

FD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CAEN

06/05/2025

PJ N°1

N° E25000036 /14

La présidente du tribunal administratif

Vu enregistrée le 28/04/2025, la lettre par laquelle M. le Président de la communauté de communes Seules Terre et Mer demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : *l'élaboration du PLUi de la communauté de communes Seules Terre et Mer et l'abrogation des cartes communales des communes de Cristot, Vendes et Saint Vaast sur Seules* ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Jean-François GRATIEUX est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Pascal BOULAND est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à M. le Président de la communauté Seules Terre et Mer, à M. Jean-François GRATIEUX et à M. Pascal BOULAND.

Fait à Caen, le 06/05/2025.

la présidente,

SIGNÉ

Hélène ROULAND-BOYER



Pour copie certifiée conforme à l'original,

Le greffier en chef,

David DUBOST

Communauté de Communes

**ARRÊTÉ N°ART2025_416**

**PRESCRIVANT UNE ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE SUR LE
PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
(PLUi) ET SUR L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES
DU TERRITOIRE (CRISTOT, SAINT-VAAST-SUR-SEULLES,
VENDES)**

LE PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE SEULLES TERRE ET MER

- Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 relative à l'Engagement National pour l'Environnement et la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 relative à l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové et la loi n°2015-990 du 6 août 2015 dite « loi Macron »,
- Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-19 soumettant le projet de PLUi arrêté à enquête publique,
- Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article R.153-8 relatif à la composition du dossier soumis à enquête publique,
- Vu les articles L.123-3 à L.123-19 et R.123-2 à R.123-27 du code de l'environnement relatifs à la procédure et au déroulement de l'enquête publique,
- Vu la délibération en date du 9 décembre 2021 (n°DEL2021_123) prescrivant l'élaboration du PLUi,
- Vu la délibération en date du 15 juin 2023 (n°DEL2023_054) concernant le débat sur les orientations générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- Vu la délibération en date du 20 février 2025 (n°DEL2025_001) arrêtant le projet d'élaboration du PLUi et établissant le bilan de la concertation,
- Vu la délibération en date du 12 juin 2025 (n°DEL2025_043) arrêtant une nouvelle fois le projet de PLUi, tel qu'il a été arrêté par le conseil communautaire le 20 février 2025,
- Vu les avis des communes membres de la communauté de communes Seulles Terre et Mer,
- Vu les avis des personnes publiques associées,
- Vu l'avis de l'autorité environnementale,
- Vu l'ordonnance en date du 06 mai 2025 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen désignant Monsieur Jean-François GRATIEUX en qualité de commissaire enquêteur,
- Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique.

ARRETE :**Article 1 : Objet de l'enquête publique**

Il est procédé à une enquête publique unique concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Seulles Terre et Mer et l'abrogation des cartes communales (Cristot, Saint-Vaast-sur-Seulles, Vendes) sur le périmètre du PLUi pour une durée de 34 jours consécutifs du lundi 18 août 2025 à 9h00 au samedi 20 septembre 2025 à 12h00.

Article 2 : Identité et coordonnées de la personne responsable du plan auprès de laquelle des informations peuvent être demandées

La communauté de communes Seulles Terre et Mer est la personne publique responsable du projet de PLUi. Les coordonnées auxquelles des informations peuvent être demandées sont les suivantes :

Communauté de communes Seulles Terre et Mer – 10 Place Edmond Paillaud, 14480

REÇU EN PREFECTURE

le 03/07/2025

Application agréée E-legalite.com

Creully-sur-Seulles.

Anthony BASLEY, directeur général des services est la personne à contacter à contact@cdc-stm.fr ou au 02 31 77 72 77

Article 3 : Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et autorité compétente à statuer

Le PLUi, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête sera approuvé par délibération du conseil communautaire après avoir été présenté en conférence intercommunale.

Les trois cartes communales (Cristot, Saint-Vaast-sur-Seulles, Vendes) concernées par la procédure d'abrogation seront abrogées par délibération du conseil communautaire de Seulles Terre et Mer après avoir été présentées en conférence intercommunale.

Article 4 : Désignation du commissaire enquêteur

Par décision de la Présidente du Tribunal Administratif de Caen en date du 06 mai 2025, Monsieur Jean-François GRATIEUX, est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Article 5 : Siège de l'enquête publique

Le siège de l'enquête publique est établi à la communauté de communes Seulles Terre et Mer, 10 Place Edmond Paillaud – 14480 Creully-sur-Seulles.

Toute correspondance postale relative à l'enquête publique doit être adressée au siège de la communauté de communes Seulles Terre et Mer :

*Monsieur le commissaire enquêteur
Communauté de communes Seulles Terre et Mer
10 Place Edmond Paillaud, 14480 Creully-sur-Seulles*

Article 6 : Date d'ouverture d'enquête, durée et modalités

L'enquête publique se déroulera pendant une durée de 34 jours consécutifs, du lundi 18 août 2025 à 9h00 au samedi 20 septembre 2025 à 12h00.

Le dossier d'enquête publique est constitué des documents suivants :

Pour le PLUi :

Au regard de la présence de communes littorales (Asnelles, Graye-sur-Mer, Meuvaines, Ver-sur-Mer) et de sites Natura 2000 sur le territoire, une évaluation environnementale du PLUi a été réalisée. Cette dernière figure dans les pièces du dossier soumis à enquête.

- Le rapport de présentation comportant :
 - Le contexte et synthèse du diagnostic (cadre réglementaire, démarche du projet, résumé non technique et synthèse du diagnostic).
 - Le diagnostic agricole.
 - Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement.
 - La justification des choix arrêtés.
 - Le résumé non technique de l'évaluation environnementale.
 - L'évaluation environnementale.
 - L'analyse foncière.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :
 - Sectorielles.
 - Thématiques.
- Le règlement graphique :

- Plan de zonage intercommunal.
- Plan de zonage commune.
- Plan de zonage bourg.
- Plan patrimoine bâti.
- Plan patrimoine paysage.
- Plan risque eau.
- Plan risque submersion.
- Plan risque sol.
- Le règlement écrit :
 - Règlement écrit.
 - Liste des emplacements réservés.
 - Liste du patrimoine bâti.
- Les annexes.
- Le bilan de la concertation.
- Les délibérations relatives à la procédure.
- Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) sur le dossier de PLUi.
- Les avis des communes membres de la communauté de communes Seules Terre et Mer sur le dossier de PLUi.
- L'avis de l'autorité environnementale (MRAe Normandie) sur le dossier de PLUi.
- Synthèse et propositions des suites à donner aux avis.

Pour l'abrogation des cartes communales :

Le dossier portant sur la procédure d'abrogation des trois cartes communales situées dans le périmètre du PLUi.

Article 7 : Lieux, adresses et sites internet dans lesquels le dossier d'enquête peut être consulté

Au format papier :

Au siège de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture, tel que défini à l'article 5 et dans la Maison France Services de Tilly-sur-Seules aux jours et heures habituels d'ouverture : intégralité du dossier papier tel que défini à l'article 6.

Dans les communes accueillant une permanence, aux jours et heures habituels d'ouverture des mairies (*Asnelles, Audrieu, Creully-sur-Seules, Fontaine-Henry, Fontenay-le-Pesnel, Moulins-en-Bessin, Tilly-sur-Seules, Sainte-Croix-sur-Mer, Ver-sur-Mer*) : PADD, plan de zonage de l'ensemble des communes membre de la communauté de communes Seules Terre et Mer (échelle bourg et échelle commune), le règlement écrit, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (sectorielles et thématiques).

Dans les communes n'accueillant pas de permanence, aux jours et heures habituels d'ouverture des mairies (*Banville, Bazenville, Bény-sur-Mer, Bucéels, Carcagny, Colombiers-sur-Seules, Crépon, Cristot, Ducy-Sainte-Marguerite, Graye-sur-Mer, Hottot-les-Bagues, Juvigny-sur-Seules, Lingèvres, Loucelles, Meuvaines, Ponts-sur-Seules, Saint-Vaast-sur-Seules, Tessel, Vendes*) : PADD, plan de zonage de la commune (échelle bourg et échelle commune), le règlement écrit, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (sectorielles et thématiques).

Au format numérique :

Le dossier d'enquête publique au format numérique est consultable gratuitement pendant toute la durée de l'enquête telle que définie à l'article 6, au siège de l'enquête publique, à la Maison France Services de Tilly-sur-Seules ainsi que dans l'ensemble des mairies aux jours et heures habituels d'ouverture au public, y compris dans les

mairies n'ayant pas de permanence du commissaire enquêteur :

- Sur tablette tactile au siège de l'enquête publique ainsi que dans l'ensemble des mairies accueillant une permanence du commissaire enquêteur (*Asnelles, Audrieu, Creully-sur-Seulles, Fontaine-Henry, Fontenay-le-Pesnel, Moulins-en-Bessin, Tilly-sur-Seulles, Sainte-Croix-sur-Mer, Ver-sur-Mer*).
- Sur PC dans l'ensemble des mairies n'accueillant pas une permanence du commissaire enquêteur (*Banville, Bazenville, Bénvy-sur-Mer, Bucéels, Carcagny, Colombiers-sur-Seulles, Crépon, Cristot, Ducy-Sainte-Marguerite, Graye-sur-Mer, Hottot-les-Bagues, Juvigny-sur-Seulles, Lingèvres, Loucelles, Meuvaines, Ponts-sur-Seulles, Saint-Vaast-sur-Seulles, Tessel, Vendes*) et dans la Maison France Service de Tilly-sur-Seulles. Dans ce cas, il s'agira de mettre un poste informatique à disposition de la population ou à défaut celui du secrétaire de mairie le temps de la consultation.

Le dossier d'enquête publique et son registre dématérialisé sont consultables pendant toute la durée de l'enquête telle que définie à l'article 6 du présent arrêté sur le site internet à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6358>

Un lien vers le dossier sera mis en place sur le site internet de la communauté de communes Seulles Terre et Mer (rubrique PLUi).

Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la personne responsable de l'enquête mentionné à l'article 2 du présent arrêté pendant toute la durée de l'enquête.

Article 8 : Modalités de dépôt des observations et propositions du public pendant la durée de l'enquête

Le public peut déposer ses observations et propositions pendant toute la durée de l'enquête telle que définie à l'article 6 du présent arrêté :

- Dans les registres d'enquête établis sur feuillets non mobiles côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, disponibles dans toutes les mairies, au siège de la communauté de communes Seulles Terre et Mer et à la Maison France Services de Tilly-sur-Seulles, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
- Dans le registre dématérialisé sécurisé disponible à l'adresse suivante pendant toute la durée de l'enquête et ouvert 24h/24h : <https://www.registre-dematerialise.fr/6358>
- Par courrier électronique adressé au commissaire enquêteur : enquetespubliques@cdc-stm.fr. Ces observations seront ensuite publiées sur le registre dématérialisé pour être consultables.
- Par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse du siège de la communauté de communes Seulles Terre et Mer, 10 Place Edmond Paillaud – 14480 Creully-sur-Seulles. Les courriers devront lui parvenir au plus tard le 20 septembre 2025 à 12h00.
- Aux lieux, jours et heures des permanences du commissaire enquêteur définies à l'article 9.

Les observations et propositions du public reçues par le commissaire enquêteur, ainsi que celles reçues par voie postale, sont consultables au siège de l'enquête et sur le site du registre dématérialisé via notamment le lien disponible sur le site de Seulles Terre et Mer (rubrique PLUi).

Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Article 9 : Lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du

public pour recevoir ses observations et propositions

Le commissaire enquêteur, se tiendra à disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales aux lieux, jours et horaires suivants :

Communauté de communes Seules Terre et Mer :

Siège de l'enquête publique	Adresse	Date et horaire des permanences
Communauté de communes Seules Terre et Mer	Au siège situé à Creully-sur-Seules 10 Place Edmond Paillaud	Samedi 20 septembre 2025 de 9h00 à 12h00

Mairies désignées comme lieux de permanences :

Mairie	Adresse	Date et horaire des permanences
Asnelles	Espace culturel Maurice Schumann rue de Southampton	Lundi 18 août 2025 de 14h à 17h
Fontaine-Henry	Mairie 5, rue du Scoriton	Jeudi 21 août 2025 de 15h30 à 18h30
Audrieu	Mairie 5, rue du Moutier	Lundi 25 août 2025 de 16h à 19h
Ver-sur-Mer	Mairie 4, place de l'Amiral Byrd	Mercredi 27 août 2025 de 16h à 19h
Tilly-sur-Seules	Mairie place du Général de Gaulle	Vendredi 29 août 2025 de 9h à 12h
Moulins-en-Bessin	Mairie, 11, route de Creully à Martragny	Lundi 1 ^{er} septembre 2025 de 16h à 19h
Creully-sur-Seules	Mairie, 37, place Edmond Paillaud	Mardi 2 septembre 2025 de 14h à 17h
Sainte-Croix-sur-Mer	Mairie 3, rue de Banville	Vendredi 5 septembre 2025 de 13h à 16h
Fontenay-le-Pesnel	Mairie, 2, place de la mairie	Jeudi 18 septembre 2025 de 16h à 19h

Il est rappelé que toute personne souhaitant rencontrer le commissaire enquêteur peut se rendre à l'une des permanences ci-dessus quelle que soit sa commune de résidence.

Article 10 : Publicité de l'enquête publique

Un avis informant le public de l'organisation de l'enquête publique sera publié dans deux journaux locaux (Ouest France et La Renaissance du Bessin) une première fois au moins quinze jours avant le début de l'enquête et une seconde fois dans les huit premiers jours suivants l'ouverture de l'enquête.

Le public est également informé de l'organisation de l'enquête via la publication d'un avis sur le site internet de la communauté de communes Seules Terre et Mer, au moins quinze jours avant le début de l'enquête à l'adresse suivante : <https://seules-terre-mer.fr/plan-local-urbanisme-intercommunal-plui/>

L'avis d'enquête publique est affiché à *minima* dans l'ensemble des mairies, au siège de la communauté de communes Seules Terre et Mer et à la Maison France Services de Tilly-sur-Seules, au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pour toute la durée de l'enquête.

Article 11 : Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 6, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur, assortis, le cas échéant, des documents annexés par le public. Ces registres papiers seront clos et signés par le commissaire enquêteur. Le registre dématérialisé sera également clos par voie informatique.

Après clôture des registres d'enquête, le commissaire enquêteur rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du plan et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du plan dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses remarques et décisions dans un mémoire en réponse qu'il transmettra au commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé, à la demande du commissaire enquêteur, par l'autorité compétente pour organiser l'enquête. Le commissaire enquêteur transmet au Président de la communauté de communes Seules Terre et Mer l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à la Présidente du Tribunal Administratif de Caen.

Article 12 : Durée, lieux, ainsi que le ou les sites internet ou à l'issue de l'enquête le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera transmise sans délais à la Préfecture du Calvados par l'autorité organisatrice.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique défini à l'article 5 ainsi que dans toutes les mairies faisant partie du périmètre de l'enquête et la Préfecture du Calvados, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le public pourra également consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sur le site internet de la communauté de communes Seules Terre et Mer pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête à l'adresse suivante : <https://seules-terre-mer.fr/plan-local-urbanisme-intercommunal-plui/>.

À Creully sur Seules, le **02.07.25**

LE PRESIDENT
DE SEULLES TERRE ET MER

Thierry OZENNE

Le Président,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte
- Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification
- Le Tribunal Administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

REÇU EN PREFECTURE

le 03/07/2025

Application agréée E-legalite.com

COMMUNICATION ENQUÊTE PUBLIQUE PLUI

Le présent rapport a pour objectif de rendre compte, de façon synthétique, des différentes actions de communication mises en place afin d'assurer une information accessible, complète et transparente auprès de la population dans le cadre de l'enquête publique du PLUi de Seulles Terre et Mer.

Les actions de communication mises en place dans le cadre de l'enquête publique du PLUi de Seulles Terre et Mer se répartissent en deux catégories : d'une part, les dispositifs réglementaires qui constituent le socle obligatoire d'information du public, et d'autre part, les actions complémentaires choisies par la collectivité afin de renforcer la diffusion et la compréhension du projet.

1. Affichages et communication réglementaire

Cette première catégorie regroupe l'ensemble des supports prévus par la réglementation afin de garantir l'information du public. Elle comprend

- **L'affichage au siège de la communauté de communes Seulles Terre et Mer et dans les 28 communes de Seulles Terre et Mer :**



Figure 1 : affichage au siège de Seulles Terre et Mer



Figure 2 : Exemples d'affichage dans les communes de Seules Terre et Mer

- **La publication d'annonces légales dans la presse locale :**

Ouest France :

- 31/07/2025, 19 jours avant le début de l'enquête publique

- 25/08/2025, 8 jours après le début de l'enquête publique

Avis administratifs

Communauté de communes
SEULLES TERRE ET MER

1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Par arrêté du 2 juillet 2025, le président de la communauté de communes Seules Terre et Mer, a défini les modalités d'enquête publique unique relative à :

- Plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Seules Terre et Mer,

- abrogation des cartes communales de Cristot, Saint-Vaast-sur-Seules et Vendes.

L'enquête publique se déroulera du 18 août 2025 au 20 septembre 2025, au siège de la CDC Seules Terre et Mer et dans toutes les mairies de la CDC Seules Terre et Mer aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le dossier d'enquête publique sera consultable au format papier au siège de la CDC Seules Terre et Mer, à la Maison France Services de Tilly-sur-Seules ainsi que dans les mairies. Il sera consultable au format numérique à partir du registre dématérialisé :

<https://www.registre-dematerialise.fr/6358>

Le public pourra déposer ses observations et propositions pendant toute la durée de l'enquête :

- dans les registres d'enquête, disponibles dans toutes les mairies, au siège de Seules Terre et Mer et à la Maison France Services de Tilly-sur-Seules, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;

- dans le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/6358>

- par courrier électronique adressé au commissaire enquêteur :

enquetespubliques@cdc-stm.fr

- par courrier postal adressé au commissaire enquêteur, à l'adresse du siège de Seules Terre et Mer.

- au lieux, jours et heures de permanences du commissaire enquêteur précisés ci-dessous.

M. Jean-François Gratioux a été désigné en qualité de commissaire enquêteur. Il recevra le public les :

- lundi 18 août 2025, 14 h 00 - 18 h 00 à l'espace culturel Maurice Schumann à Asnelles,

- jeudi 21 août 2025, 15 h 30 - 18 h 30 à la mairie de Fontaine-Henry,

- lundi 25 août 2025, 16 h 00 - 19 h 00 à la mairie de Audrieu,

- mercredi 27 août 2025, 16 h 00 - 19 h 00 à la mairie de Ver-sur-Mer,

- vendredi 29 août 2025, 9 h 00 - 12 h 00 à la mairie de Tilly-sur-Seules,

- lundi 1er septembre 2025, 16 h 00 - 19 h 00 à la mairie de Moulins-en-Bessin,

- mardi 2 septembre 2025, 14 h 00 - 17 h 00 à la mairie de Creully-sur-Seules,

- vendredi 5 septembre 2025, 13 h 00 - 16 h 00 à la mairie de Sainte-Croix-sur-Mer,

- jeudi 18 septembre 2025, 16 h 00 - 19 h 00 à la mairie de Fontenay-le-Pesnel,

- samedi 20 septembre 2025, 9 h 00 - 12 h 00 au siège de la communauté de communes Seules Terre et Mer.

Le Président de Seules Terre et Mer,
Thierry OZENNE.

Avis administratifs

Communauté de communes Seules Terre et Mer

2E AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Par arrêté du 2 juillet 2025, le président de la communauté de communes Seules Terre et Mer, a défini les modalités d'enquête publique unique relative à :

- Plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Seules Terre et Mer,

- abrogation des cartes communales de Cristot, Saint-Vaast-sur-Seules et Vendes.

L'enquête publique se déroulera du 18 août 2025 au 20 septembre 2025, au siège de la CDC Seules Terre et Mer et dans toutes les mairies de la CDC Seules Terre et Mer aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le dossier d'enquête publique sera consultable au format papier au siège de la CDC Seules Terre et Mer ainsi que dans les mairies. Il sera consultable au format numérique à partir du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/6358>

Le public pourra déposer ses observations et propositions pendant toute la durée de l'enquête :

- dans les registres d'enquête, disponibles dans toutes les mairies ainsi qu'au siège de Seules Terre et Mer, aux jours et heures habituels d'ouverture au public,

- dans le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/6358>

- par courrier électronique adressé au commissaire enquêteur :

enquetespubliques@cdc-stm.fr

- par courrier postal adressé au commissaire enquêteur, à l'adresse du siège de Seules Terre et Mer.

- au lieux, jours et heures de permanences du commissaire enquêteur précisés ci-dessous.

M. Jean-François Gratioux a été désigné en qualité de commissaire enquêteur. Il recevra le public, les :

- lundi 18 août 2025, 14 h 00 à 18 h 00 à l'espace culturel Maurice Schumann à Asnelles,

- jeudi 21 août 2025, 15 h 30 à 18 h 30 à la mairie de Fontaine-Henry,

- lundi 25 août 2025, 16 h 00 à 19 h 00 à la mairie de Audrieu,

- mercredi 27 août 2025, 16 h 00 à 19 h 00 à la mairie de Ver-sur-Mer,

- vendredi 29 août 2025, 9 h 00 à 12 h 00 à la mairie de Tilly-sur-Seules,

- lundi 1er septembre 2025, 16 h 00 à 19 h 00 à la mairie de Moulins-en-Bessin,

- mardi 2 septembre 2025, 14 h 00 à 17 h 00 à la mairie de Creully-sur-Seules,

- vendredi 5 septembre 2025, 13 h 00 à 16 h 00 à la mairie de Sainte-Croix-sur-Mer,

- jeudi 18 septembre 2025, 16 h 00 à 19 h 00 à la mairie de Fontenay-le-Pesnel,

- samedi 20 septembre 2025, 9 h 00 à 12 h 00 au siège de la communauté de communes Seules Terre et Mer.

Figure 3 : Annonces légales dans le Ouest France

La Renaissance Le Bessin :

- 31/07/2025, 19 jours avant le début de l'enquête publique
- 21/08/2025, 8 jours après le début de l'enquête publique

Avis administratif

7416411401 - AA

Communauté
de communes
SEULLES TERRE ET MER

1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Par arrêté du 2 juillet 2025, le Président de la communauté de communes Seules Terre et Mer, a défini les modalités d'enquête publique unique relative à :

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes Seules Terre et Mer.
- Abrogation des cartes communales de Cristot, Saint-Vaast-sur-Seules et Vendes.

L'enquête publique se déroulera du 18 août 2025 au 20 septembre 2025, au siège de la CDC Seules Terre et Mer et dans toutes les mairies de la CDC Seules Terre et Mer aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le dossier d'enquête publique sera consultable au format papier au siège de la CDC Seules Terre et Mer, à la Maison France Services de Tilly-sur-Seules ainsi que dans les mairies. Il sera consultable au format numérique à partir du registre dématérialisé :

<https://www.registre-dematerialise.fr/6358>

Le public pourra déposer ses observations et propositions pendant toute la durée de l'enquête :

- Dans les registres d'enquête, disponibles dans toutes les mairies, au siège de Seules Terre et Mer et à la Maison

France Services de Tilly-sur-Seules, aux jours et heures habituels d'ouverture au public :

- Dans le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/6358>

- Par courrier électronique adressé au commissaire enquêteur :

enquetespubliques@cdc-stm.fr

- Par courrier postal adressé au commissaire enquêteur, à l'adresse du siège de Seules Terre et Mer.

- Au lieux, jours et heures de permanences du commissaire enquêteur précisés ci-dessous.

M. Jean-François GRATIEUX a été désigné en qualité de commissaire enquêteur. Il recevra le public les :

- lundi 18 août 2025, 14 h 00 - 18 h 00 à l'espace culturel Maurice Schumann à Asnelles,

- jeudi 21 août 2025, 15 h 30 - 18 h 30 à la mairie de Fontaine-Henry,

- lundi 25 août 2025, 16 h 00 - 19 h 00 à la mairie de Audrieu,

- mercredi 27 août 2025, 16 h 00 - 19 h 00 à la mairie de Ver-sur-Mer,

- vendredi 29 août 2025, 9 h 00 - 12 h 00 à la mairie de Tilly-sur-Seules,

- lundi 1er septembre 2025, 16 h 00 - 19 h 00 à la mairie de Moulins-en-Bessin,

- mardi 2 septembre 2025, 14 h 00 - 17 h 00 à la mairie de Creully-sur-Seules,

- vendredi 5 septembre 2025, 13 h 00 - 16 h 00 à la mairie de Sainte-Croix-sur-Mer,

- jeudi 18 septembre 2025, 16 h 00 - 19 h 00 à la mairie de Fontenay-le-Pesnel,

- samedi 20 septembre 2025, 9 h 00 - 12 h 00 au siège de la communauté de communes Seules Terre et Mer.

Le Président

de Seules Terre et Mer,

Thierry OZENNE.

Avis administratif

7416413501 - AA

Communauté
de communes
SEULLES TERRE ET MER

2ÈME AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Par arrêté du 2 juillet 2025, le président de la communauté de communes Seules Terre et Mer, a défini les modalités d'enquête publique unique relative à :

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes Seules Terre et Mer.

- Abrogation des cartes communales de Cristot, Saint-Vaast-sur-Seules et Vendes.

L'enquête publique se déroulera du 18 août 2025 au 20 septembre 2025, au siège de la CDC Seules Terre et Mer et dans toutes les mairies de la CDC Seules Terre et Mer aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le dossier d'enquête publique sera consultable au format papier au siège de la CDC Seules Terre et Mer, à la Maison France Services de Tilly-sur-Seules ainsi que dans les mairies. Il sera consultable au format numérique à partir du registre dématérialisé :

<https://www.registre-dematerialise.fr/6358>

Le public pourra déposer ses observations et propositions pendant toute la durée de l'enquête :

- Dans les registres d'enquête, disponibles dans toutes les mairies, au siège de Seules Terre et Mer et à la Maison France Services de Tilly-sur-Seules, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;

- Dans le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/6358>

- Par courrier électronique adressé au commissaire enquêteur :

enquetespubliques@cdc-stm.fr

- Par courrier postal adressé au commissaire enquêteur, à l'adresse du siège de Seules Terre et Mer.

- Au lieux, jours et heures de permanences du commissaire enquêteur précisés ci-dessous.

M. Jean-François GRATIEUX a été désigné en qualité de commissaire enquêteur. Il recevra le public les :

- lundi 18 août 2025, 14 h 00 - 18 h 00 à l'espace culturel Maurice Schumann à Asnelles,

- jeudi 21 août 2025, 15 h 30 - 18 h 30 à la mairie de Fontaine-Henry,

- lundi 25 août 2025, 16 h 00 - 19 h 00 à la mairie de Audrieu,

- mercredi 27 août 2025, 16 h 00 - 19 h 00 à la mairie de Ver-sur-Mer,

- vendredi 29 août 2025, 9 h 00 - 12 h 00 à la mairie de Tilly-sur-Seules,

- lundi 1er septembre 2025, 16 h 00 - 19 h 00 à la mairie de Moulins-en-Bessin,

- mardi 2 septembre 2025, 14 h 00 - 17 h 00 à la mairie de Creully-sur-Seules,

- vendredi 5 septembre 2025, 13 h 00 - 16 h 00 à la mairie de Sainte-Croix-sur-Mer,

- jeudi 18 septembre 2025, 16 h 00 - 19 h 00 à la mairie de Fontenay-le-Pesnel,

- samedi 20 septembre 2025, 9 h 00 - 12 h 00 au siège de la communauté de communes Seules Terre et Mer.

Le Président

de Seules Terre et Mer,

Thierry OZENNE.

Figure 4 : Annonces légales dans La Renaissance Le Bessin

- La mise à disposition du dossier d'enquête publique et du registre d'enquête publique :

Le dossier complet du PLUi et le registre d'enquête publique ont été mise à disposition du public à la communauté de communes Seules Terre et Mer et à la Maison France Services de Tilly-sur-Seules.

Mise à disposition du dossier d'enquête publique dans les 28 communes de Seules Terre et Mer :

Communes accueillant une permanence : PADD, plan de zonage de l'ensemble des communes (échelle bourg et échelle commune), le règlement écrit, les orientations d'aménagement et de programmation (sectorielles et thématiques). L'ensemble du PLUi sera consultable sur une tablette tactile.

Les communes n'accueillant pas de permanence : PADD, plan de zonage de la commune (échelle bourg et échelle commune), le règlement écrit, les orientations d'aménagement et de programmation (sectorielles et thématiques). L'ensemble du PLUi sera consultable sur **PC**. Dans ce cas, mettre un poste informatique à disposition de la population ou à défaut celui du secrétaire de mairie le temps de la consultation.

Mise à disposition du public avec le registre pendant toute la durée de l'enquête publique sur les jours et heures d'ouverture de la mairie.



- **La transmission de l'information aux 28 communes de Seules Terre et Mer :**

L'information a été transmise aux communes membres afin d'assurer le relais local, notamment par l'affichage en mairie, le site internet des communes, les réseaux sociaux et communes et la mise à disposition du dossier papier et numérique du PLUi et du registre d'enquête publique

Ces outils constituent le socle minimal de communication, assurant à tous les habitants la possibilité de prendre connaissance de l'enquête publique et d'y participer.

2. Actions de communication optionnelle

En complément des obligations légales, des initiatives supplémentaires peuvent être mises en place afin de toucher un public plus large et de faciliter la compréhension du projet. Parmi elles :

- **La diffusion d'articles dans la presse locale et bulletin intercommunal (juillet 2025) :**

Consultation

Enquête publique : donnez votre avis sur le PLUI

Le projet de PLUI entre dans la phase de l'enquête publique, une étape essentielle qui permet à chaque habitant de prendre connaissance du document dans son intégralité, ainsi que des avis déjà émis, et d'exprimer ses observations, remarques ou suggestions.

Du lundi 18 août au samedi 20 septembre 2025, dix permanences, réparties sur dix lieux différents du territoire, sont organisées pour le public à la rencontre du commissaire enquêteur.



Mairie de Saint-Nicolas-sur-Seulles.



Concertation publique.

Contact

Comment donner votre avis sur le plan local d'urbanisme intercommunal ?

→ Dans votre mairie et au siège de la communauté de communes Seules Terre et Mer, des registres papier sont à votre disposition.

→ Lors de l'une des dix permanences prévues pour rencontrer le commissaire enquêteur (voir tableau ci-contre)

→ Par courrier à : Monsieur le commissaire enquêteur du PLUI de Seules Terre et Mer – 10, place Edmond Paillaud, 14480 CREULLY-SUR-SEULLES

→ Par voie dématérialisée :
• sur le site internet dédié à la procédure
• par courrier électronique : enquetespubliques@cdc-stm.fr



Lieu	Adresse	Date et horaires des permanences
Asnelles	Espace culturel Maurice Schumann, rue de Southampton	Lundi 18 août de 14 h à 17 h
Fontaine-Henry	Mairie 5, rue du Scriton	Jeudi 21 août de 15 h 30 à 18 h 30
Audrieu	Mairie 5, rue du Moutier	Lundi 25 août de 16 h à 19 h
Ver-sur-Mer	Mairie 4, place de l'Amiral Byrd	Mercredi 27 août de 16 h à 19 h
Tilly-sur-Seulles	Mairie, place du Général de Gaulle	Vendredi 29 août de 9 h à 12 h
Moulins-en-Bessin	Mairie 11, route de Creully, à Martragny	Lundi 1 ^{er} septembre de 16 h à 19 h
Creully-sur-Seulles	Mairie 37, place Edmond Paillaud	Mardi 2 septembre de 14 h à 17 h
Sainte-Croix-sur-Mer	Mairie 3, rue de Banville	Vendredi 5 septembre de 13 h à 16 h
Fontenay-le-Pesnel	Mairie 2, place de la mairie	Jeudi 18 septembre de 16 h à 19 h
Communauté de communes Seules Terre et Mer	Au siège situé à Creully-sur-Seulles 10, place Edmond Paillaud	Samedi 20 septembre de 9 h à 12 h

STM Magazine - 15 - Juin 2025

9

Figure 5 : Extrait du bulletin intercommunal juillet 2025

Urbanisme : l'enquête publique bientôt ouverte

Audrieu

Depuis 4 ans, les élus de la communauté de communes Seules Terre et Mer (STM) et leurs partenaires travaillent sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI). Le projet entre désormais en phase d'enquête publique, permettant aux habitants de consulter les orientations d'aménagement du territoire et de formuler leurs observations. Cette enquête débutera le 18 août à Asnelles et s'achèvera le 20 septembre à Creully. Jean-François Gratioux a été désigné commissaire-enquêteur. Il recueillera les avis et rédigera un rapport qui influen-

cera les décisions finales. Il recevra le public aux dates suivantes : le 18 août à la bibliothèque Maurice Schumann à Asnelles, le 21 août à la mairie de Fontaine-Henry, le 25 août de 16h à 19h à la mairie d'Audrieu, le 27 août à la mairie de Ver-sur-Mer, le 29 août de 9h à 12h à la mairie de Tilly-sur-Seulles, le 1^{er} septembre à la mairie de Moulins-en-Bessin, le 2 septembre à la mairie de Creully, le 5 septembre à la mairie de Sainte-Croix-sur-Mer, le 18 septembre de 16h à 19h à la mairie de Fontenay-le-Pesnel et le 20 septembre au siège de STM.



Lundi 25 août, le commissaire-enquêteur sera présent à la mairie d'Audrieu de 16h à 19h afin de recueillir les observations des habitants.

CREULLY SUR SEULLES

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : validation et consultations

De nouvelles délibérations ont eu lieu au sujet du PLUI de la communauté de communes Seules Terres et Mer, le 12 juin dernier.

Déjà plusieurs années de réflexions pour le projet essentiel de PLUI de la communauté de communes STM, regroupant 28 communes. En février 2025, le conseil avait tiré le bilan de la concertation. Le projet arrêté avait ainsi été transmis à chacune des communes, aux personnes publiques associées (PPA) ainsi qu'à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) de Normandie pour permettre l'expression d'avis lors de leurs conseils municipaux. Deux communes ayant émis un avis défavorable, il a fallu de nouveau délibérer le 12 juin dernier.

Validation du projet de février

Après une présentation détaillée et commentée par Alain-Bernard Couzin, vice-président chargé de l'aménagement du territoire, après quelques remarques et interrogations de certains délégués sur la pertinence de la démarche à suivre, il a été proposé de valider le projet de février dernier « sans donner suite à ce stade aux deux avis défavorables pour maintenir le calendrier d'élaboration du PLUI et l'organisation de l'enquête publique.

Car ne pas avoir de document d'urbanisme en 2026, serait catastrophique. » Pour rappel, sur les 28 communes, trois n'ont eu aucune objection, deux ont refusé de valider, les autres apportent réserves, observations et recommandations. « La chambre d'Agriculture nous a étonné, relate Alain-Bernard Couzin, en donnant un avis défavorable alors que présents à toutes nos réunions, ses représentants n'ont jamais montré leurs désaccords. » Si le projet du PLUI a bien été arrêté le 12 juin dernier, les avis des communes et des personnes publiques associées seront pris en compte lors de l'approbation du PLUI, dans le respect de l'économie générale du projet. Ils seront examinés conjointement avec ceux des habitants et des associations recueillis dans le cadre de l'enquête publique, prévue du 18 août au 20 septembre 2025, ainsi qu'avec les conclusions motivées du commissaire enquêteur.

Des dates de permanence proposées aux habitants

10 dates sont proposées dans 10 lieux de permanences du commissaire enquêteur Jean-François Gratioux : Asnelles le 18 août, Fontaine-Henry le 21 août, Audrieu, le 25 août, Ver-sur-Mer, le 27 août, Tilly-sur-Seulles, le 29 août. Le



Siège de l'intercommunalité de Seules Terre-et-Mer à Creully-sur-Seulles. D. BOUET

1^{er} septembre, Moulins-en-Bessin, le 2 septembre, Creully-sur-Seulles, le 5 septembre, Sainte-Croix-sur-Mer, le 18 septembre, Fontenay-le-Pesnel et le 20 septembre, au siège de STM. Les horaires seront indiqués par les mairies. « Chaque habitant de la communauté de communes peut se rendre dans n'importe quelle permanence. Un dossier complet papier sera consultable et une tablette tactile permettra de visionner le PLUI complet sous format numérique et d'accéder au registre dématérialisé. Toute observation sera prise en compte. »

■ Comment donner son avis sur le PLUI ? En mairie et au siège de la communauté de communes Seules Terre et Mer sur des registres papier, par courrier postal à monsieur le commissaire enquêteur du PLUI de Seules Terre et Mer 10 Place Edmond Paillaud, 14480 Creully-sur-Seulles ou par voie dématérialisée, sur le site internet dédié à la procédure <https://www.registre-dematerialise.fr/6358>

Figure 6 : Exemples d'articles dans la presse locale

- La mise en avant d'information sur le site internet de la collectivité et sur les réseaux sociaux (Facebook)





Figure 7 : Extrait du site internet et des réseaux sociaux de la communauté de communes Seules Terre et Mer

- Réalisation de supports visuel et pédagogiques (7 panneaux explicatifs, flyer pour boîtage)



Figure 8 : Flyer distribué aux communes pour un boîtage

Ces actions renforcent la transparence de la démarche et contribuent à rendre l'information plus accessible et informer sur l'enquête publique.

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**

Procès verbal de synthèse

Le commissaire enquêteur :

Jean-François Gratieux

I Rappel du déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée, dans les conditions prévues par l'arrêté du 2 juillet 2025 du président de la communauté de communes Seules Terre et Mer, du lundi 18 août 2025 à 9H00 au samedi 20 septembre 2025 à 12H, soit durant 34 jours consécutifs.

Les dispositions prévues pour assurer la publicité de l'enquête, insertions dans la presse (Ouest France et la Renaissance du Bessin), 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 Seules, ont été mises en œuvre. Le commissaire enquêteur a pu s'assurer la présence de cet affichage à l'occasion des permanences. L'avis d'enquête a par ailleurs été publié dans les délais réglementaires sur le site internet de la CDC.

Un important effort complémentaire d'information du public, qui sera détaillé dans le rapport d'enquête, 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).

S'agissant de l'accès physique du public au dossier, les dispositions suivantes ont été retenues compte tenu du volume très important du dossier et du nombre des communes concernées :

- Le dossier complet au format papier a été mis à disposition du public au siège de la CDC et à la Maison France Services de Tilly sur Seules ;
- Dans les communes accueillant une permanence, le PADD, le règlement écrit, les OAP et le plan de zonage de l'ensemble des communes étaient disponibles au format papier et l'ensemble du dossier pouvait être consulté sur tablette tactile ;
- Dans les communes n'accueillant pas de permanence, le PADD, le règlement écrit, les OAP et le plan de zonage de la commune concernée étaient disponibles au format papier et l'ensemble du dossier pouvait être consulté sur un poste informatique mis à disposition par la commune ;
- Un registre d'enquête au format papier était disponible dans chacune des communes ainsi qu'au siège de la CDC et à la Maison France Services.

Par voie dématérialisée, le dossier pouvait également être consulté sur le site dédié à l'enquête <https://www.registre-dematerialise.fr/6358> sur lequel le public pouvait également télécharger des documents et présenter ses observations ou contributions qui pouvaient aussi être transmises via l'adresse enquetespubliques@cdc-stm.fr ou par courrier adressé au commissaire enquêteur, à l'adresse postale de la CDC.

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.

II Observations et questions

1. Les contributions du public

Durant l'enquête, 294 contributions (déduction faite des doublons) ont été enregistrées. Il est intéressant de noter que plus des deux tiers de ces contributions ont été transmises par voie dématérialisée (174 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 85 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, ce qui permet une première appréciation des préoccupations exprimées par le public :

Thèmes	Total observations : 294
Modification zonage	94
Contestation projets	64
Éoliennes	63
Correction règlement	30
Préservation milieu naturel	10
Demande de renseignements	10
Patrimoine	7
Orientations du PLUi	6
Voies cyclables	5
Emplacements réservés	2
Risques	1
Enquête publique	1
Corrections données PLUi	1

Bien entendu, aucun classement de ce type 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 argumentées. 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 donnait parfois lieu à des propositions alternatives. Dans certains cas, comme à Tilly sur Seules, 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. En tout état de cause, la CDC sera amenée à prendre position sur cette question.

Afin de permettre à la communauté de communes de répondre à chacune des observations du public, le tableau d'enregistrement des observations est joint au présent PVS. Il est 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 permettra 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.

2. Les questions du commissaire enquêteur

Au cours de l'enquête publique, le 21 août puis les 1^{er}, 3 et 6 septembre le commissaire enquêteur a transmis à la CDC, par courriel, des questions destinées à compléter son information et à préciser certains aspects du contenu du dossier. Ces questions sont rappelées ci-dessous :

2.1. 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 ?
- 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 ?

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

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 ?
- Quelle est la desserte actuelle par les bus ?
- Des discussions ont-elles été engagées avec la Région Normandie concernant l'évolution possible du cadencement ?

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 ?

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 ?

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 ?

7. OAP sectorielles

- Graye sur Mer, extension Ouest : Potentiel de 20 logements dans l'analyse foncière mais 30/40 mentionnés dans l'OAP ?
- 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 ?
- À Fontaine-Henry l'emprise de l'OAP N° 4 n'est pas reportée sur les plans du 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 ;
- 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";
- 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 ?
- 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.

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 ;
- 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 ;
- Enfin le projet définit, au-delà des 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 elles dispose pour agir en complément de la mise en œuvre de celui-ci ?

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

2.2. Questions du 01/09/25 :

3. 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, Bucéels, 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).

4. 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 quelle type de procédure sa réalisation est-elle soumise ?

5. 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 ?

6. 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.

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.

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 ?

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 ?

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.

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 ;
- 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 ?
- 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 ?

NB : Voir les tableaux relatifs aux observations du public pages suivantes

Procès verbal de synthèse transmis à M. le Président de la communauté de communes Seules Terre et Mer, conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement.

À Caen le 27/09/25

Le commissaire enquêteur



Jean-François Gratieux

Procès verbal de synthèse reçu le 29/09/25

au siège de la CDC STM



ation
ésident
UZIN

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**

PJ N°5

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**

Mémoire en réponse

Le commissaire enquêteur :

Jean-François Gratieux

I Rappel du déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée, dans les conditions prévues par l'arrêté du 2 juillet 2025 du président de la communauté de communes Seules Terre et Mer, du lundi 18 août 2025 à 9H00 au samedi 20 septembre 2025 à 12H, soit durant 34 jours consécutifs.

Les dispositions prévues pour assurer la publicité de l'enquête, insertions dans la presse (Ouest France et la Renaissance du Bessin), 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 Seules, ont été mises en œuvre. Le commissaire enquêteur a pu s'assurer la présence de cet affichage à l'occasion des permanences. L'avis d'enquête a par ailleurs été publié dans les délais réglementaires sur le site internet de la CDC.

Un important effort complémentaire d'information du public, qui sera détaillé dans le rapport d'enquête, 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).

S'agissant de l'accès physique du public au dossier, les dispositions suivantes ont été retenues compte tenu du volume très important du dossier et du nombre des communes concernées :

- Le dossier complet au format papier a été mis à disposition du public au siège de la CDC et à la Maison France Services de Tilly sur Seules ;
- Dans les communes accueillant une permanence, le PADD, le règlement écrit, les OAP et le plan de zonage de l'ensemble des communes étaient disponibles au format papier et l'ensemble du dossier pouvait être consulté sur tablette tactile ;
- Dans les communes n'accueillant pas de permanence, le PADD, le règlement écrit, les OAP et le plan de zonage de la commune concernée étaient disponibles au format papier et l'ensemble du dossier pouvait être consulté sur un poste informatique mis à disposition par la commune ;
- Un registre d'enquête au format papier était disponible dans chacune des communes ainsi qu'au siège de la CDC et à la Maison France Services.

Par voie dématérialisée, le dossier pouvait également être consulté sur le site dédié à l'enquête <https://www.registre-dematerialise.fr/6358> sur lequel le public pouvait également télécharger des documents et présenter ses observations ou contributions qui pouvaient aussi être transmises via l'adresse enquetespubliques@cdc-stm.fr ou par courrier adressé au commissaire enquêteur, à l'adresse postale de la CDC.

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.

II Observations et questions

1. Les contributions du public

Durant l'enquête, 294 contributions (déduction faite des doublons) ont été enregistrées. Il est intéressant de noter que plus des deux tiers de ces contributions ont été transmises par voie dématérialisée (174 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 85 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, ce qui permet une première appréciation des préoccupations exprimées par le public :

Thèmes	Total observations : 294
Modification zonage	94
Contestation projets	64
Éoliennes	63
Correction règlement	30
Préservation milieu naturel	10
Demande de renseignements	10
Patrimoine	7
Orientations du PLUi	6
Voies cyclables	5
Emplacements réservés	2
Risques	1
Enquête publique	1
Corrections données PLUi	1

Bien entendu, aucun classement de ce type 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 argumentées. 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 donnait parfois lieu à des propositions alternatives. Dans certains cas, comme à Tilly sur Seules, 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. En tout état de cause, la CDC sera amenée à prendre position sur cette question.

Afin de permettre à la communauté de communes de répondre à chacune des observations du public, le tableau d'enregistrement des observations est joint au présent PVS. Il est 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 permettra 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.

2. Les questions du commissaire enquêteur

Au cours de l'enquête publique, le 21 août puis les 1^{er}, 3 et 6 septembre le commissaire enquêteur a transmis à la CDC, par courriel, des questions destinées à compléter son information et à préciser certains aspects du contenu du dossier. Ces questions sont rappelées ci-dessous :

2.1. 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 Bucéls 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	Buceels			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				
	Beny-sur-Mer				
	Colombiers-sur-Seulles				
	Crepon	8	18		
	Cristot				
	Fontaine-Henry	21	52		
	Juvigny-sur-Seulles				
	Moulins-en-Bessin			30	74
	Ponts-sur-Seulles	51	126		
Communes côtières	Sainte-Croix-sur-Mer				
	Saint-Vaast-sur-Seulles				
	Tessel			14	34
	Vendes				
	Asnelles	11	27		
	Graye-sur-Mer	40	98		
Communes côtières	Meuvaines				
	Ver-sur-Mer	66	162		
TOTAL		366	900	63	164
%			85%		15%

1064

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	401
	79%			21%	

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 (co-financé par l'Etat) 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 au 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 Naturel, 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.

2.2. Questions du 01/09/25 :

3. 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, Bucéels, 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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 "symbologie" des dispositions communes du règlement écrit. La symbologie 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 réglementaire (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 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.

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 réglementaire 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 "réglementation 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.

Mémoire en réponse le 14/10/2025
Le Président de Seules Terre et Mer

Thierry OZENNE



Liste des annexes

- Tableau d'analyse des observations du public
- Tableau d'analyse des observations des communes
- Règlementation des annexes et extensions en zone agricole et en zone naturelle

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

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 quelques locations saisonnières on pu avoir lieu de façon temporaire. Ces deux parcelles devraient donc être reclassées en UC. (plan joint)	cf. observation RD17

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

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.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

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 bâties. 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 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 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 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.
RD	RD117	18/09/25	Château d'Audrieu	Audrieu	Modification zonage	x	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'entrepôt (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.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

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	X	Courrier joint : Demandent 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 zone de débordement constaté de nappe.</i> 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.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

CDC	CDC10	20/09/25	Egret Didier	Banville	Modification zonage		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	X	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 harmonieusement au bâti existant. Un permis de construire avait été obtenu dans le passé. Le projet est de construire la maison familiale.	cf. observation C1
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 360m ² 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

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

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) 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 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).
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.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

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 Seulles	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 (artificialisation des sols) et accroissement de population disproportionné.	cf. observation C7
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

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

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 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.	cf. observation RD64.
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 règlementaire 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.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

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 sus 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 rechercher 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 privilégie 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 Pascalle	Bazenville	Modification zonage	X	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'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 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 prolongement de la zone urbanisée et qu'une habitation peut y être construite.	cf. observation Baz2

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

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 bénéfice. 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 de panneaux photovoltaïque en posant le problème de la compatibilité avec le règlement écrit du PLUi (cf. document annexé). La contribution est prise en compte. Le PLUi pourra être adapté, après arbitrage par les instances compétentes, 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 renseignement s	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		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.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

RD	RD122	18/09/25	Vernier Laura et joffrey	Bucéels	Correction règlement	X	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. 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	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 règlementaire.
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.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

Creully sur Seulles	Cr7	02/09/25	De Nonneville	Carcagny	Modification zonage		Courrier remis à la mairie de Creully. SCA des Noëtes à Carcagny, Demande de transfert des droits à construire sur la parcelle 0438 vers la parcelle 0487. (Plans joints)	Cette partcelle 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 dessert 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		Demande la remise en zone constructible de la parcelle A 488 à Carcagny : se situe en continuité de parcelles déjà bâties dans un lieu-dit. Accès possible sans empiéter sur la voie publique. Surface 500m² pour bâtir un logement seulement. Mme la maire de Carcagny informée du projet.	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 dessert 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 jardinnet" A191	L'emplacement réservé sera repris.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

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 objectif et aux densité 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

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

RD	RD20	26/08/25	Desrués 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 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	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. 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-Meuvaïnes. (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 agricole. S'agit-il de créer une "dent creuse" destinée à protéger l'agrément des constructions préexistantes ? (plans et documents joints).	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 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.
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.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

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-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, qui privilégient le renouvellement urbain et la densification maîtrisée des tissus existants plus que l'extension urbaine.
Creully sur Seules	Cr6	02/09/25	Cavelier	Creully sur Seules	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 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-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, 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 symbolique bâti à préserver sera ajouté pour le Prieuré Saint Gabriel. Les lignes vertes correspondent à des haies.

Mail	M18	18/09/25	Du Mesnildot Lefevvre Pascale	Creully sur Seules	Contestation projets		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 en cause un accord sur les grandes lignes. Souhaite des réponses précises.	OAP - Rue de Bretteville - Ne souhaite pas garder l'emplacement actuel du tennis à passer également en zone AUH (zone à urbaniser à vocation d'habitat). Réponse : 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. Réponse : 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. Réponse : 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. Réponse : la commune souhaite maintenir cette parcelle en espace vert, conformément aux orientations retenues pour la préservation du cadre paysager du coeur 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. Réponse : 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). Réponse : 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. OAP - médiathèque 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. Remarques globales sur l'ensemble du bâti Les bâtiments en pierre de la parcelle D 250 pourront être identifiés comme bâti à préserver au titre du code de l'urbanisme. Schéma cyclable axe Creully/Lantheuil 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 Seules 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.
------	-----	----------	-------------------------------------	--------------------	-------------------------	--	---	---

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

Mail	M19	18/09/25	Du Mesnildot François-Xavier	Creully sur Seules	Contestation projets	X	Contribution identique à M18.	cf. observation M18
Mail	M9	28/08/25	Du Mesnil Dot Dominique	Creully sur Seules	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, difficultés d'accès (cf. rue de Bretteville),	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.
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 définit 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 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)	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, 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 Seules	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 Seules	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 Seules 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.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

RD	RD45	05/09/25	Marze Bertrand	Creully sur Seules	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 Seules	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 Seules	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 prises.</i> <i>Sont interdits dans les zones humides, les affouillements et les exhaussements de sol et tous travaux contrariant le régime hydrographique existant, à l'exception :</i> - 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. <i>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."</i> 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.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

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 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 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 associés à une activités industrielle, soit un agrandissement de la zone AUX (environ 5000m²) 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 5000m² de la zone définie dans l'Oap ou possibilité d'installer les bassins en zone A avec des incertitudes juridiques. Courrier détaillé joint	cf. observation FLP1.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

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 des raisons de sécurité 6) complément à l'avis donné sur les modifications souhaitables du règlement écrit.	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.
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 Seulles	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 Seulles	JSS1	20/09/25	Angot Dominique	Juvigny sur Seulles	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.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

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 défigureraient le paysage bocager de la commune	cf. observation RD64
Tilly sur Seules	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 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 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 Seules	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 Seules	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 Seules	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

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

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 œuvre 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 déperissement 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 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 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 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 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) Planter les nouvelles constructions à au moins 10m des terres en labour.	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 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 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 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.

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-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	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 cœur 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.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

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	X	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		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.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

Courrier	C2	18/08/25	Dauge Francis	Ponts sur Seules	Modification zonage	X	Propriétaire parcelles A176 67A et14 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 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.
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 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 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 Seules	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

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

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 100m² 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.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

RD	RD169	20/09/25	Fiquet Eliane	Ponts sur Seulles	Modification zonage	X	Demande qu'une partie de la parcelle 0249 Ferme de Pierrepont actuellement en zone N puisse devenir un STECAL. (voir localisation sur plan joint). 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 agricole sera préservé. Plan de situation joint. 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. 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 (exclus 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 incertitudes 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 foncières 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).

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

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 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'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 Mézengue 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 règlementaires 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.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

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.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

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 (ZAEnR) 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 pertinence énergétique de ces projets n'est pas démontrée.	cf. observation RD64.
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		Implanter 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 ajustés 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 mts.	cf. observation RD64.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

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 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.	cf. observation RD144.
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	Bezior 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 en mer, est largement suffisant. Accepter de nouvelles éoliennes terrestres 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 du futur.	Contribution hors champ du PLUi (politiques énergétiques nationales).
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 à l'existant "ou 30% d'emprise au sol" pour les constructions sans surfaces de plancher.	Le règlement écrit sera précisé.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

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	Chiechanowski a 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. A 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 rendrait impossible un projet d'extension de 90m². Propose de laisser en A une bande de 25m (cf. plan). Voir avis favorable du CM de Tessel. (plans jointe).	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.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

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 Louisette (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 Louisette	Tilly sur Seulles	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 Seulles. 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.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

Mail	M20	19/09/25	Gandubert Antoine	Tilly sur Seullles	Contestation projets		Texte identique à RD 109.	Tilly-sur-Seullles 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-Seullles 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 faîtage 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-Seullles. 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 Seullles	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 Seullles	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.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

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 Louisette (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. 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 parcelle dont la constructibilité est demandée (cf. ci-dessus). Plans et courrier joints.	cf. observation Asn4.
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 faîtage 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.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

RD	RD113	18/09/25	Couillard Didier	Tilly sur Seules	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 Seules	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 Seules	Contestation projets		Texte identique à RD 109.	cf. observation M20.
RD	RD12	23/08/25	Louis Louisette (et conjoints)	Tilly sur Seules	Préservation milieu naturel	X	Observent que certaines parcelles considérées comme constructibles à Tilly, à proximité de 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 péril le cadre de vie des Tillois.	cf. observation M20.
RD	RD92	15/09/25	Eulalie Chrystelle	Tilly sur Seules	Contestation projets		Même texte que RD 91 et même conclusions.	cf. observation M20.
Tilly sur Seules	Ti1	29/08/25	Trolong François	Tilly sur Seules	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.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

Tilly sur Seullles	Ti11	29/08/25	Le François Marie	Tilly sur Seullles	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 Seullles	Ti3	29/08/25	Leroyer Pascal et Charpin Paul	Tilly sur Seullles	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 Seullles	Ti8	29/08/25	Victoire Pascal	Tilly sur Seullles	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 Seullles (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 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 a 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.	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.
CDC	CDC5	20/09/25	Cagniard Romain et Catherine Samantha	Vendes	Modification zonage	X	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	X	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 rendus 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 Seullles	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.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

Tilly sur Seulles	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 Seulles	Ti5	29/08/25	Mancel Bruno	Vendes	Modification zonage		Parcelle 346 à Vendes : très surpris du classement en NJ d'une 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.	cf. observation RD58.
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 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	X	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, conformément aux orientations du PLUi et à la nécessité d'encadrer la densification par un projet d'ensemble.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

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 Seules 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 réglementaire 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.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

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	X	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		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.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

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 joints)..	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, 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	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 principales). Demande un débat public sur ce sujet.	cf. observation RD107.
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 aménagement d'espaces verts limiter les géotextiles et les gazons synthétiques qui ont des effets néfaste. (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.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations du public pour mémoire en réponse

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, les 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 Seules	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' élu de Banville remet au CE la description des demandes présentées par la mairie dans sa délibération.	cf. observation Banv2.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations des communes pour mémoire en réponse

COMMUNE	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. Egalement, 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 revue 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 reclassées 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 : <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)."</i>
		BAN_2	Demande de réserve d'une surface de 350m ² 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.
		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.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations des communes pour mémoire en réponse

Bazenville	Favorables avec observations	BAZ_2	Les parcelles AD29 et AD25 soient inscrites en UH et non en NJ	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 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			
Bucéels	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 définis par le PADD. En effet, les densité 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 problème d'accès si une partie est qualifiée en UC.	La parcelle ZH106 sera classé intégralement en zone A.
Carcagny	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 30m² pour l'extension des bâtiments existants - Autoriser 24m² au total en 1 ou 2 bâtiments pour les annexes. (30% pour les extensions et 20m² 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 hateur maximale pour les extensions égales à celles des bâtiments existants.	cf. tableau annexé
Crépon	Favorable avec réserves	CREP_1	Koen et Isabelle SILEGHEM ont déposer 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.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations des communes pour mémoire en réponse

Creully-sur-Seultes	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 étoile 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 indetifiés 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 : <i>Quelle est la position du COTECH puis COPIL sur la demande de changement de destination des bâtiments agricoles amenant des délibération des communes ?</i> (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.
		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-Seultes : 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

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations des communes pour mémoire en réponse

		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 situé rue de St Léger entre le 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 infrastructures 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 symbologie 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
		GRA_1	<u>Sur le plan de zonage de la commune :</u> - 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	<u>Sur l'OAP rue de La Démêlée-chemin du Martrait :</u> - 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 chaîne 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.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations des communes pour mémoire en réponse

Graye-sur-Mer	Favorable avec réserves	GRA_3	<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 vélomaritimeà 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 : questionnaire sur le maintien de cet emplacement réservé. En effet, le schéma directeur cyclable de Seullles 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_4	<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 construction 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 data 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_5	<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 préconisation 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_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.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations des communes pour mémoire en réponse

		GRA_7	<u>Zone A</u> : Les articles 1 et 2 doivent autoriser explicitement l'agrivoltaïsme dès lors qu'une ZAE nR 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 pas être autorisé dans les zones A du PLUi, même conditionné à la validation d'une ZAE nR. 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-Bagues	Favorables avec observations	HOT_1	Page 61 (rapport de présentation) : l'église de Hottot-les-Bagues 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-Bagues 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-Bagues, 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 5600m ² 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			

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations des communes pour mémoire en réponse

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'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 "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 coeurs 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.
		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. 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.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations des communes pour mémoire en réponse

Moulins-en-Bessin	Favorable avec réserves	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.
		MOU_4	La modification du classement de la parcelle ZH0018 (Coulombs) de 2AU en AUH en respect des OAP.	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_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 2782m ² 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 m ² max pour les annexes (proposition qui reste à être validée (30m ² 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 symbologie 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

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations des communes pour mémoire en réponse

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 inventoriée 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'arbutres. 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.
Lantheuil		
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 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.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations des communes pour mémoire en réponse

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 autorisées, 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 changé de destination en maison d'habitation.	Le classement en UH sera revu
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 Seulles : Zone N*	Les parcelles classées en zone N le long de la Seulles 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 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.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations des communes pour mémoire en réponse

Ponts-sur-Seulles	Favorables avec observations	<i>Protection - jardin</i>	
		PON_25	ZH 2 : zone NJ
		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*
		PON_37	008ZH31 (parcelle 2) : zone NJ et dessiner le linéaire mur (4 faces)
		PON_38	A 531 : Dessiner le linéaire mur (3 faces)
		<i>Protection - patrimoine</i>	
		PON_39	A 66/67/68 : mettre une étoile rouge
		PON_40	A 205/48 et 44 : Mettre l'ensemble des bâtiment une étoile rouge
		PON_41	B 254 : Mettre 3 bâtiments autour de la cour
		PON_42	B 218 : Mettre l'ensemble en bâtiment vert et une étoile rouge
		PON_43	B 221 : Mettre une étoile rouge
		PON_44	(En orange les rajouts souhaité) Extension Lantheuil - 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.
		PON_46	Cycle de l'eau : L'imperméabilisation des sols sera limité. 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.
		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.
		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.	
		Maintien en zone N pour la cohérence avec d'autres châteaux (ex : château de Audrieu, château Juvigny-sur-Seulles en zone N)	
		Maintien en zone A. Le linéaire du mur sera ajouté.	
		Le linéaire de mur sera figuré sur le règlement graphique	
		A 68 : étoile déjà existante. Ajout d'une étoile pour les bâtiments des parcelles A 67 et A 68	
		? Pas de bâtiment sur la parcelle A 205. Les parcelles A 48 et 44 n'existent pas.	
		Le règlement graphique sera ajusté.	
		En bâtiment vert ? Le règlement graphique sera ajusté.	
		Bâtiment sur la parcelle B 221 ?	
		Extension Ponts-sur-Seulles - création d'un lotissement	
		L'OAP sera complétée	
		L'OAP sera complétée	
		L'OAP sera complétée	

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations des communes pour mémoire en réponse

		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 : "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. "). - 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-Seulles	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.	?
		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".

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations des communes pour mémoire en réponse

Sainte-Croix-sur-Mer	Défavorable	Plusieurs parcelles correspondent 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 reclasser selon les proportions du PLU actuel en UC (1597,83m ²) et en A (374,48m ²).	Bien que ces parcelles comportent des constructions à destination d'habitation, elles se 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 (1467,64m ²) et en A (18,45m ²).	
		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	
		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 (9300m ²), 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.

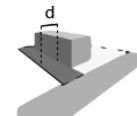
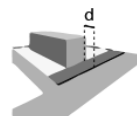
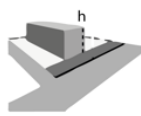
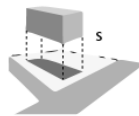
PLUi STM - Tableau d'analyse des observations des communes pour mémoire en réponse

Tilly-sur-Seultes	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 manoeuvre 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</u> , les construction en doivent pas dépasser les hauteurs maximales de : - 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 construction en limite séparative.
Vendes	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 manoeuvre 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.

PLUi STM - Tableau d'analyse des observations des communes pour mémoire en réponse

		VER_4	Pacelle 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).

> 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