



## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

---

### MÉMOIRE EN RÉPONSE

AUX AVIS DES DIFFÉRENTES COMMISSIONS ET PERSONNES  
PUBLIQUES CONSULTÉES SUR L'ARRÊT PROJET DU PLUI

Mars 2026



# PRÉAMBULE

Le présent document constitue le mémoire en réponse aux avis rendu par les différentes personnes publiques et commissions consultées sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes de Val-ès-Dunes.

Comme le prévoit le code de l'urbanisme, ces avis ont été joints au dossier d'enquête publique. La présente note propose les réponses données par la collectivité.

Elle est transmise à la commission d'enquête.

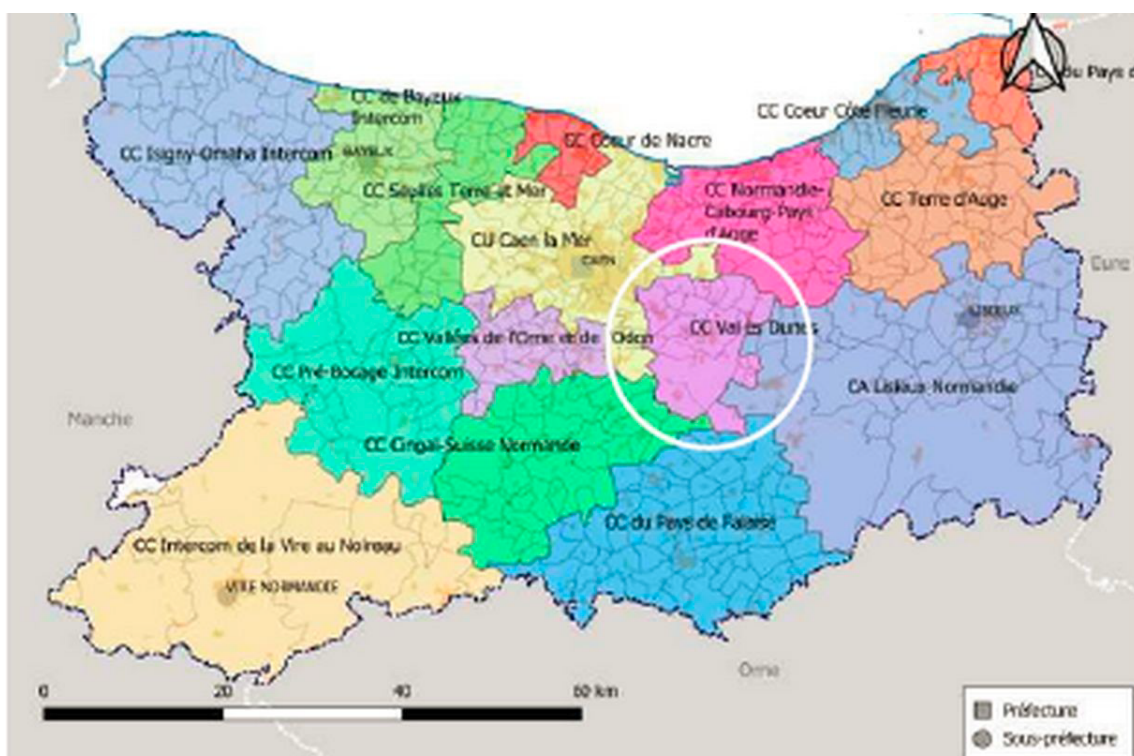


Fig. 1 : Le territoire de la communauté de communes Val-ès-Dunes à l'échelle du Calvados (source : p. 2 Diagnostic – Etat initial).

**Les remarques, recommandations ou réserves sont résumées en noir ;  
Les réponses, sont apportées en bleu.**

---

## Syndicat mixte Eau en VED - avis favorable

### Eau du bassin caennais- avis favorable

Précise qu'en cas d'installation d'une activité fortement consommatrice d'eau, le développement de l'habitat pourrait en être limité à long terme.

### INAO/ Pas de remarques

### CR de Normandie – accord tacite

### CD 14 - avis favorable avec recommandations

Sur le choix de croissance démographique

*Au-delà des arguments concernant les ressources, il est retenu parce qu'elle apparait la plus probable vu les évolutions démographiques globales, nonobstant les atouts du territoire.*

Sur le potentiel de logements

*Le tableau page 8 comprend dans sa première colonne un "potentiel AVANT RETENTION FONCIÈRE" qui ne correspond pas au potentiel pris en compte APRÈS rétention foncière pour le calcul des environ 1700 logements à 15ans. Les totaux de colonnes ne peuvent donc s'additionner.*

Sur les secteurs de valorisation paysagère :

*Ils vont l'objet de prescriptions dans les articles 1,2 et 5.3 des zones concernées. Ces prescriptions trouvent leur fondement dans les articles L151-19 et L151\_23 du CU. La possible réalisation de voies cyclables est prévues (voir par ex page 22 ou 31 du règlement)*

Sur le repérage des EBC et des haies plantées :

*VED a sollicité le CD14 (services espace naturel) pour connaître les repérages possiblement problématiques ainsi que le service voirie pour le bon repérage des haies plantées lors des travaux de déviation. Ils seront modifiés en conséquence*

Demande de suppression de la référence au guide des haies écrit par le CD14

*Sera modifié*

Mobilités

- OAP U4 : Revoir les couleurs des tracés ; À compléter en indiquant la liaison Caen - Banneville-la-Campagne - Troarn comme une véloroute
- OAP P1 / Prévoir de ménager également des "porosités visuelles" dans ces lisières, consistant principalement en des plantations entre les zones bâties et l'espace agricole.

*Les OAP U4et OAP-P1 seront complétées.*

Revoir le dessin de l'ER1 à l'entrée ouest de Cagny.

*Sera modifié, dans le cadre réglementaire possible après enquête publique*

Demande de reconsidérer l'ER MMOU9 pour la desserte cyclable le long de la RD40 ;

*Sera modifié, dans le cadre réglementaire possible après enquête publique*

Demande l'affichage sur le règlement graphique de marges de recul de 35 mètres depuis l'axe des voies de son réseau routier principal soit RD37 (pour partie), RD40 et RD675.

*Les marges de recul sont précisées dans le règlement écrit ; la redondance est source de conflit de règles.*

Demande d'être consulté sur les accès prévus par les OAP

*Les demandes transmises seront prises en compte.*

## **CA CAEN LA MER- avis favorable avec recommandations**

Demande de classement en EBC au titre des continuités écologiques:

*Le classement est prévu par le PLUI comme le montre la planche G1 de l'atlas 4F*

Demande que soit précisée la largeur de cette bande paysagère à l'entrée de ville ouest de Cagny et que soit prévue un recul d'une largeur équivalente à celle prévue par Caen la mer au Sud de la RD613, pour la cohérence paysagère de part et d'autre de cette entrée de ville

*Le règlement écrit prévoit, pour autoriser la densification du site, une règle alternative : soit un recul minimal de 25m de l'alignement (soit au moins 35m de l'axe) , soit un recul minimal de 10m de l'alignement, si un aménagement paysager spécifiques (plantation d'alignements d'arbres, comme prévu par les OAP est mis en place. La qualité paysagère est donc assurée dans les deux hypothèses.*

## **Chambre des métiers et de l'artisanat - avis favorable**

Transmissions de données pour le rapport de présentation.

*Seront prises en compte*

## **Chambre des métiers et de l'artisanat – accord tacite**

## **Chambre d'agriculture – avis défavorable**

Le calcul de la consommation foncière ne prend pas tout en compte.

*Ce n'est pas exact, les tableaux (Livret 2 /ch14 / pages 11 et 12) prennent en compte l'ensemble des consommations de l'espace prévues par le projet, quel que soit le classement retenu dans le PLUI, comme le montre les cartes jointes. Ainsi, autant la parcelle mentionnée sur Frénouville, que le STECAL non bâti retenu pour équipement sur Bellengreville sont pris en compte. Quant à la prise en compte des pistes cyclables, il convient de rappeler que seuls les espaces de plus de 5m de largeur sont à décompter, au titre de la Loi.*

Zones AU : contestation de la zone AU, au nord de la RD613 sur Bellengreville.

*On soulignera que ce secteur fait dès à présent l'objet d'études d'aménagement, qu'il était classé au PLU de la commune et que le PLUI a sa taille, en supprimant le classement de la parcelle voisine à l'est.*

Sur les lisières d'urbanisation et l'OAP Paysage : demande que soit précisée que "la plantation et l'entretien de la haie sont assurés par l'aménageur "

*Sur la formule : elle sera complétée (bien qu'elle soit velléitaire, le PLUI ne contrôlant pas l'entretien) ;*

S'interroge sur la frange d'urbanisation classée en zone Av à Janville.

*Sera reconsidéré en concertation avec les élus ;*

Zones agricoles et naturelles : S'oppose au classement autre qu'en zone A pour les corps de ferme.

*Il est précisé que les zones A permettent toutes les constructions et installations agricoles (y compris les ICPE) ; il a donc été retenu, pour prendre en compte des sites agricoles dans des zones naturelles à préserver (comme les marais de Vimont) ou à proximité de quartiers d'habitat, la création d'un secteur spécifique Na qui autorise les constructions et installations agricoles à l'exception des ICPE*

Sur la demande concernant un cœur d'ilot à Chicheboville

*A revoir en enquête publique (si demande du propriétaire) ;*

Sur la zone Nv à Moul

*Elle prend en compte la situation entre le site sportif et le quartier pavillonnaire, qui exclut de nouvelles constructions agricoles sur ce site.*

Sur le repérage des haies et des mares

*Il a été fait à partir de lecture de la photo aérienne au moment des études et de prises en compte de bases de données existantes. Des vérifications sont possibles, sur demandes, lors de l'enquête publique.*

---

## **SCOT – avis favorable avec une réserve et des recommandations**

LA RESERVE : créer une OAP thématique pour répondre à l'objectif 3.1 du DOO « Cohérence entre l'urbanisation et le système de déplacement » et du chapitre 3.2.3 « Articuler les réseaux de mobilités et favoriser la multimodalité »

*Sera complété.*

OBJECTIF 1.2 : non explicité

*Le rapport de présentation sera complété.*

Prise en compte des nouvelles enveloppes pour la consommation de l'espace à la suite de l'approbation de la modification du SCOT (sans incidence sur la compatibilité du PLUi)

*Le rapport de présentation sera revu*

"Au titre du chapitre 1.5.2 du DOO « Identifier les espaces potentiels de densification des tissus urbains existants » : le PLUi limite les hauteurs

*Ce choix règlementaire a été longuement débattu avec les élus, il vise à un équilibre entre la densification (essentiellement de la densification douce) et la qualité du cadre de vie dans les quartiers existants ; il vise aussi une "acceptabilité paysagère" indispensable à l'aboutissement des projets de densification. Quant à la demande « d'épaississement » de la zone de constructibilité principale, elle est contraire à la création d'immeubles à bonnes caractéristiques thermiques.*

"Au titre du chapitre 2.1.3 du DOO « L'accueil en zones d'activités économiques » :

En zones d'activités économiques, le SCoT Caen-Métropole cherche à limiter l'implantation des entreprises dont les activités sont compatibles avec l'habitat, aux seules entreprises dont la présence est nécessaire au fonctionnement de ces zones. "

*La réglementation des secteurs UEb et UEc sera revue.*

"Au titre du chapitre 2.5.1 du DOO « Assurer une production de logements renforçant la polarisation et la sobriété énergétique » : Sur 15 ans, le PLUi dispose d'un potentiel de création d'environ 1700 logements. Le tableau disponible en page 8 de la partie du rapport de présentation donne des précisions sur la répartition des logements à produire selon l'armature urbaine du territoire. Toutefois, il serait important que le PLUi explicite plus clairement la répartition des logements à produire sur 2021-2040, entre les Pôles principaux du territoire prévus au SCoT et l'espace rural ou périurbain, en intégrant les logements déjà produits sur 2021-2025 en plus de ceux à produire via l'application du PLUi sur 2026-2040 (afin de s'assurer de la bonne compatibilité du projet avec le SCoT)."

*Le rapport de présentation sera précisé*

La justification de la compatibilité du projet avec les besoins en eau potable doit être renforcée.

*Le rapport de présentation sera complété avec les données disponibles*

## **Architecte des bâtiments de France - avis favorable avec recommandations**

S'interroge sur les fondements de la méthodologie de hiérarchisation.

*Le rapport de présentation sera précisé*

Sur la protection des centres bourgs anciens

*Le PLUI présente une première approche globale qui pourra être complétée par des études ultérieures.*

Sur la densification douce

*Les règles ont été retenues dans un souci d'équilibre entre la densification et la préservation du paysage et du cadre de vie, pour assurer l'acceptabilité sociale de cette densification*

## **CDPENAF/ STECAL- avis favorable avec réserves**

Préciser les projets pour les STECAL d'équipement ; Préciser une règle d'implantation spécifique à toutes ces zones

*Leur destination est indiquée dans le document (livret 2 / page 40 et suivantes). Ce serait complexifier artificiellement le règlement que de répéter les règles applicables aux STECAL en zones A et N dès lors que des règles globales sont définies aux articles 4.2, 4.3 et 4.4, et leur sont applicables ;*

*On soulignera que des règles spécifiques sont prévues en 4.1 pour la gestion des hauteurs, 4.5 pour la gestion des densités et 4.6 pour la gestion de l'imperméabilisation.*

## **CDPENAF/ Extensions et annexes des logements - avis favorable avec réserves**

Édicter une règle de densité ; Édicter une règle de non transformation des annexes en nouveaux logements.

*Comme indiqué en 4.5, la densité est définie par l'application du quota de m2, des règles de hauteur en 4.2, et des règles d'implantation en 4.3 et suivantes.*

*On soulignera que le code de l'urbanisme (article L151-12) ne prévoit pas la limitation demandée, que lors de la division d'une propriété bâtie, le PLUI est sans effet, que l'augmentation de la densité d'occupation de bâtiments existants (dès lors qu'elle répond aux autres règles du règlement) est vertueuse du point de vue d'un développement durable du territoire, et que la réglementation récente (ART L152-6-5 du 28 nov. 2025) permet, sur dérogation, la création de logements dans des bâtiments autres que d'habitation) ; il n'apparaîtrait donc pas cohérent d'ajouter cette restriction.*

## **CDPENAF/ Consommation de l'espace- avis favorable avec réserves**

Diminuer le nombre de bâtiments étoilés

De conserver en A ou N, les franges des zones U ou de les compatibiliser dans la consommation d'espace

De comptabiliser en consommation d'espace toutes les parcelles constructibles (ER, STECAL, franges des zones AU, dents creuses en zone urbaine,...)

*On rappellera que les chiffres de consommation de l'espace mentionnés ne sont pas comparables (ils relèvent de deux méthodes différentes de décomptes) comme explicité Livret 2 / page 9*

*Le nombre de bâtiments étoilés correspond à un "potentiel " qui par définition ne sera pas entièrement mobilisé dans le temps du PLUI. On soulignera par ailleurs que la modification récent du code de l'urbanisme permet de nouvelles exceptions pour le changement de destination (voir plus haut) dans les espaces agricoles et naturels.*

*Les franges des zones U (secteurs de lisières d'urbanisation) sont DÉJÀ consommées (elles font partie des jardins des propriétés bâties) : la règle mise en place vise à limiter le renforcement de l'occupation en lisières des zones A ou N, pour protéger l'activité agricole.*

*Les ER qui font plus de 5m de largeur ou qui représentent des surfaces à consommées sont pris en compte dans le 3e tableau page 12/ Livret 2 (ainsi, comme le prévoit la réglementation, la plupart des pistes cyclables ne sont pas à décomptées, ni les aménagements de carrefours, etc.) ;*

*; Pour plus de clarté la listes des emplacements réservés sera précisée.*

*Les franges des zones AU sont décomptées (voir tableau et cartes) de même que les "grandes dents creuses".*

## SERVICES DE L'ÉTAT/ - avis favorable avec réserves et recommandations

### Sur les projections démographiques et besoins en logements

Préciser la démonstration de la cohérence des besoins de logements à l'horizon 2040 dans le livret 1-2

*On soulignera que l'ETAT constate la modération de la croissance démographique visée par le projet, et que la CC a privilégié le renouvellement urbain. La justification de la croissance démographique ( page 4/ livret 1-2 )et le calcul du point mort seront précisés.*

Vérifier les chiffres et afficher des totaux de logements dans le tableau p.8 du Livret 2

*Le tableau présente le potentiel de densification AVANT RETENTION FONCIÈRE ; Si le potentiel théorique est d'environ 700 logements, on projette que seul environ 1/3 d'entre eux méritent d'être pris en compte à ce stade (ce qui explique la différence entre les deux chiffres). Les totaux ne peuvent donc s'ajouter.*

Préciser le nombre de logements construits ou en cours entre 2021 et 2025 qui ne sont pas dans le tableau p.8

*Le tableau présente le potentiel porté par le projet (donc après 2025); Le rapport précise que le projet porté par le règlement est à ce stade prudent, et qu'il pourra être renforcé en fonction des besoins (par de nouvelles ouvertures à l'urbanisation ou restructuration urbaine) ;*

La production de logements par changement de destination au sein des zones A et N doit être prise en compte dans la programmation de logements et dans l'enveloppe globale

*Elle l'est comme indiqué Livret 2/ page 8 ; Densification + changement de destination : 350 logements ; le texte sera clarifié.*

Le nombre de logements prévus en densification et/ou en réurbanisation/reconstruction nécessiterait d'être indiqué sur les OAP sectorielles

*Des lors que la densité minimale et la surface sont indiquées, le nombre de logements potentiel n'apporte rien à l'orientation (d'autant que les secteurs peuvent recevoir autre chose que du logement).*

OAP spécifiques aux opérations en tissu urbain existant mériteraient d'être précisées

*Le projet prévoit des OAP sectorielles sur les "grands secteurs"*

Justification du choix des communes rurales identifiées pour la production de logements en extension urbaine sur la période 2026-2040 à préciser

*Le rapport sera complété*

### Sur la consommation de l'espace

incohérence entre les chiffres du rapport de présentation (p.10 livret 2) et du PADD

*Le PADD fixe une perspective, le rapport de présentation expose le projet de PLUI au T0 de son avancement. Celui-ci évoluera en fonction de l'effectivité des projets. Le Bilan de compatibilité décennale ne sera connu qu'après l'évaluation de la mise en œuvre du PLUI. On soulignera d'une part que l'excédent prévisionnel sur la première période est "rattrapé" par un prévisionnel inférieur sur la seconde, et d'autre part que le projet n'utilise pas à ce stade toute la flexibilité sur les données de consommation de l'espace (+/- 20%) prévu par la réglementation.*

*En conséquence, le rapport sera relu pour assurer la cohérence globale des informations.*

L'estimation de la consommation sur l'année 2025 est souhaitée pour avoir une vision précise du reste à consommer sur la période 2021-2030

*Le dossier sera mis à jour avec les données disponibles.*

Utiliser la même base de données que le SRADDET et le SCOT, qui utilisent CCF

*Les études ont été réalisées dans un contexte méthodologique incertain. On a veillé à la cohérence interne des calculs.*

Définir plus clairement les projets ou opérations qui vont consommer de l'espace ou ce qui est considéré comme de la densification dans les OAP

*Les tableaux et cartes du Livret 2 permettent de voir ce qui est pris en compte. L'explication du calcul et de ce qui est pris en compte sera complétée.*

Diminuer le nombre de bâtiments étoilés en zones A et N et/ou les surfaces attenantes, afin d'en permettre le changement de destination

*voir réponses à la CDPENAF*

Sur le classement en zone U d'unités foncières ou parties d'unités foncières non encore bâties

*Lorsqu'un site compte une seule unité foncière qui ne présente pas d'enjeux de viabilisation, il est classée en U (ce qui n'exclut pas l'application des OAP thématiques).*

Le projet devrait définir une surface maximale de dents creuses et compter celles qui dépassent dans le chiffre de consommation d'espace planifiée

*C'est le cas, les secteurs (couvrant une ou plusieurs unités foncières) de plus de 0,5ha font l'objet d'OAP sectorielles avec application des OAP thématiques d'urbanisme et ils sont décomptés dans la consommation de l'espace, comme le montre les cartes et tableaux du livret 2.*

Prise en compte des bâtiments étoilés dans la consommation de l'espace

*Déjà construits, s'ils supposent un changement de destination, ils ne représentent pas, sur le fond, une nouvelle consommation de l'espace.*

Sur le décompte des emplacements réservés et des STECAL dans la consommation de l'espace

*Ils seront repointés (certains, listés dans l'avis y sont dès à présent).*

### **Adéquation du projet avec les ressources en eau et les capacités d'assainissement**

Certaines zones Nv, Na ou Ugc sont dans les périmètres de protection rapprochée de forage alors que page 49 de l'EE, il est dit qu'il y a que des zones Np

*Les zones Nv, Na ou UGc sont des secteurs déjà occupés que le PLUI ne fait que prendre en compte. L'évaluation environnementale sera précisée.*

Le PADD (p.19) devrait préciser que la planification sera conditionnée à la disponibilité des ressources ; l'adéquation ressources projet devra être mieux explicitée

*Le PADD sera complété ; on soulignera que le règlement conditionne dès à présent l'urbanisation nouvelle à la disponibilité de la capacité de desserte en eau potable. Le rapport sera complété avec les éléments disponibles.*

Référence du décret n°2024-796 du 12 juillet 2024 relatif à des utilisations d'eaux impropres à la consommation humaine et celle de l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions sanitaires d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine

*Les OAP y renverront*

Manque les trois annexes "Eau potable" dans les AD ou lien internet

*Il est indiqué que les rapports sont consultables au siège de la CDC.*

L'évaluation chiffrée de l'adéquation besoins en assainissement / capacité de collecte et de traitement pourrait être fournie

*Le dossier sera complété avec les données disponibles*

En cohérence avec l'EE et le PADD, mieux justifier de la protection de tous les périmètres rapprochés de captage

*Le rapport sera complété. Le règlement assure cette protection. Il conviendrait pour autant que les DUP soient mises à jour par les services de l'État*

Compléter les problématiques d'assainissement par une note de synthèse chiffrée permettant de comprendre l'adéquation projet/ressources à l'échelle du PLUi et qui pourrait être incluse dans le livret 1-2 du RP

Produire une attestation par chaque syndicat d'assainissement / MOE pour confirmer que le projet du PLUi est bien conforme aux capacités de traitement des STEU

*Sera complété avec les documents fournis par la CC*

Faire référence à l'article 9 du RE

*Sera complété*

Ajouter les annexes EU dans les AD

*Il est indiqué que les rapports sont consultables au siège de la CDC.*

Justifier des conditions de réalisation de l'assainissement autonome.

*Les communes disposent de SCHÉMAS DIRECTEURS D'ASSAINISSEMENT qui n'ont pas été remis à jour récemment ; le contrôle des assainissements autonomes est du ressort du SPANC. Le rapport sera mis à jour avec les éléments disponibles*

## **ZNIEFF**

Classement Np autorisant les équipements d'intérêt collectif et services publics devra montrer comment il répond aux objectifs du DOO du SCOT

*La ZNIEFF n'est qu'une présomption d'intérêt écologique (et non un repérage) que chaque projet se devra de qualifier et de protéger, s'il existe.*

Un point d'attention devra être porté pour s'assurer des modalités de préservation de la ZNIEFF de type 1 "Pelouse calcaire de Billy" classée en Na

*Le PLUI prend en compte la situation existante.*

Ajout de l'étude écologique sur le secteur 1 Bellengreville de l'OAP ECO 6, pour statuer sur l'impact résiduel du projet sur une zone à forts enjeux

*Sera complété suite aux éléments apportés à l'enquête publique*

Recenser les ZNIEFF de type 2 comme dans le SCOT

*Elles sont mentionnées dans le RP p.73 et dans les AD*

Le PLUi pourrait préciser comment il envisage de pallier les impacts potentiels sur les Habitats figurant dans les documents d'orientation et d'objectif des sites NATURA 2000. Le RG, RE et les OAP pourraient être précisés pour traduire pleinement les objectifs affichés dans le PADD

*Le zonage du PLUi est en lui-même la réponse.*

## **Eaux pluviales**

La gestion des EP devra être conditionnée au strict respect des prescriptions des arrêtés préfectoraux de DUP.

*Le règlement y renvoie ; Le SCHEMA DIRECTEUR PLUVIAL sera porté à l'enquête publique parallèlement au PLUI*

## **Zones humides**

Objectif de préservation de l'ensemble des zones humides

*Il est au cœur des études, comme exposé Livret 3 / page 9 et dans les documents joints en annexes.*

"Renvoi à l'article R121\_5 / Mise en compatibilité avec les objectifs du DOCOB Natura 2000 du "Marais alcalin de Chicheboville-Bellengreville"

*Le règlement sera revu*

Plaquette "protéger les zones humides dans son document d'urbanisme" disponible par la MISEN du Calvados

*Sera précisé en annexe des OAP thématiques*

Recommandation : délimiter les ZH sur le RG 4f

*Le zonage par le dessin entre les zones A et N prend en compte cette donnée (en s'affranchissant des incertitudes méthodologiques).*

## **NATURA 2000**

En cohérence avec l'EE (livret 3 p.188), certaines parcelles situées en zone Natura 2000 incluses dans un zonage N (au sud de Bellengreville) pourraient être zonées en Np avec une constructibilité plus restrictive

*Le règlement sera revu ; le rapport complété ; ils le seront aussi à la lumière des études conduites par le CD14 pour l'extension du périmètre de l'ENS qui couvre le site d'intérêt écologique des marais*

## **Protection des mares**

L'objectif de préservation des mares de l'OAP E3 pourrait faire l'objet d'une cartographie détaillée

*Les mares sont repérées dans la pièce 4f RG et patrimoines*

La rédaction de l'OAP E3 et de l'article 6.2 pourraient être plus prescriptive

*Les autorisations d'urbanisme sont sans effet sur cet objectif.*

Sur l'OAP 2 "sucrierie de Cagny", trois mares "potentielles" ont été identifiées par l'outil PRAM

*Il convient de ne pas confondre bassins et mares.*

### **TVB**

Prévoir dans le PADD de "Maintenir l'identité bocagère" (O13) sur tout le territoire (et pas seulement au nord-est)

*Il n'a y pas d'identité bocagère sur le reste du territoire, la protection des haies vise d'autres arguments (gestion des ruissellements, biodiversité, ...)*

OAP E1 : mieux traduire l'orientation de préservation des haies en prévoyant également des haies à créer

*Inutile dans l'espace agricole et naturel, faute d'application lors des autorisations*

Carte du réseau de haies présentant les différents niveaux de protections réglementaires en fonction du diagnostic du RP (écologique, hydrologique, mixte)

*carte présente dans les OAP thématiques*

OAP E2 affiche plus clairement une préservation des boisements non recensés comme EBC

*Il n'est pas du ressort du PLUI de sur-réglementer par rapport au code forestier.*

### **Trame noire**

Il pourrait être utile de rappeler à minima dans l'OAP U6, la législation sur la pollution lumineuse

*Sera complété*

### **Ripisylves**

Il est recommandé de mentionner la préservation des ripisylves dans l'orientation 12 du PADD et de prendre les mesures correspondantes dans le règlement.

*Le PADD et le rapport seront complétés*

Un recensement exhaustif serait nécessaire à l'échelle du territoire dans le RG au titre du L151,23 CU

*Des études complémentaires pourront être conduites ultérieurement, le PLUI présente une première approche.*

### **Changement climatique et cadre de vie**

L'arrêté préfectoral du 24 mai 2023, relatif à la lutte obligatoire contre les ambrosies, la berce du Caucase et les chenilles processionnaires urticantes dans le département du Calvados pourrait être rappelé

*Sera rappelé dans le RP ; sera ajouté dans les AD*

Le RP doit établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités

*Le rapport sera complété*

### **Risques naturels**

Risques d'inondation :

*Le règlement sera complété en tant que besoin ; l'erreur dans le RP livret 1, p.117 sera corrigée*

Risques de remontée de nappe

*Le règlement sera complété en tant que besoin*

Submersion marine

*Le rapport sera mis à jour (livret 1, p.120) ; Le règlement sera complété en tant que besoin*

Débordement de cours d'eau

*Le tramage sera revu*

Ruissellement

*Le rapport de présentation (n° 1-1 Livret 1 - page 121) sera corrigé*

Glissements de terrain

*Le règlement sera complété en tant que besoin ; Le tramage sera revu*

Chutes de pierres et de blocs

*La cartographie sera revu sur Saint-Ouen-du-Mesnil-Oger*

*les autres secteurs de risques(Condé-sur-Iffs, Emiéville et Valambray) sont localisés dans la cartographie et règlement page 12 assure leur prise en compte*

Cavités souterraines non localisées

*Sera complété avec les données disponibles*

Retrait et gonflement des argiles

*Le rapport sera complété*

Sismicité

*Le rapport sera complété et la légende du règlement graphique sera complétée pour Saint Sylvain*

### **Risques technologiques et nuisances**

Le rapport de présentation (n° 1-1-Livret 1 – page 130) évoque bien ce risque mais la commune d'Argences, concernée également par une canalisation de transport de matière dangereuse exploitée par GRTGaz n'est pas mentionnée

*sera complété*

Cette servitude figure bien dans l'annexe dédiée aux servitudes d'utilité publique (n° 5a – pages 284 à 312) mais les arrêtés préfectoraux, hormis ceux des communes d'Airan (Valambray), Bellengreville, Cesny-aux-Vignes et Saint-Sylvain, n'y sont pas joints.

*sera complété avec les éléments disponibles ; demande faite le 10/12/2025 à la DDTM"*

Les annexes 1 des arrêtés pour les communes de Bellengreville (page 300), Cesny-aux-Vignes (page 304) et Saint-Sylvain (page 308) et de la plaquette de présentation (page 292) doivent par conséquent être retirées du document.

*Seront retirées*

Pour répondre aux instructions nationales, il est recommandé que le PLU intègre, sur le plan des servitudes (n° 5c), une zone tampon approximative

*Cette zone "pour information " est déjà portée sur le plan des servitudes.*

ICPE : a prendre en compte sur le RG et dans le RE

*sera complété avec les éléments disponibles*

"Classement sonore : les annexes documentaires du PLU a compléter avec la RD230. Le document 5b doit être complété avec le périmètre des secteurs concernés et les prescriptions d'isolement acoustique qui n'y figurent pas ; La RD37 et la voie ferrée sont concernées par le classement sonore mais ne sont pas mentionnées dans le tableau du RP Livret 1 p.135. "

*Seront complétés*

Prise en compte de la réglementation sur les voies à grande vitesse

*Elle est faite : voir livret 2 page 48*

Modification de la date du décret dans les AD

*Sera corrigé*

### **ANALYSE DES PROJETS / OAP THÉMATIQUES**

OAP U1

- Conditionner l'ouverture de chaque phase à l'achèvement de la précédente afin de mieux maîtriser la consommation d'espace

*L'ouverture à l'urbanisation est planifiée sur la base d'un calendrier ; celui-ci pourra être modifié lors des évaluations périodiques de la mise en œuvre du document.*

- Rappeler dans le texte p.9 à quoi correspondent les zones Aue et Aug du règlement dans le tableau d'échéancier du phasage

*sera complété*

- Le tableau d'échéancier pourrait faire référence aux objectifs de construction

*ce n'est pas l'objet de cet OAP*

OAP U2 : sur la carte de répartition des densités résidentielles..., il est nécessaire de préciser la légende (et dans le texte) le statut des communes défini dans l'armature urbaine de VED en cohérence avec le PADD (p.12), le livret 2 (p.22) et la typologie des communes du SCOT

*Pour la clarté du cadre réglementaire, seul le renvoi à un objectif de densité par commune ou commune déléguée est nécessaire. Le rapport (livret 2 page 22) pourra être complété*

Les OAP devront être modifiées "en densité résidentielle nette minimale" comme le SCOT

*Le choix du recours à la densité brute est explicité dans le dossier ; il est compatible avec le SCOT et rend l'orientation plus opérationnelle pour les aménageurs et les constructeurs.*

OAP U4 : inclure la légende sur chaque carte pour en faciliter la lecture.

*Sera complété*

- A long terme, prévoir une liaison cyclable entre Poussy et Saint-Sylvain :

*Le schéma directeur cyclable est mis en œuvre progressivement, par priorité. Il sera complété le temps venu*

OAP U5 : L'orientation thématique "prendre en compte les besoins de stationnement" doit être chiffrée et localisée par rapport à l'offre de stationnement

*Les besoins de stationnement sont quantifiés dans le règlement.*

OAP U6 : cette OAP mentionne l'obligation pour chaque nouveau logement construit, de le doter d'un espace privatif extérieur attenant. Une telle prescription peut être particulièrement contraignante lors de la réalisation de logements collectifs.

*... mais essentielle tant pour la qualité du cadre de vie, comme l'a montré la crise du COVID que pour la qualité thermique des bâtiments.*

OAP P1 : La partie concernant les zones AUGv « ...Ces espaces plantés très peu artificialisés resteront en espace commun pour assurer leur pérennité....» pourrait être mieux explicitée.

*Les OAP se lisent en complément du règlement et des explications présentes dans le rapport*

OAP P3 : Il est recommandé de prévoir des dispositions particulières pour les éoliennes et les méthaniseurs.

*Il a été préféré le règlement pour encadrer l'implantation des éoliennes (page 11) ; les projets de méthanisation font l'objet d'OAP sectorielles*

OAP E1 : Toutes les haies avec double fonction (hydro + écologique) devrait bénéficier d'une protection renforcée au titre d'EBC

*Sur le choix des outils réglementaires (qui a fait l'objet de nombreux débats avec la Chambre d'agriculture et la DDTM) voir le Livret 2 / page 46*

OAP E3 :

- OAP HAB17 et OAP ECO 2 n'ont pas fait l'objet d'étude de terrain de ZH alors qu'il y a une forte prédisposition à la présence de ZH

*le secteur au sud de St sylvain n'est pas dans le vallon concerné par la présomption de zones humides. On soulignera que le projet d'urbanisation fera pour autant l'objet d'études spécifiques en application de la loi sur l'eau ; Quant au caractère très particulier du site de l'ancienne sucrerie, il n'a pas justifié d'études préalables, car son projet de réurbanisation est une nécessité qui fera l'objet des études environnementales appropriées.*

- Annexer les expertises écologiques ou pédologiques permettant de confirmer ou d'infirmer la présence effective de milieux humides sur les parcelles concernées,

*Les études réalisées par le BE Biotope sont en AD*

## **ANALYSE DES PROJETS / OAP SECTORIELLES**

Légende, nord et n° de page dans les OAP secteurs après la page 71

*Toutes les cartes du dossier sont par principe orientées au nord / se sera rappelé dans la légende. La légende est présentée en début de fascicule. Il n'y a pas de numéro de page, mais des numéros de fiches, celles-ci ayant vocation à évoluer au fur et à mesure des futures modifications du PLUI*

Préciser le texte de chaque secteur si ces opérations sont en extension urbaine ou en densification (douce, dent creuse, friche, restructuration urbaine,...) avec le nombre minimal de logements

*Ces précisions sont sans effet réglementaire, donc inutiles.*

OAP HAB 1 - Des précisions pourraient être apportées sur le nombre minimum total de 300 logements répartis sur 12ha

*La mise en œuvre des OAP thématiques par secteur précise les parcs de logements.*

OAP HAB 3 - OAP ECO 1

*il y a une OAP pour l'habitat (à l'est de la rue de l'étoile) et une pour le secteur d'activités économiques à l'ouest de la rue de l'étoile), elles n'ont pas le même nom.*

OAP HAB 4 - Justifier l'ouverture de ce nouveau lotissement de 27 logements en phase 1

*il est déjà autorisé*

OAP HAB 10 - Extension dites "à proximité des équipements,..." mais aucun ne se trouve sur la commune

*des équipements collectifs de proximité : mairie, salle collective existent.*

Dans le zonage sur la commune de Bellengreville, le passage d'une ancienne zone urbaine bâtie (UG au PLU) en zone agricole (A) doit être justifiée au regard de l'article R 151-23 du C.U.

*voir livret 2 / justification du règlement*

### **ANALYSE DES PROJETS / les emplacements réservés**

Justification du besoin en stationnement à Cleville

*Proximité de l'église.*

### **RAPPORT DE PRÉSENTATION / LIVRET1**

VAL ES DUNES compte 8843 logements et non 840 dans l'intro

*Coquille qui sera corrigée*

Il serait utile de disposer des données sur l'évolution des effectifs scolaires sur les 10 dernières années p.31

*En attente données VED*

Cartes de potentialités agronomiques sont illisibles et sans légende p.92-93

*Seront corrigées / SAFER*

Préciser le périmètre de VED sur la carte des aires d'alimentation des captages et celle des vulnérabilités des aquifères + lisibilité p.42 et 106

*Seront ajoutés / BIOTOPE*

Rajouter le nom des communes sur les cartes du patrimoine et de l'archéo p.168 et suivantes

*Seront ajoutées / AS*

Joindre aux AD les 4 arrêtés de zones de présomption archéologiques + diag éléments archeo p.174

*DEMANDE FAITE LE 10/12/2025 à la DDTM*

Faire un chiffrage de flux appelés à franchir les passages à niveau p.188

*Sera complété avec les données disponibles*

Conseiller de visualiser l'évolution du bâti (p.203) et de chiffrer la consommation d'espaces (p.236) entre 2011-2021 et depuis 2022 / revoir les cartes et les tableaux dans le livret 1.2 pour cohérence

*Il est rappelé que ces différentes approches reposent sur des bases différentes qui permettent de comprendre l'évolution du territoire, mais ne se recoupent pas.*

Supprimer une carte p.204 sur la répartition du bâti. Elles sont similaires.

*La seconde montre le réseau viaire qui permet de mieux comprendre la progression*

Revoir le choix des couleurs et des trames sur les cartes thématiques du potentiel urbanisable p.244 et s.

*Seront revues*

### **RAPPORT DE PRÉSENTATION / LIVRET2**

Manque (P.7) une carte de l'armature urbaine définie à l'échelle de VED en compatibilité avec l'armature du SCOT et en cohérence avec l'OAP U2

*sera ajoutée*

Manque la déclinaison de l'orientation O16 du PADD et OAP U6

*sera complétée dans le livret 1-2*

Indiquer le nom des communes sur les cartes de la consommation de l'espace p.13 à 18

*sera ajoutée*

## **PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES / PADD**

Les orientations O 1 et O 2 (p. 8 et s.) des sites à enjeux identifiés pourraient renvoyer vers les N° d'OAP sectorielles correspondants.

*Les numéros ne sont pas mentionnés parce que les OAP peuvent évoluer au fur et à mesure des modifications à venir du PLUI*

Dans l'orientation 012 (p. 17) « Préserver une trame verte et bleue et la connecter à celle des territoires voisins », il aurait utile de préciser les principales espèces identifiées comme menacées ou en danger d'extinction présents sur le territoire.

*La question principale de la cigogne est mentionnée.*

Il est recommandé d'élargir à l'ensemble du territoire de VED, la volonté de préservation des haies recensées affichée dans l'orientation 013 « Maintenir l'identité bocagère de la partie nord-est du territoire » »

*Dans la partie sud-est du territoire on ne peut pas parler "d'identité bocagère" ; la protection des haies est assurée par l'orientation 014*

O16 : ajouter les économies d'énergies et de faire référence à l'application de la législation en vigueur sur les coupures nocturnes obligatoires. La mise en œuvre d'une Trame Noire vise donc à prendre des mesures plus contraignantes que le minimum réglementaire et qui pourraient être ajoutées dans la partie « Mise en œuvre réglementaire » p. 21 avant leurs déclinaisons dans les OAP et le règlement.

*sera complété*

O20 : la mise en valeur de la stèle commémorative de la bataille de Valès dunes incluant la préservation d'un cône de vue pourrait être localisé sur le schéma N° 3.

*Elle ne l'est pas, car un projet de déplacement dans un site plus adéquat est à l'étude.*

P.21 : évoquer la protection ou la préservation de ce patrimoine plutôt que "repérage du patrimoine,

*Il convient d'abord de repérer ...*

p.24 : ajouter les aires de covoiturage en lien avec le maillage cyclable

*Il n'y en a aucune*

## **REGLEMENT GRAPHIQUE / RG**

Reporter la légende sur chaque page

*contraire au principe de l'atlas.*

Sur le zonage couleur, première page rappeler l'intitulé de chaque zone en ajoutant la zone Ax + mettre les périmètres des OAP

*Les OAP seront ajoutées*

Zone AUGb1 St-Ouen du Mesnil Oger n'est pas justifiée par la présence de commerces, de services ou d'école à proximité / lien avec OAP14

*Elles se justifient par l'équilibre du potentiel de logements sur le territoire, y compris sur sa partie rurale.*

Condé sur Ifs, justification des zones UF et Ufv et AUGb2, qui ont été créées sur des terres agricoles. Pas de commerces, de services ou écoles à proximité / lien OAP 5

*Elles se justifient par l'équilibre du potentiel de logements sur le territoire, y compris sur sa partie rurale.*

Zone UGb à Argences, qui passe sur un corridor écologique pourrait être reclassé en STECAL

*Serait contraire au code de l'urbanisme*

Sur les RG, difficile de situer les planches par rapport aux communes et aux limites

*se référer à la page 2 avec la carte générale*

Délimiter précisément les périmètres d'OAP

*les périmètre d'OAP renvoie à la fiche correspondante*

Ajouter les références aux codes de l'urbanisme pour toutes les protections réglementaires

*Seront complétées*

4e2 : complété avec des couleurs pour le risque "argiles" et "sismiques"

*"argile aléa modéré figure en jaune sur le RG*

*SISMIQUE : juste une mention texte"*

4f : dans la légende changer de place les haies en EBC

*sera modifié*

Expliciter l'intérêt des secteurs boisés au titre du code forestier car il n'offre aucune garantie en termes de protection

*Le choix de cette représentation est explicité page 46 / Livret 2 RP*

Sur Argences et Moul, à proximité de Duneo, 5 parcelles sont classées en UF, alors qu'il s'agit de parcelles agricoles. Un zonage A ou AU aurait été plus approprié et l'artificialisation de ces terrains devra être comptée en consommation d'ENAF

*L'artificialisation de ces terrains en propriété communale, est bien prise en compte.*

## **REGLEMENT ECRIT / RE**

Dans l'article 6.2 des règles communes « protection et mise en valeur des sites et des éléments d'intérêt paysager et écologique », les protections édictées au titre du L. 113-1, L. 151-19 ou 23 du Code de l'urbanisme dans le projet de PLUi, pourraient être renforcées

*Ce choix n'a pas été fait ; le document comprend dès à présent un grand nombre de règles et orientations*

Au titre de l'application de l'article R. 151-39 du Code de l'urbanisme, « afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale », il est vivement conseillé de prévoir une hauteur maximale dans les articles 4.1 pour les bâtiments d'activités (UE et Aue), les équipements et services pour les loisirs et le tourisme (UT), les constructions en zone agricole (A hors STECAL) et naturelles (N hors STECAL) adaptée à chaque sous zonage.

*L'expérience montre qu'il est difficile de définir a priori des hauteurs maximales pour des établissements industriels ou agricoles, dont l'accueil sera de toute façon souhaité.*

En application de l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques relatives à aux bandes d'inconstructibilité aux abords des voies classées à grandes circulations (A13 et A813 et les routes départementales RD230 et RD613) et les routes identifiées dans le SCOT CM devraient être précisées dans les articles 4.2 des zones AU, concernées (cf chapitre risques et nuisances),

*voir réponse plus haut*

Dans l'article 4.5 de la zone UGC, l'emprise au sol limité à 30 % de l'unité foncière ne favorise pas les opérations de « densification douce et la mixité fonctionnelle » souhaité dans le sous-zonage.

*voir livret 2 / justification du règlement*

Dans les articles 5.3, il est recommandé de prévoir un pourcentage minimal de surfaces non imperméabilisé pour limiter le ruissellement et les inondations notamment en zone UT, Ac, Ax.

*Sans intérêt vu le type de zones visées*

Des dispositions spécifiques relatives aux plantations pourraient participer plus efficacement à la lutte contre le changement climatique en particulier en zone UT, Ac et Ax.

*Sans intérêt vu le type de zones visées*

Périmètres de captage : Le règlement du PLUi aurait une plus grande efficacité s'il fixait une perméabilité maximum pour l'infiltration des eaux pluviales en périmètre de protection de captage (exemple 1.10-6 m/s).

*Sera revu*

"Compensation des haies : Le PLUI pourrait fixer des mesures de compensation pour les haies/arbres détruits. Cette compensation est rendue obligatoire par la réglementation liée à la protection des espèces protégées. Bien que fixée par les services de l'État, une compensation minimale de 1/1 arrêtee dans le PLUI permettrait au porteur de projet de mieux appréhender les impacts sur l'environnement.

*La compensation minimale 1/1 est prévue*

Sur la réglementation des Ouvrages de transport d'énergie

*Elle est prévue au travers des équipements d'infrastructure public ou d'intérêt collectif.*

### **SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE / SUP**

Servitude I 4 : En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'urbanisme, il convient d'insérer en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol,

*Sera complété.*

### **ANNEXES DOCUMENTAIRES / AD**

Il est nécessaire de compléter le dossier « Annexes » en ajoutant les N° de page et en incluant toutes les ZNIEFF de type 1 et 2 listées ou à minima un lien internet valide ; les 3 Annexes « Eau potable » ou à minima des liens internet valides vers les trois syndicats d'eau ; - l'Annexe « Eaux usées » ou à minima un lien internet valide vers la communauté de communes Val ès dunes.

*Le lien des AD pour les ZNIEFF fonctionne.*

*Les rapports d'AEP et EU sont à consulter à la CDC ou au syndicat d'eau. Il n'y a pas de version dématérialisée sur internet.*

*La compilation de pdf ne permet pas une numérotation globale (la recherche textuelle est aisée).*