, exigences techniques, accessibilité et cohérence réglementaire. Concernant le cadastre, le PLUi n'en maîtrise ni le contenu ni la mise à jour : Le règlement graphique du PLUi doit s'appuyer sur le plan cadastral fourni par la DGFiP, qui constitue le seul fond de plan officiel et reconnu. L'intercommunalité n'a pas la maîtrise de sa mise à jour. En conséquence, certaines constructions existantes peuvent ne pas apparaître. Le bâti à préserver sera repris.
RD	RD118	18/09/25	Huet Christiane	Bazenville	Contestation projets		Opposée au développement de projets immobilier en zone rurale. Bazenville est un village authentique qui mérite d'être préservé et qui va être perturbé par la construction d'au moins 10 maisons avec toutes les conséquences que cela implique y compris sur la qualité du bâti..	cf. observation C7
RD	RD129	19/09/25	Flichy Michel	Bazenville	Contestation projets		Opposition à l'OAP programmée à Bazenville près de l'église. Bazenville, village emblématique, mérite d'être protégé. La construction de 10 maisons à proximité d'un bâti de grande qualité et de l'église dénaturerait le site.	cf. observation C7
RD	RD131	19/09/25	Dubois Marcel	Bazenville	Contestation projets		Maire de Bazenville Doublon Cr4 (critique présentation OAP)	cf. observation C7
RD	RD132	19/09/25	Anonyme	Bazenville	Contestation projets		Vives réserves concernant l'OAP de 10 logements à Bazenville. Impact environnemental du projet négatif	cf. observation C7

							(artificialisation des sols) et accroissement de population disproportionné.	
RD	RD145	19/09/25	Régnier Marie	Bazenville	Contestation projets		Opposition au projet d'OAP de Bazenville. Même argumentation que les interventions précédentes.	cf. observation C7
RD	RD16	25/08/25	Nambot Lise	Bazenville	Demande de renseignements	X	Travaille sur un projet de centre de loisirs canins. A trouvé un terrain (parcelle B73 à Bazenville) qui conviendrait du point de vue de la sécurité des animaux et dans le respect de la distance de 100m par rapport aux habitations. Plusieurs bâtiments et une maison d'habitation sont implantés sur ce terrain où existait une activité de haras. Son classement en zone A permet-il quelques aménagements de l'existant pour créer une activité qui serait bénéfique pour la commune ? Plans et photos joints.	La parcelle fléchée pour un projet de centre de loisirs canin est classée en zone A (zone agricole) dans le projet de PLUi de Seules Terre et Mer. Or, selon la réglementation applicable à cette zone, seules les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières, ou qui y sont directement liées, peuvent y être autorisées. A ce titre, les activités de loisirs, même en lien avec des animaux, ne sont pas considérées comme agricoles au sens du code de l'urbanisme. Ainsi, un centre de loisirs canin ou une garderie pour chiens, tel que celui qui est envisagé, ne répond pas aux conditions permettant une autorisation en zone agricole. En l'état actuel des règles d'urbanisme, le projet n'est pas autorisable sur ce terrain que ce soit pour l'exploitation de l'activité elle-même ou pour les aménagements prévus (parcs, clôtures, accueil, parking, etc.). Néanmoins, la collectivité prend en compte ce projet qui pourrait être réexaminé ultérieurement dans le cadre d'une évolution future du document d'urbanisme avec un zonage plus approprié.
RD	RD169	20/09/25	Cortier Thibaut	Bazenville	Contestation projets		Opposition à l'OAP de Bazenville qui va dénaturer le village.	cf. observation C7
RD	RD18	25/08/25	de Gautret Pingree Michael	Bazenville	Eoliennes		Approuve les orientations du projet concernant la démographie et les actions de maîtrise du ruissellement avec préservation des haies etc. Mais souhaiterait	cf. observation RD64.

							que l'on soit beaucoup plus rigoureux concernant les éoliennes. Préconise l'adoption de la solution allemande : la distance des mats par rapport aux habitations doit être égale à 10 fois la hauteur. Si éolienne de 200m --> distance minimale 2000m.	
RD	RD37	03/09/25	Delaunay Pierre	Bazenville	Modification zonage	X	Parcelle B97 à Bazenville, propriété de Mme Daudeville. M. Delaunay souhaite acquérir cette parcelle pour y installer une entreprise de production de boissons fermentées et, peut être à terme, sa résidence principale. Or ce projet (décrit dans la contribution) risque de ne pas pouvoir se réaliser si la parcelle reste en A (alors qu'une habitation y est implantée). Précise que l'activité de production de boissons existe depuis 2019. Plans joints	La création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) destiné à l'accueil d'activité économiques, artisanales et d'entreposage (STECAL) impliquerait une nouvelle consultation de la CDPENAF (commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers), ce qui n'est pas prévu à ce stade de la procédure. En effet, une telle modification après l'enquête publique entraînerait un allongement important des délais et pourrait remettre en question le calendrier d'approbation du PLUi. Par conséquent, cela limite fortement les marges de manœuvre à court terme. Le secteur UH correspondant aux secteurs urbains mixtes à dominante d'habitat des petits villages et hameaux est un secteur que l'on retrouve sur la commune de Bazenville. Cependant, cette option présente des risques juridiques importants, tant pour la solidité du PLUi que pour votre projet à terme. En effet, un tel zonage en extension urbaine dans ce secteur et en dehors d'une continuité du tissu bâti pourrait être contesté et/ou faire l'objet d'un recours contentieux ultérieur, ce qui fragiliserait la constructibilité du terrain. A ce jour, le PLUi ne dispose pas de solution réglementaire qui permettrait de faire évoluer favorablement la situation dans le cadre

								du projet de PLUi. Néanmoins, la collectivité prend en compte cette demande qui pourrait être réexaminée ultérieurement dans le cadre d'une évolution future du document d'urbanisme avec un zonage plus approprié.
RD	RD56	08/09/25	Orange Mélissa	Bazenville	Modification zonage		Parcelles AD24 et 28 à Bazenville. Demande que la zone constructible soit étendue vers le sud de la maison jusqu'en limite de parcelle dans l'objectif d'une extension ou division. Plan joint	Le zonage NJ correspond aux secteurs de jardins privés en interface avec la zone naturelle ou agricole. L'extension de la zone constructible demandée ne peut être retenue, car elle serait de nature à fragiliser l'équilibre recherché entre urbanisation et protection des espaces naturels, tel que défini par le PADD. Par ailleurs la commune de Bazenville a déjà une constructibilité adaptée aux besoins en logements, et l'ouverture supplémentaire à l'urbanisation ne répondrait plus aux orientations générales du PLUi, qui privilégient le renouvellement urbain et la densification maîtrisée des tissus existants plutôt que l'extension linéaire de l'urbanisation. En conséquence, la demande ne peut être satisfaite et le classement des parcelles concernées en zone NJ est maintenu.
RD	RD68	12/09/25	Daudeville Pascale	Bazenville	Modification zonage		Demande que la parcelle B103 à Bazenville soit classée en zone artisanale et non agricole. En effet ce terrain sur lequel un bâtiment a été construit en 2018 a été encaissé à 90% (apport de cailloux etc.) et est donc impropre à tout usage agricole.	La création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) destiné à l'accueil d'activités économiques, artisanales et d'entreposage (STECAL) impliquerait une nouvelle consultation de la CDPENAF (commission départementale de la préservation des espaces naturels,

								agricoles et forestiers), ce qui n'est pas prévu à ce stade de la procédure. En effet, une telle modification après l'enquête publique entraînerait un allongement important des délais et pourrait remettre en question le calendrier d'approbation du PLUi. Par conséquent, cela limite fortement les marges de manœuvre à court terme. Néanmoins, la collectivité prend en compte cette demande qui pourrait être réexaminée ultérieurement dans le cadre d'une évolution future du document d'urbanisme avec un zonage plus approprié.
RD	RD86	15/09/25	Bouchon Christine	Bazenville	Contestation projets		Totalement opposée au projet de création d'un lotissement de 10 pavillons derrière l'église de Bazenville. Membre de l'association Patrimoine rural du Bessin.	cf. observation C7
RD	RD91	15/09/25	Lecoq Samuel	Bazenville	Modification zonage	X	Propriétaire parcelles AE 48, 49 et 62 à Bazenville. Dans le projet l'habitation sera classée en UH alors que le terrain attenant sera en A. Pour des raisons de cohérence et d'usage raisonnable du site nous souhaitons que la partie située autour de la maison, soit environ 1500m², soit classée en UH, selon schéma joint. La partie restante, soit 2500m², resterait en A.	La zone agricole n'interdit pas toute évolution du bâti existant : les règles de la zone agricole autorisent, sous conditions, les travaux d'entretien, de rénovation, de reconstruction après sinistre, ainsi que des extensions ou annexes proportionnées et liées à l'habitation existante (cf. document annexe réglementation annexes et extensions)
Ver sur Mer	VSM5	27/08/25	Delamarre Alain	Bazenville	Patrimoine		Remet au CE un courrier adressé au sous-préfet de Bayeux pour contester le refus d'un CU sur les parcelles OAD-29 et OAD 25. à Bazenville, "village rues", Le long des voies, la distance entre habitation n'est jamais inférieure à 100m, ce qui est le cas pour les parcelles citées. Au titre de l'article 111-3 du code de l'urbanisme on peut considérer que ces parcelles (desservies par les réseaux) se situent dans la zone urbanisée (cf. plan Géoportail inclus dans le courrier). Il y a lieu de considérer que ces parcelles se situent dans le	cf. observation Baz2

							prolongement de la zone urbanisée et qu'une habitation peut y être construite.	
Bény sur Mer	BSM1	18/09/25	Caillet Joël Decaen Armelle	Bény sur Mer	Modification zonage	X	Propriétaire de parcelles à Bény sur Mer. Rappelent les dispositions de la loi du 20 juillet 2023 qui prévoit la possibilité pour les communes rurales de disposer d'au moins 1 hectare de possibilité de construction et demande que la commune de Bény sur Mer qui remplit toutes les conditions prévues en bénéficie.	La loi du 20 juillet 2023 renforce l'objectif ZAN tout en apportant quelques souplesses, notamment une garantie communale de 1ha accordées aux communes disposant d'un document d'urbanisme, sous réserve de justifier du besoin. Elle ne s'applique donc pas automatiquement. La production de logements doit rester équilibrée à l'échelle intercommunale et conforme aux objectifs et aux densités définis par le PADD. En effet, le PLUi prévoit pour la commune de Bény-sur-Mer une production de 32 logements en renouvellement urbain uniquement, soit environ 3 logements/an. Ces objectifs sont calibrés au regard des besoins du territoire intercommunale, de la stratégie foncière et des capacités d'accueil de la commune. La stratégie foncière a identifié 2,73 hectares réparties sur 10 sites au sein de la tâche urbaine de la commune de Bény-sur-Mer pour répondre à ce besoin en logements. Le recours à la garantie d'un hectare n'est donc pas justifié pour la commune de Bény-sur-Mer. Compte tenu du foncier disponible à l'échelle intercommunale, la réponse aux besoins en logements passe par une densification modérée et maîtrisée au sein de la tâche urbaine, permettant à la fois de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels et d'assurer une offre de logements cohérente avec les capacités du bourg.
RD	RD108	17/09/25	Verhulst Damien	Bény sur Mer	Correction règlement	X	Concerne le domaine "Coeurmandie" à Bény sur mer. Décrit les projets patrimoniaux du domaine et l'installation	La contribution est prise en compte. Le PLUi pourra être adapté, après arbitrage par les instances compétentes,

							de panneaux photovoltaïque en posant le problème de la compatibilité avec le règlement écrit du PLUi (cf. document annexé).	lors de son approbation, afin de tenir compte des éléments émis dans cette observation en cohérence avec les orientations du projet de PLUi.
Mail	M11	02/09/25	Harivel Daniel	Bucéels	Demande de renseignements	X	Propriétaire d'une parcelle à Bucéels (délimitation sur PJ). N'est plus exploitant mais son fils a un bail sur les hangars agricoles. Une parcelle de 1ha plantée de pommiers est identifiée comme "linéaire à préserver etc.) Veut s'assurer que cette classification ne fait pas obstacle à l'extension ou à la construction d'un hangar agricole.	La contribution est prise en compte. Le linéaire de haie sera revu afin d'assurer une meilleure cohérence paysagère et une intégration adaptée au projet dans le cadre de l'approbation du PLUi.
Mail	M2	19/08/25	Pagie Sylvain	Bucéels	Modification zonage		Doublon de RD7	Parcelle concernée : ZD 59 Localisation : Bucéels Situation dans le projet de PLUi : zone A (agricole) Demande formulée : Reclassement en zone U Analyse et justification : - La parcelle accueille une construction isolée, implantée en dehors du tissu urbain continu. - Elle est entourée de parcelles agricoles exploitées, sans continuité avec une zone bâtie significative. - Le maintien en zone agricole permet de préserver les espaces agricoles et limiter l'étalement urbain, en cohérence avec le PADD. - Ce maintien n'interdit pas toute évolution du bâti existant : les règles de la zone agricole autorisent, sous conditions, les travaux d'entretien, de rénovation, de reconstruction après sinistre, ainsi que des extensions ou annexes proportionnées et liées à l'habitation existante. Conclusion : Au vu des justifications présentées ci-dessus le maintien de cette parcelle en zone A est justifié et cohérent. Ce choix permet de préserver le caractère agricole des espaces environnants, tout en garantissant la possibilité de faire évoluer

								raisonnablement l'habitation existante.
RD	RD122	18/09/25	Vernier Laura et joffrey	Bucéels	Correction règlement		Demandent un changement de destination pour un bâtiment situé sur la parcelle ZD 17 à Bucéels dans le but d'installer un commerce dédié aux activités nautiques et aquatiques; Présentation détaillée du projet en annexe.	La création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) destiné à l'accueil d'activité économiques, artisanales et d'entreposage (STECAL) impliquerait une nouvelle consultation de la CDPENAF (commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers), ce qui n'est pas prévu à ce stade de la procédure. En effet, une telle modification après l'enquête publique entraînerait un allongement important des délais et pourrait remettre en question le calendrier d'approbation du PLUi. Par conséquent, cela limite fortement les marges de manœuvre à court terme. Néanmoins, la collectivités prend en compte cette demande qui pourrait être réexaminée ultérieurement dans le cadre d'une évolution future du document d'urbanisme avec un zonage plus approprié.
RD	RD144	19/09/25	Chevalier Géraldine	Bucéels	Correction règlement		1) Possibilité de rajouter le RAL 1019 beige gris pour les ouvrants et les portails. 2) Il serait plus cohérent d'autoriser les toitures en bac acier en zone A 3) autoriser les débords de toiture en pignon plutôt que de les interdire en A	Les observations formulées sont prises en compte et soulignent des enjeux pertinents de cohérence. La rédaction de l'article 11 du règlement écrit a déjà fait l'objet d'un travail de réécriture par les élus locaux lors de la phase de consultation des

							commune au printemps 2025. Les propositions seront examinées par les instances compétentes, qui déciderons des éventuelles modifications à intégrer dans le règlement écrit. Le projet reste donc susceptible d'évoluer avant son adoption définitive, afin de concilier intégration paysagère, exigences techniques, accessibilité et cohérence réglementaire.
RD	RD19	26/08/25	Maisongrande Françoise	Bucéels	Eoliennes	Confirme son intervention sur le registre d'Audrieu. S'inquiète de la formule du PADD qui parle de "regroupement des projets éoliens en tenant compte de l'existant" S'agit-il de surcharger la zone Bucéels-Lingèvres avec tous les inconvénients pour la population. Même si les projets éoliens relèvent de la compétence du préfet, la CDC à travers le PLUi doit faire en sorte que son avis compte.	cf. observation RD64
RD	RD26	27/08/25	Pasquier Sophie	Bucéels	Eoliennes	Reprend en partie les arguments développés en RD 19 concernant la formulation du PADD sur les éoliennes. Fait référence aux préconisations de l'académie de médecine et aux pratiques suivies en Allemagne (hauteurs10= distance à respecter). Pourquoi le paragraphe sur les panneaux photovoltaïques est-il orienté vers les églises ?	cf. observation RD64
RD	RD7	19/08/25	Pagie Sylvain	Bucéels	Modification zonage	Propriétaire d'une maison située 4, rue de Balleroy qui dispose d'un terrain étendu qui était constructible dans le passé. Souhaite qu'il le redevienne.	cf. observation M2
RD	RD89	15/09/25	Zemmit Nathalie	Bucéels	Eoliennes	Opposée aux éoliennes géantes	cf. observation RD64
RD	RD90	15/09/25	Zemmit Nathalie	Bucéels	Modification zonage	Demande que son terrain situé 14 et 16 rue Charbonniers soit déclaré constructible. N'a plus d'usage agricole depuis 20 ans.	Une partie de la parcelle est classée en zone UC dans le projet de PLUi, et est donc constructible. La partie correspondant au jardin est classée en zone à urbaniser pour la création de 4 logements.

Creully sur Seulles	Cr7	02/09/25	De Nonneville	Carcagny	Modification zonage	Courrier remis à la mairie de Creully. SCA des Noëttes à Carcagny, Demande de transfert des droits à construire sur la parcelle 0438 vers la parcelle 0487. (Plans joints)	Cette parcelle n'est pas desservie par les réseaux publics nécessaires à un urbanisme réglementaire : - pas de défense incendie - pas d'électricité au droit de la parcelle - pas d'alimentation en eau potable au droit de la parcelle - pas d'assainissement collectif. Or, le classement en zone U nécessite une urbanisation effective et une desserte par équipements publics adaptés (R.151-18 du code de l'urbanisme). La présence dans la tâche urbaine n'est pas suffisante pour justifier un reclassement en zone U. Conclusion : Le maintien de la parcelle en zone A est justifié par l'absence de desserte en réseaux publics, garantissant ainsi la cohérence réglementaire. Egalement, l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone urbaine impliquerait une nouvelle consultation de la CDPENAF (commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers), ce qui n'est pas prévu à ce stade de la procédure. En effet, une telle modification après l'enquête publique entraînerait un allongement important des délais et pourrait remettre en question le calendrier d'approbation du PLUi. Par conséquent, cela limite fortement les marges de manœuvre à court terme.
---------------------	-----	----------	---------------	----------	---------------------	---	--

RD	RD2	18/08/25	Laurent Sébastien	Carcagny	Modification zonage	Parcelle concernée : A 488 Commune : Carcagny Situation actuelle dans le projet de PLUi : zone agricole Analyse et justification : - Selon l'OSC GE, la parcelle est considérée comme construite à 71% (inclus dans la zone construite). - La surface totale de la parcelle est considérée comme consommée. Cependant, elle n'est pas desservie par les réseaux publics nécessaires à un urbanisme réglementaire : - pas de défense incendie - pas d'électricité au droit de la parcelle - pas d'alimentation en eau potable au droit de la parcelle - pas d'assainissement collectif. Or, le classement en zone U nécessite une urbanisation effective et une desserte par équipements publics adaptés (R.151-18 du code de l'urbanisme). La présence dans la tâche urbaine n'est pas suffisante pour justifier un reclassement en zone U. Conclusion : Le maintien de la parcelle en zone A est justifié par l'absence de desserte en réseaux publics, garantissant ainsi la cohérence réglementaire.
Colombiers sur Seulles	CSS1	13/09/25	Lenoël Jean-Pierre	Colombiers sur Seulles	Modification zonage	Demande que les parcelles A343 et 344 actuellement en UJ soient placées en UA. Les zones UJ sont le plus souvent des secteurs enclavés et parfois inaccessibles. Ces espaces, dans lesquelles la constructibilité est limitée permettent d'assurer le maintien des espaces de jardins, de limiter l'artificialisation des sols, favoriser la gestion des eaux pluviales et lutter contre les îlots de chaleur, problématique qui avec l'augmentation des températures liée au changement climatique touche également les bourgs ruraux. Le classement en zone UJ est maintenu pour ces deux parcelles.

Colombiers sur Seulles	CSS2	19/09/25	Maire de Colombiers sur Seulles	Colombiers sur Seulles	Modification zonage		Il faut noter que la réserve foncière est limitée à la parcelle dite "le jardinet" A191	L'emplacement réservé sera repris.
Courrier	C8	12/09/25	De Mourgues Jean-Louis	Crépon	Contestation projets		S'étonne du permis de construire accordé par la mairie de Crépon pour un projet de bâtiment abritant des batteries sur un site caractérisé par des vues vers le paysage de Meuvaines. Demande au minimum le déplacement du projet pour qu'il ne nuise pas à la qualité paysagère du site.	La demande formulée concerne un permis de construire délivré par la commune de Crépon pour l'implantation d'un bâtiment destiné à abriter des batteries, sur un site identifié comme offrant une vue vers le paysage de Meuvaines. Il est rappelé que l'instruction et la délivrance des permis de construire relèvent de la compétence communale et non du PLUi. Toutefois, dans le cadre de la protection paysagère, le PLUi pourra intégrer la mise en place d'un cône de vue afin de préserver la qualité des perspectives et d'éviter toute atteinte durable au paysage.
CDC	CDC11	20/09/25	Indivision Houssin-Grenier	Crépon	Contestation projets	X	Propriétaire Parcelle AB 27 à Crépon. Critiques et propositions concernant l'OAP rue des Fontaines à Crépon (cf. Autres interventions sur ce sujet). Dossier joint	La contribution exprimée lors de l'enquête publiques traduit une opposition au projet d'OAP de 8 logements en extension sur la commune de Crépon. La communauté de communes prend acte de cette opposition et se laisse la possibilité d'un réexamen de cette OAP dans le cadre des échanges et arbitrages à venir avec les instances compétentes. Il est toutefois rappelé que la production de logements doit rester équilibré à l'échelle intercommunale et conforme aux objectifs et aux densités définis par le PADD. En effet, le PLUi prévoit pour la commune de Crépon une production de 24 logements dont 16 en renouvellement urbain et 8 en extension urbaine, soit 2 logements/an. Ces objectifs sont calibrés au regard des besoins du territoire intercommunale, de la stratégie foncière et des capacités d'accueil de la commune. Les OAP sectorielles permettent d'encadrer précisément l'aménagement des secteurs concernés, afin

							d'éviter des opérations de promotions non maîtrisées qui pourraient aboutir à des densités inadaptées ou à des formes urbaines inadaptées. Elles imposent une intégration harmonieuse au tissu existant, une diversification des formes (individuel, groupé, intermédiaire), et une prise en compte des contraintes paysagères et environnementales. Les densités prévues (24 logts/ha) sont en cohérence avec le PADD et le SCoT du Bessin : le foncier disponible étant limité, il est nécessaire d'augmenter modérément les densités pour répondre aux besoins en logements.
CDC	CDC7	20/09/25	Coulot Antoine	Crépon	Contestation projets		Doublon RD 149 Proposition sur OAP des fontaines à Crépon cf. observation CDC11
Fontaine Henry	FH2	21/08/25	De Mourgues Jean-Louis	Crépon	Contestation projets		Conteste fortement le projet de bâtiment de stockage d'énergie sur la route de Crépon à Meuvaines (à côté d'un calvaire) qui va détériorer le paysage. Demande que ce projet soit soumis à enquête publique, comme les éoliennes. cf. observation C8
RD	RD149	19/09/25	Coulot Antoine	Crépon	Contestation projets	X	Proposition de modification de l'OAP rue des fontaines à Crépon pour permettre une meilleure intégration dans le bâti ancien existant et la préservation du cadre. cf. observation CDC11
RD	RD20	26/08/25	Desrues Dominique	Crépon	Orientations du PLUi		Conseiller municipal à Crépon. Reçu par le CE en permanence. 1) la démarche s'est déployée et le PLUi a tenté de construire un territoire intercommunal mais le projet proposé donne toujours l'impression d'un appareillage réglementaire sans unité ni perspectives. 2) la mécanique d'élaboration n'a pas reconnu la place essentielle des conseils municipaux et s'est déployée avec les bureaux d'étude dans une illusion de co-construction. 3) à 1. Le PLUi cherche à concilier diversité communale et cohérence intercommunale. Il constitue un cadre commun, évolutif et garantissant une vision partagée à l'échelle du territoire. 2. Les conseils municipaux ont été associés par leurs délibérations et par des ateliers communaux et intercommunaux, Les choix de fond relèvent bien des instances élus, accompagnées techniquement par des bureaux d'études.

							Crépon est prévue la construction de 8 logements face à un ensemble immobilier historique remarquable : il es attendu du PLUi un encadrement de ce projet .4) La zone comprise entre Creully et Crépon figure sur la carte Dréal comme "à forts enjeux avérés" et donc inéligible à des projets éoliens. Le projet doit être conforme avec l'analyse des services de l'État	Les procédures sont encadrées par le code de l'urbanisme et validées par le conseil communautaire et les conseils municipaux. 3. Les OAP sectorielles permettent d'encadrer précisément l'aménagement des secteurs concernés, afin d'éviter des opérations de promotions non maîtrisées qui pourraient aboutir à des densités plus fortes ou à des formes urbaines inadaptées. Elles imposent une intégration harmonieuse au tissu existant, une diversification des formes (individuel, groupé, intermédiaire), et une prise en compte des contraintes paysagères et environnementales. 4. Le document d'urbanisme respecte les cartes fournis par les services de l'État et concernant le potentiel d'implantation de projet éoliens et demeure donc conforme aux prescriptions supra-communales et réglementaires en la matière.
RD	RD61	10/09/25	De Poncins Pierre	Crépon	Contestation projets	X	1) L'Oap rue des Fontaines doit être revue à la baisse : 8 logements ne seraient pas en harmonie avec l'environnement bâti 2) opposition à l'implantation d'éoliennes dans la commune 3) Le projet "J Box" au profit d'un agriculteur doit être décalé pour ne pas nuire à l'environnement en limite Crépon-Meuvinnes. (Plan OAP joint).	1) cf. observation CDC11. 2) cf. observation RD64. 3) cf. observation C8.
RD	RD80	14/09/25	Lemoigne Jean-Manuel	Crépon	Modification zonage	X	SCI la Baronnie. Conteste le projet de placer la parcelle 79a, jusqu'à présent en 1AU, en zone A. Cette parcelle fait pourtant partie d'un ensemble urbanisé, centré sur le bourg central, à proximité de l'église. S'oppose donc à la création, au milieu de la zone construite d'une "incise" où ne seraient plus autorisées que les constructions à usage	La parcelle AA79, classée en zone 1AU dans le PLU de Crépon, a été reclassée en zone agricole dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Seulles Terre et Mer. Ce choix traduit les orientations du PADD, notamment la préservation des espaces agricoles et naturels, la maîtrise de l'urbanisation et la mise en œuvre des objectifs issus de la loi Climat et

							agricole. S'agit-il de créer une "dent creuse" destinée à protéger l'agrément des constructions préexistantes ? (plans et documents joints).	Résilience, en particulier la réduction de la consommation foncière et l'atteinte du "zéro artificialisation nette". Le zonage retenu résulte d'une analyse globale, conduite à l'échelle communale et intercommunale, intégrant la capacité des réseaux, la consommation économe de l'espace et la cohérence des secteurs constructibles.
Courrier	C6	04/09/25	Cavelier	Creully sur Seules	Modification zonage		Villiers le Sec. Pourquoi les parcelles 7 et 8 voisines de sa maison sont-elles classées en UJ alors que les terrains de la majorité des autres maisons sont en UA ? Demande le classement en UA.	Les parcelles AB n°7 et AB n°8 seront reclassées en zone UA. Pour une meilleure cohérence, les parcelles AB n°46, AB n°147, AB n°18 et AB n°148 (environ 500m²) seront également reclassées en UA.
Creully sur Seules	Cr1	02/09/25	Anonyme	Creully sur Seules	Contestation projets		Pourquoi éliminer une zone verte dans une agglomération déjà bien construite ?	Le classement en zone constructible répond aux besoins identifiés en logements et sera encadré par une OAP pour garantir l'intégration du projet, la sécurité des accès et la préservation du patrimoine et des espaces verts.
Creully sur Seules	Cr5	02/09/25	Champonnois	Creully sur Seules	Modification zonage		courrier remis par le notaire de M. Champonnois, propriétaire parcelle AC138 à Villiers le Sec : CU refusé en raison de l'installation d'une stabulation, projet désormais caduc. Demande le rétablissement en zone constructible de cette parcelle et de la B69 lors du prochain remaniement du PLUi.	La parcelle AC138 est classée en zone agricole dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Seules Terre et Mer. Ce choix traduit les orientations du PADD, notamment la préservation des espaces agricoles et naturels, la maîtrise de l'urbanisation et la mise en œuvre des objectifs issus de la loi Climat et Résilience, en particulier la réduction de la consommation foncière et l'atteinte du "zéro artificialisation nette". Le zonage retenu résulte d'une analyse globale, conduite à l'échelle communale et intercommunale, intégrant la capacité des réseaux, la consommation économe de l'espace et la cohérence des secteurs constructibles. Le PLUi prévoit pour la commune de Creully-sur-Seules une production de 206 logements sur 12 ans, soit environ 18 logements/an. Ces objectifs sont calibrés au regard des besoins du

								territoire, de la stratégie foncière et des capacités d'accueil de la commune. Ainsi, la commune de Creully-sur-Seulles a déjà une constructibilité adaptée aux besoins en logements, et l'ouverture supplémentaire à l'urbanisation ne répondrait plus aux orientations générales du PLUi, qui privilégient le renouvellement urbain et la densification maîtrisée des tissus existants plus que l'extension urbaine.
Creully sur Seulles	Cr6	02/09/25	Cavelier	Creully sur Seulles	Modification zonage	Propriétaire des parcelles 48 et 50 à Villiers le Sec dont il demande le reclassement en zone constructible : il s'agit de dents creuses au milieu d'un espace construit (plan joint au courrier). Accès aux réseaux.	Les parcelles 48 et 50 sont classées en zone agricole dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Seulles Terre et Mer. Ce choix traduit les orientations du PADD, notamment la préservation des espaces agricoles et naturels, la maîtrise de l'urbanisation et la mise en œuvre des objectifs issus de la loi Climat et Résilience, en particulier la réduction de la consommation foncière et l'atteinte du "zéro artificialisation nette". Le zonage retenu résulte d'une analyse globale, conduite à l'échelle communale et intercommunale, intégrant la capacité des réseaux, la consommation économe de l'espace et la cohérence des secteurs constructibles. Le PLUi prévoit pour la commune de Creully-sur-Seulles une production de 206 logements sur 12 ans, soit environ 18 logements/an. Ces objectifs sont calibrés au regard des besoins du territoire, de la stratégie foncière et des capacités d'accueil de la commune. Ainsi, la commune de Creully-sur-Seulles a déjà une constructibilité adaptée aux besoins en logements, et l'ouverture supplémentaire à l'urbanisation ne répondrait plus aux orientations générales du PLUi, qui privilégient le renouvellement urbain et la densification	

								maîtrisée des tissus existants plus que l'extension urbaine.
Creully sur Seules	Cr8	19/09/25	Dubois Marcel	Creully sur Seules	Correction règlement		Zone UB : emprise au sol limitée à 50m² pour un entrepôt ou un garage. Beaucoup trop faible pour un entrepôt de stockage. (observation déposée deux fois)	Un arbitrage pourra être réalisé dans le cadre de l'approbation du PLUi par les instances compétentes, afin d'envisager une augmentation de l'emprise au sol autorisée en zone UB, UC, UD, UH pour la sous-destination "entrepôts".
Mail	M11	04/09/25	Fouchier Delavigne Claudie	Creully sur Seules	Patrimoine	X	Doublon VSM 4 Plan joint confirmant la demande de protéger les bâtiments du prieuré de St Gabriel qui ne le sont pas au titre des MH	La symbolologie bâti à préserver sera ajouté pour le Prieuré Saint Gabriel. Les lignes vertes correspondent à des haies.
Mail	M18	18/09/25	Du Mesnildot Lefeuvre Pascale	Creully sur Seules	Contestation projets	X	Indivision Mesnildot, propriétaire à Creully place Paillaud, au cœur du bourg et à proximité de projets portés par le PLUi. Dans le courrier joint sont exprimés plusieurs suggestions ou souhaits de modification concernant les OAP 1 et 2 qui ne mettent pas un cause un accord sur les grandes lignes. Souhaite des réponses précises.	<u>OAP - Rue de Bretteville</u> - Ne souhaite pas garder l'emplacement actuel du tennis à passer également en zone AUH (zone à urbaniser à vocation d'habitat). <u>Réponse</u> : le secteur concerné est déjà classé en zone AUH. Aucune évolution de zonage supplémentaire n'est donc envisagée. - Souhaite continuer à avoir accès à l'allée arborée existante pour accéder à sa propriété ou en sortir. <u>Réponse</u> : L'OAP pourra être adaptée afin de maintenir l'allée arborée existante, sous réserve de l'arbitrage des instances compétentes lors de l'approbation du PLUi. - S'oppose à l'aménagement d'un parking public et d'un espace de convivialité et de détente, estimant que cela relève d'un futur aménageur après transaction des parcelles classées en AUH. <u>Réponse</u> : les opérations d'aménagement en zone AUH intègrent nécessairement de espaces publics, garant de la qualité urbaine et

								de la cohérence du tissu bâti. Le maintien d'espaces publics constitue un objectif pris en compte dans le PADD du PLUi. - Propose, comme alternative, qu'un parking public soit aménagé sur la parcelle cadastrée 000/D/254 (1 620 m²), propriété de la commune, en lien avec le cœur de bourg et l'école. <u>Réponse</u> : la commune souhaite maintenir cette parcelle en espace vert, conformément aux orientations retenues pour la préservation du cadre paysager du cœur de bourg. - Suggère que les parcelles cadastrées 000/D/895 et 000/D/262 soient étudiées en partie, dès lors qu'elles seraient déclassées différemment. <u>Réponse</u> : Ces deux parcelles sont maintenues en zone UJ. Les zones UJ sont le plus souvent des secteurs enclavés et parfois inaccessibles. Ces espaces, dans lesquelles la constructibilité est limitée permettent d'assurer le maintien des espaces de jardins, de limiter l'artificialisation des sols, favoriser la gestion des eaux pluviales et lutter contre les îlots de chaleur, problématique qui avec l'augmentation des températures liée au changement climatique touche également les bourgs ruraux. - Estime que ses propositions s'inscriraient dans le cadre de la loi ZAN (zéro artificialisation nette). <u>Réponse</u> : Le PLUi intègre les principes de la loi ZAN en privilégiant la densification des secteurs déjà urbanisés en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Les choix de zonage opérés répondent à ces objectifs de sobriété foncière. <u>OAP - médiathèque</u> Les OAP sectorielles permettent d'encadrer précisément
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								l'aménagement des secteurs concernés, afin d'éviter des opérations de promotion non maîtrisées qui pourraient aboutir à des densités plus fortes ou à des formes urbaines inadaptées. Elles imposent une intégration harmonieuse au tissu existant, une diversification des formes (individuel, groupé, intermédiaire) et une prise en compte des contraintes paysagères et environnementales. <u>Remarques globales sur l'ensemble du bâti</u> Les bâtiments en pierre de la parcelle D 250 pourront être identifiés comme bâti à préserver au titre du code de l'urbanisme. <u>Schéma cyclable axe Creully/Lantheuil</u> L'emplacement réservé inscrit au PLUi vise uniquement à donner la possibilité d'aménager un itinéraire cyclable identifiée dans le schéma directeur cyclable de la communauté de communes Seulles Terre et Mer, approuvé en juin 2024. Cet emplacement réservé ne constitue pas en lui-même un projet d'aménagement, ni une procédure d'acquisition foncière immédiate. Le PLUi se limite donc à garantir la cohérence avec les orientations intercommunales en matière de mobilités douces, sans préjuger des modalités précises de mise en oeuvre ni des propriétés concernées.
Mail	M19	18/09/25	Du Mesnildot François-Xavier	Creully sur Seulles	Contestation projets	X	Contribution identique à M18.	cf. observation M18
Mail	M9	28/08/25	Du Mesnil Dot Dominique	Creully sur Seulles	Contestation projets		Est-il vraiment nécessaire de rendre constructibles les deux herbages 180 et 84 sachant que les bâtiments de ferme vont devenir des logements. Y a-t-il besoin de tant de logements à Creully ? Renoncer à ce projet permettrait de conserver une zone verte dont on a besoin à Creully. De plus,	Le classement en zone constructible répond aux besoins identifiés en logements et sera encadré par une OAP pour garantir l'intégration du projet, la sécurité des accès et la préservation du patrimoine et des espaces verts.

							difficultés d'accès (cf. rue de Bretteville),	
RD	RD125	19/09/25	Mairie de Creully	Creully sur Seules	Correction règlement		Parcelles ZC 28 et 29 à Saint Gabriel Brécy. Parcelles à conserver en UA le classement NJ non souhaité par la commission. Mise en place OAP N°4 pour conserver la frange végétale à l'alignement de la route départementale mais pas pour interdire une construction.	La parcelle est actuellement classée en NJ dans le projet de PLUi. La parcelle ZC 28 sera reclassée en UA pour la partie située au sein de la tâche urbaine (env. 775 m²). Le reste de la parcelle ZC 28 sera maintenu en zone NJ. Mise en place d'une OAP n°4, seulement dans le but de conserver la frange végétale à l'alignement de la Route départementale, non pas pour interdire la construction d'une habitation.
RD	RD126	19/09/25	Du Mesnildot Noëlle	Creully sur Seules	Contestation projets	X	Un courrier. Favorable à la constructibilité des parcelles ZH80 et 184 à Creully pourvu qu'il s'agisse d'habitat pavillonnaire. Mais souhaite l'abandon du projet de piste cyclable Lantheuil-Creully qu'elle considère comme coûteux et excessivement consommateur de terre agricole et qui va entraîner des complications pour la SCEA le Grand Lorey. Préférerait la mise à disposition d'une petite voiture sans permis pour les personnes qui ont des difficultés de déplacement.	La contribution se déclare favorable à la constructibilité des parcelles ZH 80 et ZH 184 à Creully pour un habitat pavillonnaire, orientation conforme au projet d'OAP proposé dans le cadre du PLUi. En revanche, elle s'oppose au projet de piste cyclable Lantheuil-Creully, jugé coûteux et consommateur d'espaces agricole. Il est rappelé que le PLUi ne crée par le projet mais prévoit simplement un emplacement réservé afin de garantir la cohérence avec les orientations intercommunales définies dans le schéma directeur cyclable intercommunal. Enfin, la proposition de mise à disposition de voitures sans permis ne constitue pas une mesure adaptée dans le cadre d'un document d'urbanisme.
RD	RD135	19/09/25	Wilfrid Freddy	Creully sur Seules	Demande de renseignements	X	Son activité de travaux publics et de stockage de matériaux est installée sur le site de l'ancienne déchetterie de Creully. Parcelles 102, 104 à 109 (Pt sur Seules) et ZD 23 (Creully), Ces parcelles sont classées en Nx ce qui convient. Souhaite installer son siège social sur la ZD 23 et 106 en demandant leur classement en Nx. Souhaite pérenniser son implantation et la renforcer avec le siège social. Souhaite donc	Les parcelles ZD 23 et ZD 106 sont respectivement classées en zone N* et N. La création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) destiné à l'accueil d'activité économiques, artisanales et d'entrepôt (STECAL), Nx, impliquerait une nouvelle consultation de la CDPENAF (commission départementale de la préservation des espaces naturels,

							avoir confirmation que le règlement du PLUi ne s'oppose pas au maintien de ses activités et à l'installation du siège social. (Plan joint)	agricoles et forestiers), ce qui n'est pas prévu à ce stade de la procédure. En effet, une telle modification après l'enquête publique entraînerait un allongement important des délais et pourrait remettre en question le calendrier d'approbation du PLUi. Par conséquent, cela limite fortement les marges de manœuvre à court terme. Néanmoins, la collectivité prend en compte cette demande qui pourrait être réexaminée ultérieurement dans le cadre d'une évolution future du document d'urbanisme avec un zonage plus approprié. Néanmoins, la liste des destinations et sous-destinations autorisées en zone Nx sera revu pour l'approbation du PLUi, sous réserve d'un arbitrage pouvant être réalisé dans le cadre de l'approbation du PLUi par les instances compétentes.
RD	RD137	19/09/25	Masson Francis	Creully sur Seulles	Modification zonage	X	757AB N°146 et 148 à Villiers le Sec Avait acheté en 1999 et la zone UA allait plus loin. Souhaiterait garder une petite partie en UA et non NJ (voir plan joint).	Il est rappelé que la constructibilité d'une parcelle n'est jamais acquise et peut évoluer au regard des choix d'aménagement retenus dans le cadre de l'évolution des documents d'urbanisme. Toutefois, une partie de la parcelle AB n°148 (env.500m²) sera reclassée en zone UA.
RD	RD165	20/09/25	Sartorio Pétronille	Creully sur Seulles	Voies cyclables	X	Développe un argumentaire pour contester le tracé de la voie Creully-Lantheuil en bordure de la RD 93 et proposer un scénario alternatif par un chemin rural.	L'emplacement réservé inscrit au PLUi vise uniquement à donner la possibilité d'aménager un itinéraire cyclable identifiée dans le schéma directeur cyclable de la communauté de communes Seulles Terre et Mer, approuvé en juin 2024. Cet emplacement réservé ne constitue pas en lui-même un projet d'aménagement, ni une procédure d'acquisition foncière immédiate. Le PLUi se limite donc à garantir la cohérence avec les orientations intercommunales en matière de mobilités douces, sans préjuger

								des modalités précises de mise en oeuvre ni des propriétés concernées.
RD	RD45	05/09/25	Marze Bertrand	Creully sur Seulles	Demande de renseignements	X	D'une famille implantée depuis longtemps à Saint Gabriel Brécy, nu propriétaire de la maison du 21, rue de Creully, occupée par une parente. Souhaite construire sur la deuxième parcelle du terrain (ZC 28) une maison pour lui-même et ses enfants. A l'intention de déposer une demande de permis de construire dans les mois à venir. Souhaite la prise en compte de cette demande. (Photos jointes)	cf. observation RD125.
RD	RD54	08/09/25	Iorio Jean-Pierre	Creully sur Seulles	Modification zonage	X	Parcelle AB 119 à Villiers le Sec. Parcelle partagée entre UC et N. La partie en N a une emprise de 70 m alors que le règlement sanitaire départemental prévoit une distance de 50m par rapport à un bâtiment agricole. Demande donc la réduction à 50 m de la zone N selon le plan joint.	Le découpage de cette parcelle pourra être revu lors de l'approbation du PLUi afin que la superficie affectée à la zone constructible n'excède pas 2500m².
Ver sur Mer	VSM4	27/08/25	Fouchier Delavigne Claudie	Creully sur Seulles	Patrimoine		Prieuré Saint Gabriel : demande que les éléments du patrimoine qui ne sont pas protégés au titre des monuments historiques le soient au titre du code de l'urbanisme comme "éléments du patrimoine bâti à préserver". Par ailleurs figurent des éléments à protéger au titre du linéaire végétal alors qu'il n'y a pas de haies.	cf. observation M11.
RD	RD150	19/09/25	Dauxais Guillaume	Ducy sainte Marguerite	Préservation milieu naturel	X	A pris connaissance des orientations du PLUi concernant la préservation des zones humides. S'étonne que la parcelle 33 à Ducy soit constructible dans sa partie Nord est alors qu'il s'agit d'une zone humide régulièrement inondée comme le montrent les photos jointes. Ce classement sera-t-il maintenu ?	Les cartes de la DREAL montrent sur cette parcelle une zone potentiellement humide (prédisposition forte). Le règlement écrit précise : <i>"Lorsque des zones potentiellement humides (prédisposition faible ou forte) repérées par la DREAL sont impactées par une demande d'autorisation d'urbanisme, une délimitation sera réalisée et les dispositions prévues par le code de l'environnement seront</i>

							prises. Sont interdits dans les zones humides, les affouillements et les exhaussements de sol et tous travaux contrariant le régime hydrographique existant, à l'exception : - Des constructions, installations et aménagements liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité de personnes, ou à de actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide. - Des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, seront autorisées. Ces interdictions peuvent être levées sur un site si une étude spécifique conclut qu'il ne comprend aucune zone humide et si ces conclusions sont communiquées à la DREAL Normandie puis validées par celle-ci." En conclusion, le maintien de cette parcelle en zone constructible pourra faire l'objet d'un arbitrage dans le cadre de l'approbation du PLUi par les instances compétentes, afin d'envisager un reclassement en zone N, en cohérence avec les orientations du document (préservation des milieux humides).
Fontaine Henry	FH3	21/08/25	Delrio/Ferrari	Fontaine Henry	Correction règlement	OAP 3 Parcelle AD 147 : La haie signalée sur le plan n'existe pas.	cf. observation JSS1.
Fontaine Henry	FH4	21/08/25	Delrio/Ferrari	Fontaine Henry	Contestation projets	OAP 3 : l'implantation d'une vingtaine de logement paraît surdimensionnée : artificialisation excessive, risque pour l'écoulement des eaux lors de fortes pluies, hauteur excessive des constructions qui dégradera l'harmonie du village.	Le secteur est identifié en zone urbanisable conformément aux besoins en logements. Tout projet futur devra respecter le règlement du PLUi, les OAP (gestion des eaux pluviales) et les prescriptions relatives aux hauteurs, distances et qualité paysagère afin de limiter les impacts sur le voisinage.

Fontaine Henry	FH5	21/08/25	Fieffé	Fontaine Henry	Contestation projets	Fait part de son opposition au projet de parking en face de la rue de l'épine, qui va entraîner la perte des pommiers et des moutons.	Le projet de PLUi ne prévoit pas de suppression du verger. Le site est pris en compte dans le PLUi au titre de sa vocation paysagère et naturelle. De plus, le secteur est encadré par une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) qui impose une approche qualitative des aménagements, garantissant la prise en compte du paysage, la conservation de cette respiration paysagère, ainsi que l'intégration des besoins en stationnement et en services dans le respect de l'identité du centre-bourg.
Mail	M8	30/08/25	Beaudoin Thierry	Fontaine Henry	Contestation projets	Regrette que les habitants n'aient pas été informés du projet de la mairie de transformation de la place centrale en parking. Contestation de ce projet qui verrait la disparition d'un verger et du seul espace paysagé au centre du village. Un parking existe déjà et est suffisant.	cf. observation FH5.
RD	RD100	16/09/25	Cosandey Elsa	Fontaine Henry	Contestation projets	Même position et mêmes arguments que RD99	Le secteur est encadré par une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) qui impose une approche qualitative : intégration du paysage, conservation d'une respiration végétale, et respect de l'identité du centre-bourg. Toute évolution future devra donc répondre à ces prescriptions et faire l'objet d'une concertation, afin de limiter les nuisances pour les riverains et garantir une insertion harmonieuse des aménagements.
RD	RD161	20/09/25	Ferrari Brigitte	Fontaine Henry	Contestation projets	Projet d'urbanisation zone Ouest à Fontaine Henry : nombre disproportionné des futures maisons et hauteur excessive. Ne respecte pas l'identité du territoire. Absence d'étude suffisantes sur le cycle de l'eau compte tenu des inondations déjà subies?.	cf. observation FH4.

RD	RD163	20/09/25	Poncet Fabrice	Fontaine Henry	Contestation projets	Après contact avec le maire sur le projet de parking + aire de jeux se dit rassuré mais souhaite : que le verger existant soit préservé au maximum, que le parking ne soit pas surdimensionné, qu'il soit tenu compte des risques d'inondations ainsi que des préoccupations légitimes des riverains du projet.	cf. observation FH5.
RD	RD99	16/09/25	Cosandey Nicole	Fontaine Henry	Contestation projets	Conteste le projet d'aménagement d'un parking, d'une aire de jeux et de promenades piétonnes (OAP N°4 ?) à proximité immédiate de sa maison qui va entraîner des nuisances de toutes sorte : circulation automobile, bruit, atteintes à la vie privée etc.	cf. observation RD100.
CDC	CDC13	20/09/25	Sénécal Patrick	Fontenay le Pesnel	Modification zonage	Exploite la parcelle N°96 à Fontenay le Pesnel. Demande la constructibilité de cette parcelle car la mairie ne souhaite plus que l'on passe avec le matériel agricole pour exploiter la parcelle.	La parcelle AI n°96 est classée en zone agricole dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Seullès Terre et Mer. Ce choix traduit les orientations du PADD, notamment la préservation des espaces agricoles et naturels, la maîtrise de l'urbanisation et la mise en œuvre des objectifs issus de la loi Climat et Résilience, en particulier la réduction de la consommation foncière et l'atteinte du "zéro artificialisation nette". Le zonage retenu résulte d'une analyse globale, conduite à l'échelle communale et intercommunale, intégrant la capacité des réseaux, la consommation économe de l'espace et la cohérence des secteurs constructibles. Le PLUi prévoit pour la commune de Fontenay-le-Pesnel une production de 65 logements sur 12 ans, soit environ 6 logements/an. Ces objectifs sont calibrés au regard des besoins du territoire, de la stratégie foncière et des capacités d'accueil de la commune. Ainsi, la commune de Fontenay-le-Pesnel a déjà une constructibilité adaptée aux besoins en logements, et

								l'ouverture supplémentaire à l'urbanisation ne répondrait plus aux orientations générales du PLUi, qui privilégient le renouvellement urbain et la densification maîtrisée des tissus existants plus que l'extension urbaine.
Fontenay le Pesnel	FLP1	08/09/25	Lecornu Magali	Fontenay le Pesnel	Correction règlement		Adjointe au maire FLP. Proposition d'adaptation du règlement de la zone A pour répondre aux besoins d'installation de bacs de décantation de la société ELIS qui ne peuvent trouver place dans le territoire de l'OAP 3 (extension ZAE)	La contribution porte sur la possibilité d'implanter des équipements techniques liés à la gestion des eaux pluviales et des eaux d'extinction incendie de la société ELIS dans le cadre de leur projet de développement. A ce stade, deux options sont envisagées pour répondre à ce besoin : soit une adaptation du règlement écrit de la zone A permettant l'installation de bassins de rétention et d'ouvrages associées à une activités industrielle, soit un agrandissement de la zone AUX (environ 5000m ²) afin d'intégrer ces aménagements. Des échanges avec les services de l'Etat se tiendront d'ici l'approbation du PLUi afin de déterminer la solution la plus appropriée sur les plans techniques et réglementaire. L'arbitrage sur la solution retenue interviendra dans ce cadre, en veillant à assurer la stabilité juridique du document et sa cohérence avec les orientations générale du projet.
Mail	M16	16/09/25	Société Elis	Fontenay le Pesnel	Modification zonage	X	Zone AUX à Fontenay le Pesnel : zone prévue pour l'extension de la Sté Elis risque d'être insuffisante compte tenu de la nécessité d'implanter des bassins de rétention ou de traitement au-delà de la surface de la zone AUX. Solutions : extension de 5000m ² de la zone définie dans l'Oap ou possibilité d'installer les bassins en zone A avec des incertitudes juridiques. Courrier	cf. observation FLP1.

							détaillé joint	
Graye/Mer	GM1	19/08/25	Potin (famille)	Graye sur Mer	Modification zonage		La parcelle AC214 (5000m²) qui est limitrophe de constructions pavillonnaires et qui est desservie par la route de Ste Croix n'est pas exploitée en agriculture depuis 40 ans et devrait être placée en zone constructible. Pourquoi figure-t-elle en zone A dans le projet ?	Le classement d'une parcelle en zone constructible ne dépend pas uniquement de son exploitation agricole actuelle ou de sa proximité avec des constructions existantes. Dans le cadre du PLUi le choix du zonage traduit les orientations du PADD, notamment la préservation des espaces agricoles et naturels, la maîtrise de l'urbanisation et la mise en œuvre des objectifs issus de la loi Climat et Résilience, en particulier la réduction de la consommation foncière et l'atteinte du "zéro artificialisation nette". Le zonage retenu résulte d'une analyse globale, conduite à l'échelle communale et intercommunale, intégrant la capacité des réseaux, la consommation économe de l'espace, le besoins en logements à l'échelle intercommunale et la cohérence des secteurs constructibles. La parcelle AC 214, bien que limitrophe d'un quartier pavillonnaire, se situe en limite du tissu bâti et n'a pas été retenue comme secteur prioritaire d'extension. Le maintien en zone agricole permet ainsi de respecter l'objectif de maîtrise de l'étalement urbain.
Mail	M12	06/09/25	Mairie Graye sur Mer	Graye sur Mer	Correction règlement	X	Observations complétant la délibération du 04/04/25 : 1) proposition reclasser hameau de la Platine en N (cf. avis État) 2) Maintenir ER N°1 qui affecte très peu l'EBC d'ailleurs de faible intérêt 3) Avis de l'État page 14 : ne pas donner suite car espaces situés dans la zone d'intervention du Conservatoire du Littoral (Cf. avis CD 14) 4) Avis État p18 : Dont acte 5) P28 avis État oap N)1 : ne pas suivre cette recommandation pour	La contribution est prise en compte. Le PLUi pourra être adapté, lors de son approbation, afin de tenir compte des éléments émis dans cette observation et cohérents avec les orientations du projet de PLUi.

							des raisons de sécurité 6) complément à l'avis donné sur les modifications souhaitable du règlement écrit.	
RD	RD66	12/09/25	Goby Didier	Graye sur Mer	Modification zonage		4 avenue Gal de Gaulle à Graye. S'étonne du classement en N de sa parcelle alors que le secteur s'est urbanisé. Se juge pénalisé pour réaliser des extensions ou constructions d'annexes nécessaires. Demande le reclassement en UR.	Cette parcelle se situe en zone Rs du PPRL du Bessin. Le secteur RS est concerné par des risques d'inondation par submersion marine. Le PPRL du Bessin a valeur de servitude d'utilité publique et s'impose au règlement du PLUi. Par conséquent, tout projet doit respecter strictement les dispositions réglementaires du PPRL Bessin en vigueur.
RD	RD69	12/09/25	Anonyme	Graye sur Mer	Modification zonage	X	S'étonne que sa propriété soit classée en zone rouge RS dans le PPRL alors que les deux propriétés qui l'entourent - dont une plus près du rivage - sont en zone bleue B1, ce qui devrait donc être le cas pour sa parcelle . (voir plan joint).	La demande porte sur le zonage du PPRL, la propriété du contributeur étant classée en zone rouge RS alors que les propriétés voisines sont en zone bleue B1. Il est rappelé que le PLUi n'a pas vocation à modifier les zonages du PPRL, lesquels relèvent de la compétence de l'Etat. Dès lors, aucune révision du zonage PPRL ne peut être opérée dans le cadre de la procédure actuelle d'élaboration du PLUi.
CDC	CDC12	20/09/25	Lecocq Angélique et Freddy	Hottot les Bagues	Contestation projets	X	Leur propriété AB194, Ab77 et 78 va se trouver entourée par la réalisation du lotissement prévu dans l'OAP avec tous les inconvénients qui en résulteront. Souhaiteraient acquérir une bande de terrain sur la parcelle 195 afin de créer une double haie séparative.	Les OAP sectorielles permettent d'encadrer précisément l'aménagement des secteurs concernés par des projets d'extension urbaine, afin d'éviter des opérations de promotion non maîtrisées qui pourraient aboutir à des densités trop importantes ou à des formes urbaines inadaptées. Elles imposent une intégration harmonieuse au tissu existant, une diversification des formes (individuel, groupé, intermédiaire), et une prise en compte des contraintes paysagères et environnementales. L'OAP pourra être complétée afin de créer un écran végétal de protection avec les habitations riveraines.

Tilly sur Seules	Ti2	29/08/25	Lion Jean-Fabrice	Hottot les Bagues	Contestation projets	Propriétaire parcelle AB 79 à Hottot les Bagues. Pas opposé au projet mais constate que la construction d'un lotissement derrière sa maison va nuire à la qualité du paysage et à sa tranquillité. En contrepartie souhaiterait acquérir une parcelle pour créer un écran végétal de protection. Souhaite aussi que les haies bocagères existante soient conservées.	cf. observation CDC12.
Juvigny sur Seules	JSS1	20/09/25	Angot Dominique	Juvigny sur Seules	Correction règlement	Le PLUi n'est pas conforme à la réalité en ce qui concerne les haies.	La contribution est prise en compte. Le linéaire de haie sera revu afin d'assurer une meilleure cohérence paysagère et une intégration adaptée au projet dans le cadre de l'approbation du PLUi.
RD	RD23	27/08/25	Guérin Véronique	Juvigny sur Seules	Préservation milieu naturel	A la lecture du plan patrimoine paysage concernant Juvigny surprise de constater que le bois du château n'est pas en EBC (L113-1) alors que sa surface et ses caractéristiques écologiques le justifient pleinement.	Le bois du château est actuellement classé en zone N (naturelle) dans le PLUi, ce qui assure sa protection et préserve sa vocation écologique et paysagère. Bien qu'il ne soit pas identifié au Plan Patrimoine Paysage ni classé EBC, sa conservation est garantie par le règlement applicable de la zone N. La collectivité pourra étudier, dans le cadre de futures évolutions du PLUi, la possibilité de mesures complémentaires pour renforcer sa préservation.
Mail	M10	29/08/25	Jehanne-Petit Dominique	Lingèvres	Eoliennes	Totalement opposée à la partie du PADD qui concerne les éoliennes. Ces installations sont nuisibles à la santé, au tourisme et au paysage.	cf. observation RD64
RD	RD13	23/08/25	Daguts Nicolas	Lingèvres	Eoliennes	Protestation contre le projet d'augmenter à 200m la hauteur des éoliennes d'Audrieu et contre les projets d'implantation de parcs éoliens à Juaye Mondaye, Lingèvres et Longraye. Ces projets ne profitent qu'à quelques investisseurs, nuisent au paysage et se révèle souvent peu rentables à long terme.	cf. observation RD64
RD	RD14	23/08/25	Quenault Sylvia	Lingèvres	Eoliennes	Opposée au projet de parc éolien à Lingèvres, à moins d'un km de sa maison. Nuisances et destruction des paysages.	cf. observation RD64

RD	RD21	26/08/25	Anonyme	Lingèvres	Eoliennes		Comment accepter de voir s'implanter ces monstres éoliens sur Lingèvres, avec toutes les conséquences sur les paysages et la santé ?	cf. observation RD64
RD	RD3	18/08/25	Daguts Nicolas	Lingèvres	Eoliennes		S'oppose à l'implantation d'éoliennes qui défigurerait le paysage bocager de la commune	cf. observation RD64
Tilly sur Seulles	Ti12	29/08/25	Jacqueline Daniel	Lingèvres	Modification zonage		Confirme la demande de Mme Labbé Monique pour la constructibilité de sa parcelle C476 à Lingèvres	La parcelle C476 est classée en zone A dans le PLUi dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Seulles Terre et Mer. Ce choix traduit les orientations du PADD, notamment la préservation des espaces agricoles et naturels, la maîtrise de l'urbanisation et la mise en oeuvre des objectifs issus de la loi Climat et Résilience, en particulier la réduction de la consommation foncière et l'atteinte du "zéro artificialisation nette". Le zonage retenu résulte d'une analyse globale, conduite à l'échelle communale et intercommunale, intégrant la capacité des réseaux, la consommation économe de l'espace et la cohérence des secteurs constructibles. Par ailleurs, la commune de Lingèvres a déjà une constructibilité adaptée aux besoins en logements, et l'ouverture supplémentaire à l'urbanisation ne prépondrait plus aux orientations générales du PLUi, qui privilégient le renouvellement urbain et la densification maîtrisée des tissus existants plutôt que l'extension linéaire de l'urbanisation.
Tilly sur Seulles	Ti13	29/08/25	Mariette Brigitte	Lingèvres	Modification zonage		Souhaite savoir si la parcelle D566 peut devenir constructible (projet pour son fils)	La parcelle concernée accueille quelques constructions isolées, implantées en dehors du tissu urbain continu. Elle est entourée de parcelles agricoles exploitées et ne présente pas de continuité avec une zone bâtie significative. Le maintien de ce secteur en zone agricole permet ainsi de préserver les espaces agricoles et de limiter

								l'étalement urbain, en cohérence avec les orientations du PADD. Ce classement n'interdit pas toute évolution du bâti existant : les dispositions applicables en zone A autorisent, sous conditions, les travaux d'entretien, de rénovation, de reconstruction après sinistre, ainsi que les extensions ou annexes proportionnées et liées à l'habitation existante. Au regard de ces éléments, le maintien de cette parcelle en zone A apparaît justifié et cohérent, permettant de préserver le caractère agricole des espaces environnants tout en garantissant la possibilité d'une évolution raisonnable du bâti existant.
Tilly sur Seulles	Ti6	29/08/25	Jehanne (?)	Lingèvres	Eoliennes		Le PLUi encourage l'implantation d'éoliennes qui n'apportent que des nuisances. Totalement opposé à ces projets.	cf. observation RD64
Tilly sur Seulles	Ti7	29/08/25	Lallement Annick	Lingèvres	Eoliennes		DE retour en Normandie, est sidérée de voir que le PLUi encourage les éoliennes alors qu'elle détruisent l'environnement et apportent nuisances et dévalorisation des propriétés.	cf. observation RD64
Audrieu	Aud1	25/08/25	Helie Thierry	Loucelles	Modification zonage	X	Remet au CE un courrier adressé au président de STM en février 2025 (sans réponse ?) par lequel il demandait que la parcelle ZC3 à Loucelles en bordure de la D613 soit placée en zone constructible : elle se situe dans la continuité du bâti, est desservie par les réseaux et n'est l'objet d'aucune activité agricole (plan et photo joints).	Le classement d'une parcelle en zone constructible ne dépend pas uniquement de son exploitation agricole actuelle ou de sa proximité avec des constructions existantes. Dans le cadre du PLUi le choix du zonage traduit les orientations du PADD, notamment la préservation des espaces agricoles et naturels, la maîtrise de l'urbanisation et la mise en œuvre des objectifs issus de la loi Climat et Résilience, en particulier la réduction de la consommation foncière et l'atteinte du "zéro artificialisation nette". Le zonage retenu résulte d'une analyse globale, conduite à l'échelle communale et intercommunale, intégrant la capacité des réseaux, la consommation économe de l'espace, le besoins

								en logements à l'échelle intercommunale et la cohérence des secteurs constructibles. La parcelle ZC3, bien que limitrophe à des habitations, se situe en limite du tissu bâti et n'a pas été retenue comme secteur prioritaire d'extension. Le maintien en zone agricole permet ainsi de respecter l'objectif de maîtrise de l'étalement urbain.
Fontenay le Pesnel	FLP2	18/09/25	Buon Marc	Loucelles	Correction règlement		Avait demandé à la CDC un changement de destination pour le corps de ferme dont il est propriétaire. (changement accepté dans le PLU de Loucelles.	Le changement de destination est pris en compte dans le projet de PLUi.
Loucelles	Lou1	17/09/25	Agostinis Daniel	Loucelles	Modification zonage		Demande l'alignement de sa parcelle sur le trait vert de la zone UH	Dans le cadre du PLUi le choix du zonage traduit les orientations du PADD, notamment la préservation des espaces agricoles et naturels, la maîtrise de l'urbanisation et la mise en œuvre des objectifs issus de la loi Climat et Résilience, en particulier la réduction de la consommation foncière et l'atteinte du "zéro artificialisation nette". Le zonage retenu résulte d'une analyse globale, conduite à l'échelle communale et intercommunale, intégrant la capacité des réseaux, la consommation économe de l'espace, le besoins en logements à l'échelle intercommunale et la cohérence des secteurs constructibles. Conclusion : le passage en zone constructible n'a pas été retenu dans le projet de PLUi.
Mail	M17	18/09/25	Couillard Guillaume	Loucelles	Correction règlement	X	Propriétaire parcelle ZC 63 à Loucelles. La haie qui figure sur le RG n'existe pas (terrain nu). Plan et photo joints.	cf. observation JSS1.
Asnelles	Asn1	18/08/25	André Benoit	Meuvaines	Eoliennes		Demande de porter à 1000m la distance entre éoliennes et habitations et s'interroge sur un projet de stockage d'énergie à Crépon en limite de Meuvaines et son impact sur le paysage.	cf. observations RD64 et C8.

Asnelles	Asn2	18/08/25	Leperson Sylvie	Meuvaines	Contestation projets	Propriétaire en indivision à Meuvaines du terrain où serait prévue l'OAP N°1 avec 6 logements. Conteste ce projet : petites parcelles non conformes à l'habitat existant (proximité château de Meuvaines et église). Ne comprennent pas pourquoi la vente du terrain pur une maison n'a pas pu se faire alors que l'on était toujours au RNU ?	Les OAP sectorielles permettent d'encadrer précisément l'aménagement des secteurs concernés afin d'éviter des opérations de promotion non maîtrisées qui pourraient aboutir à des densités inadaptées ou à des formes urbaines inadaptées. Elles imposent une intégration harmonieuse au tissu existant, une diversification des formes (individuel, groupé, intermédiaire), et une prise en compte des contraintes paysagères et environnementales. Egalement, les densités prévues (24 logts/ha) sont cohérentes avec le PADD et le SCoT du Bessin : le foncier disponible étant limité, il est nécessaire d'augmenter modérément les densités pour répondre aux besoins en logements à l'échelle intercommunale. La vente du terrain en vue d'une construction pourrait être affectée par l'application d'un sursis à statuer lorsqu'une procédure d'élaboration d'un PLUi est en cours. En effet, l'autorité compétente peut opposer un sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'urbanisme lorsqu'elle estime que le projet est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. Ainsi, même en période d'application du RNU, une commune engagée dans l'élaboration d'un PLUi peut différer les décisions en attendant l'approbation du document, afin d'assurer la cohérence du futur zonage. Cette mesure vise à garantir la stabilité et bonne mise en oeuvre des orientations du projet de territoire.
----------	------	----------	-----------------	-----------	----------------------	---	--

Mail	M27	20/09/25	Le Baron Lucie	Meuvaines	Modification zonage	X	Avocate. Intervient pour M. Yves de Joybert. Parcelle OB 280 à Meuvaines. Conteste le classement en N de cette parcelle située au cœur d'une zone urbanisée et ne présentant pas les caractéristiques d'une zone naturelle telle que définies par les textes. Elle aurait dû être considérée comme faisant partie des "gisements fonciers" tels que définis dans le dossier. Demande de rétablissement en zone constructible. (photos insérées dans le courrier). La demande sur le zonage du PLUi de la commune de Meuvaines ne peut être retenue. L'enveloppe de consommation foncière a déjà été répartie à l'échelle intercommunale avec 6 hectares attribués aux communes littorales pour la réalisation d'un objectif de 308 logements (renouvellement urbain + extension) répartis sur les quatre communes littorales, conformément à la programmation globale du PLUi. En effet, l'orientation 2.2 du PADD précise que la répartition de l'offre de logements doit s'appuyer sur l'amature territoriale et être proportionnée aux besoins de chaque commune, renforçant ainsi les pôles relais de Creully-sur-Seulles et Tilly-sur-Seulles pour concentrer la production de logements et les efforts de densification. Parallèlement, l'orientation 1.1.1 du PADD rappelle que le développement des communes doit rester maîtrisé et proportionné à leurs besoins réels, garantissant un aménagement équilibré du territoire. La commune de Meuvaines, située dans l'armature "commune littorales" du PLUi de Seulles Terre et Mer et plus largement dans celle du SCoT du Bessin, doit donc voir son urbanisation limitée afin de préserver la cohérence de la planification intercommunale et de privilégier la production de logements dans les communes pôles, même si les communes littorales accueillent déjà 20 % des logements prévus.
Meuvaines	Meuv1	19/09/25	Indivision Leperson	Meuvaines	Contestation projets		Terrain constructible "les Marronniers" route d'Arromanches : pour préserver l'Harmonie du village demande la réalisation de 4 maison maximum (cf. OAP 1 : 6 maisons). cf. observation Asn2.

Meuvaines	Meuv2	19/09/25	Labbey Philippe	Meuvaines	Préservation milieu naturel		Le WN 35 b (site de commandement allemand) est en instance de classement par la DRAC. Il se situe dans un bois qu'il faudrait classer en EBC pour protéger le site.	La proposition de classement du bois concerné en Espace Boisé Classé (EBC) est prise en compte. Une telle évolution pourra être envisagée entre l'enquête publique et l'approbation du PLUi, sous réserve qu'elle ne remette pas en cause l'économie générale du document. Cette mesure permettrait de renforcer la protection patrimoniale et paysagère du site en cohérence avec les orientations du PLUi.
RD	RD38	03/09/25	Anne	Meuvaines	Modification zonage	X	S'inquiète du risque de dépérissement du village puisque l'on ne peut presque plus y construire. Suggère qu'au moins les parcelles B133et 134 restent constructibles pour leur partie située au bord de la route, en continuité du bâti existant et au cœur du village. Plan joint.	La demande sur le zonage du PLUi de la commune de Meuvaines ne peut être retenue. L'enveloppe de consommation foncière a déjà été répartie à l'échelle intercommunale avec 6 hectares attribués au communes littorales pour la réalisation d'un objectif de 308 logements (renouvellement urbain + extension) répartis sur les quatre communes littorales, conformément à la programmation globale du PLUi. En effet, l'orientation 2.2 du PADD précise que la répartition de l'offre de logements doit s'appuyer sur l'amature territoriale et être proportionnée aux besoins de chaque commune, renforçant ainsi les pôles relais de Creully-sur-Seulles et Tilly-sur-Seulles pour concentrer la production de logements et les efforts de densification. Parallèlement, l'orientation 1.1.1 du PADD rappelle que le développement des communes doit rester maîtrisé et proportionné à leurs besoins réels, garantissant un aménagement équilibré du territoire. La commune de Meuvaines, située dans l'armature "commune littorale" du PLUi de Seulles Terre et Mer et plus largement dans celle du SCoT du Bessin, doit donc voir son urbanisation limitée afin de préserver la cohérence de la

								planification intercommunale et de privilégier la production de logements dans les communes pôles, même si les communes littorales accueillent déjà 20 % des logements prévus.
Courrier	C9	19/09/25	Péan Carmen	Moulins en Bessin	Modification zonage		Martragny parcelle B349. Renouvelle sa demande de modification du tracé pour avoir une partie constructible en alignement de la zone UC voir proposition sur plan joint.	La demande de modification du classement de la parcelle B349, située à Martragny, de la zone A vers la zone UC ne peut être retenue. L'enveloppe de consommation foncière a déjà été répartie à l'échelle intercommunale avec 2 hectares attribués à la commune de Moulins-en-Bessin pour la réalisation d'un objectif de 30 logements, conformément à la programmation globale du PLUi. En effet, l'orientation 2.2 du PADD précise que la répartition de l'offre de logements doit s'appuyer sur l'amature territoriale et être proportionnée aux besoins de chaque commune, renforçant ainsi les pôles relais de Creully-sur-Seulles et Tilly-sur-Seulles pour concentrer la production de logements et les efforts de densification. Parallèlement, l'orientation 1.1.1 du PADD rappelle que le développement des communes rurales doit rester maîtrisé et proportionné à leurs besoins réels, garantissant un aménagement équilibré du territoire. La commune de Moulins-en-Bessin, située dans l'armature rurale du PLUi de Seulles Terre et Mer et plus largement dans celle du SCoT du Bessin, doit donc voir son urbanisation limitée afin de préserver la cohérence de la planification intercommunale et de privilégier la production de logements dans les communes pôles, même

x

								si les communes rurales accueillent déjà 36 % des logements prévus. Egalement, le système d'assainissement individuel existant ne favorise pas l'extension de constructions, conformément aux orientations de l'État. Enfin, le maintien du classement en zone A permet ainsi de préserver l'intégrité des espaces agricoles et naturels tout en respectant la stratégie globale de densification et de localisation des logements définie par le PLUi. Enfin, ce choix traduit les orientations du PADD, notamment la préservation des espaces agricoles et naturels, la maîtrise de l'urbanisation et la mise en œuvre des objectifs issus de la loi Climat et Résilience, en particulier la réduction de la consommation foncière et l'atteinte du "zéro artificialisation nette". Le zonage retenu résulte d'une analyse globale, conduite à l'échelle communale et intercommunale, intégrant la capacité des réseaux, la consommation économe de l'espace et la cohérence des secteurs constructibles.
CDC	CDC4	20/09/25	Vautier Alain Pierre	Moulins en Bessin	Correction règlement		Demande de changement de destination pour les bâtiments situés parcelle AE 19, 20, 24, 25 à Cully pour une réhabilitation à usage d'habitation.	Les parcelles mentionnées ne dispose ni de raccordement à l'électricité ni d'accès à l'eau potable, conditions indispensables pour l'implantation d'une habitation. L'absence de ces réseaux rend le projet non réalisable et incompatible avec les prescription du PLUi.
Mail	M10	30/08/25	Malherbe Gilbert et Fabian	Moulins en Bessin	Modification zonage	X	Concerne les parcelles 54 et 55 à Cully (plan de situation joint). Demandent la constructibilité des zones identifiées dans le plan joint.	Parcelle AL n°54 : demande prise en compte dans le PLUi. Parcelle AL n°55 : la demande sera prise en compte pour l'approbation du PLUi (+330m²)

Mail	M13	03/09/25	Labrusse Arnaud	Moulins en Bessin	Modification zonage	Avocat de l'indivision Delahaye Bourdon. Revient sur le sujet évoqué précédemment (M7) concernant la parcelle B304 à Martragny. Maintient son argumentation de fond sur la constructibilité de la parcelle mais propose une solution alternative plus limitée décrite dans le schéma inclus dans le courrier.	La demande de modification du classement de la parcelle B0304, située dans le hameau de Saint-Léger, de la zone A vers la zone AUH ne peut être retenue. L'enveloppe de consommation foncière a déjà été répartie à l'échelle intercommunale avec 2 hectares attribués à ce hameau pour la réalisation d'un objectif de 30 logements, conformément à la programmation globale du PLUi. En effet, l'orientation 2.2 du PADD précise que la répartition de l'offre de logements doit s'appuyer sur l'amature territoriale et être proportionnée aux besoins de chaque commune, renforçant ainsi les pôles relais de Creully-sur-Seulles et Tilly-sur-Seulles pour concentrer la production de logements et les efforts de densification. Parallèlement, l'orientation 1.1.1 du PADD rappelle que le développement des communes rurales doit rester maîtrisé et proportionné à leurs besoins réels, garantissant un aménagement équilibré du territoire. La commune de Moulins-en-Bessin, située dans l'armature rurale du PLUi de Seulles Terre et Mer et plus largement dans celle du SCoT du Bessin, doit donc voir son urbanisation limitée afin de préserver la cohérence de la planification intercommunale et de privilégier la production de logements dans les communes pôles, même si les communes rurales accueillent déjà 36 % des logements prévus. Egalement, le système d'assainissement individuel existant ne favorise pas l'extension de constructions, conformément aux orientations de l'État. Enfin, le maintien du classement en zone A permet ainsi de préserver l'intégrité des espaces agricoles et
------	-----	----------	--------------------	----------------------	------------------------	--	--

								naturels tout en respectant la stratégie globale de densification et de localisation des logements définie par le PLUi. Enfin, ce choix traduit les orientations du PADD, notamment la préservation des espaces agricoles et naturels, la maîtrise de l'urbanisation et la mise en œuvre des objectifs issus de la loi Climat et Résilience, en particulier la réduction de la consommation foncière et l'atteinte du "zéro artificialisation nette". Le zonage retenu résulte d'une analyse globale, conduite à l'échelle communale et intercommunale, intégrant la capacité des réseaux, la consommation économe de l'espace et la cohérence des secteurs constructibles.
Mail	M15	12/09/25	Malherbe Gilbert et Fabian	Moulins en Bessin	Modification zonage	X	Doublon M10	cf. observation M10
Mail	M7	29/08/25	Labrusse Arnaud	Moulins en Bessin	Modification zonage	X	Avocat, intervient pour l'indivision Delahaye-Bourdon, propriétaire des parcelles B230 et 304 à Martragny. Ces parcelles sont classées en A dans le projet : cette décision est contestée car la définition des zones agricoles dans le code (et confirmée par la jurisprudence) ne convient pas en l'espèce car les parcelles sont inaptes à l'activité agricole, notamment du fait de leur inclusion dans le tissu bâti . Par ailleurs les orientations définies aux pages 38 et 39 du PADD ne sont pas respectées car les parcelles en cause constituent manifestement une "dent creuse" au sein d'un espace bâti, point de vue partagé par de conseil municipal dans sa délibération. Jurisprudence du Conseil d'état citée et plans joints. M. Labrusse et M. Delahaye ont confirmé leur argumentation lors de leur visite à la permanence du CE à Martragny le 01/09.	cf. observation M13.

Moulins en Bessin	MB1	22/08/25	Jourdan Dominique	Moulins en Bessin	Modification zonage	Rucqueville. Doublon VSM2 , Extraits de Géoportail joints	La demande de modification du classement de la parcelle AB21, située à Rucqueville, de la zone A vers la zone UH ne peut être retenue. L'enveloppe de consommation foncière a déjà été répartie à l'échelle intercommunale avec 2 hectares attribués à la commune de Moulins-en-Bessin pour la réalisation d'un objectif de 30 logements, conformément à la programmation globale du PLUi. En effet, l'orientation 2.2 du PADD précise que la répartition de l'offre de logements doit s'appuyer sur l'amature territoriale et être proportionnée aux besoins de chaque commune, renforçant ainsi les pôles relais de Creully-sur-Seulles et Tilly-sur-Seulles pour concentrer la production de logements et les efforts de densification. Parallèlement, l'orientation 1.1.1 du PADD rappelle que le développement des communes rurales doit rester maîtrisé et proportionné à leurs besoins réels, garantissant un aménagement équilibré du territoire. La commune de Moulins-en-Bessin, située dans l'armature rurale du PLUi de Seulles Terre et Mer et plus largement dans celle du SCoT du Bessin, doit donc voir son urbanisation limitée afin de préserver la cohérence de la planification intercommunale et de privilégier la production de logements dans les communes pôles, même si les communes rurales accueillent déjà 36 % des logements prévus. Egalement, le système d'assainissement individuel existant ne favorise pas l'extension de constructions, conformément aux orientations de l'État. Enfin, le maintien du classement en zone A permet ainsi de préserver l'intégrité des espaces agricoles et
-------------------	-----	----------	-------------------	-------------------	---------------------	--	--

							naturels tout en respectant la stratégie globale de densification et de localisation des logements définie par le PLUi. Enfin, ce choix traduit les orientations du PADD, notamment la préservation des espaces agricoles et naturels, la maîtrise de l'urbanisation et la mise en œuvre des objectifs issus de la loi Climat et Résilience, en particulier la réduction de la consommation foncière et l'atteinte du "zéro artificialisation nette". Le zonage retenu résulte d'une analyse globale, conduite à l'échelle communale et intercommunale, intégrant la capacité des réseaux, la consommation économe de l'espace et la cohérence des secteurs constructibles.
Moulins en Bessin	MB2	01/09/25	Thélot Bertrand	Moulins en Bessin	Modification zonage	Cully. Parcelle AH 14. Signale que l'espace paysager à protéger n'existe plus. Propose une correction : à partager entre A et NJ (un schéma figure dans le registre).	La demande est prise en compte. L'espace paysager à protéger sera supprimé.
Moulins en Bessin	MB3	01/09/25	Collin JF	Moulins en Bessin	Correction règlement	Courrier remis au CE. Concerne Cully. Suite à la réunion du 14/04/25 en commission urbanisme. Corrections à effectuer sur le règlement : 1) inventaire murs et haies à refaire complètement en fonction de la réalité que le RG ne traduit pas : certains murs en ruine et ronciers considérés comme haies. Ne drainer être identifiées que les haies ayant un rôle anti-érosif et les alignements remarquables qui devraient pouvoir être arrachés en cas de nécessité sous réserve de remplacement 2) Classement de parcelles identifiées lors de la réunion : classement en N au lieu de A de parcelles utilisées pour l'élevage ; de vieux vergers proches de leur fin et qui ne seront pas replantés n'ont aucun intérêt à être identifiés comme espace paysager à protéger --> les classe	1) L'inventaire ne sera pas refait intégralement sur le terrain. La méthodologie mise en place pour la réalisation de l'inventaire du patrimoine bâti (maison de caractère, corps de ferme, muret, etc.) et du patrimoine naturel (arbres remarquables, alignements d'arbres, etc.) mobilisait les élus des communes avec un tableau excel et un plan à l'échelle communale mis à disposition. 2) Le zonage sera modifié et la délimitation entre les espaces A et N sera affinée. Les EPP seront revu également. 3) Ce choix traduit les orientations du PADD, notamment la préservation des espaces agricoles et naturels, la maîtrise de l'urbanisation et la mise en œuvre des objectifs issus de la loi Climat et Résilience, en particulier la réduction de la

							en NJ. 3) des parcelles dans le centre du bourg qui étaient en U passent en N ? 4) Zone EBC dans le bourg à classer en espaces paysager à protéger 5) Implanter les nouvelles constructions à au moins 10m des terres en labour.	consommation foncière et l'atteinte du "zéro artificialisation nette". Le zonage retenue résulte d'une analyse globale, conduite à l'échelle communale et intercommunale, intégrant la capacité des réseaux, la consommation économe de l'espace et la cohérence des zones constructibles. Il est rappelé que la constructibilité d'une parcelle n'est jamais acquise et peut évoluer au regard des choix d'aménagement retenus dans le cadre de l'évolution des documents d'urbanisme. 4) Une telle évolution pourra être envisagée entre l'enquête publique et l'approbation du PLUi, sous réserve qu'elle ne remette pas en cause l'économie générale du document. 5) Il est prévu dans le règlement écrit (article 7) un paragraphe concernant l'implantation des constructions situées en frange des espaces agricoles et naturels.
Moulins en Bessin	MB4	01/09/25	Filipov Alexandra	Moulins en Bessin	Modification zonage	X	Remet au CE un courrier précédemment adressé à la maire de Moulins en Bessin pour demander la constructibilité de la parcelle 186 ZH 18 à Coulombs. Ce terrain qui figurait en zone 2AU et qui constitue en fait une "dent creuse" dans le tissu urbain, est parfaitement desservi par les réseaux. Souligne le préjudice subi du fait que lors d'une succession ce terrain a été évalué en tant que constructible. (plans joints)	La demande de modification du classement de la parcelle ZH0018, située sur la commune historique de Coulombs, de 2AU (A dans le PLUi arrêté) vers AUH en respect des OAP ne peut être retenue. L'enveloppe de consommation foncière a déjà été répartie à l'échelle intercommunale avec 2 hectares attribués au hameau Saint-Léger sur la commune historique de Martragny pour la réalisation d'un objectif de 30 logements, conformément à la programmation globale du PLUi. En effet, l'orientation 2.2 du PADD précise que la répartition de l'offre de logements doit s'appuyer sur l'amature territoriale et être proportionnée aux besoins de chaque commune, renforçant ainsi les pôles relais de Creully-sur-Seulles et Tilly-sur-Seulles pour

								concentrer la production de logements et les efforts de densification. Parallèlement, l'orientation 1.1.1 du PADD rappelle que le développement des communes rurales doit rester maîtrisé et proportionné à leurs besoins réels, garantissant un aménagement équilibré du territoire. La commune de Moulins-en-Bessin, située dans l'armature rurale du PLUi de Seullès Terre et Mer et plus largement dans celle du SCoT du Bessin, doit donc voir son urbanisation limitée afin de préserver la cohérence de la planification intercommunale et de privilégier la production de logements dans les communes pôles, même si les communes rurales accueillent déjà 36 % des logements prévus.
Moulins en Bessin	MB5	01/09/25	Mouchel Daniel	Moulins en Bessin	Modification zonage	X	Courrier remis au CE avec plans joints. Demande le classement en zone constructible de la parcelle ZD 04 à Martragny (6712 m²).	La demande de modification du classement de la parcelle ZD04, située à Martragny, de la zone A vers la zone U ne peut être retenue. L'enveloppe de consommation foncière a déjà été répartie à l'échelle intercommunale avec 2 hectares attribués à la commune de Moulins-en-Bessin pour la réalisation d'un objectif de 30 logements, conformément à la programmation globale du PLUi. En effet, l'orientation 2.2 du PADD précise que la répartition de l'offre de logements doit s'appuyer sur l'amature territoriale et être proportionnée aux besoins de chaque commune, renforçant ainsi les pôles relais de Creully-sur-Seullès et Tilly-sur-Seullès pour concentrer la production de logements et les efforts de densification. Parallèlement, l'orientation 1.1.1 du PADD rappelle que le développement des communes rurales doit rester maîtrisé et proportionné à leurs besoins réels, garantissant un

								aménagement équilibré du territoire. La commune de Moulins-en-Bessin, située dans l'armature rurale du PLUi de Seules Terre et Mer et plus largement dans celle du SCoT du Bessin, doit donc voir son urbanisation limitée afin de préserver la cohérence de la planification intercommunale et de privilégier la production de logements dans les communes pôles, même si les communes rurales accueillent déjà 36 % des logements prévus. Egalement, le système d'assainissement individuel existant ne favorise pas l'extension de constructions, conformément aux orientations de l'État. Enfin, le maintien du classement en zone A permet ainsi de préserver l'intégrité des espaces agricoles et naturels tout en respectant la stratégie globale de densification et de localisation des logements définie par le PLUi. Enfin, ce choix traduit les orientations du PADD, notamment la préservation des espaces agricoles et naturels, la maîtrise de l'urbanisation et la mise en œuvre des objectifs issus de la loi Climat et Résilience, en particulier la réduction de la consommation foncière et l'atteinte du "zéro artificialisation nette". Le zonage retenu résulte d'une analyse globale, conduite à l'échelle communale et intercommunale, intégrant la capacité des réseaux, la consommation économe de l'espace et la cohérence des secteurs constructibles.
--	--	--	--	--	--	--	--	---

Moulins en Bessin	MB6	14/09/25	Pomikal Camille	Moulins en Bessin	Modification zonage	X	Courrier concernant les parcelles 719, 762 et en partie 714 à Martragny. Ces parcelles sont en friche, inexploitées et situées au coeur du village, dents creuses ayant vocation à être urbanisées. Plan joint.	Le classement d'une parcelle en zone constructible ne dépend pas uniquement de sa proximité avec des constructions existantes. Dans le cadre du PLUi le choix du zonage traduit les orientations du PADD, notamment la préservation des espaces agricoles et naturels, la maîtrise de l'urbanisation et la mise en œuvre des objectifs issus de la loi Climat et Résilience, en particulier la réduction de la consommation foncière et l'atteinte du "zéro artificialisation nette". Le zonage retenu résulte d'une analyse globale, conduite à l'échelle communale et intercommunale, intégrant la capacité des réseaux, la consommation économe de l'espace, le besoins en logements à l'échelle intercommunale et la cohérence des secteurs constructibles. Les parcelles 719, 762 et en partie 714 à Martragny bien que limitrophe d'un quartier pavillonnaire, se situe en limite du tissu bâti et n'a pas été retenue comme secteur prioritaire d'extension. Le maintien en zone agricole permet ainsi de respecter l'objectif de maîtrise de l'étalement urbain.
Moulins en Bessin	MB7	01/09/25	Indivision Van Wynsberghe	Moulins en Bessin	Modification zonage	X	Demande que leur terrain (parcelles 716 à 723) situé à Moulins en Bessin qui constitue une dent creuse entourées de maison et inapte à un usage agricole soit constructible.	Le classement d'une parcelle en zone constructible ne dépend pas uniquement de sa proximité avec des constructions existantes. Dans le cadre du PLUi le choix du zonage traduit les orientations du PADD, notamment la préservation des espaces agricoles et naturels, la maîtrise de l'urbanisation et la mise en œuvre des objectifs issus de la loi Climat et Résilience, en particulier la réduction de la consommation foncière et l'atteinte du "zéro artificialisation nette". Le zonage retenu résulte d'une analyse globale, conduite à l'échelle communale et intercommunale, intégrant la capacité des réseaux, la

							consommation économe de l'espace, le besoins en logements à l'échelle intercommunale et la cohérence des secteurs constructibles. Les parcelles 716 à 723 à Martragny bien que limitrophe d'un quartier pavillonnaire, se situe en limite du tissu bâti et n'a pas été retenue comme secteur prioritaire d'extension. Le maintien en zone agricole permet ainsi de respecter l'objectif de maîtrise de l'étalement urbain.
Moulins en Bessin	MB8	08/09/25	Chauvin Olivier	Moulins en Bessin	Correction règlement	X	Coulombs. Signale plusieurs erreurs à corriger dans le RG concernant des mares et des haies. Plans joints cf. observation JSS1.
RD	RD34	02/09/25	De Cooker Emilie	Moulins en Bessin	Modification zonage	X	Propriétaire des parcelles 190 ZE 0050 24 et 54 à Coulombs. Activité équestre. A constaté que ces parcelles on été classé en A dans le projet comme elle le souhaitait. Craint cependant que cette situation pose problème en termes de revalorisation des bâtiments ou de division éventuelle de la ferme. Propose - soit de laisser l'ensemble des parcelles en A sauf la 24 qui serait placée dans la zone constructible, option préférentielle - soit de maintenir le tout en A en étoilant les bâtiments spécifiés dans le document joint "plan ferme". (plans joints été commentés). Les propositions émises - soit le classement en zone constructible de la parcelle ZE 24, soit le maintien du zonage A avec la possibilité d'un changement de destination - seront examinées dans le cadre des échanges à venir avec les instances compétentes. L'arbitrage interviendra avant l'approbation du PLUi afin d'assurer la cohérence du zonage retenu avec les orientations du document et la stabilité juridique du projet.
RD	RD60	09/09/25	Murray Raphaël	Moulins en Bessin	Modification zonage	X	En cours d'acquisition de la parcelle ABO 146 à Cully (RD 93) actuellement en zone N, avec plusieurs anciens bâtiments et des ruines. Propriétaire des parcelles voisines, souhaite engager une restauration de cette parcelle pour un projet de qualité. Demande soit le reclassement en Zone UC pour mener à bien ce projet ou, à défaut, au moins le changement de destination pour permettre une requalification de l'ensemble. (plan inclus). Les propositions émises - soit le classement en zone constructible de la parcelle AB 146, soit le maintien du zonage A avec la possibilité d'un changement de destination - seront examinées dans le cadre des échanges à venir avec les instances compétentes. L'arbitrage interviendra avant l'approbation du PLUi afin d'assurer la cohérence du zonage retenu avec les orientations du document et la stabilité juridique du projet.

RD	RD73	09/09/25	Murray Raphaël	Moulins en Bessin	Modification zonage		Demande correction du zonage de la parcelle ABO 119 à Cully pour classement intégral en UC (partiellement en N dans le projet actuel) afin de conserver la cohérence du zonage et la logique de la desserte. (plans et courrier joints).	Le classement d'une parcelle en zone constructible ne dépend pas uniquement de sa proximité avec des constructions existantes. Dans le cadre du PLUi le choix du zonage traduit les orientations du PADD, notamment la préservation des espaces agricoles et naturels, la maîtrise de l'urbanisation et la mise en œuvre des objectifs issus de la loi Climat et Résilience, en particulier la réduction de la consommation foncière et l'atteinte du "zéro artificialisation nette". Le zonage retenu résulte d'une analyse globale, conduite à l'échelle communale et intercommunale, intégrant la capacité des réseaux, la consommation économe de l'espace, le besoins en logements à l'échelle intercommunale et la cohérence des secteurs constructibles. La parcelle AB119, bien que limitrophe d'un quartier pavillonnaire, se situe en limite du tissu bâti et n'a pas été retenue comme secteur prioritaire d'extension. Le maintien en zone naturelle permet ainsi de respecter l'objectif de maîtrise de l'étalement urbain.
RD	RD78	13/09/25	Filipov Alexandra	Moulins en Bessin	Modification zonage	X	Doublon MB4	cf. observation MB4.
STM	STM1	22/08/25	Vautier Alain Pierre	Moulins en Bessin	Modification zonage		Cully. Demande un changement de destination possible pour les bâtiments situés sur les parcelles AE 19, 20, 24, 26 pour permettre la réhabilitation d'une maison d'habitation.	cf. observation CDC4.
Ver sur Mer	VSM2	27/08/25	Jourdan Dominique	Moulins en Bessin	Modification zonage		Rucqueville. Demande la possibilité de placer une partie (3000 m²) de la parcelle AB21 en UH. La parcelle a un accès direct au lotissement du petit Clos. (demande faite à l'ancien maire de Rucqueville. Et propriétaire ZB 57.	cf. observation MB1.

Courrier	C2	18/08/25	Dauge Francis	Ponts sur Seules	Modification zonage	X	Propriétaire parcelles A176 67A et 14 CA à Tierceville, rue de Ste Croix. S'étonne du classement en zone non constructible. CU demandé. Terrain desservi par les réseaux. Documents joints. La parcelle A 176 est classée en zone agricole dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Seules Terre et Mer. Ce choix traduit les orientations du PADD, notamment la préservation des espaces agricoles et naturels, la maîtrise de l'urbanisation et la mise en œuvre des objectifs issus de la loi Climat et Résilience, en particulier la réduction de la consommation foncière et l'atteinte du "zéro artificialisation nette". Le zonage retenu résulte d'une analyse globale, conduite à l'échelle communale et intercommunale, intégrant la capacité des réseaux, la consommation économe de l'espace et la cohérence des secteurs constructibles. La délivrance d'un certificat d'urbanisme en 2018 ne crée aucun droit acquis à construire. Il est rappelé que la constructibilité d'une parcelle n'est jamais acquise et peut évoluer au regard des choix d'aménagement retenus dans le cadre de l'évolution des documents d'urbanisme. Le zonage repose sur une logique d'aménagement d'ensemble et non sur des situations foncières individuelles. Enfin, aucune modification de zonage n'est prévue dans le PLUi. La demande de reclassement pourra, le cas échéant, être examinée dans le cadre d'une révision future, sous réserve du respect des objectifs supra en matière de sobriété foncière.
CDC	CDC3	09/09/25	Richard Michel	Ponts sur Seules	Correction règlement		Lantheuil. L'étoile rouge sur ma parcelle ne semble pas justifiée s'agissant d'un pavillon construit en 1979 (rue du Douet de la Gronde). L'étoile rouge (patrimoine bâti à préserver) sera supprimée.

CDC	CDC6	20/09/25	Calbry Gilbert	Ponts sur Seules	Modification zonage	X	Demande le classement en zone constructible d'une parcelle 6 bis route de Caen à Pierrepont. IL s'agit d'une dent creuse raccordée aux réseaux (dossier joint). Les zones UJ sont le plus souvent des secteurs enclavés. Ces espaces, dans lesquelles la constructibilité est limitée permettent d'assurer le maintien des espaces de jardins, de limiter l'artificialisation des sols, favoriser la gestion des eaux pluviales et lutter contre les îlots de chaleur, problématique qui avec l'augmentation des températures liée au changement climatique touche également les bourgs ruraux. Ce choix traduit les orientations du PADD, notamment la préservation des espaces agricoles et naturels, la maîtrise de l'urbanisation et la mise en oeuvre des objectifs issus de la loi Climat et Résilience, en particulier la réduction de la consommation foncière et l'atteinte du "zéro artificialisation nette". Le zonage retenu résulte d'une analyse globale, conduite à l'échelle communale et intercommunale, intégrant la capacité des réseaux, la consommation économe de l'espace et la cohérence des zones constructibles. Par ailleurs, la commune de Ponts-sur-Seules a déjà une constructibilité adaptée aux besoins en logements, et l'ouverture supplémentaire à l'urbanisation ne répondrait plus aux orientations générales du PLUi.
CDC	CDC8	20/09/25	Debuys Arno	Ponts sur Seules	Modification zonage	X	Avocat, pour le compte des époux Dano à Tierceville. Parcelle A231 à Tierceville. Considère le classement en A de la partie de la parcelle qui longe la route et qui a accès aux réseaux, dans la continuité des parcelles bâties, comme illégale (Dossier avec jurisprudence joint) La parcelle A231 est classée en zone agricole dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Seules Terre et Mer. Ce choix traduit les orientations du PADD, notamment la préservation des espaces agricoles et naturels, la maîtrise de l'urbanisation et la mise en œuvre des objectifs issus de la loi Climat et Résilience, en particulier la réduction de la consommation foncière et l'atteinte du "zéro artificialisation nette". Le zonage retenu résulte d'une analyse globale,

								conduite à l'échelle communale et intercommunale, intégrant la capacité des réseaux, la consommation économe de l'espace et la cohérence des secteurs constructibles. Enfin, aucune modification de zonage n'est prévue dans le PLUi. La demande de reclassement pourra, le cas échéant, être examinée dans le cadre d'une révision future, sous réserve du respect des objectifs supra en matière de sobriété foncière.
Fontaine Henry	FH1	21/08/25	De Mourgues Jean-Louis	Ponts sur Seulles	Eoliennes		Tierceville. Courrier remis au CE : contestation des projets éoliens en cours sur STM : inutilité énergétique et dégâts sur les paysages et l'environnement en général. Demande que la distance minimale des éoliennes par rapport aux habitations soit portée de 800m à 1000m	cf. observation RD64
Fontaine Henry	FH2	21/08/25	Blaison Denis	Ponts sur Seulles	Eoliennes		Tierceville. Suite à différents contacts, constate que les promoteurs de projets éoliens ne prennent absolument pas en compte les risques ou les dommages pour les populations concernées (hauteur et puissances excessives). Demande que la distance minimale des éoliennes par rapport aux habitations soit portée de 800m à 1000m.	cf. observation RD64.
RD	RD 167	20/09/25	Dano Eric	Ponts sur Seulles	Correction règlement	X	Parcelles A232 et 333 à Tierceville. Demande de changement de destination pour un pigeonnier (photo jointe)	La demande concerne un bâtiment non cadastré pour lequel un changement de destination est souhaité. Il est rappelé que le changement de destination ne peut s'appliquer qu'à des constructions identifiées sur le cadastre. L'absence de mention au cadastre traduit une absence de reconnaissance administrative du bâti, ne permettant pas de considérer le bâtiment comme existant au sens de l'urbanisme. En conséquence, le changement de destination ne peut être

								envisagé dans ce cas. Une régularisation préalable de la situation du bâtiment serait nécessaire pour que toute évolution de son usage puisse être étudiée.
RD	RD105	17/09/25	Anonyme	Ponts sur Seulles	Préservation milieu naturel	X	Lantheuil : Décrit, plan et photo à l'appui les espaces boisés qu'il convient de protéger.	Le maintien de l'EBC sur ce secteur est confirmé dans le PLUi.
RD	RD139	19/09/25	Eudeline Richrd	Ponts sur Seulles	Modification zonage	X	Terrain partagé entre UA et N. Le terrain conjoint au lotissement de Manneville n'a plus de caractère naturel. Souhaite pouvoir construire un atelier pour son activité sur les parcelles AK0052 et AE0033. Demande donc le classement de ces parcelles en UA. (plan joint).	Le maintien de ce secteur en zone naturelle permet de préserver les espaces naturels et de limiter l'étalement urbain, en cohérence avec les orientations du PADD. Toutefois, ce classement n'interdit pas toute évolution du bâti existant : les dispositions applicables en zone N autorisent, sous conditions, les travaux d'entretien, de rénovation, de reconstruction après sinistre, ainsi que les extensions ou annexes proportionnées et liées à l'habitation existante. Au regard de ces éléments, le maintien de cette parcelle en zone A apparaît justifié et cohérent, permettant de préserver le caractère agricole des espaces environnants tout en garantissant la possibilité d'une évolution raisonnable du bâti existant.
RD	RD140	19/09/25	Sébastien	Ponts sur Seulles	Modification zonage		Tierceville.. Souhaite que les parcelles 336,338 et 398 soient maintenus constructibles.	La demande porte sur le maintien de la constructibilité des parcelles cadastrées A 336, 338 et 398 à Tierceville. Ces parcelles sont situées à proximité immédiate d'une exploitation agricole et se trouvent incluses dans le périmètre de réciprocité défini par le code rural, destiné à prévenir les conflits d'usages entre activités agricoles et usages résidentiels. Leur classement en zone NJ est donc maintenu. La zone NJ correspond au secteur de jardins privés ou de vergers en interface avec la zone naturelle ou agricole. La constructibilité est limitée permettant ainsi de maintenir une frange naturelle entre l'espace urbain et l'espace

							agricole, contribuant ainsi à limiter les nuisances et risques phytosanitaires liés aux activités agricoles.
RD	RD141	19/09/25	Anonyme	Ponts sur Seulles	Voies cyclables	Conteste le point de vue exprimé en RD 126 et considère que la piste cyclable Ponts sur Seulles -Creully est nécessaire tant du point de vue de la sécurité qu'au plan pratique.	La contribution exprime un avis favorable à la création de la piste cyclable reliant Ponts-sur-Seulles à Creully, soulignant son intérêt en matière de sécurité et de continuité des déplacements. Il est rappelé que le PLUi ne crée pas directement le projet d'aménagement, mais identifie un emplacement réservé visant à préserver la possibilité de sa réalisation future. Cet aménagement répond aux orientations du schéma directeur cyclable de la communauté de communes Seulles Terre et Mer, approuvé en juin 2024 visant à développer un réseau sécurisé et cohérent de mobilités douces à l'échelle intercommunale.
Rd	RD142	19/09/25	Anonyme	Ponts sur Seulles	Contestation projets	Projet en cours d'installation de panneaux solaires sur plus de 100m ² sur parcelle 000AK195. Opposé à la modification de N en Ne et choqué que des arbres aient été abattus.	Le maintien de l'EBC sur la parcelle AK 195 est confirmé dans le PLUi. Par ailleurs, cette parcelle n'est pas identifiée parmi les secteurs fléchés pour l'implantation d'énergies renouvelables, ce qui exclut toute vocation à accueillir des équipements de production solaire.
RD	RD152	20/09/25	Anonyme	Ponts sur Seulles	Voies cyclables	Favorable à la création de la piste cyclable Creully-Lantheuil comme RD141	cf. observation RD141.
RD	RD154	20/09/25	Jodocius Didier	Ponts sur Seulles	Patrimoine	Les parcelles 6 et 8 rue du Douet de la Gronde pourraient être classées au titre du patrimoine bâti à protéger.	La demande est prise en compte. Les bâtiments seront classés au titre du bâti à préserver.
RD	RD169	20/09/25	Fiquet Eliane	Ponts sur Seulles	Modification zonage	Demande qu'une partie de la parcelle 0249 Ferme de Pierrepont actuellement en zone N puisse devenir un STECAL. (voir localisation sur plan joint).	La création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) destiné à l'accueil d'activité économiques, artisanales et d'entreposage (STECAL) impliquerait une nouvelle consultation de la CDPENAF (commission départementale de la préservation des

X

								espaces naturels, agricoles et forestiers), ce qui n'est pas prévu à ce stade de la procédure. En effet, une telle modification après l'enquête publique entraînerait un allongement important des délais et pourrait remettre en question le calendrier d'approbation du PLUi. Par conséquent, cela limite fortement les marges de manœuvre à court terme. Néanmoins, la collectivité prend note de cette demande. Dans l'hypothèse où les développements urbains évolueraient, ce secteur pourrait faire l'objet d'un réexamen lors d'une évolution ultérieure du document d'urbanisme.
RD	RD36	02/09/25	Digeon Christophe	Ponts sur Seulles	Correction règlement	X	Amblie. Un des bâtiments de la parcelle C24 a été identifié bâtiment remarquable. Or il est en train de s'effondrer et son état ne justifie pas l'étoilage rouge. Demande donc le déclassement. Photos du bâtiment jointes.	L'étoile rouge (patrimoine bâti à préserver) sera supprimée.
RD	RD67	12/09/25	Maucourant Paul	Ponts sur Seulles	Contestation projets		Sur la parcelle 000AK195 Lantheuil un projet d'implantation de panneaux solaires sur 100m² a été déposé sur un EBC en contradiction avec le règlement. Projet finalement retiré mais des arbres ont été abattus. Mais un nouveau projet serait envisagé menaçant également un EBC, ce qui serait inacceptable compte tenu de la pente du terrain (érosion) et de la présence d'une zone de nidification.	cf. observation RD142.
RD	RD25	27/08/25	Dauxais Alexiss	Saint Vaast sur Seulles	Modification zonage		A acquis une parcelle 146610000B0026 à St Vaast. Parcelle en zone agricole sur laquelle existe un bâtiment qui a fait l'objet d'un permis de construire en 1994 modifié en 1998. Exploite le terrain en agriculture biologique et souhaite bénéficier d'une possibilité de changement de destination pour la bâtiment existant afin de résider sur le lieu de son activité. Le caractère de la zone	En zone agricole, les constructions d'habitation sont en principe interdites, ces espaces étant destinés à la protection et au maintien des activités agricoles. Des exceptions peuvent toutefois être accordées pour les logements directement liés et nécessaires à l'activité agricole, les constructions indispensables à l'exploitation, ou la réhabilitation limitée de

							agricole sera préservé. Plan de situation joint. bâtiments existants, sans détournement du caractère agricole de la zone. La procédure applicable pour un logement agricole inclut le dépôt d'un permis de construire avec justificatifs démontrant la nécessité d'une présence permanente sur l'exploitation, l'avis consultatif de la chambre d'agriculture et la décision de la commune tenant compte du PLUi et des avis recueillis. L'implantation doit rester proche des bâtiments agricoles, respecter la cohérence architecturale, limiter l'impact paysager et satisfaire aux exigences réglementaires d'accès et de viabilisation. La parcelle concernée accueille une construction isolée, implantée en dehors du tissu urbain continu. Elle est entourée de parcelles agricoles exploitées et ne présente pas de continuité avec une zone bâtie significative. Le maintien de ce secteur en zone agricole permet ainsi de préserver les espaces agricoles et de limiter l'étalement urbain, en cohérence avec les orientations du PADD. Ce classement n'interdit pas toute évolution du bâti existant : les dispositions applicables en zone A autorisent, sous conditions, les travaux d'entretien, de rénovation, de reconstruction après sinistre, ainsi que les extensions ou annexes proportionnées et liées au bâti existant. Au regard de ces éléments, le maintien de cette parcelle en zone A apparaît justifié et cohérent, permettant de préserver le caractère agricole des espaces environnants tout en garantissant la possibilité d'une évolution raisonnable du bâti existant.
--	--	--	--	--	--	--	---

RD	RD6	19/08/25	Le Ray Yves	Saint Vaast sur Seulles	Modification zonage	X	Demande le classement en zone constructible de la parcelle A 358 située dans le hameau du Coisel (urbanisation "en goutte d'huile" de la commune). Cette demande pour la construction d'une maison d'habitation sur 2740 m² se situe sur une "quasi dent creuse" et est conforme aux orientations de la carte communale. Demande acceptable compte tenu des possibilités d'accès et d'assainissement autonome et garantie d'insertion dans l'environnement. Plans et extrait carte communale joints)	Parcelle concernée : A 358 Commune : Saint-Vaast-sur-Seulles Situation actuelle dans le projet de PLUi : zone naturelle Demande formulée : Reclassement en zone U Analyse et justification : - Selon l'OSC GE, la parcelle n'est pas considérée comme construite (exclue la zone construite). - La surface totale de la parcelle n'est pas considérée comme consommée. - Elle se situe pour 60% hors tâche urbaine - Elles n'est pas desservie par la défense incendie Le classement en zone U nécessite une urbanisation effective et une desserte par équipements publics adaptés (R.151-18 du code de l'urbanisme). La présence des réseaux (électricité, eau potable) n'est pas suffisante pour justifier un reclassement en zone U. Conclusion : Le maintien de la parcelle en zone naturelle est cohérent avec les objectifs du PADD, notamment par la préservation des espaces agricoles, naturelles et forestiers, par la limitation de l'étalement urbain. Cette mesure de maintien en zone naturelle contribue à la cohérence du zonage.
RD	RD104	17/09/25	Petit Philippe	Sainte Croix sur Mer	Modification zonage		Propriétaire de la parcelle AB 24 à Ste Croix. Cette parcelle, précédemment constructible, a été incluse dans l'OAP. Ses projets de constructions sont donc annulés et la réalisation de l'OAP est incertaine compte tenu des incertitude sur la vente des autres parcelles. Demande donc de détacher la parcelle AB 24 pour la rendre constructible indépendamment de l'OAP.	L'intégration de la parcelle AB 24 dans le périmètre de l'OAP de Sainte-Croix-sur-Mer répond à la volonté d'assurer une cohérence d'aménagement d'ensemble en coeur de bourg, garantissant ainsi, une desserte adaptée, une bonne insertion paysagère et une maîtrise du développement urbain. Le découpage parcellaire ne permet pas de rendre cette parcelle constructible de manière autonome sans compromettre les principes fixés par le PADD, notamment en terme de densité et de

								consommation économe de l'espace. En effet, le foncier étant limité, il est nécessaire d'augmenter modérément les densités pour répondre aux besoins en logements dans les centre-bourg et limiter ainsi l'étalement urbain. Toutefois, la contribution est prise en compte. Dans l'hypothèse où les disponibilités foncière permettrait d'envisager un phasage du projet, ce secteur pourrait faire l'objet d'un réexamen lors d'une évolution ultérieure du document d'urbanisme (modification ou révision).
RD	RD116	18/09/25	Coiffier Charly	Sainte Croix sur Mer	Contestation projets	Ancien conseiller municipal. Regrette que les auteurs du projet ne se soient pas déplacés sur le terrain pour apprécier la réalité des situations. Évoque le cas de AB0068 qui convient parfaitement pour une construction et qui a été déclassée. Évoque plusieurs situations qu'il considère comme incohérentes et dont la justification n'est pas claire...	La définition du projet réglementaire a été l'occasion d'un travail étroit avec les élus, d'une part de l'ensemble des communes lors des ateliers, communaux d'autres part lors de séries d'entrevues bilatérales. Ce travail collaboratif a permis, notamment lors de la définition du zonage et l'identification du patrimoine de travailler de manière plus fine à l'échelle de la parcelle, ce avec chacune des communes individuellement. Ces temps de travail ont par ailleurs été l'occasion, en amont, d'échanger sur les éléments de patrimoine, notamment sur la base des documents existants et des éléments d'ores et déjà identifiés. Concernant la parcelle AB68, le classement sera ajusté : l'espace paysager à protéger positionné sur cette parcelle sera supprimé, et la parcelle restera classée en zone UA, permettant ainsi la construction d'un ou deux pavillon dans le respect des règles d'urbanisme. En effet, cette parcelle est identifiée dans le cadre de la stratégie foncière pour du renouvellement urbain à vocation d'habitat.	

								S'agissant de la parcelle AB 139, elle est effectivement occupée par des bâtiments à vocation agricole récente, et son classement en zone A est confirmé afin de préserver la cohérence du tissu bâti et la vocation du site. Aucun changement de destination n'est prévu sur les hangars agricoles ayant des panneaux photovoltaïques dans le cadre du projet de PLUi. L'ensemble de ces ajustement est conduit dans un cadre transparent et encadré par les instances intercommunales, sans considération de situation personnelle ou de propriété.
RD	RD46	05/09/25	Coiffier Claudine	Sainte Croix sur Mer	Modification zonage		Propriétaire de la parcelle AB213 à Sainte Croix sur Mer. Ayant demandé en 2013 un CU et un permis d'aménager, demande que cette parcelle soit intégralement classée en zone U afin de revaloriser un ancien corps de ferme qui n'est plus en fonction depuis 30 ans. Étant concernée par l'OAP, s'étonne de ce projet avec 8 propriétaires concernés...	La parcelle AB n°213 est actuellement occupée par des hangars et des plateformes à vocation agricole, confirmant son usage agricole. Le projet de PLUi prévoit donc son classement en zone A, conformément aux objectifs de préservation des espaces agricoles. Dans l'armature territoriale, Sainte-Croix-sur-Mer est identifiée comme commune rurale, ce qui implique un développement modéré et proportionné à ses besoins, tandis que la production de logements est priorisée sur les pôles relais de Creully-sur-Seulles et Tilly-sur-Seulles. Une stratégie foncière a été réalisée pour identifier les gisements de renouvellement urbain. Neuf secteurs de densification ont été retenus à Sainte-Croix-sur-Mer, mais la parcelle AB n°213 n'a pas été identifiée comme stratégique, du fait de sa localisation, de sa vocation agricole et de son absence de potentiel d'intégration urbaine. En conséquence, son reclassement en zone constructible n'a pas été retenu.

RD	RD59	09/09/25	Fouques Luc	Sainte Croix sur Mer	Correction règlement		Lors d'un RDV en septembre 2024 avec M. Couzin et Mme Mézenge avait pensé que sa demande de constructibilité de la parcelle AB 183 à Ste Croix sur Mer pouvait être entendue. Or il a constaté que les parcelles AB183 et AB 156 étaient classées en A. Ne comprend pas ces changements d'autant plus que la parcelle AB 156 n'aura plus de vocation agricole et que des changements de destination sont envisagés (départ à la retraite programmé). Demande donc que les deux hangars de la parcelle AB 156 soient marqués pour un changement de destination et que le troisième, situé sur la même parcelle, le soit intégralement.	La parcelle AB183 est située dans le périmètre de réciprocité de l'exploitation agricole, ce qui exclut toute possibilité de constructibilité. Concernant la parcelle AB156, bien que celle-ci n'ait plus de vocation agricole en raison d'un départ à la retraite programmé et de projets de changement de destination, seules les constructions constituant un patrimoine remarquable peuvent bénéficier d'un changement de destination. À ce titre, les deux hangars en tôle ne répondent pas à ce critère et ne peuvent être modifiés, tandis que le hangar en pierre de Caen, reconnu pour sa valeur patrimoniale, peut être intégré dans un projet de changement de destination. Cette distinction permet de concilier la préservation du patrimoine architectural avec l'évolution possible des usages, tout en respectant les principes de protection des zones agricoles et rurales.
RD	RD8	20/08/25	Francoise dit Radiguet Emmanuelle	Sainte Croix sur Mer	Modification zonage		"Mon jardin situé 7 rue de Graye sur Mer est passé de constructible à terrain arboré. Je souhaitais construire un garage. Personne n'est venu se rendre compte sur place avant que la décision soit prise"	Parcelle concernée : AB 164 Localisation : 7 rue de Graye-sur-Mer - 14480 Sainte-Croix-sur-Mer Situation actuelle dans le projet de PLUi : NJ La délimitation des zones du PLUi repose sur des critères réglementaires et sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) visant à limiter l'urbanisation. Le classement de la parcelle en zone NJ (zone de jardin privé en interface avec la zone naturelle ou agricole) correspond à la volonté de maintenir la cohérence du tissu urbain existant et de protéger les espaces de jardin attenants aux constructions et qui ne présentent pas de potentiel de développement urbain significatif. Toutefois, ce classement

								n'interdit pas la réalisation de travaux, notamment extensions et annexes, y compris la construction d'un garage, sous réserve de la conformité au règlement de la zone. Ainsi, même si le terrain n'est plus classé en zone constructible au sens d'une ouverture à l'urbanisation, il reste possible de répondre à votre demande de créer un garage dans le cadre des règles de la zone.
RD	RD9	21/08/25	Serard Yves	Sainte Croix sur Mer	Demande de renseignements		Le site classé N (espace boisé) rue du bout Caïn est en fait une quasi-décharge : gravats, arbres abattus, souches, mur en ruine. Comment justifier le classement ?	- Le classement en zone N avec protection "espace boisé classé" vise à préserver le caractère arboré et écologique du site, indépendamment de l'état ponctuel de son entretien. - La présence d'arbres morts, de bois stocké, d'orties ou d'animaux ne remet pas en cause le bien fondé de ce classement, qui a pour objectif de garantir la vocation boisée et paysagère de l'espace à long terme. - Le classement n'impose pas un niveau particulier d'entretien, mais interdit les changements de destination et protège le potentiel de reboisement. - Les problématiques évoquées relèvent de la gestion et de la sécurité, hors champs de compétence du PLUi. En conséquence, le classement en espace boisé classé est maintenu, car il permet de préserver et renforcer à l'avenir la vocation écologique et arborée de ce secteur.

Sainte Croix sur Mer	SCM1	06/09/25	Lemanissier Carherine	Sainte Croix sur Mer	Demande de renseignements		Propriétaire maison + terrain "sur" le site de l'OAP de Ste Croix : demande de pouvoir acheter une bande de terrain pour entretenir son bien ou que les constructions de l'OAP soient suffisamment éloignées.	Les OAP sectorielles permettent d'encadrer précisément l'aménagement des secteurs concernés, afin d'éviter des opérations de promotion non maîtrisées qui pourraient aboutir à des densités inadaptées ou à des formes urbaines inadaptées. Elles imposent une intégration harmonieuse au tissu existant, une diversification des formes (individuel, groupé, intermédiaire), et une prise en compte des contraintes paysagères et environnementales. En revanche, L'OAP ne définit pas précisément l'implantation des constructions. Ces éléments seront précisés ultérieurement lors de la conception du projet, dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de permis d'aménager, qui veillera à préserver les conditions d'entretien des propriétés voisines et à limiter les nuisances. La remarque est prise en compte et pourra être examinée à ce stade opérationnel, afin d'assurer une cohabitation harmonieuse entre le projet et les riverains.
Sainte Croix sur Mer	SCM2	06/09/25	Deliry Karine	Sainte Croix sur Mer	Modification zonage		Propriétaire parcelle AB 36 à Ste Croix. Conteste le classement en zone A : 1) Le terrain a été acquis il y a un an en tant que constructible d'où important préjudice financier 2) Aucun projet de développement agricole sur ce site 3) incohérence du classement car situé à proximité d'infrastructures publiques et privées. (délibération de la commune jointe).	Tout d'abord, le projet envisagé se situe sur une parcelle actuellement déclarée en tant que prairie permanente au Registre Parcellaire Graphique. Au regard de cette vocation agricole avérée, le projet de PLUi prévoit le reclassement de cette parcelle en zone agricole (A), conformément aux objectifs de préservation des espaces agricoles et de maîtrise de l'urbanisation. Une stratégie foncière a été réalisée pour identifier les gisements de renouvellement urbain. Neuf secteurs de densification ont été retenus à Sainte-Croix-sur-Mer. Cette parcelle est identifiée comme un gisement prospectif destiné à un

							renouvellement urbain à vocation d'habitat, c'est-à-dire un potentiel mobilisable à long terme (au-delà de 10 ans ou sans échéance définie), soit au-delà de la durée de validité du PLUi, fixée à 12 ans. Enfin, il est rappelé que la constructibilité d'une parcelle n'est jamais acquise et peut évoluer au regard des choix d'aménagement retenus dans le cadre de l'évolution des documents d'urbanisme.
Sainte Croix sur Mer	SCM3	06/09/25	Leménager Guillaume	Sainte Croix sur Mer	Modification zonage	Le maire transmet un courrier au sous-préfet : signale plusieurs corrections à apporter au projet (reclassements en zone UC ainsi que l'anomalie du classement en A ou UJ alors que la pérennité des exploitations n'est pas assurée. Craint le développement de friches en centre ville. Joint une délibération du 03/09/25 demandant le rétablissement d'une zone Up dans le centre du bourg comme dans le PLU.	La contribution a été prise en considération dans le cadre de la concertation communale. Les points soulevés ont été retranscrits dans le tableau de la consultation des communes afin d'être examinés et arbitrés lors de la finalisation du projet de PLUi.
Asnelles	Asn3	18/08/25	Labbey P	Territoire STM ou voisin	Contestation projets	Quel intérêt de réduire les surfaces constructibles pour y concentrer le maximum d'habitations en contradiction avec le respect de l'habitat existant ?	La réduction des surfaces constructibles ne vise pas à concentrer excessivement l'habitat, mais à optimiser l'utilisation du foncier disponible conformément aux objectifs de la loi Climat et Résilience d 22 août 2021, dite loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette). Cette législation impose aux collectivités de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et d'encourager un développement plus économe du territoire. Le PLUi s'inscrit dans ce cadre en privilégiant la densification maîtrisée des zones déjà urbanisées et en assurant une meilleure cohérence avec le tissu bâti existant. Ainsi, la réduction des zones ouvertes à l'urbanisation ne remet pas en cause le respect du cadre de vie ni de l'habitat existant, mais répond à une exigence

								nationale visant à préserver les espaces agricoles et naturels tout en maintenant la capacité d'accueil résidentielle nécessaire.
Audrieu	Aud3	25/08/25	Maisongrande Françoise	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Doublon RD 19	cf. observation RD64.
CDC	CDC2	18/09/25	CDC	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Tract relatif aux projets éoliens.	cf. observation RD64.
Creully sur Seulles	Cr2	02/09/26	De Laucquesaine	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Protéger le village de Crépon contre tout projet éolien	cf. observation RD64.
Creully sur Seulles	Cr3	02/09/25	Grilot N	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Distance éoliennes - habitations à porter à 1500m	cf. observation RD64.
Lingèvres	Lin1	20/09/25	Perrier Clémence	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Demande interdiction des éoliennes, en contradiction avec les objectifs de protection des paysages.	cf. observation RD64.
Mail	M1	19/08/25	Salhi	Territoire STM ou voisin	Modification zonage	X	Doublon de M3	La demande a été prise en compte. La partie concernée sera reclassée en zone UA pour l'approbation du PLUi. Idem pour la parcelle B272 pour la cohérence du zonage.
Mail	M25	20/09/25	Société Seider	Territoire STM ou voisin	Eoliennes	X	La société développée des projets en matière d'énergies renouvelables. Collabore avec Enercoop Normandie pour développer un projet éolien sur le territoire de STM. Rappelle les objectifs du PCAET : 48 MW de puissance à installer d'ici 2030 soit 12 éoliennes dont 4 à l'instruction. Évoque les contraintes diverses (exemple aéroport de Carpiquet) qui empêchent de regrouper les nouvelles auprès de l'existant (Audrieu) Suggère que la CDC STM définisse une zone favorable à de nouveaux projets afin que les objectifs du PCAET puissent être atteints. (carte des contraintes jointe).	Les Zones d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAE nR) n'ont pas été intégrées dans le présent projet de PLUi car la procédure nationale et locale d'identification n'est pas encore aboutie. Le PLUi sera modifié au moment opportun pour intégrer ces zones, conformément à la réglementation et dans la continuité du PCAET, afin de concilier production d'énergies renouvelables, protection des paysages et acceptabilité locale.
Mail	M9	30/08/25	Schneider Philippe	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Opposé aux projets éoliens à proximité de sa commune (Juaye-Mondaye). Ils constitueraient une atteinte aux paysages et au patrimoine, à la qualité de vie des habitants alors que la	cf. observation RD64.

							pertinence énergétique de ces projets n'est pas démontrée.	
RD	RD10	21/08/25	Fevre Evelyne	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Contestation d'un projet éolien sans précisions sur la commune concernée.	cf. observation RD64.
RD	RD101	16/09/25	Leroux Véronique	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Décrit les nuisances générées par les éoliennes.	cf. observation RD64.
RD	RD102	16/09/25	Desplanques Fabrice	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Des éoliennes de 200m de hauteur généreraient encore plus de nuisances.	cf. observation RD64.
RD	RD103	17/09/25	D'Anselme Guillaume	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Une distance de 1000 m par rapport aux habitations est un minimum.	cf. observation RD64.
RD	RD106	17/09/25	Krause Maxi	Territoire STM ou voisin	Patrimoine	X	Demande que les données relatives à la protection du patrimoine bâti soient précisées et complétées, notamment en ce qui concerne les règles précises de protection. Signale également des manques et des erreurs décrites précisément dans le document joint.	L'ensemble des remarques et documents annexés à la contribution ont été pris en compte. Ils feront l'objet d'un réexamen puis d'un arbitrage par les instances compétentes en vue de leur éventuelle intégration au dossier d'approbation du PLUi, dans le respect des orientations générales du document.
RD	RD111	18/09/25	André Dominique	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Planter les futures éoliennes à 1 km des habitations.	cf. observation RD64.
RD	RD127	19/09/25	Anonyme	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Stop aux éoliennes	cf. observation RD64.
RD	RD130	19/09/25	Franceschino Nicole	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Favoriser les éoliennes est une hérésie. Elles n'apportent que des nuisances.	cf. observation RD64.
RD	RD134	19/09/25	Anonyme	Territoire STM ou voisin	Contestation projets		Je m'oppose !	Pas de motif détaillé.
RD	RD147	19/09/25	Chiechanowski Ladislav	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Président Association Juaye-Mondaye Environnement. Argumentaire contre l'implantation d'éoliennes.	cf. observation RD64.
RD	RD15	25/08/25	Anonyme	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Opposé aux éoliennes sur le territoire STM	cf. observation RD64.
RD	RD159	20/09/25	Pesquet L	Territoire STM ou voisin	Orientations du PLUi		Diverses critiques concernant les OAP, la gestion de l'eau, les zones littorales, les éoliennes.	Le PLUi n'a pas vocation à se substituer aux documents de planification sectoriels (schéma d'eau potable, d'assainissement ou de gestion des risques) mais il intègre leurs orientations afin de garantir la compatibilité des projets avec les capacités des réseaux et la préservation des milieux. Les OAP font l'objet d'un encadrement précis et pourront, le cas échéant, être ajustées à l'approbation du PLUi,

								après arbitrage par les instances compétentes, pour renforcer leur cohérence locale. S'agissant du Mémorial Britannique de Ver-sur-Mer, son intégration dans le PLUi répond à la volonté de reconnaître son rôle de lieu de mémoire, sans préjuger de sa gestion ou de sa propriété. Cette mention vise à valoriser l'ensemble du patrimoine mémoriel et historique du territoire, en cohérence avec les orientations du PADD sur la mise en valeur du patrimoine et des paysages.
RD	RD165	20/09/25	Mariette Chantal	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Du point de vue du développement durable, ne souhaite pas un développement de l'éolien.	cf. observation RD64.
RD	RD22	29/08/25	Anonyme	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Pas d'éoliennes sur la CDC. Appliquer la règle Bavaroise : distance habitation = 10 fois la hauteur des mats.	cf. observation RD64.
RD	RD27	27/08/25	Anonyme	Territoire STM ou voisin	Orientations du PLUi		La course à la croissance démographique, économique etc. n'est qu'une course aux bénéfices à court terme avec un impact négatif sur l'écologie. Il faut rechercher un équilibre durable entre activités humaines et nature ce qui n'exclut pas la rénovation des lieux déjà utilisés.	Contribution de portée générale, en cohérence avec les orientations du PLUi sur la limitation de la consommation foncière et la préservation des espaces naturels.
RD	RD28	28/08/25	Anonyme	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Merci de ne pas défigurer le Calvados par l'implantation de nombreuses éoliennes.	cf. observation RD64.
RD	RD28	29/08/25	Anonyme	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Inadmissible de vouloir installer à proximité des habitations des éoliennes gigantesques qui vont défigurer le paysage.	cf. observation RD64.
RD	RD31	30/08/25	Anonyme	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Ne pas dénaturer les paysages avec l'implantation de nouveaux parcs éoliens.	cf. observation RD64.
RD	RD32	30/08/25	Anonyme	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Pour ou contre ? Formulation ambiguë.	Contribution hors champ du PLUi (politiques énergétiques nationales).
RD	RD33	31/08/25	De La Mar Maria	Territoire STM ou voisin	Correction règlement		Argumente pour demander plusieurs modifications réglementaires : 1) Autoriser le blanc et les teintes claires pour les façades au même titre que les teintes pierre 2) lever l'interdiction des toitures plates en les encadrant par des	cf. observation RD144.

						critères techniques plutôt que par une exclusion de principe 3) Clarifier la hiérarchie des documents d'urbanisme pour éviter que des règlements anciens de lotissements bloquent des projets cohérents avec le PLUi 4) Encadrer les portillons en fixant une largeur autoriser jusqu'à 1m80 au nom de l'accessibilité et de la praticité.	
RD	RD35	02/09/25	Roussel Didier	Territoire STM ou voisin	Eoliennes	Non à l'artificialisation surtout près des cours d'eau et les atteintes au paysage. La centrale d'Audrieu, avec ses multiples nuisances) devra être démantelée. Non à l'éolien industriel.	cf. observation RD64.
RD	RD39	03/09/25	Cabal Pierre Alexandre	Territoire STM ou voisin	Eoliennes	Totalement opposée aux éoliennes. Il n'y a aucune réponse sur la réalité des impacts dans tous les domaines.	cf. observation RD64.
RD	RD40	03/09/25	Vandaele Magali	Territoire STM ou voisin	Eoliennes	Ne donne pas un avis favorable à ce nouveau plan. Des éoliennes nuiraient à notre qualité de vie et à nos paysages.	cf. observation RD64.
RD	RD41	03/09/25	Vandaele Magali	Territoire STM ou voisin	Eoliennes	Doublon RD40	cf. observation RD64.
RD	RD43	03/09/25	Guyonnaud Marie-Françoise	Territoire STM ou voisin	Eoliennes	Opposition ferme à tout projet de parc éolien terrestre et à la partie du PADD qui en fait état. Ces projets ne sont pas compatibles avec la protection de la santé humaine et de l'environnement. Mieux vaut des parcs éoliens en mer.	cf. observation RD64.
RD	RD43	03/09/25	Guyonnaud Joël	Territoire STM ou voisin	Eoliennes	Idem RD43	cf. observation RD64.
RD	RD44	04/09/25	Bezier Edouard	Territoire STM ou voisin	Eoliennes	Opposé à la construction de nouvelles éoliennes.	cf. observation RD64.
RD	RD47	05/09/25	Cordonnier Yves	Territoire STM ou voisin	Eoliennes	Fait référence au chapitre énergies renouvelables du PADD. Estime que l'existant, y compris le parc éolien an mer, est largement suffisant. Accepter de nouvelles éoliennes terrestre est inutile et nuisible à tous points de vue. Préférer plutôt le photovoltaïque dans les conditions indiquées par le PADD.	cf. observation RD64.
RD	RD48	05/09/25	Anonyme	Territoire STM ou voisin	Eoliennes	Bravo d'investir dans des énergies propres et vertes. Continuer et ne pas se laisser intimider par une minorité qui n'a rien compris aux enjeux	Contribution hors champ du PLUi (politiques énergétiques nationales).

							du futur.	
RD	RD49	06/09/25	Perret Jacques	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Pas d'éoliennes sur notre territoire.	cf. observation RD64.
RD	RD50	06/09/25	Anonyme	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Coût pour les contribuables, recyclage problématique, pollution...	cf. observation RD64.
RD	RD51	06/09/25	Anonyme	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Opposition à l'installation d'éoliennes. Celles d'Audrieu sont bruyantes. Il n'en faut pas plus pour STM.	cf. observation RD64.
RD	RD53	08/09/25	de Lédhingen Edouard	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Interdire tous les immeubles de plus de 50m de haut. Éoliennes inutiles, production électrique excédentaire.	cf. observation RD64.
RD	RD57	09/09/25	Jacob Fanette	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Les habitants s'inquiètent de la multiplication des projets éoliens trop près des habitations.	cf. observation RD64.
RD	RD62	10/09/25	Service instructeur Bessin	Territoire STM ou voisin	Correction règlement		Propose de modifier dans le règlement écrit la définition des extensions limitées en ajoutant "ou 30% d'emprise au sol" pour les constructions sans surfaces de plancher.	Le règlement écrit sera précisé.
RD	RD63	10/09/25	Anonyme	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Opposition à l'implantation d'éoliennes.	cf. observation RD64.
RD	RD65	11/09/25	Chiechanowska Yolande	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Contre les éoliennes trop hautes et nuisibles pour l'environnement.	cf. observation RD64.
RD	RD70	12/09/25	Lecureur Dimitri	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Non aux éoliennes.	cf. observation RD64.
RD	RD71	12/09/25	D'Anselme Irène	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Opposée à l'installation d'éoliennes.	cf. observation RD64.
RD	RD72	12/09/25	Benque Céline	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Opposée à l'installation d'éoliennes compte tenu de toutes les nuisances pour l'environnement et la santé.	cf. observation RD64.
RD	RD77	13/09/25	Bitard Bernard	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Contre les éoliennes qui seront remplacées à Audrieu et installées à Lingèvres.	cf. observation RD64.
RD	RD82	13/09/25	Bataille Christelle	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Refus face à d'éventuels projets d'éoliennes	cf. observation RD64.
RD	RD83	15/09/25	Anonyme	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Opposé à l'implantation d'éoliennes géantes alors que nous sommes impactés par les éoliennes en mer.	cf. observation RD64.
RD	RD87	15/09/25	Bitard Bernard	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Doublon RD 77	cf. observation RD64.
RD	RD94	16/09/25	Redon Marie Solange	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Opposée à l'implantation de nouvelles éoliennes	cf. observation RD64.
RD	RD95	16/09/25	Ledent André	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Opposé à l'implantation de nouvelles éoliennes	cf. observation RD64.

RD	RD96	16/09/25	Anonyme	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Coût exorbitant des éoliennes, impact sur la santé et l'environnement et intermittence de production.	cf. observation RD64.
RD	RD97	16/09/25	Association Déraillleurs Bessin	Territoire STM ou voisin	Voies cyclables		A participé aux ateliers pour le schéma directeur cyclable de la CDC. Se félicite des emplacements réservés figurant au PLUi en cohérence avec le Schéma mais n'a pas pu rapprocher ces réserves de l'ensemble du schéma. Souhaite que le plan puisse être réalisé sans avoir à modifier le PLU. L'association a en particulier quelques inquiétudes sur la liaison Creully-Lantheuil.	Il est rappelé que le PLUi ne reprend pas l'intégralité du schéma, mais qu'il assure la préservation foncière nécessaire à la réalisation des liaisons structurantes identifiées comme prioritaires. À ce titre, un emplacement réservé est bien prévu pour le tronçon Creully-Lantheuil, garantissant la faisabilité du projet sans qu'il soit nécessaire de modifier ultérieurement le PLUi.
RD	RD98	16/09/25	Association Déraillleurs Calvados	Territoire STM ou voisin	Voies cyclables		Restent disponible pour concertation sur la mise en place du Schéma mais regrettent de ne pas avoir été consultés à propos du PLUi et de ne pas avoir trouvé dans le dossier toutes les informations souhaitées.	cf. observation RD98.
Ver sur Mer	VSM3	27/08/25	Faure M.	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		Souhaite que les éoliennes soient à 1000m des habitations et non pas à 800M.	cf. observation RD64.
Ver sur Mer	VSM7	14/09/25	Vilgrain O	Territoire STM ou voisin	Eoliennes		En cas de construction d'éoliennes, distance minimale 1000m.	cf. observation RD64.
Mail	M13	11/09/25	Frémont Michaël et Lecour Léa	Tessel	Modification zonage	X	La parcelle ZD 42 détachée récemment d'une propriété a été acquise en mars 2025. Aimeraient que leurs projets d'aménagement soient soumis au même contraintes (et donc au même zonage) que les habitations voisines du hameau de Rauray. La parcelle voisine ZE 28 (cf. plan joint) est déjà considérée comme terrain d'habitation.	Les deux pavillons situées sur la parcelle ZD n°22 seront reclassés en zone UC.
Mail	M26	20/09/25	Frémont Michaël et Lecour Léa	Tessel	Modification zonage		Compléments photographiques à M13 pour confirmer l'absence de caractère agricole de la parcelle. ZD 42 à Tessel	cf. observation M13.
Mail	M6	21/08/25	Vandevivere Alexandre	Tessel	Modification zonage	X	Propriétaire parcelle ZH 28 à Tessel. S'oppose au classement de cette parcelle en zone A et demande son maintien en UC. Cette parcelle sur laquelle est implantée une maison d'habitation + dépendance a clairement un usage résidentiel et le maintien zen zone A	La zone A a pour vocation première de préserver le foncier agricole et de limiter l'urbanisation diffuse. Les parcelles déjà bâties à usage d'habitat sont prises en compte : leur entretien, leur rénovation et, de manière encadrée, leurs extensions peuvent être autorisés, afin de

							rendrait impossible un projet d'extension de 90m ² . Propose de laisser en A une bande de 25m (cf. plan). Voir avis favorable du CM de Tessel. (plans jointe).	garantir les droits des propriétaires. En revanche, la création de nouvelles habitations n'est pas admise. Il est précisé que le PLUi n'a pas vocation à pratiquer un "pastillage", c'est-à-dire multiplier des poches constructibles isolées au sein de la zone agricole. L'approche retenue est donc celle d'une gestion harmonisée de la zone A, reconnaissant l'existant tout en maintenant la vocation agricole des terrains.
Mail	M7	22/08/25	Lepetit Hervé	Tessel	Risques		Habite 260 route de Grainville à Tessel, en bordure de la RD 133. Alerte sur les risques que fait courir le non respect des limitations de vitesse pour la sécurité des riverains. Aucun aménagement de sécurité n'existe. Circulation importants, notamment de poids lourds.	Contribution sans lien direct avec le PLUi.
RD	RD52	08/09/25	Gourlin Lucie	Tessel	Correction règlement	x	SCEA du cours d'eau et Rivière à Tessel. Signale de nombreuses erreurs concernant la représentation des haies et mares sur le RG des communes de Tessel, Vendes, Juvigny/Seulles et Fontenay le Pesnel où elle est exploitante. Les plans joints signalent ces erreurs. Conteste par ailleurs les formalités imposées par l'article 23 du règlement, qui s'ajoutent à la masse de contraintes et de paperasserie générées par la PAC.	cf. observation JSS1. En revanche, le maintien de cette disposition dans le règlement écrit est confirmé. Elle vise à assurer la protection des haies en tant qu'éléments paysagers et écologiques structurants du territoire, en complémentarité de dispositifs existants (PAC, guichet haie 14). Cette mesure permet de garantir une cohérence à l'échelle intercommunale et d'assurer un suivi urbanistique des interventions susceptibles d'altérer ces éléments.
Tilly sur Seulles	Ti9	29/08/25	Paysant Alain	Tessel	Orientations du PLUi		Maire de Tessel, Confirme toutes les observation présentées dans la délibération du CM et demande qu'elles soient prises en compte.	La remarque est prise en compte. Cf. avis des communes

Asnelles	Asn4	18/08/25	Louis Louissette (et consorts)	Tilly sur Seulles	Modification zonage	X	Doublon RD 11	- Les parcelles AE 20 et AE 21 sont actuellement classées en zone A en raison de leur appartenance à l'espace agricole et situées en dehors de la tâche urbaine identifiée. - Le projet de PLUi, en cohérence avec les objectifs du PADD et les prescriptions du SCoT du Bessin, prévoit une limitation stricte de la consommation d'espaces agricoles et naturels, conformément à la loi Climat et Résilience. - La notion de "dent creuse" est entendue dans le PLUi comme un espace situé dans une enveloppe bâtie continue et déjà urbanisé, ce qui n'est pas le cas des parcelles mentionnées, qui s'inscrivent en limite du bourg, dans un secteur encore agricole. - L'argument relatif à l'existence de réseaux ne justifie pas, en lui-même un reclassement, la planification devant d'abord s'appuyer sur les besoins en logements identifiés. - S'agissant des parcelles AE 106 et AK 26, leur enclavement et leur non-exploitation ne justifient pas un reclassement en zone constructible : le PLUi ne peut pas créer des zones U ou AU pour des secteurs isolés, sans cohérence avec le maillage urbain. - L'usage alternatif envisagé (jardins partagés, petites surfaces de jardinage) relève d'une valorisation possible, mais sans incidence sur le zonage du PLUi, qui demeure agricole. En conséquence, les parcelles AE 20 et AE 21 restent classées en zone A. Les parcelles AE 106 et AK 26 restent également classées en zone agricole.
Courrier	C3	25/08/25	Saihi Sabri	Tilly sur Seulles	Modification zonage		Doublon M3	cf. observation M1.

Courrier	C4	29/08/25	Louis Louissette	Tilly sur Seules	Contestation projets		A remarqué que certaines parcelles sont définies comme constructibles à Tilly alors qu'il s'agit en fait de zones humides et/ou naturelles, certaines se situant le long de la Seules. Souhaite qu'il en soit tenu compte.	Les données de la DREAL Normandie n'identifient pas de zones humide sur les secteurs prévus en extensions. Les protections environnementales existantes (loi sur l'eau, prescriptions réglementaires, etc.) s'appliqueront à tout projet.
Mail	M20	19/09/25	Gandubert Antoine	Tilly sur Seules	Contestation projets		Texte identique à RD 109.	Tilly-sur-Seules est identifié comme pôle relais dans l'armature territoriale du PLUi et du SCoT du Bessin. À ce titre, la commune doit contribuer à l'accueil de nouveaux habitants et proposer une offre diversifiée de logements, tout en maîtrisant l'étalement urbain. Le PLUi prévoit pour Tilly-sur-Seules une production de 83 logements en renouvellement urbain et 43 logements en extension sur 12 ans, soit environ 11 logements/an. Ces objectifs sont calibrés au regard des besoins du territoire, de la stratégie foncière et des capacités d'accueil de la commune. Les OAP sectorielles permettent d'encadrer précisément l'aménagement des secteurs concernés, afin d'éviter des opérations de promotion non maîtrisées qui pourraient aboutir à des densités inadaptées ou à des formes urbaines inadaptées. Elles imposent une intégration harmonieuse au tissu existant, une diversification des formes (individuel, groupé, intermédiaire), et une prise en compte des contraintes paysagères et environnementales. Les densités prévues (20 logts/ha) sont en cohérence avec le PADD et le SCoT du Bessin : le foncier disponible étant limité, il est nécessaire d'augmenter modérément les densités pour répondre aux besoins en logements. Concernant la hauteur des constructions, la règle des 14 m au

							faïtage ne concerne que les zones UA et AUH, et uniquement « sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le tissu environnant et sans rupture paysagère dans l'épannelage existant ». Il ne s'agit donc pas d'un principe généralisé mais d'une possibilité encadrée. Il est évoqué l'avis défavorable de la chambre d'agriculture. Pour rappel, la Chambre d'agriculture n'a pas émis d'avis défavorable sur les zones d'extension de Tilly-sur-Seulles. En parallèle de l'élaboration du PLUi, pour limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la communauté de communes a produit une étude de stratégie foncière, afin d'identifier le potentiel de production de logements en renouvellement urbain et de limiter ainsi l'étalement. En conséquence, les OAP et dispositions réglementaires relatives aux hauteurs et densités sont maintenues, car elles garantissent un développement urbain cohérent, encadré et compatible avec les documents supra communaux. Cas particulier : - AH 84 / AH 185 / AH 2 : maintient en zone U du secteur situé au sein de la tâche urbaine. - Parcelle 112 et abords : reclassement en UD prévu pour l'approbation du PLUi - Article 7 zone A : des précisions seront apportées.
Mail	M21	19/09/25	Trouplin Chantal et Jean	Tilly sur Seulles	Contestation projets	X	S'inquiètent du projet d'OAP N°3 à Tilly prévue sur une zone agricole régulièrement inondée par remontée de nappe et ruissellement. Les constructions prévues ne feraient qu'aggraver les choses. Plans joint avec emplacement puits. Les données de la DREAL Normandie n'identifient pas de zones humide ou de prédispositions aux risques naturels inondation sur ce secteur prévu en extension. Les protections environnementales existantes (loi sur l'eau, prescriptions réglementaires, etc.) s'appliqueront à tout

								projet.
Mail	M22	19/09/25	Néhou Jacques et Alexandre Carole	Tilly sur Seulles	Contestation projets	X	Contestent la décision de rendre constructible la parcelle AH76 pour l'OAP N°3. L'impact environnemental serait considérable par la perte de terres agricoles exploitées et par l'atteinte à la biodiversité. De plus cette parcelle est inondable (remontée de nappe et ruissellement) et sa réalisation porterait atteinte à la qualité de vie des riverains. Le projet paraît peu justifié du point de vue de l'intérêt général et contraire aux orientations définies par le PADD.	cf. observations M20 et M21.
Mail	M22	20/09/25	Lefevre pascal	Tilly sur Seulles	Demande de renseignements	X	Gérant SCI de la Varende. La parcelle B24 est urbanisable dans le nouveau PLUi. Risque de nuisances compte tenu du voisinage d'un entrepôt logistique installé sur les parcelles de M. Lefevre ? Plan joint	Au stade du projet de PLUi, cette parcelle est classée en zone agricole (A) et n'est donc pas urbanisable. Lors de la phase de consultation, la commune a proposé de rendre cette parcelle constructible. Toutefois, aucun arbitrage définitif n'a été pris à ce stade. Un arbitrage pourra être réalisé dans le cadre de l'approbation du PLUi par les instances compétentes, afin d'envisager un éventuel changement de zonage, en cohérence avec les orientations générales du document, les résultats de l'enquête publique et, le cas échéant, après consultation des instances concernées si l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone devait être retenue.
Mail	M3	19/08/25	Saihi Sabri	Tilly sur Seulles	Modification zonage	X	Propriétaire de la parcelle B 273 à Tilly sur Seulles. Demande le reclassement de cette parcelle en zone constructible (demande déjà formulée depuis longtemps). Cette parcelle est en continuité du tissu bâti existant, elle est desservie par les réseaux publics et a bénéficié d'un CU positif. (plans jointe)	cf. observation M1.
Mail	M5	19/08/25	Saihi Sabri	Tilly sur Seulles	Modification zonage		Doublon de M3	cf. observation M1.

Mail	M8	28/08/25	Desclos Capelle Karine	Tilly sur Seulles	Contestation projets		Propriétaires rue de La Varende à Tilly. Viennent de découvrir le projet de lotissement derrière leur maison. Sont totalement opposé à ce projet qui perturbera la tranquillité du site. Le terrain en pente aura vue sur leur maison .	Le secteur est identifié en zone urbanisable conformément aux besoins en logements. Tout projet futur devra respecter le règlement du PLUi et les prescriptions relatives aux hauteurs, distances et qualité paysagère afin de limiter les impacts sur le voisinage.
France Services	MFS1	29/08/25	Duvieu Anaïs	Tilly sur Seulles	Correction règlement		La règle des 3mètres par rapport à la clôture pour, par exemple, un abri de jardin est pénalisante pour les petits terrains (exemple nouveau lotissement près du collège). Souhaite la suppression de cette règle qui pénalise les projets.	Il est rappelé que le règlement du PLUi prévoit néanmoins la possibilité d'implanter des constructions en limite séparative privée ou en limite publique lorsque la hauteur n'excède pas 3 mètres et que l'emprise au sol reste inférieure à 12 m². Cette disposition permet de concilier les exigences de densité et de maîtrise de l'urbanisation avec la faisabilité de petits aménagements dans les parcelles de taille réduite.
France Services	MFS2	15/09/25	Moulin M	Tilly sur Seulles	Correction règlement		Même remarque et demande que MFS1. Et 3 autres signatures sur ce sujet.	cf. observation MFS1.
RD	RD109	18/09/25	Pesche Philippe	Tilly sur Seulles	Contestation projets		S'inquiète des projets de développement de Tilly jugés très excessifs après les extensions précédemment décidées. Risques de nuisances accrues (pollution, détérioration de l'environnement, circulation). Conteste les OAP prévues à Tilly et les densités excessives prévues pour les logements. Souhaiterait la création d'un parc paysager. Souhaite aussi réduire la hauteur des constructions prévue au règlement. Émet un avis défavorable au projet de PLUi qui ne correspond pas à l'intérêt général et risque de mettre en péril le cadre de vie des Tillois. Avis Défavorable au projet de PLUi.	cf. observation M20.
RD	RD11	22/08/25	Louis Louissette (et consorts)	Tilly sur Seulles	Modification zonage	X	Reçus par le CE à Asnelles. 1) Demandent que les parcelles 692ae 20 et 21 (rue de la Butte) soient constructibles : Ces parcelles font partie de "dents creuses" à proximité de l'église de Tilly et sont entourées de maison d'habitation.	cf. observation Asn4.

							Elles sont accessibles par la voie communale rue du Moulin à papier ou par plusieurs chemins ruraux et ne nécessitent aucun nouveau réseau. Il s'agit d'un projet de lotissement pour lequel des CU ont été demandés dans le passé. 2) Par ailleurs les parcelles 692 AE 106 et AK 26, classées en A, ne sont pas constructibles mais ne sont plus exploitées et n'intéressent pas les agriculteurs du fait de leur enclavement. Ne serait-il pas possible d'en faire un espace dédié à des jardins familiaux qui pourraient servir aux futurs propriétaires des 2 parcelles dont la constructibilité est demandée (cf. ci-dessus). Plans et courrier joints.	
RD	RD110	18/09/25	Anonyme	Tilly sur Seulles	Contestation projets		Ferme opposition au projet de construction d'immeubles de 3 étages à Tilly.	Concernant la hauteur des constructions, la règle des 14 m au faitage ne concerne que les zones UA et AUH, et uniquement « sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le tissu environnant et sans rupture paysagère dans l'épannelage existant ». Il ne s'agit donc pas d'un principe généralisé mais d'une possibilité encadrée.
RD	RD112	18/09/25	Pesche Florence	Tilly sur Seulles	Contestation projets		Argumentation et conclusions identiques à RD109	cf. observation M20.
RD	RD113	18/09/25	Couillard Didier	Tilly sur Seulles	Correction règlement	X	Maire de Tilly. Demande le reclassement en ER de 351 m ² la Parcelle CO406 pour assurer l'accès au bassin versant dont la commune assurera l'entretien (accès par chemin de la Madeleine). Plan joint	La demande a été prise en compte. Un emplacement réservé sera inscrit sur cette parcelle.
RD	RD115	18/09/25	Partélios Habitat	Tilly sur Seulles	Modification zonage	X	En accord avec la mairie de Tilly et après RDV avec le CE, demandent la modification de l'OAP N°1 de Tilly pour permettre la réalisation de la gendarmerie à partir de 2026 et la modification du périmètre du secteur AUEg pour permettre l'accès au projet. Plans joints	La demande a été prise en compte. Les ajustements nécessaires seront intégrés dans le PLUi avant son approbation, garantissant ainsi la cohérence du document avec le projet.
RD	RD119	18/09/25	Lecanu Cédric	Tilly sur Seulles	Contestation projets		Texte identique à RD 109.	cf. observation M20.

RD	RD12	23/08/25	Louis Louisette (et consorts)	Tilly sur Seules	Préservation milieu naturel	X	Observent que certaines parcelles considérées comme constructibles à Tilly, à proximité di bourg ou le long de la Seules, sont en fait des zones humides et/ou naturelles. Demandent qu'il en soit tenu compte dans l'élaboration du PLUi. Plans joints	cf. observation C4.
RD	RD120	18/09/25	Ponte Olivier	Tilly sur Seules	Contestation projets		Texte identique à RD 109.	cf. observation M20.
RD	RD124	19/09/25	Pesche Bertile	Tilly sur Seules	Contestation projets		Texte identique à RD 109.	cf. observation M20.
RD	RD136	19/09/25	Guénard Vanessa	Tilly sur Seules	Contestation projets		Texte identique à RD 109.	cf. observation M20.
RD	RD148	19/09/25	Eulalie Patrice	Tilly sur Seules	Contestation projets		Argumentation et conclusions identiques à RD109	cf. observation M20.
RD	RD151	20/09/25	Goursaud Christelle	Tilly sur Seules	Contestation projets		Argumentation et conclusions identiques à RD109	cf. observation M20.
RD	RD153	20/09/25	Association de défense des contribuables de Tilly sur Seules	Tilly sur Seules	Contestation projets	X	Argumentation et conclusions identiques à RD109	cf. observation M20.
RD	RD155	20/09/25	Jacquet Stéphane	Tilly sur Seules	Contestation projets	X	Argumentation et conclusions identiques à RD109	cf. observation M20.
RD	RD156	20/09/25	Goumault Anthony	Tilly sur Seules	Contestation projets		Argumentation et conclusions identiques à RD109	cf. observation M20.
RD	RD157	20/09/25	Goumault Laetitia	Tilly sur Seules	Contestation projets		Argumentation et conclusions identiques à RD109	cf. observation M20.
RD	RD160	20/09/25	Boutemy Corinne	Tilly sur Seules	Contestation projets		Argumentation et conclusions identiques à RD109	cf. observation M20.
RD	RD170	15/09/25	Defrance Michèle	Tilly sur Seules	Contestation projets	X	Argumentation et conclusions identiques à RD109	cf. observation M20.
RD	RD5	18/08/25	Anonyme	Tilly sur Seules	Contestation projets		Travaux prévus à Tilly : piste cyclable immense et trottoirs inadaptés à la circulation des PMR.	Contribution sans lien direct avec le PLUi.
RD	RD91	15/09/25	Jardin Bérangère	Tilly sur Seules	Contestation projets		S'inquiète des projets de développement de Tilly jugés très excessifs après les extensions précédemment décidées. Risques de nuisances accrues (pollution, détérioration de l'environnement, circulation). Conteste les OAP prévues à Tilly et les densités excessives prévues pour les logements. Souhaiterait la création d'un parc paysager. Souhaite aussi réduire la hauteur des constructions prévue au règlement. Émet un avis défavorable au projet de PLUi qui ne correspond pas à l'intérêt général et risque de mettre en	cf. observation M20.

							péril le cadre de vie des Tillois.	
RD	RD92	15/09/25	Eulalie Chrystelle	Tilly sur Seulles	Contestation projets		Même texte que RD 91 et même conclusions.	cf. observation M20.
Tilly sur Seulles	Ti1	29/08/25	Trolong François	Tilly sur Seulles	Modification zonage		Courrier remis au CE : Souhaite construire un pavillon sur parcelle B0044 en prélevant environ 1500m ² en prolongement des autres pavillons. A fait sa carrière sur l'exploitation et souhaite rester à proximité pour aider son fils. Réseaux disponibles.	La parcelle concernée est classée en zone A (agricole) dans le projet de PLUi. Conformément à la réglementation applicable, seules les constructions nécessaires à l'activité agricole peuvent y être autorisées. La construction d'un pavillon à usage d'habitation personnelle, même en continuité du bâti existant n'est pas compatible avec ce zonage. En effet, ce classement vise à préserver les terres agricoles et la vocation de l'exploitation.
Tilly sur Seulles	Ti11	29/08/25	Le François Marie	Tilly sur Seulles	Modification zonage		Parcelle B77 à Tilly : Souhaite le passage intégral de cette parcelle en zone A; Elle souhaite la racheter à sa famille pour y installer un atelier volailles/œufs en agriculture biologique.	La parcelle B077 pourra être classée en zone A.
Tilly sur Seulles	Ti3	29/08/25	Leroyer Pascal et Charpin Paul	Tilly sur Seulles	Contestation projets		Souhaitent l'annulation de l'OAP N°2 compte tenu des problèmes d'inondation constatés sur le site.	Les données de la DREAL Normandie n'identifient pas de zones humide ou de prédispositions aux risques naturels inondation sur ce secteur prévu en extension. Les protections environnementales existantes (loi sur l'eau, prescriptions réglementaires, etc.) s'appliqueront à tout projet.
Tilly sur Seulles	Ti8	29/08/25	Victoire Pascal	Tilly sur Seulles	Correction règlement		Demande que la parcelle 147 à Tilly soit comprise dans la "zone incendie"	Le PLUi ne définit pas de zones incendie et ne fixe pas ce type de classement
Courrier	C5	29/08/25	Lamache	Vendes	Modification zonage	X	Courrier remis au CE à Tilly sur Seulles (avec nombreuses photos et plans joints). Propriétaire en indivision des parcelles 192, 193, 194, 266, 280, 382 et 384 en section A du cadastre de Vendes. Regrette que les courriers adressés à la CDC en janvier 2025 soient restés sans réponse. Depuis 1997 des travaux de	1. Le linéaire de haie sera revu afin d'assurer une meilleure cohérence paysagère et une intégration adaptée du projet dans le cadre de l'approbation du PLUi. 2. La zone UC sera étendue comme demandée. 3. Le reste de la parcelle sera classée en zone NJ.

							restauration et de construction de bâtiments ont été réalisés après obtention de deux permis de construire successifs. Or, une partie des bâtiments régulièrement construits se trouveraient en zone N sur le plan du PLUi. Il est donc nécessaire de rectifier la délimitation des zones selon le schéma joint en annexe. Par ailleurs le reste de la zone N ne mérite pas le qualificatif de "zone naturelle" car le terrain à servi de carrière et de site de stockage. Enfin signale la nécessité de supprimer deux emplacements de linéaire végétal (Cf. plan) car les haies en question soit n'existent plus soit sont quasiment inexistantes.	
CDC	CDC5	20/09/25	Cagniard Romain et Catherine Samantha	Vendes	Modification zonage		Demande de constructibilité pour la parcelle A74 à Vendes Compte tenu des faibles possibilités de développement à Vendes, cette parcelle, proche de plusieurs habitations, raccordée aux réseaux et qui n'a jamais été exploitée, a vocation à être constructible.	Le classement d'une parcelle en zone constructible ne dépend pas uniquement de son exploitation agricole ou de sa proximité avec des constructions existantes. Dans le cadre du PLUi, le choix du zonage traduit les orientations du PADD, notamment la préservation des espaces agricoles et naturels, la maîtrise de l'urbanisation et la mise en oeuvre des objectifs issus de la loi Climat et Résilience, en particulier la réduction de la consommation foncière et l'atteinte du "zéro artificialisation nette". Le zonage retenu résulte d'une analyse globale, conduite à l'échelle communale et intercommunale, intégrant la capacité des réseaux, la consommation économe de l'espace, le besoin en logements à l'échelle intercommunale et la cohérence des secteurs constructibles. La parcelle A74, bien que proche de plusieurs habitations, se situe en limite du tissu bâti et n'a pas été retenue comme secteur prioritaire d'extension. Le maintien en zone agricole permet ainsi de respecter l'objectif de maîtrise de

								l'étalement urbain.
RD	RD58	09/09/25	Taforel Eléonore	Vendes	Modification zonage		Avocate, intervient pour M. et Mme Mancel, propriétaires des parcelles A346 et A 177 à Vendes. Ils estiment que le classement en NJ d'une partie de la parcelle A346 est infondé d'une part parce que située dans une zone pavillonnaire et ne constituant pas une zone de jardin : il s'agit d'un pré avec quelques arbres. Enfin la situation de la parcelle ne correspond pas à la définition des zones naturelles données par le code de l'urbanisme. Demandent donc le classement de la totalité de la parcelle en UC ce qui correspond à l'objectif de densification du PLUi. Courrier joint avec plan et photos.	Le secteur de la parcelle A346 classé en NJ représente environ 4 000 m². Selon le PADD, les parcelles ou ensembles de parcelles d'un seul tenant supérieurs à 2 500 m² ne peuvent être rendues constructibles que lorsqu'un projet d'ensemble, à la fois paysager et urbain, est développé et traduit dans le cadre d'une OAP sectorielle. Une telle OAP permet d'encadrer le projet, notamment en termes de densité. En matière de renouvellement urbain, la densité prévue pour la commune de Vendes est de 24 logements/ha, ce qui correspond à la création de 10 logements sur la surface concernée par le reclassement en UC. Cependant, environ 2 000 m² de cette parcelle sont déjà classés en zone UC, permettant la construction d'une habitation individuelle sans nécessiter d'OAP, puisque le seuil de 2 500 m² n'est pas atteint. En conséquence, la partie restante est maintenue en zone NJ, conformément aux orientations du PLUi et au besoin d'encadrer la densification par un projet global.
Tilly sur Seullès	Ti10	29/08/25	Julienne Véronique	Vendes	Correction règlement		Sur la parcelle 00B209 la mare et les haies mentionnées sur le plan n'existent pas.	cf. observation JSS1.
Tilly sur Seullès	Ti4	29/08/25	Julienne Dupont M et Mme	Vendes	Correction règlement		La mare mentionnée sur la parcelle A67 n'existe pas. C'est l'assainissement individuel qui est installé à cet endroit.	La mare sera supprimée sur le règlement graphique.
Tilly sur Seullès	Ti5	29/08/25	Mancel Bruno	Vendes	Modification zonage		Parcelle 346 à Vendes : très surpris du classement en NJ d'une	cf. observation RD58.

							partie de la parcelle car il n'y a aucun jardin et il est donc logique de reclasser cette partie en UC comme le reste.	
Vendes	Vend1	20/09/25	Aubrée F	Vendes	Modification zonage		Voudrait vendre les parcelles A72 et A73 ainsi que les 68 et 69; Constructibilité ?	L'ensemble des parcelles concernées par la contribution est classée en zone A (agricole) dans le projet de PLUi. Conformément à la réglementation en vigueur, aucune construction à usage d'habitation ou non liée à l'activité agricole n'est autorisée dans cette zone. Seules les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière peuvent y être envisagées, sous réserve de répondre aux conditions fixées par le règlement.
CDC	CDC14	20/09/25	Condorts Vereecke	Ver sur Mer	Emplacements réservés		Parcelle ZE 51. S'oppose à la réserve inscrite dans la délibération de la commune du 2 mai 2025.	L'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone urbaine impliquerait une nouvelle consultation de la CDPENAF (commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers), ce qui n'est pas prévu à ce stade de la procédure. En effet, une telle modification après l'enquête publique entraînerait un allongement important des délais et pourrait remettre en question le calendrier d'approbation du PLUi. Par conséquent, cela limite fortement les marges de manœuvre à court terme. La parcelle ZE 51 est maintenue pour partie en zone AUH.
CDC	CDC9	20/09/25	Dehlinger Michel	Ver sur Mer	Modification zonage	X	Parcelle AV 57 à Ver sur Mer. Classée constructible dans le PLU précédent, voit la moitié de sa surface classée en NJ. Cette parcelle en centre bourg, déjà construite et raccordée à tous les réseaux, devrait être intégralement constructible.	Le zonage retenu résulte d'une analyse globale, conduite à l'échelle communale et intercommunale, intégrant la capacité des réseaux, la consommation économe de l'espace et la cohérence des secteurs constructibles. De plus, il est rappelé que la constructibilité d'une parcelle n'est jamais acquise et peut évoluer au regard des choix d'aménagement retenus dans le cadre de

								l'évolution des documents d'urbanisme. Enfin, ce classement n'interdit pas toute évolution du bâti existant : les règles de la zone NJ autorisent, sous conditions, les travaux d'entretien, de rénovation, de reconstruction après sinistre, ainsi que des extensions ou annexes proportionnées et liées à l'habitation existante.
Mail	M14	12/09/25	Labrusse Arnaud	Ver sur Mer	Modification zonage		Avocat, intervient pour M. Mechroub qui a acquis à Ver sur Mer en 2021 les parcelles AW 204, 205 et 206 au prix du terrain constructible. Or, le projet de PLUi classe la parcelle AW 206 en UJ la rendant de fait inconstructible alors que le terrain en cause ne constitue ni un jardin ni un verger. De plus ce classement serait contradictoire avec les orientations du PADD en faveur de la densification souhaitée. Demande donc le rétablissement de la constructibilité de la parcelle, acquise au prix du terrain constructible.	Le secteur constitué des parcelles AW n°204, 205 et 206 représente environ 2 900 m². Conformément au PADD, les ensembles de plus de 2 500 m² ne peuvent être rendus constructibles qu'au travers d'un projet global, traduit dans une OAP sectorielle, permettant d'encadrer notamment la densité. Pour Ver-sur-Mer, la densité fixée en renouvellement urbain est de 24 logements/ha, soit environ 7 logements sur ce périmètre. À ce jour, 1 163 m² (parcelles AW n°204 et 205) sont déjà classés en UC, autorisant la construction d'un ou deux pavillons sans nécessité d'OAP, le seuil de 2 500 m² n'étant pas atteint. La parcelle AW n°206 est quant à elle classée en UJ. Ce zonage, réservé à des secteurs enclavés ou de jardins, permet de préserver des espaces de respiration dans les bourgs, de limiter l'artificialisation, de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de lutter contre les îlots de chaleur. Il est par ailleurs rappelé que le droit de l'urbanisme ne constitue pas un droit acquis et qu'un permis de construire déposé en 2021 sur ce secteur avait déjà été refusé, sans qu'un nouveau projet n'ait été présenté depuis. En conséquence, le classement de la parcelle AW n°206 en UJ est maintenu,

X

								conformément aux orientations du PLUi et à la nécessité d'encadrer la densification par un projet d'ensemble.
Mail	M23	20/09/25	Labrusse Arnaud	Ver sur Mer	Modification zonage	X	Avocat pour M. Mechroub. Doublon M 14	cf. observation M14.
RD	RD107	17/09/25	Krause Maxi	Ver sur Mer	Modification zonage	X	Demande qu'un débat ait lieu à propos de la parcelle AP 94 à Ver en vue du remplacement du zonage UEL par UB.	Parcelle AP 94 : un arbitrage pourra être réalisé dans le cadre de l'approbation du PLUi par les instances compétentes, afin d'envisager un changement de zonage, le cas échéant, en cohérence avec les orientations du documents (production de logements notamment).
RD	RD114	18/09/25	Le Duc Gilles	Ver sur Mer	Contestation projets		Retirer du dossier la phrase relative à la promotion du Mémorial britannique	Le Mémorial Britannique de Ver-sur-Mer constitue un lieu de mémoire consacré aux soldats sous commandement britannique tombés lors de la bataille de Normandie en 1944. A ce titre, il s'inscrit pleinement dans l'histoire du territoire et dans la mémoire collective, au même titre que les cimetières militaires ou les monuments commémoratifs érigés après-guerre. Son caractère récent n'enlève rien à sa légitimité, car il répond à une volonté internationale et locale de compléter le dispositif mémoriel de littoral normand. L'inscription de ce mémorial dans le PLUi ne vise pas à en faire la promotion commerciale, mais bien à reconnaître sa valeur patrimoniale et mémorielle, en cohérence avec l'orientation du PADD relative à la préservation et à la valorisation du

								patrimoine historique (orientation 1.4). En conséquence, la mention du Mémorial Britannique de Ver-sur-Mer dans le document d'urbanisme est maintenue, au titre de patrimoine mémoriel du territoire. Le terme promotion pourra être remplacé par le terme valorisation.
RD	RD121	18/09/25	Guinot-Deléry Pierre	Ver sur Mer	Orientations du PLUi		Regrette la faiblesse de la concertation en amont du projet (cf. réunion publique à Ver où l'enquête publique a été présentée mais pas les orientations stratégiques du PLUi contenues dans le PADD et les OAP. Sur le fond du dossier : 1) Sur l'armature territoriale : si le pôle relais de Tilly et le pôle de proximité d'Audrieu sont reliés à des communes associées il n'en est rien pour le Pôle de Creully. Est-ce à dire qu'aucune synergie ne serait à créer dans la partie Nord vde STM ? 2) Les ambitions pour les communes côtières paraissent bien modestes. Pour Ver sur Mer on souhaiterait que l'objectif de maintien d'une offre de santé soit clairement affiché. De même rien dans le zonage ne fait apparaître la possibilité d'équipements en lien avec le développement du numérique pourtant encouragé par le PADD. 3) L'offre croissante de locations saisonnières au détriment des résidents permanents demanderait à être maîtrisée dans son évolution. Or aucune disposition du règlement ne va dans ce sens.	La procédure d'élaboration du PLUi a comporté plusieurs temps de concertation (cf. bilan de la concertation). dont des réunions publiques et des ateliers avec les habitants à chaque phase d'élaboration du PLUi. Egalement, le projet de PLUi de Seulles Terre et Mer est compatible avec le SCoT du Bessin dont il reprend les grandes orientations, notamment : - L'armature territoriale, en réaffirmant le rôle structurant des pôles relais de Creully-sur-Seulles et Tilly-sur-Seulles, ainsi que le pôle de proximité de Audrieu; - Les ambitions pour les communes littorales , qui visent un développement maîtrisé, respectueux des paysages et de l'identité balnéaire, conformément aux orientations du SCoT. Concernant l'offre de santé, les cartes du PADD pourront être ajustées pour mieux la faire apparaître. Aussi, les différents zonages, par leurs destinations et sous-destinations, autorisent l'implantation d'équipements en lien avec le numérique (espaces de co-working, infrastructures techniques, etc.) conformément aux orientations du PADD. Enfin, sur la question des résidences secondaires et locations saisonnières, il existe à

								ce jour peu de retours d'expérience sur la mise en oeuvre d'outils règlementaire à l'échelle locale. Un échange sera engagé avec la DDTM sur ce sujet afin d'envisager, le cas échéant, l'intégration de dispositions spécifique lors d'une prochaine révision du PLUi.
RD	RD123	18/09/25	Krause Maxi	Ver sur Mer	Préservation milieu naturel	X	Regrette le manque, dans le PLUi, de plans "Eau" qui détailleraient commune par commune les zones humides ou potentiellement humides, les mares, les surfaces ou cours d'eau. Une telle cartographie est pourtant exigée par le SDAGE. Demande que ces plans soient inclus dans le dossier. L'argumentation et des détails, sur l'exemple de Ver sur Mer sont présentés dans le document joint.	La contribution est prise en compte. Les informations relatives aux zones exposées aux risques liés à l'eau sont déjà intégrées au Plan risque eau, document annexé au PLUi et élaboré à partir des données les plus récentes disponibles auprès des services de l'État. Toutefois, la demande de disposer de cartes plus détaillées par commune est entendue et sera étudiée pour la mise à disposition d'outils de lecture simplifiés lors de la phase post-approbation du PLUi, sans modification du contenu réglementaire.
RD	RD128	19/09/25	Krause Maxi	Ver sur Mer	Préservation milieu naturel	X	Nuance son observation précédente (cf. RD123). A trouvé les informations recherchées dans le Plan risque eau. Maintien cependant sa demande de disposer d'une carte précise et fiable par commune. (Cf. PJ)	cf. observation RD128.
RD	RD133	19/05/25	Maulny Ludovic	Ver sur Mer	Modification zonage		Demande que la parcelle AP94 soit classée en UB de façon à pouvoir répondre à des besoins logements pour des résidents permanents, le classement en Uel ne répondant pas à cet objectif ni aux caractéristiques du secteur.	cf. observation RD107.
RD	RD138	19/09/25	Sabatier Vincent	Ver sur Mer	Contestation projets	X	Courrier joint protestant contre la promotion par le PLUi du Mémorial britannique.	cf. observation RD114.

RD	RD143	19/09/25	Krause Maxi	Ver sur Mer	Patrimoine	X	Souhaite ajouts à la liste du patrimoine bâti de Ver. Détails dans la pièce jointe	L'ensemble des remarques et documents annexés à la contribution ont été pris en compte. Ils feront l'objet d'un réexamen puis d'un arbitrage par les instances compétentes en vue de leur éventuelle intégration au dossier d'approbation du PLUi, dans le respect des orientations générales du document.
RD	RD146	19/09/25	Krause Maxi	Ver sur Mer	Modification zonage	X	Demande que les parcelles Av75 et AV76 ainsi que la partie Ouest de AV 110 restent classées en N. argumentation en PJ	Le maintien du classement en zone UE, à vocation d'équipements publics est confirmé. Ce zonage répond à un objectif de planification du réaménagement de ce secteur.
RD	RD158	20/09/25	Anonyme	Ver sur Mer	Modification zonage		Demande de classement en UB de la parcelle AP94.	cf. observation RD107.
RD	RD162	20/09/25	Krause Maxi	Ver sur Mer	Correction règlement		OAP les bleuets : Demande qu'il n'y ait pas de sortie voitures vers la venelle aux lièvres : trop peu de visibilité.	Concernant l'OAP les Bleuets : un arbitrage par les instances compétentes pourra être réalisé lors de l'approbation du PLUi, afin d'envisager, le cas échéant, une réadaptation du projet en cohérence avec les orientations du document, notamment en matière de desserte.
RD	RD162	20/09/25	CREPAN	Ver sur Mer	Préservation milieu naturel		Soutient les contributions de l'association présidée par Mme Krause	La contribution est prise en compte.
RD	RD164	20/09/25	Michel Christian	Ver sur Mer	Préservation milieu naturel		L'association APEPLV partage les préoccupations exprimées par Mme Krause concernant les géotextiles, bâches en plastique...	La contribution est prise en compte.
RD	RD166	20/09/25	Krause Maxi	Ver sur Mer	Préservation milieu naturel	X	Estime que le PLUi n'est pas suffisamment précis concernant l'imperméabilisation des sols : il faut une limitation des surfaces scellées.(cf. PJ)	Le règlement écrit du PLUi impose déjà un coefficient minimal de pleine terre, garantissant la préservation des surfaces perméables et limitant les effets négatifs liés à l'imperméabilisation et à l'usage de matériaux non durables. Ces dispositions contribuent à encadrer la qualité environnementale des aménagements, tout en garantissant une marge d'adaptation pour la mise en oeuvre concrète des espaces verts.

RD	RD168	20/09/25	Sabatier Vincent	Ver sur Mer	Correction règlement		A la sortie Est de la Commune le plan risque eau et le plan risque submersion étendent leur impact de part et d'autre de la RD 514. Or le plan de zonage ne respecte pas ces zones qui s'imposent pourtant au PLUi. Demande de rectification	Le plan "risque eau" intègre les zones humides, les secteurs exposés aux inondations (par débordement de cours d'eau ou remontée de nappe) ainsi que les périmètres de protection de captage. Le plan "submersion marine" reprend quant à lui la limite des espaces proches du rivage et les secteurs situés sous le niveau marin. Le zonage du PLUi respecte ces contraintes, puisqu'aucune ouverture à l'urbanisation n'est prévue dans les secteurs concernés par ces aléas. Le document d'urbanisme assure donc la compatibilité avec les risques identifiés et la préservation des zones exposées.
RD	RD29	29/08/25	Krause Maxi	Ver sur Mer	Demande de renseignements	X	Présidente de 3protection nature et patrimoine" Ver sur Mer. Question sur présentation du dossier 1)Rapport de présentation :Y a-t-il Un document 1,2a ? 2) Pour certains documents on constate que ce qui est annoncé dans la liste des documents ne correspond pas forcément à l'intitulé du document exemple : 1,2 CCSTM diagnostic EIE 3)Le document 6.0.1 liste des annexes semble être un document de travail avec annotations en rouge et non pas un document définitif.	Il est précisé qu'il n'existe pas de document 1.2a et qu'il s'agit d'une erreur de numérotation. Cette dernière sera corrigée pour l'approbation du PLUi, de même que les intitulés des documents, afin d'assurer une meilleure lisibilité et cohérence du dossier. Par ailleurs, le document "6.0.1 liste des annexes", actuellement présenté sous une forme de travail comportant des commentaires internes, sera repris et mis à jour pour l'approbation afin de constituer une version définitive et claire.
RD	RD30	29/08/25	Krause Maxi	Ver sur Mer	Enquête publique		Demande prolongation de l'EP en raison des difficultés de téléchargement des documents et de la taille du dossier.	Aucune prolongation de l'enquête publique n'a été envisagée, cette remarque étant isolée. Les dossiers ont été mis à disposition en ligne mais aussi en version papier au siège de la communauté de communes Seulles Terre et Mer, à la Maison France Services de Tilly-sur-Seulles ainsi que dans les 28 mairies des communes de STM, conformément à l'arrêté prescrivant l'enquête publique unique.

RD	RD55	08/09/25	Maulny Ludovic	Ver sur Mer	Patrimoine		Conteste dans l'OAP paysage et patrimoine (page 33) l'évocation du Mémorial Franco- britannique de Ver sur Mer qu'il considère comme une opération purement commerciale menée par un trust britannique et présentée abusivement comme un élément du patrimoine qui serait comparable au port d'Arromanches. Demande le retrait des lignes concernant ce mémorial.	cf. observation RD114.
RD	RD75	13/09/25	Lamoureux	Ver sur Mer	Contestation projets		En quoi le Mémorial britannique, opération financière privée (trust), concerne-t-elle le PLUi ? Il faut retirer cette mention. Pourquoi classer la parcelle AP94 en UEL et non en UB qui serait mieux adapté au contexte ?	cf. observations RD114 et RD107.
RD	RD76	13/09/25	Krause Maxi	Ver sur Mer	Correction règlement	X	Présidente Protection nature et patrimoine à Ver Constate que le plan de zonage de Ver 4.1.2 ne correspond ni au risque Eau Ver sur Mer 4.3.1 ni au Plan risque submersion 4.3.2 Il faut donc mettre en conformité le zonage.4.1.2 du PLUi (extraits de plans joint)..	Le zonage UR correspond à la limite des espaces proches du rivage telle que définie par le SCoT du Bessin, assurant ainsi la cohérence entre les deux documents de planification. Le plan "risque eau" intègre les zones humides, les secteurs exposés aux inondations (par débordement de cours d'eau ou remontée de nappe) ainsi que les périmètres de protection de captage. Le plan "submersion marine" reprend quant à lui la limite des espaces proches du rivage et les secteurs situés sous le niveau marin. Le zonage du PLUi respecte ces contraintes, puisque aucune ouverture à l'urbanisation n'est prévue dans les secteurs concernés par ces aléas. Le document d'urbanisme assure donc la compatibilité avec les risques identifiés et la préservation des zones exposées.
RD	RD79	13/09/25	Laisney- Schalchli	Ver sur Mer	Modification zonage		Demande que la parcelle AP94 soit classée en UB pour ne pas exclure la construction de logements (résidences	cf. observation RD107.

							principales). Demande un débat public sur ce sujet.	
RD	RD81	14/09/25	Krause Maxi	Ver sur Mer	Corrections données PLUi	X	Demande que soient corrigées les erreurs ou incohérences relevées dans les documents de présentation concernant Ver sur Mer en particulier dans les domaines de la santé et du tourisme et détaillées dans les deux pièces jointes. (envois faits à STM également joints)	L'ensemble des remarques et documents annexés à la contribution ont été pris en compte. Ils feront l'objet d'un réexamen puis d'un arbitrage par les instances compétentes en vue de leur éventuelle intégration au dossier d'approbation du PLUi, dans le respect des orientations générales du document.
RD	RD85	15/09/25	Anonyme	Ver sur Mer	Contestation projets		Le Mémorial britannique, entreprise privée n'est pas concerné par le patrimoine historique. À retirer du dossier. Par ailleurs demande que la parcelle AP 94 soit reclassée après concertation en UB ou UC..	cf. observations RD114 et RD107.
RD	RD88	15/09/25	Cavillon Anne	Ver sur Mer	Contestation projets		La promotion du Mémorial n'a rien à faire dans le PLUi. Par ailleurs demande de passage de la parcelle AP 94 en UB	cf. observations RD114 et RD107.
RD	RD93	15/09/25	Krause Maxi	Ver sur Mer	Orientations du PLUi	X	Approuve les grandes lignes des OAP thématiques mais elles gagneraient à être plus concrètes : il faudrait interdire les bâches à base de pétrole dans les aménagements d'espaces verts limiter les géotextiles et les gazons synthétiques qui ont des effets néfastes. (argumentaire détaillé en pièce jointe)	cf. observation RD166.
Ver sur Mer	VSM10	19/09/25	Calenge Alain	Ver sur Mer	Modification zonage		Les parcelles AM 48, 49 et 50 à Ver étaient constructibles et des droits de succession ont été réglés sur la valeur constructible. Les auteurs du projet auraient dû venir sur place. L'enquête publique ne sert à rien.	La constructibilité d'une parcelle n'est jamais acquise et peut évoluer au regard des choix d'aménagement retenus dans le cadre de l'évolution des documents d'urbanisme. Ainsi, le classement des parcelles dans le PLUi dépend de leur situation au regard du projet de territoire, des orientations du PADD et des règles d'aménagement. L'élaboration du PLUi s'est appuyé sur un travail de terrain et de concertation avec les communes, et l'enquête publique constitue précisément une étape essentielle de dialogue, permettant à chacun d'exprimer ses

								observations avant l'approbation du document.
Ver sur Mer	VSM6	27/08/25	Bélot Pascale Lécolle Pierre-Jean	Ver sur Mer	Modification zonage		Courrier remis au CE. Ont constaté que leur jardin (AM31) apparaissait en zone agricole alors qu'il était précédemment en N. C'est un jardin d'agrément sans aucune activité agricole et devrait donc rester en N (plans inclus dans le courrier).	Le classement des parcelles en zone A vise à préserver les espaces à vocation agricole et à limiter l'urbanisation diffuse. Toutefois, le caractère non agricole de ce jardin d'agrément justifie une adaptation du zonage. La parcelle pourra donc être reclassée en zone NJ (naturel jardin) permettant ainsi le maintien de son usage actuel tout en respectant les orientations générales du PLUi.
Ver sur Mer	VSM8	14/09/25	Vilgrain O et JJ	Ver sur Mer	Modification zonage		La parcelle AT 8 actuellement en zone UA passerait en N. Nous voulons que cette parcelle qui est à l'intérieur du bourg reste en UA.	Le classement d'une parcelle en zone constructible ne dépend pas uniquement de son état actuelle ou de sa proximité avec des constructions existantes. Dans le cadre du PLUi le choix du zonage traduit les orientations du PADD, notamment la préservation des espaces agricoles et naturels, la maîtrise de l'urbanisation et la mise en œuvre des objectifs issus de la loi Climat et Résilience, en particulier la réduction de la consommation foncière et l'atteinte du "zéro artificialisation nette". Le zonage retenu résulte d'une analyse globale, conduite à l'échelle communale et intercommunale, intégrant la capacité des réseaux, la consommation économe de l'espace, le besoins en logements à l'échelle intercommunale et la cohérence des secteurs constructibles. La parcelle AT8, bien que limitrophe d'un quartier pavillonnaire, se situe en limite du tissu bâti et n'a pas été retenue comme secteur prioritaire d'extension. La zone naturelle permet ainsi de respecter l'objectif de maîtrise de l'étalement

								urbain.
Ver sur Mer	VSM9	16/09/25	Bouzat	Ver sur Mer	Contestation projets		1) Contestation de l'OAP N°2 Les Bleuets : Absence d'infrastructures routières, de réseau d'énergie et d'assainissement, ce n'est pas une dent creuse. 2) Dans le plan de zonage il est étonnant de voir l'habitat au sud de la RD 112b classé en UR, non cohérent avec d'autres documents relatifs aux risques potentiels. Opposition sur ces deux points.	1) le secteur de l'OAP n°2 n'est pas considéré comme une dent creuse mais comme une extension urbaine au vu de sa superficie. La contribution est prise en compte. Le PLUi pourra être adapté, lors de son approbation, et après arbitrage par les instances compétentes, afin de tenir compte des éléments émis dans cette observation et cohérents avec les orientations du projet de PLUi. 2) Le zonage UR correspond à la limite des espaces proches du rivage telle que définie par le SCoT du Bessin, assurant ainsi la cohérence entre les deux documents de planification.
Fontenay le Pesnel	FLP3	19/19/25	Guilbert Gérard	Fontenay le Pesnel	Modification zonage	1	Parcelles AN 185 et 187 à Fontenay le Pesnel. AN 187 est en UD mais AN185 est en NJ ce qui ne permet pas de réaliser la totalité du projet. Demande de PC en cours	- La partie NJ de la parcelle AN185 pourra être reclassée en UA. - La parcelle AN222 pourra être reclassée en UA.
Fontenay le Pesnel	FLP4	18/09/25	Lemaigre Demesnil Fabien	Fontenay le Pesnel	Modification zonage	1	Parcelle AE212 à Fontenay le Pesnel : demande suppression de la prescription de bande de recul de 75m. N'existait pas dans le PLU : toute la parcelle était en UG. Demande de rétablissement de cette situation. Parcelles AE219 et AE55 demande de suppression de bande de recul qui empêche l'extension des bâtiments de l'exploitation agricole. N'existait pas précédemment.	La bande de recul des 75 m est issu de la loi Barnier et été présente dans le PLU approuvé en 2022. Toutefois, le PLUi apporte une précision en stipulant que la distance de 75 m ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole. La parcelle AE 212 est maintenu en zone A. L'enveloppe de consommation foncière a déjà été répartie à l'échelle intercommunale avec 3,1 hectares attribués à la commune de Fontenay-le-Pesnel pour la réalisation d'un objectif de 47 logements, conformément à la programmation globale

								du PLUi. l'ouverture supplémentaire à l'urbanisation ne répondrait plus aux orientations générales du PLUi, qui privilégient le renouvellement urbain et la densification maîtrisée des tissus existants plutôt que l'extension linéaire de l'urbanisation.
Fontenay le Pesnel	FLP5	16/09/25	Société Elis	Fontenay le Pesnel	Modification zonage	1	Doublon de M16	cf. observation FLP1.
Fontenay le Pesnel	FLP6	16/09/25	Banville Patrimoine	Banville	Emplacements réservés	1	M. Egret, président de l'association Banville Patrimoine demande, en accord avec la commune, que la parcelle AB0216 de 350m², en friche, soit réservée pour un aménagement futur comprenant notamment un parking avec espace vélos, un espace de convivialité et un chantier de mise en valeur d'un puits et d'un appentis.	Un emplacement réservé au stationnement est déjà prévu dans la rue du Camp Romain, à environ 170 m du secteur identifié dans le document transmis par l'association Banville Patrimoine. La communauté de communes s'interroge sur le souhait de l'association de prévoir un second emplacement réservé pour du stationnement et pour un espace de convivialité dans une rue ne comportant ni école, ni église, ni mairie. S'agissant de la mise en valeur d'un puits et d'un appentis, ces éléments pourront être protégés au titre du patrimoine bâti à préserver.
Fontenay le Pesnel	FLP7	18/09/25	Société Nestlé	Creully sur Seulles	Correction règlement	1	Mme Bottereau, de la Sté Nestlé-Creully, demande des adaptations du règlement pour permettre la poursuite de l'activité de l'entreprise et permettre l'adaptation du secteur UX aux activités ICPE : Exonérer les cheminées des limitations de hauteur de l'art. 10, le respect des dispositions de l'article 7 ne permettrait pas de disposer de 2 issues de secours dans 2 directions opposées pour le chaufferie, enfin, nécessité d'ouvrir la possibilité de créer un bassin hors zone Ux (cf. art. 1 zone N/N*. (Plan joint)	Les observations formulées sont prises en compte et soulignent des enjeux pertinents de cohérence, d'accessibilité et d'adaptation. Les propositions seront examinées par les instances compétentes, qui décideront des éventuelles modifications à intégrer dans le règlement écrit. Le projet reste donc susceptible d'évoluer avant son adoption définitive, afin de concilier intégration paysagère, exigences techniques, accessibilité et cohérence réglementaire. Egalement, la contribution porte sur la possibilité d'implanter des équipements techniques liés à la gestion des eaux pluviales et des eaux d'extinction incendie de la société NESTLE dans le cadre de leur projet de développement. A ce

								stade, deux options sont envisagées pour répondre à ce besoin : soit une adaptation du règlement écrit de la zone N/N* permettant l'installation de bassins de rétention et d'ouvrages associées à une activités industrielle, soit un agrandissement de la zone UX afin d'intégrer ces aménagements. Des échanges avec les services de l'Etat se tiendront d'ici l'approbation du PLUi afin de déterminer la solution la plus appropriée sur les plans techniques et réglementaire. L'arbitrage sur la solution retenue interviendra dans ce cadre, en veillant à assurer la stabilité juridique du document et sa cohérence avec les orientations générales du projet.
Fontenay le Pesnel	FLP8	18/09/25	Sileghem Koen et Isabelle	Crépon	Modification zonage	1	Remettent au CE un courrier adressé le 26/05/25 à la CDC : demandent que les parcelles AC81 et 82 à Crépon, insérées dans une rue urbanisée, soient classées en UC comme elles l'étaient précédemment. (Plan joint)	Il est envisageable de revoir le zonage des parcelles AC 81 et AC 82 afin de reclasser en UC une partie de leur surface à condition que celle-ci soit intégrée à la tâche urbaine et soit inférieure au seuil de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
Fontenay le Pesnel	FLP9	18/05/25	Egret	Banville	Modification zonage	1	En tant qu'él <u>u</u> de Banville remet au CE la description des demandes présentées par la mairie dans sa délibération.	cf. observation Banv2.

7 Huitième partie : Clôture du rapport

Le commissaire enquêteur clôt, ce jour, le présent rapport.

Ses conclusions et son avis motivé sont présentés dans un document séparé, associé à ce rapport.

Fait à Caen, le 23 octobre 2025



Jean-François Gratieux

7.1 Annexe 1 : projet de modification du règlement

> Réglementation des extensions et annexes en zone A et en zone N



Zone / Secteur	Emprise au sol	Hauteur	Implantation emprises publiques	Implantation LS
A	Extensions dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction principale - 40 m ² max pour les annexes	15 m max pour constructions à usage agricole - Constructions à usage logement : 7m au faîtage et 4m à l'égout 6m au point le plus haut de l'attique et 4m à l'acrotère - 3,5 m à l'acrotère pour les annexes	Alignement ou minimum de 3 m - 75 mètres des routes classées à grande circulation 100 mètres de recul avec la RN13	3 mètres - 15 m pour les constructions en limite séparative avec une zone d'habitation existante ou future. - En limite séparative ou avec retrait >1 mètre pour les constructions de <20 m ²
N	Extensions dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction principale - 40 m ² max pour les annexes	15 m max pour construction à usage agricole - Non réglementé pour les EICSP - 6 mètres pour les autres constructions - Annexes dans la limite de la hauteur du bâti existant	Alignement ou minimum de 3 m - 75 mètres des routes classées à grande circulation 100 mètres de recul avec la RN13	3 mètres - Extensions et reconstructions autorisées dans le même retrait que l'existant si < 3 mètres
NJ	Extensions dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction principale - 20 m ² max pour les annexes (y compris cabanons et abris de jardin) - Les piscines ne sont pas concernées	3,5m à l'acrotère ou à l'égout de toiture	Alignement ou minimum de 3 mètres - 75 mètres des routes classées à grande circulation 100 mètres de recul avec la RN13	Soit en limite séparative, soit retrait > 2 mètres
UJ	30m ² max pour les extensions - 24 m ² max pour les annexes (y compris cabanons et abris de jardin) - Les piscines ne sont pas concernées	Hauteur maximale pour les extensions égale à celle des bâtiments existants - 3,50 mètres max pour les annexes	Non réglementé	2 mètres minimum

7.2 Annexe 2 : Réponses de la CDC aux remarques et demandes des communes

COM MUNE	Avis	N°	Observation émise	Réponse EPCI
Asnelles	Favorable avec réserves	ASN_1	L'espace communal à vocation de parking rue de la Cavée (OAP) en secteur UE	Présence de zone humide sur cette parcelle sur l'ensemble du secteur d'OAP (cf. diagnostic zone humide). Le DOO du SCoT Bessin - recommandation quant à l'intégration des réservoirs et des corridors dans les documents d'urbanisme locaux (R12) stipule que les réservoirs constitués des zones humides doivent être préférentiellement classés en zone N ou zone A "paysagère". Maintient d'un sous-secteur Npk sur ce secteur d'OAP correspondant aux secteurs naturels aménageables pour l'accueil de projets de parking.
		ASN_2	La parcelle communale ZH 027 en UE	La demande de modification du classement de la parcelle ZH027 de la zone A vers la zone UE ne peut être retenue. La parcelle ZH027 est située au sein de l'espace agricole sans intégration au tissu bâti urbain existant (hors tâche urbaine). Ainsi, son isolement limite la cohérence d'un classement en zone UE. Également, la parcelle présente un usage agricole avéré (cf. photoaérienne). A ce titre, son classement en zone A est justifié afin de préserver ses fonctions agricoles. Enfin, le maintien en zone agricole garantit la compatibilité avec les objectifs du SRADDET et du SCoT en matière de maîtrise de l'urbanisation et de lutte contre l'étalement urbain (loi Climat & Résilience). Le passage en zone UE, autoriserait des équipements et générerait une consommation d'espace agricole.
		ASN_3	Les parcelles UEL rue Sainte-Honorine en secteur UC	Le zonage des parcelles classées en UEL sera revu pour qu'elles soient classées en UC.
		ASN_4	Les espaces verts N et NJ de la rue Sainte-Honorine en secteur UJ	Les espaces verts N et NJ seront reclassés en zone UJ.
		ASN_5	Un espace UC du lotissement Les Longs champs en secteur N (idem au PLU)	Le classement UC sera revu.
		ASN_6	Des espaces le long du chemin du Bas Colombier Nj en secteur N (idem au PLU)	Le classement sera revu.
		ASN_7	Une bande de terrain au 1 rue de l'Eglise à prolonger en UA	Le découpage de la zone UA sera revu pour permettre la réalisation du projet.
		Ajouter des éléments du patrimoine bâti à préserver :		
		ASN_8	Grange en pierre rue de l'Eglise	Ces éléments seront rajoutés à la liste du patrimoine bâti
		ASN_9	Pont du PUCHOT rue de la Cavée	
		ASN_10	Murs (voir plan) Sente au Batard, Chemin du Bas Colombier	
		ASN_11	Quelques maisons supplémentaires	
Audrieu	Favorable avec observations	AUD_1	Ne pas inscrire l'emplacement réservé n°6 afin de laisser la possibilité à la commune de définir son ou ses projets	L'emplacement réservé n°6 sera retiré.
Banville	Défavorable	BAN_1	Refus que la parcelle AC220, rue des closets, devienne constructible pour 2 pavillons puisque cette parcelle est située sur une nappe phréatique	Les constructions ne sont pas systématiquement interdites en zone de remontée de nappe. Règlement écrit du projet de PLUi arrêté : "Dans les secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 2,5 mètres : les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent à la nature du sol, notamment en ce qui concerne les sous-sols, l'infiltration des eaux pluviales et l'assainissement autonome (avis favorable du SPANC nécessaire)."
		BAN_2	Demande de réserve d'une surface de 350m² sur la parcelle AB216 (rue du camp romain)	La délibération ne précise pas le bénéficiaire de l'emplacement réservé ni la destination de

				l'emplacement réservé.
		BAN_3	Demande que la parcelle A85 rue du camp romain devienne constructible	La parcelle AB 85 d'une superficie de 700m ² environ se situe en extension urbaine. L'enveloppe foncière alloué au PLUi a déjà été répartie entre les différentes zones AUH, AUE, AUX, STECAL et changements de destination des bâtiments agricoles.
		BAN_4	Demande que les parcelles AB430 et AB434 rue du camp romain accolés à un corps de ferme ne soient pas en UA mais en Nj	Le classement en UA des parcelles AB 430 et AB 434 résulte d'une erreur cartographique et pourra être corrigée dans la version finale du PLUi.
Bazen ville	Favora bles avec observ ations	BAZ_1	Parcelles de 800m ² minimum pour l'assainissement non collectif	Le règlement écrit du PLUi ne peut pas fixer une surface minimale obligatoire pour les parcelles. Cela permet de maîtriser la densité et de réduire la consommation d'ENAF, conformément aux objectifs du PLUi. Toutefois, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent préciser une capacité d'accueil en nombre de logements, de manière à orienter le découpage parcellaire vers des lots suffisamment grands pour accueillir à la fois la construction et un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.
		BAZ_2	Les parcelles AD29 et AD25 soient inscrites en UH et non en NJ	Les parcelles AD 29 et AD 25 sont maintenues en zone NJ. Ce choix traduit les orientations du PADD, notamment la préservation des espaces agricoles et naturels, la maîtrise de l'urbanisation et la mise en œuvre des objectifs issus de la loi Climat et Résilience, en particulier la réduction de la consommation foncière et l'atteinte du "zéro artificialisation nette". Le zonage retenu résulte d'une analyse globale, conduite à l'échelle communale et intercommunale, intégrant la capacité des réseaux, la consommation économe de l'espace et la cohérence des zones constructibles. Par ailleurs, la commune de Bazenville a déjà une constructibilité adaptée aux besoins en logements, et l'ouverture supplémentaire à l'urbanisation ne répondrait plus aux orientations générales du PLUi, qui privilégient le renouvellement urbain et la densification maîtrisée des tissus existants plutôt que l'extension linéaire de l'urbanisation. Néanmoins, la collectivité prend note de cette demande. Dans l'hypothèse où les besoins en développement urbain évolueraient, ce secteur pourrait faire l'objet d'un réexamen lors d'une évolution ultérieure du document d'urbanisme (modification ou révision).
		BAZ_3	Pas de sous-sol pour les nouvelles constructions d'habitation	Les sous-sols sont interdits : 1. Secteurs de risques liés aux inondations par remontée de nappe : - Dans les secteurs au débordement constaté des nappes, - Dans les secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 2,5 mètres : <i>"les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent à la nature du sol, notamment en ce qui concerne les sous-sols, l'infiltration des eaux pluviales et l'assainissement autonome (avis favorable du SPANC nécessaire)."</i> 2. Secteurs de risques liés aux inondations par débordements de cours d'eau 3. Dans les zones d'aléas retrait-gonflement des argiles identifiés comme moyennes et fortes
		BAZ_4	Inscrire haie à protéger le long de parcelles AD40 et AD41	Le linéaire de haie sera revue sur ces parcelles
Bény-sur-Mer	Favorable			
Bucée ls	Avis favorable avec réserve	BUC_1	Concernant l'OAP n°1 : ajouter une secteur d'équipement public pour une mairie (ZB50) et un atelier technique (ZB07) + baisser le nombre de logements à 8 compte-tenu de la densité du village et de la problématique de restructuration des bâtiments (en lien avec les résultats de l'étude EPFN)	La communauté de communes prend acte de cette demande et se laisse la possibilité d'un réexamen de cette OAP dans le cadre des échanges et des arbitrages à venir avec les instances compétentes. Il est toutefois rappelé que la production de logements doit rester équilibré à l'échelle

				intercommunale et conforme aux objectifs et aux densités définies par le PADD. En effet, les densités prévues sont en cohérence avec le PADD et le SCoT du Bessin : le foncier disponible étant limité, il est nécessaire d'augmenter modérément les densités pour répondre aux besoins en logements.
		BUC_2	Concernant la parcelle ZH106 : considérer l'intégralité de la parcelle en zone A afin d'éviter les problèmes d'accès si une partie est qualifiée en UC.	La parcelle ZH106 sera classée intégralement en zone A.
Carcaigny	Favorable avec observation	CAR_1	Rédaction de l'article 11	La rédaction de l'article 11 sera revue dans son intégralité suite groupe de travail avril 2025.
Colombiers-sur-Seulles	Favorable avec réserves	COL_1	Demande de modification du règlement de la zone Uj avec l'assouplissement des règles de constructibilité : - Autoriser 30m ² pour l'extension des bâtiments existants - Autoriser 24m ² au total en 1 ou 2 bâtiments pour les annexes. (30% pour les extensions et 20m ² pour les annexes)	cf. tableau annexé
		COL_2	Demande de modification pour les hauteurs : - Autoriser une hauteur de 3,50m pour les annexes. - Autoriser une hauteur maximale pour les extensions égales à celles des bâtiments existants.	cf. tableau annexé
Crépon	Favorable avec réserves	CREP_1	Koen et Isabelle SILEGHEM ont déposé un document demandant le reclassement en Ucr de la parcelle AC 81 et AC 82 en zone constructible pour la partie non inondable. D'autre part, la parcelle 28, indiquée en secteur AUH, est confirmée en zone à urbaniser à vocation d'habitat. Cependant, le conseil demande qu'une surface d'accès à cette zone soit préservée, ce qui limitera l'emprise des constructions.	La demande présentée répond à un intérêt exclusivement personnel. Néanmoins, il est envisageable de revoir le zonage des parcelles AC 81 et AC 82 afin de reclasser en UC une partie de leur surface à condition que celle-ci soit intégrée à la tâche urbaine et soit inférieure au seuil de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
		CREP_2	Les parcelles AC 11, AC 13, AC 14, AC 44 et AC 45, actuellement en herbe, pourront évoluer vers du labourage pour la production de céréales. Les "linéaires à préserver pour des motifs d'ordre écologique" nous paraissent inutiles à garder car il s'agit plus de broussailles que de haies.	Le linéaire à préserver le long de ces parcelles pourra être supprimé.
Creully-sur-Seulles	Favorable avec observations	CREU_1	Orientation d'aménagement et de programmation - Rue de Bretteville : RAS - Médiathèque : RAS - Route de Creully : RAS - Entrée de bourg SGB : RAS - Ancien séminaire : Observation relative à l'accès au Séminaire, ne pas limiter à un seul accès "un double accès pourra être envisagé sur la RD en fonction des besoins liés à l'opération".	L'OAP de l'ancien séminaire sera repris.
		CREU_2	Patrimoine paysager : erreur matérielle relative à l'oubli du cabinet, d'intégrer la carte de la commune historique de Villiers-le-Sec annexé.	Le patrimoine paysager sera repris en ce sens.
		CREU_3	Patrimoine bâti : - Saint Gabriel Brécy : hameau de la Martinique, 9 étoiles sont représentées mais seuls 7 numéros figurent sur le plan - Creully : une étoile manquante au Moulin et une étoile manquante au hameau de Creullet (ancienne fabrique de parapluie) - Il conviendrait de mettre en évidence une légende plus visuelle pour les changements de destination car illisible sur le plan. - Permettre le changement de destination des bâtiments identifiés dans la liste du patrimoine bâti protégé, situés en zone A ou N, notamment Fresnay-le-Crotteur, hameau de la Martinique, Brécy, Ferme rue de Caen, Hameau de Creullet.	Le patrimoine bâti sera repris en ce sens. - Changement de destination : Quelle est la position du COTECH puis COPIL sur la demande de changement de destination des bâtiments agricoles amenant des délibérations des communes ? (et aussi émanant de l'enquête publique) Pour rappel : La surface totale des parcelles en zones naturelles et agricoles sur lesquelles sont situés les bâtiments identifiés doivent être comprise dans l'enveloppe de consommation d'espace planifiée, afin d'en permettre le changement de destination (art L.151-11 CU). Sur le territoire de STM, les 214 bâtiments identifiés au moment de l'arrêt du PLUi représente une surface totale de 79,3 Ha si on comptabilise la surface comprenant les terrains attenants aux bâtiments étoilés. L'Etat nous demande de réduire ce nombre de bâtiments identifiés et/ou les surfaces attenantes, afin d'en permettre le changement de destination. Quant à la CDPENAF, elle émet un avis favorable sous réserve de diminuer le nombre de bâtiments étoilés et/ou les surfaces attenantes, le cas échéant, en délimitant la taille des parcelles, objets d'un changement de destination aux bâtiments existants afin de minimiser les impacts des changements de destination sur les espaces agricoles.

		CREU_4	Zonage : - Creully zone d'activité : il convient d'intégrer l'unité 2 des champignons de Normandie en zone Ux (parcelle ZI 33, 36 et 39)	L'unité 2 des champignons de Normandie sera intégrée à la zone UX.
		CREU_5	Emplacements réservés : - Emplacement réservé n°1 : ne figure pas au bon emplacement sur le plan, à mettre à la place du n°3. - Emplacement réservé n°3 : mettre n°1 en remplacement - Emplacement réservé n°4 : n'apparaît pas sur le plan ?	Les emplacements réservés seront repris.
		CREU_6	Règlement écrit : - Rédaction de l'article 11 - Zone UC : Au regard des éléments suivants, il convient d'établir un indice spécifique Ucp pour la commune de Creully-sur-Seulles : densité plus importante à Creully que sur les autres communes plus rurales / emprises au sol trop restrictives, il convient d'établir une emprise au sol de 50% peu importe la taille de la parcelle / espaces imperméabilisés trop restrictifs, il convient de retenir 40% de surface non imperméabilisée avec un minimum de 30% de pleine terre peu importe la taille de la parcelle.	- La rédaction de l'article 11 sera revue dans son intégralité suite groupe de travail avril 2025. - Position du COTECH et du COPIL sur la création d'un sous-secteur Ucp ? Valable uniquement pour Creully ?
Cristot	Favorable avec observations	CRI_1	cf.plan	Le règlement graphique sera revu comme annexé à la délibération.
Ducy-Sainte-Marguerite	Favorable avec observations	DUC_1	Rédaction de l'article 11	- La rédaction de l'article 11 sera revue dans son intégralité suite groupe de travail avril 2025.
		DUC_2	Pour rendre compte de la situation réelle de la commune, mettre à jour le plan de zonage, daté de février 2025, en faisant apparaître les 6 constructions édifiées depuis plusieurs années sur les parcelles AC 34, AC 35, AB 285, AB293 et AB 45. Les permis de construire ont été délivrés entre 2016 et 2019, et la plus récente est habitée depuis 4 ans !	Le PLUi utilise comme support graphique le plan cadastral (fourni par la DGFIP) mais il n'en maîtrise ni le contenu ni la mise à jour : Le règlement graphique du PLUi doit s'appuyer sur le plan cadastral fourni par la DGFIP, qui constitue le seul fond de plan officiel et reconnu. L'intercommunalité n'a pas la maîtrise de sa mise à jour. En conséquence, certaines constructions existantes peuvent ne pas apparaître. Pour garantir une bonne lecture locale, il est possible de compléter le PLUi par des orthophotographies ou annexes explicatives (non opposables juridiquement), ou de constituer un inventaire communal en interne. Mais le règlement graphique ne peut pas être corrigé manuellement construction par construction.
		DUC_3	Ajouter sur le plan de zonage l'indication changement de destination sur les 2 bâtiments de la parcelle OA 101, lieu-dit Le Château, objet de la modification simplifiée n°1 du PLU de Ducy-Sainte-Marguerite adoptée le 19/11/2020.	Le changement de destination a-t-il déjà eu lieu ? Si oui, est-il vraiment nécessaire de l'indiquer ?
		DUC_4	Retirer des "linéaire à préserver" toutes les haies du chemin des Vaux qui, soit font l'objet d'un emplacement réservé pour élargir l'accès aux futures constructions (OAP sectorielle Chemin des Vaux) ou constituent des haies de jardin.	Le linéaire de haie sera revu
		DUC_5	Retirer des "linéaires à préserver" la partie sud de la haie du chemin de la Fontaine, qui n'existe pas.	Le linéaire de haie sera revu
		DUC_6	Retirer des "linéaires à préserver" la haie située rue de St Léger entre les parcelles B0001 et ZB0001. Elle n'existe plus depuis plusieurs années.	Le linéaire de haie sera revu
Fontaine-Henry	Favorable			
Fontenay-le-Pesnel	Favorable avec réserves	FON_1	Parcelle AI25 : - Nous avons pris note que la parcelle a bien été remise en NL. Si possible, bien préciser que tout le long de la promenade est en NL (parcelles AI11/12/13/14/15)	- La parcelle AI 25 doit être maintenue en NL le temps que les aménagements de la zone AUH soient réalisés. - Sur les parcelles AI11/12/13/14/15 les aménagements ont été réalisés. Ces parcelles peuvent être reclassées en zone N. En effet, la zone NL est considérée comme un STECAL donc compte dans la consommation d'espace.
		FON_2	Parcelle AN185 : - Propriétaire M. Gérard Guilbert - Mettre la totalité de la parcelle en UD. Dans notre PLU, celle-ci était bien en U pour l'ensemble et un projet de construction est en cours. - Pour une question de bon sens, il faudrait également inclure la parcelle AN222	- La partie NJ de la parcelle AN185 pourra être reclassée en UA. - La parcelle AN222 pourra être reclassée en UA.
		FON_3	Parcelle AE212 : - Avant février 2022, la totalité de la parcelle était en U. A la suite d'une erreur du cabinet d'urbanisme, une partie a été supprimée. Nous souhaitons revenir sur ceci et remettre l'ensemble de la parcelle en UC (nouveau sigle).	La demande de modification du classement de la parcelle AE 212 de la zone A vers la zone AUH ne peut être retenue. L'enveloppe de consommation foncière a déjà été répartie à l'échelle intercommunale avec 3,1 hectares attribués à la

				commune de Fontenay-le-Pesnel pour la réalisation d'un objectif de 47 logements, conformément à la programmation globale du PLUi.
		FON_4	Parcelle AE219 : L'exploitant agricole, propriétaire de cette parcelle souhaite agrandir l'actuel entrepôt, ou même en construire un nouveau. Pourriez-vous confirmer que les 75m de recul n'empêcheront pas le propriétaire de poursuivre son projet ?	Le règlement écrit de la zone A (article 6) précise : " Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas (L.111-7 CU) : - Aux constructions liées aux infrastructures routières ou nécessaires à leur fonctionnement. - Aux services publics exigeant une proximité immédiate des infrastructure de transports. - Bâtiments d'exploitation agricole. - ... Les constructions devront s'implanter en recul des voies et emprises publiques de 3 mètres minimum. De plus, en dehors des espaces urbanisés des communes les constructions devront s'implanter suivant les dispositions suivantes : - Routes classées à grande circulation : avec un recul au moins égal à 75 mètres de l'axe. - ..."
		FON_5	Parcelle AD 31 : Il n'y a pas de mare existante.	La symbolologie pour la mare sera supprimée sur cette parcelle.
		FON_6	Parcelle AK 372 : Présence d'un city stade : zone NL	Le city stade est déjà réalisé, passage de la parcelle en UE.
		FON_7	Parcelle AD 82 : Pour extension maison de retraite : UE	La demande de modification du classement de la parcelle AD 82 de la zone A vers la zone AUE ne peut être retenue. L'enveloppe de consommation foncière a déjà été répartie à l'échelle intercommunale avec 3,1 hectares attribués à la commune de Fontenay-le-Pesnel pour la réalisation d'un objectif de 47 logements, conformément à la programmation globale du PLUi.
		FON_8	Demandes diverses pour retirer des haies linéaires : - parcelles AI13/32/30/29 - parcelles AC32 + AH6 + AE55 + AE219	Le linéaire de haie sera revue sur ces parcelles
Graye-sur-Mer	Favorable avec réserves	GRA_1	Sur le plan de zonage de la commune : - Classement en NJ des parcelles AC 453 à 456 et 484 à 492 au lotissement du Martrait peut être maintenu à condition d'amender l'article 9 du règlement écrit (voir ci-dessous). A défaut, un classement en UC serait à retenir. - Les constructions réalisées depuis plusieurs années sur les parcelles AC355 à 358 doivent figurer sur le document graphique, car il est important que toutes les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi soient bien identifiées.	- Les parcelles AC 453 à 456 et 484 à 492 sont maintenues en NJ avec les ajustements proposés (cf. ci-dessous) pour l'article 9 du règlement écrit. - Parcelles AC355 à 358 : Le PLUi utilise comme support graphique le plan cadastral (fourni par la DGFIP) mais il n'en maîtrise ni le contenu ni la mise à jour : Le règlement graphique du PLUi doit s'appuyer sur le plan cadastral fourni par la DGFIP, qui constitue le seul fond de plan officiel et reconnu. L'intercommunalité n'a pas la maîtrise de sa mise à jour. En conséquence, certaines constructions existantes peuvent ne pas apparaître. Pour garantir une bonne lecture locale, il est possible de compléter le PLUi par des orthophotographies ou annexes explicatives (non opposables juridiquement), ou de constituer un inventaire communal en interne. Mais le règlement graphique ne peut pas être corrigé manuellement construction par construction.
		GRA_2	Sur l'OAP rue de La Démêlée-chemin du Martrait : - Deux amendements rédactionnels sont demandés sur le texte : i) Dans le paragraphe "mixité fonctionnelle et sociale", reformuler la seconde phrase ainsi : "La densité permet de porter un projet ambitieux en matière de qualité urbaine et d'optimiser le nombre de logements produits à destination de jeunes familles". ii) Dans le paragraphe "structure paysagère et végétale", la phrase sur la frange végétale en limite Sud est à enlever car il existe un mur en pierre à conserver. - Sur le schéma de l'OAP, les points et le trait verts sur chaune des limites latérales sont à enlever car, au Nord, il existe déjà un alignement végétal sur la parcelle voisine et, au Sud, existe un mur en pierre à préserver et à ne pas masquer par des végétaux.	L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur rue de La Démêlée – chemin du Martrait sera adaptée en ce sens.

	<u>Le contenu de la liste des emplacements réservés doit être amendé :</u> - L'ER n°1 ne porte que sur la parcelle AB 42 (exclure la parcelle AB46). - La destination de l'emplacement réservé n°3 doit être revue : "aménagement de voirie en lien avec la vélomaritime et implantation d'un point d'information touristique avec emplacements de stationnement temporaire". Les parcelles concernées sont uniquement ZE 52 et 89 (enlever ZE 28, 142, 90, 145). - La destination de l'emplacement réservé n°4 est à compléter : "pour un projet de logement social ou d'activité d'intérêt communal". Seule la parcelle AB117 est concernée (enlever AB96,116,118) - Le bénéficiaire de l'ER n°7 est le conseil départemental du Calvados (maître d'ouvrage de la vélomaritime et non STM. Sur le plan de zonage commune (4.1.2), le tracé de l'ER est à revoir en plaçant au Nord de la RD112B afin d'éviter une traversée de route et assurer la continuité avec l'ER n°2 et avec celui prévu sur la commune de Ver-sur-Mer. Les parcelles ainsi concernées sont ZH 81, ZH 82, ZH 96.	- ER n°1 : la parcelle AB 42 sera retirée de l'emplacement réservé. - ER n°3 : l'intitulé sera revu et les parcelles ZE 28, 142, 90 et 145 supprimées. - ER n°4 : l'intitulé sera complété et les parcelles AB 96, 116 et 118 supprimées. - ER n°7 : questionnement sur le maintien de cet emplacement réservé. En effet, le schéma directeur cyclable de Seules Terre et Mer (rapport final, juin 2024) indique que ce tronçon est une "route balisée pour les vélos"/ Les routes balisées pour les vélos font partie d'un itinéraire cyclable structurant. Elles disposent d'un jalonnement destiné aux cyclistes (indiquant les destinations desservies et les distances à parcourir), et indiquant leur présence aux automobilistes. Mais elles ne disposent pas d'aménagements dédiés aux vélos. Les cyclistes partagent donc l'espace avec les véhicules.
Plusieurs améliorations sont à apporter au règlement écrit :		
GRA_3	<u>Article 9 :</u> Le règlement limite considérablement dans certaines zones les possibilités d'extension des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi ainsi que celles des nouvelles annexes. Il est contraire dans beaucoup de situation au principe de densification urbaine. De plus, la rédaction n'est pas homogène entre les zones et peut être améliorée. En conséquence, il est proposé pour les extensions et annexes : - En UA-UB-UC-UD-UH-A-N (y inclus Nj), de supprimer la limitation en surface des extensions des constructions principales. A défaut, en zones A et N, sur les unités foncières construites avant la date d'approbation du PLUi, il serait envisageable de limiter l'extension des constructions principales à 30% de l'emprise au sol de la construction existante. - En UR, de limiter l'extension des constructions principales et les nouvelles annexes (hors piscines) à l'emprise au sol supplémentaire autorisée par le PPRL sur les unités foncières construites avant la date d'approbation du PLUi. - En UJ, de limiter à 20m² d'emprise au sol supplémentaire l'extension des constructions principales sur les unités foncières construites avant la date d'approbation du PLUi. - En N*, de limiter à 20% de l'emprise au sol de la construction existante l'extension des constructions principales sur les unités foncières construites avant la date d'approbation du PLUi. - En UA-UB-UC-UD-UH de supprimer la limitation en surface pour les nouvelles annexes et de les limiter à 40m² en A et N ou 20m² en zones UJ et NJ (cabanons et abris de jardin inclus). Les piscines ne sont pas concernées.	- En UA - UB - UC - UD - UH : la limitation en surface des extensions des constructions principales et des annexes sera supprimée. - En UR : l'extension des constructions principales et les nouvelles annexes (hors piscines) sera limitée à l'emprise au sol supplémentaire autorisée par le PPRL sur les unités foncières construites avant la date d'approbation du PLUi. - En N* : l'extension des constructions principales sur les unités foncières construites avant la date d'approbation du PLUi sera limitée à 20% de l'emprise au sol de la construction existante. - En UJ : cf. tableau annexé. - En A et N (y compris NJ) : cf. tableau annexé. Zone N, article 9: "L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie du terrain." : 2 propositions : - Cette phrase sera supprimée - Cette phrase sera revue de la manière suivante : "L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie de la parcelle".
GRA_4	<u>Article 11D :</u> Afin d'harmoniser le vocabulaire utilisé entre les zones et corriger certaines incohérences, des modifications sont proposées (voir tableau synthèse en PJ) pour la réglementation des clôtures : - Dans les règles générales, privilégier partout les haies vives et, dans les zones UA, UB, UD, UH, UJ, les murs en pierre ou recouverts par un enduit. - Les règles pour les clôtures sur rue et en limites séparatives sont à homogénéiser selon 4 groupes : Dans les zones d'habitat plutôt ancien (UA, UB, UD, UH, UJ) autoriser : les murs pour les clôtures pleines ; les dispositifs à claire-voie plus larges que les grilles ou les grillages sur les murs bahuts (en cohérence avec les préconisations du patrimoine bâti - page 21 - qui prévoient des murs bahuts surmontés de clôtures en bois en limite de voie) ; les grilles et grillages sur toute la hauteur de la clôture en limite séparative. Dans les zones d'habitat récent et à urbaniser (UC, AUH) autoriser les dispositifs à claire-voie et les panneaux de bois pleins pour les clôtures en limite séparative. Dans les zones d'activités économiques, équipements publics, agricoles et naturelles (UE, UX, AUE, AUX, A, N) s'appliquent des règles spécifiques à chaque zone. En zone UR, il faut renvoyer aux règles du PPRL qui, par exemple, interdisent ou autorisent les murs selon les secteurs de zonage (rouge, bleu, orange, etc.)	La rédaction de l'article 11 sera revue dans son intégralité suite groupe de travail avril 2025.
GRA_5		

		GRA_6	<u>zone N</u> : L'article 2 précise "hors secteur NJ et NX, les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 30m² sont autorisées", ce qui peut laisser comprendre que les annexes sont interdites en NJ et NX, ce qui est en contradiction avec l'article 1 pour NJ et non cohérent avec le fait que les extensions sont possibles en NJ. L'article 2 de la zone N est donc à clarifier et à simplifier en cohérence avec les article 1 et 9 sous la forme suivante : "Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées, ainsi que les annexes hors secteurs NX, dans les conditions précisées à l'article 9."	L'article 2 de la zone N sera précisé en ce sens.
		GRA_7	<u>Zone A</u> : Les articles 1 et 2 doivent autoriser explicitement l'agrivoltaïsme dès lors qu'une ZAEnR aura été approuvée.	Le PLUi doit être compatible avec le SRADET de Normandie, lequel interdit l'implantation de panneaux photovoltaïque au sol sur les terres agricoles ou naturelles, sauf dérogation sur les sites artificialisés (règle 39). De plus, le SRADET ne permet pas l'installation de fermes agrivoltaïques, sauf expérimentations autorisées (objectif 28 et objectif 37). En l'état, l'agrivoltaïsme ne peut donc pas être autorisé dans les zones A du PLUi, même conditionné à la validation d'une ZAEnR. Néanmoins, cette demande pourra être réexaminée si l'évolution du cadre juridique régional venait à modifier les conditions d'implantation des projets agrivoltaïques.
		GRA_8	Les arbres remarquables de la commune sont à identifier par une étoile verte sur le plan de patrimoine paysager et les plans de zonage de la commune et du bourg (parcelle AB 37 pour le Sophora Japonica, AB 154 pour l'orme, espace public au Nord de AB 125 pour le tilleul argenté).	Les arbres remarquables seront identifiés sur le règlement graphique.
		GRA_9	Le plan des risques naturels liés à l'eau (4.3.1) est illisible compte-tenu du nombre de paramètre à considérer. Trois cartes distinctes devraient être établies, au moins pour les communes littorales : zones humides et mares, secteurs exposés aux risques d'inondations par remontée de nappe ou débordement de cours d'eau, protection des captages.	Les plans des risques naturels liés à l'eau seront revus pour une meilleure lisibilité.
Hottot-les-Baguess	Favorables avec observations	HOT_1	Page 61 (rapport de présentation) : l'église de Hottot-les-Baguess n'est pas inscrite au monument historique. En revanche, le conseil municipal demande l'intégration du bâtiment dans le PLUi en tant que "élément du patrimoine à préserver".	l'église de Hottot-les-Baguess pourra être inscrite comme élément du patrimoine à préserver.
		HOT_2	Il est demandé d'intégrer dans le règlement graphique de la commune de Hottot-les-Baguess, les chemins piétonniers validés sur la carte ci-jointe conformément aux enjeux listés dans le diagnostic 1.2 page 141, au niveau du paragraphe "les vallons de la seules et de ses affluents" : maintien du bocage et de son écosystème + Déploiement de sentiers de randonnée pour y ? le paysage bocager.	Les chemins piétonniers pourront être reportés au plan de zonage.
		HOT_3	Page 251 (rapport de présentation) : le système d'assainissement a été agrandi de 300 EH à 450 EH. D'autre part, le type de station est également à modifier puisqu'il est noté lagunage alors qu'il s'agit d'un lagunage filtré planté.	Le rapport de présentation sera actualisé sur ce point.
		HOT_4	Page 378 (rapport de présentation) : le calendrier de ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif n'est pas à jour et est à effectuer.	Le rapport de présentation sera actualisé sur ce point.
		HOT_5	Analyse foncière, page 16 : à la question portant sur la modalité de répartition des données inscrites dans le tableau "gisement par type et par commune", aucun élément de réponse n'a été apporté ; la question est restée sans réponse (voir tableau ci-après)	Les éléments de l'analyse foncière seront ajustés pour l'approbation du PLUi.
		HOT_6	Aux orientations d'aménagement et de programmation : Ne pas intégrer la parcelle AB 194 dans l'opération si possible.	Le découpage de l'OAP sectorielle (document OAP sectorielles) sera revu pour ne pas intégrer la parcelle AB194 et correspondre au découpage de l'OAP présenté sur le règlement graphique.
Juvigny-sur-Seulles	Favorable avec observations	JUV_1	Vu que la représentation graphique des haies n'est pas en adéquation avec la réalité des implantations sur le territoire, le conseil municipal demande le retrait des haies sur tous les plans concernant son territoire et souhaite conserver la compétence en gestion des haies agricoles et des haies des particuliers.	Le linéaire de haie sera revu
		JUV_2	Comme plusieurs autres communes du territoire communautaire, le conseil municipal souhaite implanter un cône de vue qui permettra de protéger le champ visuel des administrés et de minimiser d'éventuels projets non approuvés sur son territoire. Le patrimoine classé sur la commune renforce cette demande.	Où se situe ce cône de vue ?

		JUV_3	Certains bâtiments tels que les communs du château identifiés en zone A (parcelle OB35) contraignent aujourd'hui le conseil municipal à demander un élargissement de la définition de la zone et à proposer que lesdits bâtiments ne soient plus attachés à un espace agricole ou naturel mais puissent être ouverts à un changement de destination pour une urbanisation par un propriétaire non issu du monde agricole.	La demande est prise en compte. L'étoilage des bâtiments agricoles en zone A et N fera l'objet d'un réexamen puis d'un arbitrage par les instances compétentes en vue de leur éventuelle intégration au dossier d'approbation du PLUi, dans le respect des orientations générales du document.
Lingèvres	Favorable avec observation	LIN_1	Monsieur Franck LETELLIER émet une réserve concernant son terrain. En effet, il souhaiterait que celui-ci soit considéré comme une dent creuse car il y a des habitations à gauche et à droite de son terrain et que celui-ci se trouve à proximité du bourg. De plus, son terrain n'a pas d'usage agricole, étant donné que ce n'est pas son activité. Il propose donc de créer des logements.	La demande formulée relève d'un intérêt strictement personnel. Le terrain concerné est situé en dehors de la tâche urbaine définie par le PLUi, et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) a déjà été répartie à l'échelle intercommunale. A ce titre, la commune de Lingèvres dispose d'une attribution de 5600m² au sein du bourg pour la réalisation de 6 à 8 logements. En l'absence de justification d'une consommation foncière supplémentaire, aucune modification de l'enveloppe planifiée ne peut être envisagée.
Loucelles	Favorable			
Meuvaines	Favorable avec réserves	MEU_1	Réserves émises sur la projection des zones naturelles en cœur de bourg. En effet, il serait souhaitable de prendre en compte les dents creuses de la commune et de les classer en zone urbanisable.	La demande sur le zonage du PLUi de la commune de Meuvaines ne peut être retenue. L'enveloppe de consommation foncière a déjà été répartie à l'échelle intercommunale avec 6 hectares attribués aux communes littorales pour la réalisation d'un objectif de 308 logements (renouvellement urbain + extension) répartis sur les quatre communes littorales, conformément à la programmation globale du PLUi. En effet, l'orientation 2.2 du PADD précise que la répartition de l'offre de logements doit s'appuyer sur l'armature territoriale et être proportionnée aux besoins de chaque commune, renforçant ainsi les pôles relais de Creully-sur-Seulles et Tilly-sur-Seulles pour concentrer la production de logements et les efforts de densification. Parallèlement, l'orientation 1.1.1 du PADD rappelle que le développement des communes doit rester maîtrisé et proportionné à leurs besoins réels, garantissant un aménagement équilibré du territoire. La commune de Meuvaines, située dans l'armature "communes littorales" du PLUi de Seulles Terre et Mer et plus largement dans celle du SCoT du Bessin, doit donc voir son urbanisation limitée afin de préserver la cohérence de la planification intercommunale et de privilégier la production de logements dans les communes pôles, même si les communes littorales accueillent déjà 20 % des logements prévus. Pour la commune une dent creuse fait déjà l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour produire la création de 6 logements sur 5500m². Au delà, il ne s'agit plus d'une dent creuse mais on parle d'extension urbaine, c'est-à-dire de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
		MEU_2	Certaines parcelles se trouvent en partie découpées entre zone U et N à savoir que les élus souhaitent les rendre intégralement constructible tout en réglementant le type de construction.	Le zonage en vigueur traduit les orientations du PADD relatives à la protection et au maintien de la qualité paysagère des cœurs de bourg. Cela garantit un développement maîtrisé et cohérent avec les enjeux environnementaux et paysagers identifiés. Néanmoins, les parcelles pour lesquelles une demande de reclassement a été formulée seront examinées, afin de vérifier si certaines présentent effectivement un intérêt justifiant un classement en intégralité en zone urbaine.
		MEU_3	Par ailleurs, il manquait à la concertation, une carte détaillée du hameau de Maronnes.	Il est possible de faire un zoom sur le hameau de Maronnes à partir du fichier pdf. Les plans papiers sont à l'échelle communale et à l'échelle bourg. Les hameaux ne font pas l'objet d'un extrait de carte spécifique.

Moulins-en-Bessin	Favorable avec réserves	MOU_1	Le conseil municipal de Moulins-en-Bessin reconnaît l'important travail réalisé, mais il regrette que la qualité de ses propositions ait été entachée par l'utilisation de cartes et de données d'archives parfois complètement obsolètes, plutôt que par l'observation sur le terrain. Le conseil municipal exprime sa réserve sur la version arrêtée du règlement graphique après avoir constaté que toutes les observations et propositions formulées antérieurement sur les plans de zonage n'ont pas été prises en compte. Le conseil municipal demande que soient pris en compte les amendements suivants qui visent à corriger des erreurs, à apporter des précisions ou à améliorer certaines formulations	Les amendements proposés par la commune de Moulins-en-Bessin seront examinés afin de vérifier leur pertinence et, le cas échéant, d'apporter des corrections techniques ou des précisions rédactionnelles pour l'approbation du PLUi.
		Sur le plan de zonage de la commune :		
		MOU_2	La modification du classement de la parcelle B0304 qui est enclavée (hameau Saint-Léger) de A en AUH. Celle-ci sera bordée de constructions de type habitats pavillonnaires et les obligations légales pour la zone de non traitement (ZNT) au voisinage des zones d'habitation ne peuvent pas être respectées.	La demande de modification du classement de la parcelle B0304, située dans le hameau de Saint-Léger, de la zone A vers la zone AUH ne peut être retenue. L'enveloppe de consommation foncière a déjà été répartie à l'échelle intercommunale avec 2 hectares attribués à ce hameau pour la réalisation d'un objectif de 30 logements, conformément à la programmation globale du PLUi. En effet, l'orientation 2.2 du PADD précise que la répartition de l'offre de logements doit s'appuyer sur l'amature territoriale et être proportionnée aux besoins de chaque commune, renforçant ainsi les pôles relais de Creully-sur-Seulles et Tilly-sur-Seulles pour concentrer la production de logements et les efforts de densification. Parallèlement, l'orientation 1.1.1 du PADD rappelle que le développement des communes rurales doit rester maîtrisé et proportionné à leurs besoins réels, garantissant un aménagement équilibré du territoire. La commune de Moulins-en-Bessin, située dans l'armature rurale du PLUi de Seulles Terre et Mer et plus largement dans celle du SCoT du Bessin, doit donc voir son urbanisation limitée afin de préserver la cohérence de la planification intercommunale et de privilégier la production de logements dans les communes pôles, même si les communes rurales accueillent déjà 36 % des logements prévus. Également, le système d'assainissement individuel existant ne favorise pas l'extension de constructions, conformément aux orientations de l'État. Enfin, le maintien du classement en zone A permet ainsi de préserver l'intégrité des espaces agricoles et naturels tout en respectant la stratégie globale de densification et de localisation des logements définie par le PLUi.
		MOU_3	La modification partielle du classement de la parcelle ZH0004 qui est enclavée au cœur de Coulombs de A en AUH. Celle-ci sera bordée de constructions de type habitats pavillonnaires et les obligations légales pour la zone de non traitement (ZNT) au voisinage des zones d'habitation ne peuvent pas être respectées.	La demande de modification du classement de la parcelle ZH0004, située sur la commune historique de Coulombs, de la zone A vers la zone AUH ne peut être retenue. L'enveloppe de consommation foncière a déjà été répartie à l'échelle intercommunale avec 2 hectares attribués au hameau Saint-Léger sur la commune historique de Martragny pour la réalisation d'un objectif de 30 logements, conformément à la programmation globale du PLUi. En effet, l'orientation 2.2 du PADD précise que la répartition de l'offre de logements doit s'appuyer sur l'amature territoriale et être proportionnée aux besoins de chaque commune, renforçant ainsi les pôles relais de Creully-sur-Seulles et Tilly-sur-Seulles pour concentrer la production de logements et les efforts de densification. Parallèlement, l'orientation 1.1.1 du PADD rappelle que le développement des communes rurales doit rester maîtrisé et proportionné à leurs besoins réels, garantissant un aménagement équilibré du territoire. La commune de Moulins-en-Bessin, située dans l'armature rurale du PLUi de Seulles Terre et Mer et plus largement dans celle du SCoT du Bessin, doit donc voir son urbanisation limitée afin de préserver la cohérence de la planification intercommunale et de privilégier la production de logements dans les communes pôles, même si les communes rurales accueillent déjà 36 % des logements prévus.

			La demande de modification du classement de la parcelle ZH0018, située sur la commune historique de Coulombs, de 2AU (A dans le PLUi arrêté) vers AUH en respect des OAP ne peut être retenue. L'enveloppe de consommation foncière a déjà été répartie à l'échelle intercommunale avec 2 hectares attribués au hameau Saint-Léger sur la commune historique de Martragny pour la réalisation d'un objectif de 30 logements, conformément à la programmation globale du PLUi. En effet, l'orientation 2.2 du PADD précise que la répartition de l'offre de logements doit s'appuyer sur l'amature territoriale et être proportionnée aux besoins de chaque commune, renforçant ainsi les pôles relais de Creully-sur-Seulles et Tilly-sur-Seulles pour concentrer la production de logements et les efforts de densification. Parallèlement, l'orientation 1.1.1 du PADD rappelle que le développement des communes rurales doit rester maîtrisé et proportionné à leurs besoins réels, garantissant un aménagement équilibré du territoire. La commune de Moulins-en-Bessin, située dans l'armature rurale du PLUi de Seulles Terre et Mer et plus largement dans celle du SCoT du Bessin, doit donc voir son urbanisation limitée afin de préserver la cohérence de la planification intercommunale et de privilégier la production de logements dans les communes pôles, même si les communes rurales accueillent déjà 36 % des logements prévus.
	MOU_4	La modification du classement de la parcelle ZH0018 (Coulombs) de 2AU en AUH en respect des OAP.	
	MOU_5	La demande de garder les parcelles AK0044 (2 zonages : 5403m ² en 2AU et 1266m ² en N) et AB0163 (2 zonages : 2782m ² en U et 21405m ² en N) avec leur zonage actuel.	- Parcelle AK0044 : La demande de garder la parcelle AK0044 avec le zonage du PLU de la commune de Cully ne peut être retenue. L'enveloppe de consommation foncière a déjà été répartie à l'échelle intercommunale avec 2 hectares attribués au hameau Saint-Léger sur la commune historique de Martragny pour la réalisation d'un objectif de 30 logements, conformément à la programmation globale du PLUi. En effet, l'orientation 2.2 du PADD précise que la répartition de l'offre de logements doit s'appuyer sur l'amature territoriale et être proportionnée aux besoins de chaque commune, renforçant ainsi les pôles relais de Creully-sur-Seulles et Tilly-sur-Seulles pour concentrer la production de logements et les efforts de densification. Parallèlement, l'orientation 1.1.1 du PADD rappelle que le développement des communes rurales doit rester maîtrisé et proportionné à leurs besoins réels, garantissant un aménagement équilibré du territoire. La commune de Moulins-en-Bessin, située dans l'armature rurale du PLUi de Seulles Terre et Mer et plus largement dans celle du SCoT du Bessin, doit donc voir son urbanisation limitée afin de préserver la cohérence de la planification intercommunale et de privilégier la production de logements dans les communes pôles, même si les communes rurales accueillent déjà 36 % des logements prévus. - Parcelle AB0163 : à discuter pour laisser 2782m² en U. Quel est le projet du propriétaire ?
	MOU_6	La demande de garder la parcelle AB0146 en zonage N (anciennement Nh) avec la mention "L'extension mesurée des bâtiments existants est autorisée ainsi que le changement de destination".	Parcelle en zone N. Le PLUi ne prévoit pas le changement de destination pour ce bâtiment. Le règlement écrit de la zone N prévoit la possibilité de faire des extensions et annexes limitées : Extensions dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction principale / 40 m² max pour les annexes (proposition qui reste à être validée (30m² max actuellement dans le PLUi arrêté))
	MOU_7	Le retrait des mares à recréer ou à protéger sur le terrain communal de Coulombs. Elles n'existent plus.	La symbolologie pour les mares sera supprimée.
	Plusieurs classements de parcelles identifiés sont à reprendre :		
	MOU_8	Pour ne pas entraver le développement agricole (les zones N pour les parcelles en bordure de bourg sur lesquelles pâturent des animaux afin d'améliorer le bien-être animal), le règlement ne permet pas la construction de bâtiment d'élevage de plus de 20m ² . Cette limitation doit être supprimée ou le cas échéant, le classement sera revu en A. Exemples : parcelles AK0044 et AC0075 zonées en N devrait être zonée en A.	- Le zonage sera modifié et la délimitation entre les espaces A et N sera affinée. - Le règlement, notamment dans la rédaction pointée, sera modifié afin de limiter les interprétations

		MOU_9 Des parcelles de vergers, dégradés ou non, n'offrent plus d'intérêt à être identifiés comme espace paysager à protéger au titre du Paysage (plusieurs parcelles sur Cully). En effet, les vieux vergers, dont la date de plantation excède 40 ans sont arrivés au bout de leur vie productive et il est agronomiquement illusoire de replanter au même endroit un verger à nouveau productif. Abattre des arbres dans ce cas ne doit pas nécessiter d'autorisation particulière. Certains vergers sur Cully sont déjà quasiment disparu et leur identification relève de la non mise à jour des cartes. Enfin, un des vergers identifiés en face de la ferme des Caumonts (route de Secqueville) n'est pas dans le bon sens. Proposition de modifier le classement en NJ. Exemples : parcelles AB0044, AB0025, AK0021 vergers identifiés au titre de la Loi Paysage.	Les espaces paysagers à protéger seront revus.
		MOU_10 Sur la commune de Cully, le changement des Espaces Boisés Classés à préserver en Espaces Paysagers à Protéger. Exemple : parcelles AC0022, AC0048, AE0016, AB0066	Une telle évolution pourra être envisagée entre l'enquête publique et l'approbation du PLUi, sous réserve qu'elle ne remette pas en cause l'économie générale du document.
		Sur le règlement écrit :	
		MOU_11 Article 9 : Le règlement limite dans certaines zones les possibilités d'extension des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi ainsi que celles des nouvelles annexes. Il est contraire dans beaucoup de situations au principe de densification urbaine. La rédaction manque d'homogénéité entre les zones et peut être améliorée. Il est proposé pour les extensions et annexes : - Dans les zones UA, UB, UC, UD, UH, A et N d'augmenter ou supprimer la limitation des extensions des constructions principales. - En UA-UB-UC-UD-UH de supprimer la limitation en surface pour les nouvelles annexes.	- En UA - UB - UC - UD - UH : la limitation en surface des extensions des constructions principales et des annexes sera supprimée. - En UJ : cf. tableau annexé. - En A et N (y compris NJ) : cf. tableau annexé.
		MOU_12 Article 11D : - Il est proposé d'autoriser la construction en limite séparative lorsque l'unité foncière est bordée par une desserte piétonnière et/ou des chemins de desserte agricole. L'implantation en recul de 3m restant sur l'emprise publique servant de desserte pour l'accès à l'unité foncière. - Les règles pour les clôtures sur rue et en limites séparatives ne sont pas adaptées. Dans les zones d'habitat anciens et récent et à urbaniser d'autoriser les dispositifs à claire-voie ainsi que les persiennés. - L'implantation de nouvelles constructions en bordure de parcelles de labour, notamment dans le cas de lotissements, celle-ci seront à plus de 10 m de bordure du champ, afin qu'aucune contrainte nouvelle ne soit affectée à la parcelle agricole.	La rédaction de l'article 11 sera revue dans son intégralité suite groupe de travail avril 2025.
		MOU_13 Le Moulin à Foulon (parcelle AC0038), commune de Cully n'a pas été intégré à la liste du patrimoine bâti.	Le Moulin à Foulon sera intégré à la liste du patrimoine bâti.
		MOU_14 Les haies et les murs de Moulins-en-Bessin et en particulier sur le territoire de la commune historique de Cully soient modifiés suite à inventaire à refaire intégralement sur le terrain. En effet, des murs à ce jour détruits sont identifiés comme des éléments patrimoniaux à protéger.	L'inventaire ne sera pas refait intégralement sur le terrain. L'atelier du 5 octobre 2023 présentait la méthodologie mise en place pour la réalisation de l'inventaire du patrimoine bâti (maison de caractère, corps de ferme, muret, etc.) et du patrimoine naturel (arbres remarquables, alignements d'arbres, etc.). Cette méthodologie mobilisait les élus des communes avec un tableau excel et un plan à l'échelle communale mis à disposition.
		MOU_15 De même, toutes les "haies" ont été inventoriées en linéaire à préserver pour des motifs écologiques, dont certaines relevant plus de longueurs de ronciers que de haies véritables constituées d'arbres et d'arbutus. Le règlement prévoit : "les linéaires de haies identifiées au règlement graphique (...) ne pourront être déplacés que si c'est nécessaire à l'élargissement d'une voie".	L'atelier du 5 octobre 2023 présentait la méthodologie mise en place pour la réalisation de l'inventaire du patrimoine bâti (maison de caractère, corps de ferme, muret, etc.) et du patrimoine naturel (arbres remarquables, alignements d'arbres, etc.). Cette méthodologie mobilisait les élus des communes avec un tableau excel et un plan à l'échelle communale mis à disposition.
		MOU_16 Le conseil municipal recommande que ne soient identifiées que les haies présentant un intérêt écologique (anti-érosion, protection contre les éléments naturels...) et celles portant des alignements d'arbres remarquables. Le règlement devra faire référence à l'arrêt du 14 mars 2023, relatif aux règles de bonnes conduites agricoles et environnementales (BCAE) qui stipule les cas de suppression définitive de la haie notamment pour les opérations d'aménagement foncier.	L'atelier du 5 octobre 2023 présentait la méthodologie mise en place pour la réalisation de l'inventaire du patrimoine bâti (maison de caractère, corps de ferme, muret, etc.) et du patrimoine naturel (arbres remarquables, alignements d'arbres, etc.). Cette méthodologie mobilisait les élus des communes avec un tableau excel et un plan à l'échelle communale mis à disposition. Toutefois, l'identification des haies pourra être affinée.
Ponts-sur-	Favorables	Lantheui I	
Enquête publique n°E25000036/14 – Élaboration PLUi STM et abrogation 3 CC – Rapport d'enquête			
Page 154 sur 162			

Seuilles	avec observations	PON_1	AE0003, AE0286, AE0287, AE0288 : zone UA	Les parcelles AE0286, AE0287 et AE0288 sont reclassées en zone UA, compte tenu de la présence de bâti ancien. La parcelle AE0003 est en revanche maintenue en zone N, comme dans le PLU actuel, afin de préserver son caractère naturel.
		PON_2	AH0057 : zone UC	La zone A a pour vocation première de préserver le foncier agricole et de limiter l'urbanisation diffuse. Les parcelles déjà bâties à usage d'habitat sont prises en compte : leur entretien, leur rénovation et, de manière encadrée, leurs extensions peuvent être autorisés, afin de garantir les droits des propriétaires. En revanche, la création de nouvelles habitations n'est pas admise. Il est précisé que le PLUi n'a pas vocation à pratiquer un "pastillage", c'est-à-dire multiplier des poches constructibles isolées au sein de la zone agricole. L'approche retenue est donc celle d'une gestion harmonisée de la zone A, reconnaissant l'existant tout en maintenant la vocation agricole des terrains.
		PON_3	AE0405 : zone UC. Nouvelle habitation moderne.	La zone A a pour vocation première de préserver le foncier agricole et de limiter l'urbanisation diffuse. Les parcelles déjà bâties à usage d'habitat sont prises en compte : leur entretien, leur rénovation et, de manière encadrée, leurs extensions peuvent être autorisés, afin de garantir les droits des propriétaires. En revanche, la création de nouvelles habitations n'est pas admise. Il est précisé que le PLUi n'a pas vocation à pratiquer un "pastillage", c'est-à-dire multiplier des poches constructibles isolées au sein de la zone agricole. L'approche retenue est donc celle d'une gestion harmonisée de la zone A, reconnaissant l'existant tout en maintenant la vocation agricole des terrains.
		PON_4	AE0318, AE0321, ... mettre la bonne couleur pour cette zone (zone UC)	Ces parcelles sont maintenues en zone UA. L'étiquette "UC" qui apparaît sur la carte est simplement mal positionnée dans le logiciel et ne reflète pas le zonage réel.
		PON_5	AK055 : Zone UE. C'est la maison des associations "Agora", micro-crèche, bibliothèque.	Cette parcelle sera reclassée en zone UE. <i>La pratique consistant à différencier les zones urbaines est admise lorsqu'elle reflète une réalité urbaine claire et que des règles distinctes sont nécessaires pour tenir compte des différents projets. Cette différenciation permet de mieux adapter le règlement aux caractéristiques locales. Toutefois, le pastillage en zone agricole ou naturelle n'est pas retenu car il encouragerait l'urbanisation diffuse et irait à l'encontre des objectifs de préservation du foncier agricole et des espaces naturels.</i>
		PON_6	Plan graphique bourg de Lantheuil : Etoile L9 Lavoir du Douet de la Grande : Repositionner l'étoile au bon endroit	Le règlement graphique sera revu.
		PON_7	Plan graphique bourg de Lantheuil : Etoile L4 Maison : repositionner l'étoile au bon endroit	Le règlement graphique sera revu.
		PON_8	Haie sente piétonne Douet de la Gronde : Dessiner la haie sur le plan	Le règlement graphique sera revu.
		PON_9	Haies de l'école des petits ponts : Dessiner les haies sur le plan	Le règlement graphique sera revu.
		PON_10	Haie de l'aire de jeux lotissement Bellefontaine : Dessiner la double haie sur le plan	Le règlement graphique sera revu.
		PON_11	Arbres remarquables : parcelles AI0012, ZH77 : Mettre une étoile sur l'ensemble des arbres de l'allée du château entrée principales (les hêtres)	Le règlement graphique sera revu.
		PON_12	Arbres remarquables : parcelles AH0043, AH0063 et AH0074 : mettre une étoile sur l'ensemble des arbres de l'allée côté ferme (8 hêtres)	Le règlement graphique sera revu.
		PON_13	Arbres remarquables : parcelles AD0039 : Mettre une étoile sur l'ensemble des arbres de l'avenue du Thèvre (7 hêtres et 1 chêne)	Le règlement graphique sera revu.
		PON_14	AH0068. Patrimoine bâti ferme du château : à identifier sur le plan (étoile rouge)	Le règlement graphique sera revu.
		PON_15	L'ensemble des parcelles du château : Mettre en zone N*	Le règlement graphique sera revu.
		Pierrepont		
		PON_16	AB0046, AB0045 : Mettre les parcelles en UJ	Le classement en UJ sera revu
		PON_17	AB0044, AB0209 : UH. Ancien bâtiment remarquable qui a	Le classement en UH sera revu

	changé de destination en maison d'habitation.	
PON_18	AB0208, AB0210, AB0207 : Zone UH. Ancien bâtiment remarquable qui a changé de destination en macro-lot (4 logements d'habitation).	Le classe en UH sera revu
PON_19	AB0019, AB0184, AB0185, AB0186 : Zone A.	Ces parcelles sont maintenues en zone UJ (secteur urbain de jardin ou de verger constituant un espace de respiration dans le tissu des bourgs). Elles se situent en effent au coeur de la zone UH, constituée d'un tissu bâti déjà existant et continu. Le maintien en UJ permet d'assurer une cohérence d'ensemble avec le zonage environnant, tout en reconnaissant l'usage actuel de ces terrains non construits. Un classement en zone agricole serait inapproprié dans ce secteur, car il créerait une rupture dans le zonage urbain et ne correspondrait pas aux objectifs du PLUi qui visent à préserver la lisibilité et la cohérence de la trame urbaine.
PON_20	ZO0005. Présence d'un linéaire à préserver sur la parcelle : Retirer le linéaire car inexistant.	Le linéaire de haie sera retiré.
PON_21	Haie du CV1 : A raccourcir un peu le linéaire	Le linéaire sera revu.
Tierceville		
PON_22	Parcelles le long de la Seullles : Zone N*	Les parcelles classées en zone N le long de la Seullles seront reclassées en zone N*.
PON_23	A0379. Atelier communal : zone UE	Cette parcelle sera reclassée en zone UE. <i>La pratique consistant à différencier les zones urbaines est admise lorsqu'elle reflète une réalité urbaine claire et que des règles distinctes sont nécessaires pour tenir des compte des différents projets. Cette différenciation permet de mieux adapter le règlement aux caractéristiques locales. Toutefois, le pastillage en zone agricole ou naturelle n'est pas retenu car il encouragerait l'urbanisation diffuse et irait à l'encontre des objectifs de préservation du foncier agricole et des espaces naturels.</i>
Amblie		
PON_24	Mettre en conformité le PLUi aux exigences du SPR	Le SPR est pris en compte.
Protection - jardin		
PON_25	ZH 2 : zone NJ	Le secteur UJ a vocation à identifier certains jardins en zone urbaine afin d'en préserver l'usage et la qualité paysagère. Toutefois, tous les jardins ne peuvent pas être classés en UJ dans un PLUi. Ce classement doit rester ciblé et justifié, faute de quoi il présenterait un risque juridique en rigidifiant excessivement le règlement et en créant des incohérences de zonage. Egalement, la commune d'Amblie bénéficie d'une AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) qui renforce déjà la protection du cadre bâti et paysager. Dans ce contexte, le classement systématique de l'ensemble des jardins en UJ n'est ni nécessaire ni pertinent, les protections existantes et les règles générales du PLUi permettant déjà d'encadrer la constructibilité et de préserver les espaces libres. Néanmoins, les parcelles pour lesquelles une demande de reclassement a été formulée seront examinées, afin de vérifier si certaines présentent effectivement un intérêt justifiant un classement en UJ.
PON_26	A 61/63/64/65/69/78/79 : zone UJ	
PON_27	A 214/215/216/217/222/542/544 : Zone UJ	
PON_28	A 495/496/399/513/515/534/535 : zone UJ	
PON_29	A 412/413/415 : zone UJ	
PON_30	A 392/595 : zone UJ	
PON_31	A 277/278/279 : zone N*	
PON_32	B 60 : zone UJ	
PON_33	B 252 : zone UJ pour le parc	
PON_34	A 279 : zone UJ partie jardin	
PON_35	529 : zone UJ	
PON_36	B0229 du château : zone N*	Maintien en zone N pour la cohérence avec d'autres châteaux (ex : château de Audrieu, château Juvigny-sur-Seullles en zone N)
PON_37	008ZH31 (parcelle 2) : zone NJ et dessiner le linéaire mur (4 faces)	Maintien en zone A. Le linéaire du mur sera ajouté.
PON_38	A 531 : Dessiner le linéaire mur (3 faces)	Le linéaire de mur sera figuré sur le règlement graphique
Protection - patrimoine		
PON_39	A 66/67/68 : mettre une étoile rouge	A 68 : étoile déjà existante. Ajout d'une étoile pour les bâtiments des parcelles A 67 et A 68
PON_40	A 205/48 et 44 : Mettre l'ensemble des bâtiment une étoile rouge	? Pas de bâtiment sur la parcelle A 205. Les parcelles A 48 et 44 n'existent pas.
PON_41	B 254 : Mettre 3 bâtiments autour de la cour	Le règlement graphique sera ajusté.

PON_42	B 218 : Mettre l'ensemble en bâtiment vert et une étoile rouge	En bâtiment vert ? Le règlement graphique sera ajusté.
PON_43	B 221 : Mettre une étoile rouge	Bâtiment sur la parcelle B 221 ?
PON_44	(En orange les rajouts souhaité) Extension Lantheuil - création d'un lotissement :	Extension Ponts-sur-Seulles - création d'un lotissement
PON_45	Insertion architecturale et urbaine : L'OAP est située au nord du village, longée par la voie du Chemin Blanc qui remonte vers Pierrepont puis Amblie. Le nord et l'est sur site est en contact avec le plateau agricole : cette nouvelle frange doit être aménagée et paysagée pour limiter l'impact visuel des constructions. Cette nouvelle zone devra être aménagée d'une bande de 5 m de large minimum puis d'un fossé et paysagée d'une double haie. La haie basse existante devra être préservée et complétée par des plantations arborées pour créer un tampon urbain-agricole en façade nord et est. Elle sera traitée de façon naturelle : plantation d'essences régionales.	L'OAP sera complétée
PON_46	Cycle de l'eau : L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les matériaux pour la réalisation des places places extérieures de stationnement devront optimiser la perméabilité des sols. Afin de maîtriser les ruissellements, des études seront menées pour permettre une gestion intégrée de eaux pluviales et dimensionner les aménagements. L'installation d'ouvrages de rétention/récupération des eaux pluviales devra être étudiée sur le site.	L'OAP sera complétée
PON_47	Accès et desserte Le site sera desservi par la création d'une voie nouvelle qui sera rendue accessible depuis le Chemin Blanc. Un ouvrage de type rond-point devra être aménagé à l'intersection du Chemin Blanc et de la Rue Fleurie afin de sécuriser l'accès au site, en entrée et en sortie. Un tourne à gauche sera aménagé sur la RD22 au nord. Une création d'une liaison douce d'une largeur de 1,5 m minimum devra longer la haie basse de charmille en direction de la RD22. La desserte interne, à usage mixte (auto, vélo, piéton), sera locale et apaisée. Le stationnement s'effectuera sur le domaine privé mais des places extérieures pourront être prévues en complément pour les visiteurs.	L'OAP sera complétée
PON_48	Zone Nx - activité artisanale / entreposage : intégration du projet bâti dans son environnement et limiter la visibilité du site de l'espace public en limitant l'impact dans le lointain. Plantation de haie bocagère.	L'article 11 du règlement écrit pourra être complété avec des précisions pour le sous-secteur Nx : - Création obligatoire d'une haie bocagère en limite d'emprise. pour l'intégration du projet bâti dans son environnement et la nécessité de limiter l'impact visuel des sites depuis l'espace public et dans le lointain. En effet, cet ajustement permettra d'assurer une meilleure qualité d'intégration paysagère tout en préservant le caractère du territoire. Toutefois, il est nécessaire de préciser que les règles du règlement écrit ne s'appliquent que dans le cadre d'un projet soumis à autorisation d'urbanisme. Elles ne concernent pas l'existant et ne peuvent pas être imposées en l'absence de dépôt de demande (permis ou déclaration préalable).
PON_49	Macro-lot de Lantheuil (entrée du bourg) : Les parcelles AK183 à AK187 sont topées "dents creuses". Seule la parcelle AK186 est constructible directement sous réserve de préserver une zone de passage pour une éventuelle desserte des autres parcelles. Les parcelles AK183, AK184, AK185 et AK187 sont tributaires d'une opération d'ensemble avec la mise en place d'une servitude de passage. La seule sortie est matérialisée sur le plan ci-joint.	Le PLUi ne crée pas et ne gère pas directement de servitude de passage, celles-ci relevant soit du droit privé soit du droit public lorsqu'elles sont instituées au titre de servitudes d'utilité publique. En revanche, le PLUi peut conditionner la constructibilité des parcelles à l'existence d'une desserte adaptée : - par les règles du règlement écrit (article 18 : <i>"Toute terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil."</i>). - par des Orientation d'Aménagement et de Programmation qui définissent l'organisation d'ensemble d'un secteur (voies, accès, liaisons internes). Ainsi, si des parcelles ne sont pas correctement desservies, les permis de construire ne peuvent pas être accordé. Dans ce cas, la création d'une servitude de passage entre propriétaire peut s'avérer nécessaire, non pas du fait du PLUi, mais pour respecter les exigences de desserte.

Saint-Vaast-sur-Seules	Favorable avec observations	SAINT_VAA_1	Les fermes dites le HEUSSEY et du COISEL soient inscrites en "bâtiment susceptible de changer de destination".	- Quelle est la position du COTECH puis COPIL sur la demande de changement de destination des bâtiments agricoles amenant des délibération des communes ? (et aussi émanant de l'enquête publique) Pour rappel : La surface totale des parcelles en zones naturelles et agricoles sur lesquelles sont sis les bâtiments identifiés doivent être comprise dans l'enveloppe de consommation d'espace planifiée, afin d'en permettre le changement de destination (art L.151-11 CU). Sur le territoire de STM, les 214 bâtiments identifiés au moment de l'arrêt du PLUi représente une surface totale de 79,3 Ha si on comptabilise la surface comprenant les terrains attenants aux bâtiments étoilés. L'Etat nous demande de réduire ce nombre de bâtiments identifiés et/ou les surfaces attenantes, afin d'en permettre le changement de destination. Quant à la CDPENAF, elle émet un avis favorable sous réserve de diminuer le nombre de bâtiments étoilés et/ou les surfaces attenantes, le cas échéant, en délimitant la taille des parcelles, objets d'un changement de destination aux bâtis existants afin de minimiser les impacts des changements de destination sur les espaces agricoles.
		SAINT_VAA_2	D'autre part que le la peupleraie située en bordure de la D6 / chemin des Monts ne soit pas en N mais en espace boisé soit exploitable.	?
Sainte-Croix-Mer	Défavorable	Parcelles abritant un monument patrimonial, signalé par une étoile rouge		
		SAINTE_CRO_1	La parcelle AB124, correspondant à un manoir inscrit à l'Inventaire général du patrimoine (n°IA00122063), n'est plus signalée comme élément patrimonial dans la version finale du PLUi, alors qu'elle l'était dans la version initiale (octobre 2024).	L'élément du patrimoine bâti à préserver (L.151-19) sera intégré lors de l'approbation du PLUi.
		SAINTE_CRO_2	La parcelle AB193 est signalée à tort comme abritant un bâtiment patrimonial, alors que le bâtiment inscrit (n°IA00122065) est situé sur la parcelle AB187.	L'élément du patrimoine bâti à préserver (L.151-19) sera intégré lors de l'approbation du PLUi sur la parcelle AB187 et supprimé sur la parcelle AB193.
		SAINTE_CRO_3	La parcelle AB61, qui abrite l'ancien presbytère inscrit à l'Inventaire général du patrimoine (n°IA00122066), n'est signalée dans aucune version du plan comme élément patrimonial.	L'élément du patrimoine bâti à préserver (L.151-19) sera intégré lors de l'approbation du PLUi.
		SAINTE_CRO_4	La parcelle AB29 est marquée d'une étoile alors qu'elle ne comporte aucun bâtiment inscrit ou classé.	La présence de l'étoile sur la parcelle AB29 résulte d'une erreur cartographique et sera corrigée dans la version finale du PLUi.
		Parcelle abritant une mare, signalée par un rond bleu		
		SAINTE_CRO_5	Une mare à protéger ou recréer est signalée sur la parcelle AB01, alors que sa présence est inconnue des habitants.	Cette indication provient probablement de données environnementales issues du Programme Régional d'Actions en faveur des Mares de Normandie (PRAM Normandie). Il peut s'agir d'une erreur cartographique et sera corrigée pour l'approbation du PLUi.
		Parcelle classée à tort en UJ		
		SAINTE_CRO_6	La parcelle AB68 est classée en zone UJ sans concertation préalable. Ce classement est inadapté, car la commune dispose déjà d'espaces naturels protégés, et cette parcelle isolée risque de devenir une friche présentant des risques sanitaires et de sécurité.	La parcelle est classée en zone UA avec une prescription patrimoniale "Espace Paysager à Protéger" (L.151-23). Précision de l'article L.151-23 du CU : "Le règlement du PLUi peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent". Au vu de la photo-aérienne cette parcelle semble être un jardin cultivé d'où la prescription patrimoniale "Espace Paysager à Protéger".
		Plusieurs parcelles correspondant à des habitations sont actuellement classées en zone agricole, ce qui empêche toute évolution future de l'habitat. Le conseil municipal demande qu'elles soient reclassées dans leur statut antérieur, à savoir :		
		SAINTE_CRO_7	Parcelle AB17 : parmi les trois bâtiments présents, un seul est identifié comme agricole pouvant changer de destination. Toutefois, l'ensemble constitue déjà une habitation. La parcelle doit donc être reclassée en zone UA.	Malgré sa situation en tâche urbaine, le site est reconnu comme agricole avec des bâtiments agricoles recensés par la Chambre d'Agriculture du Calvados dans le cadre du diagnostic agricole réalisé en 2022 pour le PLUi. Le maintien en zone agricole est donc justifié, avec toutefois la possibilité de changement de destination des bâtiments, permettant la création de logements par exemple.
		SAINTE_CRO_8	Parcelle AB136 : cette parcelle abrite une habitation. Elle était classée en UC en totalité dans les versions précédentes. A	Bien que ces parcelles comportent des constructions à destination d'habitation, elles se

			reclasser selon les proportions du PLU actuel en UC (1597,83m²) et en A (374,48m²).	situent en dehors du périmètre immédiat du centre-bourg ce qui justifie leur maintien en zone agricole. Cette mesure vise à limiter le morcellement des zones agricoles.
		SAINTE_CRO_9	Parcelle AB137 : cette parcelle abrite une habitation. Elle était classée en UC en totalité dans les versions précédentes. A reclasser selon les proportions du PLU actuel en UC (1467,64m²) et en A (18,45m²).	
		SAINTE_CRO_10	Parcelle AB140 : proposée en A avec un bâtiment agricole pouvant changer de destination. Or, il s'agit déjà d'une habitation, qui plus est à proximité immédiate de l'église dont une partie est classée monument historique. A reclasser en UA. Proposer le cas échéant les bâtiments de la parcelle 139 en changement de destination.	Malgré sa situation en tâche urbaine, le site est reconnu comme agricole avec des bâtiments agricoles recensés par la Chambre d'Agriculture du Calvados dans le cadre du diagnostic agricole réalisé en 2022 pour le PLUi. Le maintien en zone agricole est donc justifié, avec toutefois la possibilité de changement de destination des bâtiments, permettant la création de logements par exemple.
		SAINTE_CRO_11	Parcelle AB 156 : une construction est indiquée comme bâtiment agricole pouvant changer de destination. Or, il s'agit déjà d'une habitation et non d'un bâtiment agricole. Parcelle à reclasser en UC.	
		SAINTE_CRO_12	Le conseil municipal exprime une vive inquiétude quant au sort de plusieurs parcelles classées dans le plan zone A ou en zone UJ. Ces parcelles arbitent à ce jour des exploitations agricoles dont rien n'indique qu'elles seront maintenues dans un futur proche. C'est le cas notamment de la parcelle AB83 , qui figure dans le PLU communal actuel totalement en U.	La zone UJ correspond aux secteurs urbains de jardins privé, ou de verger constituant des espaces de respiration dans le tissu des bourgs. Ces espaces, dans lesquelles la constructibilité est limitée permettent d'assurer le maintien des espaces de jardins, de limiter l'artificialisation des sols, favoriser la gestion des eaux pluviales et lutter contre les îlots de chaleur, problématique qui avec l'augmentation des températures liée au changement climatique touche également les bourgs plus ruraux. Cette parcelle est également identifiée dans le cadre de la stratégie foncière intercommunale comme un gisement prospectif destiné à un renouvellement urbain à vocation d'habitat, c'est-à-dire un potentiel mobilisable à long terme (au-delà de 10 ans ou sans échéance définie), soit au-delà de la durée de validité du PLUi, fixée à 12 ans.
		Parcelles classées en zone A ou UJ sans possibilité à venir de changement de destination		
		SAINTE_CRO_13	Le conseil municipal s'inquiète du risque accru de création de friches en centre village et demande le reclassement en UC ou UA des parcelles concernées.	Le projet de PLUi privilégie une densification raisonnée des espaces déjà urbanisés plutôt qu'une ouverture supplémentaire à l'urbanisation. Le classement actuel est maintenu car il est cohérent avec les objectifs de sobriété foncière et n'accroît pas le risque de création de friches en centre bourg.
Tessel	Favorables avec observations	TES_1	Annexe 1 : deux changements de zone	Classement en zone UH des parcelles ZC8 (en partie), ZC7, ZC39, ZC54, ZC53, ZC56, ZC57, ZC58 Classement en zone A de la parcelles ZC 60
		TES_2	Annexe 2 : deux changements de zone	Classement en UC des parcelles ZC50 et ZC 51 (en partie)
		TES_3	Annexe 3 : agrandir la zone OAP pour un aménagement de l'ensemble de la zone (voirie, eau, espaces verts)	Le périmètre de l'OAP identifié couvré déjà une surface d'environ 1 Ha (9300m²), ce qui constitue une emprise importante pour une commune rurale au sein de l'armature territoriale du PLUi de Seules Terre et Mer. L'extension proposée par la commune (ajout de deux parcelles supplémentaire) ne paraît pas justifié au regard : - de la taille déjà conséquente du périmètre qui offre une potentialité suffisante pour répondre aux besoins de développement de la commune à l'échelle du PLUi en terme d'habitat. - des principes de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers obligeant à limiter la taille des secteurs ouverts à l'urbanisation. - du risque de surdimensionnement de l'opération (assainissement, etc.) Le maintien du périmètre tel que proposé dans le projet de PLUi arrêté garantit un équilibre entre l'accueil de nouveaux habitants et la préservation des qualités rurales et paysagères de la commune. <i>Concernant l'une des parcelles demandée à être intégrée dans l'OAP en zone UC (ZE 14), il apparaîtrait plus pertinent de l'envisager en zone UJ (jardin en zone urbaine).</i> Parcelles ZH 28 : La zone A a pour vocation première de préserver le foncier agricole et de limiter l'urbanisation diffuse. Les parcelles déjà bâties à usage d'habitat sont prises en compte : leur entretien, leur rénovation et, de manière encadrée,

				leurs extensions peuvent être autorisés, afin de garantir les droits des propriétaires. En revanche, la création de nouvelles habitations n'est pas admise. Il est précisé que le PLUi n'a pas vocation à pratiquer un "pastillage", c'est-à-dire multiplier des poches constructibles isolées au sein de la zone agricole. L'approche retenue est donc celle d'une gestion harmonisée de la zone A, reconnaissant l'existant tout en maintenant la vocation agricole des terrains.
		TES_4	Annexes 4 : supprimer la mare	Sur la parcelle ZB5, la mare sera supprimée.
		TES_5	Annexe 5 : supprimer ou déplacer vers l'église l'étoile (élément du patrimoine bâti à préserver)	L'étoile sera placée sur l'église.
		TES_6	Annexe 6 : supprimer les haies ou parties de haies inexistantes	Le linéaire de haie sera revu.
Tilly-sur-Seuilles	Favorables avec observations	TIL_1	OAP sectorielles : 1. Extensions ZA de Montilly : Validation en l'état 2. Extension Ouest : Demande de se projeter sur la parcelle 24 (Chemin des 2 mondes) en remplacement de la zone identifiée dans l'OAP initiale. 3. Extension Est (Chemin des 2 mondes) : validation en l'état 4. Route d'Audrieu : validation en l'état 5. Jacques Prévert : validation en l'état	Concernant l'OAP n°2 : un arbitrage pourra être réalisé dans le cadre de l'approbation du PLUi par les instances compétentes afin d'envisager un éventuel changement de zonage, en cohérence avec les orientations générales du document, les résultats de l'enquête publique et, le cas échéant, après consultations des instances concernées si l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone devait être retenue. Toutefois, l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone urbaine à vocation d'habitat impliquerait une nouvelle consultation de la CDPENAF, ce qui n'est pas prévu à ce stade de la procédure. En effet, une telle modification entraînerait un allongement important des délais et pourrait remettre en question le calendrier d'approbation du PLUi. Par conséquent, cela limite fortement les marges de manœuvre à court terme.
		TIL_2	En complément les membres du conseil municipal confirment comme initialement inscrit dans le PLUi arrêté le 20 février 2025 par la communauté de communes, la classification des parcelles AH 84 / AH 185 AH 2 (5 Allée Gaston Bernard) avec la répartition suivante : environ 4500m² en zone U (assiette urbaine) et requalification d'environ 3000m² en zonage N.	Maintient en l'état
		TIL_3	Les membres du conseil municipal demandent le changement de classification de la parcelle B077 située chemin des Jiquelées actuellement classée en zone naturelle sur 99,7% et en zone agricole sur 0,3%. Pour donner suite à un projet familial il est demandé l'intégration totale de la parcelle en zone A (celle-ci doit-elle être demandée lors de l'enquête publique ou intégrée à la délibération ?	La parcelle B077 pourra être classée en zone A.
		TIL_4	Pour la parcelle 112 et abords, "chemin du moulin à papier", les membres du conseil municipal souhaitent le reclassement en intégralité du zonage en UD.	Les parcelles actuellement classées en UB seront reclassées en UD
		TIL_5	Demandes de modifications du règlement écrit : - Article 10 zone UA : Hauteur des constructions, souhait de revoir la hauteur initialement portée à 14 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout (R+2+combles) avec modification à apporter, 11 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout. - Article 7 zone A : Implantation par rapport aux limites séparatives : souhait de reformulation avec la précision suivante : "les constructions devront s'implanter avec un retrait de 3 mètres ou adossé aux limites séparatives".	Article 10 de la zone UA, le règlement écrit stipule <u>"Sous réserve qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le tissu environnant et sans rupture paysagère dans l'épannelage existant, les constructions en doivent pas dépasser les hauteurs maximales de :</u> - 14 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout (R+2+C) - 11 mètres au point le plus haut de l'attique et 9 mètres à l'acrotère" Maintien du R+2+C en zone UA L'article 7 de la zone A sera complété pour autoriser les constructions en limite séparative.
Vendeuses	Favorable avec réserves	VEN_1	Approuver l'arrêt du projet PLUi à condition que les observations figurant en rouge sur la carte annexée à la présente délibération soient prises en compte par la C.D.C S.T.M	Les éléments du règlement graphique identifiés seront repris.

Ver-sur-Mer	Favorable avec réserves	VER_1	OAP d'aménagement n°2 - Les bleuets La zone AR 103 reste en N à la demande de la propriétaire - 4088m². Il est écrit sur les cartes qu'elle est compensée par la ZE0051 (parcelle privée). Demande de la commune : qu'elle soit compensée par la AO88 et AO89 dans leur partie haute (parcelles communale)	L'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone urbaine impliquerait une nouvelle consultation de la CDPENAF (commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers), ce qui n'est pas prévu à ce stade de la procédure. En effet, une telle modification après l'enquête publique entraînerait un allongement important des délais et pourrait remettre en question le calendrier d'approbation du PLUi. Par conséquent, cela limite fortement les marges de manœuvre à court terme. Néanmoins, la collectivité prend note de cette demande. Dans l'hypothèse où les besoins en développement urbain évolueraient, ce secteur pourrait faire l'objet d'un réexamen lors d'une évolution ultérieure du document d'urbanisme (modification ou révision).
		VER_2	Modification de zonage : Parcelles incluses dans la continuité de la tâche urbaine : AS 86/87/88/202/203/204/90/91/95/94/249/250/92. Aucune raison qu'elles soient en NJ : les laisser en AU.	L'ensemble de ces parcelles est déjà bâti, à l'exception de la parcelle AS 204. Il semble donc s'agir d'une erreur matérielle dans le projet de PLUi arrêté : ces parcelles n'auraient pas dû être classées en NJ. Par ailleurs, elles s'inscrivent bien dans la tâche urbaine et pourront être reclassées en zone UA lors de l'approbation du PLUi. Concernant la parcelle AS 204, seule non construite à ce jour mais faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme en cours d'instruction (5 constructions locatives), elle présente une superficie d'environ 2200m², soit une surface inférieure au seuil pris en compte pour la consommation d'espace. Son reclassement en UA pourra également être revu lors de l'approbation du PLUi. Il s'agit d'une erreur matérielle sur le règlement graphique, laquelle sera corrigée pour l'approbation du PLUi.
		VER_3	Parcelle préemptée Parcelle ZE002 (parcelle privée) : elle est en UE et réservée pour un parking (12000m²). La commune souhaite réduire cette superficie et réserver 5000m². Le delta sera en partie compensé par le point 4 (norme : 25m² par place de parking, voirie incluse).	La contribution a été prise en compte. Elle fera l'objet d'un réexamen puis d'un arbitrage par les instances compétentes afin d'envisager un changement de zonage, le cas échéant, en cohérence avec les orientations du document.
		VER_4	Parcelle AV76 : elle est en N (2244m²) - Demande la commune qu'elle soit en UE : elle pourrait permettre une modification de la configuration des lieux devant l'église qui aujourd'hui est dangereuse. - Elle est en milieu humide mais pourrait néanmoins permettre de la circulation à plus ou moins long terme (en compensation de la part abandonnée en ZE002).	La contribution a été prise en compte. Elle fera l'objet d'un réexamen puis d'un arbitrage par les instances compétentes afin d'envisager un changement de zonage, le cas échéant, en cohérence avec les orientations du document (préservation des milieux humides).
		VER_5	Parcelle AR30 - Hôtel America - Inscrire "la façade de la bâtisse est un élément d'intérêt patrimonial et ne pourra être modifié" dans le PLUi. - Pour que, quoiqu'il arrive, cette façade soit protégée.	L'Hotel América est identifié comme élément du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (étoile rouge sur le règlement graphique). Cela signifie qu'il doit voir sa conservation garantie lors des opérations d'aménagement ou de construction. Toute intervention sur ce bâti est soumise à des prescriptions visant à préserver ses caractéristiques architecturales et patrimoniales. Les modifications, démolitions ou extensions doivent être compatibles avec la valeur patrimoniale du bâtiment et avec les prescriptions du règlement écrit (cf. page 16 et 17 du règlement écrit).

8 Pièces jointes au rapport

PIÈCES JOINTES AU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

N°	Description de la pièce
1	Désignation du commissaire enquêteur
2	Arrêté d'organisation de l'enquête publique
3	Publicité et information du public
4	Procès-verbal de synthèse (*)
5	Mémoire en réponse

**_Afin de ne pas alourdir la taille de ce document, le tableau d'analyse des observations du public ne figure pas dans cette pièce jointe. Il est publié intégralement dans le rapport d'enquête avec les réponses de la CDC et figure également dans le mémoire en réponse.*

NB : Pièces jointes au rapport original et remises par le commissaire enquêteur à la communauté de communes Seulles Terre et Mer, autorité organisatrice : 30 registres d'enquête.