RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Département du Calvados

Communauté de communes Val ès dunes

****

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Modification du périmètre de protection au titre des monuments historiques
Zonage pluvial à l'exception de la commune de Saint-Sylvain
Abrogation des cartes communales de Chicheboville, Condé-sur-ifs, Fierville-Bray et Saint-Pierre-du-Jonquet





ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Réalisée du lundi 26 janvier 2026 au mercredi 25 février 2026

Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

Commission d'enquête :
Président : Jean-Claude THOMAS
Membres : Patrick BOITON et Bruno CAHAN

À la suite de l'enquête publique unique qui s'est déroulée du lundi 26 janvier 2026 au mercredi 25 février 2026, le présent procès-verbal de synthèse est produit par référence à l'article R123-18 du Code de l'environnement.

1 - LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

1.1. L'information du public

La Communauté de communes Val ès dunes a procédé à un affichage dans l'ensemble des mairies du territoire ainsi qu'à son siège. Un certificat d'affichage est attendu. La publicité légale dans la presse régionale et locale a été réalisée conformément aux délais prévus par la réglementation.

1.2. Le dossier mis à la disposition du public

Tout ce qui est prévu par la législation et la réglementation était présent dans le dossier. La présentation du projet était claire et synthétique. Elle permettait une bonne information du public. La commission déplore toutefois l'absence d'indication des numéros de parcelles dans le règlement graphique. Cette situation lui a fait perdre du temps, ainsi qu'aux déposants.

1.3. Les permanences

Toutes les permanences prévues dans l'arrêté portant ouverture de l'enquête publique ont été tenues. Quelques dépassements d'horaires ont été constatés, mais toujours dans la limite de 30 minutes. Toutes les salles mises à la disposition de la commission d'enquête permettaient un accueil satisfaisant du public. Les élus se sont toujours montrés très disponibles avec la commission d'enquête.

1.4. La participation du public

La participation du public, pendant les permanences, a été particulièrement importante. La commission d'enquête a reçu la visite de 116 personnes.
Les consultations du dossier réalisées en ligne via le registre dématérialisé, ainsi que les téléchargements de documents ont également été particulièrement conséquents. On enregistre les chiffres suivants :

- 5.219 visiteurs sur le site,
- 3.740 visiteurs ont téléchargé au moins un document,
- 6.573 téléchargements ont été réalisés.

Le public s'est largement informé sur le projet et a pleinement participé à l'enquête.

1.5. Le climat général de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un bon climat. Aucun incident n'est à signaler, les entretiens conduits ayant toujours été courtois et professionnels.

1.6. La clôture de l'enquête

Conformément aux dispositions de l'arrêté n° AG-2025-06, portant ouverture de l'enquête publique unique et signé par Monsieur le Président de la Communauté de communes Val ès dunes, la commission a clôturé l'enquête le mercredi 25 février 2026 à 12h00.
Depuis le 26 février 2026, elle est en possession des registres papier qu'elle restituera à la Communauté de communes Val ès dunes lors de la remise du rapport, des conclusions et des avis.

2 – LES AVIS DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

2.1. L'avis de la MRAe sur le projet de PLUi

L'autorité environnementale a rendu un avis délibéré, sous le numéro 2025-6074, délivré lors de la séance du 13 novembre 2025.

Cet avis a donné lieu à la rédaction d'un mémoire en réponse du porteur du projet en date du 27 janvier 2026.

2.2. L'avis de la MRAe sur le projet de zonage pluvial

L'autorité environnementale a rendu un avis délégué, sous le numéro 2025-5180, délivré lors de la séance du 03 décembre 2025.

Cet avis a donné lieu à la rédaction d'un mémoire en réponse du porteur du projet en date du 27 janvier 2026.

3 - LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET LES QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête a procédé à un examen de toutes les observations déposées lors de l'enquête publique unique. On compte un total de 144 observations ; 51 sur les registres papier, 13 adressées par courrier et 80 déposées sur le registre numérique (81 moins le test réalisé par la commission).
Elle invite le maître d'ouvrage à prendre connaissance de chaque observation avec ses pièces jointes avant de se positionner et de répondre à chaque contribution dans un mémoire en réponse.
Le mémoire en réponse doit être adressé à la commission d'enquête dans un délai maximum de 15 jours, à compter de la date de remise du procès-verbal de synthèse, soit le mercredi 18 mars 2026 au plus tard.

3.1. Les observations du public sur les registres papier

Nomenclature des codifications retenues pour les observations déposées sur les registres papier

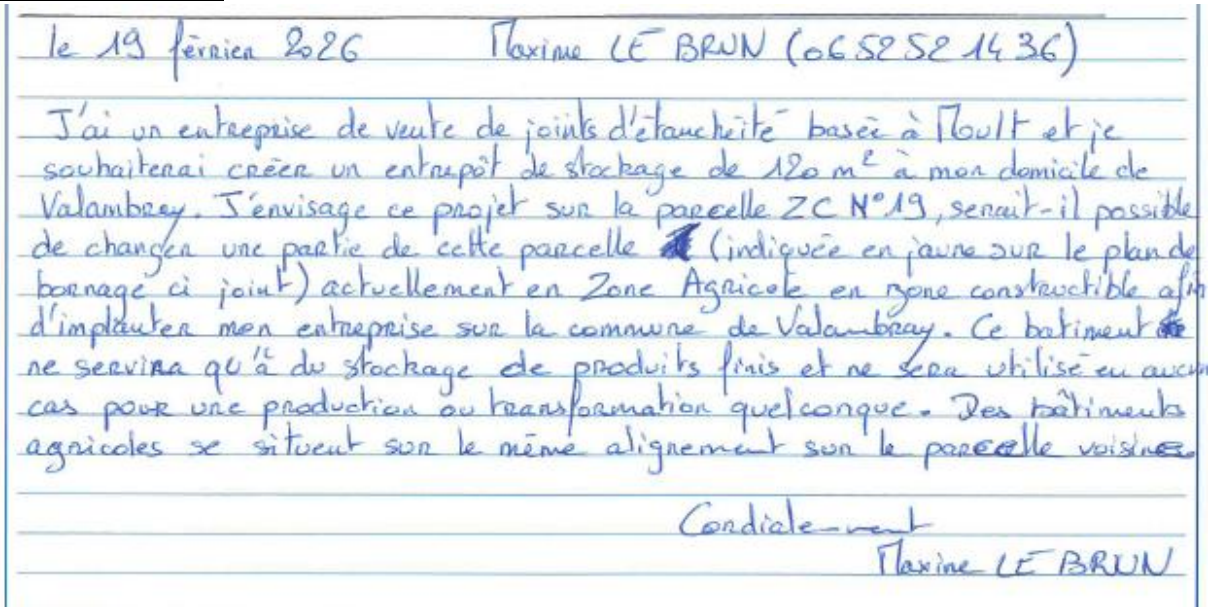
Lieu	Code	Lieu	Code
CC Val ès dunes	RPCC	Frénouville	RPFR
Argences	RPAR	Janville	RPJA
Banneville-la-Campagne	RPBC	Moult-Chicheboville	RPMC
Bellengreville	RPBE	Ouézy	RPOU
Cagny	RPCG	Saint-Ouen-du-Mesnil-Oger	RPSO
Canteloup	RPCT	Saint-Pair	RPSP
Cesny-aux-Vignes	RPCV	Saint-Pierre-du-Jonquet	RPSJ
Cléville	RPCL	Saint-Sylvain	RPSS
Condé-sur-ifs	RPCI	Valambray	RPVA
Émiéville	RPEM	Vimont	RPVI

Les registres papier ouverts dans les communes suivantes n'ont pas enregistré d'observation :

- Banneville-la-Campagne,
- Canteloup,
- Emieville,
- Saint-Ouen-du-Mesnil-Oger

Registre papier ouvert à la Communauté de communes Val ès dunes			
Repère	**Date**	**Nom et prénom**	**Thème(s) de l'observation**
RPCC001	19/02/2026	M LEBRUN Maxime	Demande modification de zonage

Texte de l'observation :

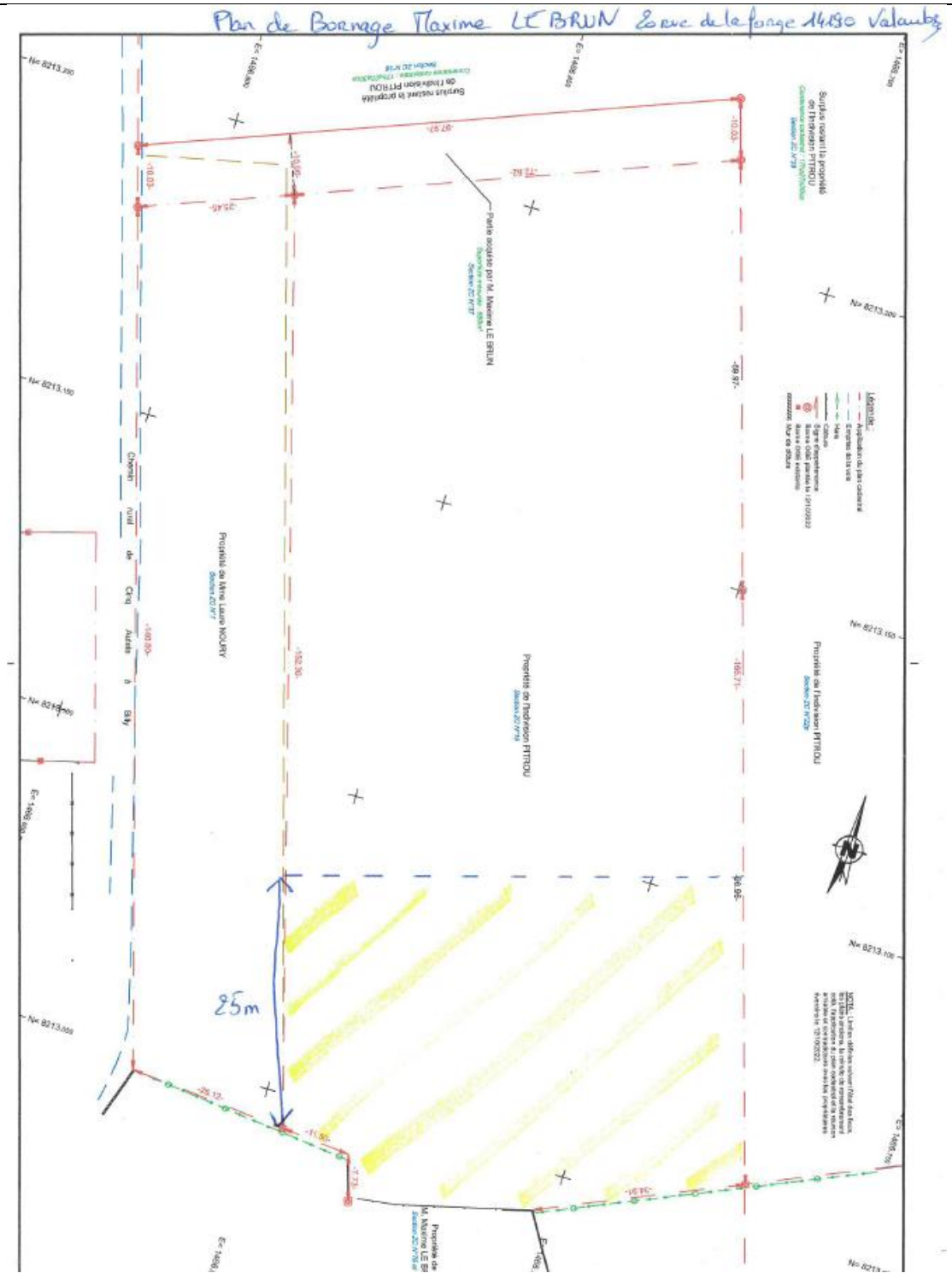


le 19 février 2026 Maxime LE BRUN (06 52 52 14 36)

J'ai un entreprise de vente de joints d'étanchéité basée à Moult et je souhaiterai créer un entrepôt de stockage de 120 m² à mon domicile de Valambray. J'envisage ce projet sur la parcelle ZC N°19, serait-il possible de changer une partie de cette parcelle (indiquée en jaune sur le plan de bornage ci joint) actuellement en Zone Agricole en zone constructible afin d'implanter mon entreprise sur la commune de Valambray. Ce batiment ne servira qu'à du stockage de produits finis et ne sera utilisé en aucun cas pour une production ou transformation quelconque. Des bâtiments agricoles se situent sur le même alignement sur le parcelle voisines.

Cordialement

Maxime LE BRUN



Réponse du maître d'ouvrage :

La parcelle est classée en zone **N** ou seules les extensions et annexes des logements existants sont possibles.
La création d'un STECAL pour activité artisanale n'est plus possible à ce stade de la procédure. »

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

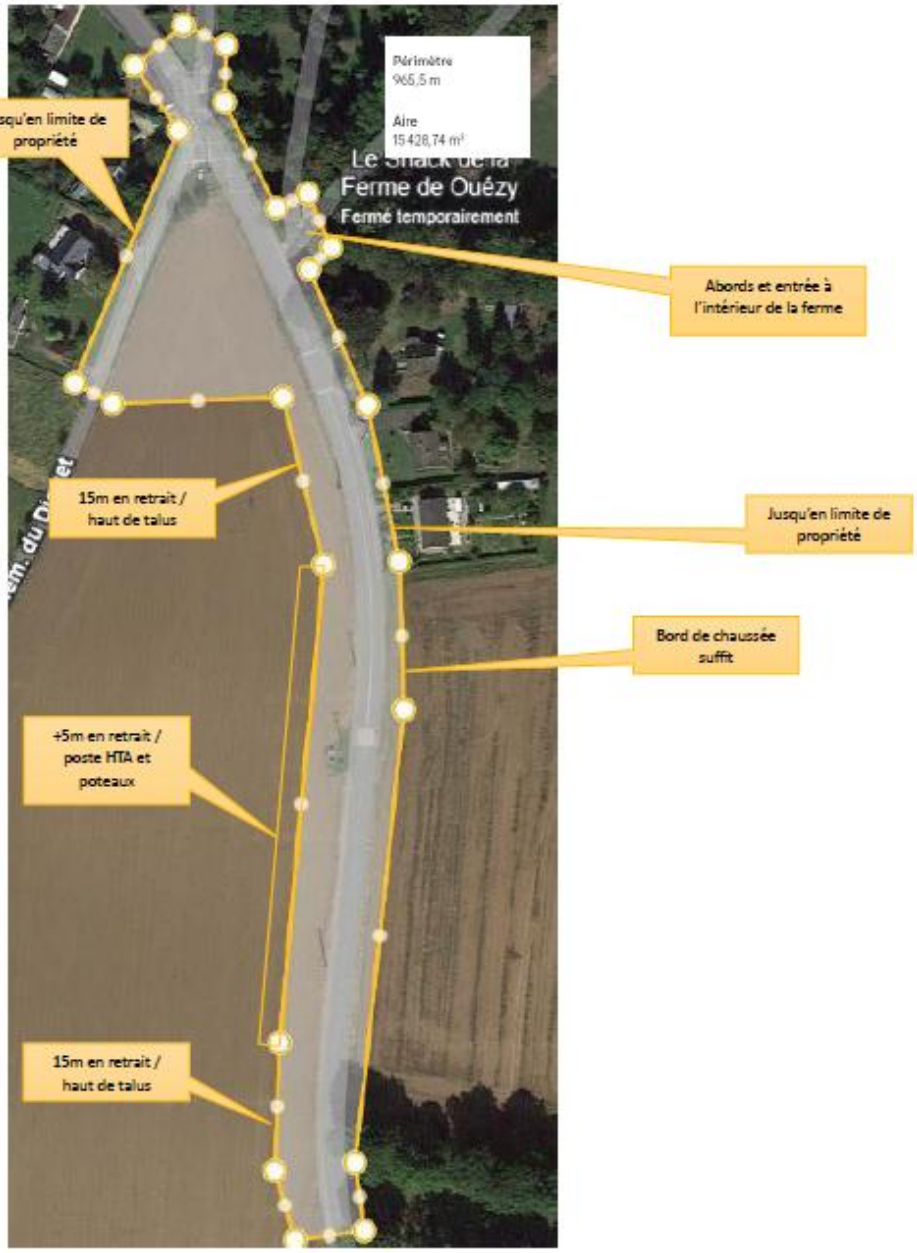
Registre papier ouvert à la Communauté de communes Val ès dunes			
Repère	**Date**	**Nom et prénom**	**Thème(s) de l'observation**
RPCC002	24/02/2026	Anonyme	Création d'une piste cyclable

Texte de l'observation :

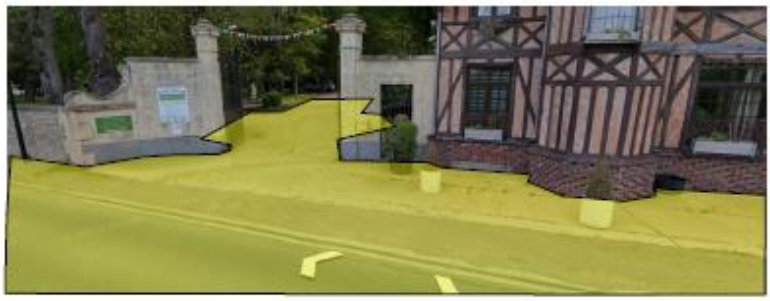
le 24/02/2026 - Observation de la Communauté de Communes Val ès dunes.

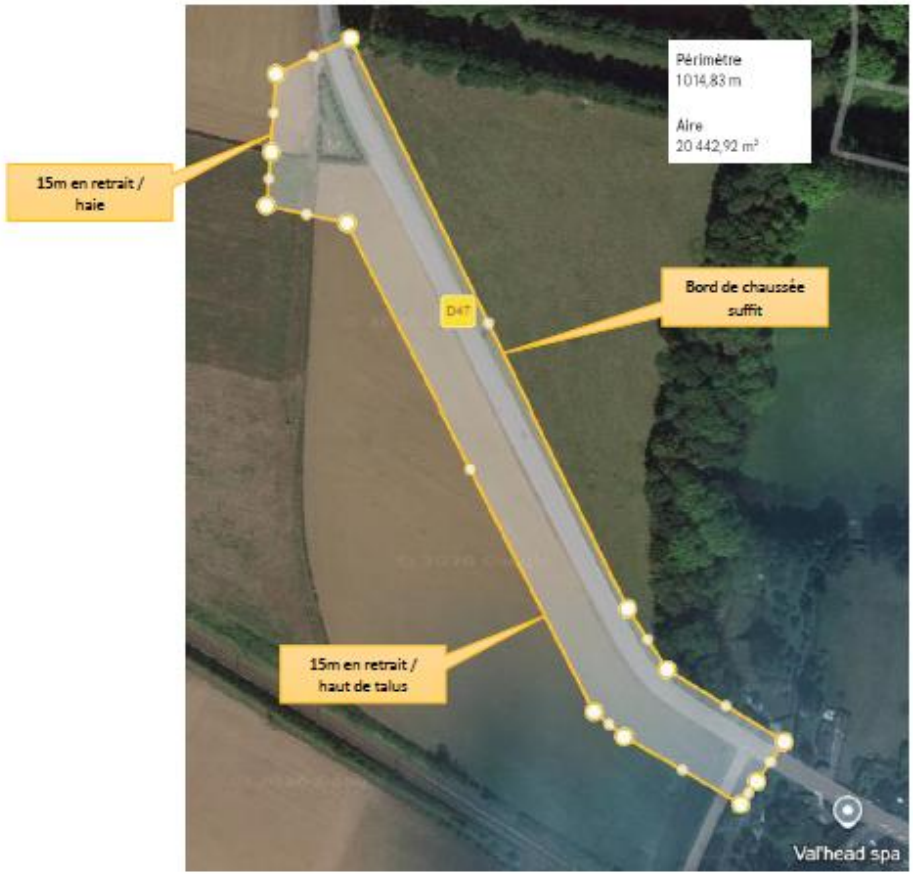
Dans le cadre du projet de création d'une piste cyclable entre Auzy et Herjidon, un emplacement doit être réservé conformément aux pièces jointes.





Détail relevé y compris intérieur entrée à la ferme 15ml environ pour avoir l'alignement du chemin d'accès:





Réponse du maître d'ouvrage :

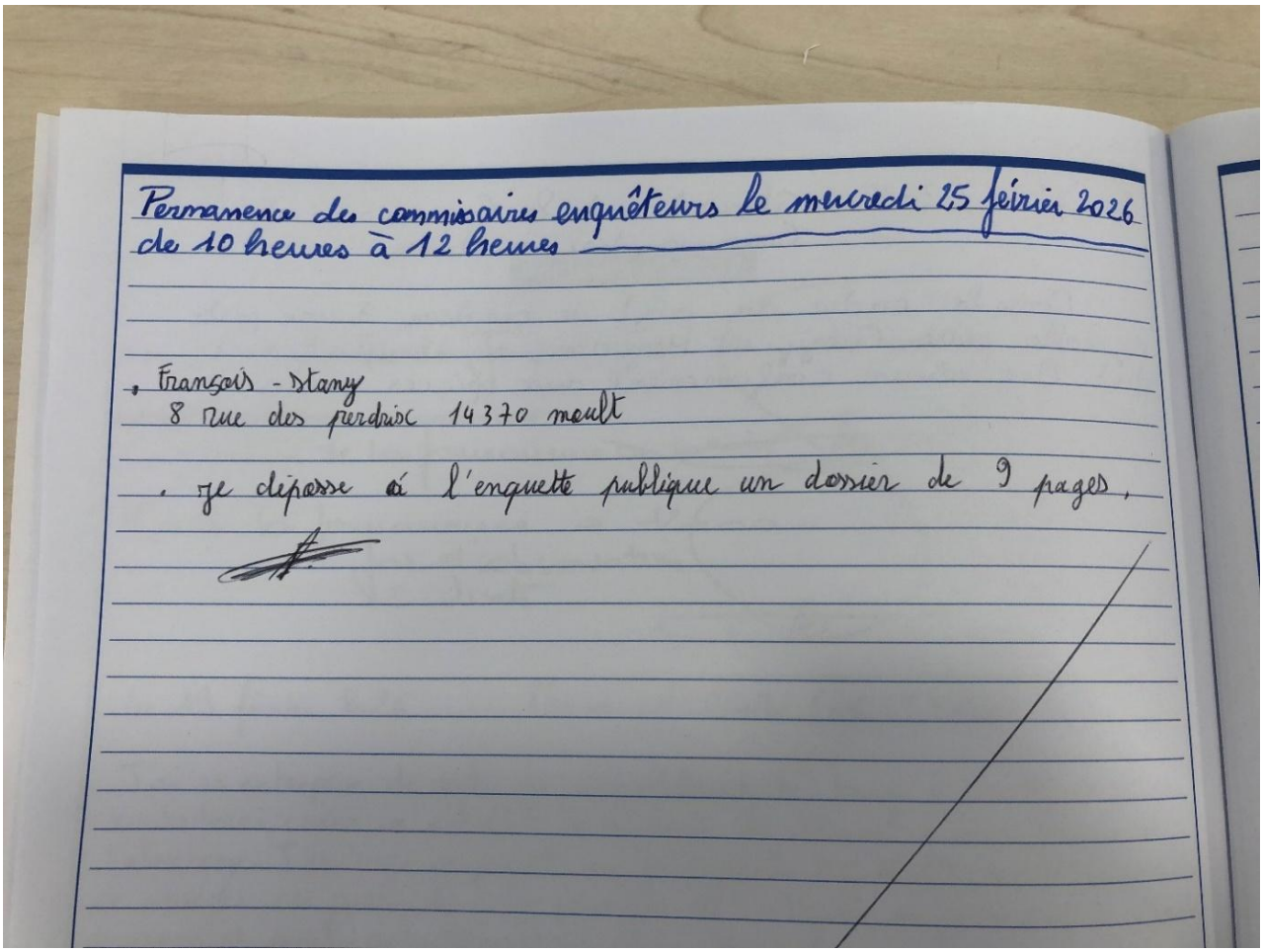
Aucun ER ne sera ajouté après enquête publique. L'ER OUEZ3 sera ajusté ;

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Registre papier ouvert à la Communauté de communes Val ès dunes			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPCC003	25/02/2026	M STANY François	Demande modification zonage

Texte de l'observation :



9 pièces jointes :

Madame GUIOC Mathilde
Monsieur FRANCOIS Stany
8, Rue des Perdrix
14 370 MOULT-CHICHEBOVILLE

Objet : Demande d'une validation définitive du classement Av des parcelles AI81 et AI82 commune de Moult-Chicheboville.

Moult, le 25/02/2026

Monsieur Le Commissaire
Enquête publique
PLUi VAL ES DUNES

Monsieur Le Commissaire,

Suite à notre participation à la réunion publique de présentation du futur PLUi le 8/03/25 à la mairie d'Argences, nous avions constaté une modification de l'identification d'une partie de la parcelle AI81. Cet affichage n'était pas en conformité avec les plans et orientation du PLU en cours. Nous avons adressé un courrier recommandé le 15/03/2025 au Président de la Communauté de commune Val Es Dunes.

Ce jour, nous constatons que l'ensemble du merlon sur les parcelles AI81 et AI82 est classé Av. Une notification conforme aux orientations du PLU de la commune de Moult-Chicheboville. Toutefois, nous tenons à vous informer que Mme Le Maire de Moult-Chicheboville en tant que personne initiée a lancé en urgence deux opérations immobilières aux deux extrémités du merlon ne permettant plus un cheminement entre la rue des Perdrix et la route de Paris pour rejoindre la traversée sécurisée de la route de Paris en passant par la rue Marguerite DURAS. Si les deux projets se réalisaient, le merlon ne serait accessible que par deux petites allées d'un mètre de large (normes handicapés non respectées), la commune ne pourrait plus utiliser les équipements professionnels nécessaires à son entretien.

Nous sommes en attente de la date de l'audience de notre recours au Tribunal Administratif pour qu'il juge sur le fond l'urbanisation de l'extrémité du merlon rue des Perdrix. Cette barrière végétale fut érigée sur les deux parcelles AI81 et AI82 non viabilisées à la création du lotissement communal. La qualification de « dent creuse » utilisée dans les délibérations du conseil municipal ne rentre pas dans le faisceau d'indices correspondant à cette notion.

Nous souhaitons que vous portiez une attention particulière à cette situation dans le cadre de la validation du futur PLUi Val Es Dunes, veuillez recevoir, Monsieur le Commissaire, l'expression de nos salutations distinguées.

Pièces jointes :

- Lettre recommandée adressée au Président de la Communauté de communes Val Es Dunes.
- Lettre de saisie du Tribunal Administratif.
- Plan viaire du PLU en cours de la commune de Moult-Chicheboville.
- Plan d'occupation du PLU en cours de la commune de Moult-Chicheboville.
- Plan d'occupation des deux projets immobiliers aux extrémités du merlon.
- Plan du règlement graphique et prescriptions d'urbanisme G6 PLUi Val Es Dunes.
- Photo du chemin communal et son petit espace arboré compris dans la cession de terrain à Mr LENFANT, pharmacien, sans avoir été déclassé par une délibération. Cette fermeture d'un passage public n'est pas nécessaire à ce projet immobilier de la route de Paris.

Madame GUIOC Mathilde
Monsieur FRANCOIS Stany
8, Rue des Perdrix
14 370 MOULT-CHICHEBOVILLE

Objet : Demande de correction des fausses données d'urbanisme transmises au cabinet Schneider charg d'élaborer le futur PLUi sur la parcelle AI81 de la commune de Moult.

Moult, le 15/03/2025

Lettre recommandée avec accusé de réception.

Monsieur Le Président de la
Communauté de communes
VAL ES DUNES
1, Rue Guéritot
14370 ARGENCES

Monsieur Le Président,

Suite à notre participation à la réunion publique de présentation du futur PLUi le 8/03/25 à l mairie d'Argences, nous avons constaté une modification de l'identification d'une partie de la parcelle AI8: Cet affichage n'est pas en conformité avec les plans du PLU en cours. A ce jour, aucune délibération légal du conseil municipal de Moult-Chicheboville ne valide cette nouvelle classification.

Nous vous demandons de vérifier les données qui vous ont été transmises par les responsables d l'urbanisme de la commune de Moult concernant le merlon arboré érigé sur la parcelle AI81. Cette barrièr végétale avec un cheminement pédestre fut créé en 2003 sur les deux parcelles AI81 et AI82 non viabilisée du **lotissement communal** des Perdrix. En 2015, le cabinet Schneider chargé de réaliser le PLU de l commune de Moult avait classé l'ensemble du merlon entre la rue des Perdrix et la route de Paris : espac public de jeux et de loisirs, son sentier pédestre était référencé sur le plan viaire de la commune.

Nous souhaitons que vous portiez une attention particulière à cette situation dans le cadre d l'élaboration du futur PLUi, veuillez recevoir, Monsieur le Président, l'expression de nos salutation distinguées.

Pièces jointes :

- Le plan du PLU en cours classant l'ensemble du merlon sur les parcelles AI81 et AI82.
- Le plan viaire du PLU en cours référençant le chemin rural.
- La délibération du 22/02/24 retirée après la saisie par la Préfecture du tribunal administratif.
- Le compte-rendu de l'audience du tribunal administratif du 16/05/24.
- La deuxième délibération du 21/05/24 retirée à la demande de la Préfecture.
- La troisième délibération du 24/02/25.
- La lettre adressée à la Préfecture demandant le contrôle de cette 3ème délibération.
- Les 2 plaquettes de photos avant et après la volonté d'urbaniser une partie de la parcelle AI81.
- Les 2 lettres recommandées avec AR demandant la remise en état du merlon et de l'entretien de l'ensemble de la barrière végétale avec la même régularité que celle du merlon et son sentier le long du lotissement Lucie Aubrac de l'autre côté de la rue des Perdrix.

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE CAEN
ARRIVÉE LE
11 SEP. 2025

Madame GUIOC Mathilde
Monsieur FRANCOIS Stany
8, Rue des Perdrix
14 370 MOULT-CHICHEBOVILLE

Objet : Saisie du Tribunal Administratif contre la délibération N° 2025-07-07-11 et des procédures mises en œuvre du conseil municipal de Moult-Chicheboville.

Moult, le 11/09/2025

Tribunal Administratif
3, Rue Arthur-Leduc
14118 CAEN

Messieurs les Juges du Tribunal Administratif,

Nous avions demandé par lettre recommandée le 01/07/2025 à la mairie de Moult-Chicheboville un recours gracieux du retrait de la délibération N° 2025-05-05-07 (Dossier page 58) déclassant le chemin communal des parcelles AI81 et AI82, sans réponse (Dossier lettre page 64,65,66 AR page 67).

Nous vous demandons le retrait de la délibération N° 2025-07-07-11 (Dossier page 68) du Conseil Municipal de MOULT-CHICHEBOVILLE le 07 juillet 2025, l'abandon définitif de l'urbanisation de l'extrémité du merlon route des Perdrix, sa remise en état et l'entretien régulier de l'ensemble de la barrière végétale. Lettre avec accusé de réception adressée à la mairie le 22 juillet 2025 (Dossier pages 77,78,79 AR page 80), document (Dossier page 81), photos de l'état du merlon (Dossier pages 82,83), vue aérienne avant l'abattage des arbres (Dossier page 84), situation sur le plan cadastral (Dossier page 85).

Motifs de notre demande de retrait du projet d'urbanisation de l'extrémité du merlon route des Perdrix :

- Cette délibération ne respecte pas l'ordonnance du Tribunal Administratif du 16 mai 2024 N° 2401121,2401123 / 54-035-02 :

  « En vertu de l'article L. 3111-1 du code général de la propriété des personnes publiques, les biens du domaine public sont inaliénables et ne sauraient être vendus sans avoir été au préalable désaffectés et déclassés ;
- ***- une désaffectation puis une cession seraient contraires aux orientations du document d'urbanisme actuel et au PLUi en préparation » (Dossier ordonnance N° 2401121,2401123 / 54-035-02 pages 19,20,21,22,23).***

- La désaffectation d'une partie de la parcelle AI81 par la pose d'une clôture n'a jamais été réalisée. La rubalise avec quelques petits piquets métalliques ont vite disparu dans la végétation et n'ont pas interdit l'accès, les usagers ont même créé un nouveau cheminement sur toute la longueur du merlon constaté par le commissaire enquêteur de l'enquête publique (Dossier pages 47 à 57).

- La commune n'est pas propriétaire de la grande parcelle agricole AI83 jouxtant l'ensemble du merlon et c'est **un mensonge réitéré que d'affirmer sur la délibération la création d'une ceinture paysagère à l'ouest de la parcelle**.

- Le projet d'urbanisation de l'extrémité du merlon rue des Perdrix empiète sur la parcelle AI 126 p2 non désaffectée ni déclassée.

- ***L'arrêt volontaire de tout entretien pendant plus de deux ans de la barrière végétale pour rendre l'espace public de jeux et de loisirs et son chemin communal impraticables dans le but d'une désaffection est très contestable.***

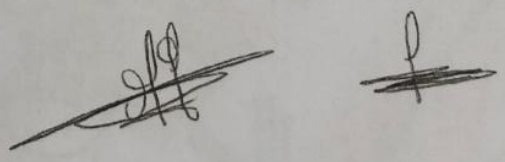
- Le tout nouveau projet d'urbanisation délibérations N° 2025-07-07-12 et N° 2025-07-07-13 (dossier pages 69 et 70) de l'autre extrémité du merlon ne respecte pas l'engagement pris sur la délibération du 5 mai 2025 N° 2025-05-05-07 article 3 (dossier page 58) maintenir un cheminement entre la rue des Perdrix et la route de Paris, réserve écrite par le Commissaire enquêteur.

- Nous laissons les services préfectoraux agir sur ce nouveau projet d'urbanisation, la procédure nous semble encore une fois entachée d'illégalités.

Pour votre information :

Nous avons fait un signalement au Procureur de la République à la gendarmerie de Moult le samedi 12 juillet pour obliger la mairie à intervenir sur le merlon qui jouxte notre propriété. Le merlon transformé en un terrain vague abandonné avec les arbres coupés à un mètre du sol était devenu très inflammable. Cette démarche a été plus efficace que nos deux courriers recommandés le 27/08/2024 (dossier page 30 AR page 31), le 27 novembre 2024 (dossier page 33 AR page 34) et la pétition des locataires de la rue Marguerite Duras transmise au commissaire enquêteur le 11 avril 2025 (dossier pages 43,44,45,46). Toutefois, Mme Le Maire semble ignorer les obligations de débroussaillage des espaces publics sur une profondeur de **50 m des habitations**, les services communaux sont intervenus sur le côté du merlon face aux habitations le mercredi 16 juillet 2025. L'autre versant reste très inflammable. Il est laissé à l'abandon, aucun entretien depuis plus de deux ans.

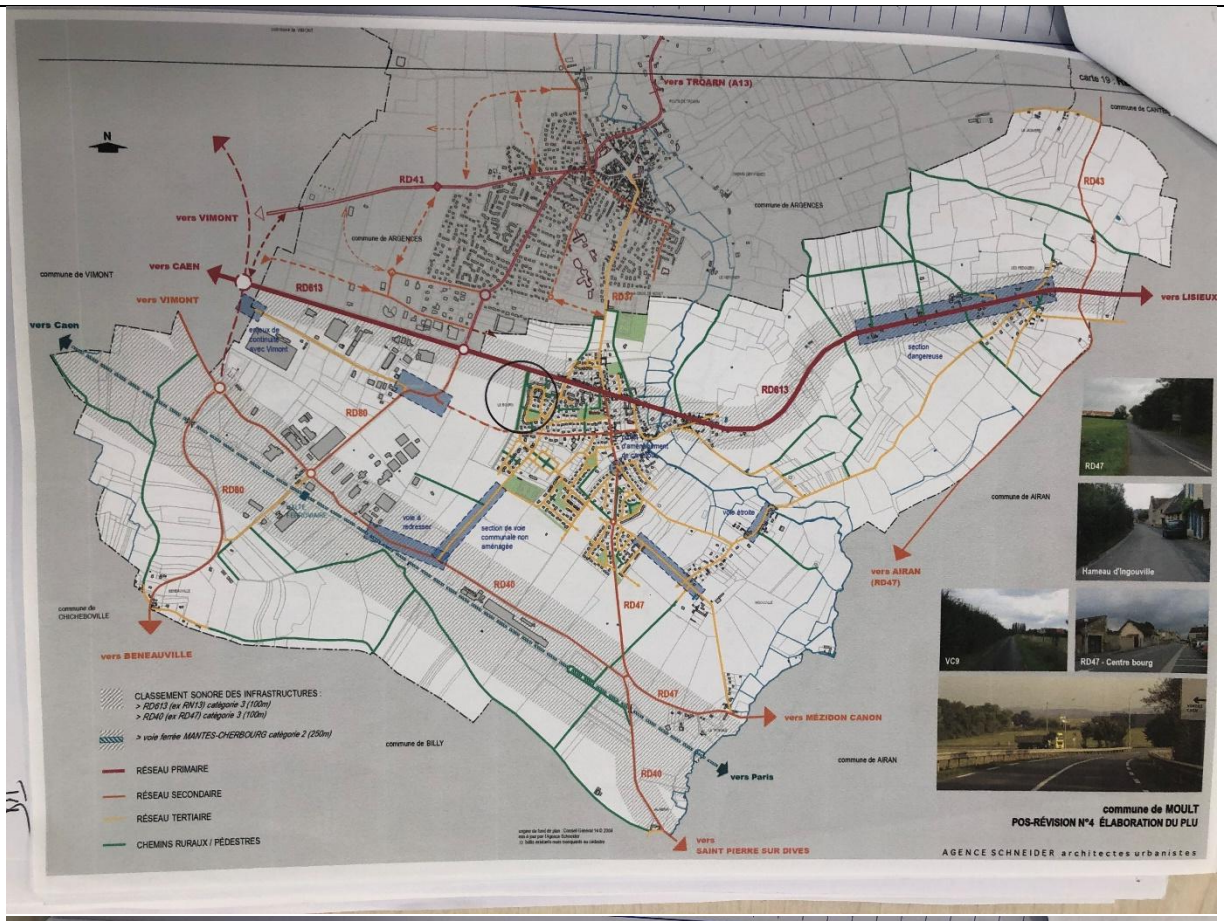
En attente d'une deuxième décision du Tribunal sur le projet d'urbanisation de l'extrémité du merlon route des Perdrix, veuillez recevoir, Messieurs, l'expression de nos salutations distinguées.

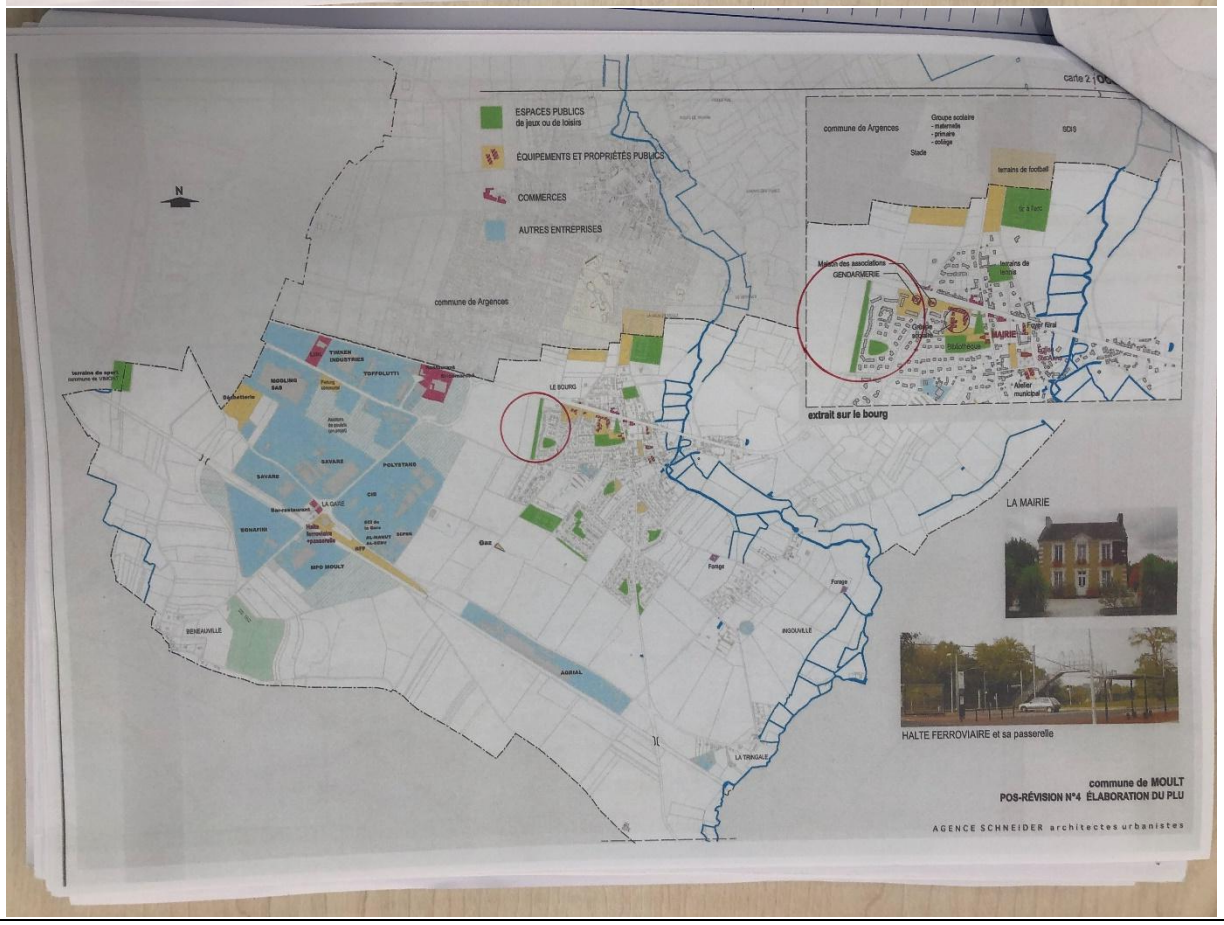


Pièces jointes :

- Historique de toutes nos démarches entreprises contre le projet d'urbanisation de l'extrémité de la barrière végétale jouxtant notre propriété. La commission d'urbanisme de la commune avait donné ***un avis défavorable à l'unanimité.***

- Dossier de tous les documents : courriers recommandés, accusés de réception, délibérations du conseil municipal, plans du PLU en cours, plans de situation, ordonnance du Tribunal Administratif du 16 mai 2024, rapport de l'enquête publique, pétition des riverains, photos.


vers TROARN (A13)
RD41
vers VIMONT
vers CAEN
commune de VIMONT
commune de ARGENCES
RD613
RD37
RD43
vers LISIEUX
vers Caen
RD80
RD48
RD47
vers AIRAN (RD47)
commune de AIRAN
commune de CHICHEBOVILLE
vers BENEAUVILLE
CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES :
> RD613 (ex RN13) catégorie 3 (100m)
> RD40 (ex RD47) catégorie 3 (100m)
> voie ferrée MANTES-CHERBOURG catégorie 2 (250m)
RÉSEAU PRIMAIRE
RÉSEAU SECONDAIRE
RÉSEAU TERTIAIRE
CHEMINS RURAUX / PÉDESTRES
commune de BILLY
vers MÉZIDON CANON
vers Paris
vers SAINT PIERRE SUR DIVES
RD47
Hameau d'Ingouville
VC9
RD47 - Centre bourg
commune de MOULT
POS-RÉVISION N°4 ÉLABORATION DU PLU
AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes


ESPACES PUBLICS de jeux ou de loisirs
ÉQUIPEMENTS ET PROPRIÉTÉS PUBLICS
COMMERCES
AUTRES ENTREPRISES
commune de Argences
extrait sur le bourg
LE BOURG
LA MAIRIE
HALTE FERROVIAIRE et sa passerelle
commune de MOULT
POS-RÉVISION N°4 ÉLABORATION DU PLU
AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes


REGLEMENT GRAPH
et PRESCRIPTION
D'URBANISME
PLUi de Val ès du
G6
UF
UGb
UFv
AUGb1
AUGb2
UGc
UGd
UGb3
Np
Na
Nv
ER MMOU11
ER MMOU12
ER MMOU5a
ER MMOU3b
ER MMOU4
OAP HAB13
OAP HAB12
Ancienne décharge


ROUTE DE PARIS
Cession
2 accès limités en largeur
RUE MOZART
RUE MARGUERITE DURAS
RUE JEAN MOULIN
RUE ROBERT HAMELIN
RUE DE VERDUN
RUE DES PERDRIX
Satellite



Réponse du maître d'ouvrage :

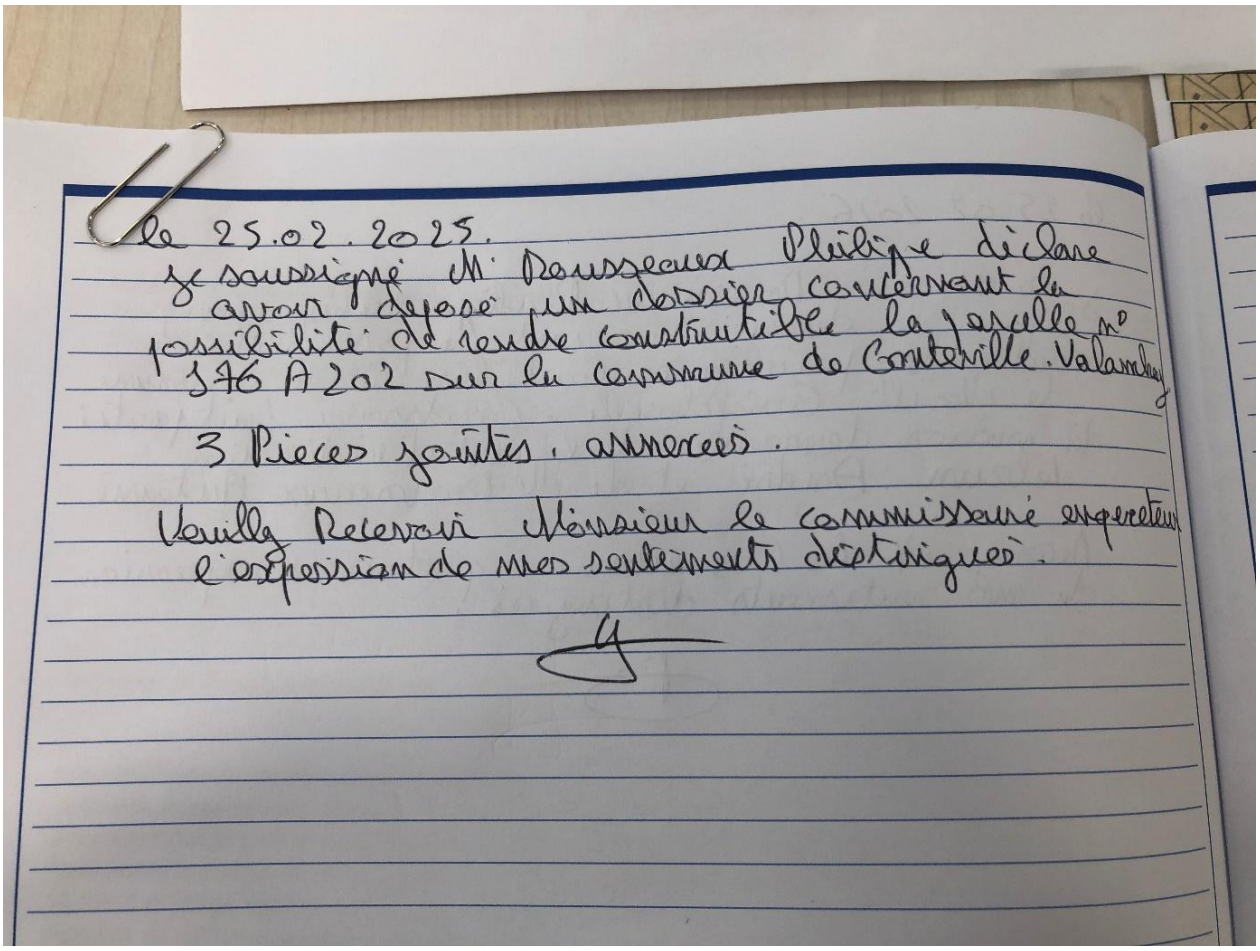
Le PLUI prévoit la préservation de la coupure d'urbanisation mise en œuvre lors de la réalisation du quartier.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Registre papier ouvert à la Communauté de communes Val ès dunes			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPCC004	25/02/2026	M ROUSSEAUX Philippe	Demande modification zonage

Texte de l'observation :



Mr et Mme ROUSSEAUX Philippe
2 bis chemin de la Marette
Chicheboville
14370 MOULT CHICHEBOVILLE

A Chicheboville, le 21 février 2026

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Nous sommes propriétaires d'une parcelle située sur la commune de Conteville 176 A202 à voir sur la présentation graphique I 3 - pièce 4 D
En 2019 nous avions demandé la possibilité d'y construire des pavillons, ce qui nous avait été refusé notamment à cause du manque de dessertes en électricité et réserve incendie, et de plus la commune ne disposait pas de document d'urbanisme.
Aujourd'hui les choses changent car nous savons que la parcelle A234 située en face de la nôtre, va faire l'objet de construction d'une plate-forme pour récoltes agricoles (céréales, paille).
De ce fait une voierie nouvelle sera créée entre la route de Conteville- Poussy la campagne et le chemin desservant notre parcelle (chemin des paraires) qui est déjà goudronné le long de notre parcelle. A la réalisation de cette plateforme, une retenue d'eau importante sera mise en place de façon à assurer le service incendie également pour les maisons à proximité de celle-ci.
La commune de Conteville dispose maintenant d'un assainissement collectif par lagunage qui a la capacité de recevoir les rejets des maisons supplémentaires. La capacité de fourniture d'électricité aujourd'hui a changé car la commune a fait l'objet d'un renforcement de réseau. C'est pour ces raisons que nous souhaiterions de nouveau vous solliciter pour accepter que notre parcelle puisse être mise en zone constructible même en plusieurs tranches de façon à faire une progression douce et raisonnée de la population de ce village.

Recevez, Monsieur Le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos sentiments distingués.

L. Rousseaux

PJ : Courrier que nous avions envoyé à la commune de Conteville en 2019
Plan parcellaire de la parcelle en question et de la commune de Conteville

Mr et Mme ROUSSEAUX Philippe
2 bis chemin de la marette
Chicheboville
14370 MOULT CHICHEBOVILLE

Monsieur le Maire,
Mesdames et messieurs les membres
De la
Commission d'aménagement

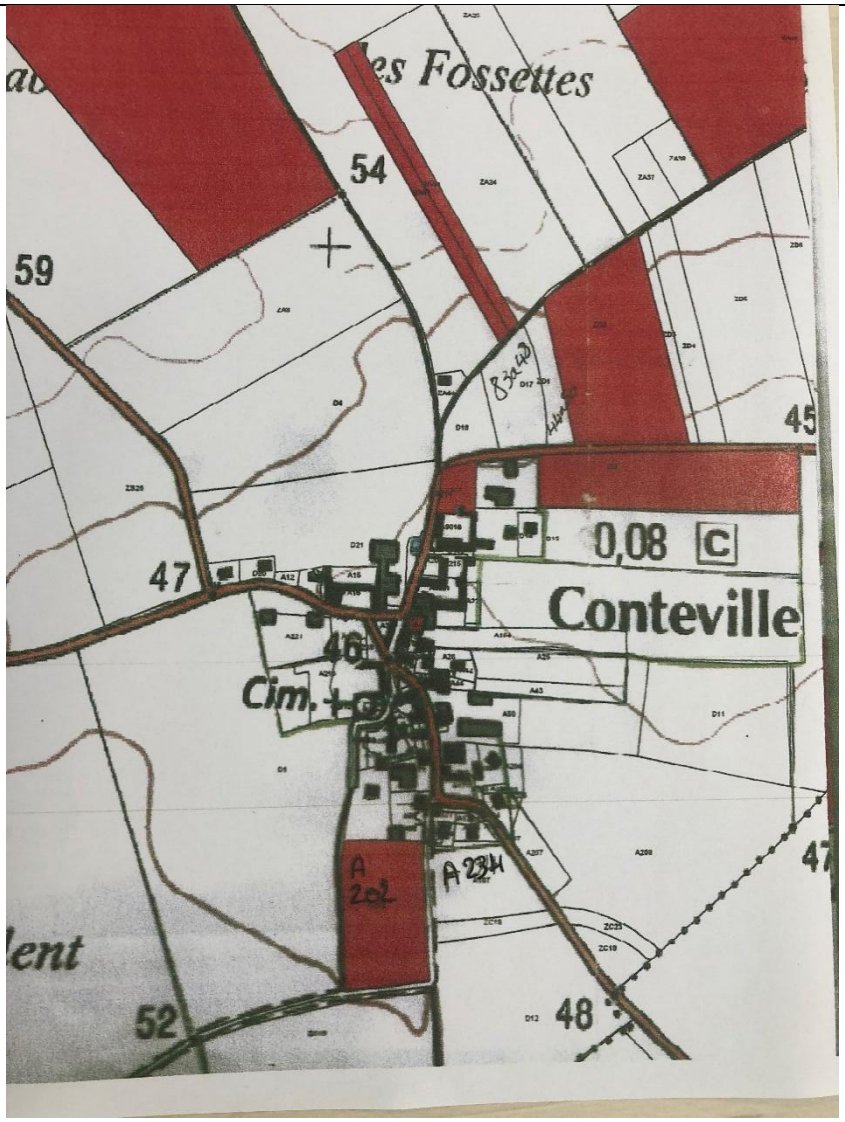
Chicheboville le 15 juillet 2019

Monsieur le Maire,

Lors de ma visite en la mairie d'Airan, je vous ai fait part de notre intention de viabiliser notre parcelle n°A 202 située sur la commune de Conteville. Cette décision nous a été insufflée par la visite du cabinet Pozzo immobilier qui avait pour projet une viabilisation pour 28 lots dont notre parcelle et celle d'un voisin.
Son offre ne nous intéressant pas nous avons donc décidé de vous rendre visite afin d'avoir votre ressenti sur un projet plus raisonnable.
De fait après avoir discuté avec vous, il ne vous a pas semblé négatif d'élaborer un projet d'une dizaine de parcelles constructibles sur cette petite commune, ce qui resterait un potentiel d'accueil possible par rapport au nombre d'habitants actuels.
C'est pour cette raison que nous avons demandé au cabinet Patrick LALLOUET de nous réaliser un projet qui englobait la totalité de notre parcelle de 15000m2 , dénommée Le Clos, entourée de route et chemin sur trois côtés et qui aurait un potentiel de 17 parcelles environ, et comme nous en avions parlé « qui peut le plus peut le moins », pour l'instant nous souhaiterions réaliser une première tranche d'une dizaine de parcelles. Bien sûr il y aurait un aménagement d' une plateforme de retournement de 300m2 pour les véhicules de secours (pompiers) et ramassage des déchets.
Une deuxième tranche restant possible dans quelques années si la possibilité d'accueil le permet.
Nous tenons à vous rappeler que la voie d'accès qui aujourd'hui peut paraitre trop étroite a fait l'objet il y a quelques années d'un arpentage et que les parcelles 179 180 182 175 et 230 ont été prélevées des propriétés voisines pour permettre l'élargissement de cette voie en vue de viabilisation ultérieures (ce qui devrait être acté prochainement normalement)
De plus vous remarquerez qu'il reste une bande non viabilisée sur notre parcelle à l'entrée à droite le long des maisons existantes car nous voulons respecter la distance règlementaire des 100 mètres qui doivent séparer les nouvelles constructions de la partie des bâtiments agricoles qui accueillent des animaux et qui sont considérés comme installation classée en élevage.
Cette bande pourrait être aménagée en espaces verts et pourquoi pas un terrain de jeux pour les enfants des futurs habitants.

Espérant avoir été assez explicites sur notre projet et nous tenant bien sûr à votre disposition pour d'éventuels besoins d'explication, veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

L. Rousseaux



Réponse du maître d'ouvrage :

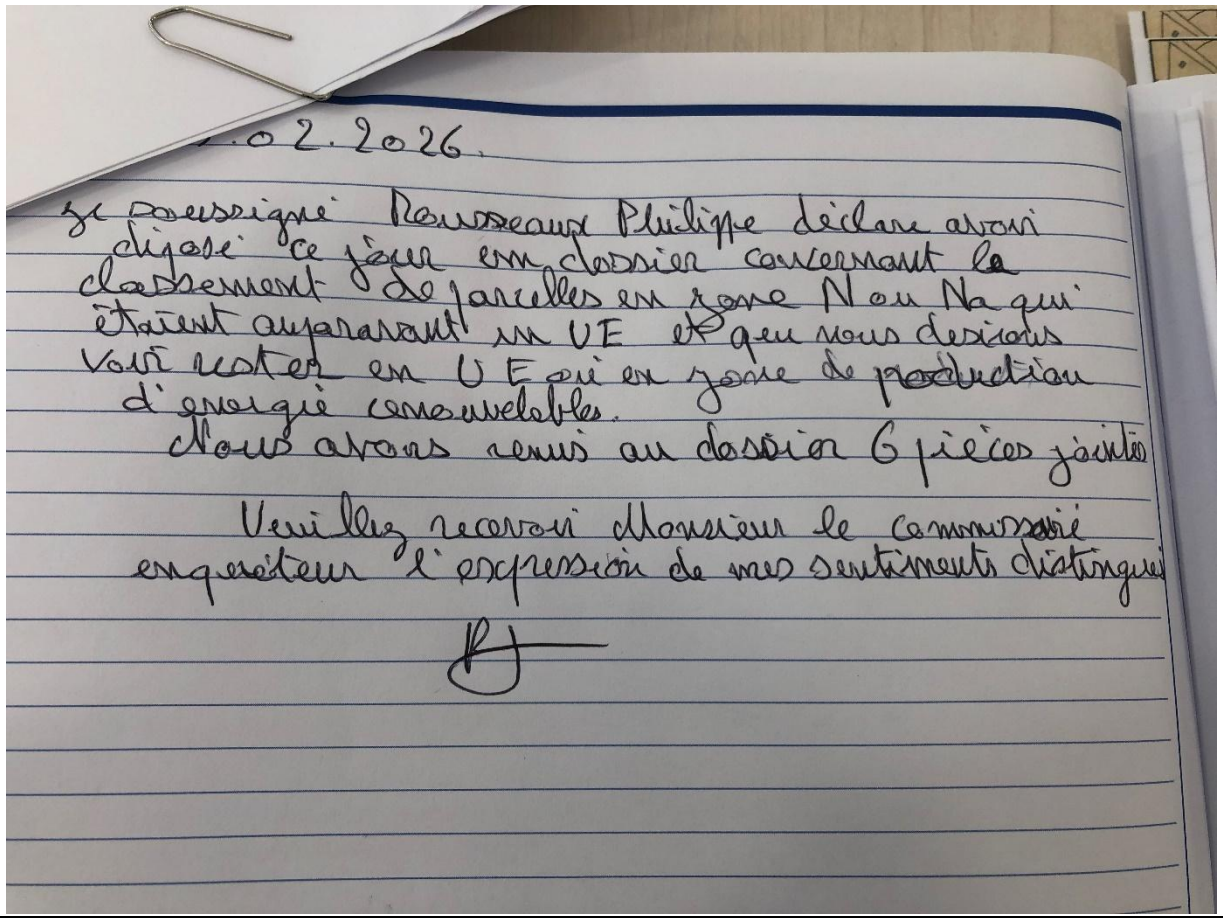
Aucune extension de l'urbanisation du village, sur cette grande parcelle agricole occupée par un labour n'est retenue à ce stade par le projet, vu les objectifs de maitrise de consommation de l'espace, en application du SCOT et de la Loi Climat et Résilience

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Registre papier ouvert à la Communauté de communes			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPCC005	25/02/2026	M ROUSSEAUX Philippe	Demande modification zonage

Texte de l'observation :



.02.2026.

Je soussigné Rousseaux Philippe déclare avoir déposé ce jour un dossier concernant le classement de parcelles en zone N ou Na qui étaient auparavant en UE et que nous désirons voir rester en UE ou en zone de production d'énergie renouvelables.

Nous avons remis au dossier 6 pièces jointes

Veuillez recevoir Monsieur le commissaire enquêteur l'expression de mes sentiments distingués

Mr et Mme ROUSSEAUX Philippe
2 bis Chemin de la Marette
Chicheboville
14370 MOULT CHICHEBOVILLE

A Chicheboville, le 21 février 2026

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Lors de l'étude du futur PLUI de la communauté de commune Val ès Dunes nous nous sommes aperçus que nous avions des parcelles situées sur la commune de Moult Chicheboviille qui étaient classées auparavant en zone UE et qui deviendraient en zone N ou NA.
Nous avons rencontré Mr PIARD vice-président, à une réunion de présentation le 14 mars 2025à Frénouville, et lui avions déjà fait part de notre inquiétude à ce sujet et il nous avait conseillé de lui écrire, ce que nous avons fait dès le 19 mars 2025.
Nous nous apercevons aujourd'hui que ce courrier n'a pas porté intérêt aux yeux des rédacteurs de ce document (règlement graphique G5) pièce 4D
Les parcelles en question sur Moult c'est-à-dire ZA 0103-105-108 et 113 on fait l'objet de classement en UE suite à des négociations d'une trentaine d'années. Nous avons eu plusieurs projets sur ces parcelles qui n'ont pu aboutir surtout à cause de la sortie jugée dangereuse.
Le 25 janvier 2024 nous avons fait une déclaration au cas par cas, pour l'installation d'une centrale solaire et avons été dispensés d'une étude environnementale.
Le 12 mars 2024nous avons déposé une déclaration préalable, qui a fait l'objet d'un arrêté d'opposition notamment encore à cause de la sortie.
Depuis nous avons entamés des négociations avec le département qui sont en train d'aboutir et une sortie vient d'être réalisée sur la parcelle n° 120 à un endroit choisit par le département, et maintenant matérialisée.
Le deuxième point de refus vient de la CDPENAF qui n'aurait pas dû être consultée sur des parcelles classées en UE.
Nous envisageons comme l'autorise la règlementation de faire paître des moutons, si le projet arrive au bout, de façon à concilier production d'électricité et agriculture, d'ailleurs nous avons déjà un cheptel ovins inscrit au service d'identification sous le numéro 14158010

Nous espérons, Monsieur Le Commissaire Enquêteur, que vous prendrez en compte nos doléances, car ce projet ne peut se réaliser qu'à condition que nos parcelles restent en UE ou en Zone de Production d'Energies Renouvelables.

Veuillez recevoir, Monsieur Le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos sentiments distingués.

L. Rousseaux

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
de Normandie

Rouen, le 23 février 2024

Service énergie, climat, logement
et aménagement durable
Pôle évaluation environnementale

Dossier n° 005253
Nos réf. : 2024-00234
Affaire suivie par : Konan JOUBERT
konan.joubert@i-carre.net
Tél. : 02 50 01 83 75
Courriel : *pee.seclad.dreal-normandie@developpement-durable.gouv.fr*

Monsieur,

Afin de savoir si votre projet d'installation photovoltaïque au sol sur la commune de Moult-Chicheboville (14) nécessitait la réalisation d'une évaluation environnementale, vous m'avez adressé une demande d'examen au « cas par cas » reçue complète le 25 janvier 2024.

En application des dispositions de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe la décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas qui dispense d'évaluation environnementale votre projet.

Cette décision prend en compte vos engagements à mettre en place des haies bocagères composées d'essences locales et à mettre en place uniquement des clôtures facilitant la circulation de la faune.

Cette décision sera mise en ligne sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Normandie, accessible depuis le lien suivant :
http://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le directeur régional,

Olivier MORZELLE

Copie à : - Préfecture du Calvados
- Direction départementale des territoires et de la mer du Calvados

ROUSSEAU Philippe

2 Bis Chemin de la Marette Chicheboville
14370 MOULT-CHICHEBOVILLE

SERVICES PUBLICS+

PRÉFET
DE LA REGION
NORMANDIE
Liberté
Égalité
Fraternité

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
de Normandie**

Décision relative à la réalisation d'une évaluation environnementale prise en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, après examen au cas par cas du projet d'installation photovoltaïque au sol sur la commune de Moult-Chicheboville (Calvados)

**LE PRÉFET DE LA RÉGION NORMANDIE,
PRÉFET DE LA SEINE MARITIME,
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite
Chevalier des Arts et des Lettres**

VU la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2, R. 122-3 et R. 122-6 ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

VU l'arrêté du 12 janvier 2017 modifié fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement ;

VU le décret du Président de la République du 11 janvier 2023 portant nomination de Monsieur Jean-Benoît ALBERTINI en qualité de préfet de la région Normandie, préfet de la Seine-Maritime ;

VU l'arrêté préfectoral n° SGAR/23-036 du 30 janvier 2023 portant délégation de signature à Monsieur Olivier MORZELLE, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie ;

VU la demande d'examen au cas par cas n°2024-5253 du projet d'installation photovoltaïque au sol sur la commune de Moult-Chicheboville (Calvados), déposée par Monsieur Philippe ROUSSEAU et reçue complète le 25 janvier 2024 ;

VU la contribution de l'agence régionale de santé de Normandie en date du 15 février 2024 ;

VU la contribution de la direction départementale des territoires et de la mer du Calvados en date du 15 février 2024 ;

Considérant la nature du projet qui consiste en l'installation photovoltaïque au sol avec des pieux battus, sur la commune de Moult-Chicheboville dans le département du Calvados, d'une puissance totale installée de 999 kWc, sur une emprise au sol totale du projet de 5 080m², sur laquelle seront installés les modules photovoltaïques d'une hauteur de 80 centimètres à 3 mètres ; la production étant destinée à être injectée sur le réseau public d'électricité ;

7 place de la Madeleine
CS 16036 - 76036 ROUEN cedex

Considérant que le projet relève de la rubrique n° 30 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement qui concerne les «*Installations photovoltaïques de production d'électricité (hormis celles sur toitures, ainsi que celles sur ombrières situées sur des aires de stationnement)* » qui soumet à un examen au cas par cas les « *Installations d'une puissance égale ou supérieure à 300 kWc* » afin de déterminer si la réalisation d'une évaluation environnementale est nécessaire ;

Considérant que le projet prévoit en phase travaux :

- la pose du système d'intégration en pieux battus pour s'adapter à l'assiette de terrain ;
- le montage des structures préalablement assemblées en usine ;

Considérant que le projet prévoit une maintenance préventive et curative par un système de télésurveillance ;

Considérant la localisation du projet :

- sur les parcelles cadastrées ZA 0103, ZA 0105, ZA 0108 et ZA 0113 sur la commune de Moult-Chicheboville ;
- A environ 300 mètres du site natura 2 000 le plus proche « Marais alcalin de Chicheboville-Bellengreville » référencée FR2500094 ;
- sur un espace dit d'orge d'hiver selon le registre parcellaire 2022 ;
- en bordure d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I « Pelouse Calcaire de Moult », référencée 250020014 ;
- en dehors de toute zone humide ou prédisposée à la présence d'une zone humide ;
- en dehors de tout périmètre de protection de captage d'eau potable ;
- dans une matrice boisée fragile fortement sensible à la fragmentation selon le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ;

Considérant que pour favoriser l'insertion dans le paysage le pétitionnaire s'engage, dans les informations complémentaires ajoutées au dossier, à mettre en place des haies bocagères composées d'essences locales ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage également à mettre en place des clôtures facilitant la circulation de la petite faune et à effectuer les travaux hors période de nidification ;

Considérant ainsi qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis et des considérations mises en avant par le pétitionnaire pour la réalisation de son projet, celui-ci n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine ;

DÉCIDE

Article 1

Le projet d'installation photovoltaïque au sol sur la commune de Moult-Chicheboville (Calvados) **n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations et des procédures administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas est exigible si les éléments de contexte ou les caractéristiques du projet présentés dans la demande examinée évoluent de manière significative.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie : http://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr.

Fait à Rouen, le 23 février 2024

Pour le préfet de la région Normandie et par délégations,
le directeur régional de l'environnement,
de l'aménagement et du logement

Olivier MORZELLE

Voies et délais de recours

Les recours gracieux, hiérarchique ou contentieux sont formés dans les conditions du droit commun. Sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux, un recours administratif préalable est obligatoire. Il peut être gracieux ou hiérarchique et doit être formé dans un délai de deux mois suivant la mise en ligne de la présente décision. Un tel recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le préfet de la région Normandie
Secrétariat général pour les affaires régionales
7 place de la Madeleine
CS 16036
76 036 ROUEN CEDEX

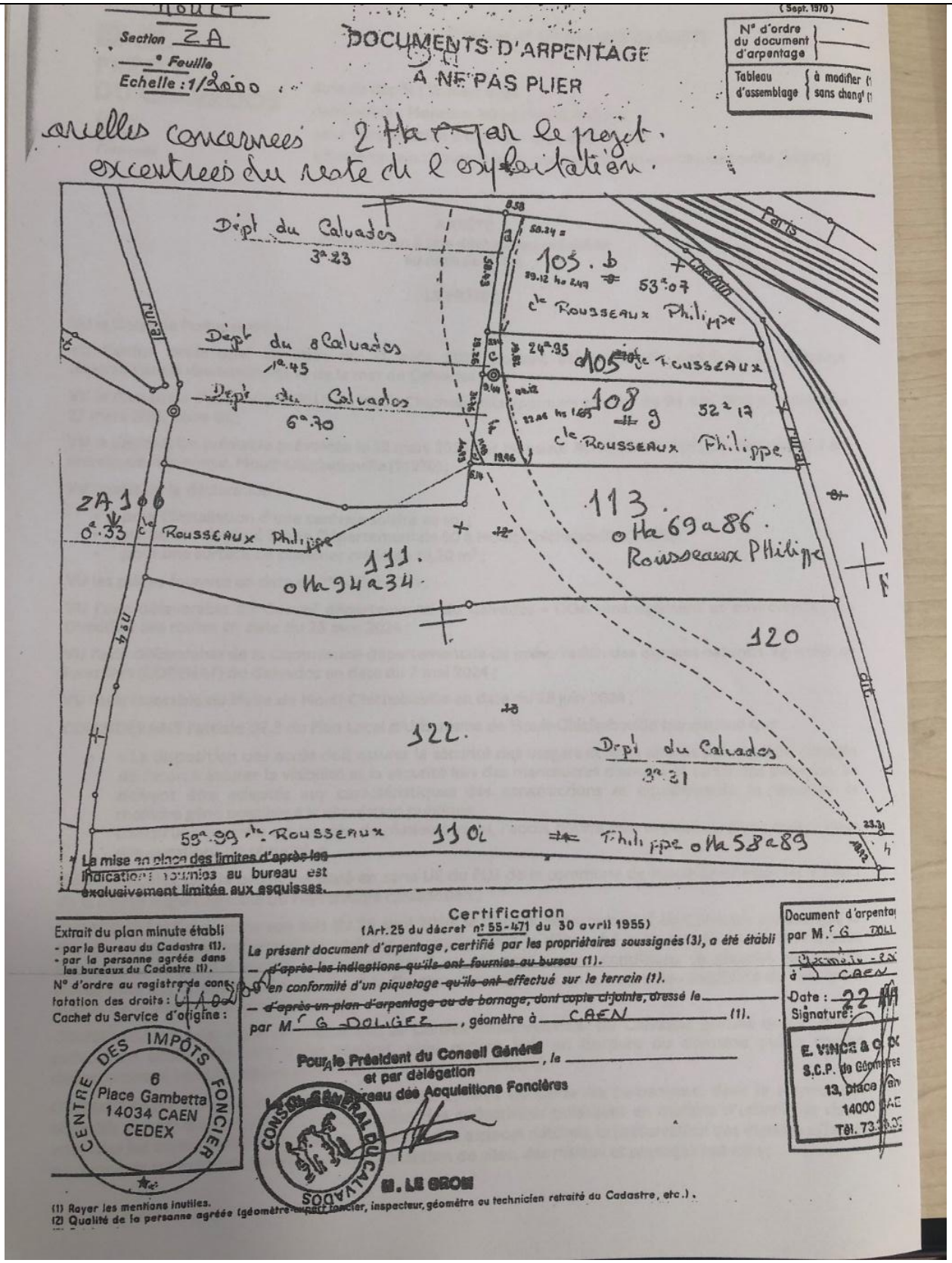
Le recours hiérarchique doit être adressé à :

Monsieur le ministre de la Transition écologique
Ministère de la Transition écologique
Hôtel de Roquelaure
246 boulevard Saint-Germain
75 007 PARIS

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique. Il doit être adressé au :

Tribunal administratif de Rouen
53 avenue Gustave Flaubert
76 000 ROUEN

Ce dernier peut être également saisi par l'application Télérecours citoyens, accessible par le site www.telerecours.fr


(Sept. 1970)
Section ZA
Feuille
Echelle : 1/2000
DOCUMENTS D'ARPENTAGE
A NE PAS PLIER
N° d'ordre du document d'arpentage
Tableau d'assemblage
à modifier
sans chang
quelles concernees 2 Ha par le projet.
excentrees du reste de l exploitation.
Dépt du Calvados 3a.23
Dépt du Calvados 1a.45
Dépt du Calvados 6a.70
105. b 53a.07 cle Rousseaux Philippe
105 cle Rousseaux 24a.95
108 g 52a.17 cle Rousseaux Philippe
ZA 106 0a.33 cle Rousseaux Philippe
111. 0Ha 94a 34.
113. 0Ha 69a 86. Rousseaux Philippe
120
122.
Dépt du Calvados 3a.31
59a.99 cle Rousseaux 110 Philippe 0Ha 58a 89
rural
Paris
La mise en place des limites d'après les indications fournies au bureau est exclusivement limitée aux esquisses.
Extrait du plan minute établi
- par le Bureau du Cadastre (1).
- par la personne agréée dans les bureaux du Cadastre (1).
N° d'ordre au registre de constatation des droits :
Cachet du Service d'origine :
CENTRE DES IMPÔTS FONCIER
6 Place Gambetta 14034 CAEN CEDEX
Certification
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3), a été établi
— d'après les indications qu'ils ont fournies au bureau (1).
— en conformité d'un piquetage qu'ils ont effectué sur le terrain (1).
— d'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le
par M. G. DOLIGEZ, géomètre à CAEN (1).
Pour le Président du Conseil Général, le
et par délégation
le Chef du Bureau des Acquisitions Foncières
CONSEIL GÉNÉRAL DU CALVADOS
M. LE GROS
Document d'arpentage par M. G. DOLI
à CAEN
Date : 22
Signature :
E. VINCE & C.
S.C.P. de Géomètres
13, place
14000
Tél. 73
(1) Rayer les mentions inutiles.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert foncier, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du Cadastre, etc.).

PRÉFET
DU CALVADOS
Liberté
Égalité
Fraternité

Dossier n° DP 014 456 24 U0011

date de dépôt : 12 mars 2024
demandeur : **Monsieur ROUSSEAUX Philippe**
pour : **l'installation d'une centrale solaire au sol**
adresse terrain : **Route Départementale 80 à Moult-Chicheboville (14370)**

ARRÊTÉ
d'opposition à une déclaration préalable
au nom de l'État

LE PRÉFET,

VU le Code de l'urbanisme ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 21 août 2023 portant délégation de signature au directeur départemental des territoires et de la mer du Calvados ;

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Moult-Chicheboville approuvé en date du 04 avril 2011 et modifié le 27 mars 2015, zone UE ;

VU la déclaration préalable présentée le 12 mars 2024 par Monsieur ROUSSEAUX Philippe demeurant 2 Bis chemin de la marette, Moult-Chicheboville (14370) ;

VU l'objet de la déclaration :

- pour l'installation d'une centrale solaire au sol ;
- sur un terrain situé Route Départementale 80 à Moult-Chicheboville (14370) ;
- pour une surface de plancher créée de 18,20 m² ;

VU les pièces fournies en date du 1er juillet 2024 ;

VU l'avis défavorable du Conseil départemental du Calvados – DGA aménagement et environnement - Direction des routes en date du 25 avril 2024 ;

VU l'avis défavorable de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du Calvados en date du 7 mai 2024 ;

VU l'avis favorable du Maire de Moult-Chicheboville en date du 28 juin 2024 ;

CONSIDÉRANT l'article UE.3 du Plan Local d'Urbanisme de Moult-Chicheboville qui dispose que :

- « La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie des parcelles. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.
- Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité. »

CONSIDÉRANT que le projet est situé en zone UE du PLU de la commune de Moult-Chicheboville, au sein de la petite région agricole du Pays d'Auge calvadosien ;

CONSIDÉRANT que, dans son avis du 25 avril 2024, le Conseil départemental du Calvados précise que le site du projet est actuellement occupé par un champ dont le débouché à l'Ouest, sur la RD 80, ne peut être emprunté pour desservir l'opération, car il ne présente pas les conditions de sécurité nécessaires (accès hors agglomération, en courbe, à la fin d'un dénivelé avec un manque de covisibilité du fait, entre autres, de la végétation environnante) ;

CONSIDÉRANT que, dans ce même avis le Conseil départemental du Calvados précise que le projet prévoit un accès véhicules à cet endroit, ainsi qu'une haie en bordure du domaine public routier départemental venant réduire encore la covisibilité vers le Nord ;

CONSIDÉRANT que, en application de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme, dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection de sites, des milieux et paysages naturels ;

ONSIDÉRANT que le projet porte sur l'installation d'une centrale photovoltaïque au sol dont l'emprise au sol représente une surface de 0,5 hectares ;

CONSIDÉRANT que le projet s'implante sur un sol agricole exploité, non recensé comme un site pollué ;

CONSIDÉRANT que, dans son avis du 7 mai 2024, la CDPENAF du Calvados précise que le projet génère des contraintes nouvelles sur les espaces agricoles. En effet, il engendre un risque de dégradation des conditions d'exploitation sans valorisation supplémentaire de l'activité agricole du site. Ainsi, il ne contribue pas à la limitation de la consommation d'espace à vocation ou à usage agricole ainsi qu'à sa préservation. Il ne participe pas à la protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers (article L. 101-2-1 alinéa 6° du Code de l'urbanisme) ;

CONSIDÉRANT que, dans ce même avis, la CDPENAF du Calvados précise que le projet dispose de caractéristiques physiques (taux de surface non-cultivable, hauteur minimale et taux de couverture) incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative du terrain sur lequel il s'implante ;

ARRÊTE

ARTICLE UNIQUE :

Il est fait **OPPOSITION** à la déclaration préalable.

Fait à Caen, le 17 JUIL. 2024

Pour le Préfet et par délégation,
Le Directeur départemental des territoires et de la mer

Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer du Calvados

Thierry CHATELAIN

Avis de dépôt affiché en mairie le 13 mars 2024

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Ce recours peut être effectué au moyen de l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Pour information :

- Le terrain est situé dans une commune soumise à un risque sismique faible de niveau 2 (Arrêté du 22 octobre 2010).
- Le terrain est concerné par des phénomènes de remontées de nappes d'eaux souterraines répertoriées par la DREAL. La profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est comprise entre 2,5 et 5 mètres, risque pour les infrastructures profondes (Source cartes DREAL). Le constructeur doit prendre les dispositions constructives et techniques adaptées aux remontées de nappes d'eau souterraine susceptibles d'engendrer un risque d'inondation, d'insalubrité ou de dégradation du bâtiment.
- Le terrain est partiellement concerné par une servitude relative aux voies ferrées et visibilité sur les voies publiques (T1) : SUP T1 du Calvados (Source : règlement graphique du PLU de Moult-Chicheboville).
- Le terrain est situé dans le périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (secteur affecté par le bruit) : Classement sonore des infrastructures (Source : règlement graphique du PLU de Moult-Chicheboville).

Avis émis par le Conseil Départemental du Calvados dans son avis en date du 25 avril 2024 :

« Pour envisager la desserte du champ actuel pour une autre destination que l'activité agricole actuelle, il convient d'étudier les possibilités de desserte à travers la parcelle ZA134 pour rejoindre la voie centrale de la zone industrielle de la gare dont le débouché sur la RD 80 est sécurisé par un aménagement dédié. »

Mr et Mme ROUSSEAUX Philippe
2 bis chemin de la Marette
Chicheboville
14370 MOULT CHICHEBOVILLE

Communauté de communes Val ès Dunes
A l'attention de Mr PIARD Philippe
1 rue Guéritot
14370 ARGENCES

Chicheboville, le 19 mars 2025

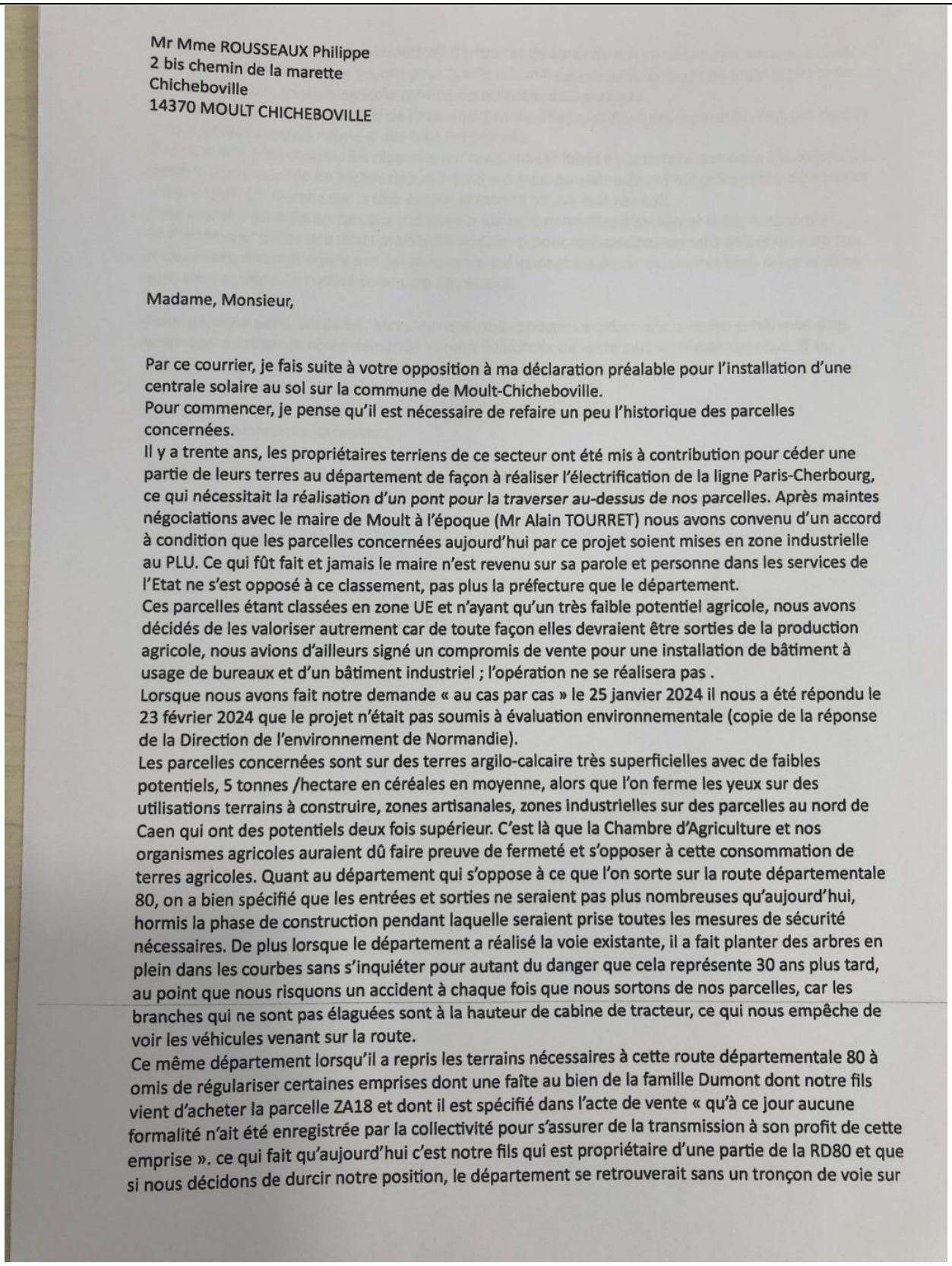
Monsieur le Vice-Président

Lors de ma visite du vendredi 14 mars à Frénouville, je me suis aperçu que nos parcelles ZA 0103 ZA 0105 ZA 108 et ZA 113 pour une contenance de 2 ha, situées sur la commune de Moult, étaient déclassées. Celles-ci étaient depuis 30 ans en zone UE du PLU et se retrouvent aujourd'hui en A ou NA. On nous a toujours embêté pour la vente de ces parcelles, pour lesquelles nous avions signé un compromis, en nous motivant le refus à cause d'un manque de visibilité, considérant la sortie comme dangereuse.
Aujourd'hui nous nous sommes résolus à vouloir y faire une installation photovoltaïque au sol et avons fait une déclaration au cas par cas en janvier 2024, qui est revenue en nous dispensant d'une évaluation environnementale. Le 12 mars 2024 nous avons déposé une déclaration préalable, qui a fait l'objet d'un refus notamment de nouveau à cause de la sortie considérée comme dangereuse.
Nous entrons bien et sortons régulièrement avec les engins agricoles et le contrôle d'une centrale photovoltaïque une fois mise en place ne demande pas de sorties fréquentes
Il y aurait de toute façon aussi moyen de desservir la parcelle par le chemin qui longe l'arrière de celle-ci, et débouche à l'entrée de la desserte des établissements Bonafini et de la gare de Moult.
Lors de notre discussion vous m'avez évoqué la possibilité de classer notre parcelle en ZA ENR, et m'avez dit que cela permettrait à notre projet d'aboutir. Nous vous demandons donc de classer nos parcelles en zone ZA ENR, du moment qu'elles peuvent recevoir notre projet.
De plus je me suis aperçu qu'un mur, situé sur la commune de Chicheboville écroulé en très mauvais état, entre les parcelles ZD 25 appartenant à la famille JEANNE de Billy et les parcelles ZD 31-32 et 33 appartenant à la SCI de Navarre que nous cultivons, était classé en haie alors que ce n'est pas de tout le cas.

Je vous remercie par avance de faire rectifier cette erreur et vous prie, Monsieur le Vice-Président, d'agréer l'expression de mes sentiments distingués.

Mr et Mme ROUSSEAUX Philippe

PJ : courrier du service foncier du département envoyé à notre fils Pierre ROUSSEAUX, Maire délégué de Conteville, le 11 mars 2025 et qui nous proposerait une solution pour la sortie de nos parcelles.



Mr Mme ROUSSEAUX Philippe
2 bis chemin de la marette
Chicheboville
14370 MOULT CHICHEBOVILLE

Madame, Monsieur,

Par ce courrier, je fais suite à votre opposition à ma déclaration préalable pour l'installation d'une centrale solaire au sol sur la commune de Moult-Chicheboville.
Pour commencer, je pense qu'il est nécessaire de refaire un peu l'historique des parcelles concernées.
Il y a trente ans, les propriétaires terriens de ce secteur ont été mis à contribution pour céder une partie de leurs terres au département de façon à réaliser l'électrification de la ligne Paris-Cherbourg, ce qui nécessitait la réalisation d'un pont pour la traverser au-dessus de nos parcelles. Après maintes négociations avec le maire de Moult à l'époque (Mr Alain TOURRET) nous avons convenu d'un accord à condition que les parcelles concernées aujourd'hui par ce projet soient mises en zone industrielle au PLU. Ce qui fût fait et jamais le maire n'est revenu sur sa parole et personne dans les services de l'Etat ne s'est opposé à ce classement, pas plus la préfecture que le département.
Ces parcelles étant classées en zone UE et n'ayant qu'un très faible potentiel agricole, nous avons décidés de les valoriser autrement car de toute façon elles devraient être sorties de la production agricole, nous avions d'ailleurs signé un compromis de vente pour une installation de bâtiment à usage de bureaux et d'un bâtiment industriel ; l'opération ne se réalisera pas .
Lorsque nous avons fait notre demande « au cas par cas » le 25 janvier 2024 il nous a été répondu le 23 février 2024 que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale (copie de la réponse de la Direction de l'environnement de Normandie).
Les parcelles concernées sont sur des terres argilo-calcaire très superficielles avec de faibles potentiels, 5 tonnes /hectare en céréales en moyenne, alors que l'on ferme les yeux sur des utilisations terrains à construire, zones artisanales, zones industrielles sur des parcelles au nord de Caen qui ont des potentiels deux fois supérieur. C'est là que la Chambre d'Agriculture et nos organismes agricoles auraient dû faire preuve de fermeté et s'opposer à cette consommation de terres agricoles. Quant au département qui s'oppose à ce que l'on sorte sur la route départementale 80, on a bien spécifié que les entrées et sorties ne seraient pas plus nombreuses qu'aujourd'hui, hormis la phase de construction pendant laquelle seraient prise toutes les mesures de sécurité nécessaires. De plus lorsque le département a réalisé la voie existante, il a fait planter des arbres en plein dans les courbes sans s'inquiéter pour autant du danger que cela représente 30 ans plus tard, au point que nous risquons un accident à chaque fois que nous sortons de nos parcelles, car les branches qui ne sont pas élaguées sont à la hauteur de cabine de tracteur, ce qui nous empêche de voir les véhicules venant sur la route.
Ce même département lorsqu'il a repris les terrains nécessaires à cette route départementale 80 à omis de régulariser certaines emprises dont une faîte au bien de la famille Dumont dont notre fils vient d'acheter la parcelle ZA18 et dont il est spécifié dans l'acte de vente « qu'à ce jour aucune formalité n'ait été enregistrée par la collectivité pour s'assurer de la transmission à son profit de cette emprise ». ce qui fait qu'aujourd'hui c'est notre fils qui est propriétaire d'une partie de la RD80 et que si nous décidons de durcir notre position, le département se retrouverait sans un tronçon de voie sur

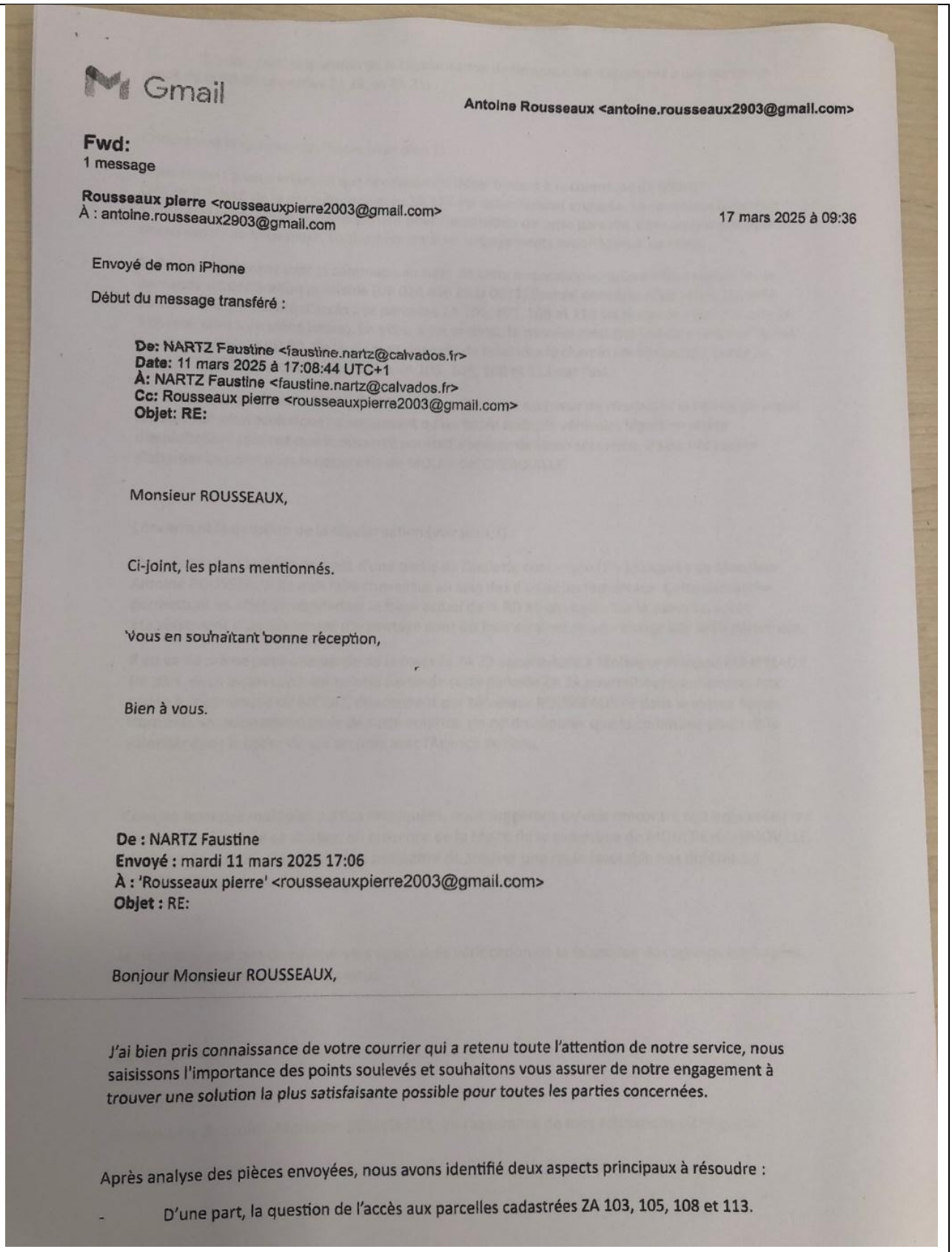
le RD80 ,ce qui du coup nous permettrait d'entrer et de sortir de nos parcelles sans aucuns risques.
Quant au CDPENAF nous ne voyons pour quelle raison il est consulté, puisque de toute façon cette parcelle n'est pas en zone agricole comme nous l'avons déjà expliqué.
Une maison qui se situe au bord de l'eau n'est pas dans l'eau, et donc notre parcelle n'est pas dans la zone d'espace protégé même si elle n'en est pas loin.
Si nous avons bien compris les réponses qui nous ont été faîtes il aurait fallu que nous laissions cette parcelle non exploitée en friches depuis trente ans pour pouvoir aujourd'hui prétendre y développer notre projet. On marche sur la tête et tout le monde trouve cela normal.
C'est quand même dommage que des projets qui vont permettre d'améliorer notre autonomie énergétique et éviter des coûts prohibitifs de celle-ci pour nos concitoyens sans coûter un euro aux collectivités, soient bloqués par des personnes qui veulent inculquer aux autres leurs propres idées, sans tenir compte de l'utilité commune de ceux-ci.

Nous pensons donc, Madame, Monsieur que nous pouvons espérer une certaine cohérence dans votre appréciation de notre demande et nous sollicitons de votre part un réexamen objectif du dossier.

Nous vous remercions par avance.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

Fait à Chicheboville, le 18 août 2024



Gmail

Antoine Rousseaux <antoine.rousseaux2903@gmail.com>

Fwd:
1 message

Rousseaux pierre <rousseauxpierre2003@gmail.com>
À : antoine.rousseaux2903@gmail.com

17 mars 2025 à 09:36

Envoyé de mon iPhone

Début du message transféré :

De: NARTZ Faustine <faustine.nartz@calvados.fr>
Date: 11 mars 2025 à 17:08:44 UTC+1
À: NARTZ Faustine <faustine.nartz@calvados.fr>
Cc: Rousseaux pierre <rousseauxpierre2003@gmail.com>
Objet: RE:

Monsieur ROUSSEAUX,

Ci-joint, les plans mentionnés.

Vous en souhaitant bonne réception,

Bien à vous.

De : NARTZ Faustine
Envoyé : mardi 11 mars 2025 17:06
À : 'Rousseaux pierre' <rousseauxpierre2003@gmail.com>
Objet : RE:

Bonjour Monsieur ROUSSEAUX,

J'ai bien pris connaissance de votre courrier qui a retenu toute l'attention de notre service, nous saisissons l'importance des points soulevés et souhaitons vous assurer de notre engagement à trouver une solution la plus satisfaisante possible pour toutes les parties concernées.

Après analyse des pièces envoyées, nous avons identifié deux aspects principaux à résoudre :

- D'une part, la question de l'accès aux parcelles cadastrées ZA 103, 105, 108 et 113.

- D'autre part, la question de la régularisation de l'emprise correspondant à une partie du tracé de la RD 80 (parcelles ZA 18, et ZA 23)

Concernant la question de l'accès (voir plan 1) :

Nous tenons à vous informer que la cession du Département à la commune de MOULT-CHICHEBOVILLE de la parcelle cadastrée ZA 120 est actuellement engagée. La commune a en effet sollicité de longue date le Département pour l'acquisition de cette parcelle, dans un but principal de préservation du boisement, conformément à ses engagements avec l'Agence de l'eau.

Suite à nos échanges avec la commune au sujet de cette acquisition et suite à notre analyse de la demande de déclaration préalable (DP 014 456 24 U 0011) l'année dernière, nous avons identifié une nouvelle possibilité d'accès aux parcelles ZA 103, 105, 108 et 113 via le sud de cette parcelle ZA 120 (voir plan 1 en pièce jointe). En effet, à cet endroit, la parcelle n'est pas boisée et permet de fait un accès depuis la RD 80. De là, il serait possible de rejoindre le chemin communal qui borde la parcelle ZA120 et dessert les parcelles ZA 103, 105, 108 et 113 par l'est.

Par ailleurs, le profil de la RD 80 (le débouché se ferait en extérieur de courbe) et la nature du projet (installation photovoltaïque ne supposant qu'un faible trafic de véhicules légers en phase d'exploitation) feraient que la desserte pourrait s'opérer de façon sécurisée. Il sera nécessaire d'aborder ce point avec la commune de MOULT-CHICHEBOVILLE.

Concernant la question de la régularisation (voir plan 2) :

L'acquisition par le Département d'une partie de l'assiette concernée (ZA 18)auprès de Monsieur Antoine ROUSSEAUX devrait faire consensus au sein des élus départementaux. Cette démarche permettrait en effet de régulariser le tracé actuel de la RD 80 qui passe sur la parcelle, après établissement d'un document d'arpentage dont les frais seraient pris en charge par le Département.

Il en va de même pour une partie de la parcelle ZA 23 appartenant à Monsieur Philippe ROUSSEAUX. De plus, nous avons constaté qu'une partie de cette parcelle ZA 23 pourrait éventuellement être cédée à la commune de MOULT, directement par Monsieur ROUSSEAUX et dans le même temps. Hormis la vocation communale de cette emprise, on peut supposer que la commune pourrait la valoriser dans le cadre de ses accords avec l'Agence de l'eau.

Compte tenu des multiples parties impliquées, nous suggérons qu'une rencontre soit organisée pour discuter en détail de ce dossier, en présence de la Maire de la commune de MOULT-CHICHEBOVILLE, Madame ARRUEGO. Cela doit nous permettre de trouver une issue favorable aux différentes problématiques de ce dossier.

Je ne manquerai pas de revenir vers vous après vérification de la faisabilité des options envisagées, en vue de convenir d'un rendez-vous.

Dans cette attente,

Je vous prie de croire, Monsieur ROUSSEAUX, en l'assurance de mes salutations distinguées.

LE DÉPARTEMENT

Dossier suivi par : Faustine NARTZ
Chargée de mission dossiers fonciers
☎ : 02.31.57.15.36
✉ : faustine.nartz@calvados.fr

Monsieur ROUSSEAUX Philippe
2 Bis Chemin de la Marette
14370 MOULT CHICHEBOVILLE

N/Réf : Dossier MOULT CHICHEBOVILLE RD 80
Objet : Proposition d'acquisition pour régularisation et accès

Monsieur,

Dans la continuité de notre réunion du 24 mars dernier avec la commune de MOULT-CHICHEBOVILLE, nous vous confirmons notre volonté de trouver une solution permettant de concilier les enjeux de la commune tout en remédiant à votre problématique d'accès exposée dans le cadre de votre projet de parc photovoltaïque.

Nous confirmons que la cession du Département à la commune de MOULT-CHICHEBOVILLE de la partie située au nord de la parcelle cadastrée ZA 120 est engagée, celle-ci s'inscrivant dans une optique de préservation du boisement portée par la commune conformément à ses engagements avec l'Agence de l'eau.

Aussi et compte tenu de ces éléments, voici la proposition qui serait soumise à l'approbation de la commission départementale :

- Régularisation du tracé de la RD 80 via l'acquisition par le Département des parcelles cadastrées commune de MOULT-CHICHEBOVILLE section ZA numéros 23, 24 et 18 avec prise en charge des frais de bornage et d'acte par le Département ; Cette acquisition s'effectuerait moyennant le prix d'un euro (1,00 €) le mètre carré.
  Soit à titre indicatif pour la partie des parcelles cadastrée section ZA numéros 23 et 24, d'une surface d'environ 500m², au cadastre, appartenant à Monsieur et Madame Pierre ROUSSEAUX, un prix de 500,00 euros ;

→ d'une largeur de 10 mètres

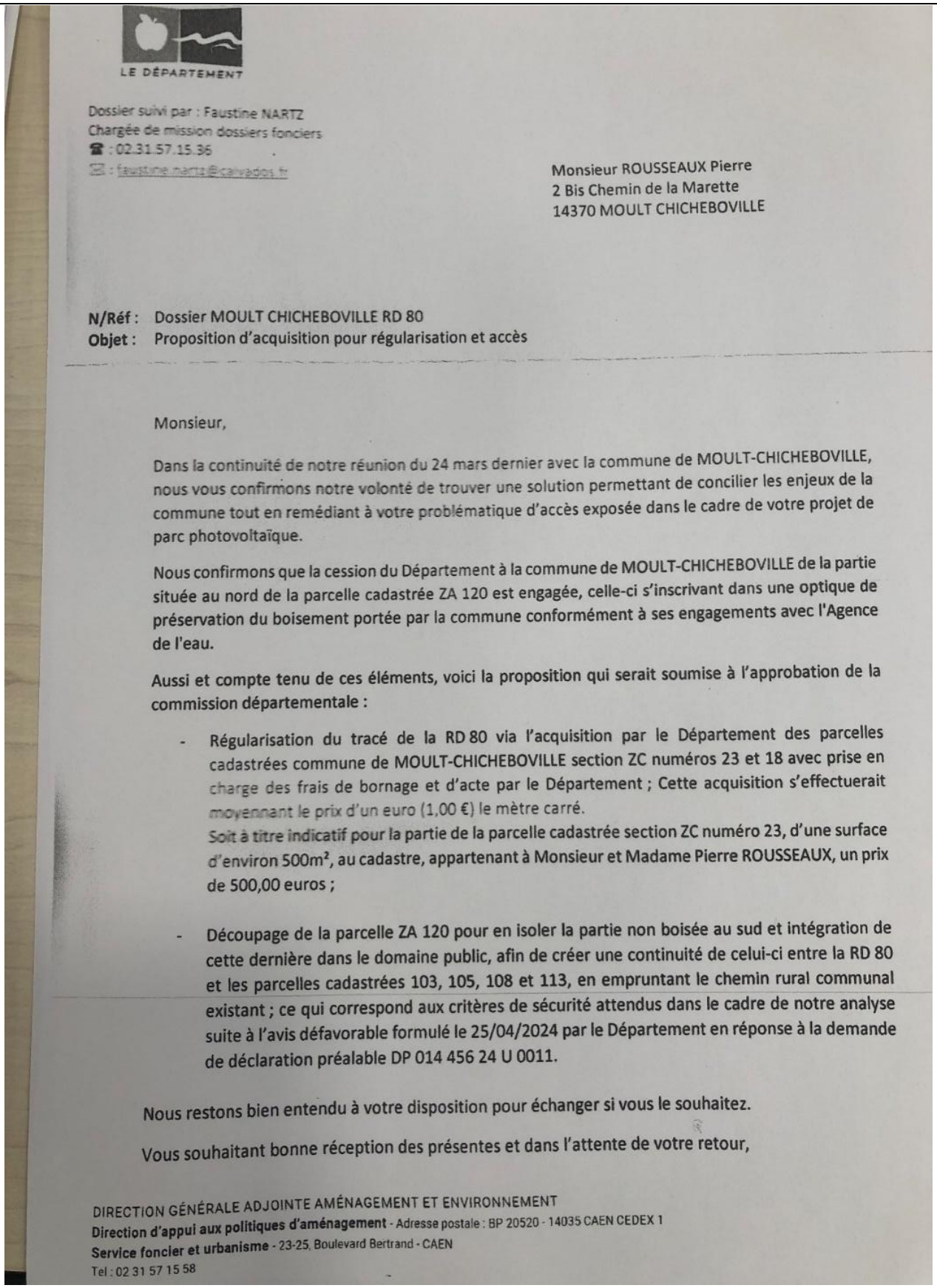
- Découpage de la parcelle ZA 120 pour en isoler la partie non boisée au sud et intégration de cette dernière dans le domaine public, afin de créer une continuité de celui-ci entre la RD 80 et les parcelles cadastrées ZA 103, 105, 108 et 113, en empruntant le chemin rural communal existant ; ce qui correspond aux critères de sécurité attendus dans le cadre de notre analyse suite à l'avis défavorable formulé le 25/04/2024 par le Département en réponse à la demande de déclaration préalable DP 014 456 24 U 0011.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour échanger si vous le souhaitez.

Vous souhaitant bonne réception des présentes et dans l'attente de votre retour,

Bon pour Accord

DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE AMÉNAGEMENT ET ENVIRONNEMENT
Direction d'appui aux politiques d'aménagement - Adresse postale : BP 20520 - 14035 CAEN CEDEX 1
Service foncier et urbanisme - 23-25, Boulevard Bertrand - CAEN
Tel : 02 31 57 15 58



LE DÉPARTEMENT

Dossier suivi par : Faustine NARTZ
Chargée de mission dossiers fonciers
☎ : 02.31.57.15.36
✉ : faustine.nartz@calvados.fr

Monsieur ROUSSEAUX Pierre
2 Bis Chemin de la Marette
14370 MOULT CHICHEBOVILLE

N/Réf : Dossier MOULT CHICHEBOVILLE RD 80
Objet : Proposition d'acquisition pour régularisation et accès

Monsieur,

Dans la continuité de notre réunion du 24 mars dernier avec la commune de MOULT-CHICHEBOVILLE, nous vous confirmons notre volonté de trouver une solution permettant de concilier les enjeux de la commune tout en remédiant à votre problématique d'accès exposée dans le cadre de votre projet de parc photovoltaïque.

Nous confirmons que la cession du Département à la commune de MOULT-CHICHEBOVILLE de la partie située au nord de la parcelle cadastrée ZA 120 est engagée, celle-ci s'inscrivant dans une optique de préservation du boisement portée par la commune conformément à ses engagements avec l'Agence de l'eau.

Aussi et compte tenu de ces éléments, voici la proposition qui serait soumise à l'approbation de la commission départementale :

- Régularisation du tracé de la RD 80 via l'acquisition par le Département des parcelles cadastrées commune de MOULT-CHICHEBOVILLE section ZC numéros 23 et 18 avec prise en charge des frais de bornage et d'acte par le Département ; Cette acquisition s'effectuerait moyennant le prix d'un euro (1,00 €) le mètre carré.
  Soit à titre indicatif pour la partie de la parcelle cadastrée section ZC numéro 23, d'une surface d'environ 500m², au cadastre, appartenant à Monsieur et Madame Pierre ROUSSEAUX, un prix de 500,00 euros ;

- Découpage de la parcelle ZA 120 pour en isoler la partie non boisée au sud et intégration de cette dernière dans le domaine public, afin de créer une continuité de celui-ci entre la RD 80 et les parcelles cadastrées 103, 105, 108 et 113, en empruntant le chemin rural communal existant ; ce qui correspond aux critères de sécurité attendus dans le cadre de notre analyse suite à l'avis défavorable formulé le 25/04/2024 par le Département en réponse à la demande de déclaration préalable DP 014 456 24 U 0011.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour échanger si vous le souhaitez.

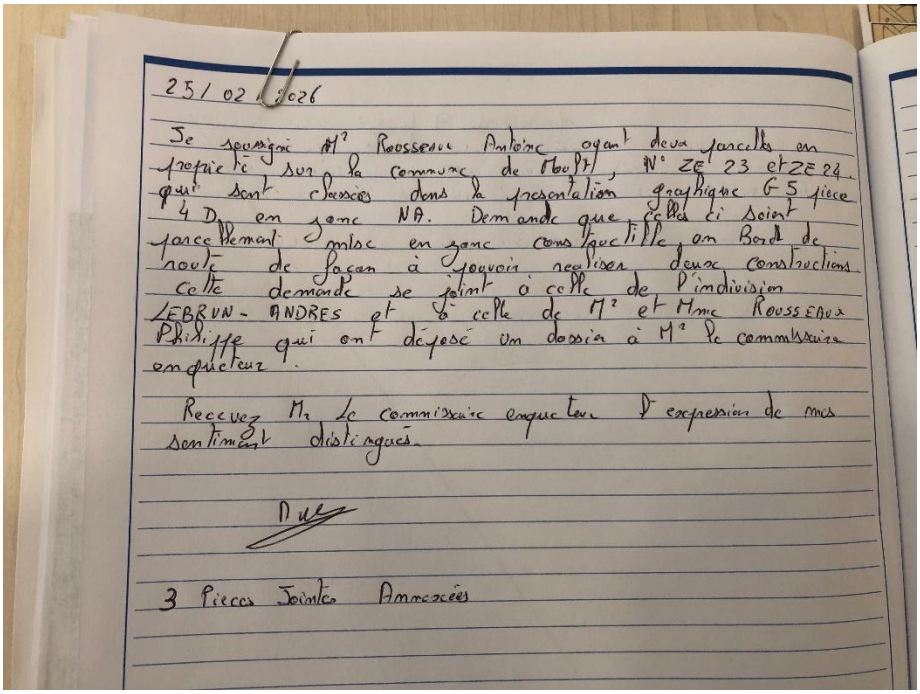
Vous souhaitant bonne réception des présentes et dans l'attente de votre retour,

DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE AMÉNAGEMENT ET ENVIRONNEMENT
Direction d'appui aux politiques d'aménagement - Adresse postale : BP 20520 - 14035 CAEN CEDEX 1
Service foncier et urbanisme - 23-25, Boulevard Bertrand - CAEN
Tel : 02 31 57 15 58

	Réponse du maître d'ouvrage : Le pétitionnaire a été informé que le PADD du PLUi, en application du SRADDET de Normandie, ne retenait pas la création d'installation photovoltaïque au sol sur l'espace agricole pérenne, et que, pour autant, la communauté de communes ne s'opposerait pas à un dépôt d'autorisation antérieur à l'arrêt du PLUI, dès lors que le pétitionnaire obtiendrait les différentes autorisations nécessaires.
	Commentaire de la commission : La commission suggère au requérant de suivre les recommandations du maître d'ouvrage.

Registre papier ouvert à la Communauté de communes Val ès dunes			
Repère	**Date**	**Nom et prénom**	**Thème(s) de l'observation**
RPCC006	25/02/2026	M ROUSSEAUX Antoine Mr et Mme ROUSSEAUX	Demande modification zonage

Texte de l'observation :



25/02/2026

Je soussigné Mr Rousseaux Antoine ayant deux parcelles en propriété sur la commune de Rouft, N° ZE 23 et ZE 24 qui sont classées dans la présentation graphique G 5 pièce 4 D en zone NA. Demande que celles ci soient parcellement mises en zone constructible, en Bord de route de façon à pouvoir réaliser deux constructions Cette demande se joint à celle de l'indivision LEBRUN - ANDRES et à celle de Mr et Mme Rousseaux Philippe qui ont déposé un dossier à Mr le commissaire enquêteur.

Recevez Mr le commissaire enquêteur l'expression de mes sentiments distingués.

Mr

3 Pièces Jointes Annexées

3 pièces jointes :

Mr et Mme ROUSSEAUX Philippe
2 bis Chemin de la Marette
Chicheboville
14370 MOULT CHICHEBOVIILE

A Chicheboville, le 21 février 2026

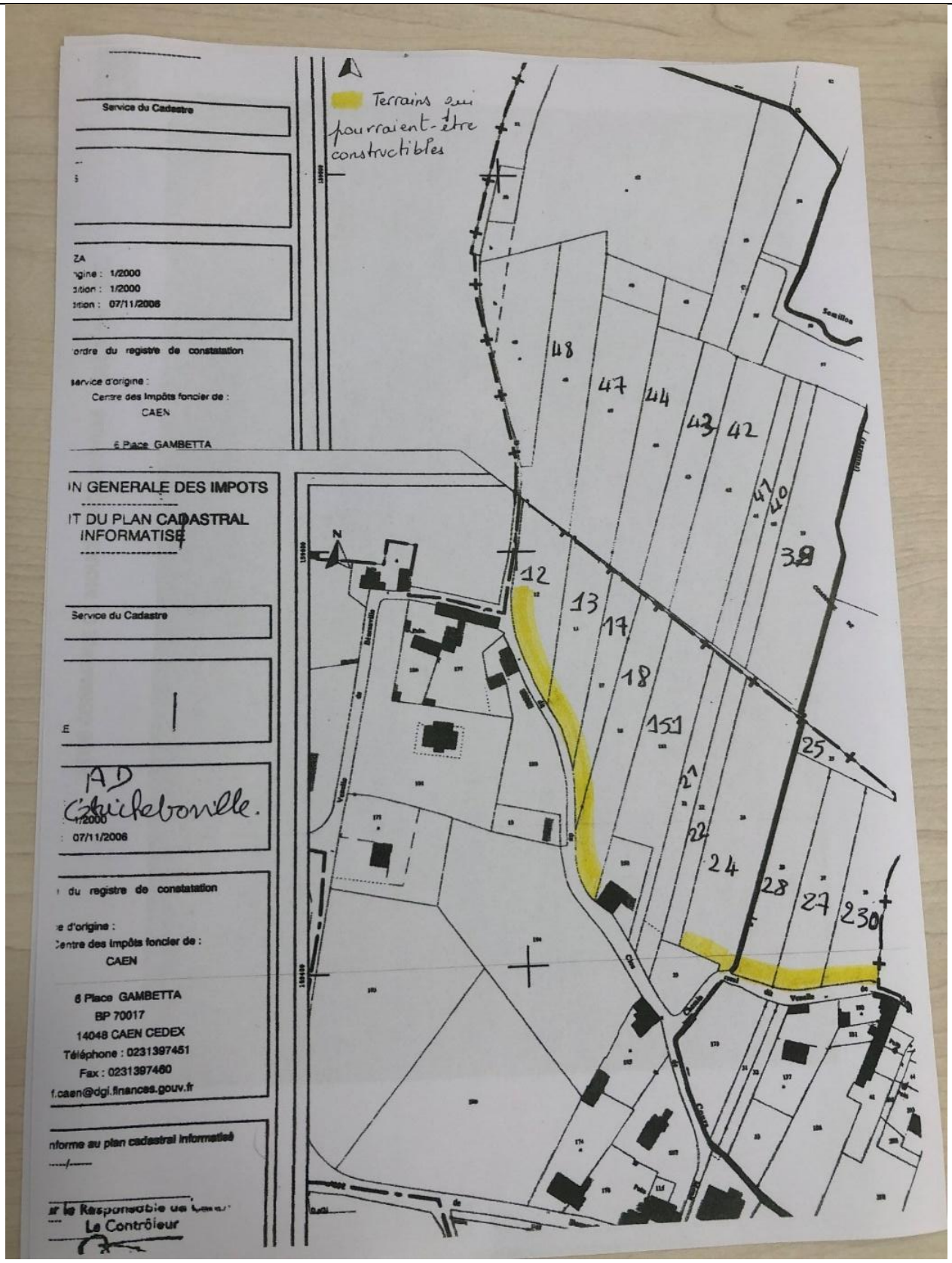
Monsieur Le Commissaire enquêteur,

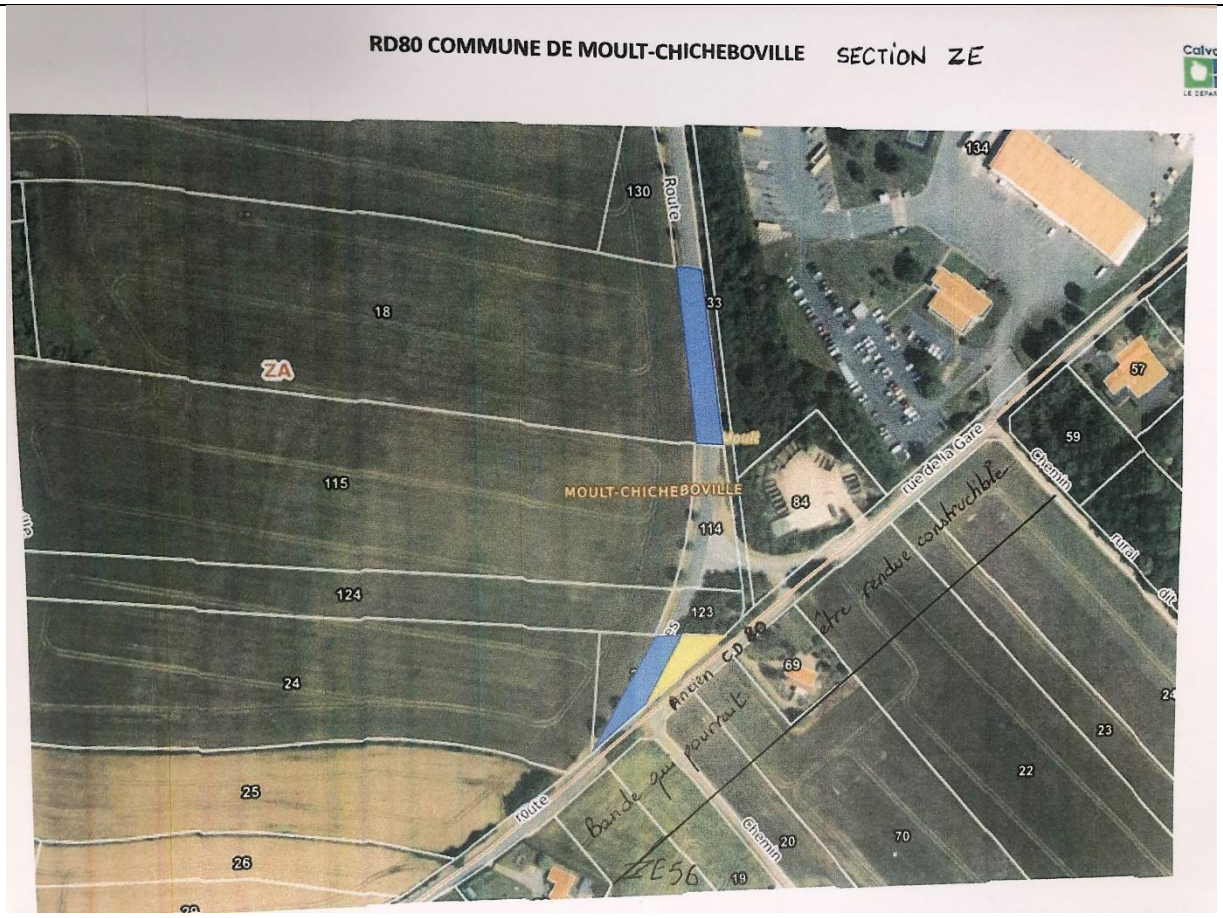
Lors de l'étude du futur PLUI de la commune de Val ès Dunes, nous nous sommes aperçus que certaines de nos parcelles situées sur la commune de Moult-Chicheboville classées en zone N ou NA pourraient partiellement faire l'objet d'un classement en zone constructible. Il s'agit de venelle de Beneauville et chemin du clos de Moult sur la présentation graphique G4 pièce 4D des parcelles AD 12-13-17 et 28 qui font face ou qui jouxtent des maisons déjà existantes, nous pensons qu'il serait judicieux de réaliser une bande constructible le long de ces voies ; ce qui intéresse les Consorts André-Lebrun.
Ensuite nous sommes aussi propriétaires de parcelles sur Moult en bordure de l'ancien CD80 route de la gare, présentation graphique G5 pièce 4D. Il s'agit des parcelles ZE 56-19-20 et 21 qui sont classées en zone A. Nous souhaiterions que ces parcelles soient partiellement mises en zone constructible comme toutes les parcelles voisines qui longent l'ancien CD80 en allant vers la gare de Moult.
Certaines appartiennent aux consorts André-Lebrun et à notre fils Antoine Rousseaux, qui sont favorables et se joignent à notre demande. Les sorties auraient lieu sur l'ancien CD80 sans aucun risque puisqu'elle est désaffectée et dessert juste le chemin n°5 et un pavillon.
Nous pensons que cette demande est justifiée car nous avons lu aussi qu'il était prévu de créer une voie cyclo-pédestre entre Beneauville et la gare de Moult.
Etant propriétaires sur ce trajet nous serons donc encore une fois mis à contribution pour céder du terrain. Cette bande si elle était rendue constructible permettrait de recueillir quelques habitants et travailleurs qui seraient plus proches de la zone industrielle et de la gare de Moult.

Recevez, Monsieur Le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos sentiments distingués.

L. Rousseaux

PJ : plans des zones qui correspondent à notre demande.


Terrains qui pourraient-être constructibles
Service du Cadastre
ZA
gine : 1/2000
dition : 1/2000
dition : 07/11/2006
ordre du registre de constatation
service d'origine :
Centre des Impôts foncier de :
CAEN
6 Place GAMBETTA
N GENERALE DES IMPOTS
IT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISE
Service du Cadastre
AD Chichebonille.
1/2000
07/11/2006
du registre de constatation
e d'origine :
Centre des Impôts foncier de :
CAEN
6 Place GAMBETTA
BP 70017
14048 CAEN CEDEX
Téléphone : 0231397451
Fax : 0231397460
f.caen@dgi.finances.gouv.fr
nforme au plan cadastral informatisé
Le Contrôleur
48
47
44
43
42
41
40
39
12
13
17
18
151
21
22
24
28
27
230
25



Réponse du maître d'ouvrage :

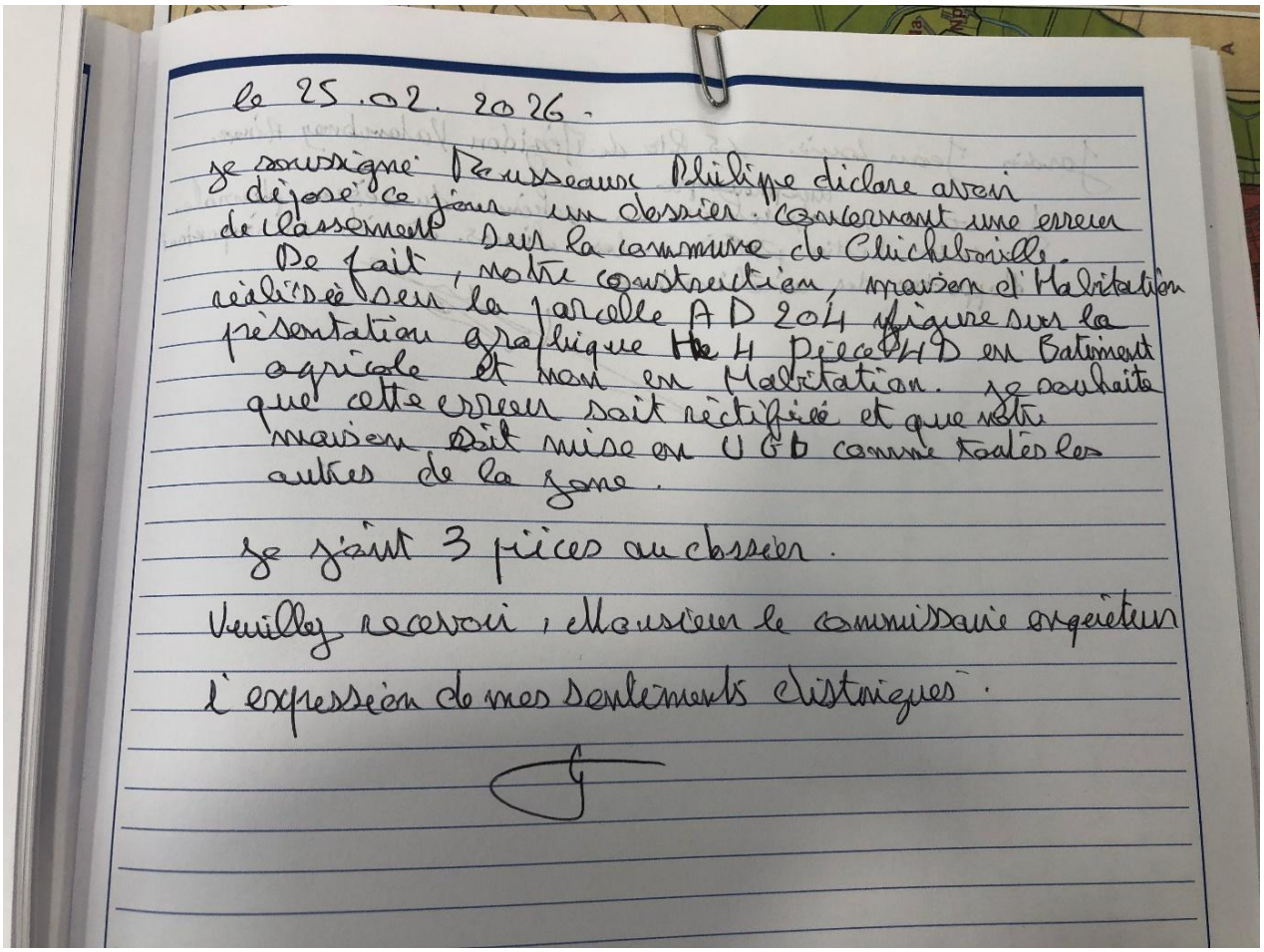
Aucune extension de l'urbanisation du village, n'est retenue à ce stade par le projet vu les objectifs de maitrise de consommation de l'espace, en application du SCOT et de la Loi Climat et Résilience.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Registre papier ouvert à la Communauté de communes Val ès dunes			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPCC007	25/02/2026	Mr ROUSSEAUX Philippe	Demande modification zonage

Texte de l'observation :



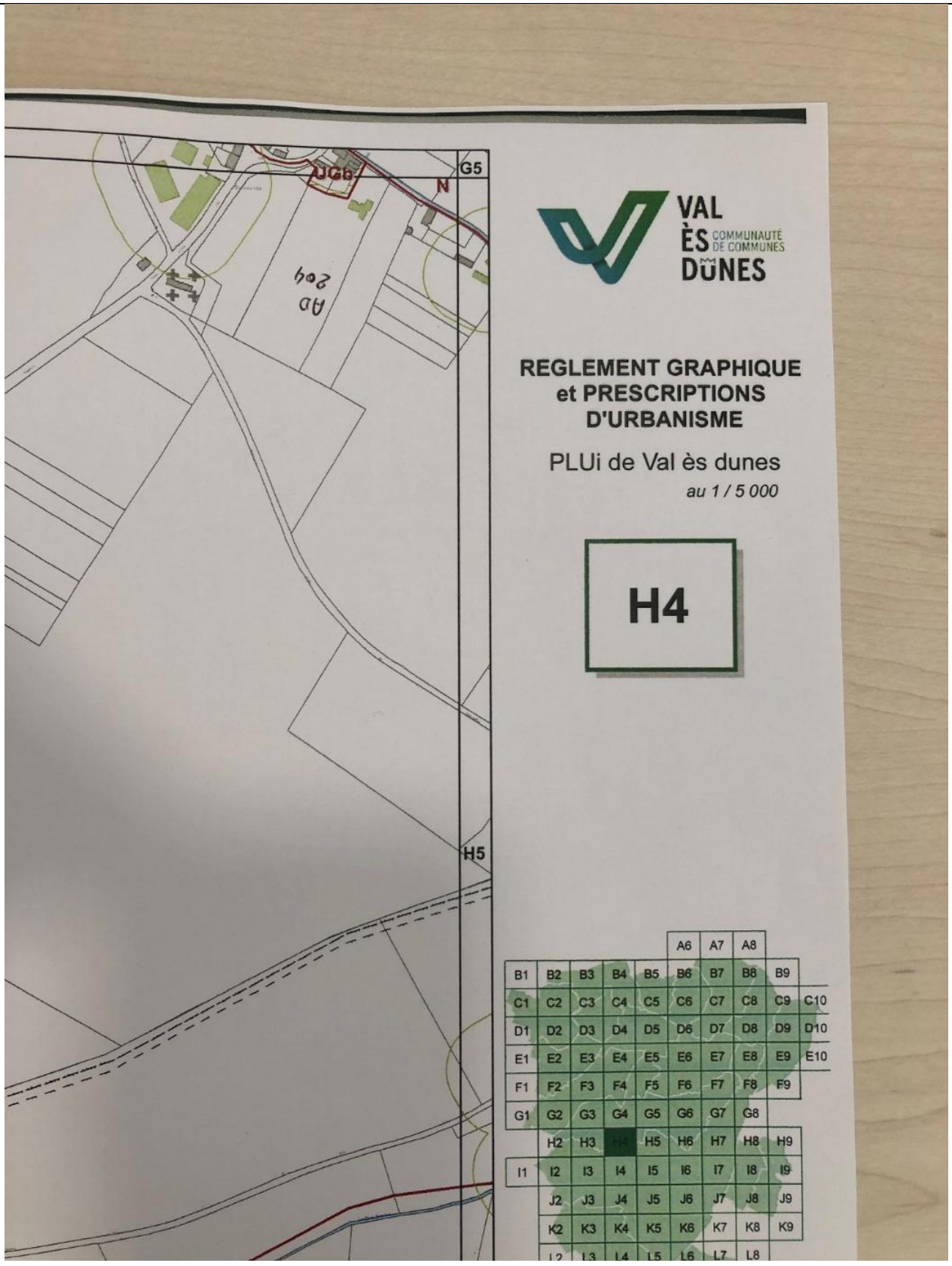
le 25.02.2026.

je soussigné Rousseaux Philippe déclare avoir déposé ce jour un dossier concernant une erreur de classement sur la commune de Clichebonville.
De fait, notre construction, maison d'Habitation réalisée sur la parcelle AD 204 figure sur la présentation graphique Ue H Pièce 4D en Batiment agricole et non en Habitation. je souhaite que cette erreur soit rectifiée et que notre maison soit mise en UGb comme toutes les autres de la zone.

je joint 3 pièces au dossier.

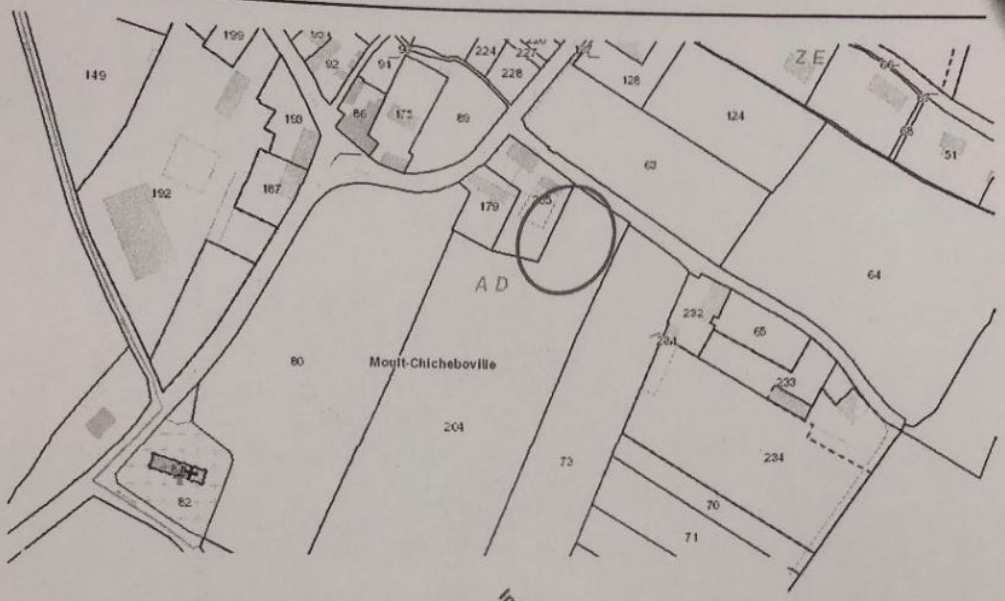
Veuillez recevoir, Monsieur le commissaire enquêteur l'expression de mes sentiments distingués.

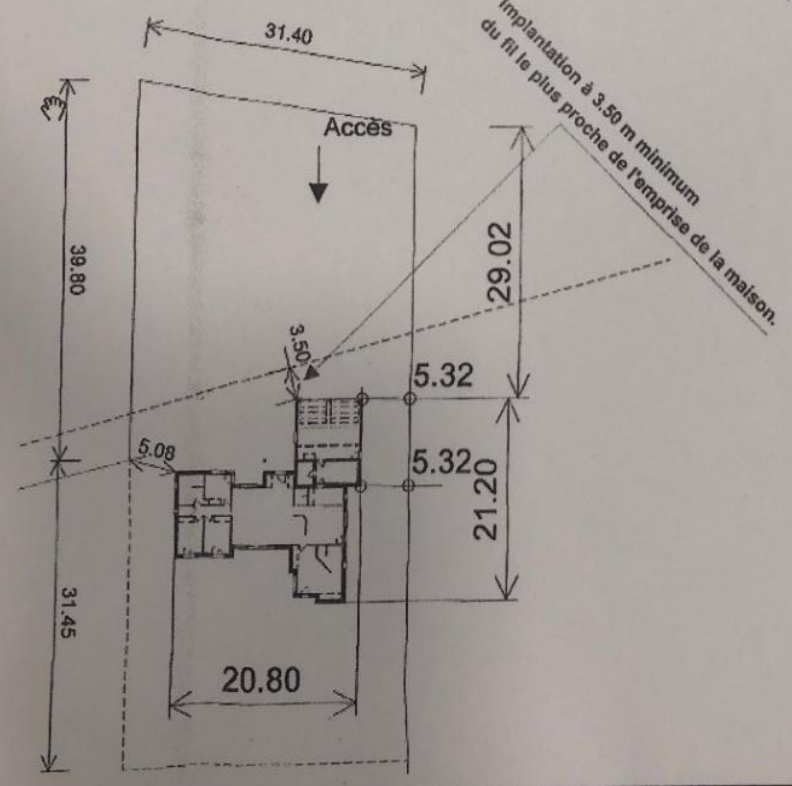
2 pièces jointes :


AUCb
N
G5
H5
AD 204
VAL ÈS DUNES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
REGLEMENT GRAPHIQUE
et PRESCRIPTIONS
D'URBANISME
PLUi de Val ès dunes
au 1 / 5 000
H4

graphique.

Localisation cadastrale H4 Pièce 4D.





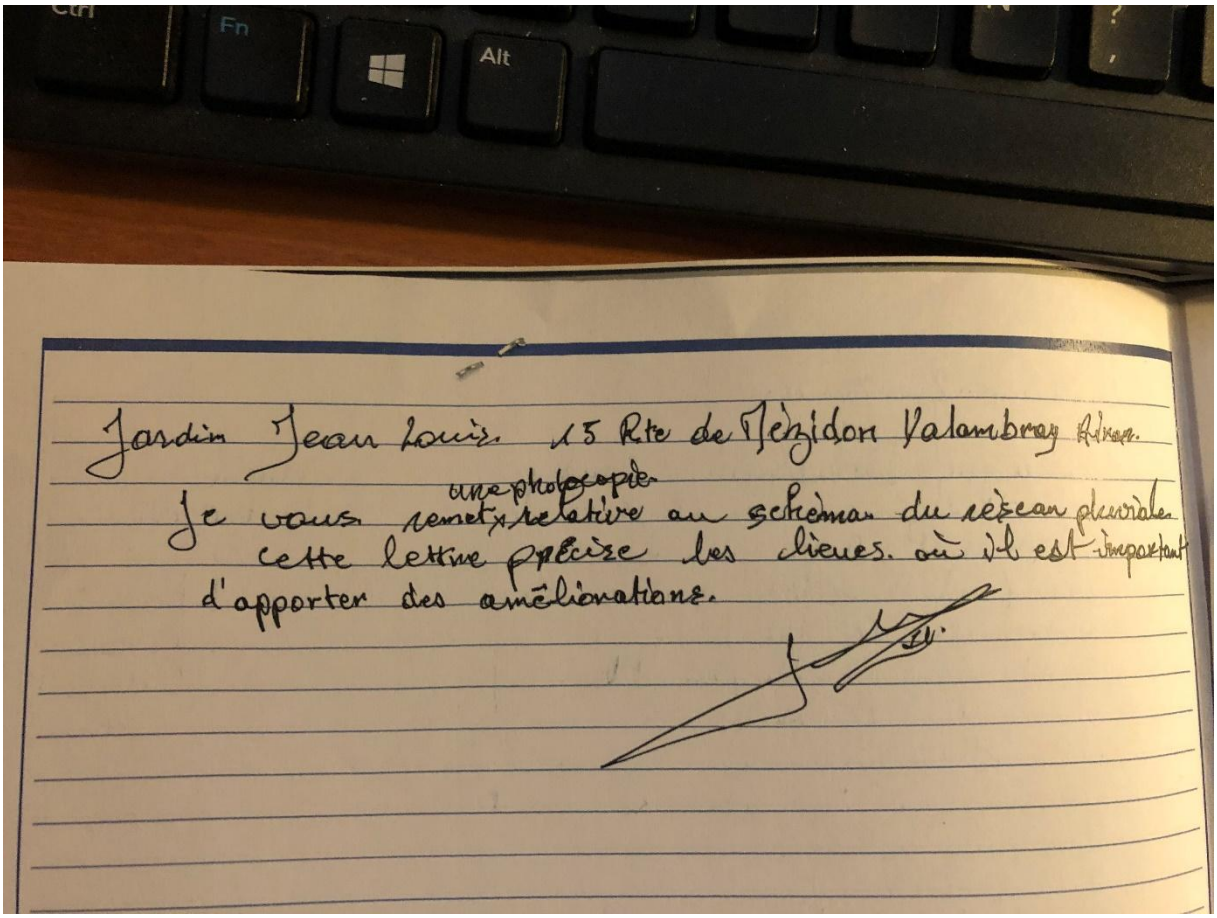
Assainissement Bureau d'Etudes Conseil SARL Siret : 491 232 716 00010 RCS Caen.
Siège social : 11 Rue des Bons Enfants 14000 Caen.

- 6 -

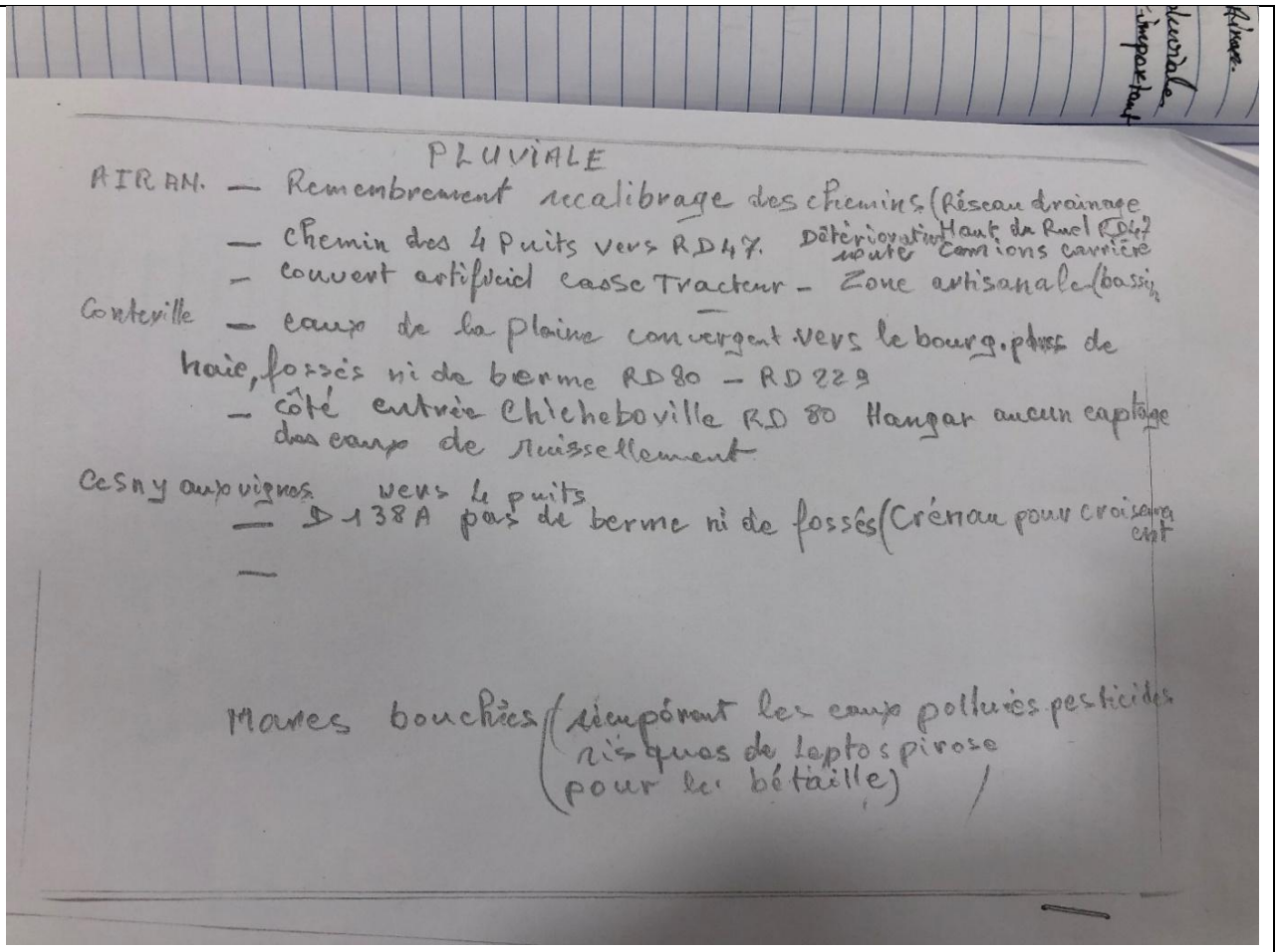
	Réponse du maître d'ouvrage : Si cette construction n'est pas le logement d'un exploitant agricole, l'erreur sera corrigée.
	Commentaire de la commission : La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Registre papier ouvert à la Communauté de communes Val ès dunes				
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation	
RPCC008	25/02/2026	Mr JARDIN Jean-Louis	Demande zonage pluviale	

Texte de l'observation :



Pièce jointe en complément :



Réponse du maître d'ouvrage :

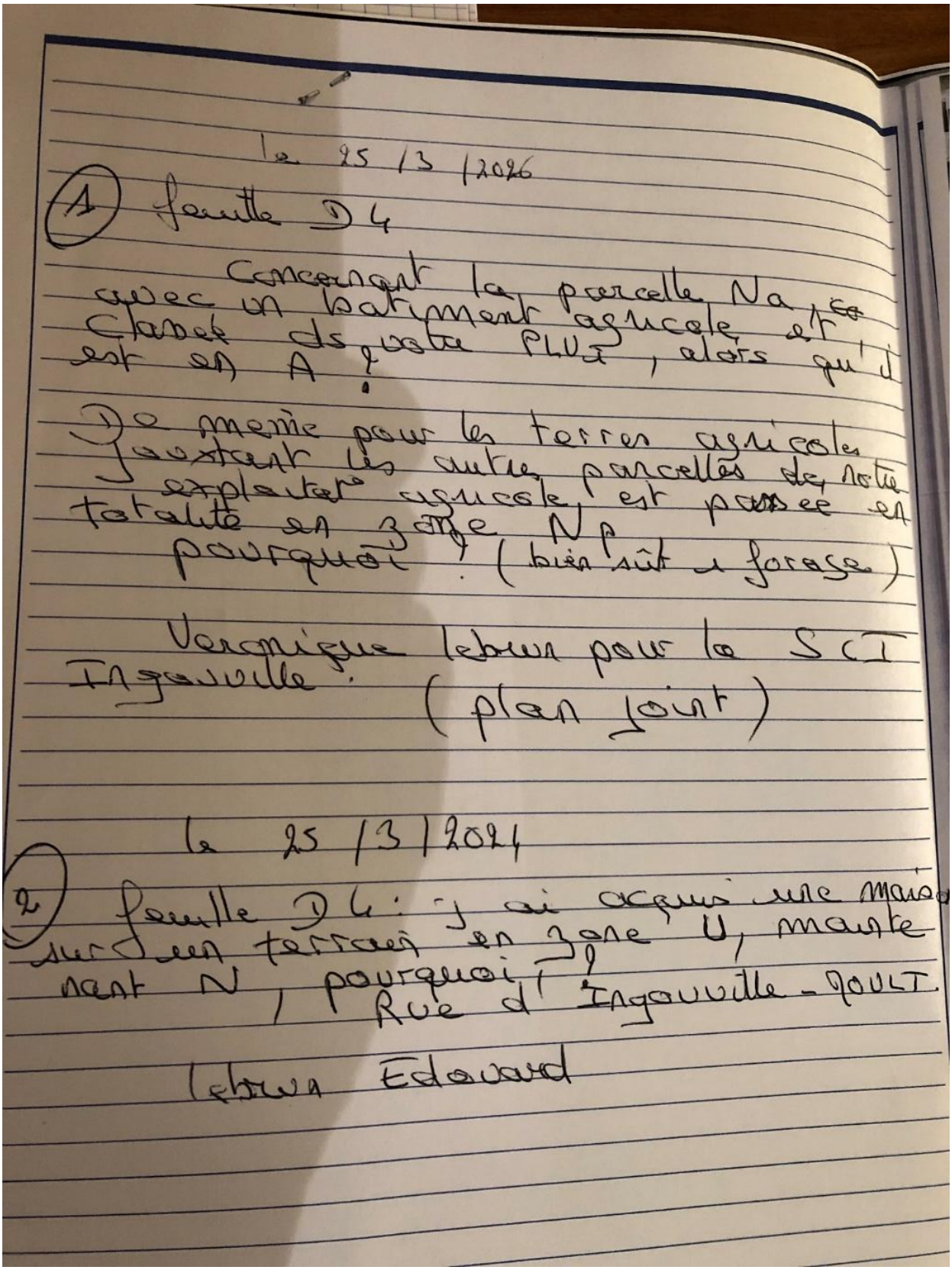
Cette question relève du conseil départemental du Calvados.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage, mais suggère que les remarques du requérant soient prises en compte dans le schéma de gestion des eaux pluviales.

Registre papier ouvert à la Communauté de communes			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPCC009	25/02/2026	M et Mme LEBRUN	Demande modification zonage

Texte de l'observation :



le 25/3/2026

(1) feuille D4

Concernant la parcelle Na 66 avec un batiment agricole et classé dans notre PLUi, alors qu'il est en A !

De même pour les terres agricoles jouxtant les autres parcelles de notre exploitation agricole, est passée en totalité en zone N pourquoi ? (bien sûr à forage)

Veronique lebrun pour la SCI Ingouville.

(plan joint)

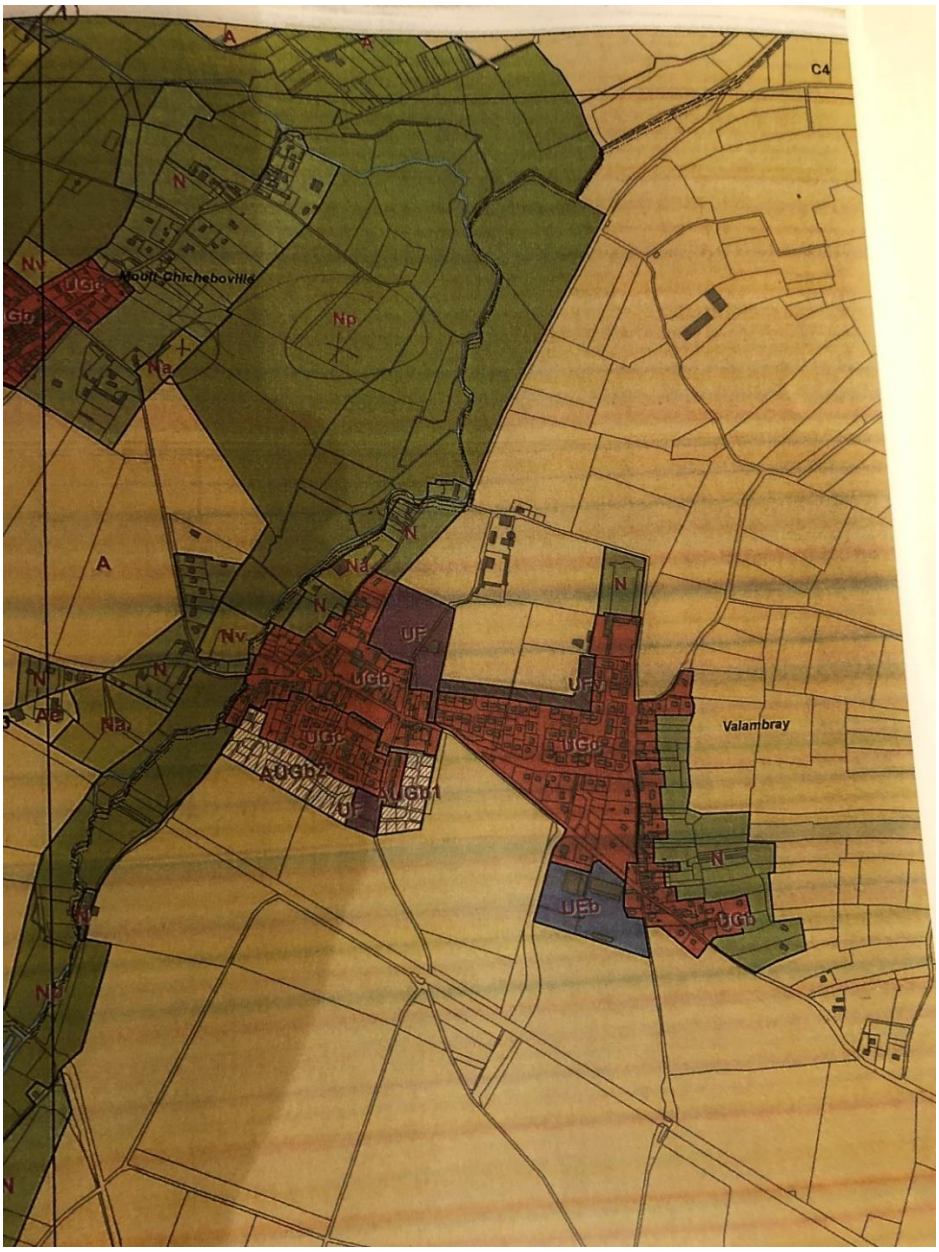
le 25/3/2026

(2) feuille D4 : j'ai acquis une maison sur un terrain en zone U, maintenant N, pourquoi ?

Rue d'Ingouville - 76ULT.

Lebrun Edouard

Pièce jointe : Plan D4



Réponse du maître d'ouvrage :

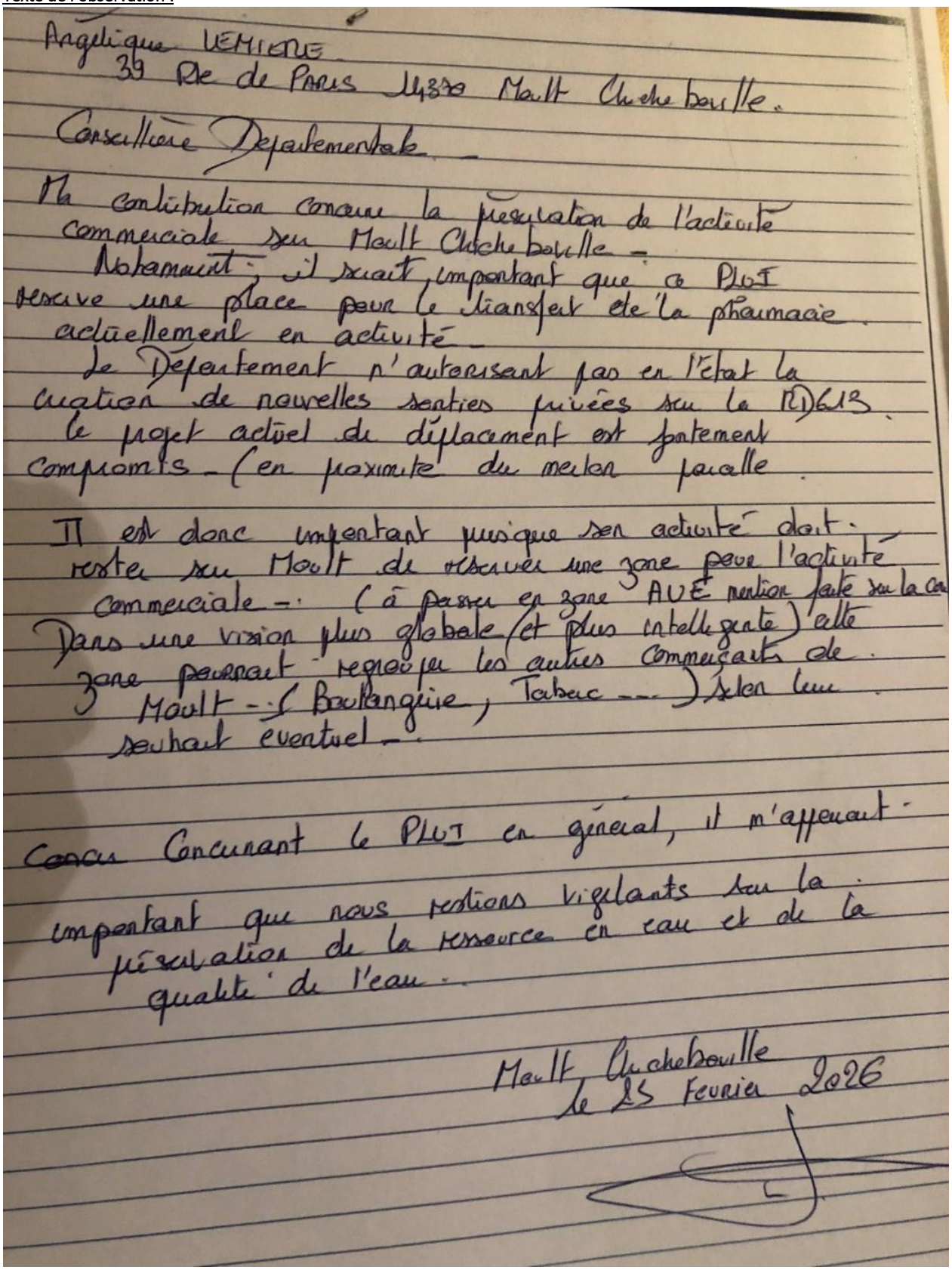
La maitrise de la consommation de l'espace, dont le PLUI doit justifier, a conduit à la révision de l'ensemble des droits à construire précédents. Le classement en **Na** plutôt qu'en **A** prend en compte la préservation du milieu naturel (les constructions d'ICPE agricoles sont alors interdites).

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Registre papier ouvert à la Communauté de communes			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPCC010	25/02/2026	Mme LEMIERE Angélique	Demande modification zonage

Texte de l'observation :



Angélique LEMIERE
39 Rte de Paris 14320 Mault Clochebouille.

Conseillère Départementale.

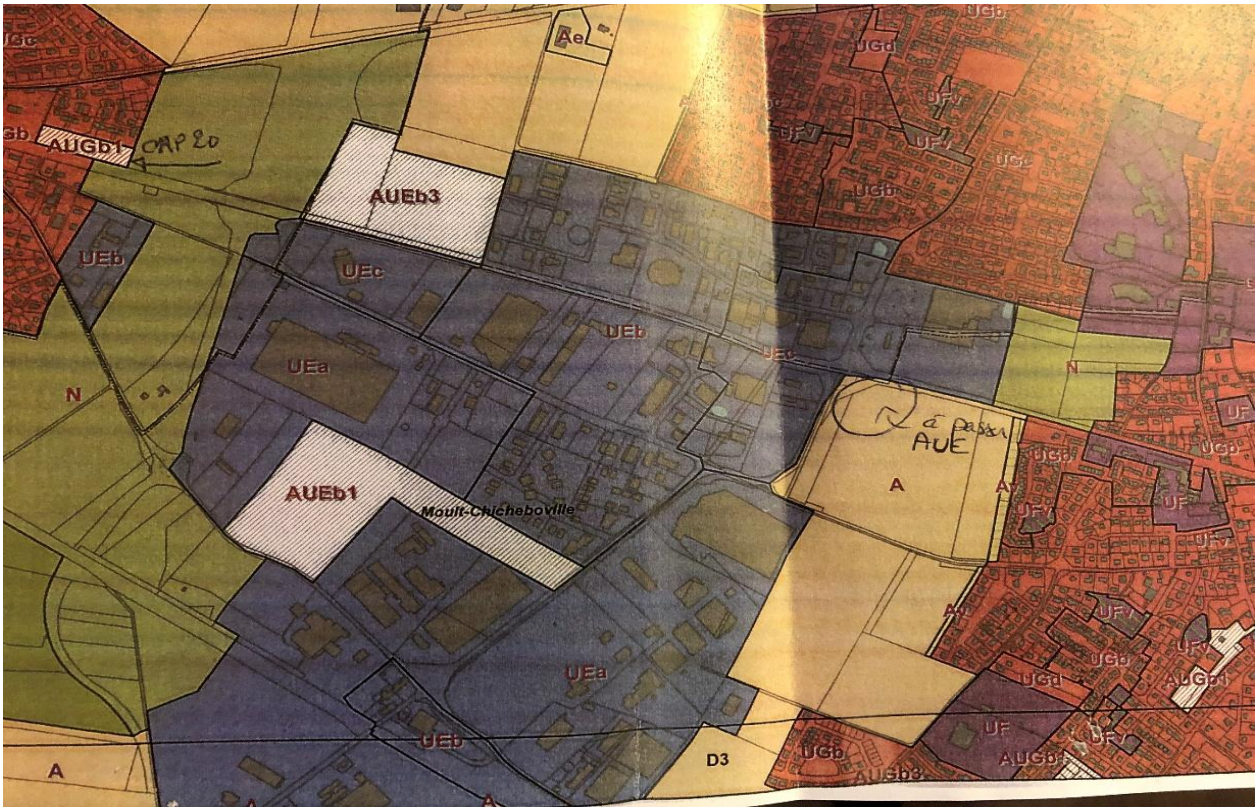
Ma contribution concerne la préservation de l'activité commerciale sur Mault Clochebouille.
Notamment, il serait important que ce PLUI réserve une place pour le transfert de la pharmacie actuellement en activité.
Le Département n'autorisant pas en l'état la création de nouvelles sorties privées sur la RD613.
Le projet actuel de déplacement est fortement compromis (en proximité du merlan paralle.

Il est donc important puisque son activité doit rester sur Mault de réserver une zone pour l'activité commerciale. (à passer en zone AUE mention faite sur la ca
Dans une vision plus globale (et plus intelligente) cette zone pourrait regrouper les autres commerçants de Mault (Boulangerie, Tabac ...) selon leur souhait éventuel.

Concernant le PLUI en général, il m'apparait important que nous restions vigilants sur la préservation de la ressource en eau et de la qualité de l'eau.

Mault Clochebouille
le 25 Février 2026

Pièce jointe : Plan C3



Réponse du maître d'ouvrage :

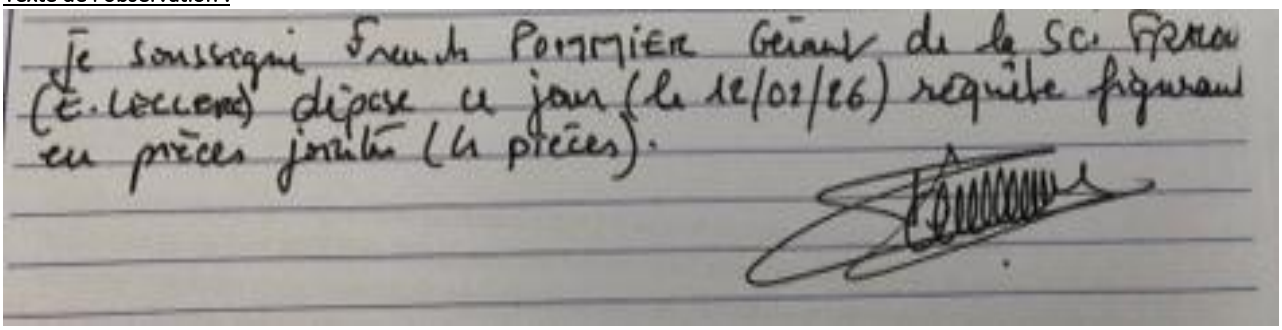
La délimitation de la zone commerciale a été faite en accord avec les élus. La zone urbaine (au nord-ouest) offre des possibilités qui présentent les mêmes enjeux en termes de desserte.

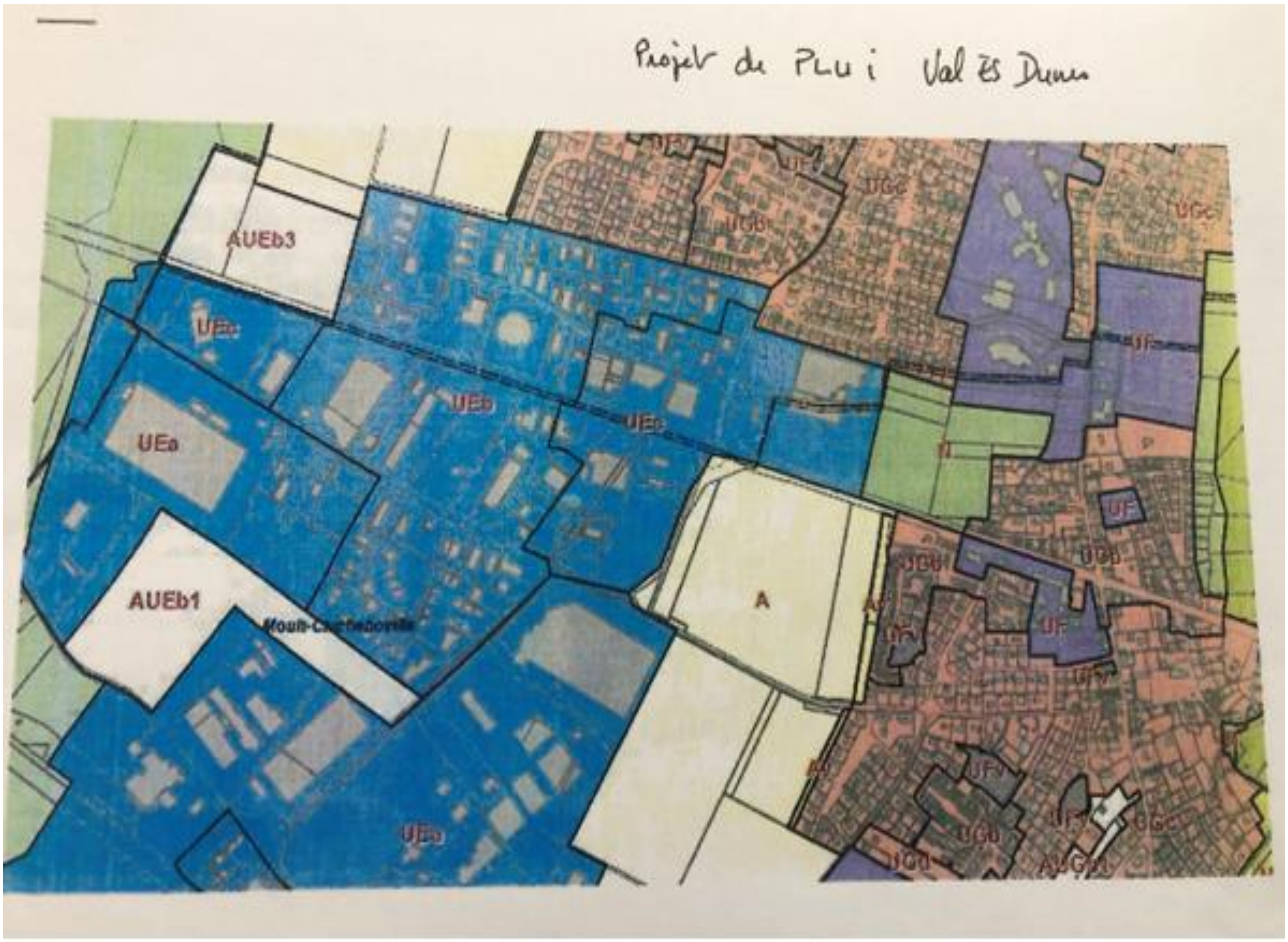
Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage. Cependant, la réponse apportée n'a pas explicité l'observation sur la ressource en eau.

Registre papier ouvert à la mairie d'Argences			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPAR001	12/02/2026	M. Franck POMMIER	Demande modification de zonage

Texte de l'observation :





Concerne la parcelle AI0001

Mr Le commissaire enquêteur.

Requête :

Je possède des terrains à l'arrière du magasin que j'ai acheté lorsque j'ai repris le magasin Intermarché en avril 2015 (165 000 euros). Ces terrains sont classifiés en UE, AUES et AUF2 à ce jour. Ils ont été achetés dans l'objectif de développer la zone de l'envol. Le projet repose sur la mise en place de services (hôtel, Pharmacie, Restauration, Centre médical, salle de Padel, etc...)

Les terrains où se situe ce projet, dans le cadre du PLUi de Val Es Dunes, passeront en catégorie N, considérées comme agricoles et donc non constructibles.

Le développement de cette entrée de ville est primordial pour l'attractivité de Moult et d'Argences. empêchant le déplacement des habitants de la communauté de commune vers Caen.

Il y a un potentiel pour ces activités et ces terrains sont plébiscités par des investisseurs.

Le PLUi en cours d'élaboration vient classifier ces terrains en zone N, agricoles donc non constructibles. Il serait souhaitable, afin de renforcer l'attractivité de la zone de l'envol, que le découpage des zones se fassent selon les plans remis ci-joint.

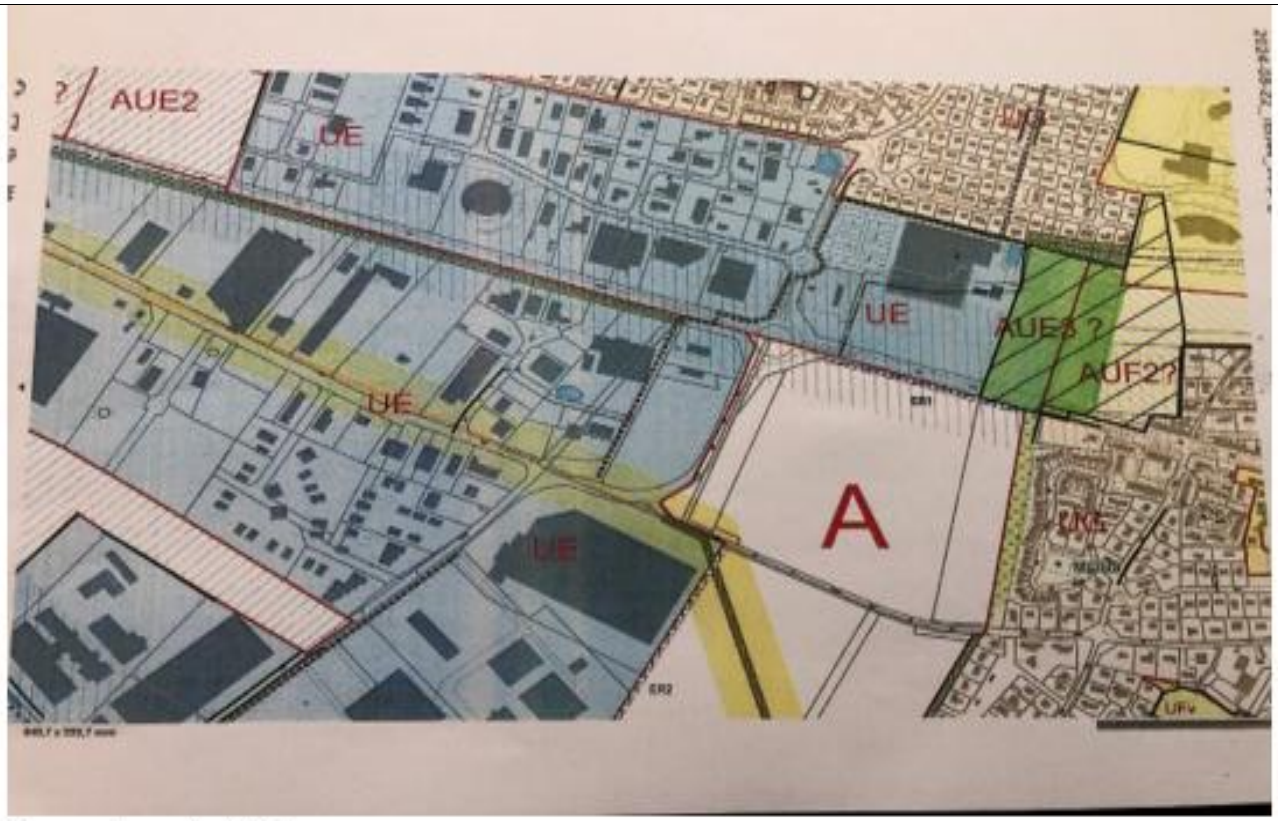
Partie hachurée bleue, passage en zone UEc, comme la partie en fluo orange. Partie hachurée en rouge, maintien en AU, la partie en fluo jaune passant en zone N.

Franck POMMIER

Gérant

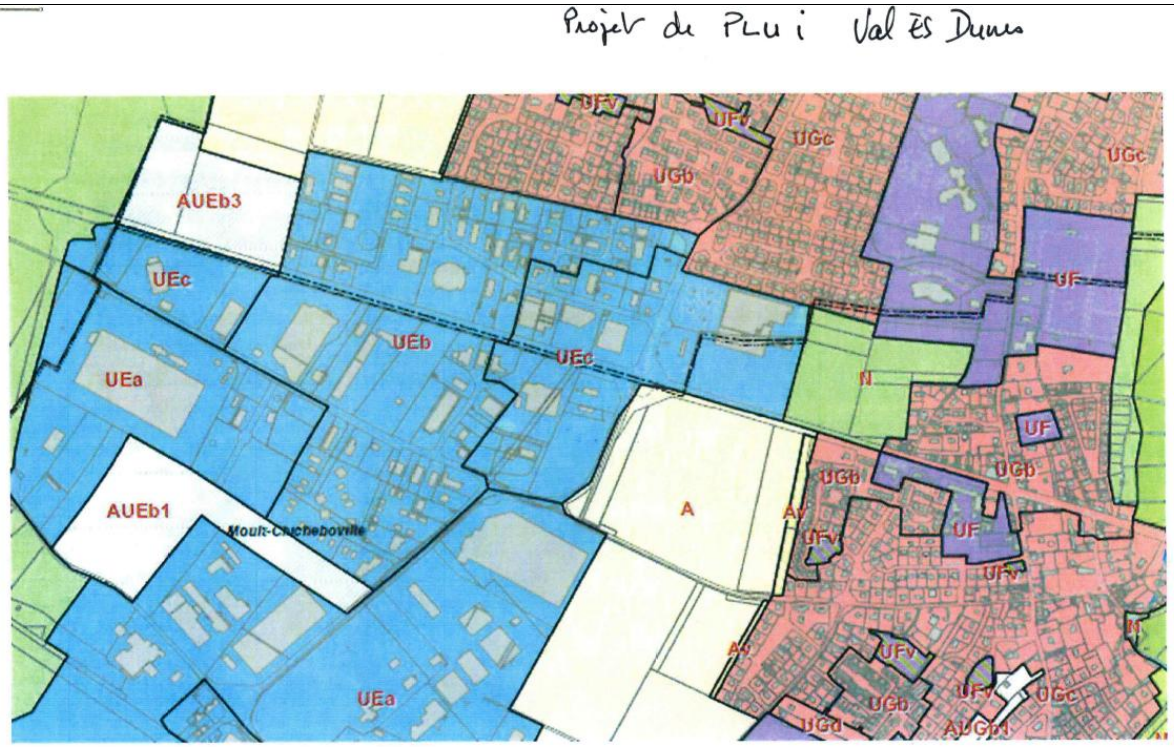
Remis au commissaire enquêteur à Argences (Mairie) le 12/02/26.

SCI FRALOUNAT
Rue de la Gare
14370 ARGENCES
Tél. 02 31 23 95 30
Fax 02 31 23 98 23
SIRET 839 467 839 00017
TVA INTRA FR 44 339 467 839 - APE 6820B



Concerne la parcelle AI0001





Réponse du maître d'ouvrage :

Le PLUI n'a pas retenu ce projet d'extension, à ce stade du développement de l'urbanisation sur la commune, vu les orientations du SCOT et terme de maitrise des commerces et les obligations liées à la maitrise de la consommation de l'espace.
Pour autant, le tracé de la limite sera revu pour permettre le déplacement des bassins EP.

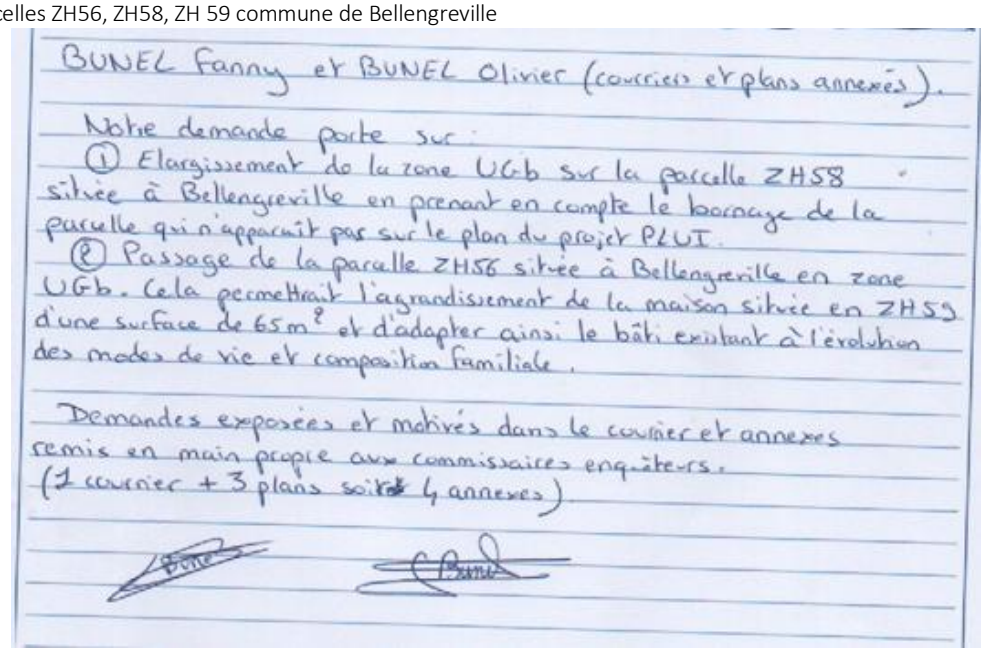
Commentaire de la commission :

La commission suggère que le requérant prenne attache avec le maître d'ouvrage pour des informations complémentaires.

Registre papier ouvert à la mairie de Bellengreville			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPBE001	12/02/2026	M et Mme BUNEL Fanny et Olivier	Aménagement de parcelles

Texte de l'observation :

Concerne les parcelles ZH56, ZH58, ZH 59 commune de Bellengreville



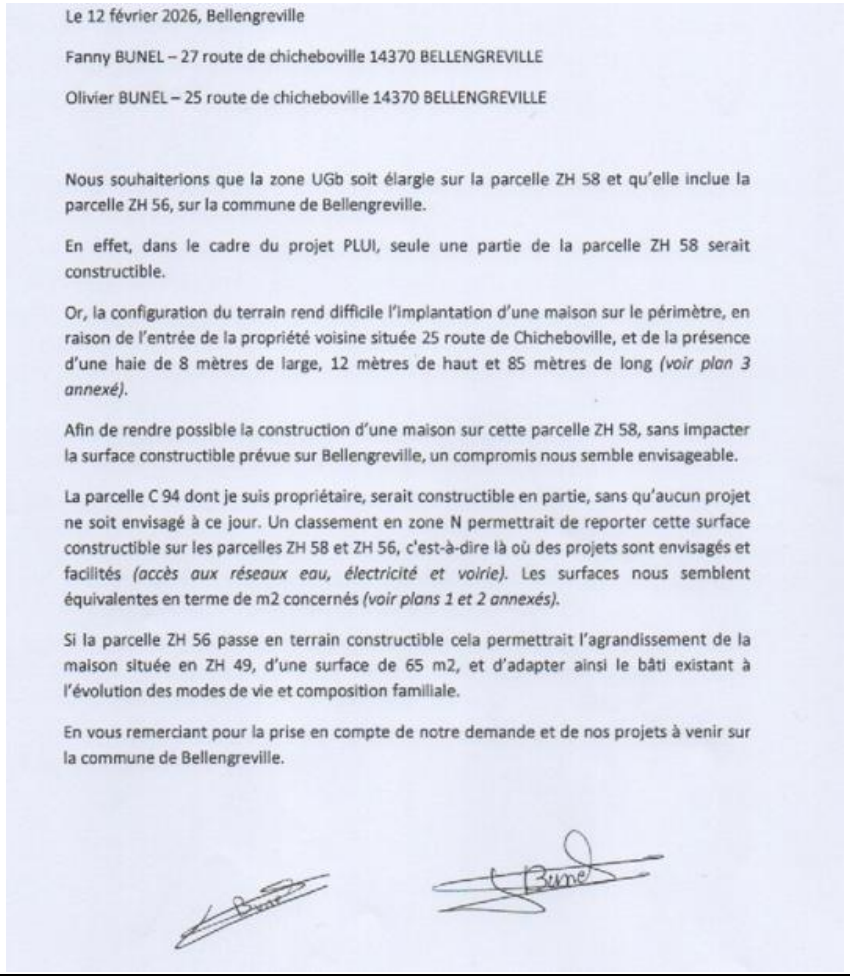
BUNEL Fanny et BUNEL Olivier (courriers et plans annexés).

Notre demande porte sur :

① Elargissement de la zone UGb sur la parcelle ZH58 située à Bellengreville en prenant en compte le bornage de la parcelle qui n'apparait pas sur le plan du projet PLUI.

② Passage de la parcelle ZH58 située à Bellengreville en zone UGb. Cela permettrait l'agrandissement de la maison située en ZH59 d'une surface de 65m² et d'adapter ainsi le bâti existant à l'évolution des modes de vie et composition familiale.

Demandes exposées et motivés dans le courrier et annexes remis en main propre aux commissaires enquêteurs.
(1 courrier + 3 plans soit 4 annexes)



Le 12 février 2026, Bellengreville

Fanny BUNEL – 27 route de chicheboville 14370 BELLENGREVILLE

Olivier BUNEL – 25 route de chicheboville 14370 BELLENGREVILLE

Nous souhaiterions que la zone UGb soit élargie sur la parcelle ZH 58 et qu'elle inclue la parcelle ZH 56, sur la commune de Bellengreville.

En effet, dans le cadre du projet PLUI, seule une partie de la parcelle ZH 58 serait constructible.

Or, la configuration du terrain rend difficile l'implantation d'une maison sur le périmètre, en raison de l'entrée de la propriété voisine située 25 route de Chicheboville, et de la présence d'une haie de 8 mètres de large, 12 mètres de haut et 85 mètres de long *(voir plan 3 annexé)*.

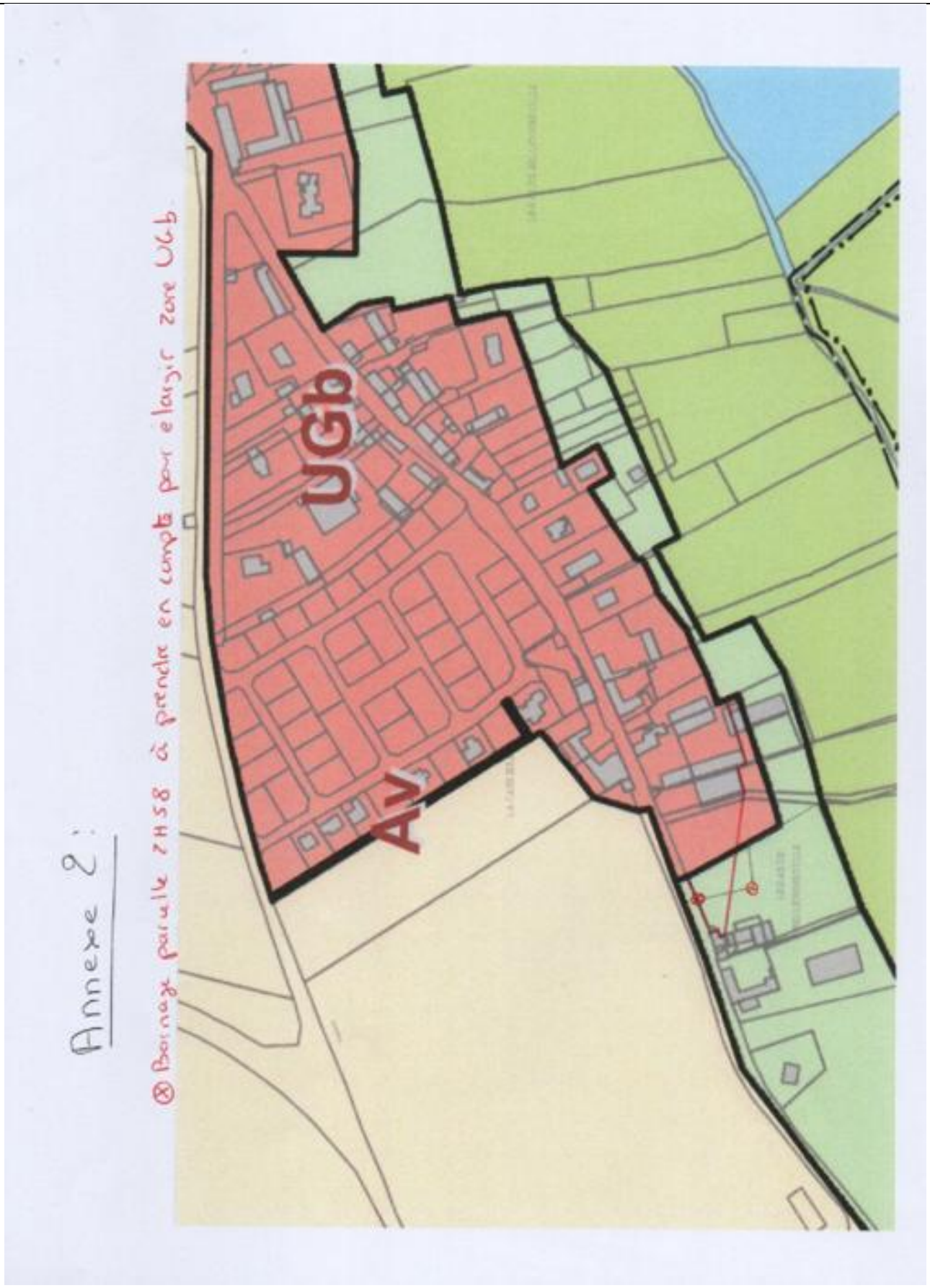
Afin de rendre possible la construction d'une maison sur cette parcelle ZH 58, sans impacter la surface constructible prévue sur Bellengreville, un compromis nous semble envisageable.

La parcelle C 94 dont je suis propriétaire, serait constructible en partie, sans qu'aucun projet ne soit envisagé à ce jour. Un classement en zone N permettrait de reporter cette surface constructible sur les parcelles ZH 58 et ZH 56, c'est-à-dire là où des projets sont envisagés et facilités *(accès aux réseaux eau, électricité et voirie)*. Les surfaces nous semblent équivalentes en terme de m2 concernés *(voir plans 1 et 2 annexés)*.

Si la parcelle ZH 56 passe en terrain constructible cela permettrait l'agrandissement de la maison située en ZH 49, d'une surface de 65 m2, et d'adapter ainsi le bâti existant à l'évolution des modes de vie et composition familiale.

En vous remerciant pour la prise en compte de notre demande et de nos projets à venir sur la commune de Bellengreville.


Annexe 1
Secteur de la pièce qui n'apparaît pas sur plan du projet PLUI
LE BAS DE BELLENGREVILLE
Surface souhaitée en UCb (constructible)
Surface à laisser en zone N en contre partie
Tracé de la haie 8 mètres de large


Annexe 2 :
⊗ Bornage parcelle ZH58 à prendre en compte pour élargir zone UGb
UGb
AV



<u>Réponse du maître d'ouvrage :</u>

Le classement de ce foncier sera réétudié.

<u>Commentaire de la commission :</u>

La commission suggère que le requérant prenne attache avec le maître d'ouvrage pour des informations complémentaires.

Registre papier ouvert à la mairie de Bellengreville			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPBE002	12/02/2026	Mairie de Bellengreville	PLUi Val ès dunes

Texte de l'observation :

Concerne les parcelles OC154, OC156 et OC330

1er courrier comprenant 5 feuilles remis par Monsieur Michel LAINE, 2ème adjoint au maire de BELLENGREVILLE

bellengreville

Commune de Bellengreville le 29 janvier 2026

Observation formulée dans le cadre de l'enquête publique unique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) arrêté.

Cette observation concerne les parcelles OC 154, OC 156 et OC 330 situées entre la rue Félix BOUFFAY et le marais sur la commune de Bellengreville.

Avant l'élaboration du PLUI, la commune de Bellengreville était dotée d'un PLU avec mise en compatibilité le 1er décembre 2016.
Sur ce PLU l'ensemble de ces parcelles se trouvaient en zone UG.

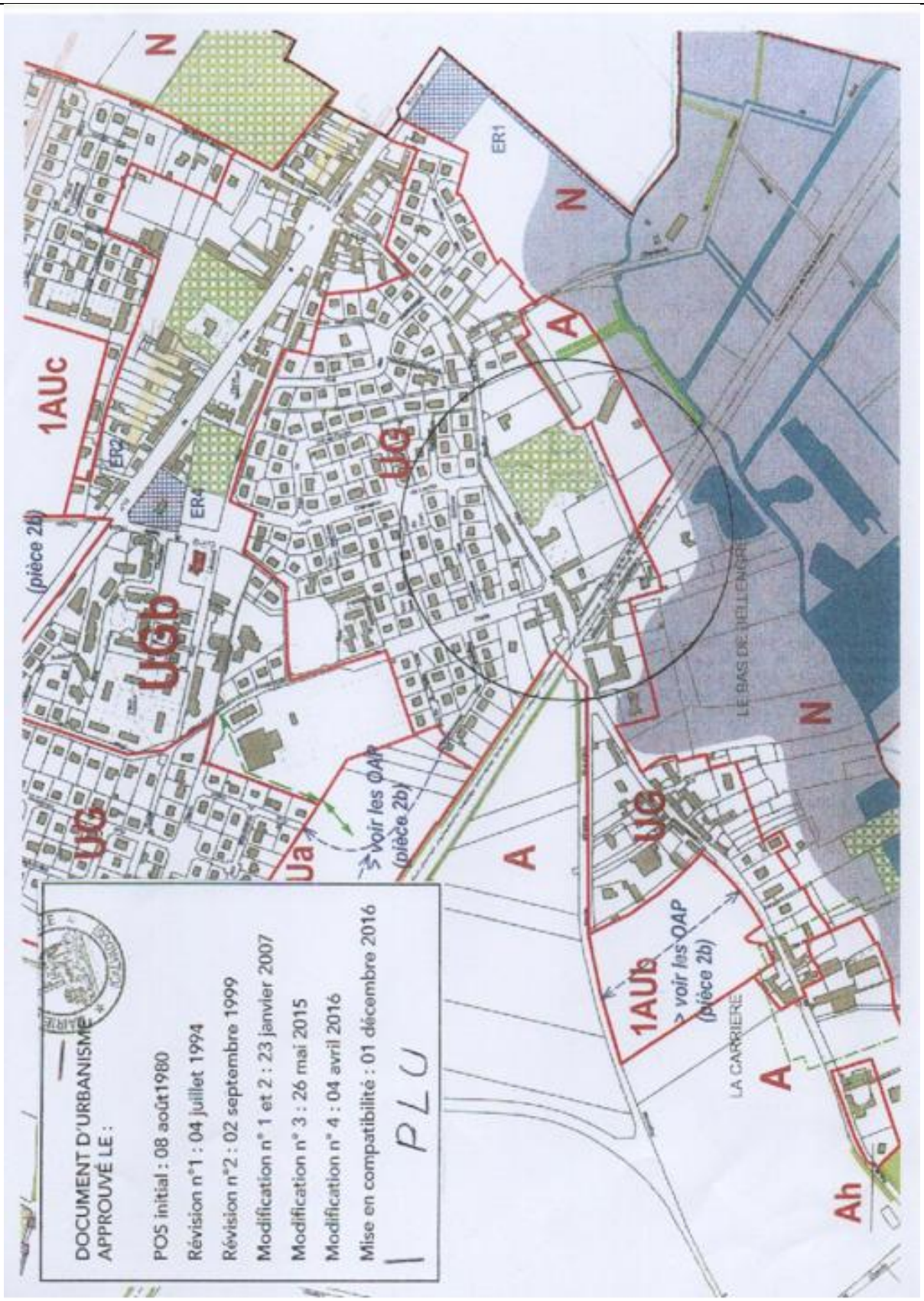
À la suite de l'élaboration de PLUI, principalement la parcelle OC 156 a non pas gardé au minimum le classement « UG » mais de plus est passé en zone « N »,

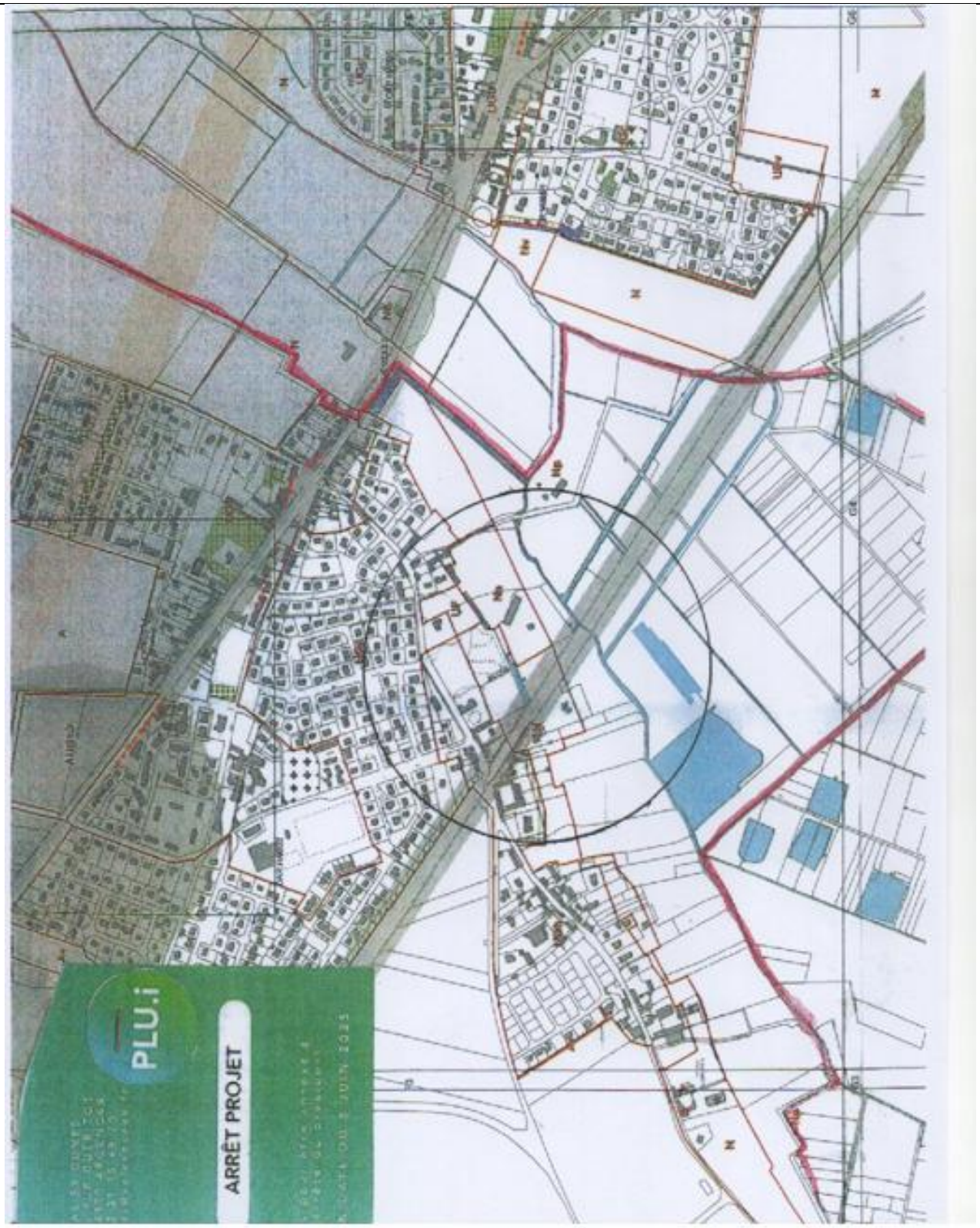
Sur cette zone un projet d'intérêt collectif est en cours d'instruction avec dépose de permis de construire. Ce changement arbitraire de zonage remet en cause l'aboutissement de ce projet avec les fonctionnalités prévues à l'origine.

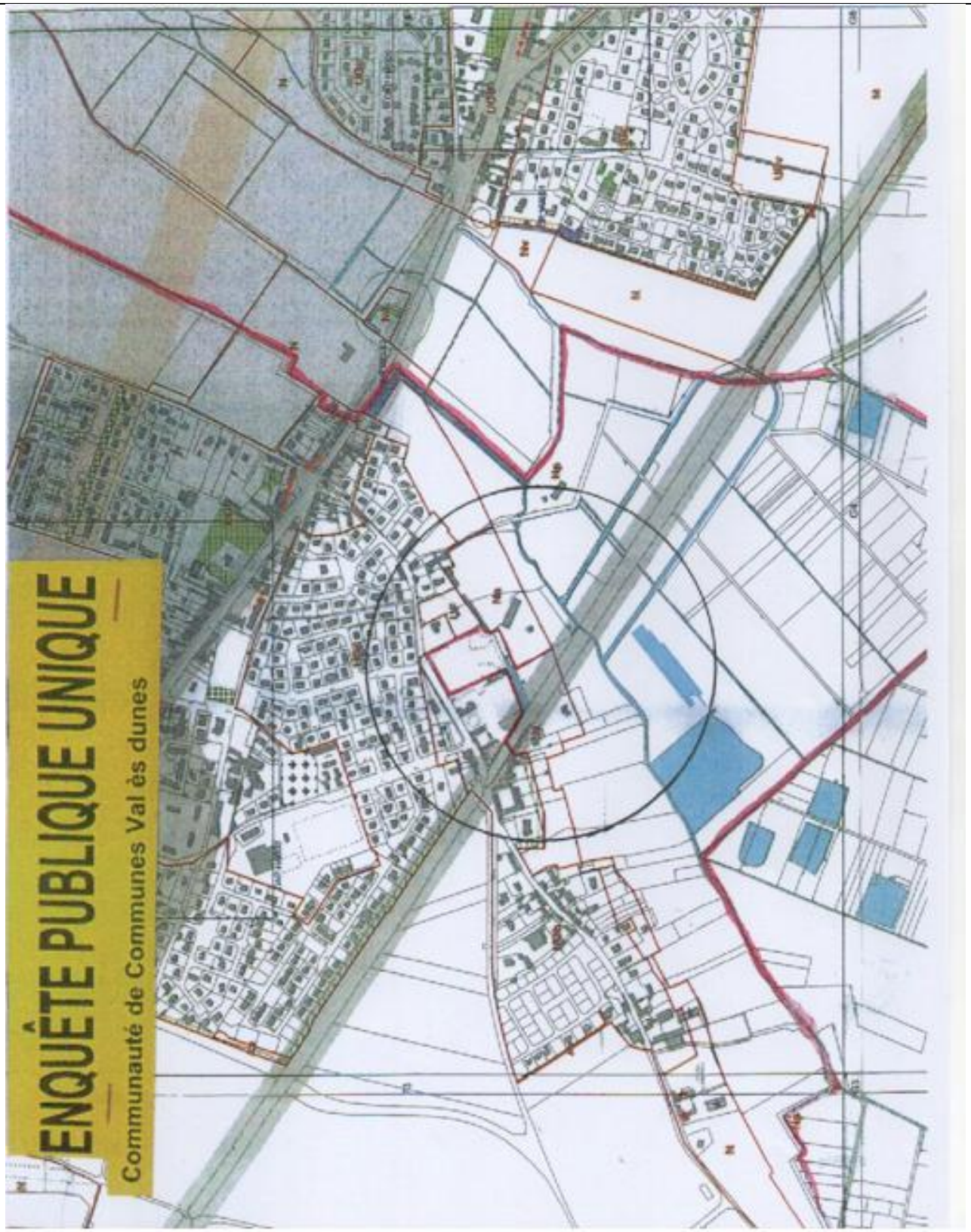
La demande est la suivante : Modification des limites des zones « N » et « UGB » de façon à obtenir la totalité de la parcelle OC 154 et la parcelle 156 en zone « UGB »ainsi qu'une partie de la parcelle 330.

Le principal changement serai un déplacement de la zone naturelle pour englober l'ensemble du bois et ainsi libérer de l'espace en zone UGB permettant ainsi l'ouverture à construction

Cette proposition a le mérite de ne pas modifier les surfaces par zone car nous procédons à un transfert.


DOCUMENT D'URBANISME
APPROUVÉ LE :
POS initial : 08 août1980
Révision n°1 : 04 juillet 1994
Révision n°2 : 02 septembre 1999
Modification n° 1 et 2 : 23 janvier 2007
Modification n° 3 : 26 mai 2015
Modification n° 4 : 04 avril 2016
Mise en compatibilité : 01 décembre 2016
PLU
1AUc
UGb
UG
Ua
1AUb
Ah
A
N
ER1
ER2
ER4
> voir les OAP
(pièce 2b)
LA CARRIERE
LE BAS DE BELLENGRE


PLU.i
ARRÊT PROJET


ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
Communauté de Communes Val ès dunes



Réponse du maître d'ouvrage :

Le zonage sera réétudié.

Commentaire de la commission :

La commission suggère que la mairie de Bellengreville prenne attache avec le maître d'ouvrage pour des informations complémentaires.

Registre papier ouvert à la mairie de Bellengreville			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPBE003	12/02/2026	Mairie de Bellengreville	PLUi Val ès dunes

Texte de l'observation :

Concerne les parcelles OA158, OA159, OA160, OA 161 et OA163

2ème courrier comprenant 7 feuilles remis par Monsieur Michel LAINE, 2ème adjoint au maire de BELLENGREVILLE



bellengreville

Commune de Bellengreville le 29 janvier 2026

Observation formulée dans le cadre de l'enquête publique unique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) arrêté.

Cette observation concerne les parcelles OA 158, OA 159, OA 160, OA 161 et OA 163, lieu dit Hameau de Franqueville sur la commune de Bellengreville.

Avant l'élaboration du PLUI, la commune de Bellengreville était dotée d'un PLU avec mise en compatibilité le 1er décembre 2016.
Sur ce PLU l'ensemble de ces parcelles se trouvaient en zone AH

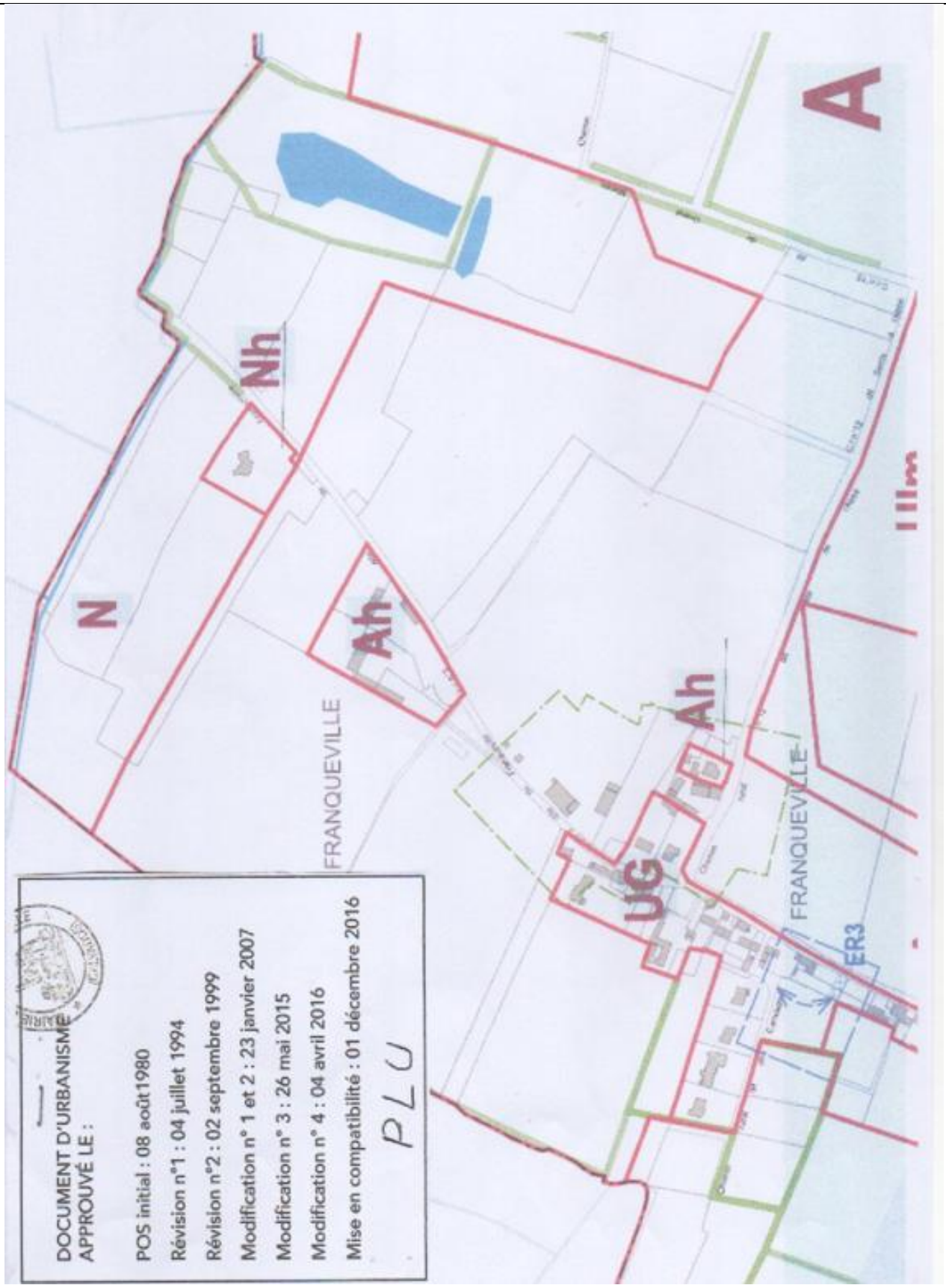
Petit rappel pour ces zones citées ci-dessus. L'ensemble des parcelles sont délimitées par un mur d'enceinte depuis l'origine des constructions. A l'origine tous ces corps de bâtiments étaient utilisés dans le cadre d'activité agricole.

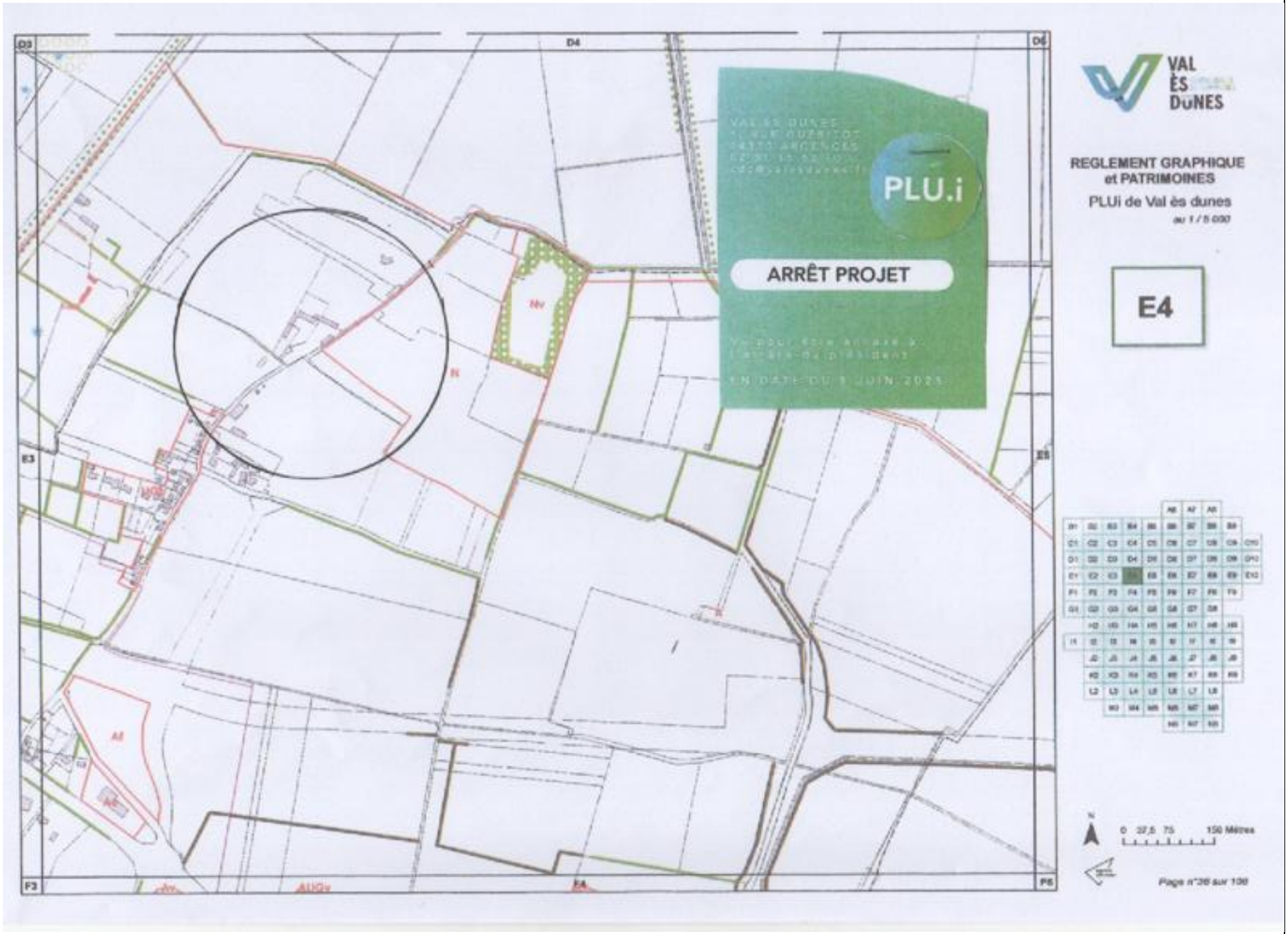
Depuis plusieurs décennies les bâtiments n'ont plus aucun lien avec l'agriculture et ont été transformés en logements individuels

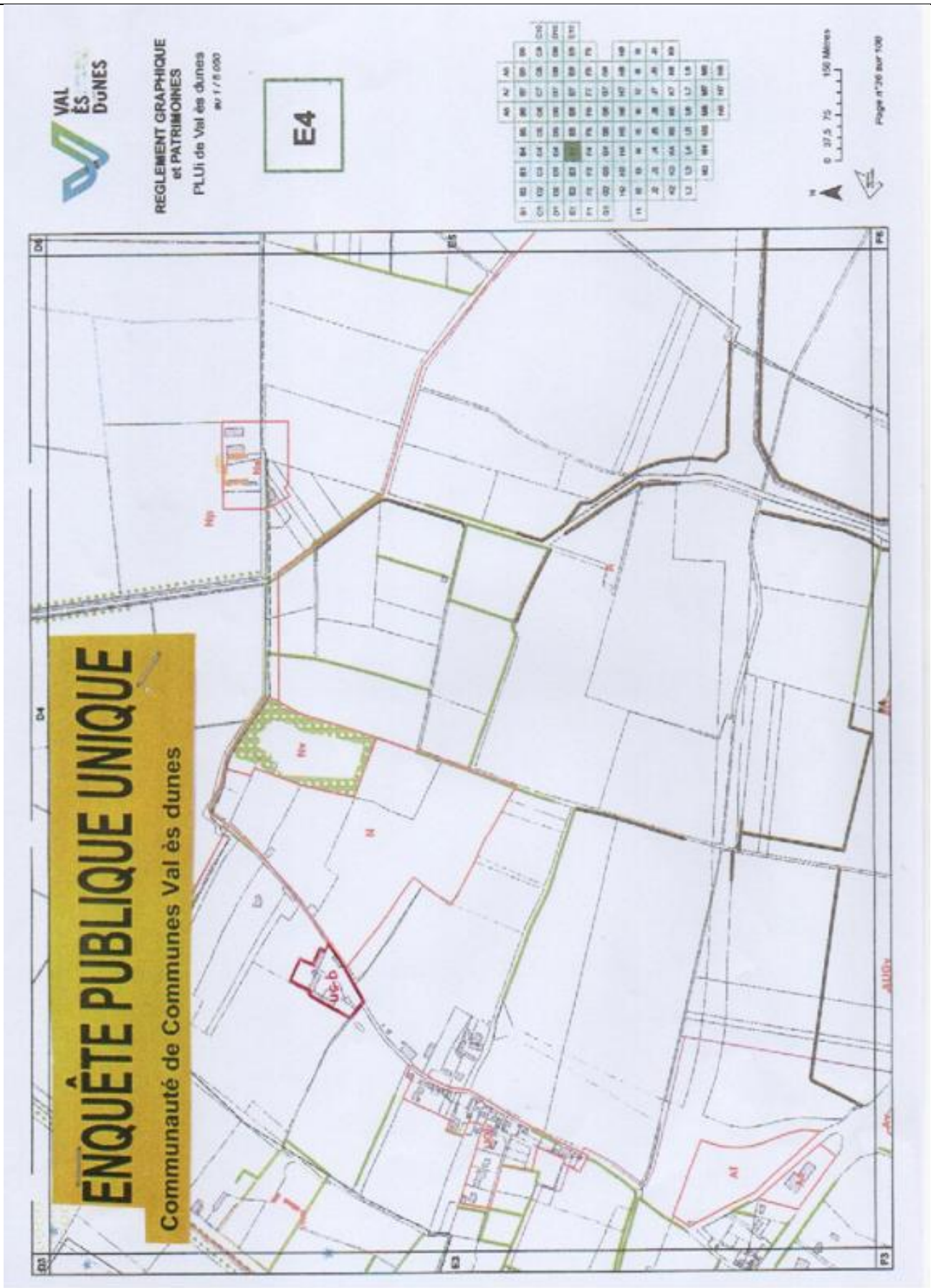
À la suite de l'élaboration de PLUI, l'ensemble de cette zone a non pas gardé au minimum le classement « AH » mais de plus est passé en zone « A », zonage qui n'est pas du tout le reflet de ce qui existe à l'intérieur de cette enceinte habitée n'ayant plus aucun rapport avec l'agriculture et dans l'avenir ces surfaces ne seront jamais transformées en surfaces agricoles pouvant être exploitées.

Ce groupe d'habitation est tout à fait comparable au groupement de parcelles formant le Hameau de Franqueville, situé à proximité, et qui lui est classé en zone « UGb »

La demande est donc la suivante : classer l'ensemble de cette enceinte fermée en zone « UGb » afin de limiter les contraintes majeures pour les habitants qui y vivent depuis des décennies.


DOCUMENT D'URBANISME
APPROUVÉ LE :
POS initial : 08 août 1980
Révision n°1 : 04 juillet 1994
Révision n°2 : 02 septembre 1999
Modification n° 1 et 2 : 23 janvier 2007
Modification n° 3 : 26 mai 2015
Modification n° 4 : 04 avril 2016
Mise en compatibilité : 01 décembre 2016
PLU
N
Nh
Ah
A
UG
Ah
FRANQUEVILLE
FRANQUEVILLE
ER3
111m


PLU.i
ARRÊT PROJET
EN DATE DU 3 JUIN 2025
VAL ÈS DUNES
REGLEMENT GRAPHIQUE
et PATRIMOINES
PLUi de Val ès dunes
au 1 / 5 000
E4
D3
D4
D5
E3
E5
F3
F4
F5
Nv
N
A1
AUGv
0 37,5 75 150 Mètres
Page n°26 sur 100


VAL ÈS DUNES
REGLEMENT GRAPHIQUE
et PATRIMOINES
PLUi de Val ès dunes
E4
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
Communauté de Communes Val ès dunes




Chemin des Maraîchers
Rue Thérèse Potier de la Varde
163
160
158
161
Z N
0 A



Réponse du maître d'ouvrage :

Si des projets de valorisation du bâti sont à l'étude, il peut être "étoilé" ou reclassé en secteur Nh (pour autoriser le changement de destination, ou l'évolution des constructions existantes et la création d'annexes et d'extension).

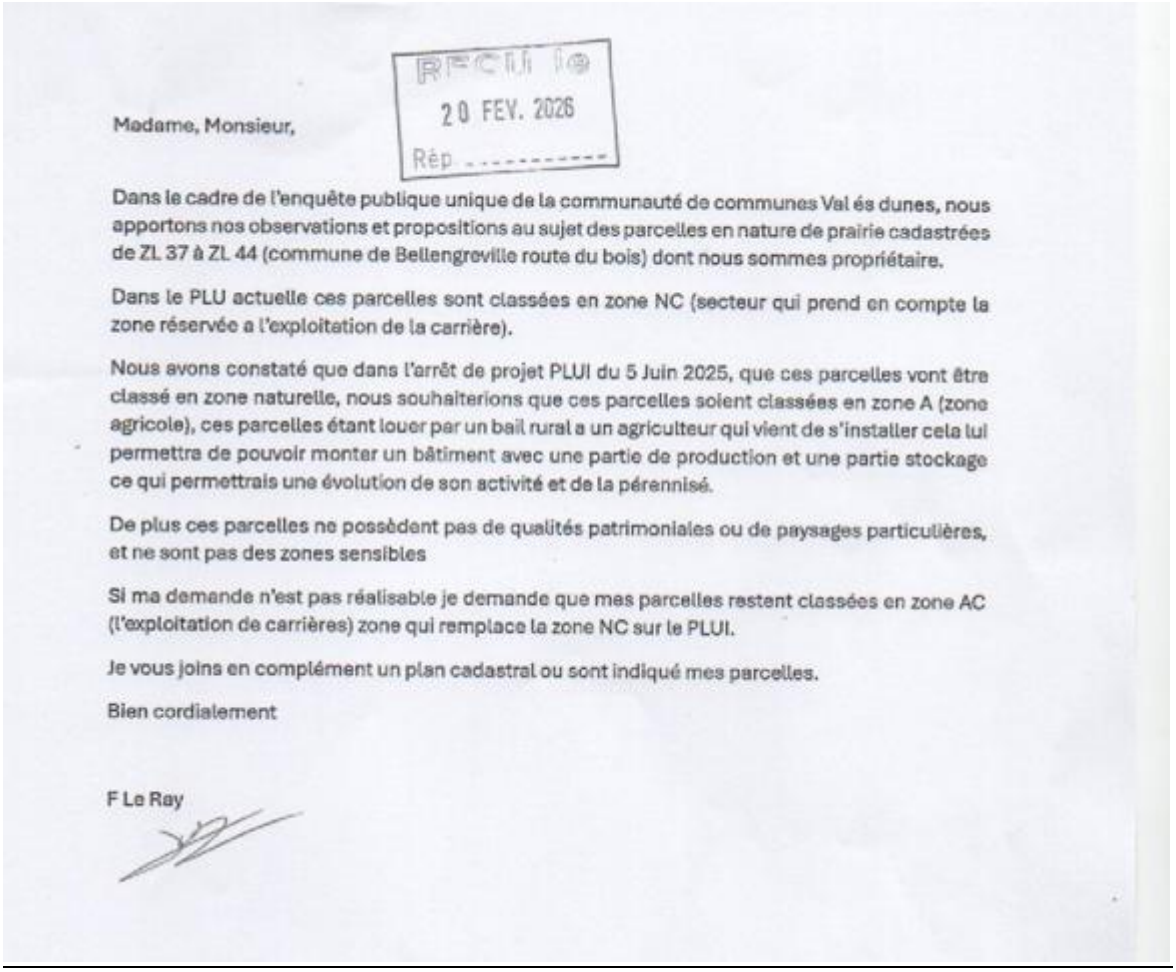
Commentaire de la commission :

La commission suggère que la mairie de Bellengreville prenne attache avec le maître d'ouvrage pour des informations complémentaires.

Registre papier ouvert à la mairie de Cagny			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPCG001	20/02/2026	M LE RAY	Demande modification de zonage

Texte de l'observation :

Concerne les parcelles ZL 37 à ZL 44 - commune de BELLENGREVILLE



REÇU le
20 FEV. 2026
Rép .....

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique unique de la communauté de communes Val és dunes, nous apportons nos observations et propositions au sujet des parcelles en nature de prairie cadastrées de ZL 37 à ZL 44 (commune de Bellengreville route du bois) dont nous sommes propriétaire.

Dans le PLU actuelle ces parcelles sont classées en zone NC (secteur qui prend en compte la zone réservée a l'exploitation de la carrière).

Nous avons constaté que dans l'arrêt de projet PLUI du 5 Juin 2025, que ces parcelles vont être classé en zone naturelle, nous souhaiterions que ces parcelles soient classées en zone A (zone agricole), ces parcelles étant louer par un bail rural a un agriculteur qui vient de s'installer cela lui permettra de pouvoir monter un bâtiment avec une partie de production et une partie stockage ce qui permettrais une évolution de son activité et de la pérennisé.

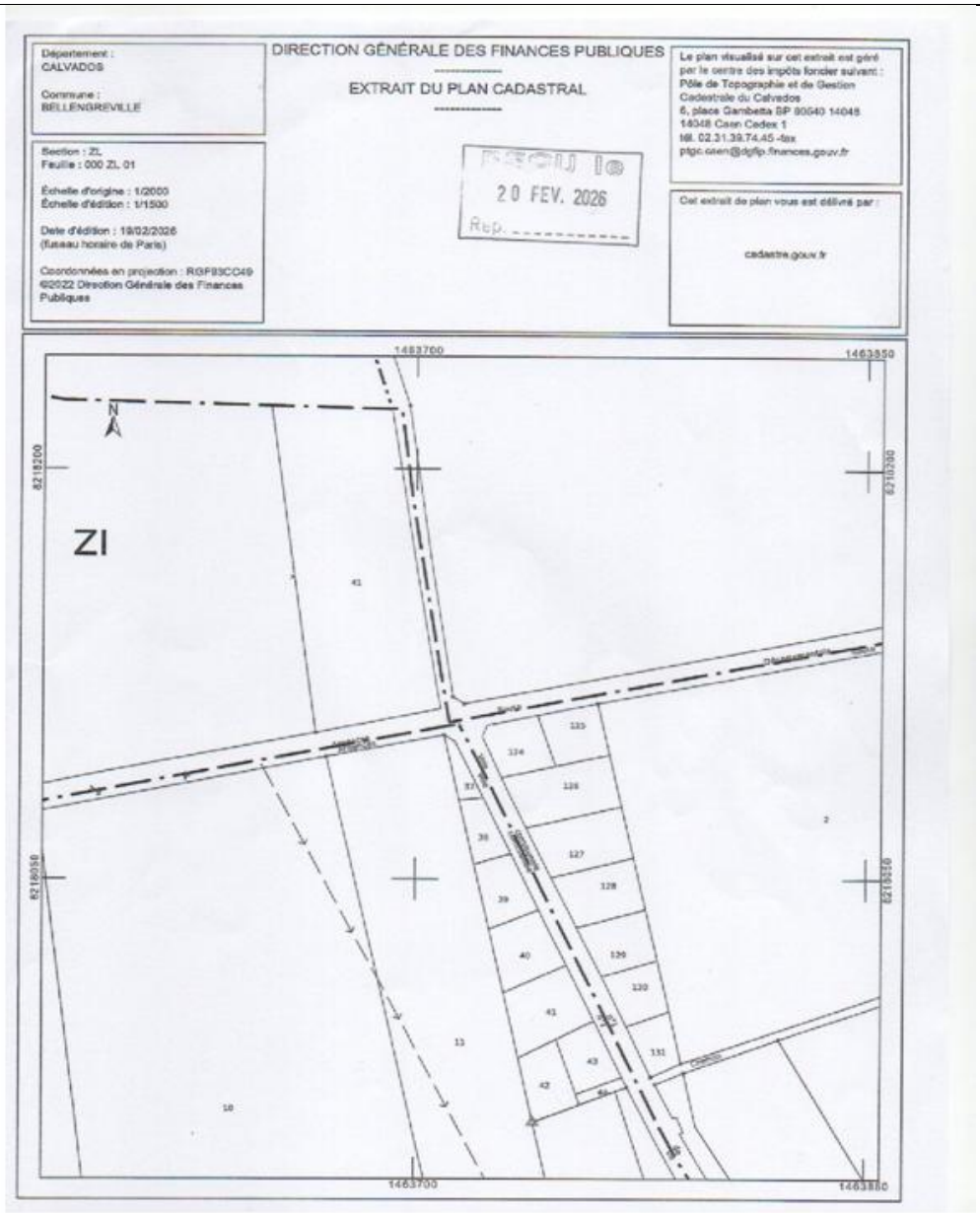
De plus ces parcelles ne possèdent pas de qualités patrimoniales ou de paysages particulières, et ne sont pas des zones sensibles

Si ma demande n'est pas réalisable je demande que mes parcelles restent classées en zone AC (l'exploitation de carrières) zone qui remplace la zone NC sur le PLUI.

Je vous joins en complément un plan cadastral ou sont indiqué mes parcelles.

Bien cordialement

F Le Ray



¶
¶

Réponse du maître d'ouvrage :

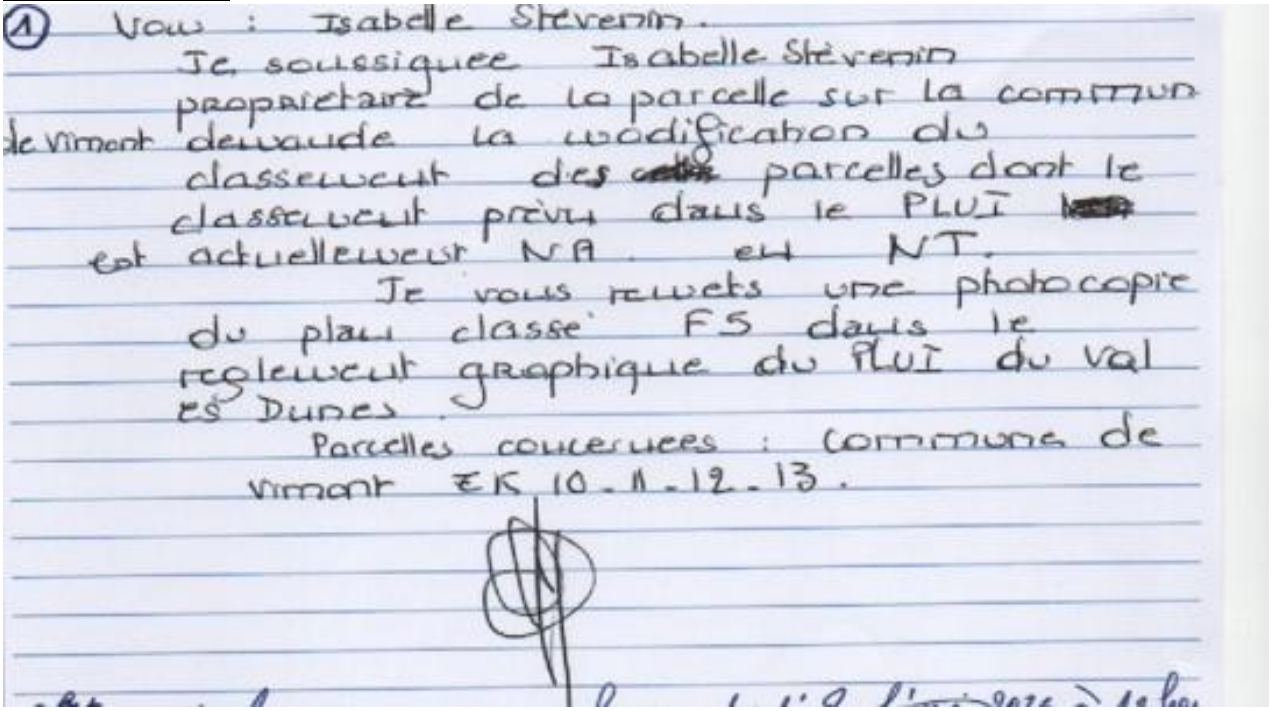
Ces parcelles ne sont pas utilisées pour l'exploitation agricole (voir le registre parcellaire graphique sur le Géoportail) ; elles sont boisées. Elles font partie du vaste réservoir boisé (en pas japonais) qui va des marais de Chicheboville aux limites ouest de VED.
Elles ont vocation à rester en zone **N** pour préserver la zone naturelle "tampon" qu'elles forment.
La zone **N** sera conservée ainsi que le classement de ce petit ensemble en EBC.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Registre papier ouvert à la mairie de Cesny-aux-Vignes			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPCV001	20/02/2026	Mme STEVENIN Isabelle	Demande modification zonage

Texte de l'observation :

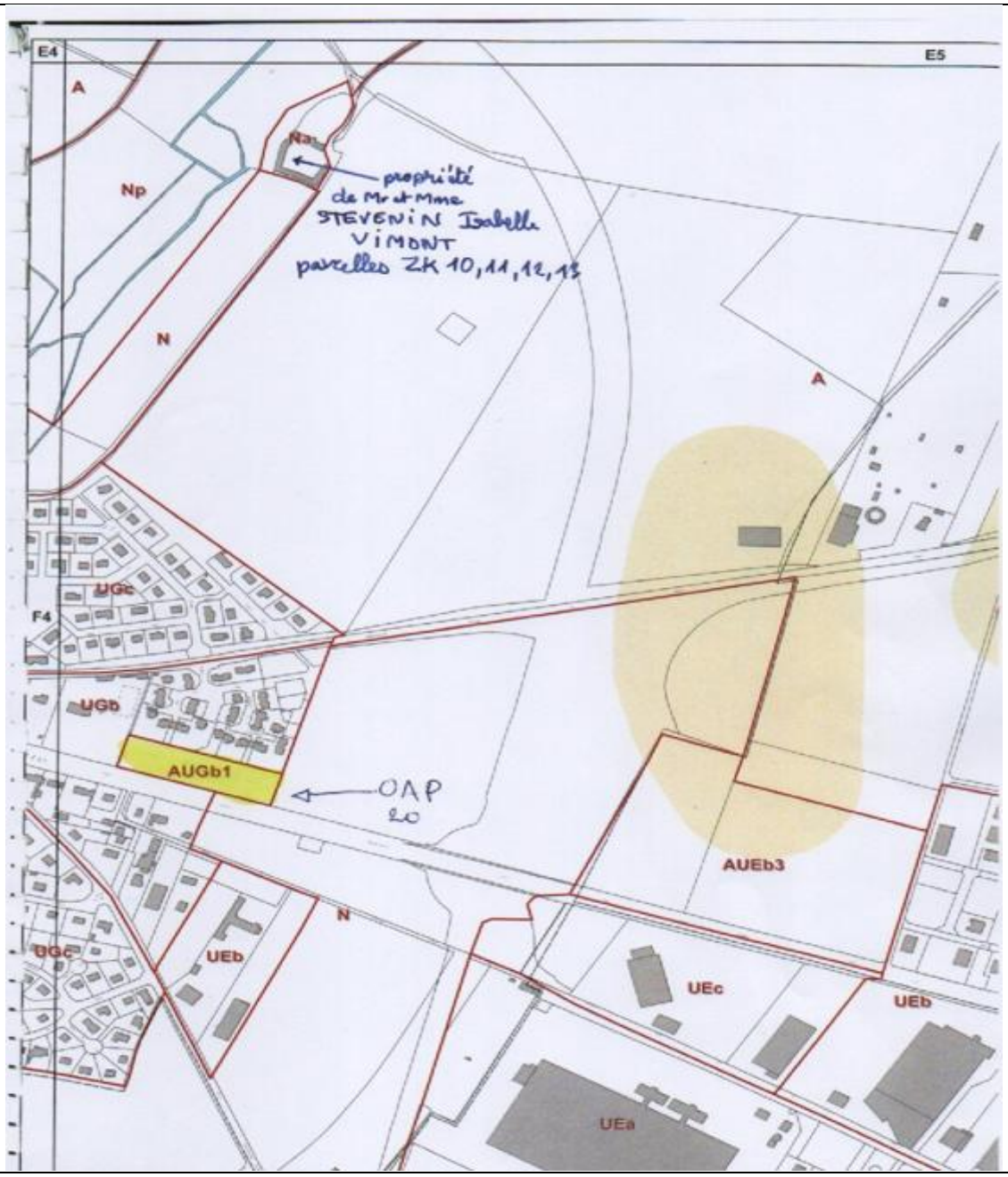


① Vous : Isabelle Stévenin.

Je soussignée Isabelle Stévenin propriétaire de la parcelle sur la commune de Vimont demande la modification du classement des parcelles dont le classement prévu dans le PLUI est actuellement NA en NT.

Je vous remets une photocopie du plan classé FS dans le règlement graphique du PLUI du Val ès Dunes.

Parcelles concernées : Communes de Vimont EK 10.11.12.13.



Réponse du maître d'ouvrage :

L'ensemble foncier, n'ayant plus de vocation agricole, il sera reclassé en zone **N**.

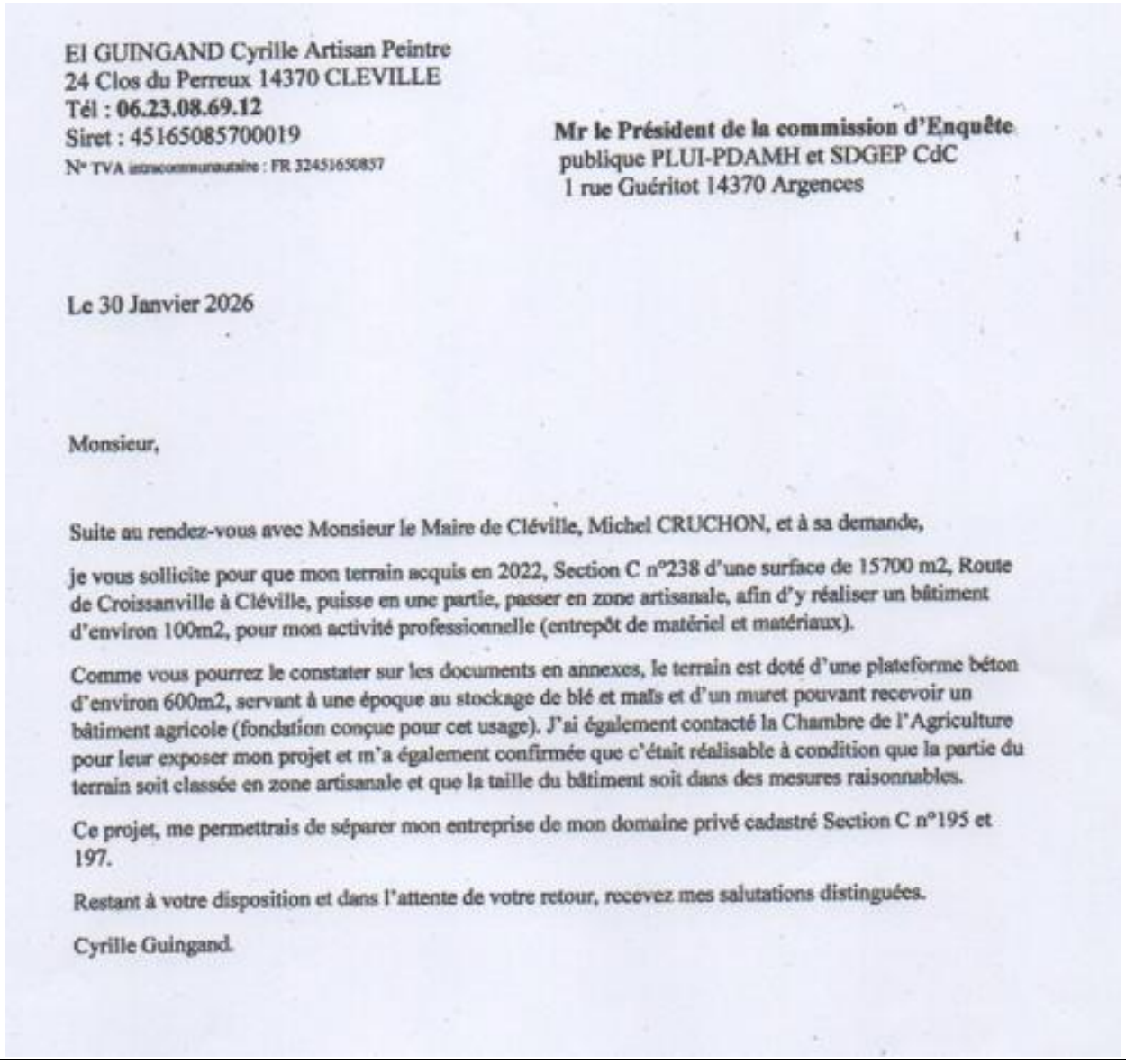
Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Registre papier ouvert à la mairie de Cléville			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPCL001	10/02/2026	Mme GUINGAND	Demande création zone artisanale

Texte de l'observation :

CONCERNE LA PARCELLE C 238 Commune de CLEVILLE



EI GUINGAND Cyrille Artisan Peintre
24 Clos du Perreux 14370 CLEVILLE
Tél : **06.23.08.69.12**
Siret : 45165085700019
N° TVA intracommunautaire : FR 32451650857

Mr le Président de la commission d'Enquête
publique PLUI-PDAMH et SDGEP CdC
1 rue Guéritot 14370 Argences

Le 30 Janvier 2026

Monsieur,

Suite au rendez-vous avec Monsieur le Maire de Cléville, Michel CRUCHON, et à sa demande,

je vous sollicite pour que mon terrain acquis en 2022, Section C n°238 d'une surface de 15700 m2, Route de Croissanville à Cléville, puisse en une partie, passer en zone artisanale, afin d'y réaliser un bâtiment d'environ 100m2, pour mon activité professionnelle (entrepôt de matériel et matériaux).

Comme vous pourrez le constater sur les documents en annexes, le terrain est doté d'une plateforme béton d'environ 600m2, servant à une époque au stockage de blé et maïs et d'un muret pouvant recevoir un bâtiment agricole (fondation conçue pour cet usage). J'ai également contacté la Chambre de l'Agriculture pour leur exposer mon projet et m'a également confirmée que c'était réalisable à condition que la partie du terrain soit classée en zone artisanale et que la taille du bâtiment soit dans des mesures raisonnables.

Ce projet, me permettrais de séparer mon entreprise de mon domaine privé cadastré Section C n°195 et 197.

Restant à votre disposition et dans l'attente de votre retour, recevez mes salutations distinguées.

Cyrille Guingand.

demande de zone artisanale

Cyrille GUINGAND <cyrille.guingard@orange.fr>

dimanche 18 janvier 2026 à 15:26 envoyés

À : plui@valesdunes.fr

Cc : cdc@valesdunes.fr

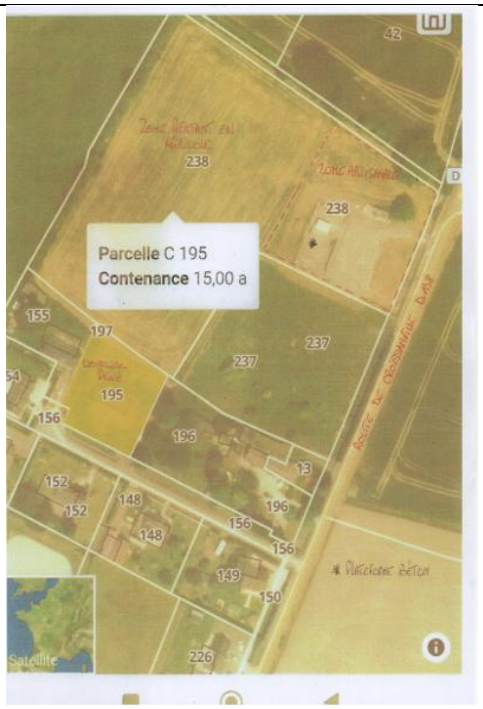
terrain cleville 001.jpg
970 Ko

Madame, Monsieur,
Je vous sollicite de nouveau, concernant mon projet professionnel,
c'est à dire faire une demande pour que mon terrain passe en zone artisanale ou industrielle,
pour pouvoir y construire un bâtiment de stockage sans raccordements aux réseaux edf et eau (matériel et matériaux lié a mon activité professionnelle).
Veuillez trouver ci dessous mon courrier initial.
N'hésitez pas à me joindre par téléphone.
Cordialement C Guingand Artisan peintre.

El Guingand Cyrille Artisan peintre,
24 Clos du Perreux
14370 Cléville.
06.23.08.69.12
06.16.35.22.90

Madame, Monsieur,

Suite au rendez-vous avec Mr le Maire de Cléville, Michel CRUCHON, et à sa demande,
je vous sollicite pour mon terrain ,acquis en 2022, Section C n°238 d'une surface de 15700 m2,
Route de Croissanville à Cléville, en zone artisanale ou industrielle, afin d'y réaliser un bâtiment pour mon activité professionnelle (entrepôt de matériel et matériaux).
Comme vous pourrez le constater en pièce jointe, le terrain est doté d'une plateforme béton d'environ 600m2, servant
à une époque au stockage de blé, et d'un muret pouvant recevoir un bâtiment agricole (fondations conçues pour).
Afin de séparer mon entreprise de mon domaine privé cadastré Section C n° 195 et 197, je souhaiterais y construire un entrepôt
d'environ 80m2.
Je reste à votre disposition, pour vous expliquer en détail mon projet.
Dans l'attente de votre retour, recevez mes salutations distinguées.
Mr Guingand Cyrille.

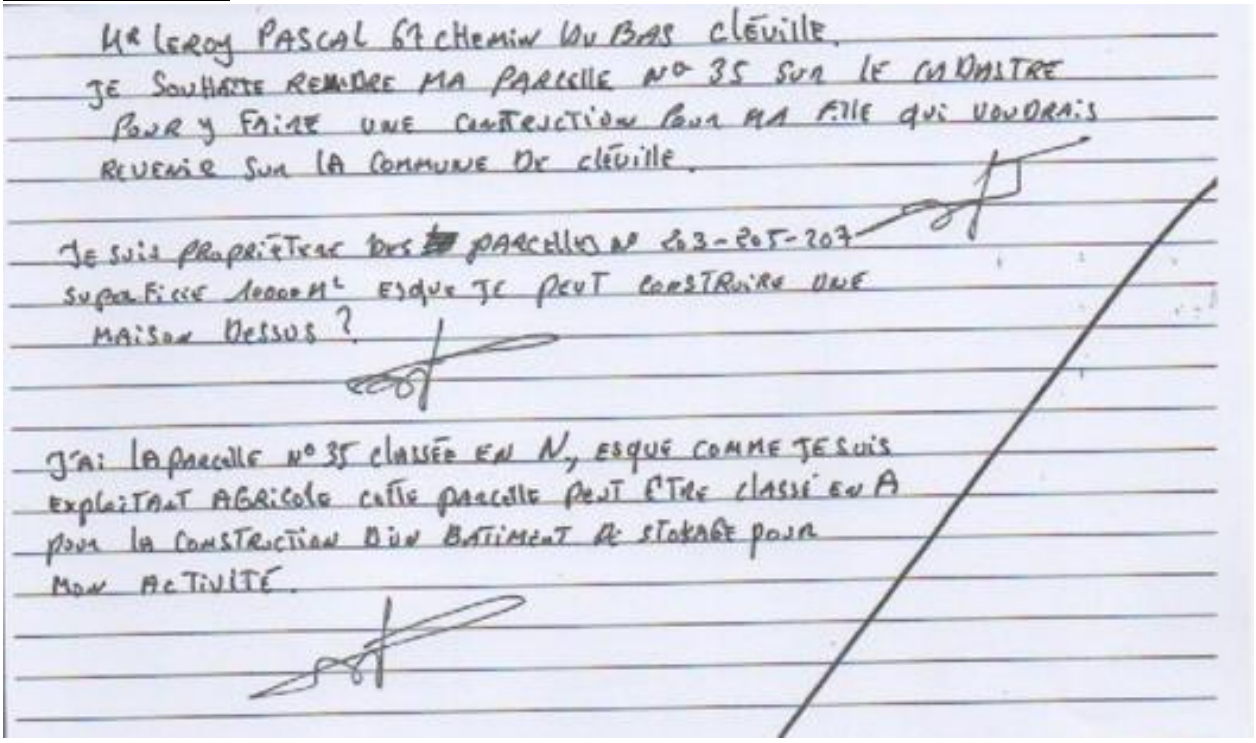

Parcelle C 195
Contenance 15,00 a
238
238
155
197
237
237
195
156
196
13
152
152
148
148
196
156
156
149
150
226
Satellite

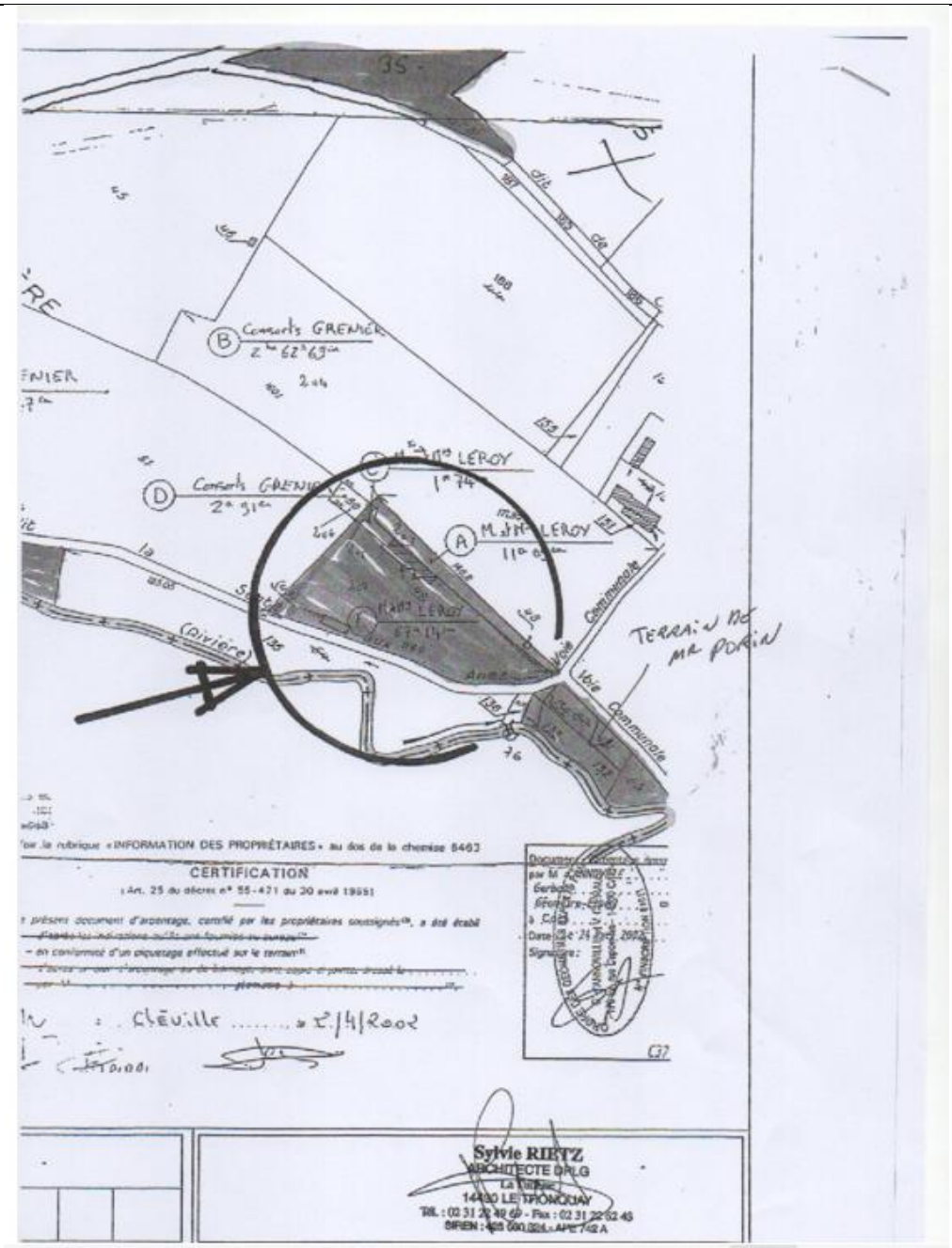

Nr
Na
A
238
Ae

	Réponse du maître d'ouvrage : L'opportunité de la création d'un STECAL ne pourra être envisagé que lors d'une prochaine modification du PLUI, la procédure impose un passage en CDPENAF préalablement à l'enquête publique (où doit être joint l'avis).
	Commentaire de la commission La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Registre papier ouvert à la mairie de Cléville			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPCL002	10/02/2026	M LEROY Pascal	Demande de constructions sur parcelles

Texte de l'observation :





Réponse du maître d'ouvrage :

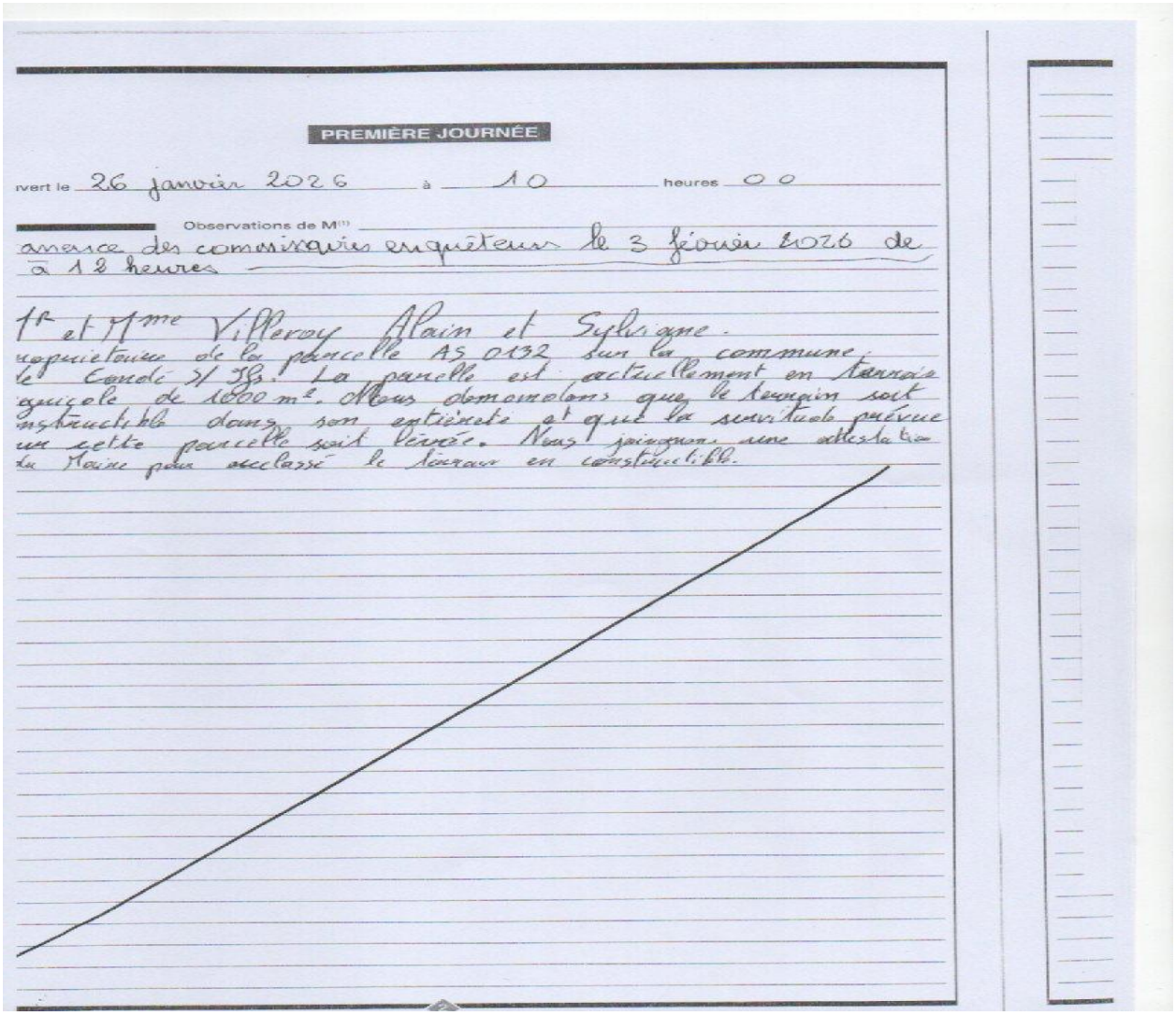
Les parcelles situées à l'est du chemin (à l'ouest de la rivière) sont en zone inondable (dont la 135). Aucune constructibilité ne peut y être envisagée.
Les parcelles 203 ; 205, et 207 sont en zone **N**, les extensions et annexes des logements existants sont autorisées.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Registre papier ouvert à la mairie de Condé-sur-ifs			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPCI001	04/02/2026	M Mme VILLEROY Alain	Demande modification zonage

Texte de l'observation :



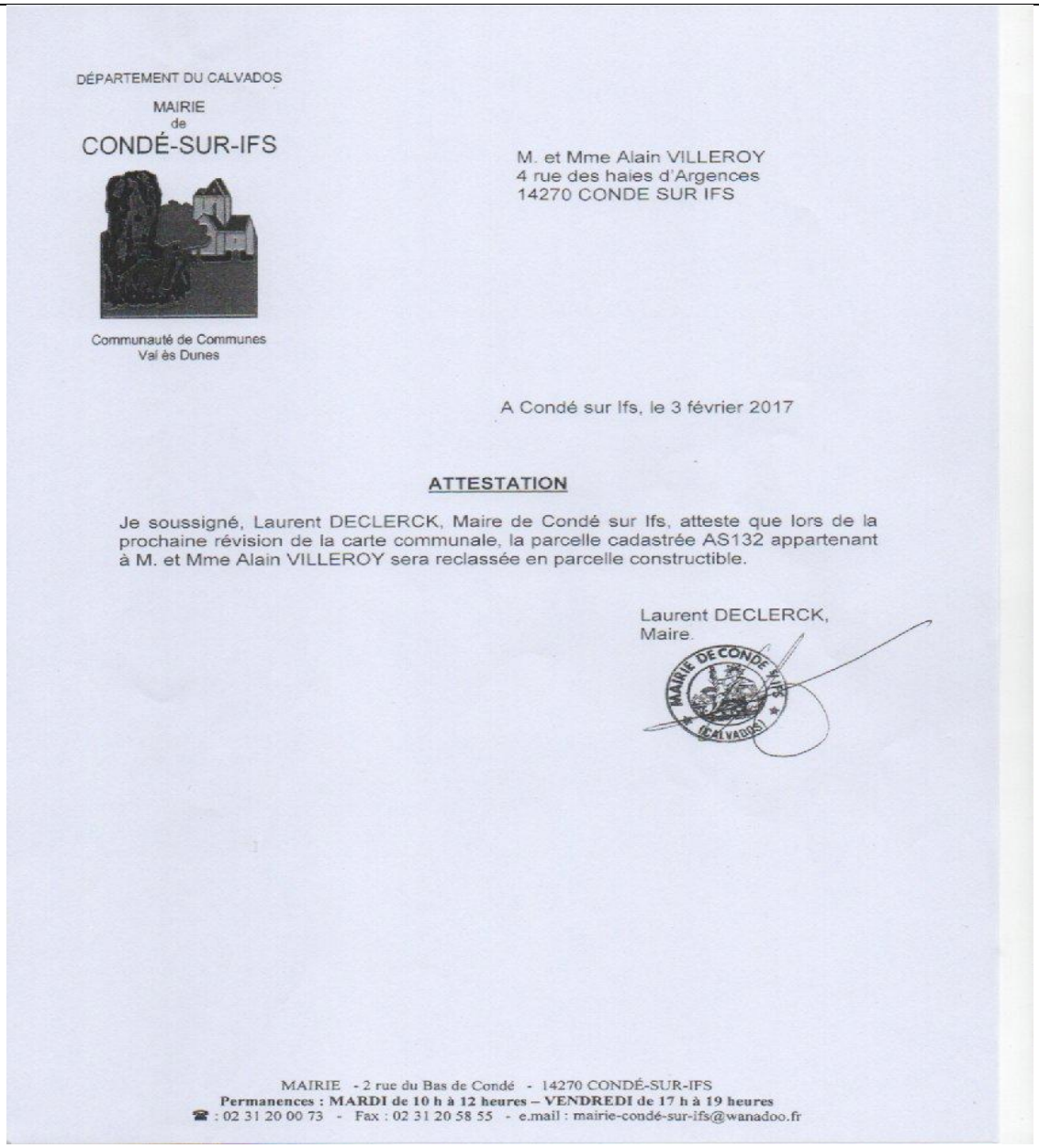
PREMIÈRE JOURNÉE

ouvert le 26 janvier 2026 à 10 heures 00

Observations de M(1)

annexe des commissaires enquêteurs le 3 février 2026 de à 12 heures

M. et Mme Villeroy Alain et Sylvaine.
propriétaires de la parcelle AS 0132 sur la commune de Condé s/ Ifs. La parcelle est actuellement en terrain agricole de 1600 m². Nous demandons que le terrain soit constructible dans son entièreté et que la servitude prévue sur cette parcelle soit levée. Nous joignons une attestation du Maire pour exclasser le terrain en constructible.



DÉPARTEMENT DU CALVADOS

MAIRIE
de
CONDÉ-SUR-IFS

Communauté de Communes
Val ès Dunes

M. et Mme Alain VILLEROY
4 rue des haies d'Argences
14270 CONDE SUR IFS

A Condé sur Ifs, le 3 février 2017

ATTESTATION

Je soussigné, Laurent DECLERCK, Maire de Condé sur Ifs, atteste que lors de la prochaine révision de la carte communale, la parcelle cadastrée AS132 appartenant à M. et Mme Alain VILLEROY sera reclassée en parcelle constructible.

Laurent DECLERCK,
Maire

MAIRIE DE CONDÉ S/IFS (CALVADOS)

MAIRIE - 2 rue du Bas de Condé - 14270 CONDÉ-SUR-IFS
Permanences : MARDI de 10 h à 12 heures – VENDREDI de 17 h à 19 heures
☎ : 02 31 20 00 73 - Fax : 02 31 20 58 55 - e.mail : mairie-condé-sur-ifs@wanadoo.fr

Réponse du maître d'ouvrage :

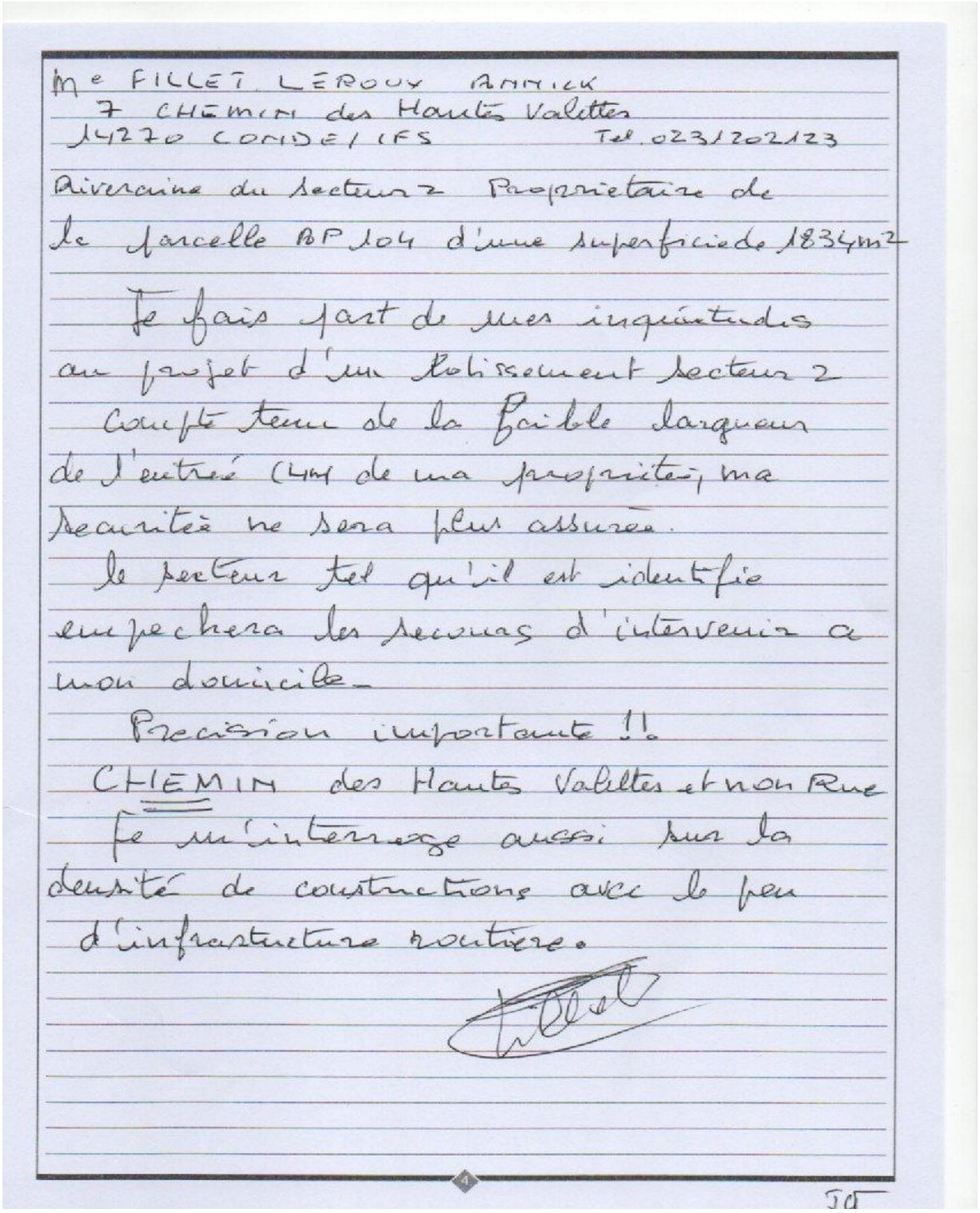
Seule la moitié de la parcelle est constructible afin que soit préservé un accès à la zone en second plan pour le long terme (comme ailleurs dans la commune, vu l'urbanisation linéaire réalisée précédemment, privant les cœurs d'ilots d'accès.
Nota : la réponse du maire est antérieure aux études du PLUI et à l'entrée en application de la loi Climat et résilience.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Registre papier ouvert à la mairie de Condé-sur-ifs			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPCI002	04/02/2026	Mme FILLET LEROUX Annick	OAP Secteur 2

Texte de l'observation :



Mme FILLET LEROUX ANNICK
7 CHEMIN des Hautes Valettes
14270 CONDE/IFS Tel. 0231202123

Riveraine du secteur 2 Propriétaire de la parcelle AP 104 d'une superficie de 1834m²

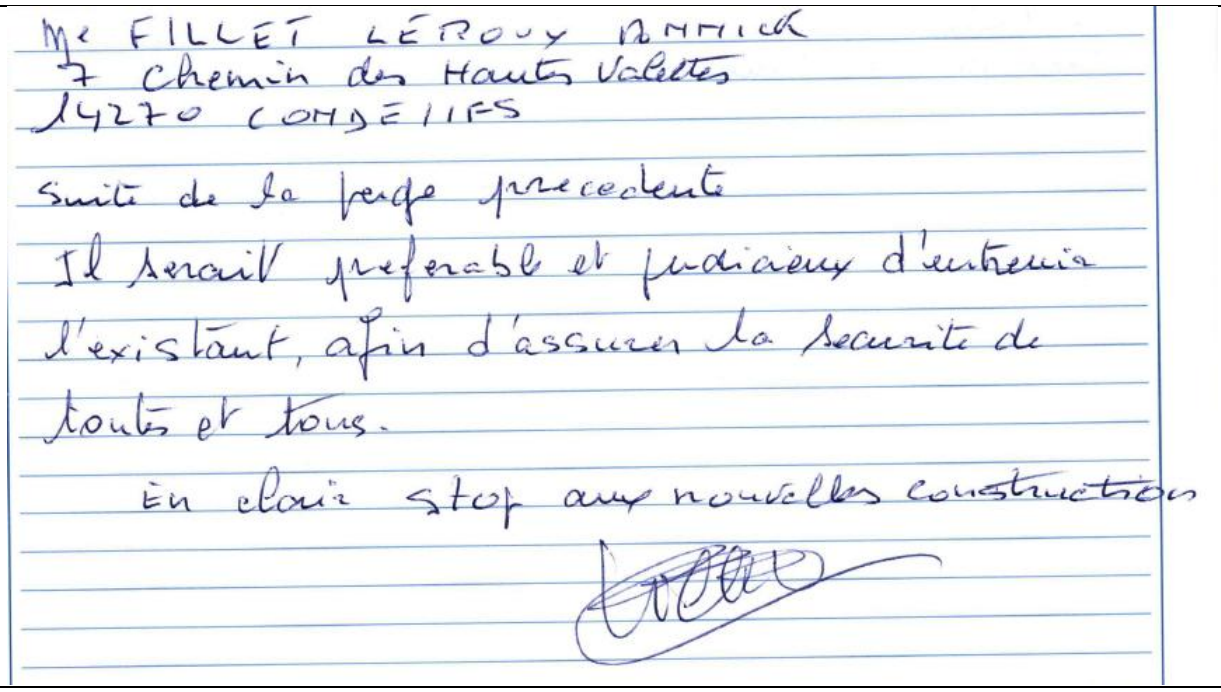
Je fais part de mes inquiétudes au projet d'un lotissement secteur 2 compte tenu de la faible largeur de l'entrée (4m de ma propriété) ma sécurité ne sera plus assurée.

Le secteur tel qu'il est identifié empêchera les secours d'intervenir à mon domicile.

Précision importante !!.

CHEMIN des Hautes Valettes et non Rue

Je m'interroge aussi sur la densité de constructions avec le peu d'infrastructure routière.


Mr FILLET LEROUX Annick
7 Chemin des Hauts Valettes
14270 COMBEIFS

Suite de la page precedente
Il serait preferable et judicieux d'entretenir l'existant, afin d'assurer la securité de toute et tous.
En clair stop aux nouvelles constructions

Réponse du maître d'ouvrage :

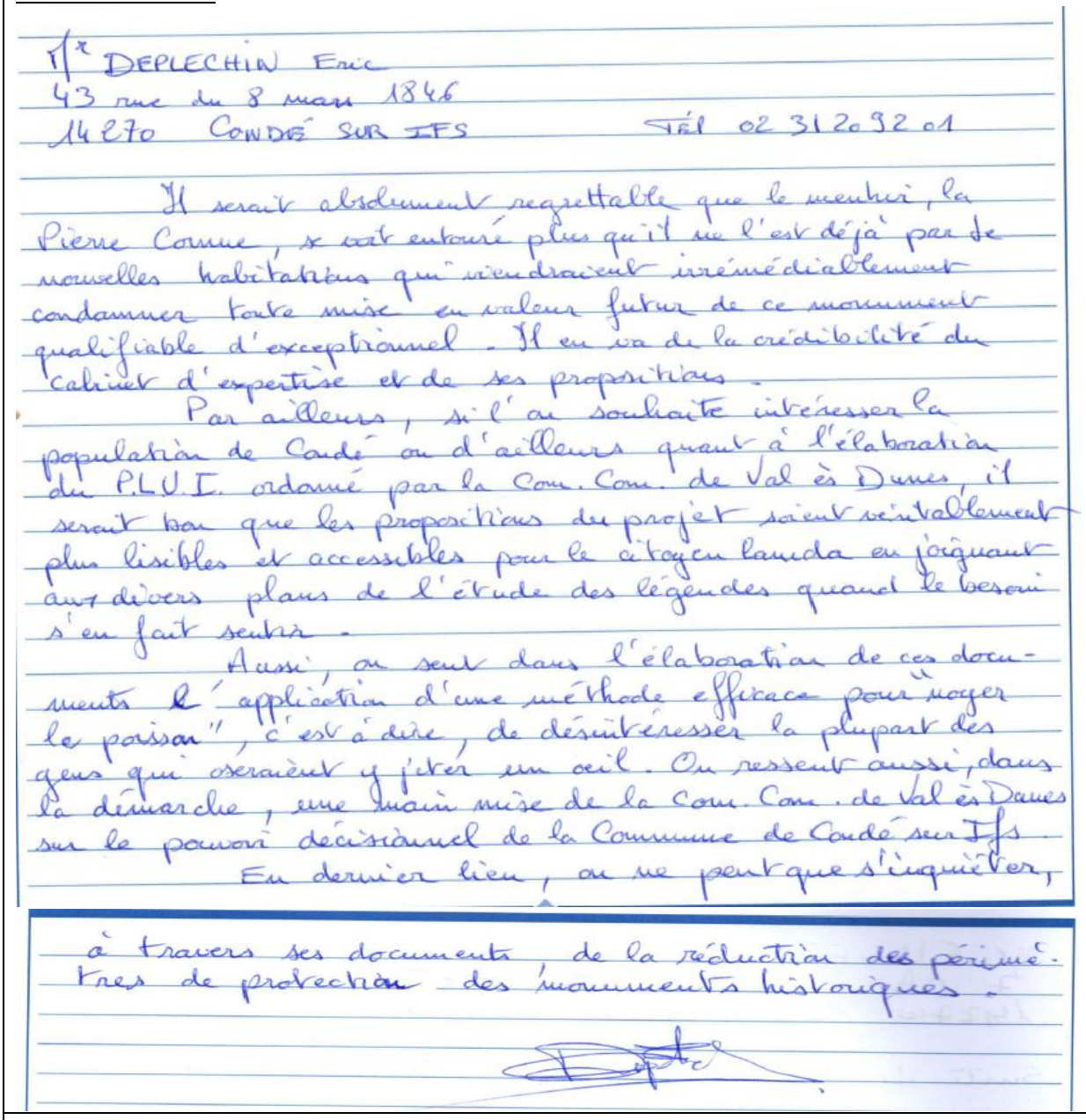
Cette propriété n'est pas directement concernée par le projet de lotissement (ni par son accès, qui a une largeur suffisante à l'aménagement de la parcelle, environ 15m. Les conditions de circulation sur le chemin de la Valette pourront être adaptées (plan de circulation si besoin).

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Registre papier ouvert à la mairie de Condé-sur-ifs			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPCI003	Non daté	M DEPLECHIN Éric	Réflexions diverses et PDA

Texte de l'observation :



M/x DEPLECHIN Eric
43 rue du 8 mai 1846
14270 CONDÉ SUR IFS TÉL 02 31 20 92 01

Il serait absolument regrettable que le meuhir, la Pierre Comue, se voit entouré plus qu'il ne l'est déjà par de nouvelles habitations qui viendraient irrémédiablement condamner toute mise en valeur future de ce monument qualifiable d'exceptionnel. Il en va de la crédibilité du cahier d'expertise et de ses propositions.

Par ailleurs, si l'on souhaite intéresser la population de Condé ou d'ailleurs quant à l'élaboration du P.L.U.I. ordonné par la Com. Com. de Val ès Dunes, il serait bon que les propositions du projet soient véritablement plus lisibles et accessibles pour le citoyen lambda en joignant aux divers plans de l'étude des légendes quand le besoin s'en fait sentir.

Aussi, on sent dans l'élaboration de ces documents l'application d'une méthode efficace pour "noyer le poisson", c'est à dire, de désintéresser la plupart des gens qui oseraient y jeter un oeil. On ressent aussi, dans la démarche, une main mise de la Com. Com. de Val ès Dunes sur le pouvoir décisionnel de la Commune de Condé sur Ifs.

En dernier lieu, on ne peut que s'inquiéter, à travers ses documents, de la réduction des périmètres de protection des monuments historiques.

Réponse du maître d'ouvrage :

La mise en place des Périmètres Délimités des Abords (PDA), en remplacement des périmètres de protection de 500m autour des monuments historiques (MH) a pour intérêt de mettre en place d'une protection ***adaptée*** à l'environnement des MH, en fonction des enjeux patrimoniaux liés à l'édifices dans la logique « d'un ensemble cohérent ou susceptibles de contribuer à la conservation ou la mise en valeur » du MH.

Cette notion a été développée notamment car, dans une très grande majorité de cas, le périmètre de 500m n'est pas pertinent ni adapté. Le développement des PDA demeure un enjeu essentiel afin de **rationaliser l'application de cette protection** aux enjeux spécifiques des territoires, **d'alléger la charge de travail** conséquente des services de l'État et de **renforcer l'intelligibilité de cette servitude** pour les propriétaires concernés.

	C’est dans cette optique qu’ont été étudiés les PDA proposés à l’étude dans le cadre de cette enquête publique. Les PDA impliquent une meilleure protection des MH – rendant dans ces secteurs l’avis de l’ABF obligatoire (avis conforme), là où, dans le rayon de 500m par défaut, le caractère obligatoire de l’avis de l’ABF est assujetti à la notion de visibilité/Co visibilité. Sans cette notion, l’avis demeure simple et donc non obligatoire. La protection en est donc **renforcée**. Nous notons que le rôle des PDA et leur intérêt ne semble pas être suffisamment explicité dans les documents d’étude proposé par nos services, ne permettant peut-être pas aux administrés d’en saisir la logique, l’intérêt et l’importance. Ceci sera corrigé dans les futures études qui pourront être proposées.
	Commentaire de la commission : La commission prend note de la réponse de l'UDAP 14.

Registre papier ouvert à la mairie de Frénouville			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPFR001	24/02/2026	M LE RAY Freddy	Demande modification de zonage

Texte de l'observation :

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique unique de la communauté de communes Val és dunes, nous apportons nos observations et propositions au sujet des parcelles en nature de taillis (surtout beaucoup de ronces) cadastrées de ZH 124 à ZH 131 (commune de Bellengreville route du bois) dont nous sommes propriétaires.

Dans le PLU actuel ces parcelles sont classées en zone N

Nous avons constaté que dans l'arrêt de projet PLUI du 5 Juin 2025, que ces parcelles vont être classées en zone naturelle, nous souhaiterions que ces parcelles soient classées en zone A (zone agricole), ces parcelles étant louées par un bail rural avec une autre parcelle à un agriculteur qui vient de s'installer cela lui permettrait de pouvoir les cultiver et ainsi avoir une évolution de son activité et de la pérennisé.

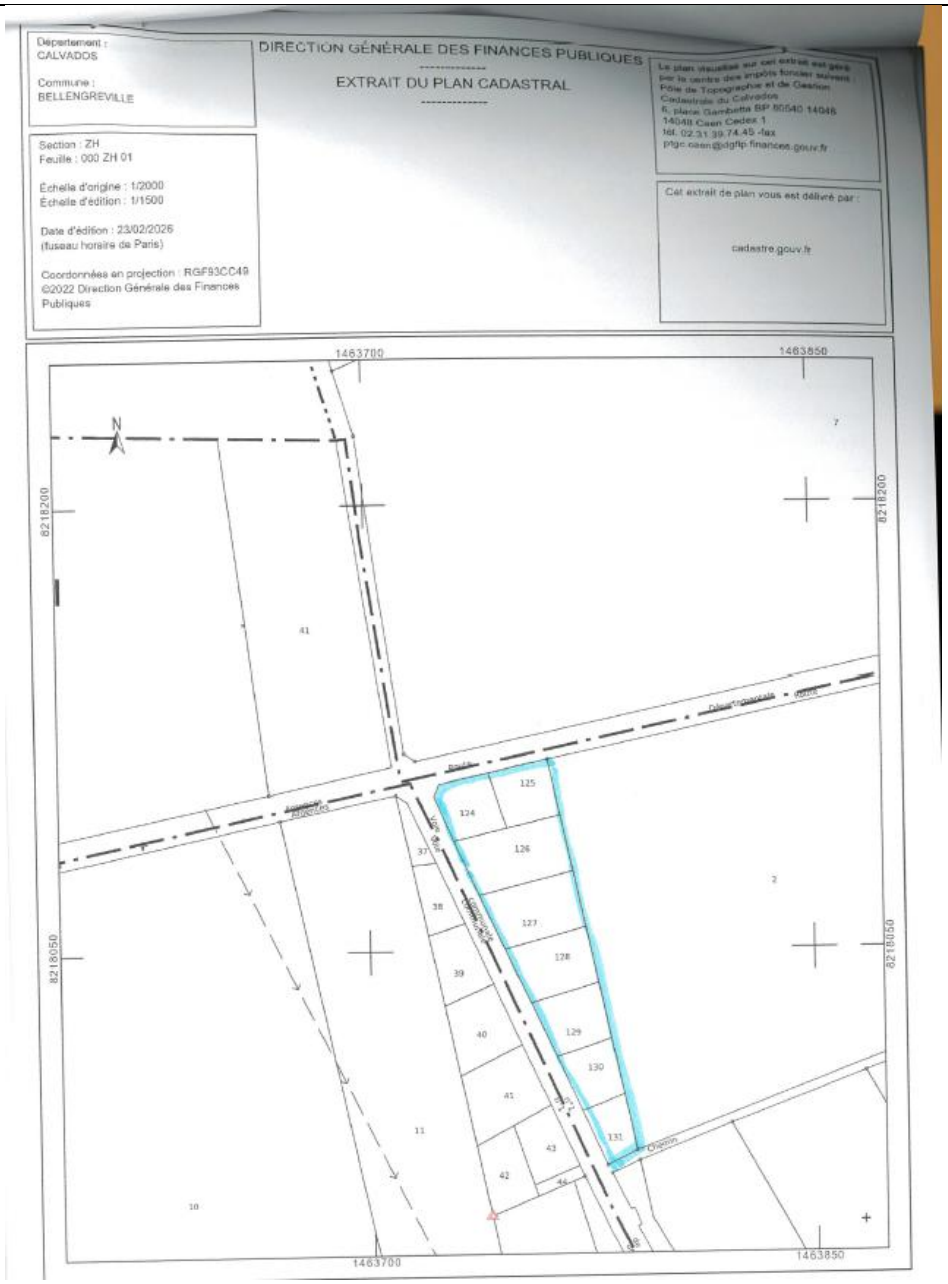
De plus ces parcelles ne possèdent pas de qualités patrimoniales ou de paysages particulières, et ne sont pas des zones sensibles (roncier, présence de déchet, d'électroménager hors service etc. déposé par des personnes régulièrement). De plus sur le nouveau PLUI elle ne seront plus classé espace boisé classé (EBC).

Je vous joins en complément un plan cadastral où sont indiquées mes parcelles.

Bien cordialement

F Le Ray





Réponse du maître d'ouvrage :

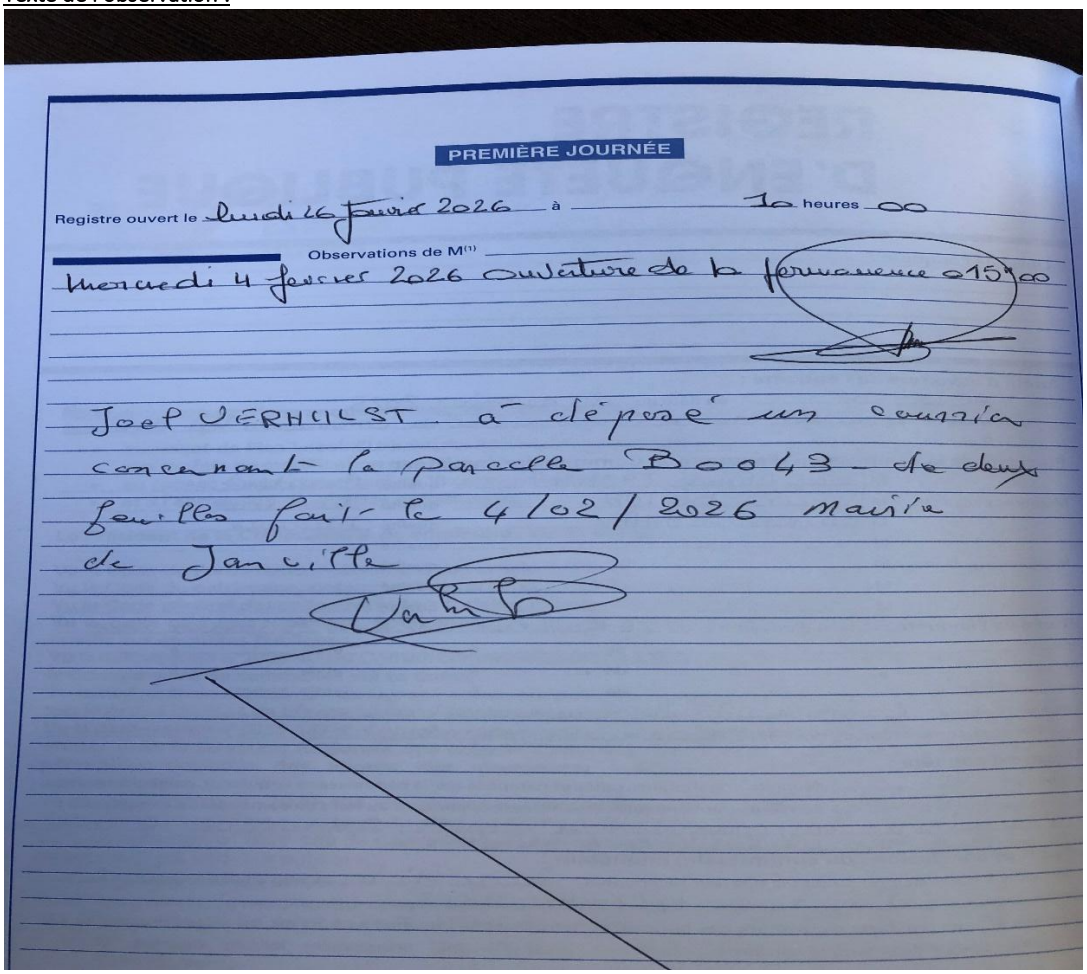
Voir réponse contribution RPCG001

Commentaire de la commission :

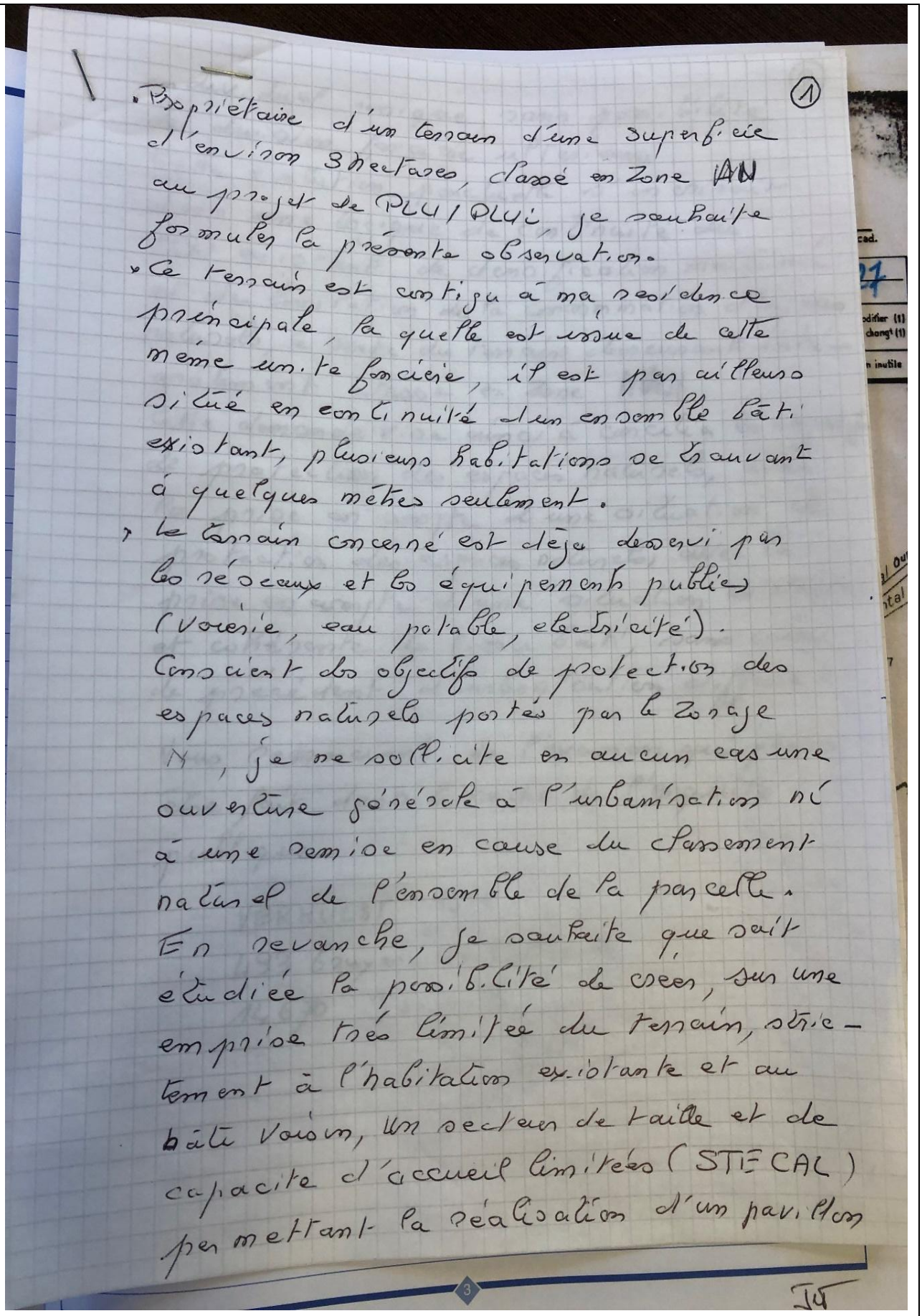
La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Registre papier ouvert à la mairie de Janville			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPJA001	04/02/2026	M VERHULST Joel	Demande modification zonage

Texte de l'observation :



Pièces jointes : Concerne la parcelle B0043



(1)

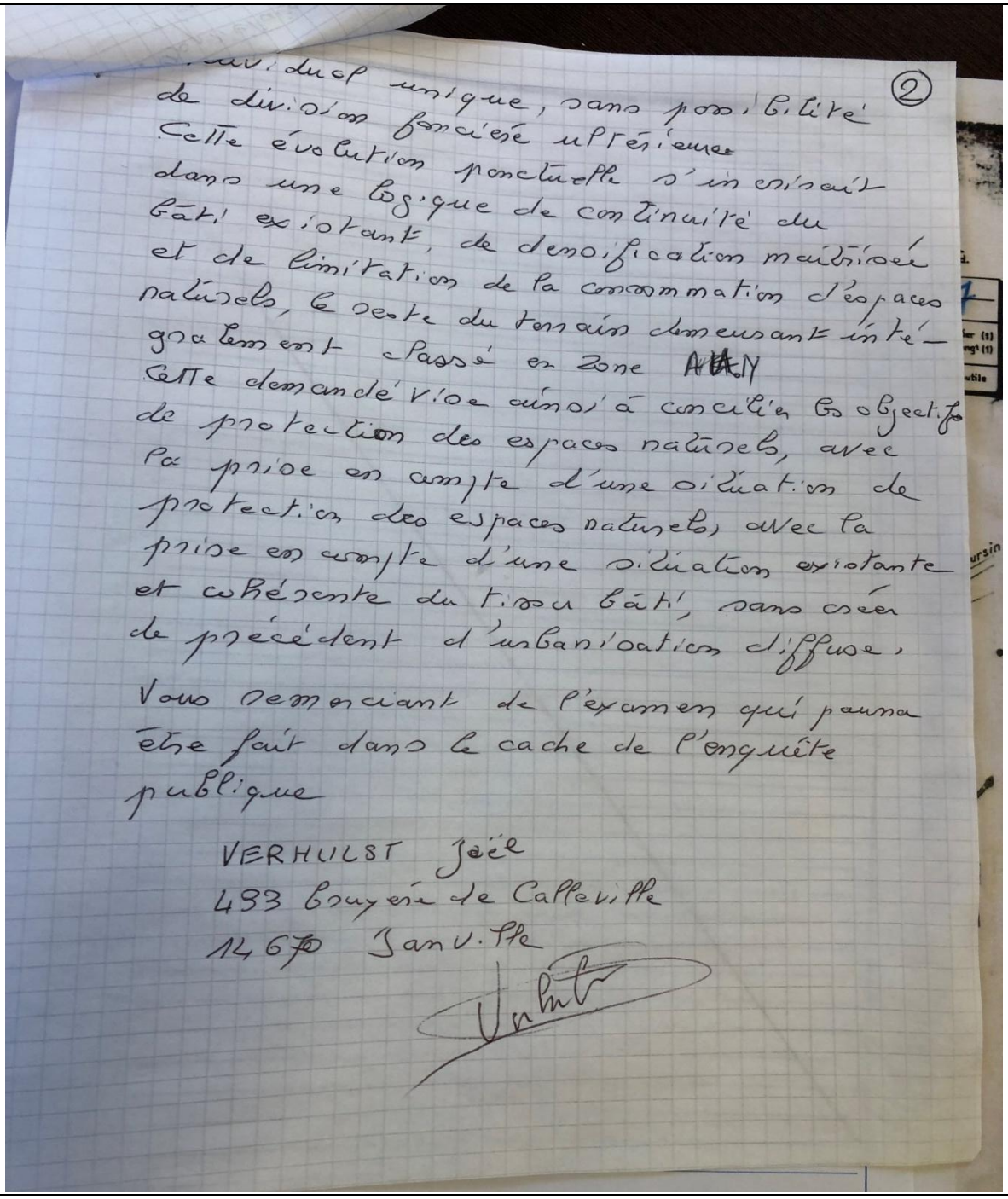
- Propriétaire d'un terrain d'une superficie d'environ 3 hectares, classé en Zone AN au projet de PLUi/PLUi, je souhaite formuler la présente observation.
- Ce terrain est contigu à ma résidence principale, laquelle est issue de cette même unité foncière, il est par ailleurs situé en continuité d'un ensemble bâti existant, plusieurs habitations se trouvant à quelques mètres seulement.
- Le terrain concerné est déjà desservi par les réseaux et les équipements publics (voirie, eau potable, électricité).

Conscient des objectifs de protection des espaces naturels portés par le zonage N, je ne sollicite en aucun cas une ouverture générale à l'urbanisation ni à une remise en cause du classement naturel de l'ensemble de la parcelle.

En revanche, je souhaite que soit étudiée la possibilité de créer, sur une emprise très limitée du terrain, strictement à l'habitation existante et au bâti voisin, un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant la réalisation d'un pavillon

3

JG



②

...vidual unique, sans possibilité de division foncière ultérieure
Cette évolution ponctuelle s'inscrirait dans une logique de continuité du bâti existant, de densification maîtrisée et de limitation de la consommation d'espaces naturels, le reste du terrain demeurant intégralement classé en zone AAN
Cette demande vise ainsi à concilier les objectifs de protection des espaces naturels, avec la prise en compte d'une situation de protection des espaces naturels, avec la prise en compte d'une situation existante et cohérente du tissu bâti, sans créer de précédent d'urbanisation diffuse,

Vous remerciant de l'examen qui pourra être fait dans le cadre de l'enquête publique

VERHULST Joël
493 bruyère de Calleville
14670 Janville

Verhulst

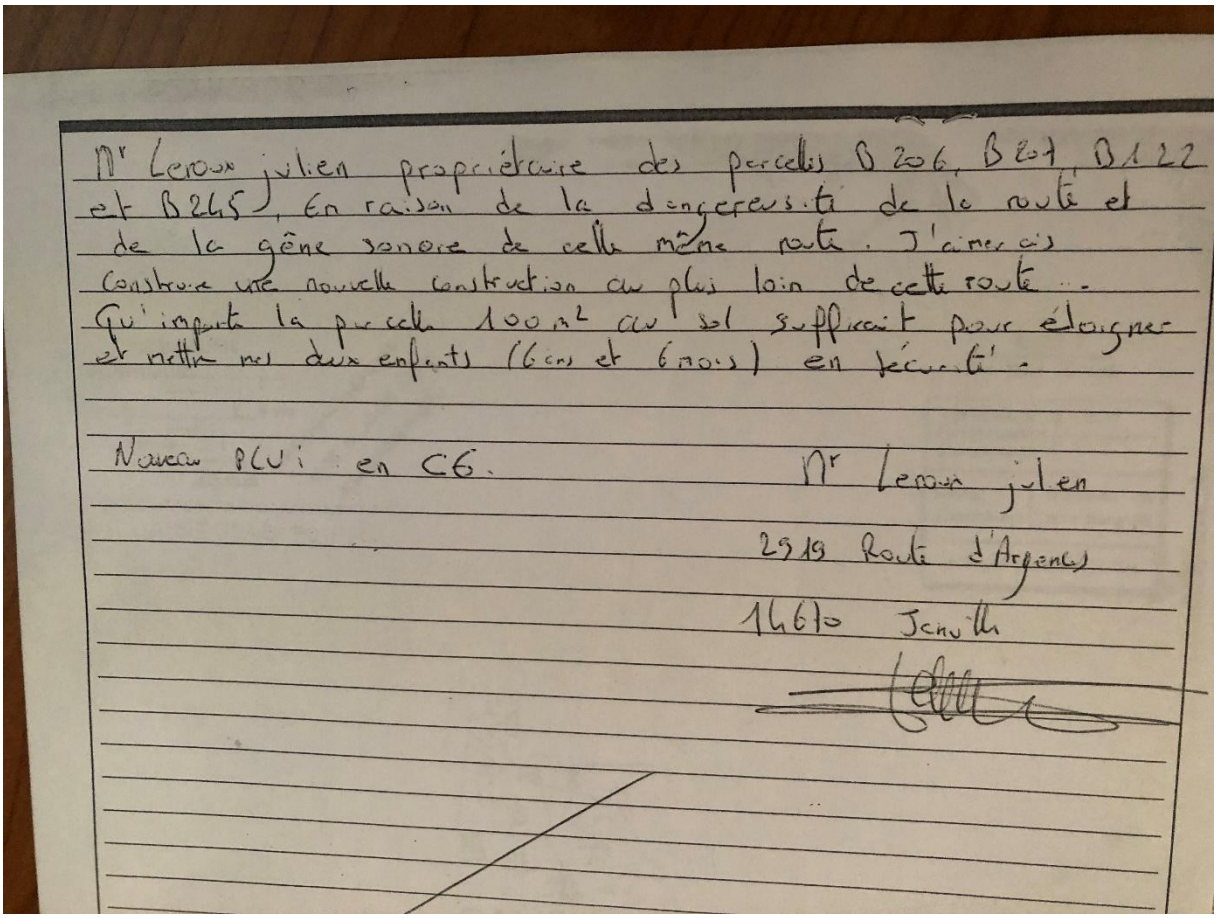
Réponse du maître d'ouvrage :

Aucun STECAL d'habitat n'est retenu par le PLUI, en application des objectifs de maitrise de la consommation de l'espace.

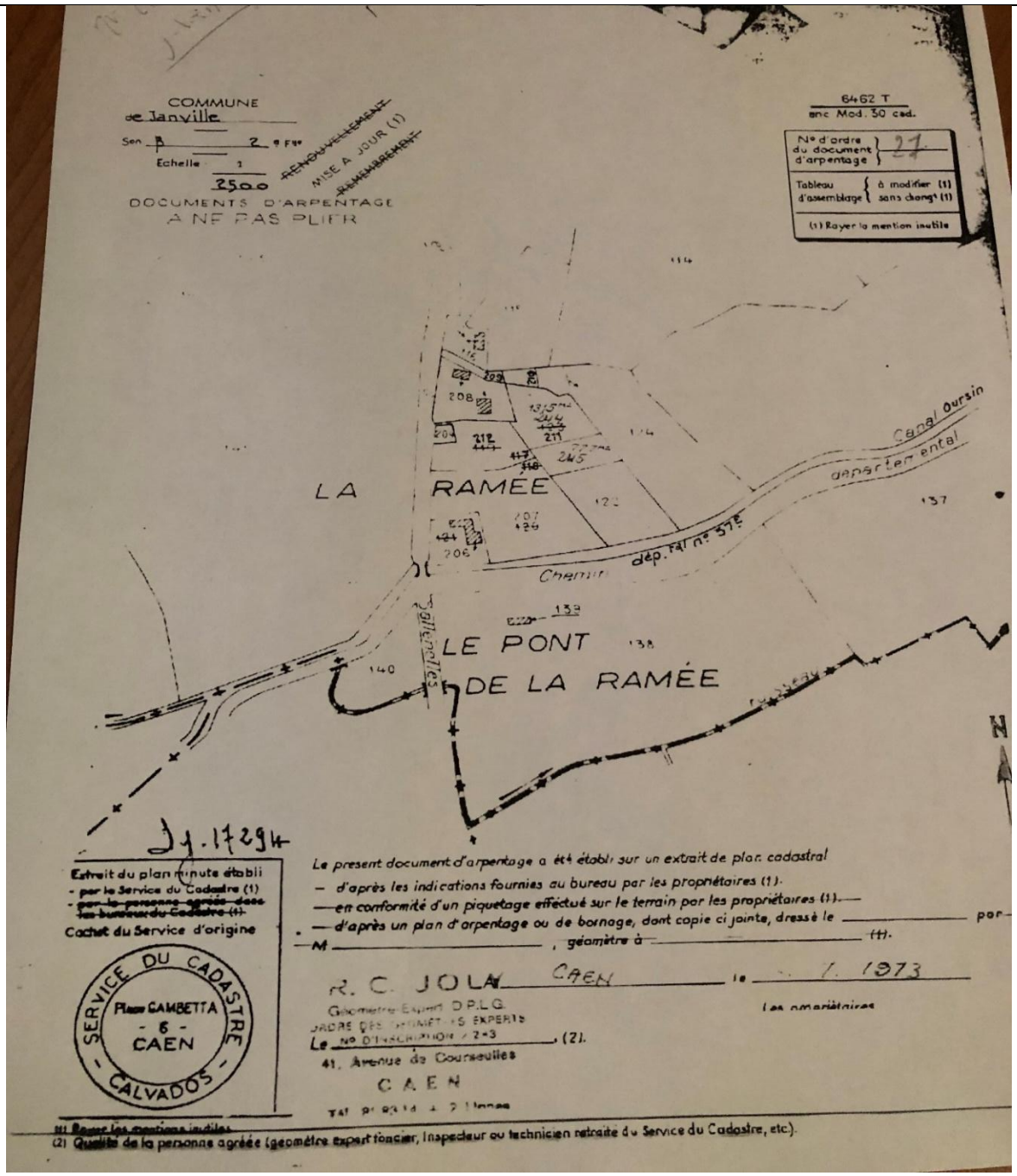
Commentaire de la commission :
La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Registre papier ouvert à la mairie de Janville			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPJA002	04/02/2026	M LEROUX JULIEN	Demande modification zonage

Texte de l'observation :



Pièce jointe : Concerne les parcelles B0206, B0207, B0122 et B0245



Réponse du maître d'ouvrage :

Aucun développement de l'urbanisation n'est envisageable à ce stade dans ce secteur (voir réponse 114 / RPCL002)

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Registre papier ouvert à la mairie de Moult-Chicheboville			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPMC001	03/02/2026	Mairie de Moult-Chicheboville	Opposition au projet de PLUi

Texte de l'observation :

Moult-Chicheboville, le 2 février 2026

MOULT-CHICHEBOVILLE

La Maire

Aux commissaires enquêteurs

Position de la commune de Moult-Chicheboville contre le PLUi de la Communauté de communes Val ès Dunes

La commune de Moult-Chicheboville exprime sa plus vive opposition au Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Val ès Dunes, au regard des déséquilibres majeurs qu'il crée, de l'absence de prise en compte de ses observations, et surtout d'une rupture manifeste d'égalité entre communes comparables au sein de l'intercommunalité.

Cette opposition n'est pas une posture : elle résulte d'éléments objectifs, chiffrés, répétés en réunions et par courriers, et restés sans réponse à ce jour. Le PLUi, tel qu'il a été présenté et maintenu malgré la demande de négociation de la commune, porte gravement atteinte à l'avenir du territoire communal, en bloquant des projets structurants, en pénalisant les efforts communaux déjà engagés, et en imposant à Moult-Chicheboville un effort sans équivalent dans le périmètre communautaire.

1. Une rupture manifeste d'égalité entre communes "pôles"

Moult-Chicheboville est identifiée comme commune "pôle" au sein de Val ès Dunes. À ce titre, elle devrait bénéficier d'une planification cohérente avec ses fonctions de centralité, de services, de desserte, notamment ferroviaire, et d'accueil de population.

Or, dans le PLUi, Moult-Chicheboville est la seule commune "pôle" à devoir céder massivement des hectares constructibles, dans des proportions inédites et pénalisantes :

- 25 hectares classés en 2AU reclassés en zone agricole,
- 20 hectares classés en 1AU (sur 26 ha détenus en propre) reclassés, soit une réduction quasi totale du potentiel maîtrisé par la commune.

Mairie de Moult-Chicheboville
6 Rue Pierre Cingal - 14370 Moult-Chicheboville - Tél. 02.31.27.94.30
Site internet : www.mairie-moult.fr - Courriel : contact@mairie-mc.fr
Ville jumelée avec Pakoslaw (Pologne)

Cette situation contraste de manière flagrante avec le traitement réservé aux autres communes comparables du territoire :

- Frénouville gagne 3 hectares, pour quel projet ?
- Argences conserve l'intégralité de son potentiel constructible alors qu'aucun projet n'a été déposé sur ces hectares et que la maîtrise foncière n'est pas acquise pour une réalisation. Cela veut dire à minima 3 à 5 ans de démarches administratives. Pourquoi ne pas permettre à Moult Chicheboville de porter un projet prêt à être lancé et laisser la possibilité à Argences de lancer le sien en temps voulu ?
- Bellengreville gagne plusieurs hectares, pour quel projet ?
- Cagny n'est pas soumise à un effort équivalent.

Cette différence de traitement ne repose sur aucune justification objective, proportionnée et cohérente au regard des besoins du territoire et des fonctions exercées par chaque commune. Elle revient, de fait, à faire supporter à Moult-Chicheboville seule un effort censé bénéficier à l'ensemble de l'intercommunalité.

Nous acceptons de reclasser près de 40 hectares actuellement urbanisables du PLU de Moult en zone agricole et ne demandons le maintien que de 14 hectares constructibles, sans solliciter la création de nouveaux terrains urbanisables, mais uniquement la conservation d'une partie des zones déjà existantes, afin de limiter la perte de foncier et de permettre la mise en œuvre d'un projet d'urbanisme cohérent. Cette situation contraste de manière flagrante avec le traitement réservé aux autres communes pôles du territoire qui conserve la totalité de leurs hectares constructibles alors qu'aucun projet n'existe dessus.

La commune considère qu'une telle situation constitue une rupture d'égalité entre collectivités territoriales comparables, susceptible de caractériser une illégalité du document d'urbanisme.

2. Une absence de prise en compte des observations communales et une concertation insuffisante

La commune a participé aux échanges, aux "semaines communales" et a formulé des propositions écrites et des pistes de compromis. Pourtant :

- aucun retour officiel n'a été adressé,
- aucun compte rendu n'a été transmis,
- et les modifications finales de zonage ont été opérées sans concertation, parfois en contradiction avec des versions antérieures du plan présentées comme stabilisées.

Les réunions organisées dans le cadre des semaines communales se sont révélées insuffisantes au regard des enjeux, notamment pour une commune composée de deux communes déléguées (Moult et Chicheboville), avec des dynamiques et des classements différenciés. Les sujets structurants – en particulier la question des hectares constructibles – n'ont pas été traités et les propositions formulées par la commune sont restées sans suite.

Mairie de Moult-Chicheboville
6 Rue Pierre Cingal - 14370 Moult-Chicheboville - Tél. 02.31.27.94.30
Site internet : www.mairie-moult.fr - Courriel : contact@mairie-mc.fr
Ville jumelée avec Pakosław (Pologne)

Plus gravement, des décisions lourdes de conséquences ont été prises sans explication et sans notification préalable, notamment :

- le passage en zone naturelle d'une parcelle destinée au déplacement de la pharmacie, pourtant un enjeu direct d'accès aux soins et de sécurité sanitaire ;
- le reclassement en zone agricole d'une parcelle située près de la zone industrielle, destinée à une entreprise locale, projet qui avait été acté puis remis en cause ;
- le refus de maintenir 14 hectares constructibles pour le projet Artémis, alors même qu'un compromis de réduction à 10 hectares avait été proposé par la commune et n'a reçu aucune réponse.

Cette situation traduit une absence de concertation réelle, alors même que la commune a multiplié les démarches pour rechercher une sortie équilibrée.

3. La remise en cause du projet Artémis : un projet communal maîtrisé, structurant et durable

Depuis 2018, Moult-Chicheboville porte le projet Artémis, opération d'aménagement d'envergure, pensée à long terme et articulée autour de la proximité immédiate de la gare et des grands axes. Ce projet constitue une opportunité majeure pour l'attractivité et la cohérence d'aménagement du territoire Val ès Dunes.

Artémis se distingue par plusieurs caractéristiques essentielles :

- Un projet pleinement maîtrisé foncièrement par la commune ; initié par une collectivité propriétaire des terrains, un cas unique sur Val ès Dunes ;
- Un projet ancien, engagé dès le précédent mandat, et qui a déjà fait l'objet de nombreuses autorisations administratives et d'investissements publics conséquents, notamment un diagnostic archéologique financé par la commune à hauteur de près de 200 000 €, une étude environnementale de plus de 100 000 €, ainsi que plusieurs études techniques complémentaires ; la commune a par ailleurs déjà renégocié une première fois avec la Préfecture du Calvados afin de réduire le périmètre initial du projet de 26 hectares à 14 hectares, sur la base d'un plan retravaillé en lien étroit avec les architectes paysagistes de l'État.
- une démarche d'urbanisme raisonné, progressif, pensé à l'horizon 2050 ;
- une ambition forte en matière de mixité, de trame verte, de mobilités douces et de qualité urbaine avec une labellisation BiodiverCity, valorisant une approche exigeante et respectueuse de la biodiversité, là encore un cas unique sur Val ès Dunes.

Or le PLUi ampute le projet au point de le rendre inopérant :

- réduction drastique des surfaces constructibles (jusqu'à environ 3 hectares), incompatible avec la viabilité urbanistique, économique et sociale du projet ; d'autant que la période de constructibilité doit débuter en 2031 soit à la fin du prochain mandat ! Cela veut dire aucune construction sur la commune pendant 6 à 8 ans minimum et donc une baisse continue des effectifs scolaires et l'impossibilité de financer des projets d'investissement nécessaires : cuisine centrale, sécurisation des voiries.
- impossibilité de mettre en œuvre une promesse de vente notariale ;

Mairie de Moult-Chicheboville
6 Rue Pierre Cingal - 14370 Moult-Chicheboville - Tél. 02.31.27.94.30
Site internet : www.mairie-moult.fr - Courriel : contact@mairie-mc.fr
Ville jumelée avec Pakosław (Pologne)

- non prise en compte des sommes déjà engagées par la commune et ses partenaires ; nous parlons ici de plusieurs centaines de milliers d'euros.
- blocage d'un projet structurant pourtant utile à l'échelle intercommunale.

À cela s'ajoute un élément fondamental : la commune prend à sa charge des aménagements d'intérêt communautaire et départemental, sans reconnaissance ni contrepartie dans le PLUi :

- réaménagement de la rue du Traité de Rome,
- création de pistes cyclables,
- création d'un giratoire sur la RD40 (route de Saint-Pierre-sur-Dives),
- participation à l'amélioration des mobilités et de la sécurité routière.

Enfin le projet Artémis est une réponse indispensable à la crise du logement local. En effet, au-delà de ses qualités urbanistiques et environnementales, le projet Artémis répond à un besoin vital de logements sur la commune de Moult-Chicheboville.

Aujourd'hui, la situation est particulièrement tendue :

- la commune enregistre en moyenne une seule attribution de logement social par mois,
- alors qu'au mois de décembre, 397 demandes de logements étaient en attente sur la seule commune de Moult-Chicheboville.

Cet écart entre l'offre disponible et la demande réelle crée une pression sociale croissante, que les services municipaux constatent quotidiennement. Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) est aujourd'hui fortement sollicité et se trouve confronté à une multiplication des situations d'urgence : familles sans solution pérenne, jeunes ménages, personnes isolées, seniors, travailleurs contraints de quitter le territoire faute de logement adapté.

Le projet Artémis a précisément été conçu pour répondre à cette problématique, en s'appuyant sur un principe fort de mixité sociale et générationnelle. Il permettrait :

- d'augmenter l'offre de logements accessibles,
- de favoriser un parcours résidentiel équilibré,
- de maintenir les habitants sur le territoire,
- et de répondre aux besoins des salariés travaillant localement ou dans le bassin caennais.

Empêcher la réalisation du projet Artémis, c'est donc aggraver durablement la pénurie de logements, freiner l'attractivité de la commune et accentuer les difficultés sociales déjà constatées sur le terrain.

La commune considère qu'un document de planification tel que le PLUi ne peut ignorer une réalité aussi urgente et structurante pour l'équilibre du territoire.

Il est incompréhensible que la commune, qui investit pour des infrastructures structurantes au bénéfice du territoire, soit dans le même temps empêchée de valoriser un projet d'aménagement durable, cohérent et concerté.

Mairie de Moult-Chicheboville
6 Rue Pierre Cingal - 14370 Moult-Chicheboville - Tél. 02.31.27.94.30
Site internet : www.mairie-moult.fr - Courriel : contact@mairie-mc.fr
Ville jumelée avec Pakosław (Pologne)

4. Une demande de révision ciblée pour rétablir un PLUi équilibré

La commune ne remet pas en cause l'intérêt d'une planification intercommunale. Elle demande en revanche un document équilibré, respectueux de l'égalité entre communes, de la concertation, et des réalités locales.

La commune sollicite donc une révision ciblée du PLUi afin de :

- rétablir une égalité de traitement entre les communes "pôles" ;
- prendre en compte les projets existants, validés ou engagés, notamment :
  - le projet de déplacement de la pharmacie,
  - la parcelle d'activité destinée à une entreprise locale,
  - le projet Artémis ;
- garantir la cohérence avec les objectifs de développement durable, de desserte, de mobilités et de mixité, auxquels la commune contribue activement.

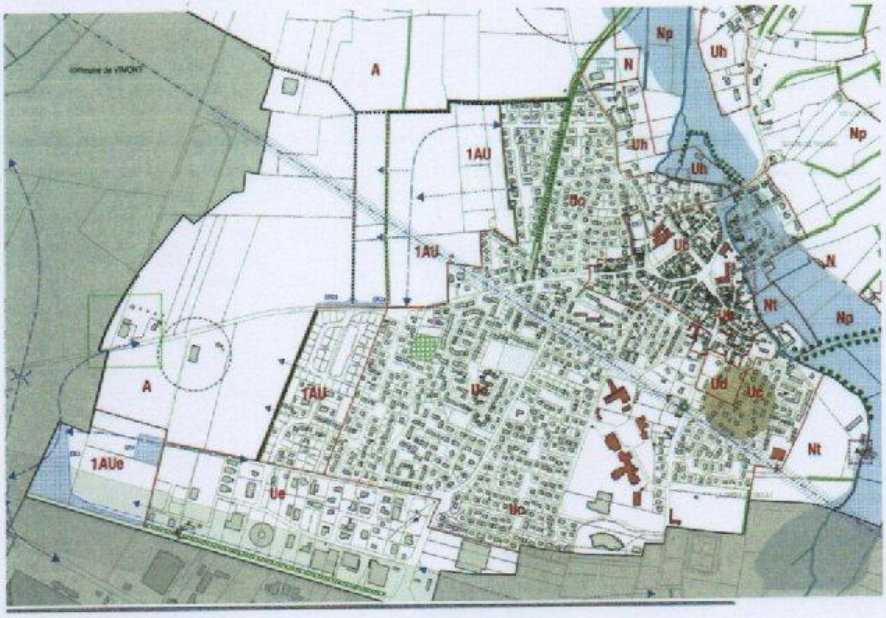
Moult-Chicheboville a cherché une solution constructive. La commune a formulé des propositions, accepté des compromis, et demandé une négociation. Le refus de tenir compte de ces démarches, combiné au déséquilibre très défavorable imposé à la commune, ne laisse aujourd'hui d'autre choix que d'engager un recours contre le PLUi si ces demandes restaient sans réponses.

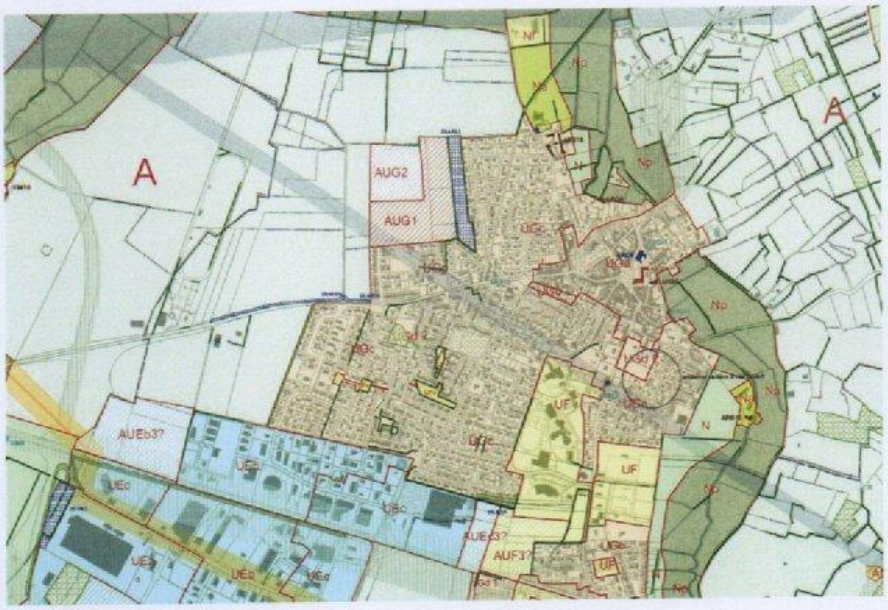
L'objectif de cette démarche n'est pas de bloquer le développement du territoire, mais au contraire de rétablir un PLUi juste, cohérent et juridiquement sécurisé, garantissant un aménagement équilibré entre communes et la préservation de projets d'intérêt général.



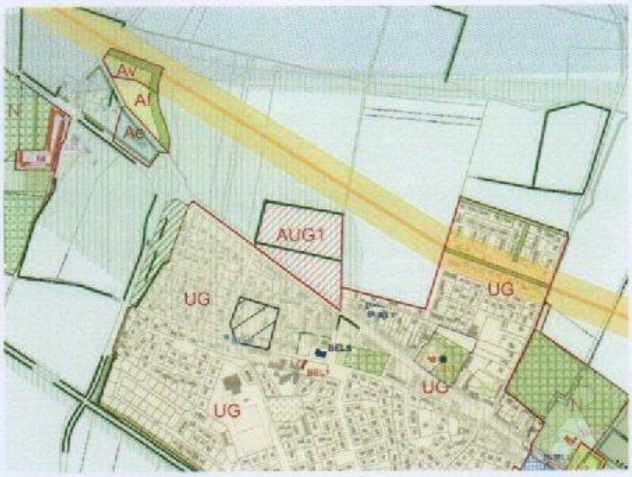
Mairie de Moult-Chicheboville
6 Rue Pierre Cingal - 14370 Moult-Chicheboville - Tél. 02.31.27.94.30
Site internet : www.mairie-moult.fr - Courriel : contact@mairie-mc.fr
Ville jumelée avec Pakosław (Pologne)

Argences

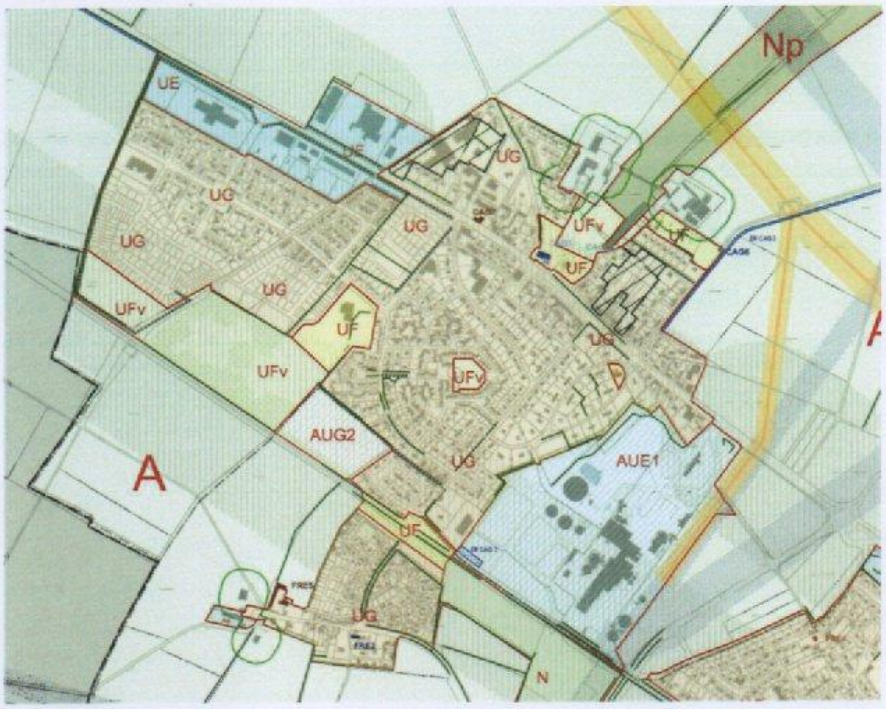


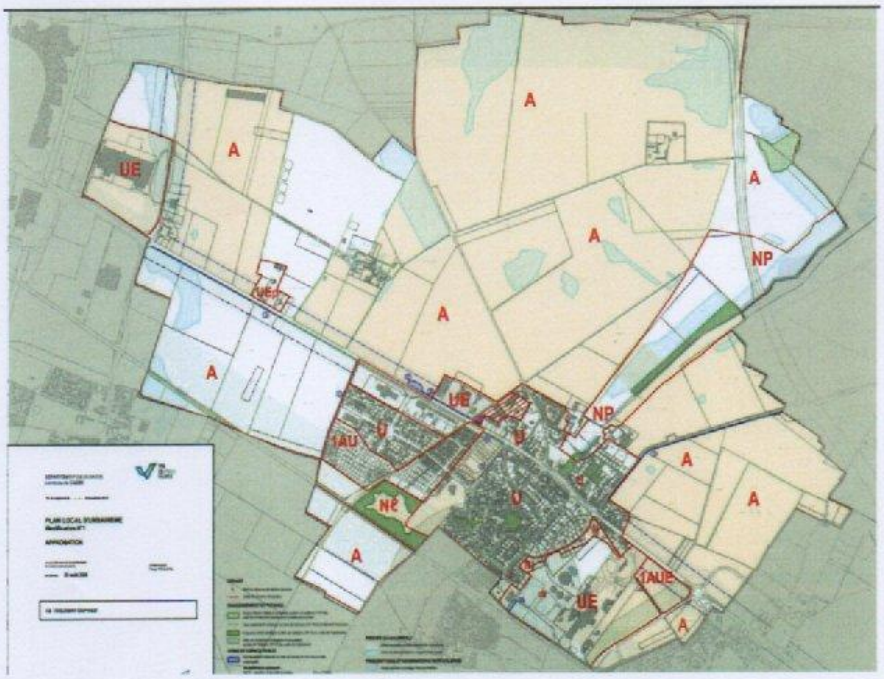

A
A
AUG2
AUG1
UGc
Np
UF
UF
AUEb3?
AUF3?
UEb
UEb
UEb

Bellengreville

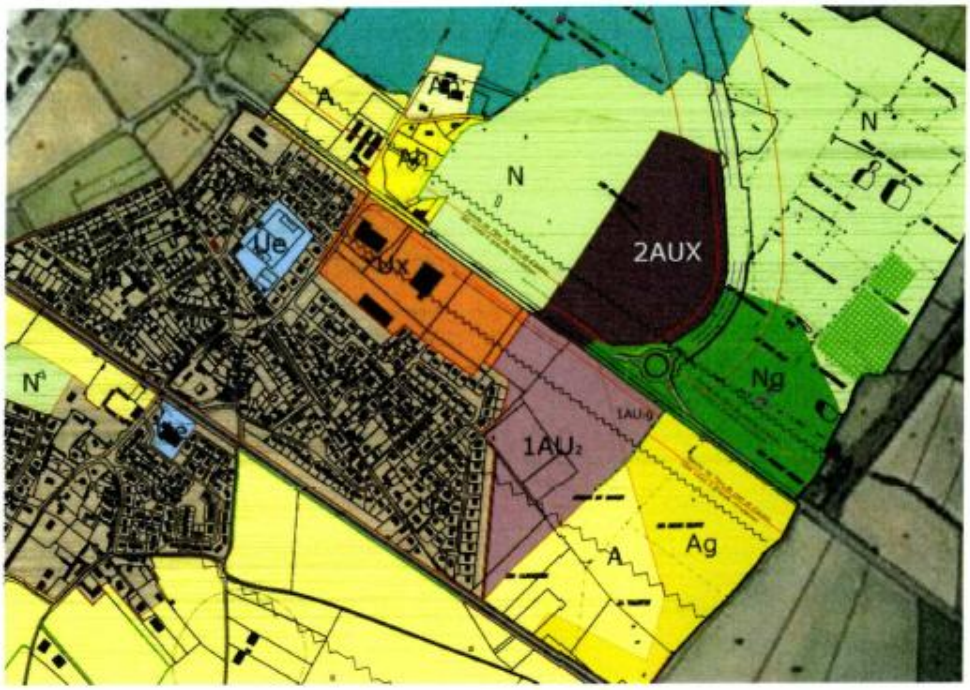


Cagny





Frénouville







Réponse du maître d'ouvrage :

On rappellera en introduction que le PLUI se fonde sur les obligations fixées par la loi Climat et Résilience de 2021, et le SCOT révisé en 2019 (avec lesquels le PLU de MOULT n'est toujours pas compatible en 2025) et modifié suite à l'entrée en application de cette loi.

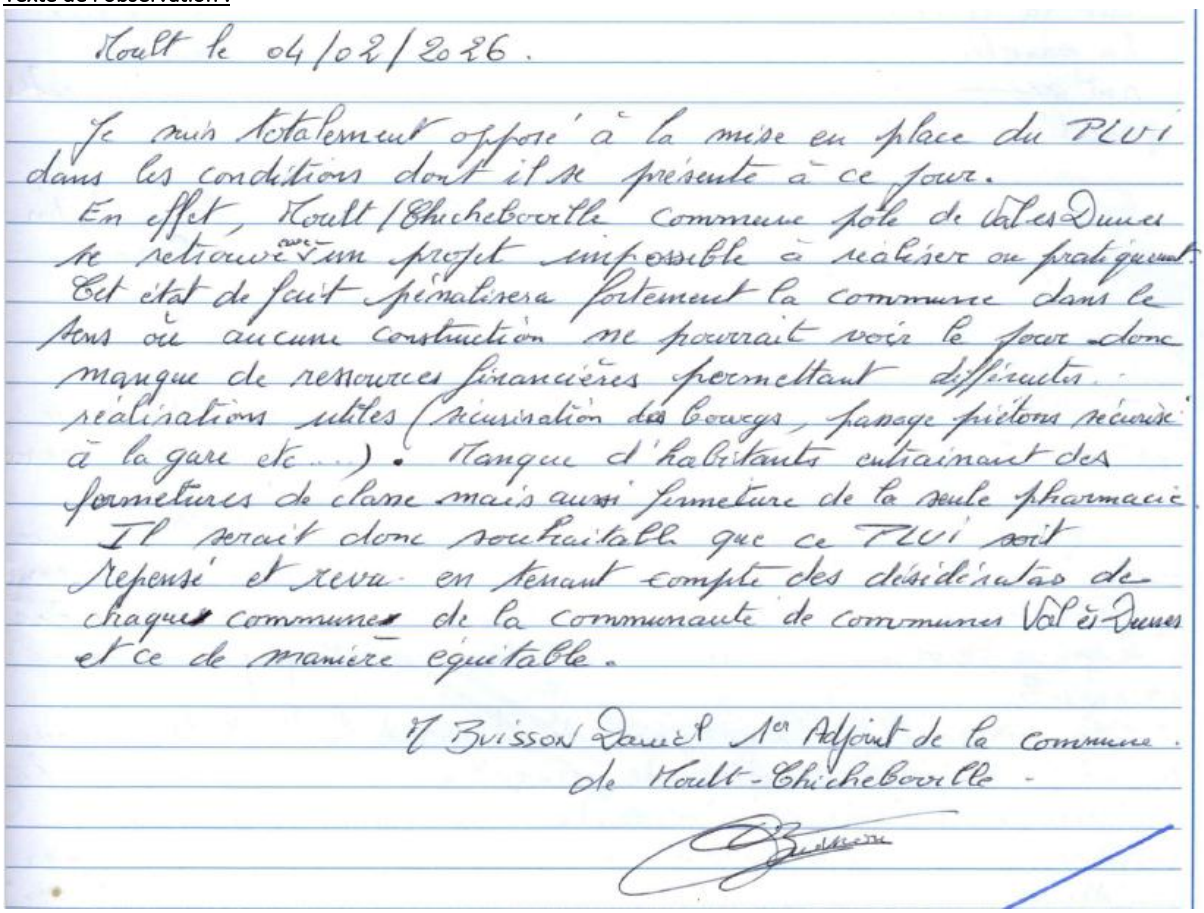
Sur l'égalité de traitement entre communes pôles. :

- elle ne se juge pas sur les classements de zones urbanisables dans les précédents documents d'urbanisme (la jurisprudence est constante : il n'existe pas de droit acquis pour des classements en AU) mais sur le classement proposé par le PLUI : les tableaux livret 2 / pages 11 et suivantes du rapport de présentation, montrent qu'elle est appliquée ;
- que la remise en cause des précédents classements a été faite pour toutes les communes : les communes de Bellengreville et d'Argences renoncent aussi à du terrain en zone d'urbanisation future pour de l'habitat, et Frénouville renonce à une zone d'urbanisation future pour activité économique (12ha) ;
- on soulignera que, sur MOULT, les secteurs pour de l'habitat ayant fait l'objet d'autorisation durant les études, ne sont toujours pas en cours d'aménagement à ce jour ; que le projet porté

	par la commune (quelle qu'en soit la version) a été suspendu par le tribunal administratif, mais que pour autant la CC lui a déjà indiqué qu'elle restait à sa disposition pour revoir le projet d'urbanisation de la partie autorisable. - Que de nombreuses réunions ont été conduites durant 3ans, y compris spécifiquement pour Moult (et à la mairie de Moult) et que leurs conclusions ont été systématiquement remises en question postérieurement ; la CC a ainsi monté plusieurs dossiers de modification du PLU de Moult restés sans suite ; - faute d'écoute, la CC a dû porter un recours sur le projet ARTEMIS ; - sur la pharmacie voir réponse RPVI002 - en ce qui concerne le logement social, rien n'empêche la commune de mettre les terrains constructibles au profit du logement social, par des orientations adaptées (en forme et en pourcentage de logements).
	Commentaire de la commission : La commission n'a pas de commentaire particulier à faire sur cette réponse.

Registre papier ouvert à la mairie de Moult-Chicheboville			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPMC002	04/02/2026	M BUISSON Daniel	Opposition au PLUi

Texte de l'observation :



Moult le 04/02/2026.

Je suis totalement opposé à la mise en place du PLUi dans les conditions dont il se présente à ce jour.
En effet, Moult/Chicheboville commune pôle de Val es Dunes se retrouve avec un projet impossible à réaliser ou pratiquement. Cet état de fait pénalisera fortement la commune dans le sens où aucune construction ne pourrait voir le jour donc manque de ressources financières permettant différentes réalisations utiles (réunification des bourgs, passage piétons sécurisé à la gare etc....). Manque d'habitants entraînant des fermetures de classe mais aussi fermeture de la seule pharmacie.
Il serait donc souhaitable que ce PLUi soit repensé et revu en tenant compte des désidérata de chaques communes de la communauté de communes Val ès Dunes et ce de manière équitable.

M Buisson Daniel 1er Adjoint de la commune de Moult-Chicheboville.

Réponse du maître d'ouvrage :

On rappellera que le projet d'urbanisation permet à la ville de MOULT :
- prés de 10 ha d'habitat en extension urbaine, sans compter la densification dans le tissu urbain,
- près de de 10 ha de zones d'activités, sans compter les 5ha en cours d'urbanisation
- un peu plus de 2ha pour des équipements collectifs

Ce qui apparait cohérent avec les besoins du territoire à 15ans.

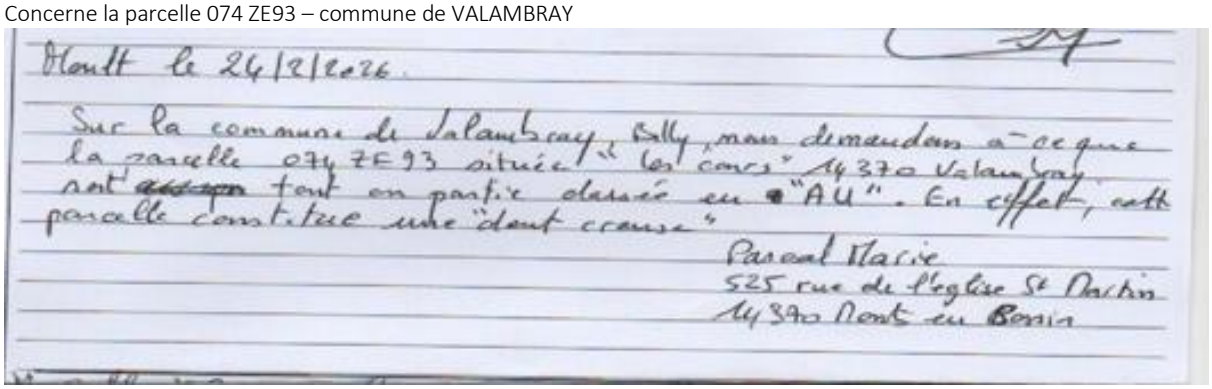
Commentaire de la commission :

La commission n'a pas de commentaire particulier à faire sur cette réponse.

Registre papier ouvert à la mairie de Moult-Chicheboville			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPMC003	24/02/2026	M MARIE Pascal	Demande modification de zonage

Texte de l'observation :

Concerne la parcelle 074 ZE93 – commune de VALAMBRAY



Moult le 24/2/2026.

Sur la commune de Valambray, Bally, nous demandons à ce que la parcelle 074 ZE93 située "les cours" 14370 Valambray soit ~~[illegible]~~ tout en partie classée en "AU". En effet, cette parcelle constitue une "dent creuse"

Pascal Marie
525 rue de l'église St Martin
14370 Mont en Bessin

Réponse du maître d'ouvrage :

Cette parcelle agricole exploitée en professionnel, qui borde le village au sud ne peut être considérée comme une dent creuse. Aucune extension de l'urbanisation n'y est retenue à ce stade du développement urbain sur la commune, en application de la maitrise de la consommation de l'espace voulu par le SCOT et la loi climat et résilience.

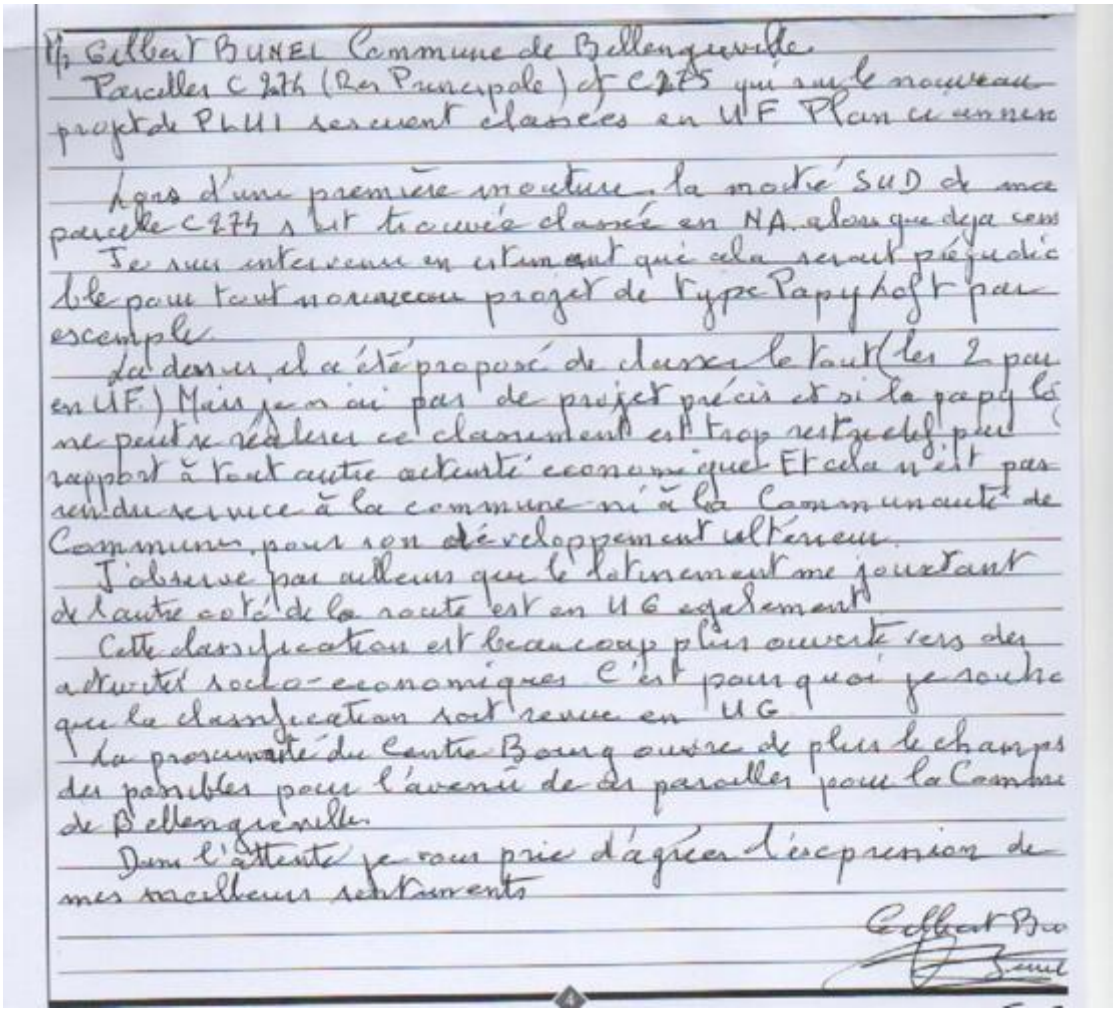
Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Registre papier ouvert à la mairie de Moult-Chicheboville			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPMC004	24/02/2026	M BUNEL Gilbert	Demande modification de zonage

Texte de l'observation :

Concerne C 274 – commune de BELLENGREVILLE



M. Gilbert BUNEL Commune de Bellengreville.

Parcelles C 274 (Res Principale) et C 275 qui sur le nouveau projet de PLUI seraient classées en UF Plan ci annexé

Lors d'une première mouture, la moitié SUD de ma parcelle C 274 s'est trouvée classée en NA alors que déjà cons

Je suis intervenu en estimant que cela serait préjudic ble pour tout nouveau projet de type Papy Loft par exemple.

La dessus, il a été proposé de classer le tout (les 2 par en UF) Mais je n'ai pas de projet précis et si la papy lo ne peut se réaliser ce classement est trop restrictif par rapport à tout autre activité économique. Et cela n'est pas rendu service à la commune ni à la Communauté de Communes, pour son développement ultérieur.

J'observe par ailleurs que le lotissement me jouxtant de l'autre coté de la route est en UG également.

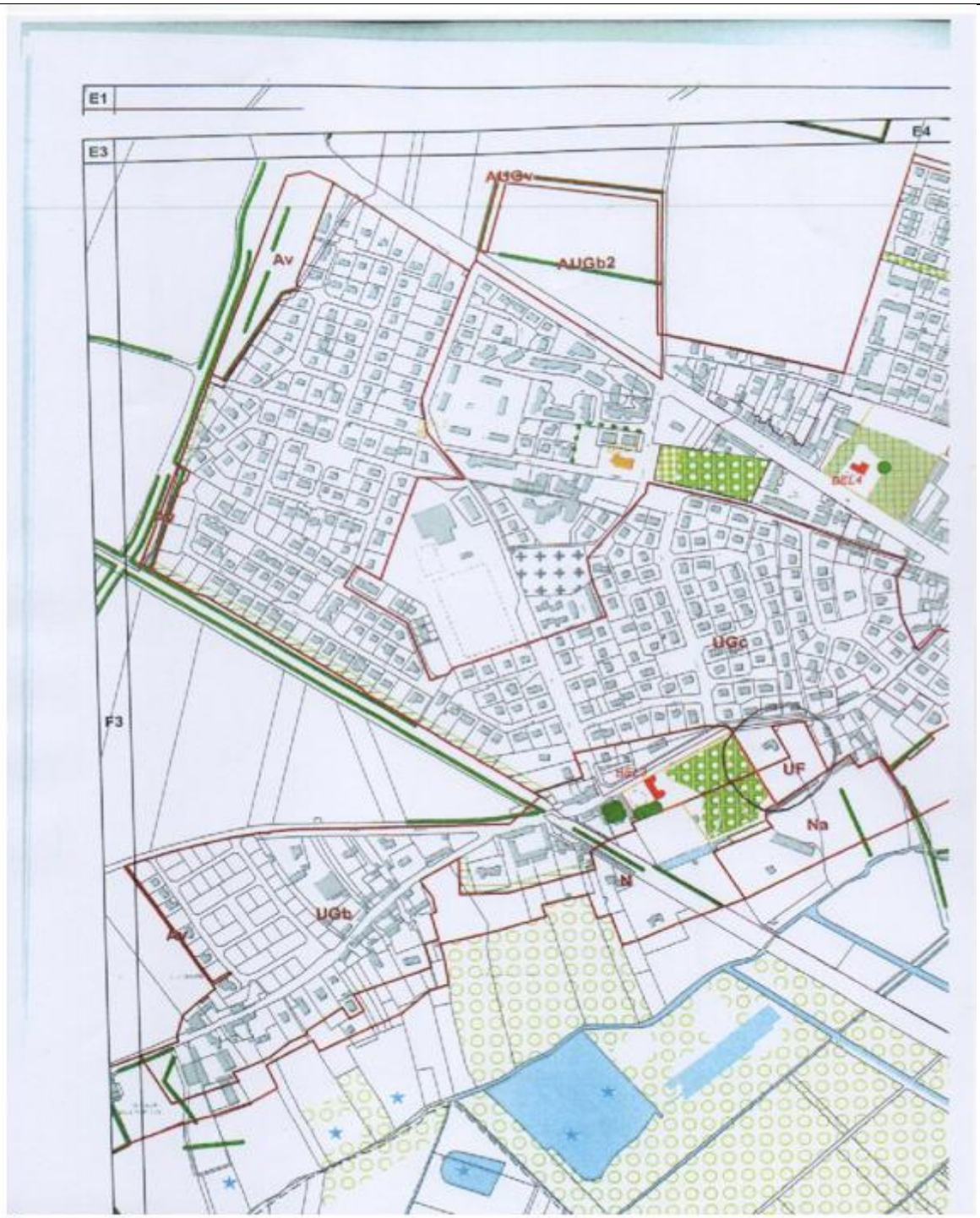
Cette classification est beaucoup plus ouverte vers des activités socio-économiques. C'est pourquoi je souhai que la classification soit revue en UG.

La proximité du Centre Bourg ouvre de plus le champs des possibles pour l'avenir de ces parcelles pour la Commu de Bellengreville.

Dans l'attente je vous prie d'agréer l'expression de mes meilleurs sentiments

Gilbert Bu

Bunel



Réponse du maître d'ouvrage :

Voir réponse 125 / RPBE001

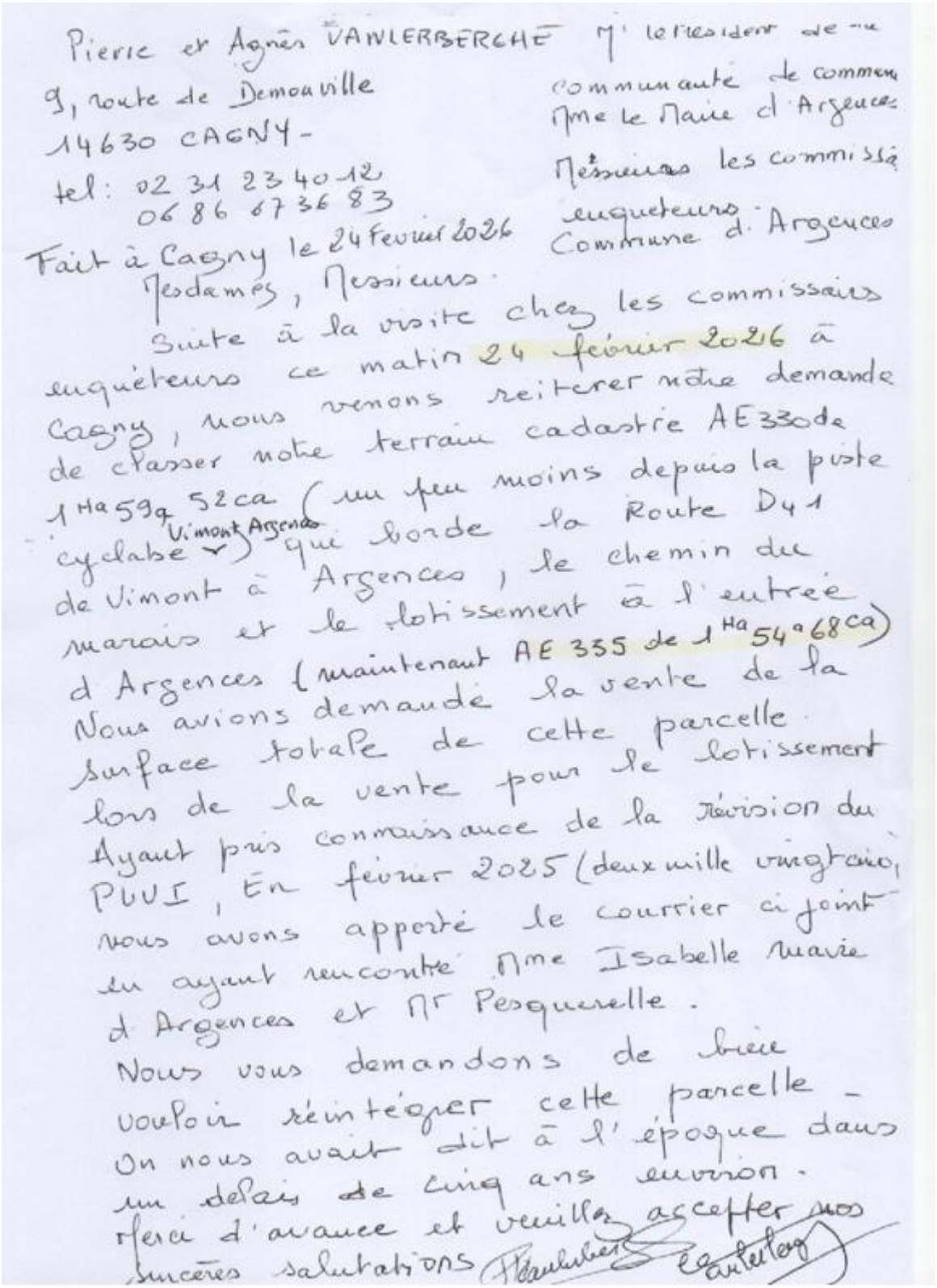
Commentaire de la commission :

La commission suggère que le requérant prenne attache avec le maître d'ouvrage pour des informations complémentaires.

Registre papier ouvert à la mairie de Moult-Chicheboville			
Repère	**Date**	**Nom et prénom**	**Thème(s) de l'observation**
RPMC005	24/02/2026	M & Mme VANLERBERGUE Pierre et Agnès	Demande modification de zonage

Texte de l'observation :

Concerne la parcelle AE 335 - commune d'ARGENCES



Pierre et Agnès VANLERBERGHE
9, route de Demouville
14630 CAGNY -
tel : 02 31 23 40 12
06 86 67 36 83

Fait à Cagny le 24 février 2026

M le Président de la communauté de communes
Mme le Maire d'Argences
Mesdames les commissaires enquêteurs
Commune d'Argences

Mesdames, Messieurs.

Suite à la visite chez les commissaires enquêteurs ce matin 24 février 2026 à Cagny, nous venons réitérer notre demande de classer notre terrain cadastré AE 330 de 1 Ha 59 a 52 ca (un peu moins depuis la piste cyclable Vimont Argences qui borde la Route D4 1 de Vimont à Argences, le chemin du marais et le lotissement à l'entrée d'Argences (maintenant AE 335 de 1 Ha 54 a 68 ca)
Nous avions demandé la vente de la surface totale de cette parcelle lors de la vente pour le lotissement
Ayant pris connaissance de la révision du PLUI, En février 2025 (deux mille vingt cinq) nous avons apporté le courrier ci joint en ayant rencontré Mme Isabelle Mairie d'Argences et Mr Pesquerelle.
Nous vous demandons de bien vouloir réintégrer cette parcelle - On nous avait dit à l'époque dans un délais de cinq ans environ.
Merci d'avance et veuillez accepter nos sincères salutations

Pierre et Agnès VANLERBERGHE
9, route de Démouville
14630 CAGNY
tel: 02 31 23 40 12
06 86 67 36 83

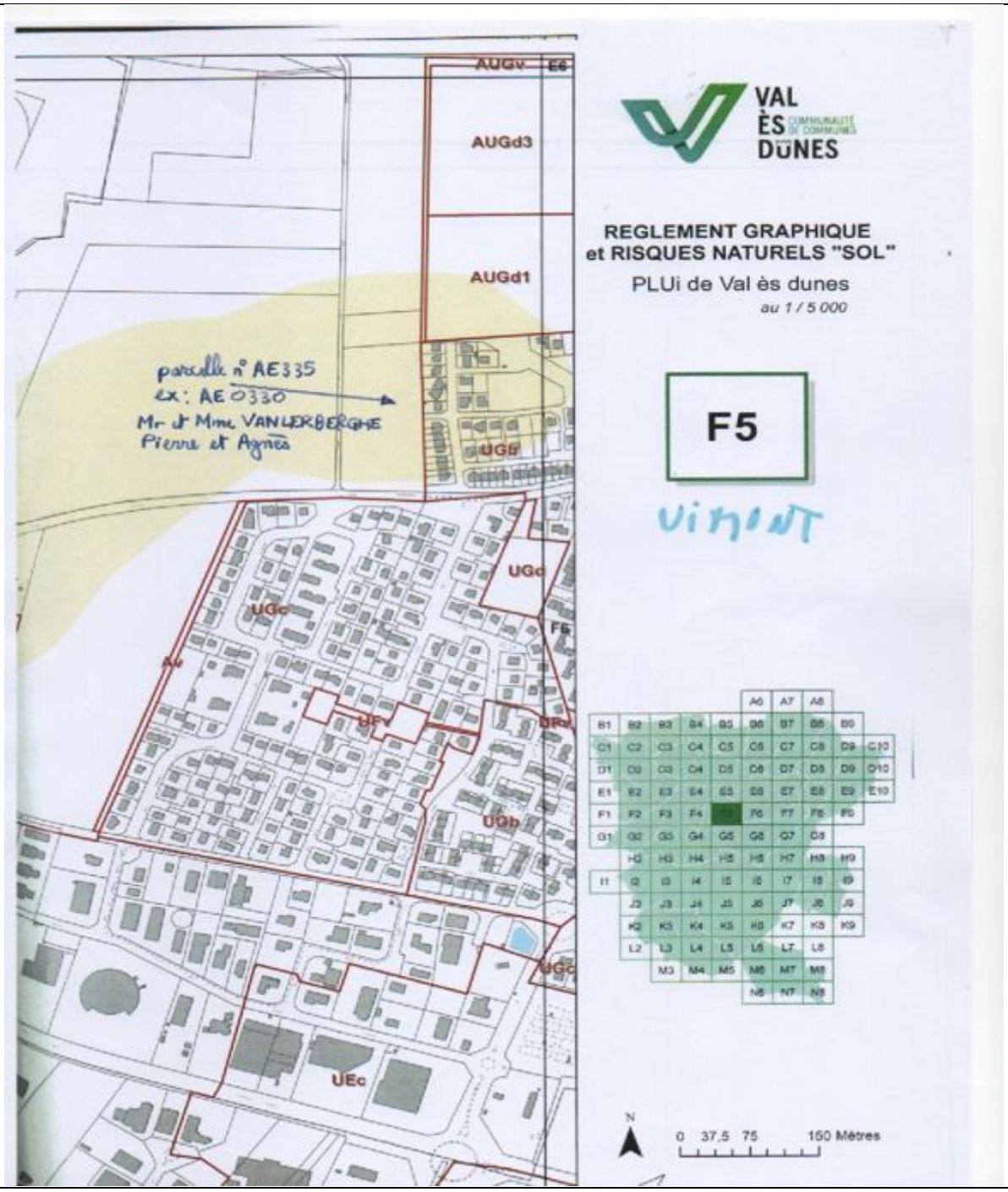
Mr le Président de la
Communauté de commune
ofme le Maire d' Argences
et son conseil Municipal

Mesdames, Messieurs

Nous avons pris connaissance de la révision du PLUi sur la commune d' Argences
Nous possédons une parcelle de terre
Cadastrée AE 0330 de 1Ha 59a 52ca
qui borde la Route Dn°41 de Vimont
à Argences, le chemin Communal des marais
et le lotissement
Nous venons demander d' intégrer cette
parcelle AE 0330 en Zone constructible
Sa surface sera un peu inférieure
puisqu'elle borde la liste existante
Dans l' attente de vous lire, veuillez
accepter nos sincères salutations

Fait à Cagny le 4 février 2025

P. Vanlerberghe



Réponse du maître d'ouvrage :

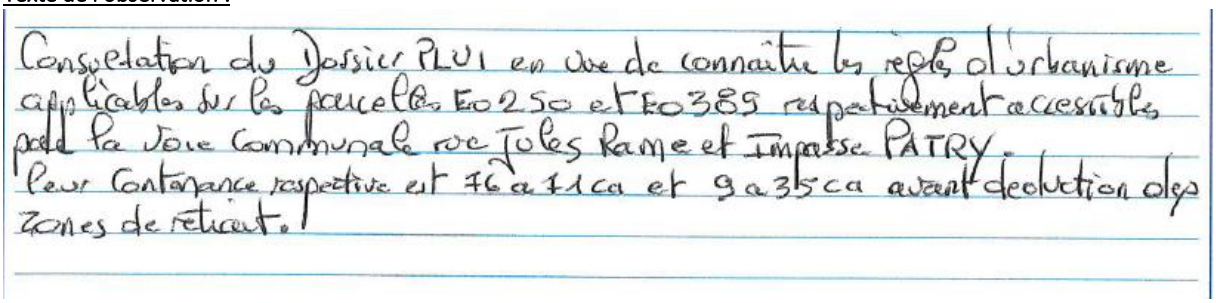
Cette parcelle n'est pas retenue, à ce stade du développement de la commune (le projet de PLUI prévoit les besoins à 15 ans) ce qui n'exclut pas qu'elle redevienne constructible dans le futur.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Registre papier ouvert à la mairie de Ouézy			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPOU001	26/01/2026	M DOCAGNE Luc	Demande d'information

Texte de l'observation :



Réponse du maître d'ouvrage :

Voir réponse web2

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

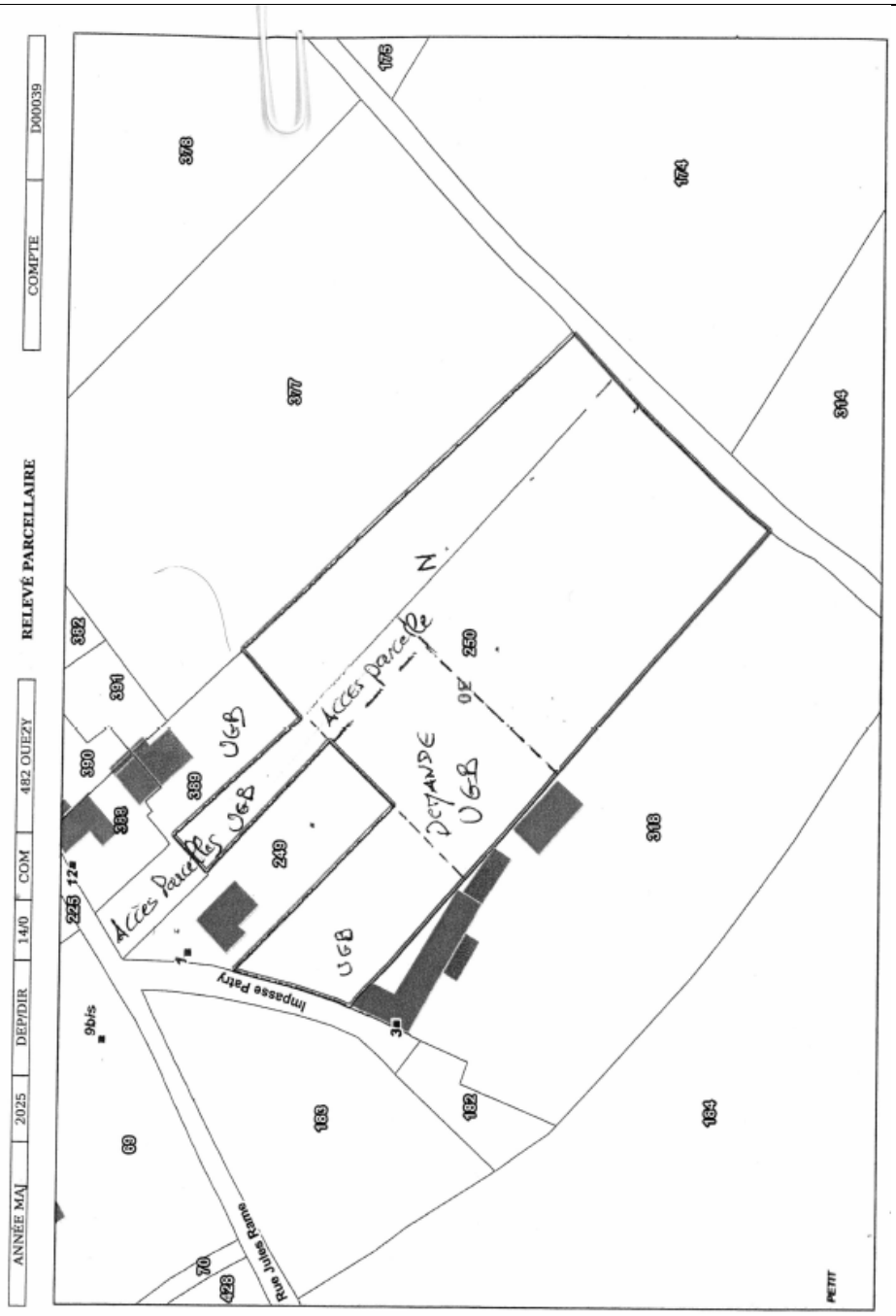
Registre papier ouvert à la mairie de Ouézy			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPOU002	23/02/2026	M DOCAGNE Luc	Demande modification de zonage

Texte de l'observation :

le 23 février 2026 à 11H00 Mr DOCAGNE LUC pour INDIVISION DOCAGNE

En bonne suite à la consultation du dossier PLUI Je sollicite la demande auprès de la mairie et des services competents la qualification en zone UGB d'une partie de la parcelle E 250 suivant shema joint. Afin de rendre possible cette requalification l'indivision propose de donner l'accès à la rue Jules Rame disponible entre les parcelles E 249 et E 389 à la commune d'Ouezy sur la largeur complète. Restant à votre disposition pour TOUTE autre proposition de tracé.

PJ 1 DOCUMENT 14 Relevé Parcelles



Réponse du maître d'ouvrage :

La parcelle E250 permet déjà un lot à bâtir ; La limite d'urbanisation sera maintenue, à ce stade du développement du village pour la maitrise de la consommation de l'espace.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Registre papier ouvert à la mairie de Ouézy			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPOU003	23/02/2026	Mme NOYER Francine	Demande modification zonage

Texte de l'observation :

Cléville le 23 Février 2026

Mme NOYER Francine

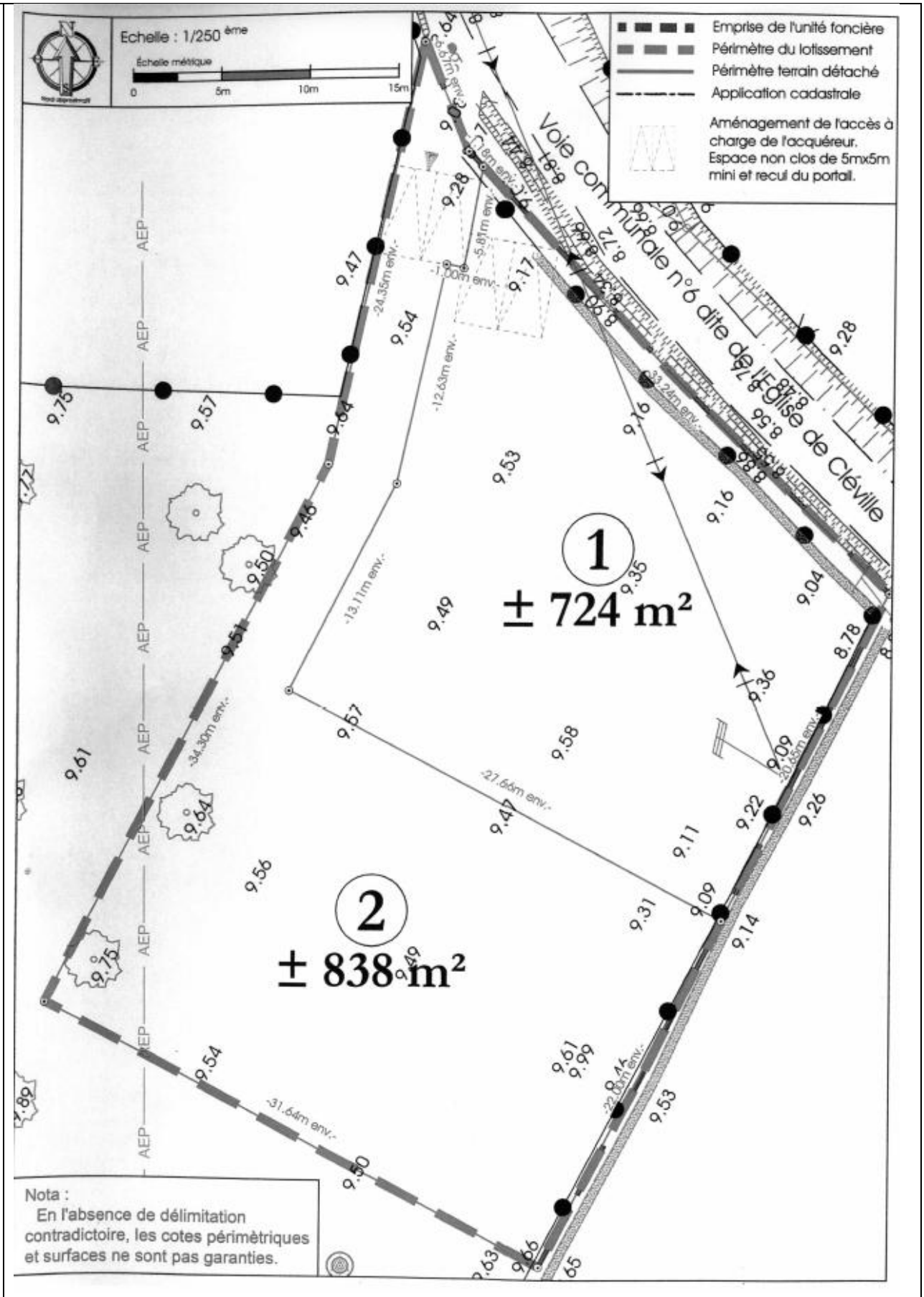
Je suis propriétaire d'une parcelle située à Cléville Route de la Fromagerie de 98 a B 144 déjà construite d'un pavillon dans une zone urbanisée.

Dossier de CU 014 163 24 B005 obtenu le 06-09-24 pour le détachement de deux lots à bâtir.
Le 10-12-25 demande de prorogation d'une **année refusée le 08-01-26 par le maire.**
Dossier de déclaration préalable adressée à la mairie le 28-01-26 par AMENAGEO demande de pièces manquantes dans le dossier envoyée par la mairie le 03-02-26.

Renvoi d'une déclaration préalable plan de côté le 06-02-26 (attendons la réponse) le futur PLUI classe la parcelle B144 en zone naturelle (Zonage couleur B5).
Je demande que cette parcelle puisse être constructible vu l'avancée du dossier et les frais engagés.

Chèque d'accompte de 1143€ règlé à AMENAGEO.

Mme NOYER Francine
101 Rue de l'église
14370 CLÉVILLE


Echelle : 1/250 ème
Échelle métrique
0
5m
10m
15m
Emprise de l'unité foncière
Périmètre du lotissement
Périmètre terrain détaché
Application cadastrale
Aménagement de l'accès à charge de l'acquéreur. Espace non clos de 5mx5m mini et recul du portail.
Voie communale n°6 dite de l'Eglise de Cléville
1
± 724 m²
2
± 838 m²
Nota :
En l'absence de délimitation contradictoire, les cotes périmètriques et surfaces ne sont pas garanties.

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de Cléville

Dossier n° DP 014 163 26 00004

Date de dépôt : **28/01/2026**

Demandeur : **Madame Francine NOYER**

Pour : **détachement de deux lots à bâtir destinés à la construction à usage d'habitation**

Adresse du terrain : **Route de la Fromagerie à Cléville (14370)**

Le Maire
à
Madame Francine NOYER
101 rue de l'Eglise
14370 CLEVILLE

Madame,

Vous avez déposé une demande de déclaration préalable le 28 janvier 2026 pour un détachement de deux lots à bâtir destinés à la construction à usage d'habitation, projet situé route de la Fromagerie à Cléville (14370).

Il vous avait alors été indiqué que le délai d'instruction de votre déclaration était en principe de 1 mois, mais que l'administration pouvait, dans le mois suivant le dépôt de votre dossier, vous écrire :

- Soit pour vous avertir qu'un autre délai est applicable, lorsque le Code de l'urbanisme l'a prévu pour permettre les consultations nécessaires (si votre projet nécessite la consultation d'autres services...),
- Soit pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier,
- Soit pour vous informer que votre projet correspond à un des cas où une autorisation tacite n'est pas possible.

Je vous informe que le délai d'instruction de votre projet doit effectivement être modifié :

DEMANDE DE PIECES MANQUANTES DANS LE DOSSIER

Après examen des pièces jointes à votre demande de déclaration préalable, il s'avère que la pièce suivante est insuffisante :

- **DPA10 Plan de composition d'ensemble coté dans les trois dimensions** :

Le croquis doit représenter l'aménagement projeté et permet de vérifier sa bonne insertion. Le plan coté dans les trois dimensions complète la description du projet envisagé par son adaptation au terrain et l'indication des divisions éventuelles.
Veuillez bien faire apparaître sur ce plan les accès de chaque lot.

Les pièces complémentaires devront être remises en 3 exemplaires en mairie, ou déposées sur le Guichet Unique en cas de dépôt de la demande initiale de manière dématérialisée.

Je vous informe qu'en conséquence, et en application de l'article R.423-39 du Code de l'urbanisme :

- Vous devez transmettre ces pièces **dans le délai de 3 mois à compter de la réception du présent courrier.** La mairie vous fournira un récépissé.
- Si votre dossier n'est pas complété dans ce délai **votre déclaration sera automatiquement rejetée.**
- Par ailleurs le délai d'instruction de votre déclaration préalable ne commencera à courir **qu'à compter de la date de réception des pièces manquantes par la mairie.**

Je vous prie de croire, Madame, en l'assurance de ma considération distinguée.

DP 014 163 26 00004 1/2

Fait à Cléville, le 03/02/2026.
Le Maire.
Michel CRUCHON.

MAIRIE DE CLÉVILLE

Délais et voies de recours contre la présente lettre : le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la présente lettre dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune DE CLEVILLE

Dossier n° CU 014 163 24 B0005

Date de dépôt : **10/07/2024**
Demandeur : **Madame Francine NOYER**
Pour : **Détachement de deux lots à bâtir destinés à la construction de logements individuels**
Adresse du terrain : **route de la Fromagerie à Cléville (14370)**

ARRÊTÉ
refusant une prorogation d'un certificat d'urbanisme opérationnel au nom de la commune de Cléville

Le Maire de Cléville,

Vu la demande de prorogation présenté le 10 décembre 2025 par Madame NOYER Francine, demeurant 101 rue de l'Eglise à CLEVILLE (14370), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

Vu le Code de l'urbanisme ;
Vu les règles du Règlement National d'Urbanisme (RNU), applicables au 1er janvier 2016 sur le territoire de la commune de Cléville suite à la caducité de son POS ;
Vu la délibération « Valoriser et préserver l'environnement – Equilibre global du budget de la TA – ENS » du Conseil Départemental du Calvados en date du 04/03/2025 ;
Vu le certificat d'urbanisme en date du 06/09/2024 ;

Considérant que le certificat d'urbanisme en application de l'article R.410-17 du Code de l'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé ;

Considérant que le taux de la taxe d'aménagement départementale a été modifié au 1er janvier 2026 pour le département du Calvados. Ce qui modifie le taux de la taxe d'aménagement départementale applicable au jour de la délivrance du CU 014 163 24 B0005 ;

Considérant ainsi que les taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain ont changé depuis la délivrance du certificat et que le certificat d'urbanisme ne peut être prorogé.

ARRÊTE

Article Unique

La prorogation du certificat d'urbanisme susvisé est **REFUSÉE**.

Fait à Cléville, le 08/01/2026

Le Maire.
Michel CRUCHON.

Madame Francine NOYER
101 rue de l'Eglise
14370 CLEVILLE

Commune de CLEVILLE
Mairie
83 bis route de Croissanville
14370 CLEVILLE
A l'attention de M. Le Maire

Objet : Propriété Mme NOYER Francine
CUb 14 163 24 B0005
Demande de prorogation

Cléville, le 10 décembre 2025

Monsieur le maire,

En date du 06 septembre 2024, la commune m'a délivré un certificat d'urbanisme opérationnel référencé CUb 14 163 24 B0005 dans le cadre d'un projet de détachement de deux terrains à bâtir sur la parcelle cadastrée section 163 B n°144 sise route de la Fromagerie.

Je sollicite que la validité de ce certificat d'urbanisme puisse être prorogée d'une année complémentaire conformément à l'article Article R*410-17 du code de l'urbanisme.

Aussi, je vous remercie de bien vouloir m'adresser votre décision et vous en remercie par avance.

Vous en souhaitant bonne réception et restant à votre disposition, je vous prie de croire Monsieur le Maire en mes salutations respectueuses.

Mme. Francine NOYER

Pièce jointe : copie du CUb 14 163 24 B0005 délivré le 06/09/2024.

AMÉNAGÉO
GÉOMÈTRES EXPERTS • URBANISME • INGÉNIERIE

DPA1

DÉPARTEMENT DU CALVADOS
Commune de Cléville
Route de la Fromagerie

Propriété de M. et Mme NOYER Roger

Section B n°144p

Déclaration préalable
plan de situation

Dossier n° : TMP-004363 Echelle : 1/10000 ème

Système de coordonnées RGF93-CC49	Altimétrie NGF-IGN69 déterminée par : ■ Méthode GNSS ☐ Repère IGN n°....			
indice	date	modification	établi par	vérifié par
A	15.12.2025	Déclaration Préalable initiale	AD	JMP

02 31 65 02 20
contact@amenageo.fr • www.amenageo.fr

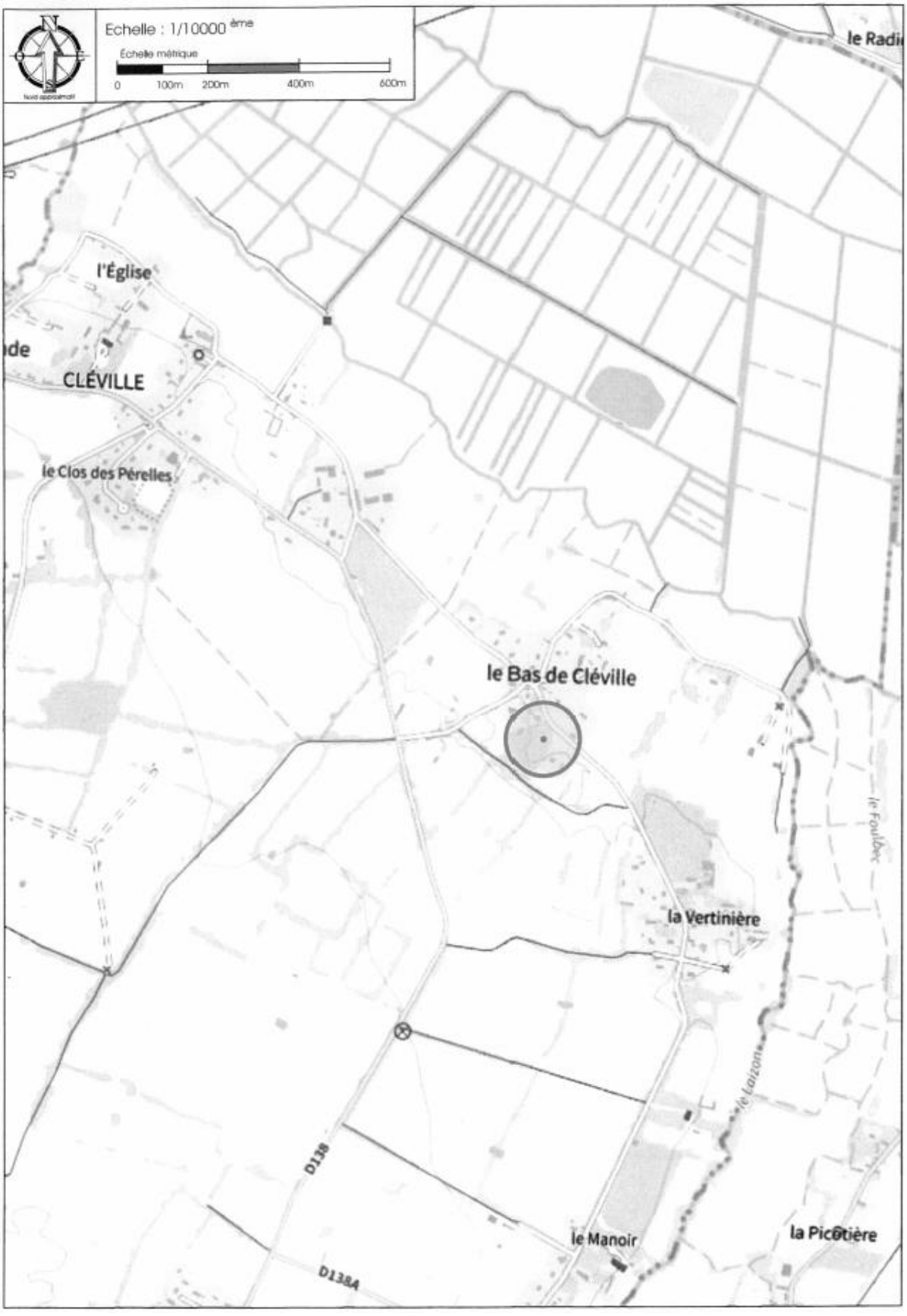
PONT-L'EVEQUE • Bureau principal
9, Place du Bras d'Or
14 130 Pont-L'Evêque

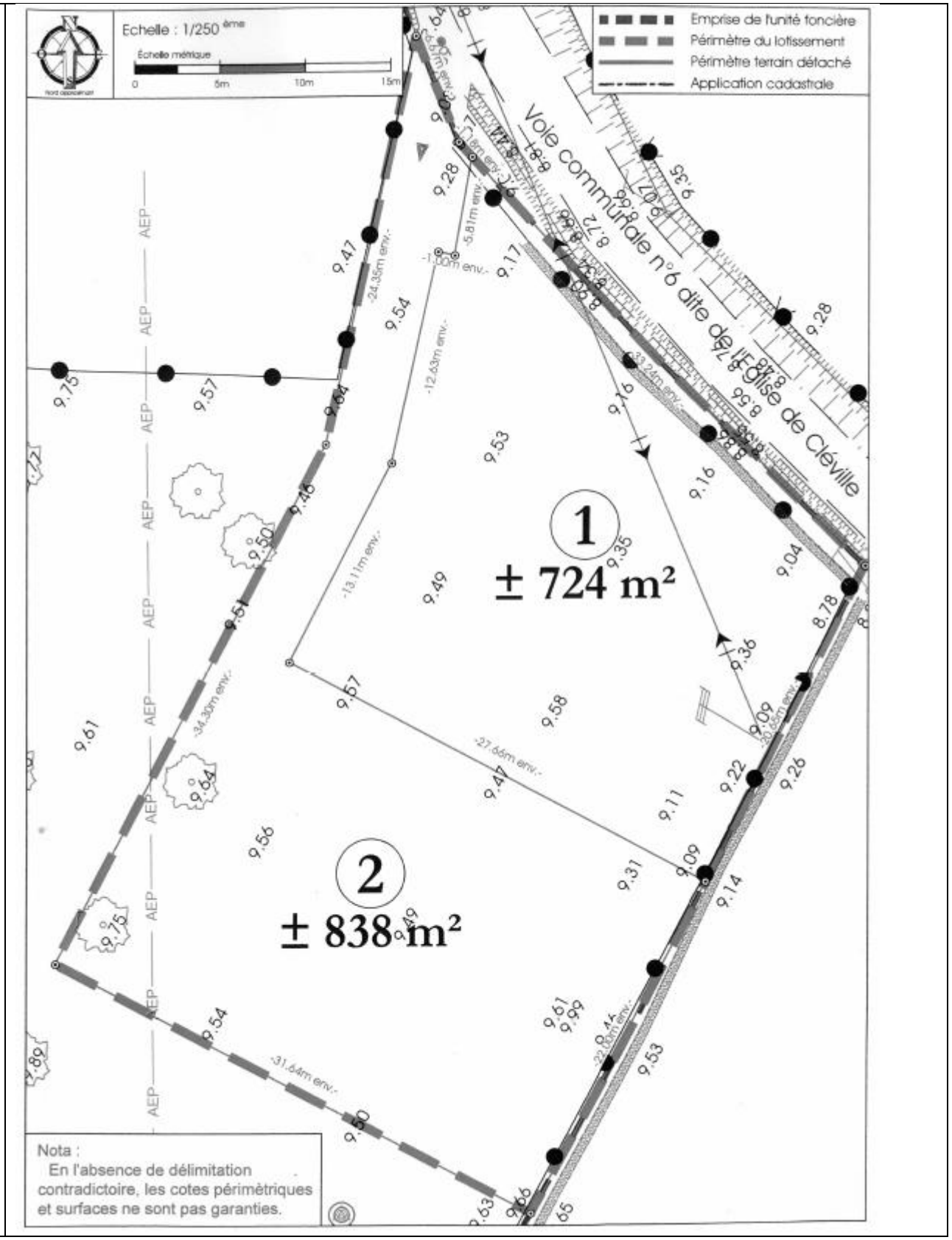
CAEN • Bureau secondaire
102 Ter, Avenue Henry Chéron
14 000 Caen
Responsable : Guillaume Dolfger

FALAISE • Bureau secondaire
44, rue Georges Clémenceau
14 700 Falaise
Responsable : Jean-Marc Pierrot

ARGENTAN Permanence
Espace Bee Cowork - 1, rue de la Paix
61 200 Argentan
Responsable : Jean-Marc Pierrot
Le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h30
Les autres jours sur rendez-vous

Successeurs de Gervais DOUGET - Gustave LUBAC - Maurice BIZET - Michel BRELAND - Raymond CLEMENCEAU
SELARL au capital de 160 000€ - RCS Lisieux : 442 135 976 - TVA Intracom: FR76442135976 - NAF7112A - N°Inscription OGE : 2002C200010


Echelle : 1/10000 ème
Échelle métrique
0
100m
200m
400m
600m
le Radi
l'Église
de
CLÉVILLE
le Clos des Pérelles
le Bas de Cléville
le Foulbec
la Vertinière
le Laizon
D138
D138A
le Manoir
la Picotière


Echelle : 1/250 ème
Échelle métrique
0
5m
10m
15m
Emprise de l'unité foncière
Périmètre du lotissement
Périmètre terrain détaché
Application cadastrale
Voie communale n°6 dite de l'Eglise de Cléville
1
± 724 m²
2
± 838 m²
AEP
Nota :
En l'absence de délimitation contradictoire, les cotes périmètriques et surfaces ne sont pas garanties.

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune DE CLEVILLE

Dossier n° CU 014 163 24 B0005

Date de dépôt : **10/07/2024**
Demandeur : **Madame Francine NOYER**
Pour : **Détachement de deux lots à bâtir destinés à la construction de logements individuels**
Adresse du terrain : **route de la Fromagerie à Cléville (14370)**

CERTIFICAT D'URBANISME
délivré au nom de la commune
Opération réalisable

Le maire DE CLEVILLE,

Vu la demande présentée le 10/07/2024 par Madame Francine NOYER demeurant 101 rue de l'Eglise à CLEVILLE (14370), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- Indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du Code de l'Urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :
  - Cadastré 163 B 144 ;
  - Situé route de la Fromagerie à Cléville (14370)

Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en un détachement de deux lots à bâtir destinés à la construction de logements individuels ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;
Vu les règles du Règlement National d'Urbanisme (RNU), applicables au 1er janvier 2016 sur le territoire de la commune de Cléville suite à la caducité de son POS ;

Vu l'avis du service assainissement de la Communauté de Communes Val Es Dunes en date du 17/07/2024 ;
Vu l'avis du SDEC ÉNERGIE en date du 18/07/2024 ;
Vu l'avis d'ENEDIS en date du 25/07/2024 ;
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la SAUR en date du 07/08/2023 ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve d'être situé dans les parties urbanisées de la commune.
Les autorisations d'urbanisme déposées pour les constructions de maisons individuelles seront soumises à l'avis conforme du Préfet au titre de l'article L. 410-1 du Code de l'urbanisme.

Article 2
Règles d'urbanisme

Le terrain est situé dans une commune avec application des règles générales du Règlement National d'Urbanisme.

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme sont notamment applicables :
- art. L.111-6 à L.111-10, art. R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

En cas de dépôt d'une autorisation d'urbanisme pour le projet, elle sera soumise à l'avis conforme du Préfet au titre de l'article L. 410-1 du Code de l'urbanisme.

Le terrain est situé en zone rose de la cartographie éditée par la DREAL répertoriant les remontées de nappes d'eau souterraines dans le Calvados. La profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est de 0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et des sous-sols. Par conséquent, les sous-sols non étanches sont interdits. Le constructeur, dans la mise en œuvre des travaux, doit prendre les dispositions constructives et techniques adaptées aux remontées d'eau souterraine susceptibles d'engendrer un risque d'inondation, d'insalubrité, de dégradation du bâtiment.

Le terrain est situé en zone de retrait-gonflement des argiles : aléa faible.

Votre projet est susceptible de générer le paiement de la participation à l'assainissement collectif pour un montant unique de 750 € par logement selon délibération de la Communauté de Communes Val Es Dunes en date du 19 octobre 2017 .

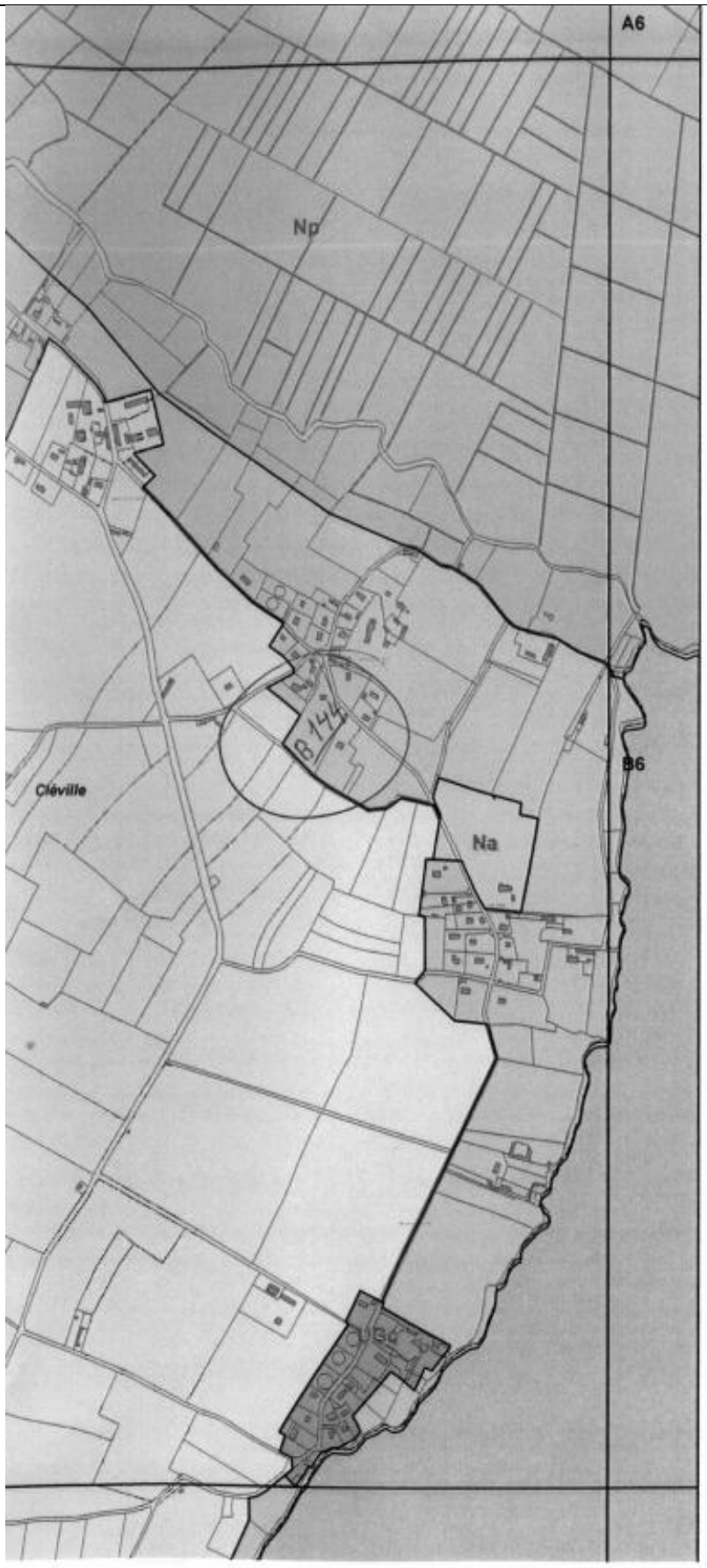
Les autres risques connus auquel ce terrain est susceptible d'être soumis sont consultables sur le site internet de la DREAL : http://www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr/donnees-communales-r350.html

Le terrain est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Article 3
Équipements

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Observations
Eau potable	Non	Non	SAUR	Il existe une canalisation AEP de diamètre 75 mm. **Cette canalisation se trouvant à environ 90 mètres des deux parcelles du projet, une extension du réseau d'adduction d'eau potable devra être réalisée à la charge du pétitionnaire**. Un accord technique devra être délivré pour la réalisation de cette extension. Le pétitionnaire devra faire une demande de devis travaux auprès du concessionnaire pour la réalisation de l'extension AEP et des branchements AEP, et une permission de voirie devra être délivrée par la collectivité compétente pour la réalisation de ces travaux.
Électricité	Non	Oui	ENEDIS	L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la présente demande a été instruite pour une puissance de raccordement du 12 kVA. Le réseau basse tension est existant au droit de l'assiette d'opération. Un simple branchement électrique, pour chacun des lots, à la charge financière du pétitionnaire sera à prévoir
Assainissement	Non	Non	Communauté de Communes Val Es Dunes	Le projet n'est pas desservi par le réseau eaux usées. Sous réserve du respect du règlement de service du Service Public d'Assainissement Non Collectif et notamment d'un contrôle de conception conforme lors du dépôt du permis de construire, un avis favorable sera émis
Voirie	Non renseigné	Non renseigné		



VAL ÈS DUNES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

ZONAGE COULEUR

PLUi de Val ès dunes

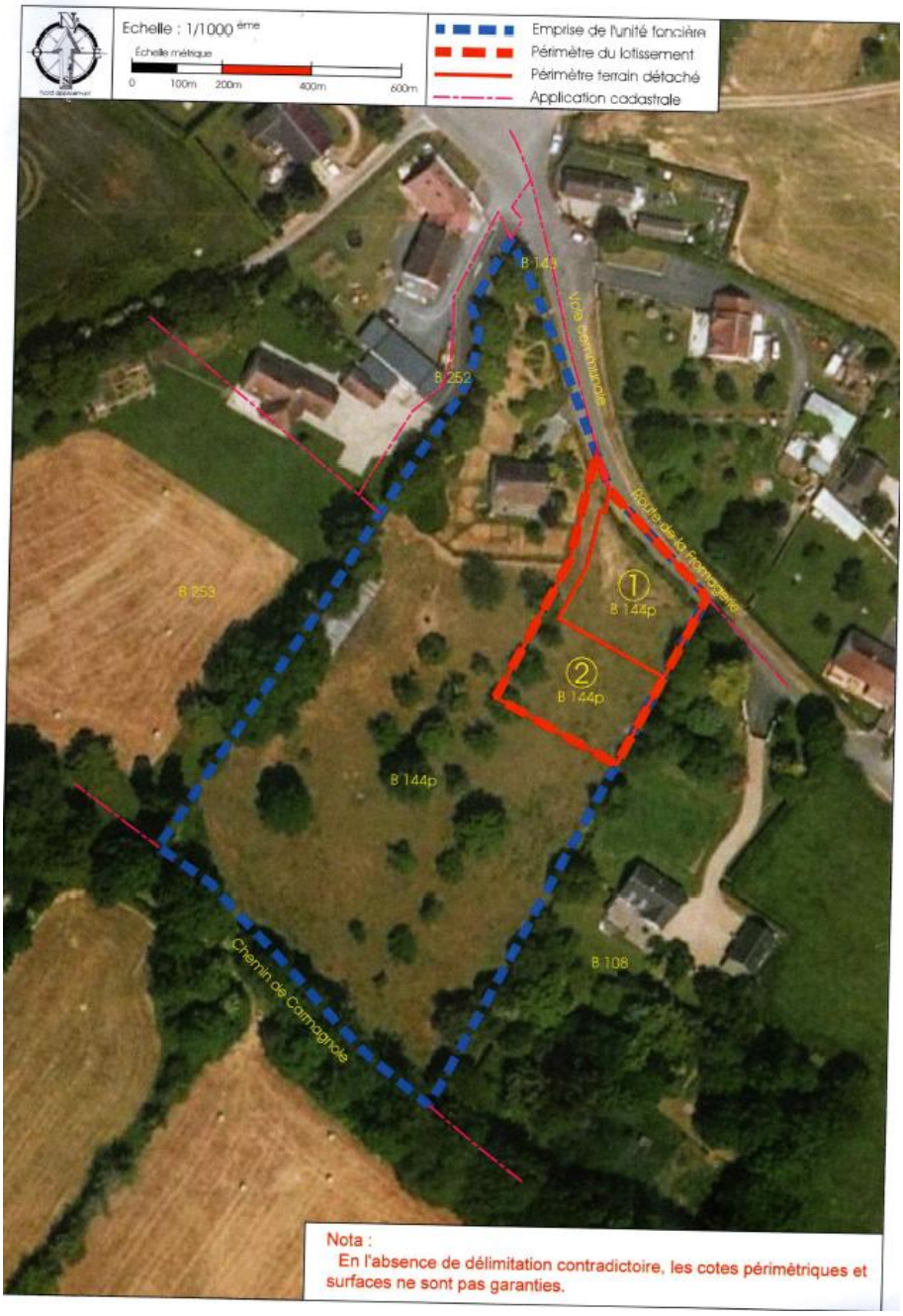
au 1 / 10 000

B5

A1	A2	A3	A4	A5	A6
B1	B2	B3	B4	B5	B6
C1	C2	C3	C4	C5	
D1	D2	D3	D4	D5	
E1	E2	E3	E4	E5	
F1	F2	F3	F4		
	G2	G3	G4	G5	

0 75 150 300 Mètres

Page n°11 sur 35



Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle située dans le bas de Cléville, secteur retenu en **N**, vu son niveau de desserte.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Registre papier ouvert à la mairie de Ouézy			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPOU004	23/02/2026	M THERAIN Joël et LECOINTE Michel	Demandes création liaison douce et emplacement réservé

Texte de l'observation :

le 23 février 2026.

Je soussigné, Joël Thérain habitant au 3 chemin de la Lande à Ouézy.

a) pour la sécurité des habitants et de ceux qui viennent visiter notre village, il est indispensable de construire une liaison douce (pédestre et cyclable) entre Ouézy et Canon (commune de Mézidon-Vallée d'Auge.

b) prévoir suivant le plan joint, un emplacement réservé, permettant de sécuriser les entrées sorties du château de Ouézy, pour les autocars.

1 pièce jointe fournie en annexe.

Michel Lecointe en accord avec le texte ci-dessus



Réponse du maître d'ouvrage :

Le PLUI prévoit une piste cyclable vers Canon.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Registre papier ouvert à la mairie de Ouézy			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPOU005	23/02/2026	M THERAIN Joël et LECOINTE Michel	Réhabilitation anciennes mares

Texte de l'observation :

le 23 février 2026

Je soussigné, Joël Thérain, habitant au 3 chemin de la Gironde à Ouézy, chemin de la Gironde ; au regard des variations climatiques actuelles, une réhabilitation d'anciennes mares rebouchées semble indispensable pour éviter un ruissellement des eaux de pluie de la voie ferrée jusqu'à la RD 47, le long du chemin de la Gironde

1 pièce jointe fournie en annexe.

Michel Lecointe en accord avec le texte ci-dessus



Réponse du maître d'ouvrage :

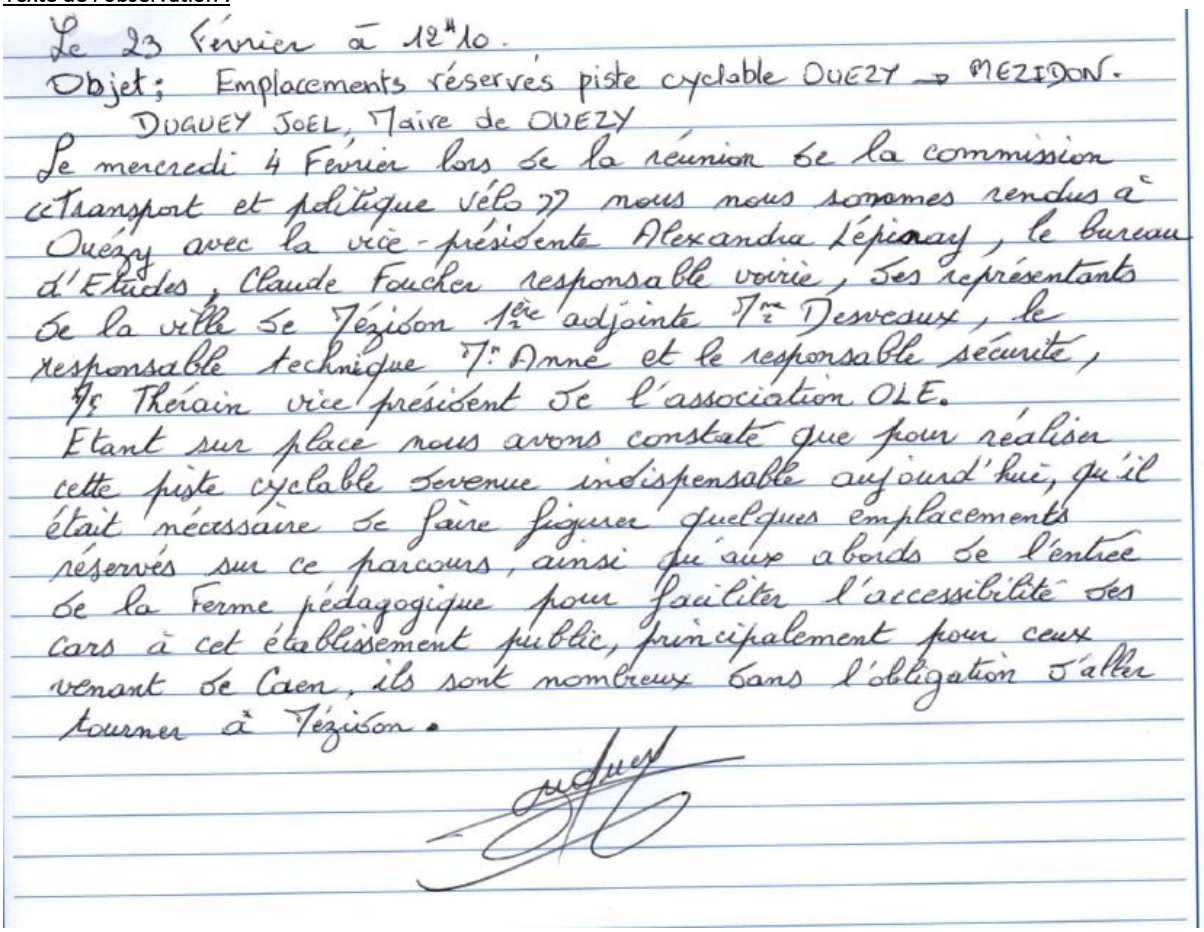
Les mares seront ajoutées.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Registre papier ouvert à la mairie de Ouézy			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPOU006	23/02/2026	Mairie de Ouézy	Emplacements réservés

Texte de l'observation :



Le 23 Février à 12h10.
Objet : Emplacements réservés piste cyclable OUEZY → MEZIDON.
DUQUEY JOEL, Maire de OUEZY
Le mercredi 4 Février lors de la réunion de la commission « transport et politique vélo » nous nous sommes rendus à Ouézy avec la vice-présidente Alexandra Lépicouy, le bureau d'Etudes, Claude Foucher responsable voirie, des représentants de la ville de Mézidon 1ère adjointe Mme Desveaux, le responsable technique Mr Anne et le responsable sécurité, Mr Thérain vice président de l'association OLE.
Etant sur place nous avons constaté que pour réaliser cette piste cyclable devenue indispensable aujourd'hui, qu'il était nécessaire de faire figurer quelques emplacements réservés sur ce parcours, ainsi qu'aux abords de l'entrée de la Ferme pédagogique pour faciliter l'accessibilité des cars à cet établissement public, principalement pour ceux venant de Caen, ils sont nombreux dans l'obligation d'aller tourner à Mézidon.

Réponse du maître d'ouvrage :

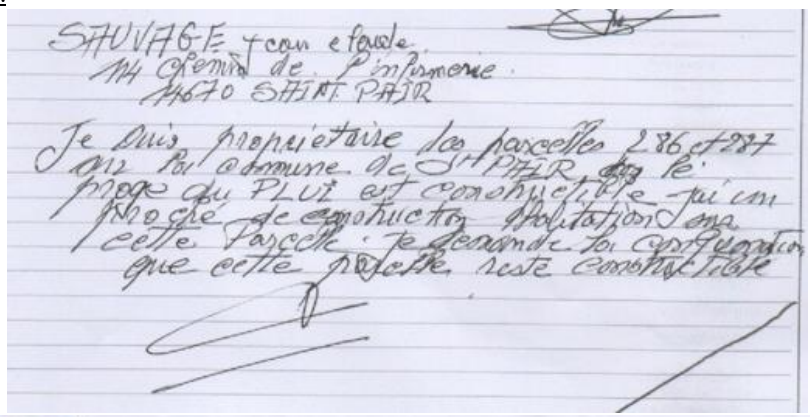
Le PLUI prévoit une piste cyclable vers Canon. Les ER seront ajustés autant que le permet la procédure à ce stade.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

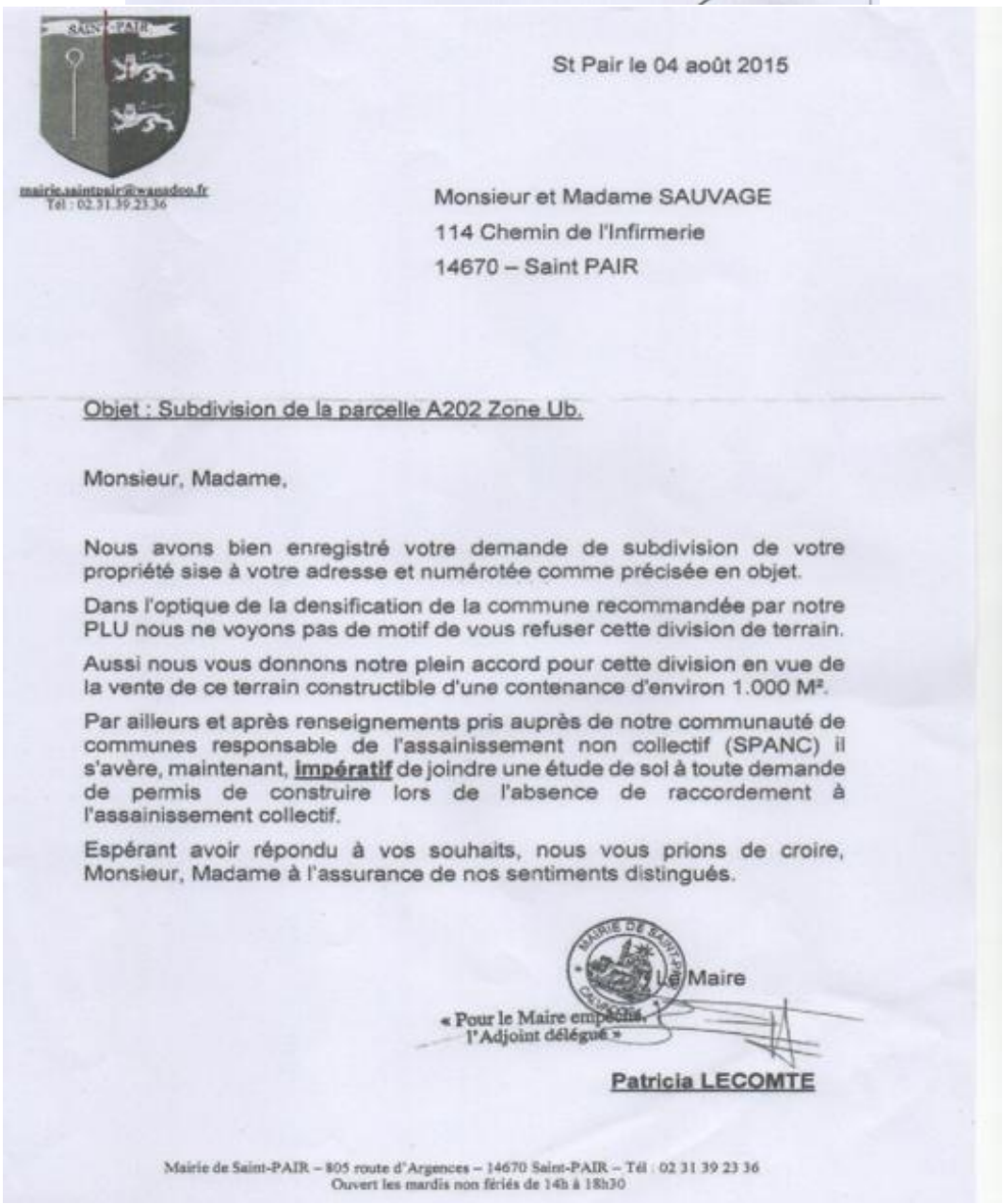
Registre papier ouvert à la mairie de Saint-Pair			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPSP001	10/02/2026	M SAUVAGE Jean-Claude	Demande de construction sur parcelles

Texte de l'observation :



SAUVAGE Jean claude
114 Chemin de l'Infirmerie
14670 SAINT PAIR

Je suis propriétaire des parcelles 286 et 287 où la commune de SAINT PAIR dans le projet du PLUi est constructible. J'ai un projet de construction d'habitation sur cette parcelle. Je demande si conformément que cette parcelle reste constructible



SAINT-PAIR
mairie.saintpair@wanadoo.fr
Tél : 02.31.39.23.36

St Pair le 04 août 2015

Monsieur et Madame SAUVAGE
114 Chemin de l'Infirmerie
14670 – Saint PAIR

Objet : Subdivision de la parcelle A202 Zone Ub.

Monsieur, Madame,

Nous avons bien enregistré votre demande de subdivision de votre propriété sise à votre adresse et numérotée comme précisée en objet.

Dans l'optique de la densification de la commune recommandée par notre PLU nous ne voyons pas de motif de vous refuser cette division de terrain.

Aussi nous vous donnons notre plein accord pour cette division en vue de la vente de ce terrain constructible d'une contenance d'environ 1.000 M².

Par ailleurs et après renseignements pris auprès de notre communauté de communes responsable de l'assainissement non collectif (SPANC) il s'avère, maintenant, **impératif** de joindre une étude de sol à toute demande de permis de construire lors de l'absence de raccordement à l'assainissement collectif.

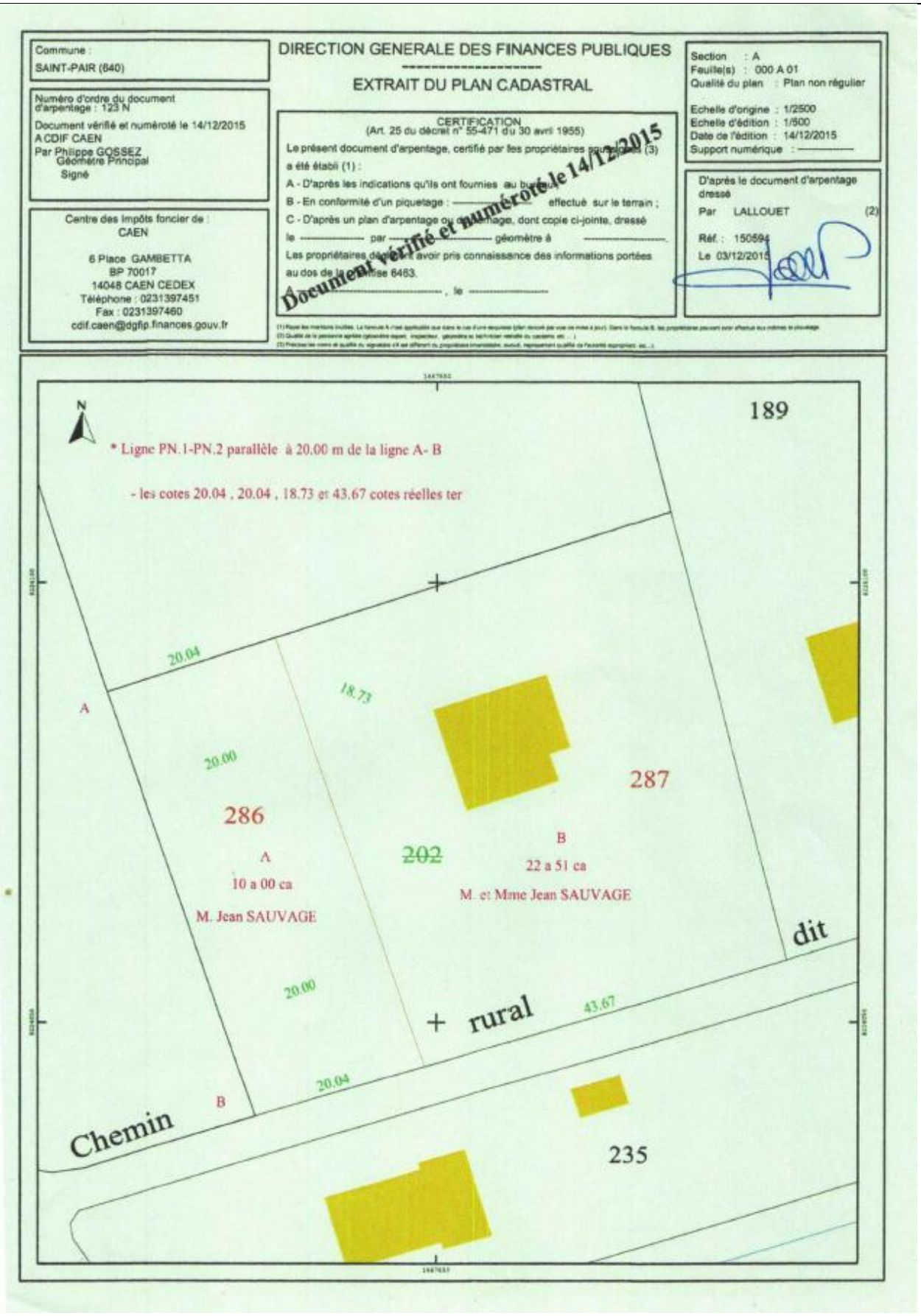
Espérant avoir répondu à vos souhaits, nous vous prions de croire, Monsieur, Madame à l'assurance de nos sentiments distingués.

Le Maire

« Pour le Maire empêché,
l'Adjoint délégué »

Patricia LECOMTE

Mairie de Saint-PAIR – 805 route d'Argences – 14670 Saint-PAIR – Tél : 02 31 39 23 36
Ouvert les mardis non fériés de 14h à 18h30

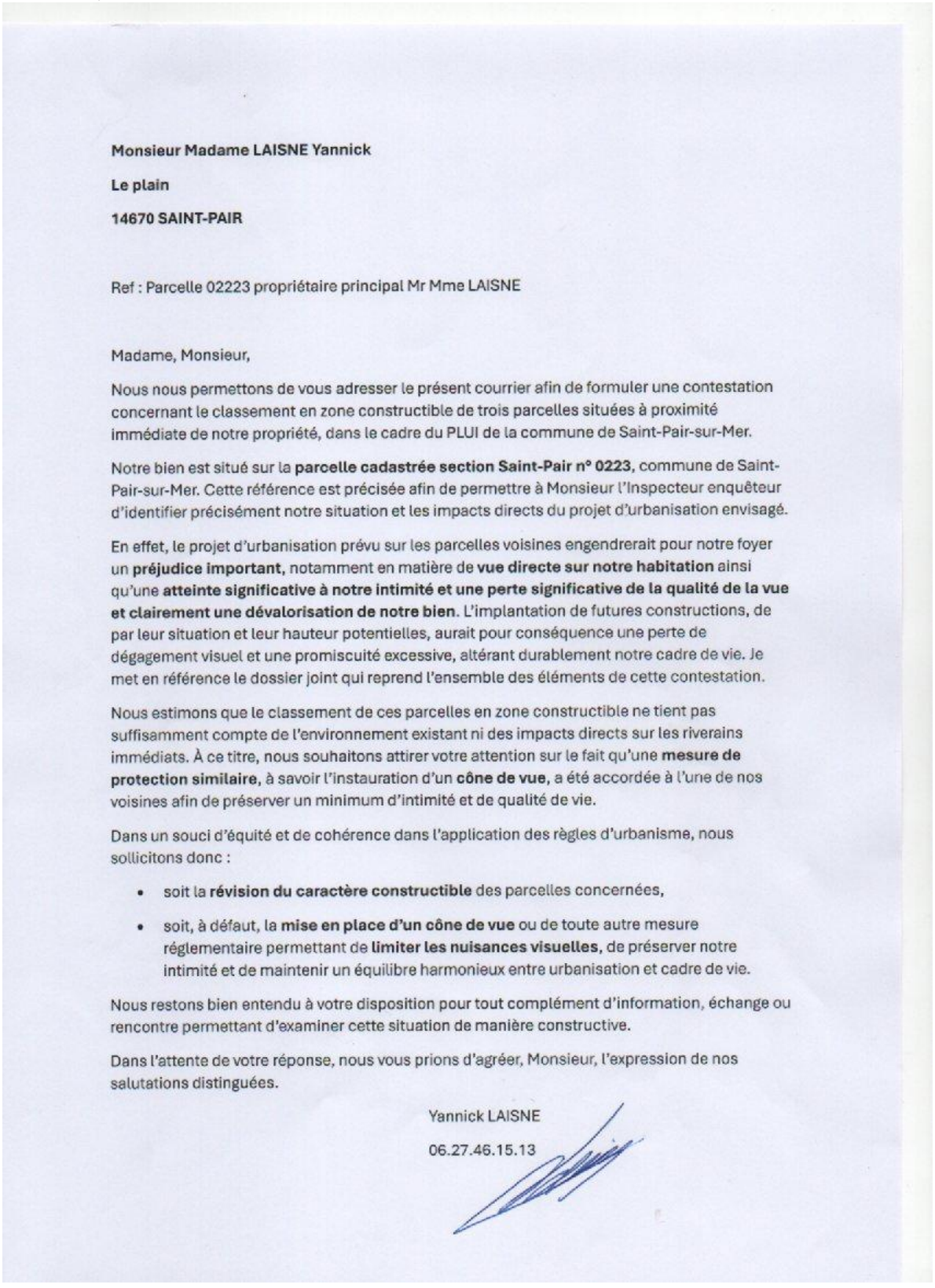

Commune :
SAINT-PAIR (640)
Numéro d'ordre du document d'arpentage : 123 N
Document vérifié et numéroté le 14/12/2015
A CDIF CAEN
Par Philippe GOSSEZ
Géomètre Principal
Signé
Centre des Impôts foncier de :
CAEN
6 Place GAMBETTA
BP 70017
14048 CAEN CEDEX
Téléphone : 0231397451
Fax : 0231397460
cdif.caen@dgfip.finances.gouv.fr
DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL
CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3)
a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : ——— effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le ——— par ——— géomètre à ———.
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la feuille 6463.
A ———, le ———
Document vérifié et numéroté le 14/12/2015
Section : A
Feuille(s) : 000 A 01
Qualité du plan : Plan non régulier
Echelle d'origine : 1/2500
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 14/12/2015
Support numérique : ———
D'après le document d'arpentage dressé
Par LALLOUET (2)
Réf. : 150594
Le 03/12/2015
N
189
* Ligne PN.1-PN.2 parallèle à 20.00 m de la ligne A- B
- les cotes 20.04 , 20.04 , 18.73 et 43.67 cotes réelles ter
20.04
18.73
A
20.00
286
A
10 a 00 ca
M. Jean SAUVAGE
202
287
B
22 a 51 ca
M. et Mme Jean SAUVAGE
20.00
+ rural
43.67
dit
20.04
B
Chemin
235

	Réponse du maître d'ouvrage : Classement en zone **UGc**.
	Commentaire de la commission : La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Registre papier ouvert à la mairie de Saint-Pair			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPSP002	10/02/2026	M LAISNE Yannick	Contestation zonage

Texte de l'observation :

Concerne la parcelle 0223 – Commune de Saint-Pair



Monsieur Madame LAISNE Yannick

Le plain

14670 SAINT-PAIR

Ref : Parcelle 02223 propriétaire principal Mr Mme LAISNE

Madame, Monsieur,

Nous nous permettons de vous adresser le présent courrier afin de formuler une contestation concernant le classement en zone constructible de trois parcelles situées à proximité immédiate de notre propriété, dans le cadre du PLUI de la commune de Saint-Pair-sur-Mer.

Notre bien est situé sur la **parcelle cadastrée section Saint-Pair n° 0223**, commune de Saint-Pair-sur-Mer. Cette référence est précisée afin de permettre à Monsieur l'Inspecteur enquêteur d'identifier précisément notre situation et les impacts directs du projet d'urbanisation envisagé.

En effet, le projet d'urbanisation prévu sur les parcelles voisines engendrerait pour notre foyer un **préjudice important**, notamment en matière de **vue directe sur notre habitation** ainsi qu'une **atteinte significative à notre intimité et une perte significative de la qualité de la vue et clairement une dévalorisation de notre bien**. L'implantation de futures constructions, de par leur situation et leur hauteur potentielles, aurait pour conséquence une perte de dégagement visuel et une promiscuité excessive, altérant durablement notre cadre de vie. Je met en référence le dossier joint qui reprend l'ensemble des éléments de cette contestation.

Nous estimons que le classement de ces parcelles en zone constructible ne tient pas suffisamment compte de l'environnement existant ni des impacts directs sur les riverains immédiats. À ce titre, nous souhaitons attirer votre attention sur le fait qu'une **mesure de protection similaire**, à savoir l'instauration d'un **cône de vue**, a été accordée à l'une de nos voisines afin de préserver un minimum d'intimité et de qualité de vie.

Dans un souci d'équité et de cohérence dans l'application des règles d'urbanisme, nous sollicitons donc :

- soit la **révision du caractère constructible** des parcelles concernées,
- soit, à défaut, la **mise en place d'un cône de vue** ou de toute autre mesure réglementaire permettant de **limiter les nuisances visuelles**, de préserver notre intimité et de maintenir un équilibre harmonieux entre urbanisation et cadre de vie.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour tout complément d'information, échange ou rencontre permettant d'examiner cette situation de manière constructive.

Dans l'attente de votre réponse, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Yannick LAISNE

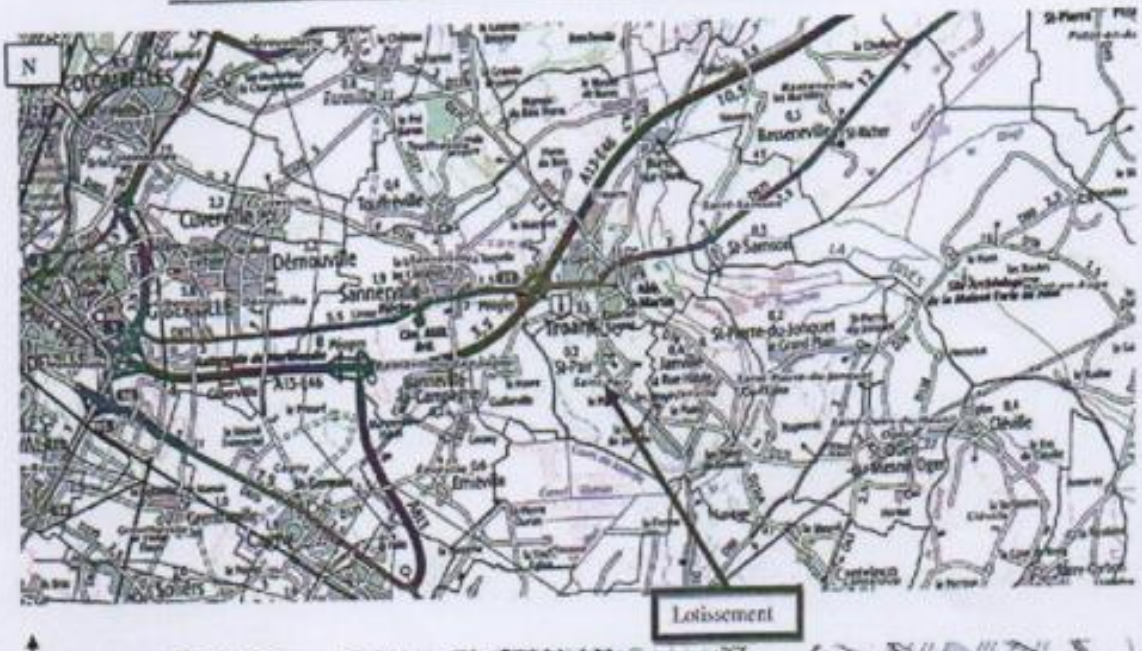
06.27.46.15.13

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

Commune de SAINT-PAIR

ABAC-GÉO
GEOMETRES-EXPERTS

PIECE PA.1 – PLAN DE SITUATION (source Geoportail)





Lotissement SAINT-PAIR - 3 lots


N
Lotissement
Lotissement SAINT-PAIR - 3 lots

- **CHENE DE PLUS DE 40 ANS en limite de propriété**

Circonférence 347 cm

Diamètre 110,50

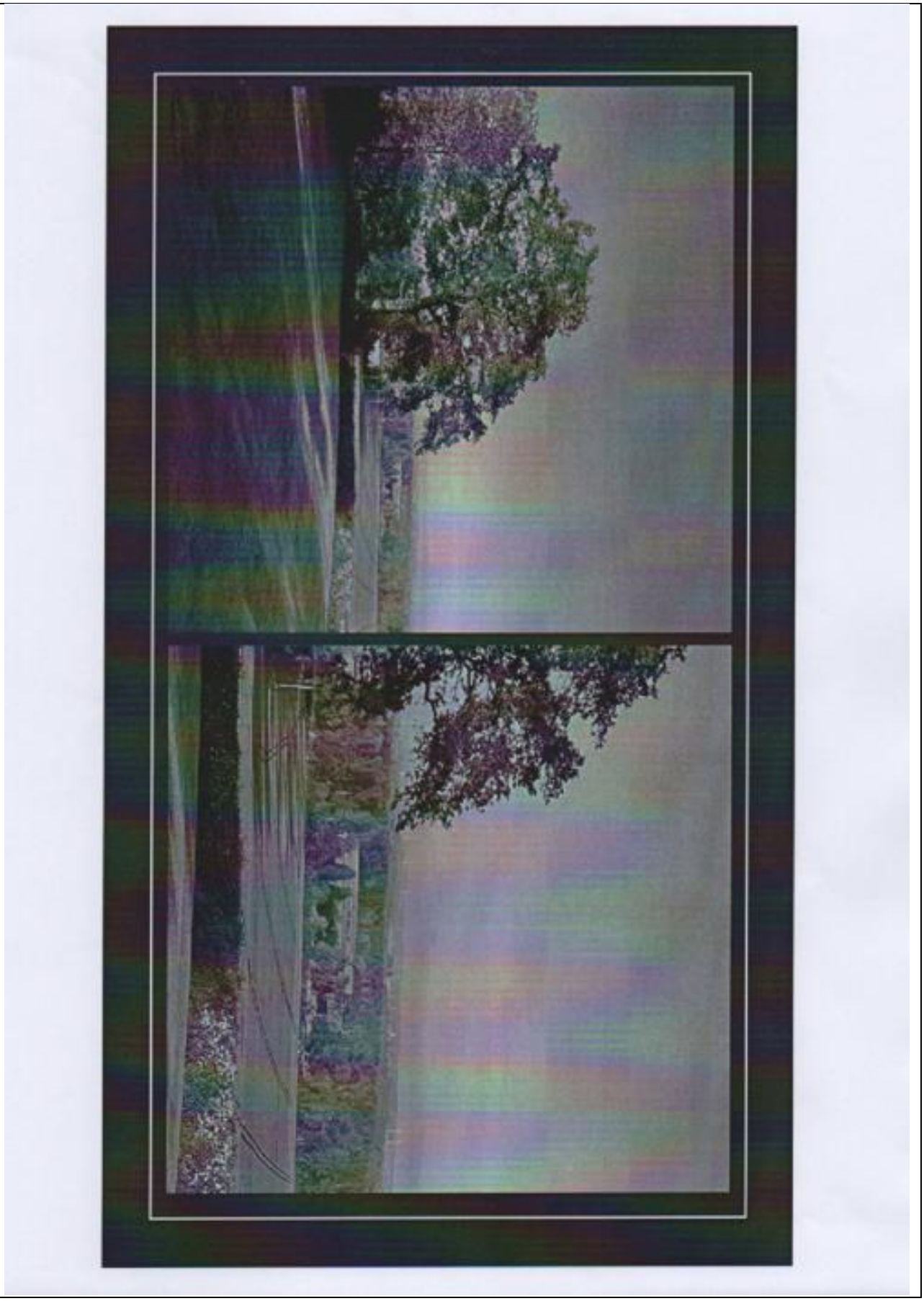
Rayon 55,25- écorce 2 cm = 53 cm /1,25 = 42 ans

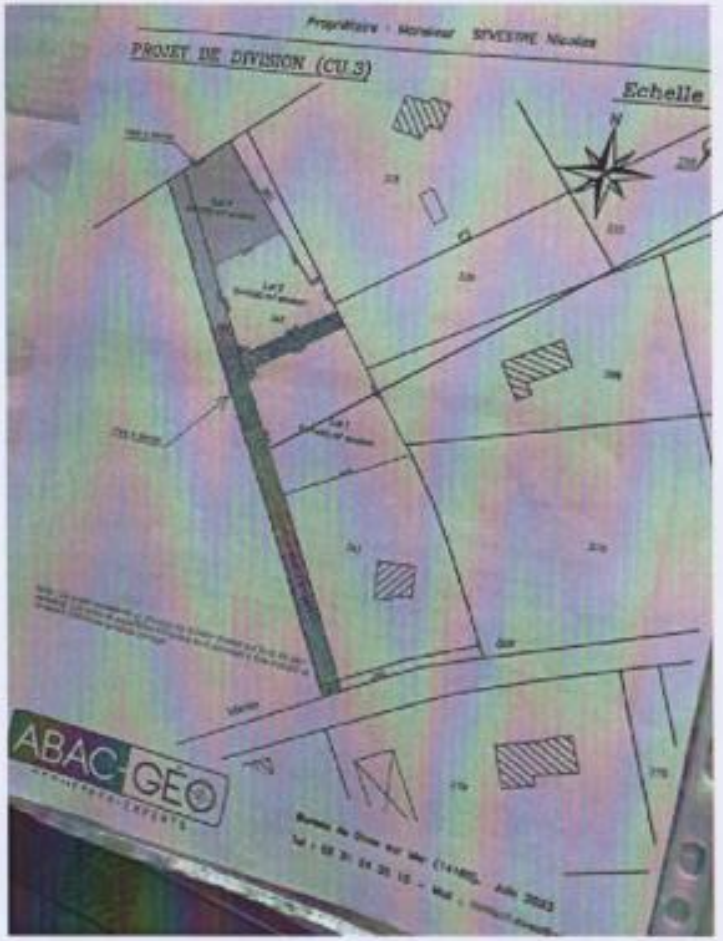
- **CONSTRUCTION ATTENTION CHENE + RACINES**

Urbanisme, déforestation, changement climatique...

les arbres sont menacés par l'homme malgré leur longévité, leur emplacement ou leur incroyable histoire. Mais pourquoi ne pas les concevoir comme une ressource fondamentale de notre patrimoine.

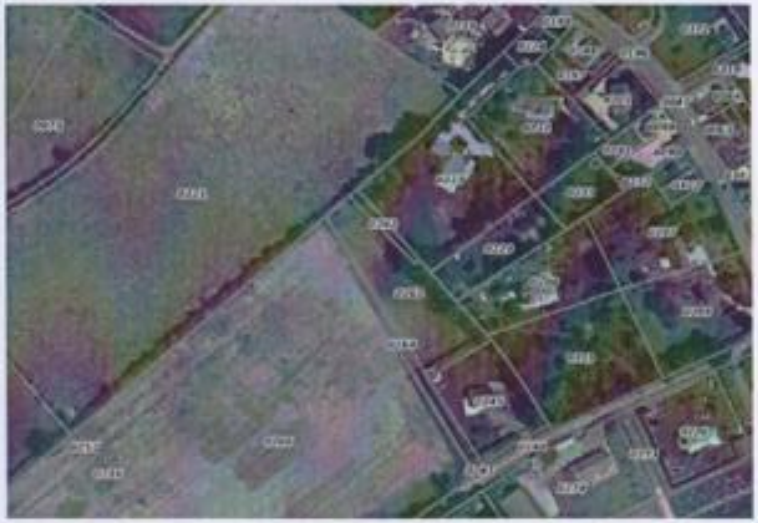


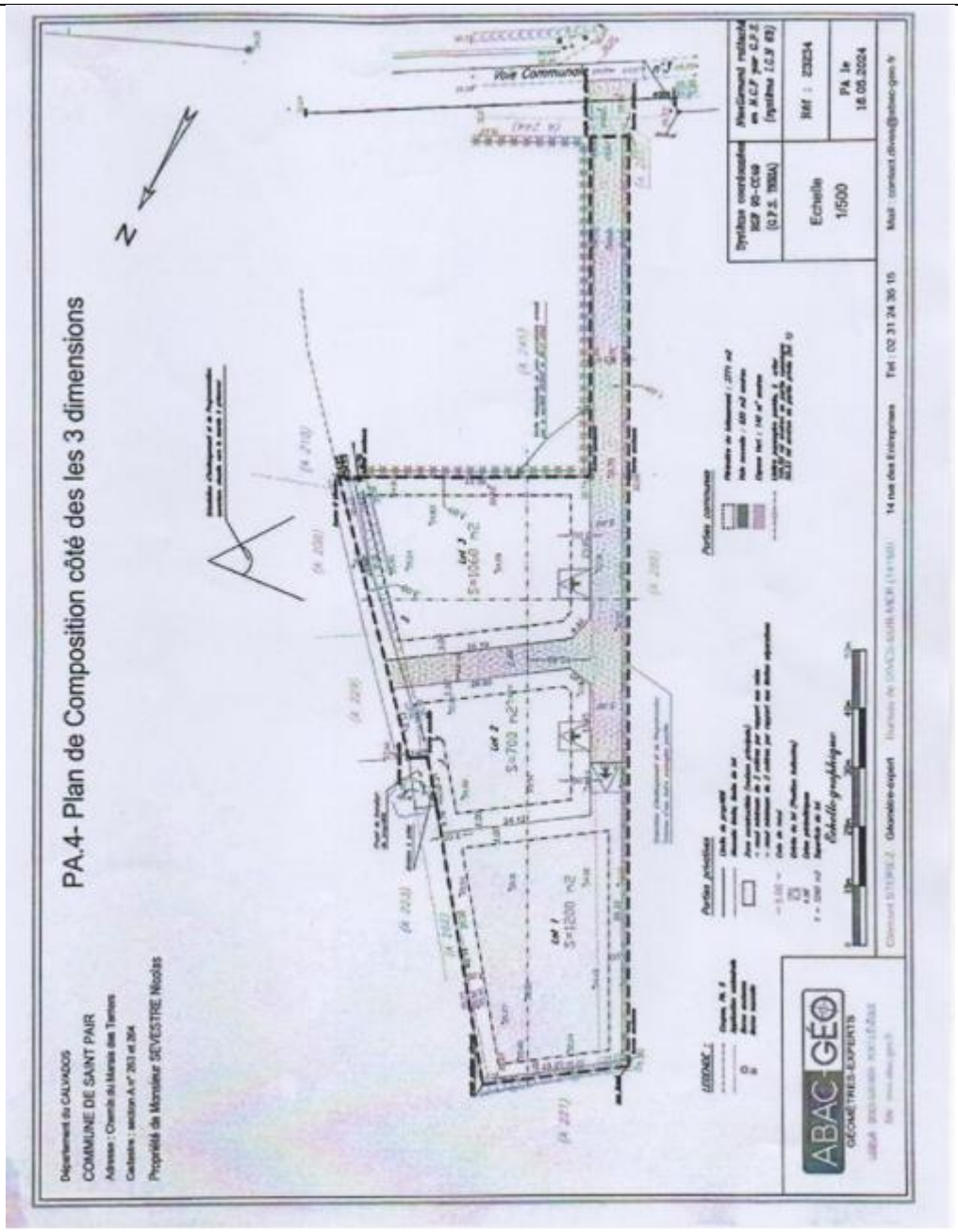




CERTIFICAT D'URBANISME

Chemin grisé accès Public ? Privé ?
CF plan cadastral source geoportail :
https://www.geoportail.gouv.fr/carte?c=-0.18307531462104693,49.163550901164626&z=18&l0=ORTHOIMAGERY.ORTHOPHOTOS::GEOPORTAIL:OGC:WMTS(1)&l1=CADASTRALPARCELS.PARCELLAIRE_EXPRESS::GEOPORTAIL:OGC:WMTS(1)&permalink=yes





Réponse du maître d'ouvrage :

Question relevant du PLU de St Pair - recours au TA en cours.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage et suggère que le requérant prenne attache avec la mairie de Saint-Pair.

Registre papier ouvert à la mairie de Saint-Pair			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPSP003	10/02/2026	M & Mme HEBERT Thierry et Valérie	Présence cône de visibilité sur parcelle

Texte de l'observation :

Comune de St Pair

Mme Hebert thierry et Valeri
Je viens pour voir si mon cône de visibiliter sur les parcelles derriere chez moi sont constructible. J'avais fait la demande au P.L.U Je redemande au PLUI car je ne le vois pas sur le plan. Merci de honnorer mes demande

[signature] [signature]

88 chemin du parais des terriers



Réponse du maître d'ouvrage :

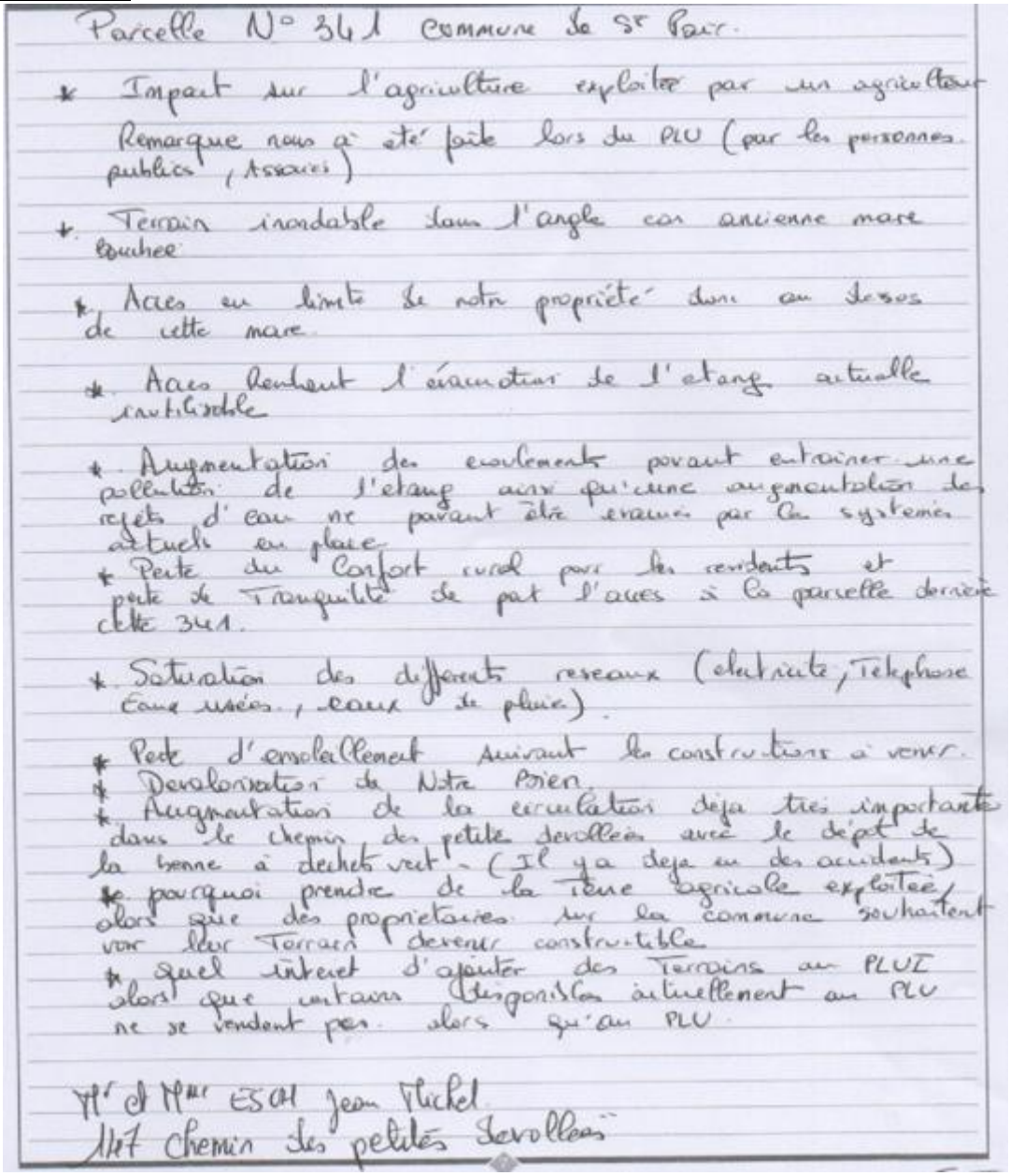
Question relevant du PLU de St Pair - recours au TA en cours.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage et suggère que le requérant prenne attache avec la mairie de Saint-Pair.

Registre papier ouvert à la mairie de Saint-Pair			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPSP004	10/02/2026	M & Mme ESCH Jean-Michel	Observations diverses sur PLUi

Texte de l'observation :



Parcelle N° 341 commune de St Pair.

* Impact sur l'agriculture exploitée par un agriculteur
Remarque nous a été faite lors du PLU (par les personnes publics Associés)
* Terrain inondable dans l'angle car ancienne mare bouchée
* Accès en limite de notre propriété dans au dessus de cette mare
* Accès rendant l'évacuation de l'étang actuelle inutilisable
* Augmentation des ruissellements pouvant entraîner une pollution de l'étang ainsi qu'une augmentation des rejets d'eau ne pouvant être évacués par les systèmes actuels en place
* Perte du Confort rural pour les résidents et perte de Tranquilité de part l'accès à la parcelle derrière cette 341.
* Saturation des différents réseaux (électricité, Téléphone Eaux usées, eaux de pluie)
* Perte d'ensoleillement suivant les constructions à venir.
* Dévalorisation de Notre Bien
* Augmentation de la circulation déjà très importante dans le chemin des petites Sorolles avec le dépôt de la benne à déchets vert - (Il y a déjà eu des accidents)
* pourquoi prendre de la terre agricole exploitée, alors que des propriétaires sur la commune souhaitent voir leur Terrain devenir constructible
* Quel intérêt d'ajouter des Terrains au PLUI alors que certains Terrains actuellement au PLU ne se vendent pas alors qu'au PLU

M' & Mme ESCH Jean Michel
147 Chemin des petites Sorolles

Réponse du maître d'ouvrage :

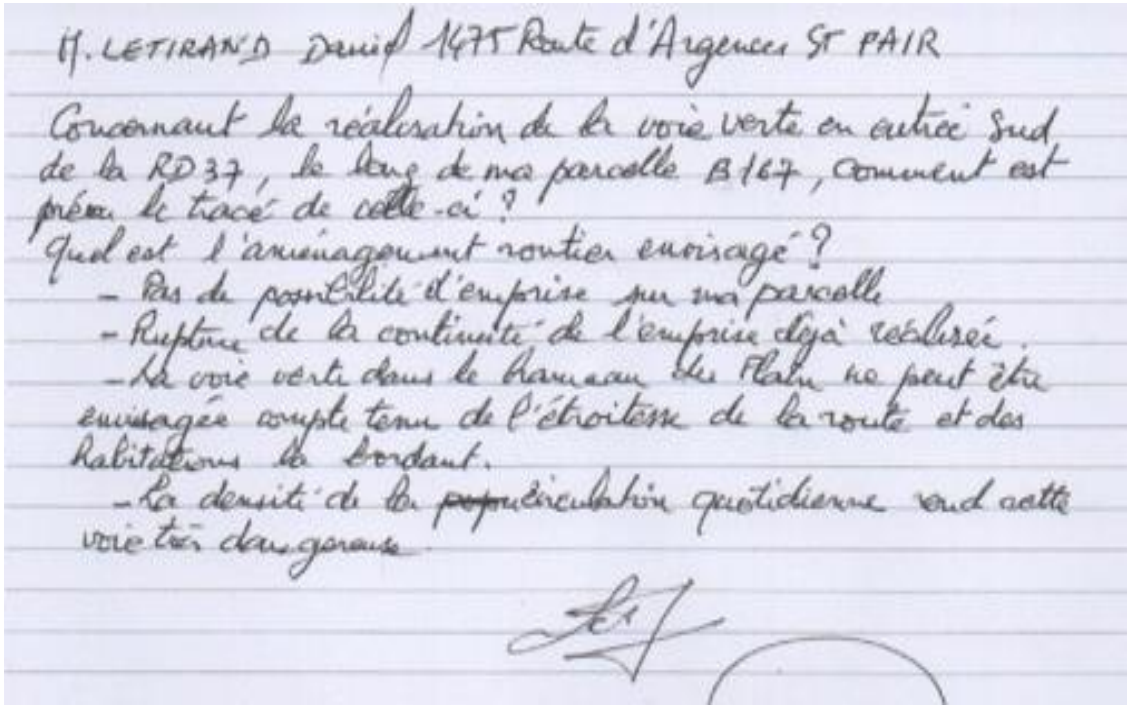
Question relevant du PLU de St Pair - recours au TA en cours.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage et suggère que le requérant prenne attache avec la mairie de Saint-Pair.

Registre papier ouvert à la mairie de Saint-Pair			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPSP005	10/02/2026	M LETIRAND Daniel	Aménagements autour d'une parcelle

Texte de l'observation :



M. LETIRAND Daniel 1675 Route d'Argences St PAIR

Concernant la réalisation de la voie verte en arrière Sud de la RD37, le long de ma parcelle B167, comment est prévu le tracé de celle-ci ?
Quel est l'aménagement routier envisagé ?
- Pas de possibilité d'emprise sur ma parcelle
- Rupture de la continuité de l'emprise déjà réalisée.
- La voie verte dans le hameau des Platz ne peut être envisagée compte tenu de l'étroitesse de la route et des habitations le bordant.
- La densité de la ~~propre~~ circulation quotidienne rend cette voie très dangereuse.

Réponse du maître d'ouvrage :

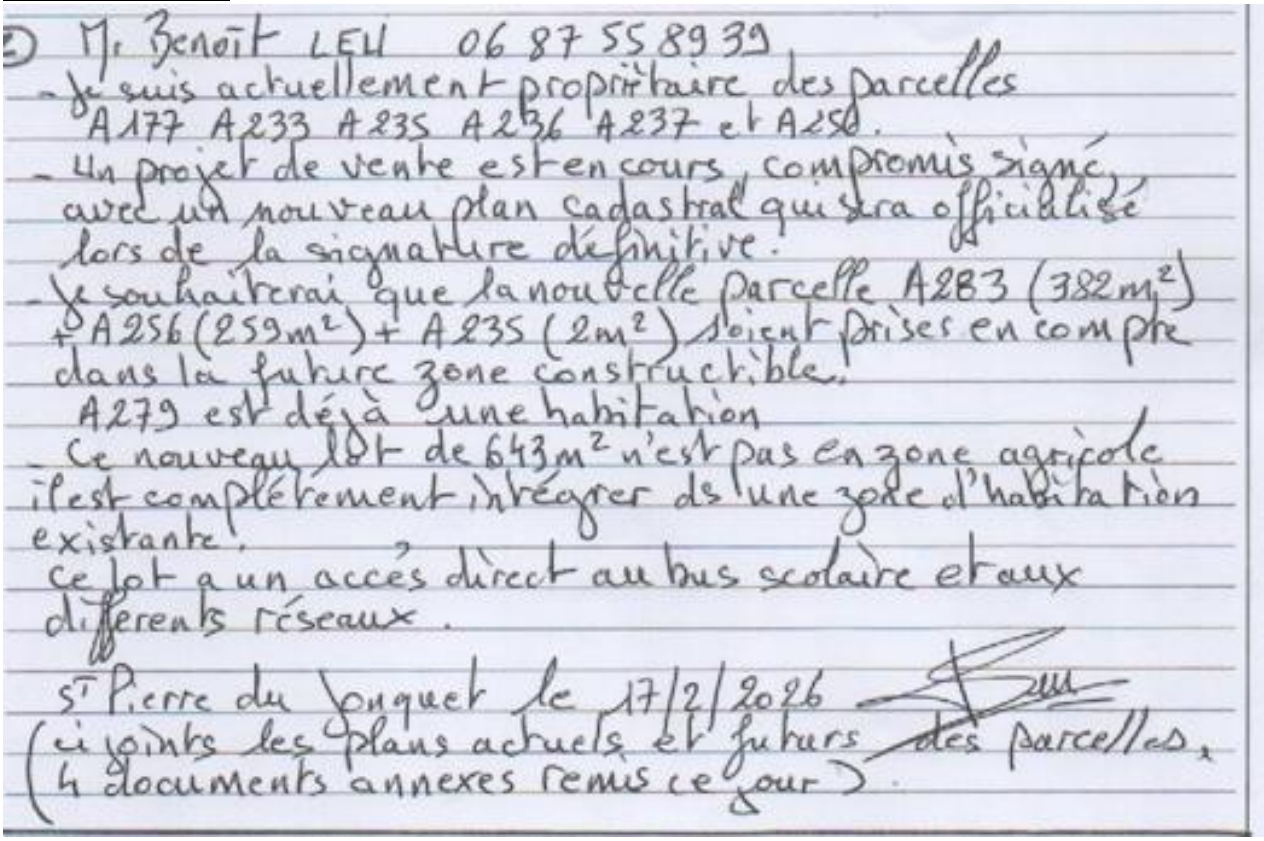
La piste cyclable est d'intérêt public.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Registre papier ouvert à la mairie de Saint-Pierre-du-Jonquet			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPSJ001	17/02/2026	M LEU Benoit	Demande modification de zonage

Texte de l'observation :



② M. Benoît LEU 06 87 55 89 39
- Je suis actuellement propriétaire des parcelles A177 A233 A235 A236 A237 et A256.
- Un projet de vente est en cours, compromis signé, avec un nouveau plan cadastral qui sera officialisé lors de la signature définitive.
- Je souhaiterai que la nouvelle parcelle A283 (382m²) + A256 (259m²) + A235 (2m²) soient prises en compte dans la future zone constructible.
A279 est déjà une habitation
- Ce nouveau lot de 643m² n'est pas en zone agricole il est complétement intégrer ds une zone d'habitation existante.
Ce lot a un accès direct au bus scolaire et aux différents réseaux.

St Pierre du Jonquet le 17/2/2026
(ci joints les plans actuels et futurs des parcelles, 4 documents annexes remis ce jour)

Géodis
GÉOMÈTRES EXPERTS

Bretteville-Sur-Odon, le 08/03/2024

Alexis ELISABETH
Philippe FRUITIERE
Samuel PITIOT

M. Benoît LEU
9 Chemin du QUESNAY
50680 AIREL

N/Réf : MDU/CLE/C0724

Objet : SAINT PIERRE DU JONQUET
Parcelle A n°61 de vient A 273 à 277
Parcelle A n°117 devient A 278 à 280
Parcelle A n°237 devient A 281 à 286
Plan de Division - Document d'Arpentage n° d'ordre 128S

Affaire suivie par M. LECOUILLARD
Tél 02 31 75 85 05

Bureau principal
• CAEN

Bureau secondaire
• CHERBOURG

Bureau secondaire
• ROUEN

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous adresser ci-joint, le document d'arpentage dûment numéroté par les Services du Cadastre, ainsi qu'un exemplaire du plan de division indice F du 7-03-2024, (*documents à transmettre à votre notaire pour l'établissement de l'acte notarié*).

Vous en souhaitant bonne réception,

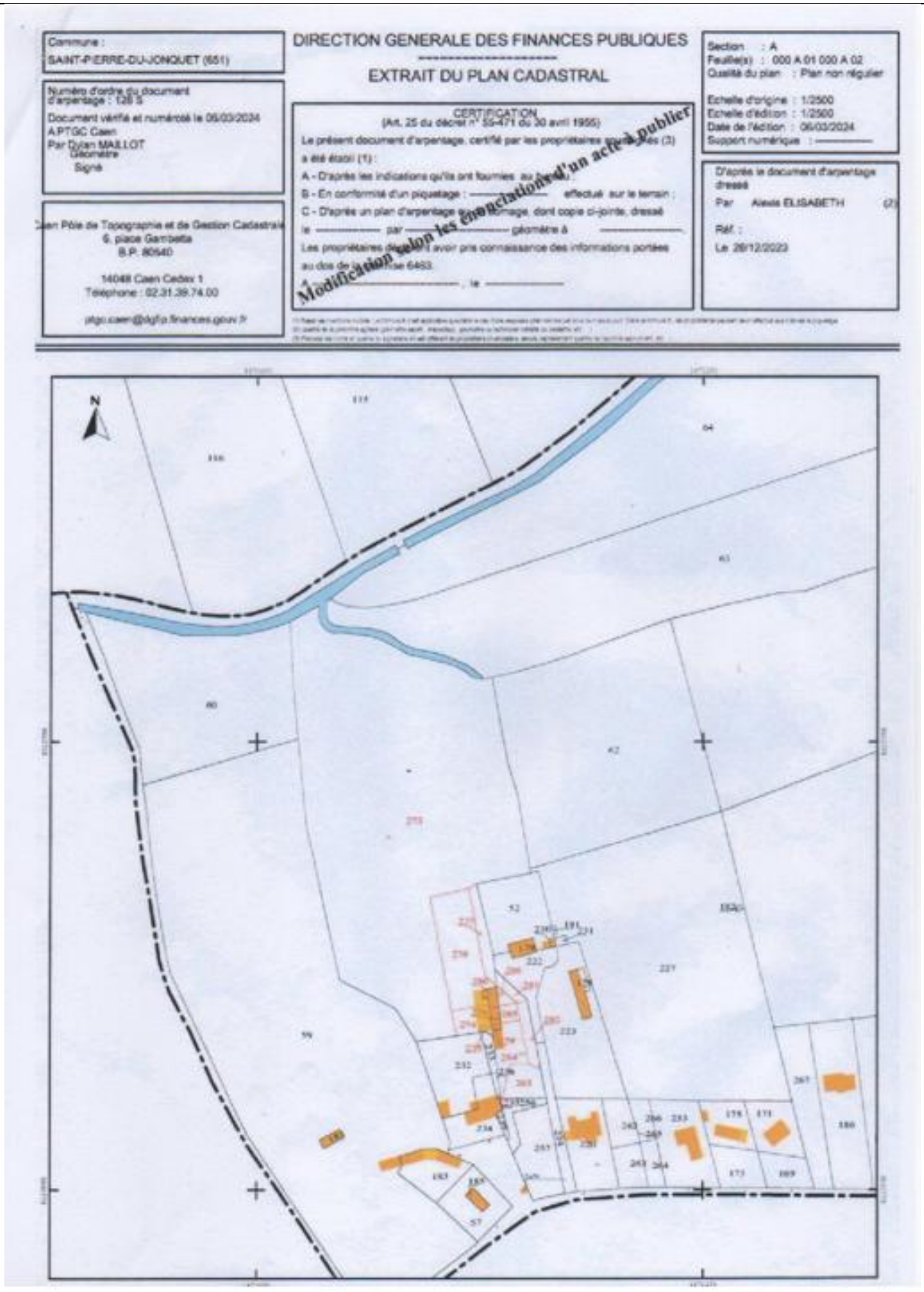
Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

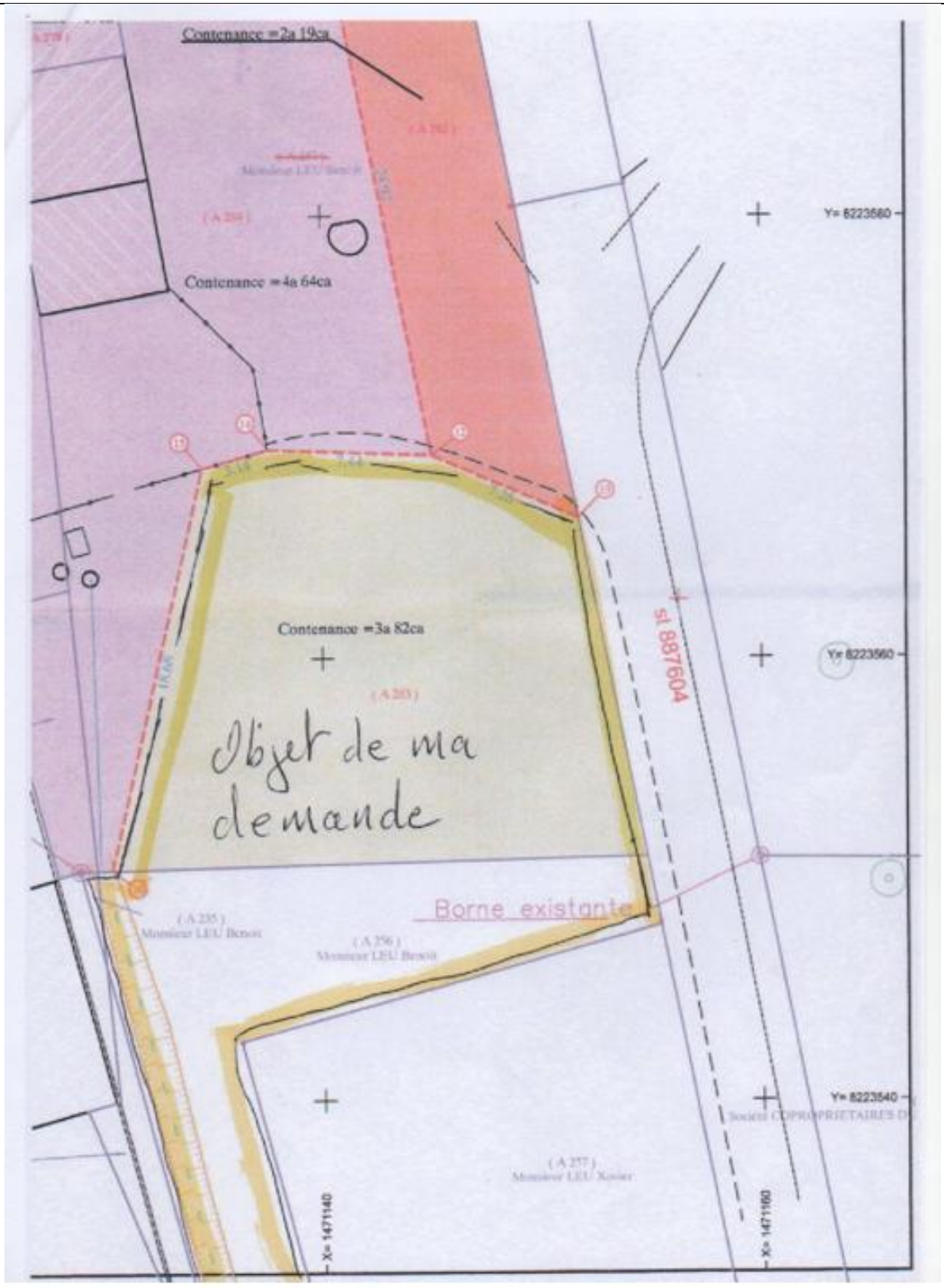
LECOUILLARD Christian

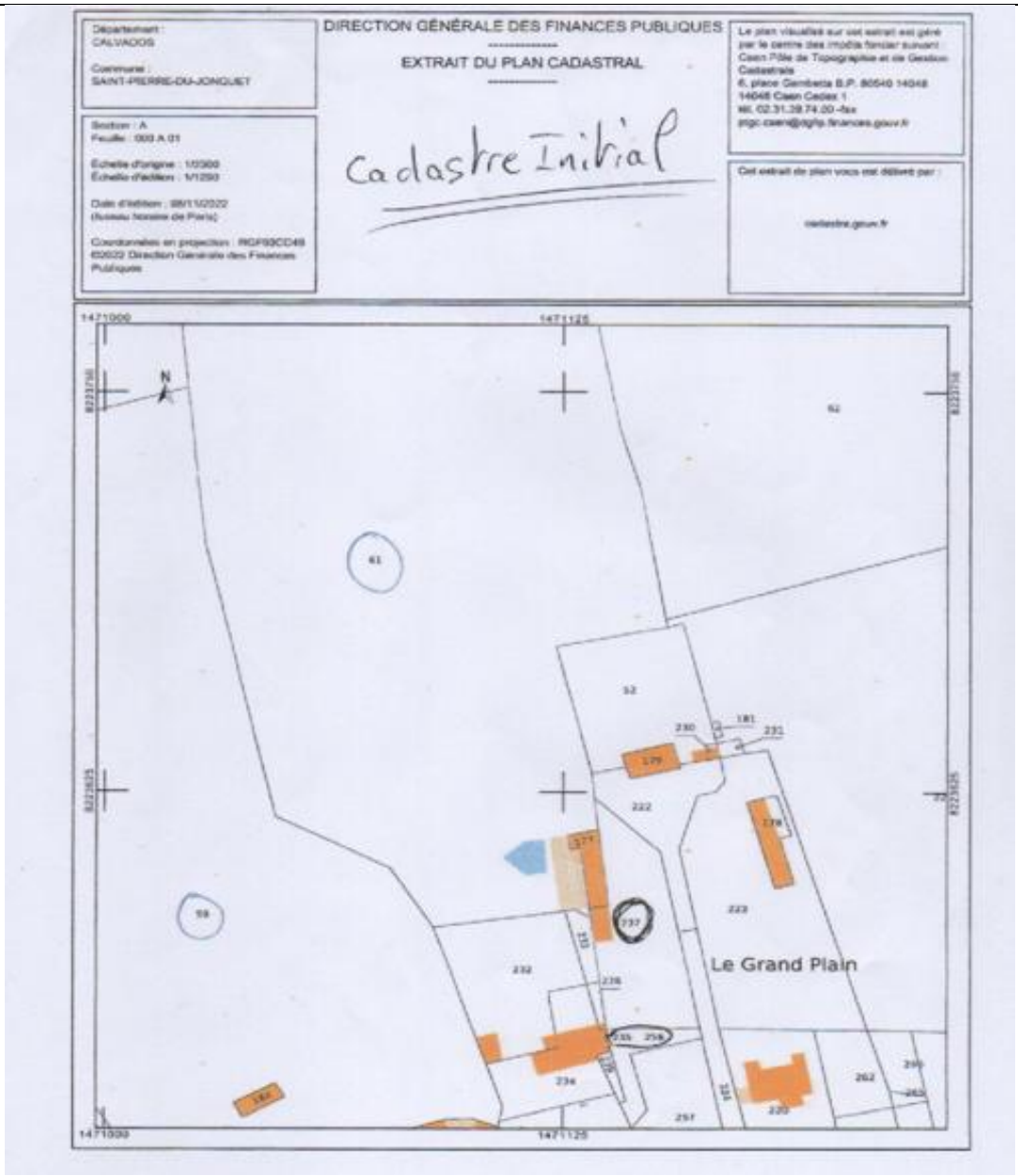
12/05/2025.

Nouveau découpage avec nouveaux numéros de parcelle à venir. (Vente en cours).

www.geodis-ge.com


Commune :
SAINT-PIERRE-DU-JONQUET (651)
Numéro d'ordre du document d'arpentage : 128 S
Document vérifié et numérisé le 06/03/2024
A.PTGC Caen
Par Dylan MAILLOT
Géomètre
Signé
Caen Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale
6, place Gambetta
B.P. 80540
14048 Caen Cedex 1
Téléphone : 02.31.39.74.00
ptgc.caen@dgfip.finances.gouv.fr
DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL
CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3)
a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : ——— effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le ——— par ——— géomètre à ———.
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la page 6/63.
A ———, le ———
Modification selon les énonciations d'un acte à publier
Section : A
Feuille(s) : 000 A 01 000 A 02
Qualité du plan : Plan non régulier
Echelle d'origine : 1/2500
Echelle d'édition : 1/2500
Date de l'édition : 06/03/2024
Support numérique : ———
D'après le document d'arpentage dressé
Par Alexis ELISABETH (2)
Réf. :
Le 28/12/2023
N


Contenance =2a 19ca
Contenance =4a 64ca
Contenance =3a 82ca
Objet de ma demande
Borne existante
Y= 8223580
Y= 8223560
Y= 8223540
X= 1471140
X= 1471160
St 887604



Réponse du maître d'ouvrage :

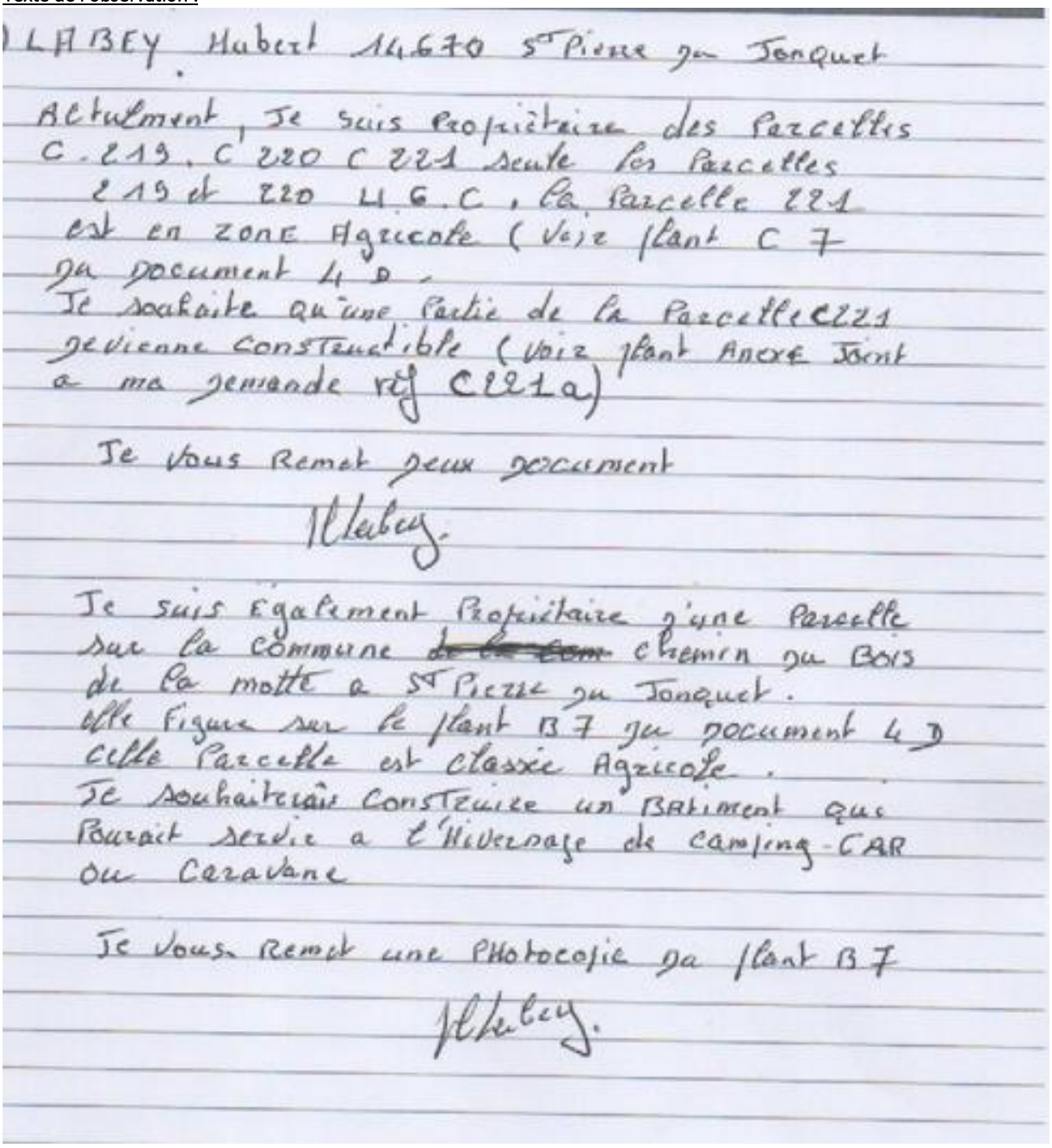
Cette demande de constructibilité sur des parcelles partiellement bâties sera réétudiée.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Registre papier ouvert à la mairie de Saint-Pierre-du-Jonquet			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPSJ002	17/02/2026	M LABEY Hubert	Demande modification de zonage

Texte de l'observation :



LABEY Hubert 14670 St Pierre du Jonquet

Actuellement, Je suis Propriétaire des Parcelles C 219, C 220 C 221 seule les Parcelles 219 et 220 U G C, la Parcelle 221 est en ZONE Agricole (Voir plant C 7 du document 4 D.
Je souhaite qu'une Partie de la Parcelle C221 devienne Constructible (Voir plant Annexe Joint a ma demande réf C221a)

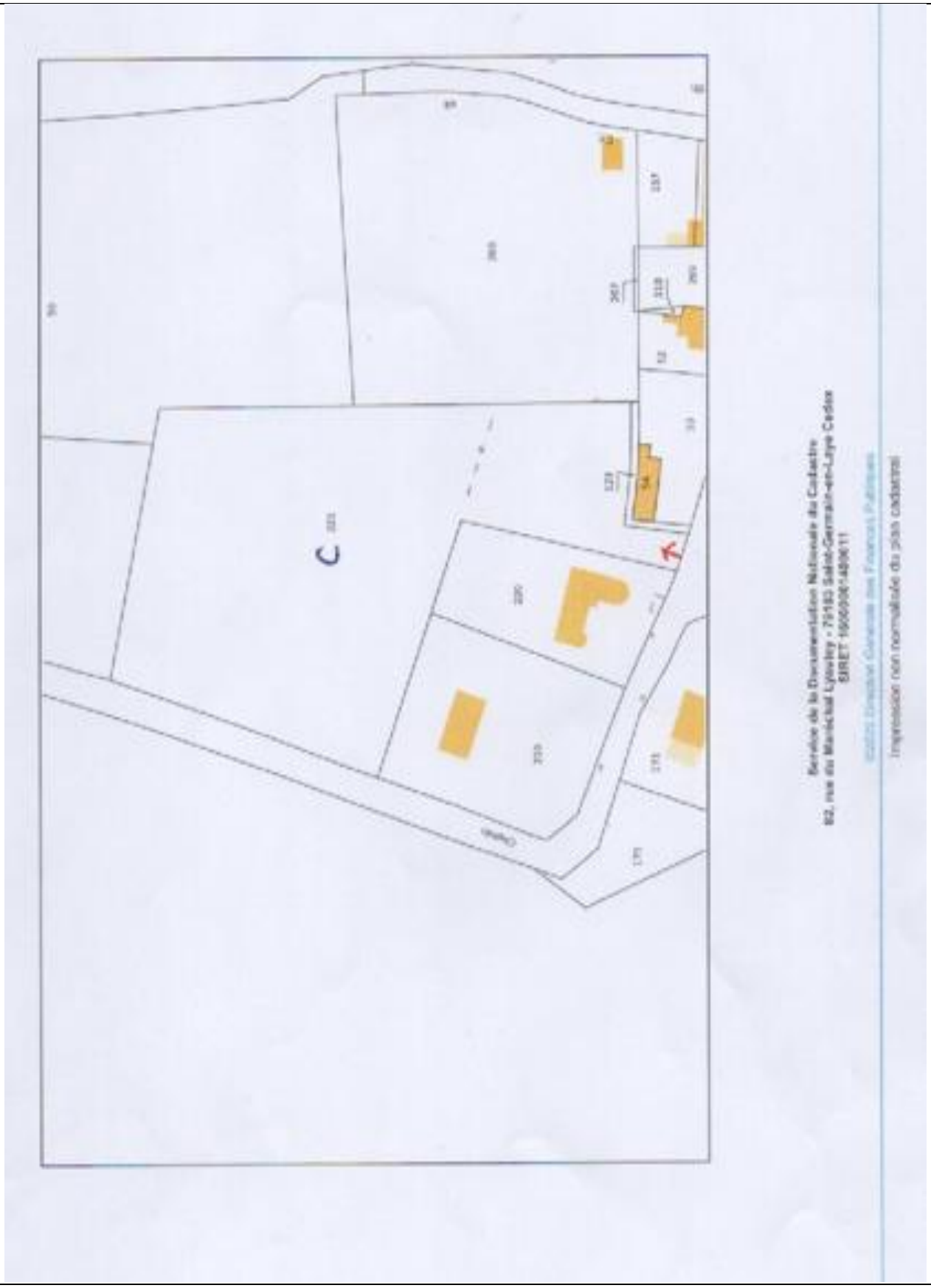
Je Vous Remet deux document

Hlabey.

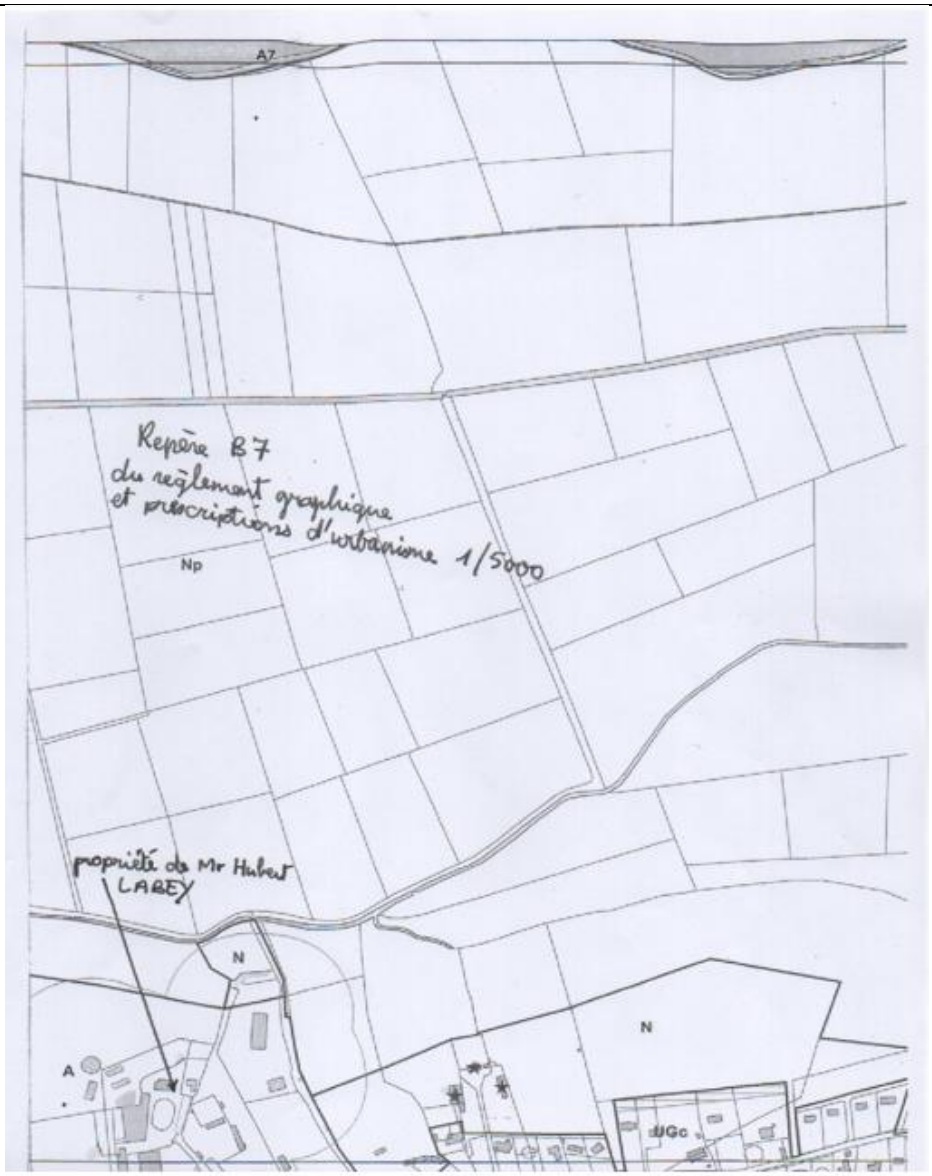
Je suis Egalement Propriétaire d'une Parcelle sur la Commune ~~de la Com~~ chemin du Bois de la motte a St Pierre du Jonquet.
elle Figure sur le plant B 7 du document 4 D
Cette Parcelle est classée Agricole.
Je souhaiterais Construire un Batiment qui Pourait servir a l'Hivernage de camping-CAR ou Caravane

Je Vous Remet une Photocopie du plant B 7

Hlabey.


C 323
Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 19000001400611


C219
C220
C221
C221a
Espace Dechets



Réponse du maître d'ouvrage :

Vu le nombre de bâtiments à restaurer et l'éloignement de la zone urbanisée, il n'est pas retenu d'extension de l'urbanisation sur ce site, à ce stade du développement communal, en application des objectifs de maitrise de la consommation de l'espace.

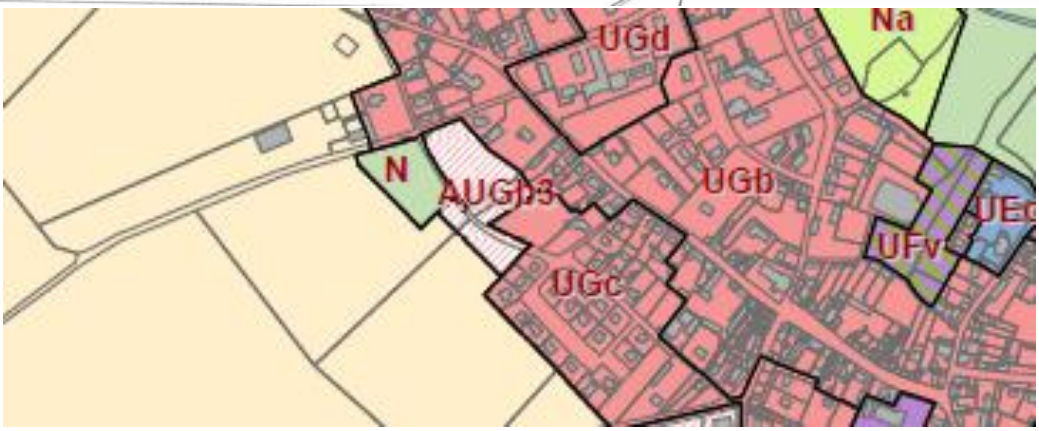
Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Registre papier ouvert à la mairie de Saint-Sylvain			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPSS001	28/01/2026	M Willy GOUWY	Demande modification zonage

Texte de l'observation :

Mr. Gouwy Willy, habitant de ST SYLVAIN
Je suis propriétaire en indivision d'une partie de la parcelle AUGb3 dans le zonage du projet de PLUI
Cette parcelle qui était déjà constructible dans le PLU de la commune à vu sa surface réduite.
Je souhaite qu'elle retrouve sa surface d'origine dans l'alignement du lotissement et de la retenue d'eau.



Réponse du maître d'ouvrage :

La limite pertinente pour la zone sera réétudiée.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Registre papier ouvert à la mairie de Valambray			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPVA001	30.01.2026	POMMIER Franck	Changement de zonage - PLUi

Texte de l'observation : Observation déposée pour compte de la SCI FRALOUNAT

1er Point

J'ai déposé un permis de construire sur les parcelles N°57 et 59 sur la section AM du cadastre à Argences il y a quelques temps pour un projet de construction d'un Centre Auto, en remplacement du Centre Auto de l'enseigne ROADY qui a cessé son activité fin 2024 (transfert de surface et léger agrandissement)

J'ai retiré cette demande de permis suite à quelques observations de la DDTM dans l'objectif de coller parfaitement aux exigences des différentes législations en cours de façon certaine.

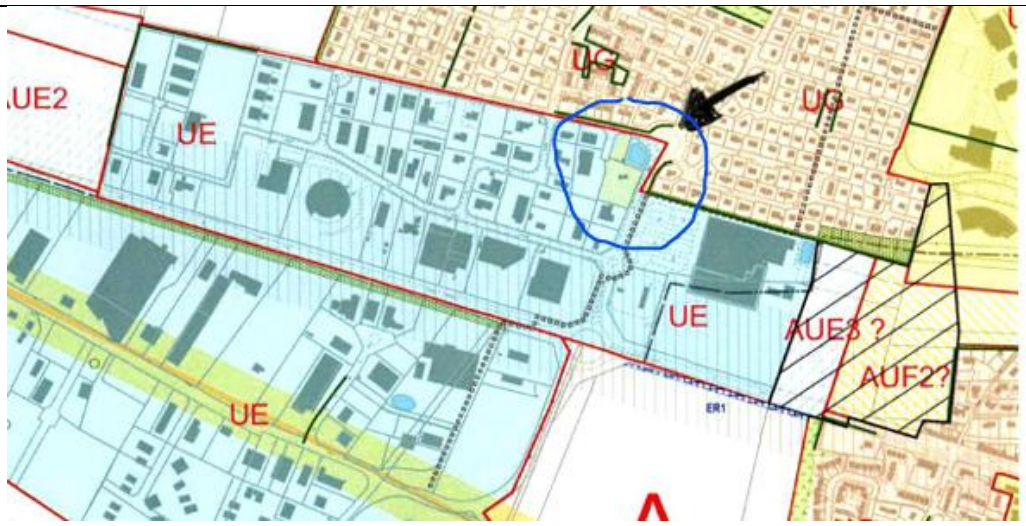
Entre temps, la communauté de commune de VAL es DUNES souhaite mettre en place un PLUi qui vient m'empêcher de mettre ce projet en œuvre. En effet, le PLUi vient modifier la catégorie des terrains sur lesquels est assis ce projet. Vous souhaitez passer ces parcelles 57 et 59 de la section AM en catégorie UEc, catégorie qui stipule que la création d'un commerce dont la surface de vente est inférieure à 300m2 est interdite, que cette création résulte d'un changement de destination, d'une nouvelle construction ou de la division d'un bâtiment existant.

Cette mesure vient directement contrarier ce projet, soutenu par la commune. J'ai acheté ces terrains pour développer une activité qui existait déjà. Coût d'acquisition de 470 000 euros pour les 2 terrains dont un cédé par la commune. Ces terrains sont en friche actuellement et très fréquemment occupés par les gens du voyage. Jusqu'à l'élaboration de ce PLUi par la Communauté de communes, ce projet était possible. Aujourd'hui celui-ci n'est plus envisageable. Les habitants de notre zone de chalandise le réclame. Il était créateur de 14 emplois.

Serait-il envisageable de laisser ces 2 parcelles en zone UE puisque sur une zone UEc, je ne peux pas développer une activité commerciale de moins de 300 m2 ? Or, il n'y a plus de m2 commerciaux disponibles sur Argences (Scot de Caen).

SCI FRALOUNAT
Franck POMMIER
Gérant
E. LECLERC ARGENCES)

le 30/01/26



Zonage actuel des parcelles 57 et 59



Zonage dans le projet de PLUi

Réponse du maître d'ouvrage :

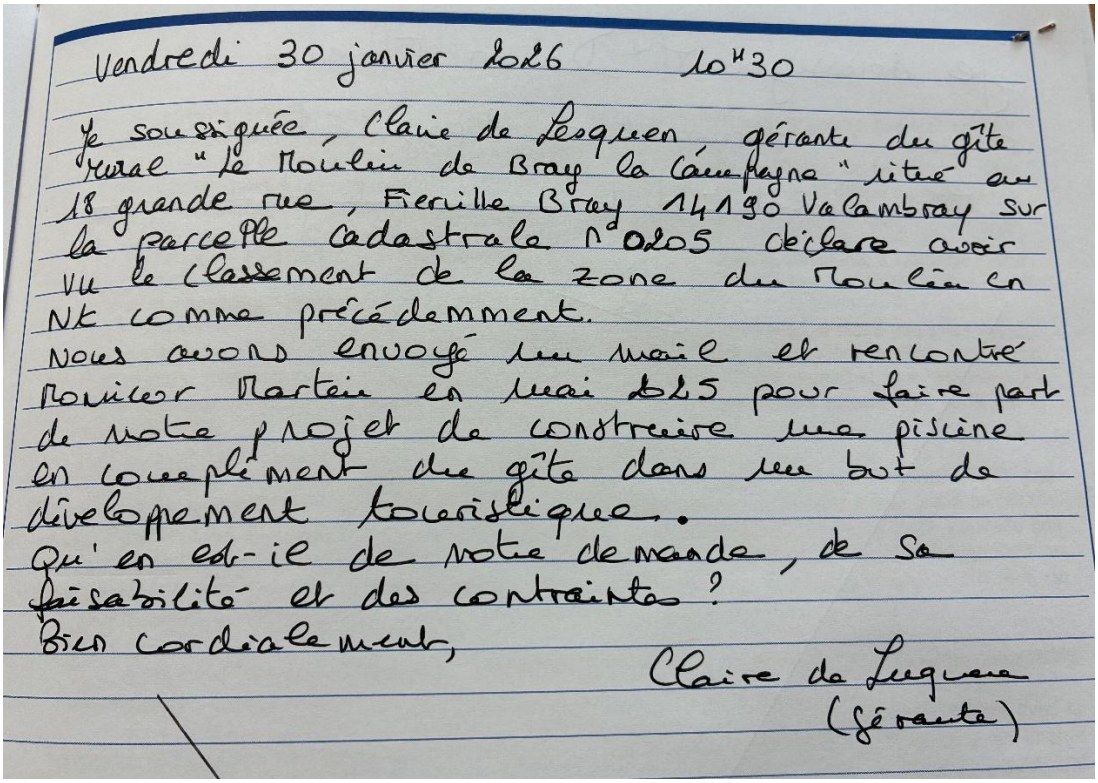
Vu la modification de la taille du projet du pétitionnaire (plus de 300 m2 de surface de vente), le secteur sera maintenu en UEc.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Registre papier ouvert à la mairie de Valambray			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPVA002	30.01.2026	de LESQUEN Claire	Renseignement sur Zonage - PLUI

Texte de l'observation :



Vendredi 30 janvier 2026 10"30

Je soussignée, Claire de Lesquen gérante du gîte rural "le Moulin de Bray la Campagne" situé au 18 grande rue, Fierville Bray 14190 Valambray sur la parcelle cadastrale n°0205 déclare avoir vu le classement de la zone du Moulin en Nt comme précédemment.
Nous avons envoyé un mail et rencontré Monsieur Martin en mai 2025 pour faire part de notre projet de construire une piscine en complément du gîte dans un but de développement touristique.
Qu'en est-il de notre demande, de sa faisabilité et des contraintes ?
Bien cordialement,

Claire de Lesquen
(gérante)

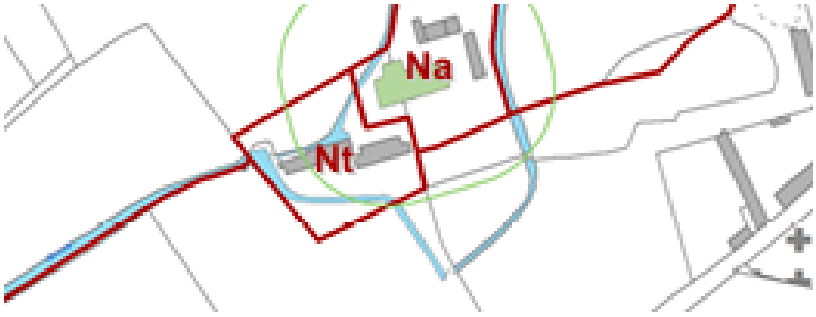


Planche J5

Réponse du maître d'ouvrage :

Le tracé de la zone **Nt** anticipait cette question. Son élargissement à la marge, sera étudié.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Registre papier ouvert à la mairie de Valambray			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPVA003	30.01.2026	DERRIEN Florence	Demande de modification de phasage

Texte de l'observation :

Madame Florence DERRIEN
11 Chemin du Home
FIERVILLE BRAY
14190 VALAMBRAY

Communauté de Communes Val ès dunes
Enquête publique PLUi
Périmètres Monuments Historiques et zonage pluvial
1 rue Guéritot
14370 ARGENCES

Valambray, le 29 janvier 2026

LRAR
À l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête publique relative au PLUi de la Communauté de communes Val ès Dunes

Objet : Observations – OAP Habitat n°18 (Valambray / Village d'Airan) – Demande d'ouverture anticipée du Secteur 2 en 2027 (au lieu de 2031)

Cher Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet d'adoption du PLUi de la Communauté de communes Val ès Dunes, nous vous prions de trouver ci-après les obervations que nous souhaitons formuler concernant le classement des biens en zone AUG2 (phasage "après 2031" du Secteur 2 de l'OAP Habitat n°18 – Valambray / Village d'Airan).

Nous sollicitons formellement que la possibilité d'aménagement du Secteur 2, dont dépendent nos biens, soit avancée à l'horizon 2027, au lieu de 2031, afin de garantir la cohérence du document d'urbanisme, la sécurité juridique des projets engagés et les objectifs de développement du territoire.

En effet, ce projet est relativement ancien, la première promesse de vente a été signée avec le promoteur le 10 juin 2021. Depuis, de nombreuses démarches, études et échanges ont été menés avec des contraintes techniques et urbanistiques qui ont fait prendre du retard.

A ce jour, le lotissement devrait déjà être réalisé, nous avions donc à l'esprit que cela aboutirait en 2026 et nous apprenons le report de l'ouverture à la constructibilité de ce terrain à l'horizon 2031.

L'OAP Habitat n°18 prévoit un phasage, mais celui-ci ne reflète plus l'état réel des projets, puisqu'il distingue deux secteurs :

- Secteur 1 (phase 1) qui dispose d'un permis d'aménager délivré et purgé, et sera mis en œuvre fin 2025 / début 2026,
- Secteur 2 (phase 2, après 2031) dans lequel sont situées nos parcelles et qui disposent elles aussi d'un permis d'aménager délivré, et dont l'opération est engagée depuis plusieurs années.

Il y a donc deux phasages différents pour des secteurs qui présentent aujourd'hui un niveau d'avancement comparable.

Cette modification remettrait gravement en cause l'équilibre et la faisabilité globale du projet, et ferait peser un risque sérieux d'abandon définitif de l'opération.

Il convient également de souligner que l'un des vendeurs est âgé de 93 ans. Un tel report introduit une incertitude quant à l'aboutissement du projet, alors même que celui-ci est engagé depuis de nombreuses années en concertation avec la collectivité.

Ce projet s'inscrit dans une réflexion engagée de longue date avec la commune, à l'initiative même de la Mairie d'AIRAN qui nous a sollicité il y a une dizaine d'années pour amorcer la réalisation d'une opération d'habitat cohérente avec le développement communal.

Effectivement AIRAN étant une petite commune, il avait été discuté avec le maire de l'enjeu majeur que constitue l'accueil de nouveaux habitants. Cela permettrait l'installation de nouvelles familles, notamment avec enfants, contribuant au maintien des effectifs scolaires, à la pérennité des classes et, plus largement, au dynamisme communal, en parfaite cohérence avec le projet de développement actuellement porté par la commune.

Un autre problème se pose puisqu'en l'absence d'ouverture à la constructibilité avant 2031, ces parcelles ne pourront être ni occupées, ni entretenues convenablement. L'exploitant actuel prend sa retraite prochainement, et nous ne pouvons pas remettre un autre fermier en place, au risque qu'un nouveau bail rural soit créé et rende les parcelles indisponibles. Cette situation entrainera inévitablement leur dégradation progressive et leur transformation en friche, situation contraire aux objectifs de bonne gestion foncière, de qualité du cadre de vie et de lutte contre l'artificialisation non maîtrisée.

Ainsi, nous ne sollicitons pas une ouverture immédiate "sans cadre", mais une adaptation raisonnable et équilibrée de l'échéancier avec une ouverture à partir de 2027.

Nous avons conscience que ces projets doivent s'inscrire dans une dynamique cohérente avec la commune et l'intérêt général, et cette ouverture en 2027 permettrait justement une montée en charge progressive après le démarrage du Secteur 1 en 2025/2026, une meilleure visibilité aux acteurs publics et privés (réseaux, programmation, équipements), un développement harmonieux du bourg et des ressources financières locales (perception des taxes d'aménagement, taxes foncières,...).

Au regard de l'ensemble de ces éléments, une ouverture à la constructibilité à l'horizon 2027 apparaît non seulement plus cohérente et réaliste, mais également indispensable à la concrétisation d'un projet mûri de longue date, concerté avec la commune et répondant à des enjeux locaux clairement identifiés.

En conséquence, nous vous demandons que ces observations soient pleinement prises en compte dans le cadre de l'enquête publique, afin de recommander une modification du phasage de constructibilité des terrains concernés, lors de l'établissement du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Nous restons naturellement à disposition pour tout complément d'information ou toute pièce utile à l'analyse.

Je vous prie d'agréer, Cher Monsieur, l'expression de mes salutations respectueuses,



Réponse du maître d'ouvrage :

Voir réponse RPVA004

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Registre papier ouvert à la mairie de Valambray			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPVA004	30.01.2026	Mme LE ROY Bernadette	Demande de modification de phasage

Texte de l'observation :

Madame Bernadette LE ROY
13 rue Albert Finley
14370 ARGENCES

Communauté de Communes Val ès dunes
Enquête publique PLUi
Périmètres Monuments Historiques et zonage pluvial
1 rue Guéritot
14370 ARGENCES

Argences, le 29 janvier 2026

LRAR

A l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête publique relative au PLUi de la Communauté de communes Val ès Dunes

Objet : Observations – OAP Habitat n°18 (Valambray / Village d'Airan) – Demande d'ouverture anticipée du Secteur 2 en 2027 (au lieu de 2031)

Cher Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet d'adoption du PLUi de la Communauté de communes Val ès Dunes, nous vous prions de trouver ci-après les obervations que nous souhaitons formuler concernant le classement des biens en zone AUG2 (phasage "après 2031" du Secteur 2 de l'OAP Habitat n°18 – Valambray / Village d'Airan).

Nous sollicitons formellement que la possibilité d'aménagement du Secteur 2, dont dépendent nos biens, soit avancée à l'horizon 2027, au lieu de 2031, afin de garantir la cohérence du document d'urbanisme, la sécurité juridique des projets engagés et les objectifs de développement du territoire.

En effet, ce projet est relativement ancien, la première promesse de vente a été signée avec le promoteur le 10 juin 2021. Depuis, de nombreuses démarches, études et échanges ont été menés avec des contraintes techniques et urbanistiques qui ont fait prendre du retard.

A ce jour, le lotissement devrait déjà être réalisé, nous avions donc à l'esprit que cela aboutirait en 2026 et nous apprenons le report de l'ouverture à la constructibilité de ce terrain à l'horizon 2031.

L'OAP Habitat n°18 prévoit un phasage, mais celui-ci ne reflète plus l'état réel des projets, puisqu'il distingue deux secteurs :

- Secteur 1 (phase 1) qui dispose d'un permis d'aménager délivré et purgé, et sera mis en oeuvre fin 2025 / début 2026,
- Secteur 2 (phase 2, après 2031) dans lequel sont situées nos parcelles et qui disposent elles aussi d'un permis d'aménager délivré, et dont l'opération est engagée depuis plusieurs années.

Il y a donc deux phasages différents pour des secteurs qui présentent aujourd'hui un niveau d'avancement comparable.

Cette modification remettrait gravement en cause l'équilibre et la faisabilité globale du projet, et ferait peser un risque sérieux d'abandon définitif de l'opération.

Il convient également de souligner que j'ai 93 ans, et qu'un tel report rend le projet fragile, alors même que celui-ci est engagé depuis de nombreuses années en concertation avec la collectivité.

Ce projet s'inscrit dans une réflexion engagée de longue date avec la commune, à l'initiative même de la Mairie d'AIRAN qui nous a sollicité il y a une dizaine d'années pour amorcer la réalisation d'une opération d'habitat cohérente avec le développement communal.

Effectivement AIRAN étant une petite commune, il avait été discuté avec le maire de l'enjeu majeur que constitue l'accueil de nouveaux habitants. Cela permettrait l'installation de nouvelles familles, notamment avec enfants, contribuant au maintien des effectifs scolaires, à la pérennité des classes et, plus largement, au dynamisme communal, en parfaite cohérence avec le projet de développement actuellement porté par la commune.

Un autre problème se pose puisqu'en l'absence d'ouverture à la constructibilité avant 2031, ces parcelles ne pourront être ni occupées, ni entretenues convenablement. L'exploitant actuel prend sa retraite prochainement, et nous ne pouvons pas remettre un autre fermier en place, au risque qu'un nouveau bail rural soit crée et rende les parcelles indisponibles. Cette situation entrainera inévitablement leur dégradation progressive et leur transformation en friche, situation contraire aux objectifs de bonne gestion foncière, de qualité du cadre de vie et de lutte contre l'artificialisation non maîtrisée.

Ainsi, nous ne sollicitons pas une ouverture immédiate "sans cadre", mais une adaptation raisonnable et équilibrée de l'échéancier avec une ouverture à partir de 2027.

Nous avons conscience que ces projets doivent s'inscrire dans une dynamique cohérente avec la commune et l'intérêt général, et cette ouverture en 2027 permettrait justement une montée en charge progressive après le démarrage du Secteur 1 en 2025/2026, une meilleure visibilité aux acteurs publics et privés (réseaux, programmation, équipements), un développement harmonieux du bourg et des ressources financières locales (perception des taxes d'aménagement, taxes foncières,...).

Au regard de l'ensemble de ces éléments, une ouverture à la constructibilité à l'horizon 2027 apparaît non seulement plus cohérente et réaliste, mais également indispensable à la concrétisation d'un projet mûri de longue date, concerté avec la commune et répondant à des enjeux locaux clairement identifiés.

En conséquence, nous vous demandons que ces observations soient pleinement prises en compte dans le cadre de l'enquête publique, afin de recommander une modification du phasage de constructibilité des terrains concernés, lors de l'établissement du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Nous restons naturellement à disposition pour tout complément d'information ou toute pièce utile à l'analyse.

Je vous prie d'agréer, Cher Monsieur, l'expression de mes salutations respectueuses.

B Le Roy

<u>Réponse du maître d'ouvrage :</u>

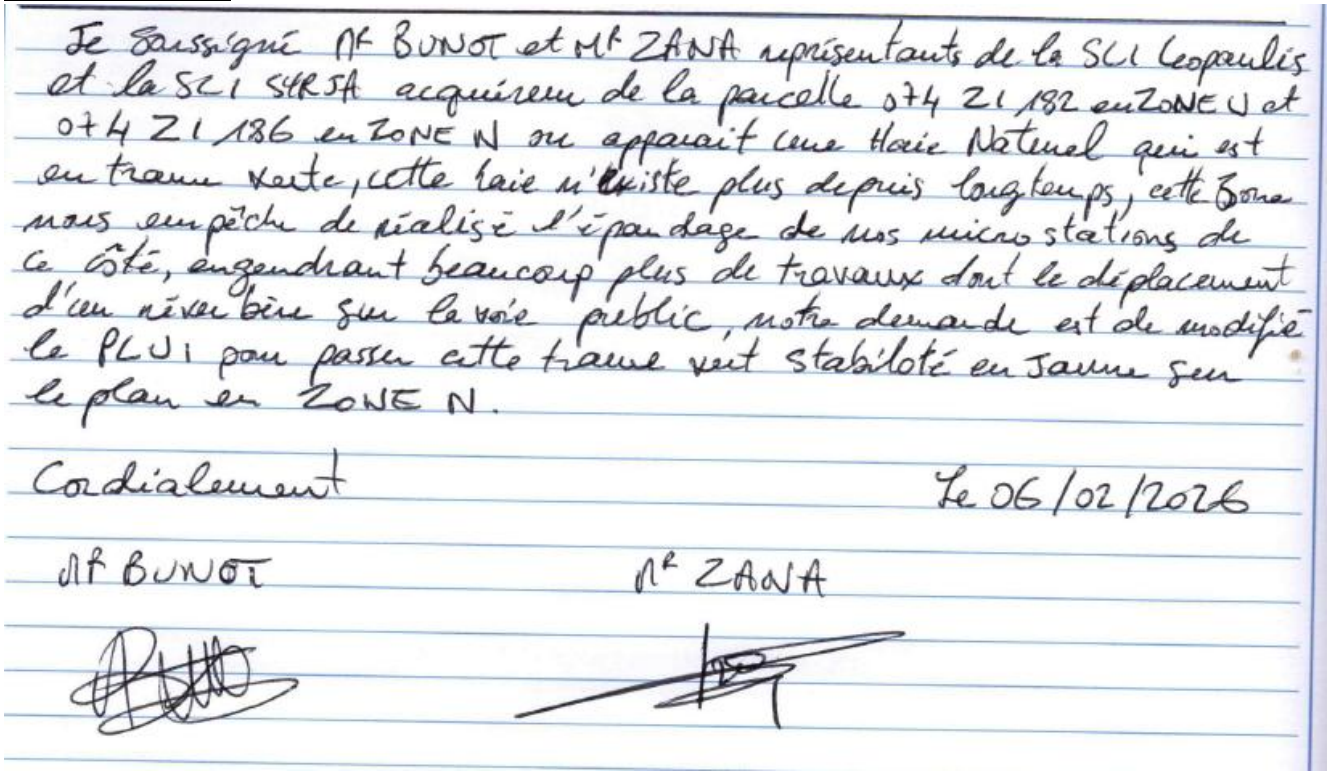
Le phasage de l'urbanisation est un des éléments qui assure la compatibilité du projet avec la SCOT et la Loi Climat et Résilience. Il ne peut être remis en question que si une permutation entre phase est possible.

<u>Commentaire de la commission :</u>

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Registre papier ouvert à la mairie de Valambray			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPVA005	06/02/2026	M BUNOT & M ZANA	Modification règlement graphique

Texte de l'observation :



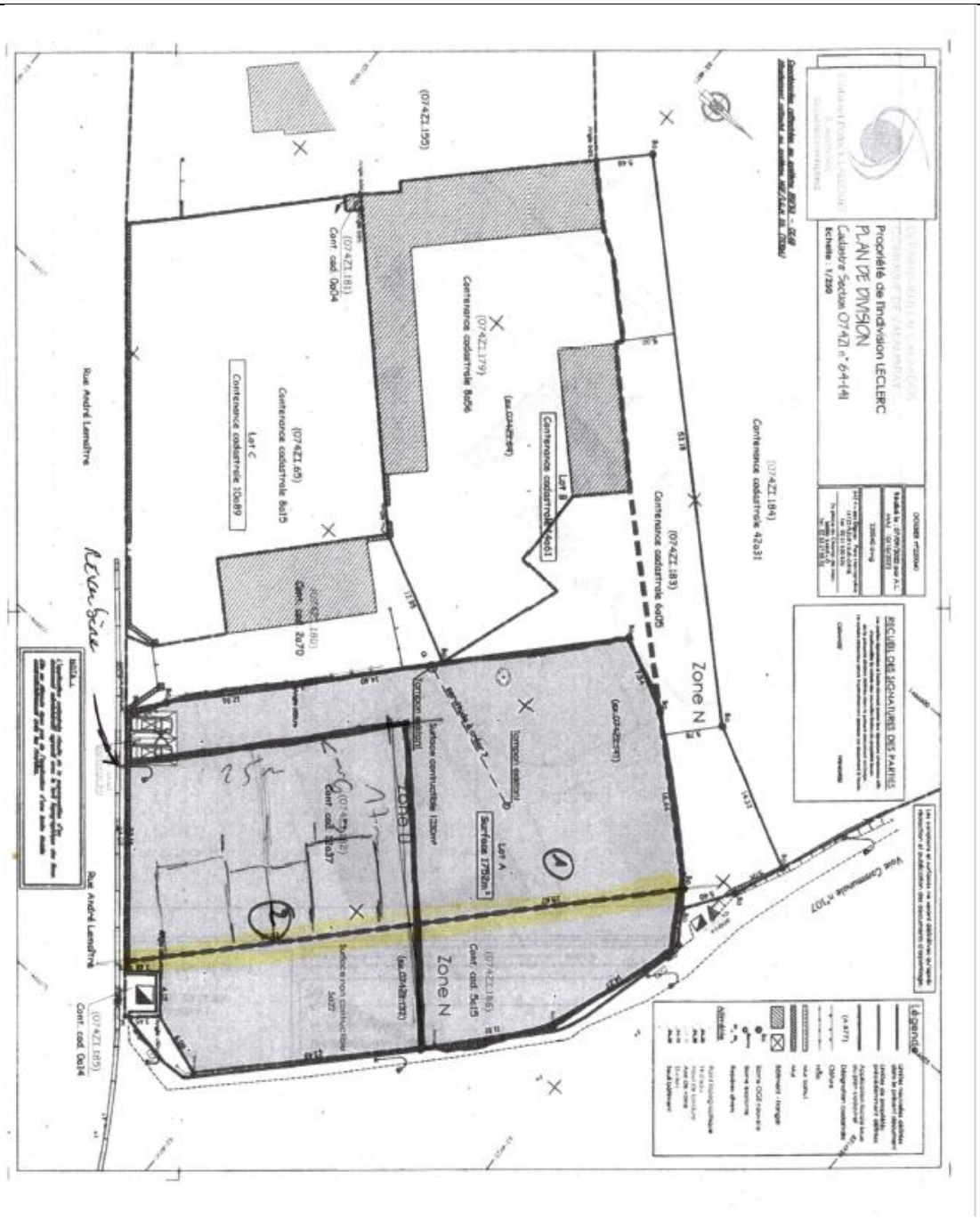
Je soussigné Mr BUNOT et Mr ZANA représentants de la SCI Leopaulis et la SCI SHRSA acquireur de la parcelle 074 ZI 182 en ZONE U et 074 ZI 186 en ZONE N on apparait une Haie Naturel qui est en trame verte, cette haie n'existe plus depuis longtemps, cette Zone nous empêche de réaliser l'épandage de nos micro stations de ce côté, engendrant beaucoup plus de travaux dont le déplacement d'un réverbère sur la voie public, notre demande est de modifier le PLUi pour passer cette trame vert stabilisé en Jaune sur le plan en ZONE N.

Cordialement

Le 06/02/2026

Mr BUNOT

Mr ZANA



Réponse du maître d'ouvrage :

Effectivement, aucune haie n'existe sur la photographie aérienne.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Registre papier ouvert à la mairie de Vimont			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPVI001	09/02/2026	SAS Château Saint-Pierre Oursin M TOSI Pierre-Louis, associé	Demande extension de zonage

Texte de l'observation :

SAS CHÂTEAU SAINT PIERRE OURSIN 1, rue Saint Pierre Oursin 14370 VIMONT. Cadastre B 63 et 65

ENQUÊTE PUBLIQUE du PLUI le 09 02 2026.

OBJET :

AGRANDISSEMENT DE LA PARTIE NH DE LA PARCELLE B 65.

ACTUELLEMENT le PLUI, zone NH, ne prend pas la surface de la parcelle B 65 en totalité.

L'urbaniste de Val es dunes indique que cela correspond à l'alignement avec le bâtiment de la propriété voisine.

REMARQUES :

1- Pourquoi cet alignement à ce bâtiment plutôt qu'à l'autre bâtiment ? D'habitude l'alignement s'établi par rapport au bâtiment existant le plus proche de la rue, ce qui semble plus logique.
2- La possibilité d'alignement peut Se justifier dans le cadre d'agglomération, petite ou grande. C'est curieux de l'appliquer dans une zone agricole où il n'y a aucune construction maintenant et future à 1 km à la ronde.

LA RAISON DE MA DEMANDE D'EXTENTION DE LA ZONE NH DE LA PARCELLE B 65 :

Il s'agit d'un domaine intergénérationnel et les couples SENIORS souhaitent en très grande majorité le REZ DE CHAUSSEE. L'EMPRISE AU SOL EST ESSENTIELLE.

Je vous remercie d'étudier ma demande.

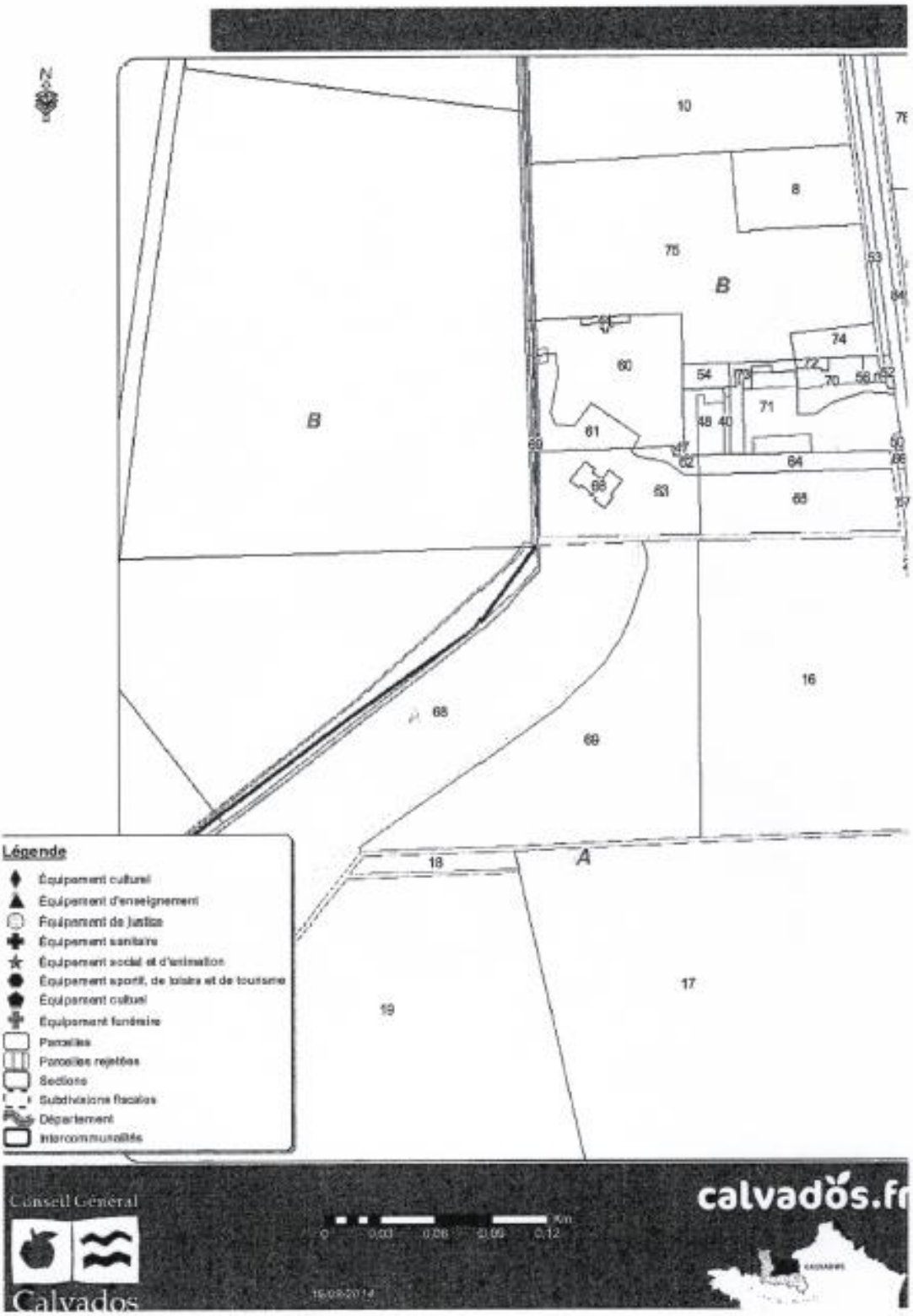
VIMONT le 09 02 2026



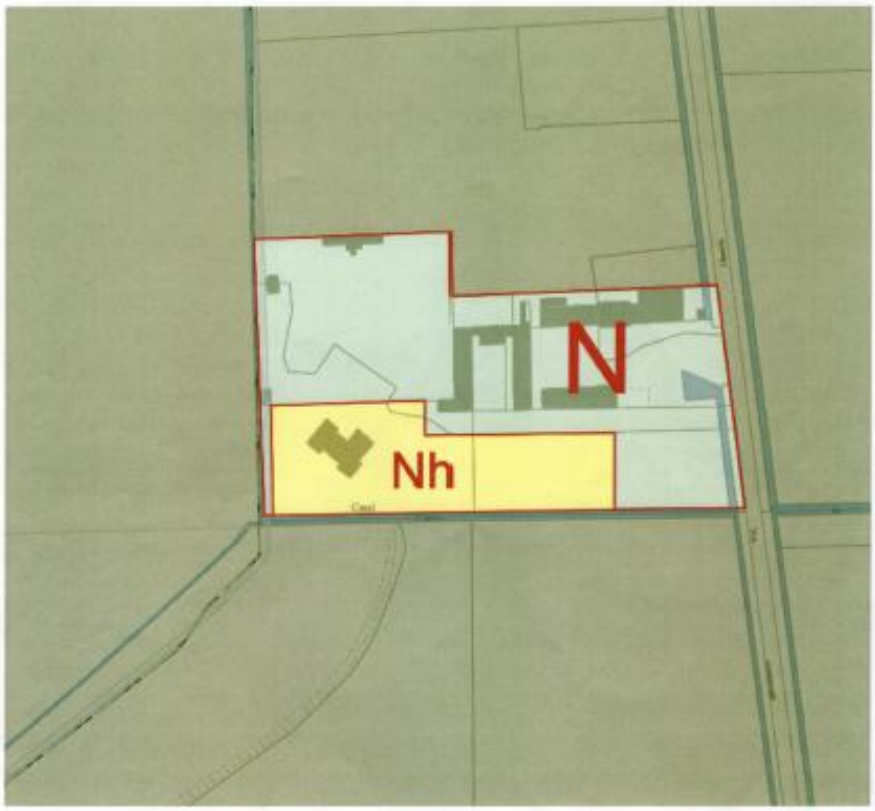
SAS CHÂTEAU SAINT PIERRE OURSIN

Pierre-Louis TOSI associé

2 pages jointes : Cadastre actuel et Proposition PLUI de l'agence SCNEIDER



10
8
75
B
74
60
54
71
61
64
63
65
16
68
69
18
A
17
19
Légende
Équipement culturel
Équipement d'enseignement
Équipement de justice
Équipement sanitaire
Équipement social et d'animation
Équipement sportif, de loisirs et de tourisme
Équipement cultuel
Équipement funéraire
Parcelles
Parcelles rejetées
Sections
Subdivisions fiscales
Département
Intercommunalités
Conseil Général
Calvados
calvados.fr



Cordialement

Danielle Sibaud
Architecte Urbaniste

agence schneider

02 31 35 49 60 – danielle.sibaud@agence-schneider.fr

Agence de Caen
42, avenue du 6 juin BP 13030 - 14 017 CAEN CEDEX 2
Agence de Lyon
18, rue Imbert Colomès - 69 001 LYON

Réponse du maître d'ouvrage :

La demande de construction de logements de ce propriétaire est ancienne (déjà faite et refusée lors du précédent PLU). Le projet de PLUi ne retient pas de logements dans ce site au cœur des marais, vu l'éloignement du bourg et de ses services et équipements. Pour autant, il permet l'extension des activités liées à la maison de retraite en autorisant de l'hébergement.

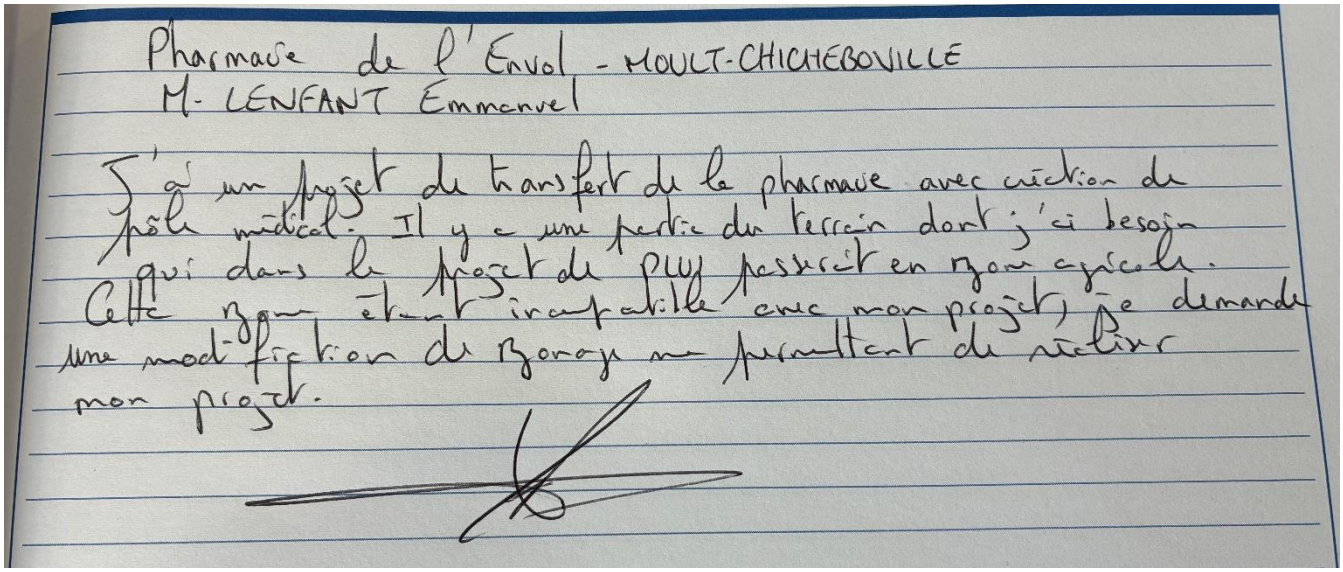
Commentaire de la commission :

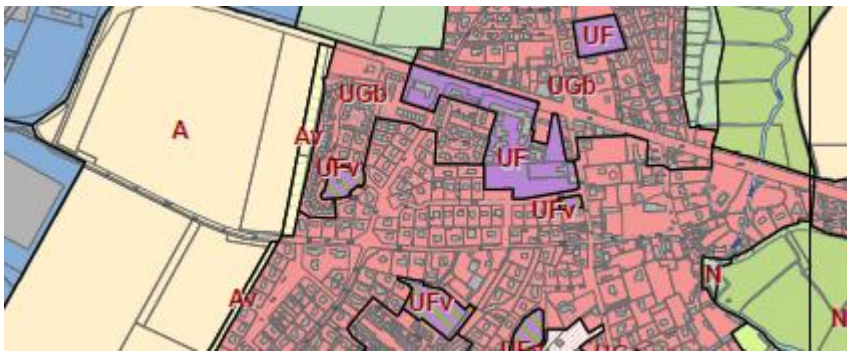
La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Registre papier ouvert à la mairie de Vimont			
Repère	**Date**	**Nom et prénom**	**Thème(s) de l'observation**
RPVI002	09/02/2026	M LENFANT Emmanuel	Demande modification de zonage

Texte de l'observation :

Cette observation concerne la commune de Moult-Chicheboville





Document 4c – Planche C3

Réponse du maître d'ouvrage :

L'implantation d'une pharmacie est possible sous réserve que le porteur de projet trouve les adaptations nécessaires à sa desserte avec le CD14 et la communauté de communes pour l'assainissement. La limite de constructibilité à l'ouest pourra être modifiée à la marge.

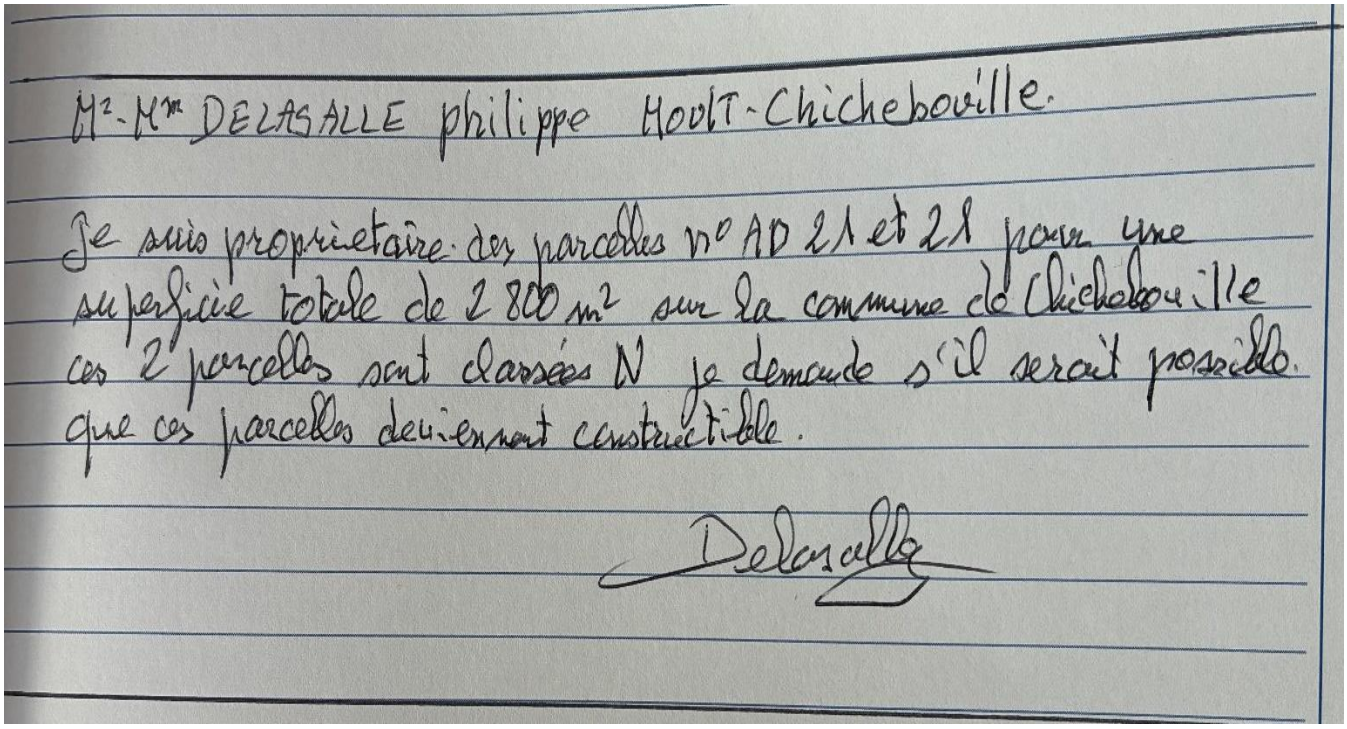
Commentaire de la commission :

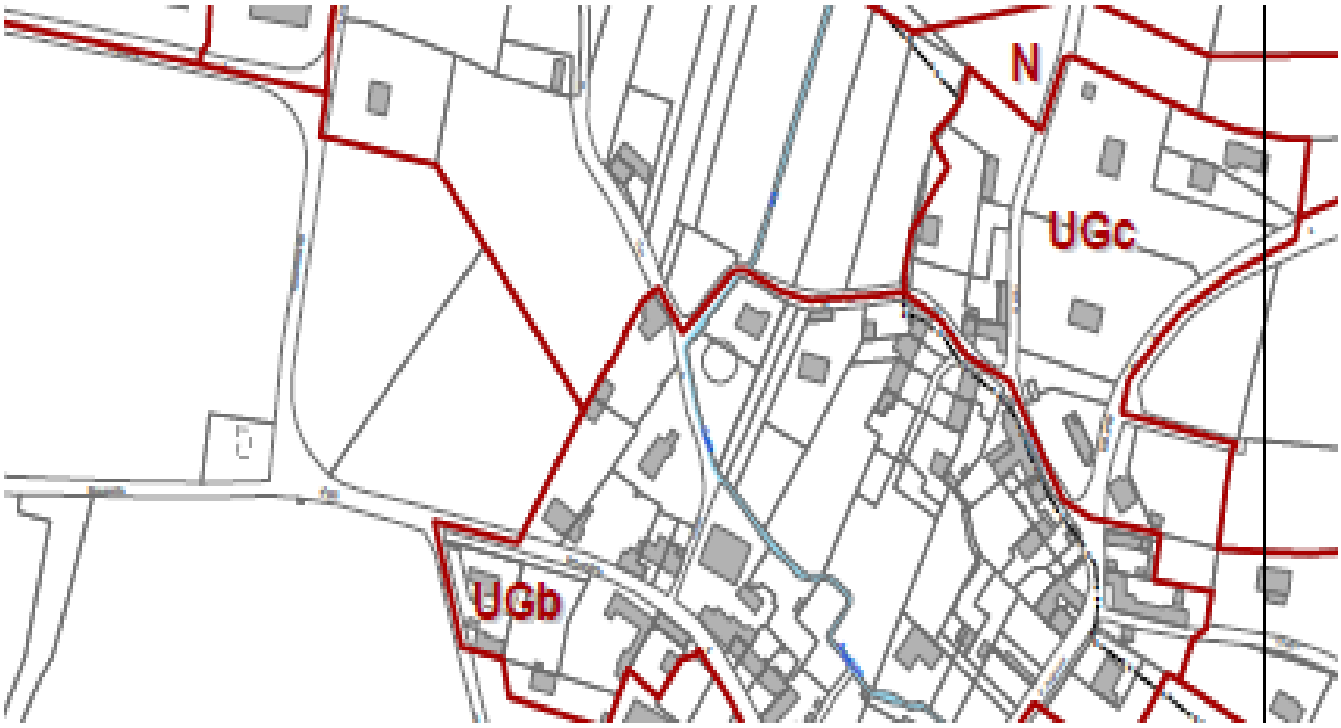
La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage et suggère que le requérant prenne attache auprès du CD14 et avec la Communauté de communes.

Registre papier ouvert à la mairie de Vimont			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
RPVI003	09/02/2026	M & Mme DELASALLE Philippe	Demande modification zonage

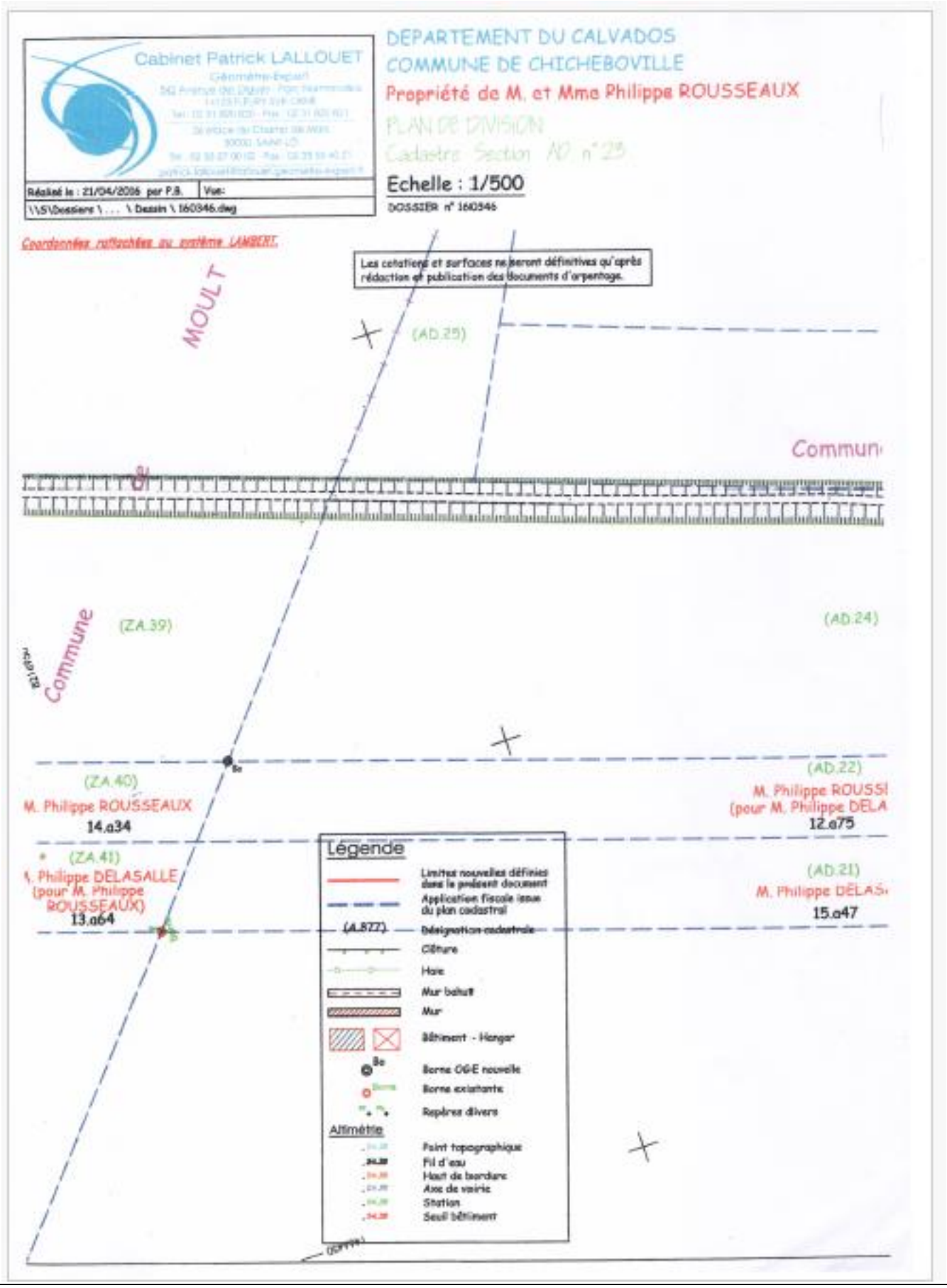
Texte de l'observation :

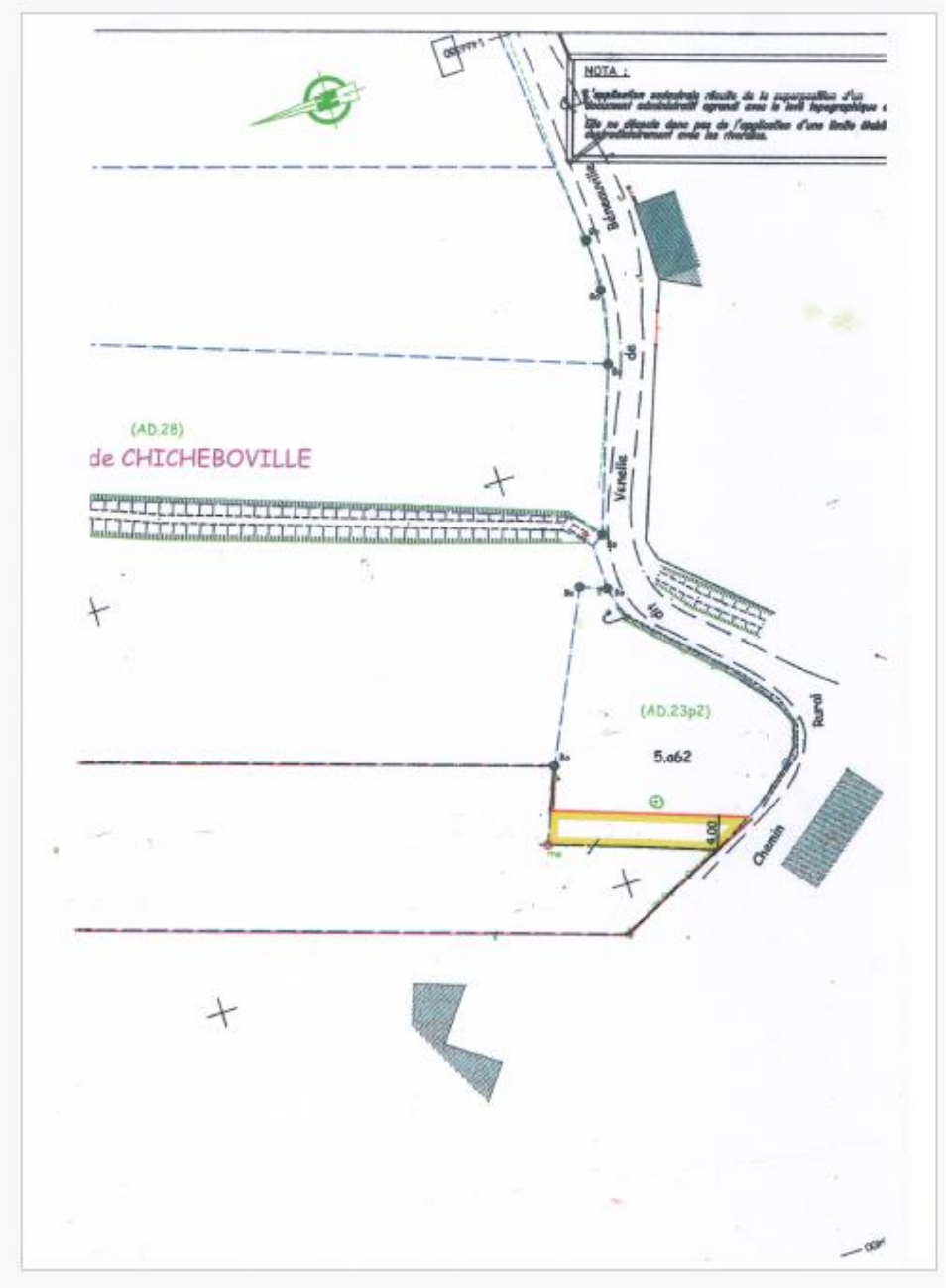
Cette observation concerne la commune de Moult-Chicheboville





Document 4e2 – Planche G4


Cabinet Patrick LALLOUET
Géomètre-Expert
Réalisé le : 21/04/2006 par P.B.
Visé:
\\S\Dossiers\ . . . \ Dessin \ 160346.dwg
DEPARTEMENT DU CALVADOS
COMMUNE DE CHICHEBOVILLE
Propriété de M. et Mme Philippe ROUSSEAUX
PLAN DE DIVISION
Cadastre : Section AD n° 25
Echelle : 1/500
DOSSIER n° 160346
Coordonnées rattachées au système LAMBERT
Les cotations et surfaces ne seront définitives qu'après rédaction et publication des documents d'arpentage.
MOULT
(AD.25)
Commun
Commune
(ZA.39)
(AD.24)
(ZA.40)
M. Philippe ROUSSEAUX
14.a34
(AD.22)
M. Philippe ROUSSI
(pour M. Philippe DELA
12.a75
(ZA.41)
M. Philippe DELASALLE
(pour M. Philippe
ROUSSEAUX)
13.a64
(AD.21)
M. Philippe DELAS
15.a47
Légende
Limites nouvelles définies dans le présent document
Application fiscale issue du plan cadastral
(A.872) Désignation cadastrale
Clôture
Haie
Mur bahut
Mur
Bâtiment - Hangar
Borne OGE nouvelle
Borne existante
Repères divers
Altimétrie
Point topographique
Fil d'eau
Haut de bordure
Axe de voirie
Station
Seuil bâtiment



Réponse du maître d'ouvrage :

Aucune extension du hameau n'est envisagée à ce stade, vu les objectifs de maitrise de la consommation de l'espace.

Commentaire de la commission :

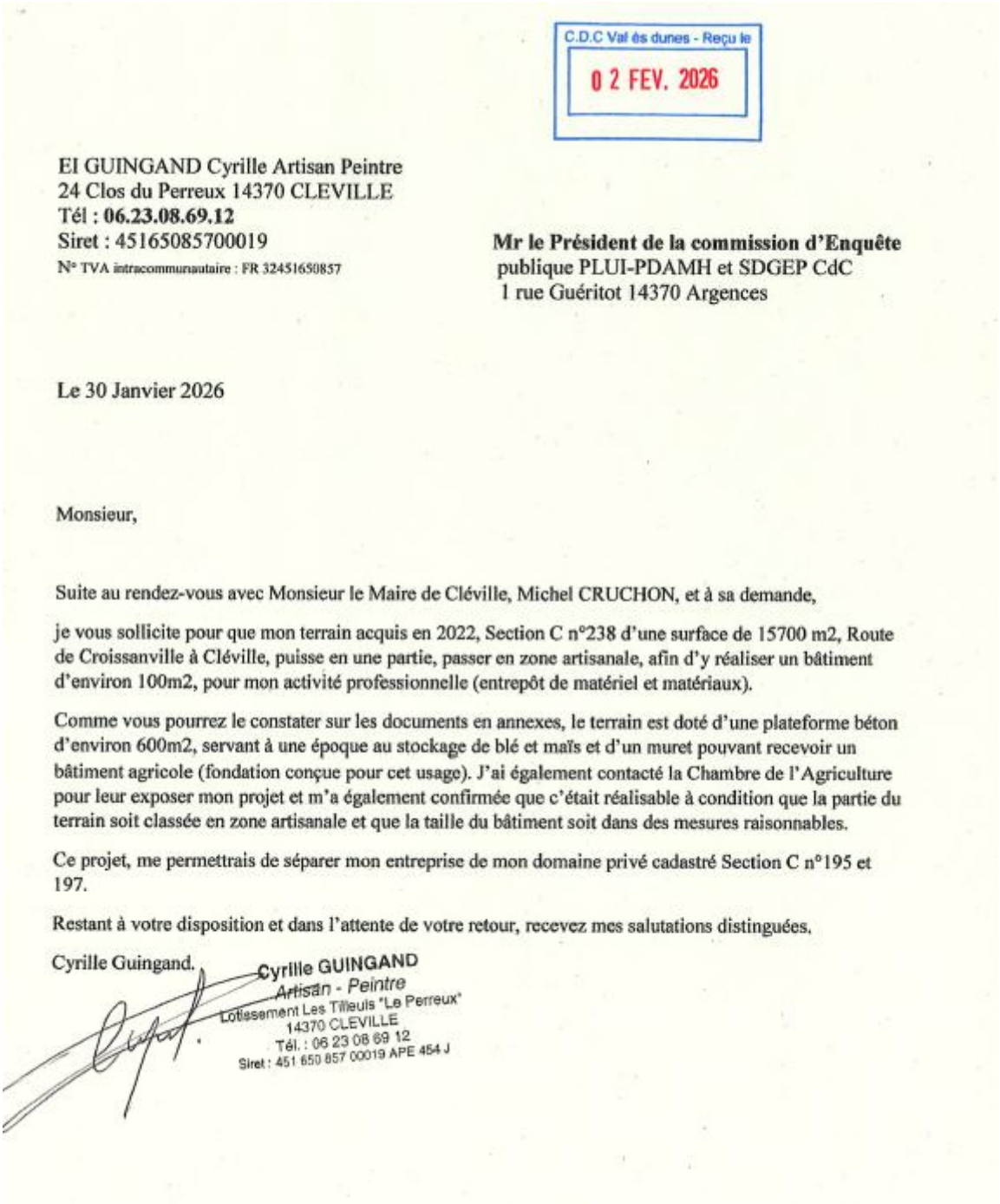
La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

3.2. Les observations du public adressées par courrier

Observation adressée par courrier			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
CR001	02/02/2026	Cyrille GUINGAND	Demande modification partielle zonage

Texte de l'observation :

Concerne la commune de Cléville



C.D.C Val ès dunes - Reçu le
02 FEV. 2026

EI GUINGAND Cyrille Artisan Peintre
24 Clos du Perreux 14370 CLEVILLE
Tél : **06.23.08.69.12**
Siret : 45165085700019
N° TVA intracommunautaire : FR 32451650857

Mr le Président de la commission d'Enquête
publique PLUI-PDAMH et SDGEP CdC
1 rue Guéritot 14370 Argences

Le 30 Janvier 2026

Monsieur,

Suite au rendez-vous avec Monsieur le Maire de Cléville, Michel CRUCHON, et à sa demande,

je vous sollicite pour que mon terrain acquis en 2022, Section C n°238 d'une surface de 15700 m2, Route de Croissanville à Cléville, puisse en une partie, passer en zone artisanale, afin d'y réaliser un bâtiment d'environ 100m2, pour mon activité professionnelle (entrepôt de matériel et matériaux).

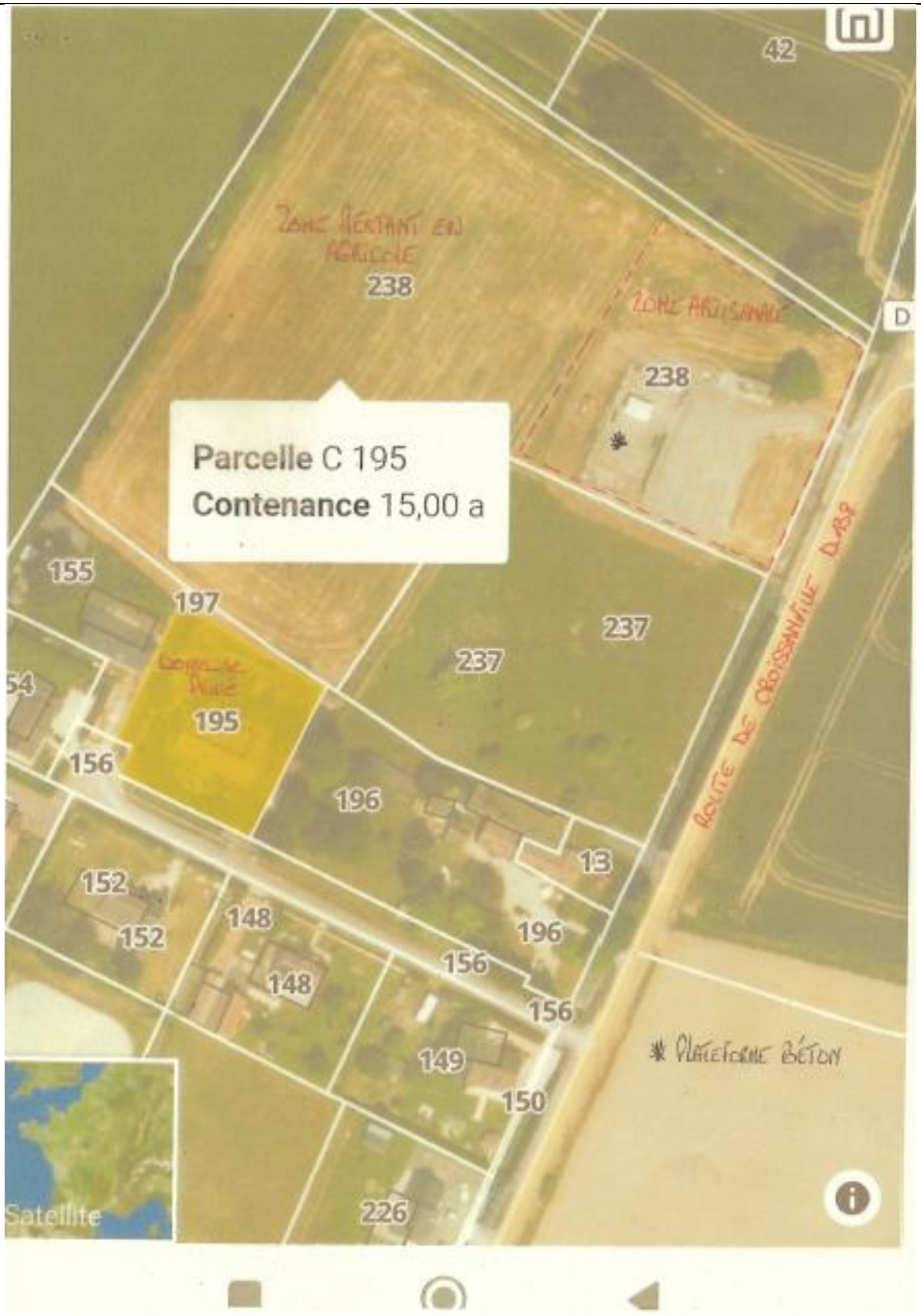
Comme vous pourrez le constater sur les documents en annexes, le terrain est doté d'une plateforme béton d'environ 600m2, servant à une époque au stockage de blé et maïs et d'un muret pouvant recevoir un bâtiment agricole (fondation conçue pour cet usage). J'ai également contacté la Chambre de l'Agriculture pour leur exposer mon projet et m'a également confirmée que c'était réalisable à condition que la partie du terrain soit classée en zone artisanale et que la taille du bâtiment soit dans des mesures raisonnables.

Ce projet, me permettrais de séparer mon entreprise de mon domaine privé cadastré Section C n°195 et 197.

Restant à votre disposition et dans l'attente de votre retour, recevez mes salutations distinguées.

Cyrille Guingand.

Cyrille GUINGAND
Artisan - Peintre
Lotissement Les Tilleuls "Le Perreux"
14370 CLEVILLE
Tél. : 06 23 08 69 12
Siret : 451 650 857 00019 APE 454 J


42
ZONE RESTANT EN AGRICOLE
238
ZONE ARTISANALE
238
D
Parcelle C 195
Contenance 15,00 a
155
197
237
237
54
195
156
196
13
152
152
148
148
196
156
156
149
150
226
ROUTE DE CROISSANVILLE D.A.B.P
* PLATEFORME BÉTON
Satellite



Réponse du maître d'ouvrage :

L'opportunité de la création d'un STECAL ne pourra être envisagé que lors d'une prochaine modification du PLUI, la procédure impose un passage en CDPENAF préalablement à l'enquête publique (où doit être joint l'avis).

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Observation adressée par courrier			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
CR002	05/02/2026	Mme Fabienne LE GARNEC	Demande modification de phasage

Texte de l'observation :

Concerne la commune de Valambray

C.D.C Val ès dunes - Reçu le
05 FEV. 2026

Madame Fabienne LE GARNEC
9 rue des Chênes
56450 SURZUR

Communauté de Communes Val ès dunes
Enquête publique PLUi
Périmètres Monuments Historiques et zonage pluvial
1 rue Guéritot
14370 ARGENCES

Surzur, le 29 janvier 2026

LRAR

À l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête publique relative au PLUi de la Communauté de communes Val ès Dunes

Objet : Observations – OAP Habitat n°18 (Valambray / Village d'Airan) – Demande d'ouverture anticipée du Secteur 2 en 2027 (au lieu de 2031)

Cher Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet d'adoption du PLUi de la Communauté de communes Val ès Dunes, nous vous prions de trouver ci-après les obervations que nous souhaitons formuler concernant le classement des biens en zone AUG2 (phasage "après 2031" du Secteur 2 de l'OAP Habitat n°18 – Valambray / Village d'Airan).

Nous sollicitons formellement que la possibilité d'aménagement du Secteur 2, dont dépendent nos biens, soit avancée à l'horizon 2027, au lieu de 2031, afin de garantir la cohérence du document d'urbanisme, la sécurité juridique des projets engagés et les objectifs de développement du territoire.

En effet, ce projet est relativement ancien, la première promesse de vente a été signée avec le promoteur le 10 juin 2021. Depuis, de nombreuses démarches, études et échanges ont été menés avec des contraintes techniques et urbanistiques qui ont fait prendre du retard.

A ce jour, le lotissement devrait déjà être réalisé, nous avions donc à l'esprit que cela aboutirait en 2026 et nous apprenons le report de l'ouverture à la constructibilité de ce terrain à l'horizon 2031.

L'OAP Habitat n°18 prévoit un phasage, mais celui-ci ne reflète plus l'état réel des projets, puisqu'il distingue deux secteurs :

- Secteur 1 (phase 1) qui dispose d'un permis d'aménager délivré et purgé, et sera mis en œuvre fin 2025 / début 2026,
- Secteur 2 (phase 2, après 2031) dans lequel sont situées nos parcelles et qui disposent elles aussi d'un permis d'aménager délivré, et dont l'opération est engagée depuis plusieurs années.

Il y a donc deux phasages différents pour des secteurs qui présentent aujourd'hui un niveau d'avancement comparable.

Cette modification remettrait gravement en cause l'équilibre et la faisabilité globale du projet, et ferait peser un risque sérieux d'abandon définitif de l'opération.

Il convient également de souligner que l'un des vendeurs est âgé de 93 ans. Un tel report introduit une incertitude quant à l'aboutissement du projet, alors même que celui-ci est engagé depuis de nombreuses années en concertation avec la collectivité.

Ce projet s'inscrit dans une réflexion engagée de longue date avec la commune, à l'initiative même de la Mairie d'AIRAN qui nous a sollicité il y a une dizaine d'années pour amorcer la réalisation d'une opération d'habitat cohérente avec le développement communal.

Effectivement AIRAN étant une petite commune, il avait été discuté avec le maire de l'enjeu majeur que constitue l'accueil de nouveaux habitants. Cela permettrait l'installation de nouvelles familles, notamment avec enfants, contribuant au maintien des effectifs scolaires, à la pérennité des classes et, plus largement, au dynamisme communal, en parfaite cohérence avec le projet de développement actuellement porté par la commune.

Un autre problème se pose puisqu'en l'absence d'ouverture à la constructibilité avant 2031, ces parcelles ne pourront être ni occupées, ni entretenues convenablement. L'exploitant actuel prend sa retraite prochainement, et nous ne pouvons pas remettre un autre fermier en place, au risque qu'un nouveau bail rural soit créé et rende les parcelles indisponibles. Cette situation entraînera inévitablement leur dégradation progressive et leur transformation en friche, situation contraire aux objectifs de bonne gestion foncière, de qualité du cadre de vie et de lutte contre l'artificialisation non maîtrisée.

Ainsi, nous ne sollicitons pas une ouverture immédiate "sans cadre", mais une adaptation raisonnable et équilibrée de l'échéancier avec une ouverture à partir de 2027.

Nous avons conscience que ces projets doivent s'inscrire dans une dynamique cohérente avec la commune et l'intérêt général, et cette ouverture en 2027 permettrait justement une montée en charge progressive après le démarrage du Secteur 1 en 2025/2026, une meilleure visibilité aux acteurs publics et privés (réseaux, programmation, équipements), un développement harmonieux du bourg et des ressources financières locales (perception des taxes d'aménagement, taxes foncières,…).

Au regard de l'ensemble de ces éléments, une ouverture à la constructibilité à l'horizon 2027 apparaît non seulement plus cohérente et réaliste, mais également indispensable à la concrétisation d'un projet mûri de longue date, concerté avec la commune et répondant à des enjeux locaux clairement identifiés.

En conséquence, nous vous demandons que ces observations soient pleinement prises en compte dans le cadre de l'enquête publique, afin de recommander une modification du phasage de constructibilité des terrains concernés, lors de l'établissement du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Nous restons naturellement à disposition pour tout complément d'information ou toute pièce utile à l'analyse.

Je vous prie d'agréer, Cher Monsieur, l'expression de mes salutations respectueuses,



Réponse du maître d'ouvrage :

voir réponse RPVA004

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Observation adressée par courrier			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
CR003	05/02/2026	3J AMENAGEMENT	Demande modification de phasage

Texte de l'observation :

Concerne la commune de Valambray



C.D.C Val ès dunes - Reçu le
05 FEV. 2026

À l'attention de Monsieur Jean-Claude THOMAS
Président de la commission d'enquête
Enquête publique PLUi – Périmètres Monuments Historiques et Zonage pluvial
Communauté de communes Val ès Dunes
1, rue Guéritot
14370 ARGENCES

Caen, le 2 février 2026

LRAR :1A 217 395 6236 2

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique – Adoption du PLUi Val ès Dunes – OAP Habitat n°18 (Valambray – Village d'Airan) – Demande d'ajustement de la temporalité d'ouverture à l'urbanisation (2027 au lieu de 2031)

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à l'adoption du PLUi de la Communauté de communes Val ès Dunes, nous souhaitons porter à votre connaissance plusieurs observations concernant l'OAP Habitat n°18 située sur le village d'Airan, commune de Valambray, et plus particulièrement le phasage actuellement prévu qui conditionne l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2 à l'horizon 2031. Nous sollicitons respectueusement une réévaluation de cette échéance relative au secteur 2 afin qu'une ouverture soit rendue possible à partir de 2027.

Le projet d'aménagement concerné s'inscrit dans une démarche engagée de longue date en lien avec la collectivité, dans une logique de développement résidentiel maîtrisé du village. Une première promesse foncière a été signée en 2021 et, dès 2022, les démarches opérationnelles ont été engagées. Un permis d'aménager a été délivré puis modifié afin de tenir compte des contraintes techniques identifiées au cours de l'instruction, notamment en matière archéologique et environnementale, ainsi que des prescriptions des services consultés. L'opération a donné lieu à des procédures réglementaires approfondies, en particulier au titre de l'archéologie préventive et de la loi sur l'eau, traduisant une prise en compte effective des enjeux environnementaux et une mise en conformité complète avec le cadre légal. Le projet présente aujourd'hui un niveau de maturité opérationnelle élevé.

(.../...)

Tel : 02 31 08 36 80
E-mail : contact@3jpromotion.fr
Site Web : www.3j-promotion.fr
Adresse : 5 rue Recteur Daure 14000 Caen

3J AMENAGEMENT I GROUPE SJEAN
SAS au capital de 300 000, €
SIRET : 45237028800046
TVA : FR29452370208

3J AMÉNAGEMENT

(…/…)

L'OAP Habitat n°18 prévoit un phasage en deux secteurs. À ce jour, le secteur 1 est déjà mis en œuvre et les travaux sont en cours de réalisation, ce qui signifie que l'OAP est entrée dans sa phase concrète d'exécution. Le secteur 2 présente lui aussi un état d'avancement significatif, avec une autorisation d'aménager délivrée, des études réalisées et un montage opérationnel structuré. Le décalage de calendrier actuellement envisagé entre les deux secteurs ne correspond plus à la réalité de leur niveau respectif de préparation.

Le permis d'aménager du secteur 2 a été délivré le 13 juin 2022. En application du décret du 26 mai 2025 relatif à la durée de validité des autorisations d'urbanisme, les autorisations délivrées dans cette période bénéficient automatiquement d'une durée de validité portée à cinq ans. La validité de ce permis s'étend donc jusqu'au 13 juin 2027. Au-delà de cette date, l'autorisation deviendra caduque si les travaux ne peuvent être engagés dans un cadre réglementaire compatible. Maintenir une ouverture à l'urbanisation du secteur uniquement après 2031 conduirait ainsi à un décalage manifeste entre le calendrier du PLUi et la durée de validité de l'autorisation déjà accordée. En pratique, une telle situation ferait peser un risque sérieux de non-réalisation de l'opération, le porteur de projet ne pouvant conserver indéfiniment des droits devenus caducs, tandis que les vendeurs fonciers engagés dans la démarche depuis 2022 seraient susceptibles de se désengager compte tenu de l'allongement des délais. Un projet instruit, autorisé et avancé pourrait alors être abandonné.

La demande d'ajustement de calendrier que nous formulons ne remet pas en cause l'économie générale du PLUi, ni le périmètre de l'OAP, ni les équilibres de programmation. Elle vise uniquement à adapter la temporalité de mise en œuvre d'une opération déjà identifiée et encadrée, afin d'assurer la cohérence entre la planification et la réalité opérationnelle. Une ouverture possible à partir de 2027 s'inscrirait dans une logique de progressivité maîtrisée et de bonne effectivité des orientations du document d'urbanisme.

Cette opération participe par ailleurs à la dynamique résidentielle du village, à l'accueil de nouveaux ménages et au maintien de l'équilibre démographique communal, contribuant à la vitalité locale et à la pérennité des équipements existants. Pour une commune de taille modeste, la réalisation effective des secteurs déjà engagés constitue un enjeu concret d'aménagement du territoire.

(…/…)

AMÉNAGEMENT
Tel : 02 31 08 36 80
E-mail : contact@3jpromotion.fr
Site Web : www.3j-promotion.fr
Adresse : 5 rue Recteur Daure 14000 Caen
3J AMENAGEMENT I GROUPE SJEAN
SAS au capital de 300 000. €
SIRET : 45237020800046
TVA : FR29452370208

(…/…)

L'ajustement demandé ne vise donc pas une ouverture immédiate sans encadrement, mais une adaptation raisonnable et proportionnée du calendrier, permettant d'assurer la continuité avec un secteur déjà en travaux, la cohérence des autorisations délivrées et la réalisation effective de l'OAP dans des conditions maîtrisées.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à ces observations et vous prie d'agréer, Monsieur le Président de la commission d'enquête, l'expression de ma considération respectueuse.

Pour 3J AMENAGEMENT
Sébastien JEAN - Président



Réponse du maître d'ouvrage :

Voir réponse RPVA004

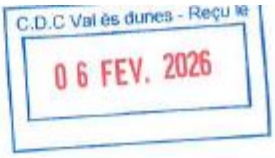
Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Observation adressée par courrier			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
CR004	06/02/2024	Mme LE ROY Valérie	Demande modification de phasage

Texte de l'observation :

Concerne la commune de Valambray



Madame Valérie LE ROY
Rue des Orchidées
Lieudit Croix d'Ailly
14620 DAMBLAINVILLE

Communauté de Communes Val ès dunes
Enquête publique PLUi
Périmètres Monuments Historiques et zonage pluvial
1 rue Guéritot
14370 ARGENCES

Damblainville, le 29 janvier 2026

LRAR

À l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête publique relative au PLUi de la Communauté de communes Val ès Dunes

Objet : Observations – OAP Habitat n°18 (Valambray / Village d'Airan) – Demande d'ouverture anticipée du Secteur 2 en 2027 (au lieu de 2031)

Cher Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet d'adoption du PLUi de la Communauté de communes Val ès Dunes, nous vous prions de trouver ci-après les obervations que nous souhaitons formuler concernant le classement des biens en zone AUG2 (phasage "après 2031" du Secteur 2 de l'OAP Habitat n°18 – Valambray / Village d'Airan).

Nous sollicitons formellement que la possibilité d'aménagement du Secteur 2, dont dépendent nos biens, soit avancée à l'horizon 2027, au lieu de 2031, afin de garantir la cohérence du document d'urbanisme, la sécurité juridique des projets engagés et les objectifs de développement du territoire.

En effet, ce projet est relativement ancien, la première promesse de vente a été signée avec le promoteur le 10 juin 2021. Depuis, de nombreuses démarches, études et échanges ont été menés avec des contraintes techniques et urbanistiques qui ont fait prendre du retard.

A ce jour, le lotissement devrait déjà être réalisé, nous avions donc à l'esprit que cela aboutirait en 2026 et nous apprenons le report de l'ouverture à la constructibilité de ce terrain à l'horizon 2031.
L'OAP Habitat n°18 prévoit un phasage, mais celui-ci ne reflète plus l'état réel des projets, puisqu'il distingue deux secteurs :

- Secteur 1 (phase 1) qui dispose d'un permis d'aménager délivré et purgé, et sera mis en œuvre fin 2025 / début 2026,
- Secteur 2 (phase 2, après 2031) dans lequel sont situées nos parcelles et qui disposent elles aussi d'un permis d'aménager délivré, et dont l'opération est engagée depuis plusieurs années.

Il y a donc deux phasages différents pour des secteurs qui présentent aujourd'hui un niveau d'avancement comparable.

Cette modification remettrait gravement en cause l'équilibre et la faisabilité globale du projet, et ferait peser un risque sérieux d'abandon définitif de l'opération.

Il convient également de souligner que l'un des vendeurs est âgé de 93 ans. Un tel report introduit une incertitude quant à l'aboutissement du projet, alors même que celui-ci est engagé depuis de nombreuses années en concertation avec la collectivité.

Ce projet s'inscrit dans une réflexion engagée de longue date avec la commune, à l'initiative même de la Mairie d'AIRAN qui nous a sollicité il y a une dizaine d'années pour amorcer la réalisation d'une opération d'habitat cohérente avec le développement communal.

Effectivement AIRAN étant une petite commune, il avait été discuté avec le maire de l'enjeu majeur que constitue l'accueil de nouveaux habitants. Cela permettrait l'installation de nouvelles familles, notamment avec enfants, contribuant au maintien des effectifs scolaires, à la pérennité des classes et, plus largement, au dynamisme communal, en parfaite cohérence avec le projet de développement actuellement porté par la commune.

Un autre problème se pose puisqu'en l'absence d'ouverture à la constructibilité avant 2031, ces parcelles ne pourront être ni occupées, ni entretenues convenablement. L'exploitant actuel prend sa retraite prochainement, et nous ne pouvons pas remettre un autre fermier en place, au risque qu'un nouveau bail rural soit créé et rende les parcelles indisponibles. Cette situation entraînera inévitablement leur dégradation progressive et leur transformation en friche, situation contraire aux objectifs de bonne gestion foncière, de qualité du cadre de vie et de lutte contre l'artificialisation non maîtrisée.

Ainsi, nous ne sollicitons pas une ouverture immédiate "sans cadre", mais une adaptation raisonnable et équilibrée de l'échéancier avec une ouverture à partir de 2027.

Nous avons conscience que ces projets doivent s'inscrire dans une dynamique cohérente avec la commune et l'intérêt général, et cette ouverture en 2027 permettrait justement une montée en charge progressive après le démarrage du Secteur 1 en 2025/2026, une meilleure visibilité aux acteurs publics et privés (réseaux, programmation, équipements), un développement harmonieux du bourg et des ressources financières locales (perception des taxes d'aménagement, taxes foncières,...).

Au regard de l'ensemble de ces éléments, une ouverture à la constructibilité à l'horizon 2027 apparaît non seulement plus cohérente et réaliste, mais également indispensable à la concrétisation d'un projet mûri de longue date, concerté avec la commune et répondant à des enjeux locaux clairement identifiés.

En conséquence, nous vous demandons que ces observations soient pleinement prises en compte dans le cadre de l'enquête publique, afin de recommander une modification du phasage de constructibilité des terrains concernés, lors de l'établissement du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Nous restons naturellement à disposition pour tout complément d'information ou toute pièce utile à l'analyse.

Je vous prie d'agréer, Cher Monsieur, l'expression de mes salutations respectueuses,



Réponse du maître d'ouvrage :

voir réponse RPVA003

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Observation adressée par courrier			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
CR005	06/02/2026	M de LESQUEN Charles	Compatibilité zonage avec projet d'aménagement

Texte de l'observation :

Concerne la commune de Valambray

Charles de Lesquen
16 Grande rue – Fierville Bray
0664767711
charlesdelesquen@yahoo.fr

C.D.C Val ès dunes - Reçu le
06 FEV. 2026

A l'attention du Siège de la Communauté de communes Val ès dunes

1 rue Guéritot - 14370 Argences

Valambray, le 3/02/2026

Objet : Observation dans le cadre de l'enquête publique du PLUi – parcelle cadastrée 0137 – projet d'aménagement accessoire (piscine)

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Val ès dunes, je me permets de vous adresser la présente observation.

Nous sommes propriétaires du bien situé au 16 Grande rue, Fierville-Bray, 14190 Valambray, contenant la parcelle cadastrée section 0137.

Au regard du projet de zonage actuellement envisagé, cette parcelle est classée en zone N. Nous souhaiterions attirer votre attention sur la possibilité de réaliser un aménagement accessoire à l'habitation existante, consistant en la création d'une piscine familiale.

Ce projet resterait de dimension limitée, sans création de surface bâtie significative ni atteinte au caractère naturel du site, et serait réalisé dans le strict respect des règles d'urbanisme applicables. La présence d'équipements de loisirs à proximité (notamment un terrain de tennis) s'inscrit par ailleurs dans la continuité des usages du secteur.

Nous souhaiterions donc savoir si une adaptation du règlement ou une autorisation permettant ce type d'aménagement accessoire pourrait être envisagée dans le cadre du PLUi, ou, à défaut, que cette observation soit prise en compte dans l'élaboration finale du document.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Nous vous remercions par avance de l'attention portée à notre demande et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Charles de Lesquen

Réponse du maître d'ouvrage :

voir réponse WEB 9

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Observation adressée par courrier			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
CR006	06/02/2026	M LE ROY Hervé	Demande modification phasage

Texte de l'observation :

Concerne la commune de Valambray

C.D.C Val ès dunes - Reçu le
09 FEV. 2026

Monsieur Hervé LE ROY
5 Impasse Fabre
85000 LA ROCHE SUR YON

Communauté de Communes Val ès dunes
Enquête publique PLUi
Périmètres Monuments Historiques et zonage pluvial
1 rue Guéritot
14370 ARGENCES

La Roche-sur-Yon, le 29 janvier 2026

LRAR

À l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête publique relative au PLUi de la Communauté de communes Val ès Dunes

Objet : Observations – OAP Habitat n°18 (Valambray / Village d'Airan) – Demande d'ouverture anticipée du Secteur 2 en 2027 (au lieu de 2031)

Cher Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet d'adoption du PLUi de la Communauté de communes Val ès Dunes, nous vous prions de trouver ci-après les obervations que nous souhaitons formuler concernant le classement des biens en zone AUG2 (phasage "après 2031" du Secteur 2 de l'OAP Habitat n°18 – Valambray / Village d'Airan).

Nous sollicitons formellement que la possibilité d'aménagement du Secteur 2, dont dépendent nos biens, soit avancée à l'horizon 2027, au lieu de 2031, afin de garantir la cohérence du document d'urbanisme, la sécurité juridique des projets engagés et les objectifs de développement du territoire.

En effet, ce projet est relativement ancien, la première promesse de vente a été signée avec le promoteur le 10 juin 2021. Depuis, de nombreuses démarches, études et échanges ont été menés avec des contraintes techniques et urbanistiques qui ont fait prendre du retard.

A ce jour, le lotissement devrait déjà être réalisé, nous avions donc à l'esprit que cela aboutirait en 2026 et nous apprenons le report de l'ouverture à la constructibilité de ce terrain à l'horizon 2031.
L'OAP Habitat n°18 prévoit un phasage, mais celui-ci ne reflète plus l'état réel des projets, puisqu'il distingue deux secteurs :

- Secteur 1 (phase 1) qui dispose d'un permis d'aménager délivré et purgé, et sera mis en œuvre fin 2025 / début 2026,
- Secteur 2 (phase 2, après 2031) dans lequel sont situées nos parcelles et qui disposent elles aussi d'un permis d'aménager délivré, et dont l'opération est engagée depuis plusieurs années.

Il y a donc deux phasages différents pour des secteurs qui présentent aujourd'hui un niveau d'avancement comparable.

Cette modification remettrait gravement en cause l'équilibre et la faisabilité globale du projet, et ferait peser un risque sérieux d'abandon définitif de l'opération.

Il convient également de souligner que l'un des vendeurs est âgé de 93 ans. Un tel report introduit une incertitude quant à l'aboutissement du projet, alors même que celui-ci est engagé depuis de nombreuses années en concertation avec la collectivité.

Ce projet s'inscrit dans une réflexion engagée de longue date avec la commune, à l'initiative même de la Mairie d'AIRAN qui nous a sollicité il y a une dizaine d'années pour amorcer la réalisation d'une opération d'habitat cohérente avec le développement communal.

Effectivement AIRAN étant une petite commune, il avait été discuté avec le maire de l'enjeu majeur que constitue l'accueil de nouveaux habitants. Cela permettrait l'installation de nouvelles familles, notamment avec enfants, contribuant au maintien des effectifs scolaires, à la pérennité des classes et, plus largement, au dynamisme communal, en parfaite cohérence avec le projet de développement actuellement porté par la commune.

Un autre problème se pose puisqu'en l'absence d'ouverture à la constructibilité avant 2031, ces parcelles ne pourront être ni occupées, ni entretenues convenablement. L'exploitant actuel prend sa retraite prochainement, et nous ne pouvons pas remettre un autre fermier en place, au risque qu'un nouveau bail rural soit créé et rende les parcelles indisponibles. Cette situation entraînera inévitablement leur dégradation progressive et leur transformation en friche, situation contraire aux objectifs de bonne gestion foncière, de qualité du cadre de vie et de lutte contre l'artificialisation non maîtrisée.

Ainsi, nous ne sollicitons pas une ouverture immédiate "sans cadre", mais une adaptation raisonnable et équilibrée de l'échéancier avec une ouverture à partir de 2027.

Nous avons conscience que ces projets doivent s'inscrire dans une dynamique cohérente avec la commune et l'intérêt général, et cette ouverture en 2027 permettrait justement une montée en charge progressive après le démarrage du Secteur 1 en 2025/2026, une meilleure visibilité aux acteurs publics et privés (réseaux, programmation, équipements), un développement harmonieux du bourg et des ressources financières locales (perception des taxes d'aménagement, taxes foncières,...).

Au regard de l'ensemble de ces éléments, une ouverture à la constructibilité à l'horizon 2027 apparaît non seulement plus cohérente et réaliste, mais également indispensable à la concrétisation d'un projet mûri de longue date, concerté avec la commune et répondant à des enjeux locaux clairement identifiés.

En conséquence, nous vous demandons que ces observations soient pleinement prises en compte dans le cadre de l'enquête publique, afin de recommander une modification du phasage de constructibilité des terrains concernés, lors de l'établissement du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Nous restons naturellement à disposition pour tout complément d'information ou toute pièce utile à l'analyse.

Je vous prie d'agréer, Cher Monsieur, l'expression de mes salutations respectueuses,



Réponse du maître d'ouvrage :

voir réponse RPVA004

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Observation adressée par courrier			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
CR007	20/02/2026	Mme CATHERINE Corinne	Demande modification de zonage

Texte de l'observation :

Madame Catherine Corinne
9 rue du tertre
22100 Saint Samson sur Rance

C.D.C Val ès dunes - Reçu le
20 FEV. 2026

le 19.02.2026.

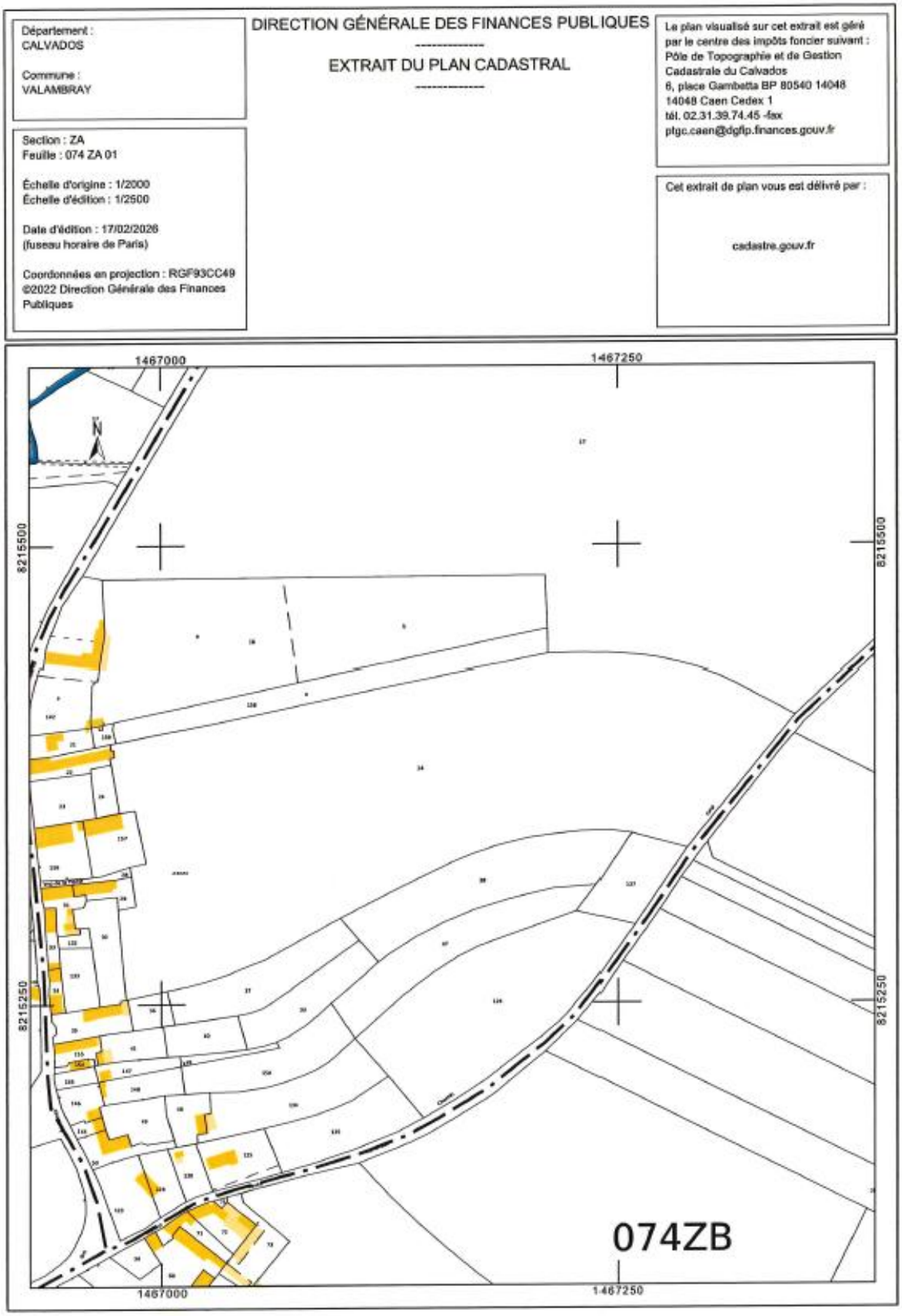
Monsieur le Président de la Commission d'Enquête

Je me permets de venir vers vous concernant une parcelle m'appartenant sise à Valambray Billy 74 section ZA numero 14

Je vous remercie de constater le caractere constructible de cette parcelle lors de l'elaboration du PLUI

Cette parcelle permettrait que Billy puisse accueillir de nouvelles constructions et est en continuité des constructions existantes.

Dans l'attente d'une réponse, recevez mes sincères salutations


Département :
CALVADOS
Commune :
VALAMBRAY
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL
Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale du Calvados
6, place Gambetta BP 80540 14048
14048 Caen Cedex 1
tél. 02.31.39.74.45 -fax
pigc.caen@dgfip.finances.gouv.fr
Section : ZA
Feuille : 074 ZA 01
Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2500
Date d'édition : 17/02/2026
(fuseau horaire de Paris)
Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances Publiques
Cet extrait de plan vous est délivré par :
cadastre.gouv.fr
1467000
1467250
8215500
8215250
074ZB

	Réponse du maître d'ouvrage : Du fait de la maitrise de la consommation de l'espace et de la préservation de l'espace agricole aucune modification de classement de cette parcelle exploitée par l'agriculture n'est envisageable.
	Commentaire de la commission : La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Observation adressée par courrier			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
CR008	20/02/2026	M QUENET Henri	Demande modification de zonage

Texte de l'observation :

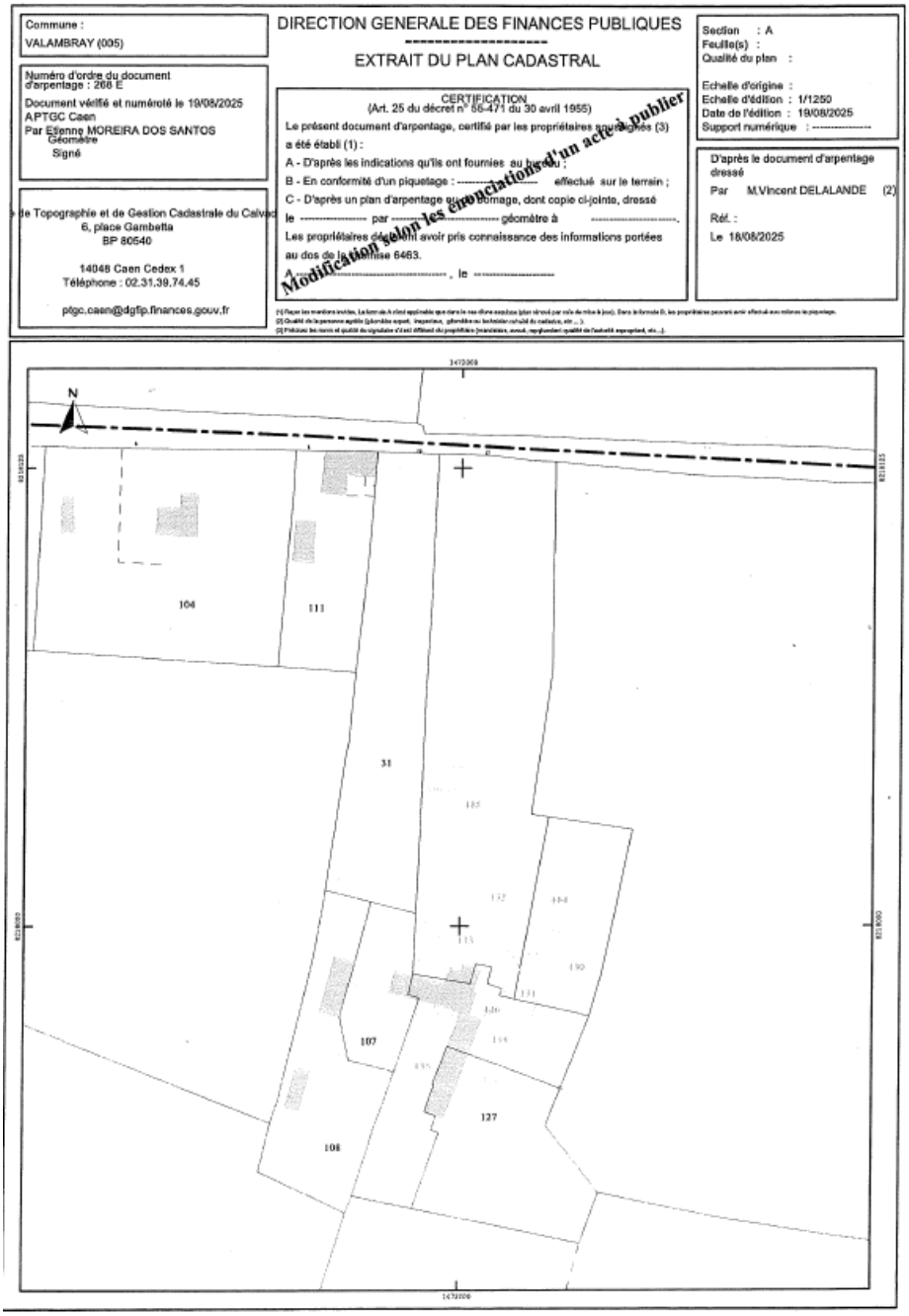
M. et Mme Quénet Henri
10. Rte des diligences
14370. Valambray.

C.D.C Val ès dunes - Reçu le
20 FEV. 2026

Le 17.02.2026.

Monsieur le Président de la Commission d'enquête Publique.

Porteur d'un projet immobilier, nous demandons à nouveau la possibilité que notre parcelle N° 130. 132. 133. soit constructible car celle ci est trop petite pour une activité agricole. Nous ne pensons pas nuire au projet de développement communal prévu par le PLUi car cette parcelle renforce déjà les constructions présentes sur ce lieu soit 3 habitations N°. 127 - 134. 135 déjà celles construites N°. 111. 104. 140 dans cette zone.
Notre parcelle jouxte la route communale éclairée, elle est déjà traversée par le réseau d'adduction d'eau ainsi que l'électricité, le téléphone, la fibre.
Une étude que l'on avait auparavant transmise montre qu'un assainissement non collectif ne poserait aucun problème technique étant le cas pour les parcelles voisines déjà construites.
Cette parcelle ne comporte également aucun risque majeur pour l'environnement, pas d'inondation, pas d'effondrement de terrain, ne réduit pas la zone naturelle protégée.
Ce projet ne peut que contribuer positivement à la santé économique de notre commune.
Ci joint une copie d'extrait de cadastre relative au terrain en question.
En vous remerciant pour l'intérêt que vous porterez à ma demande.
Je vous prie d'agréer Monsieur le Président Vos respectueuses salutations



Réponse du maître d'ouvrage :

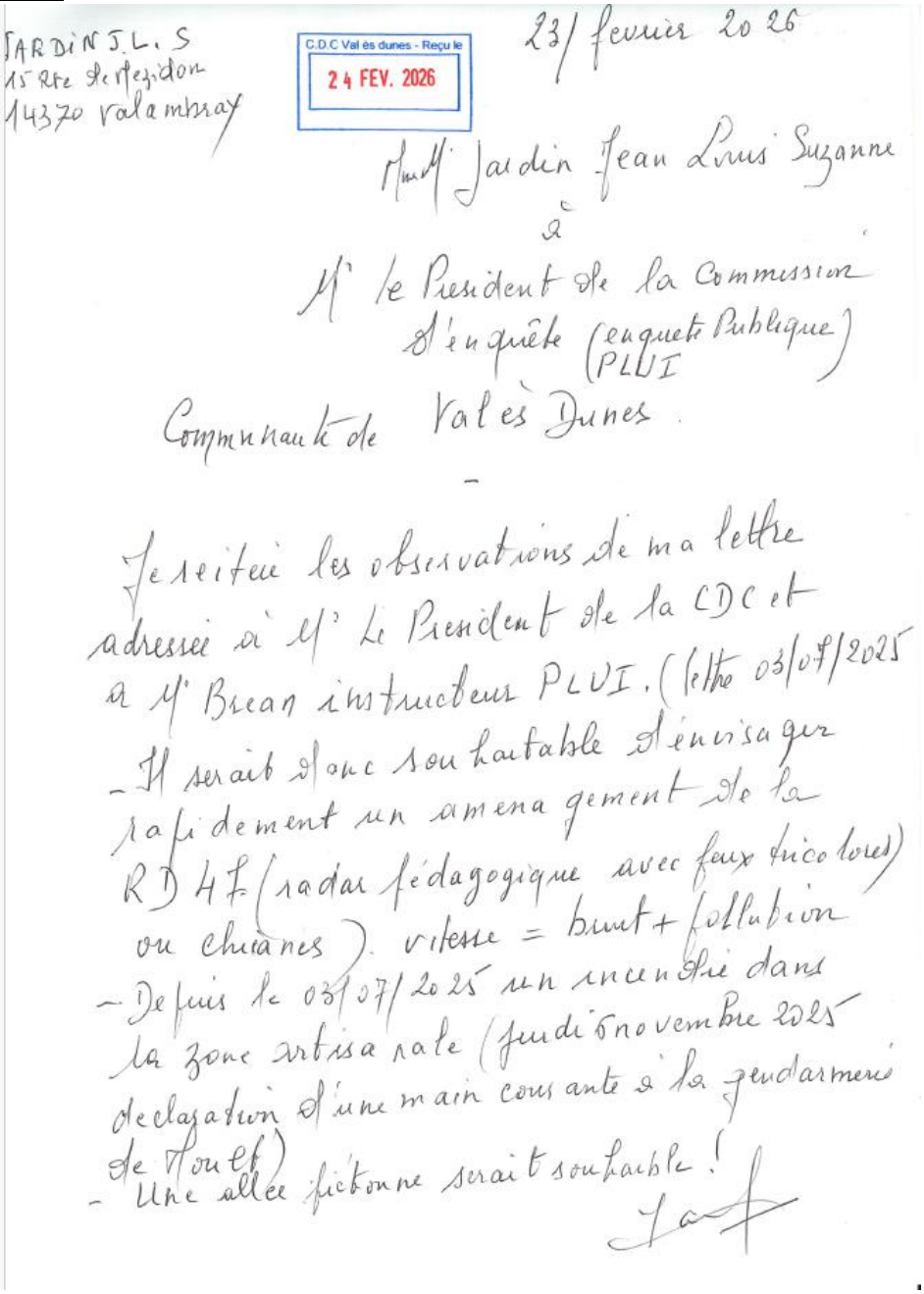
Aucune extension de l'urbanisation dans ce secteur d'urbanisation diffuse n'est retenu, du fait de la mise en œuvre du principe de maitrise de la consommation de l'espace, en application du SCOT et de la Loi Climat et Résilience.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Observation adressée par courrier			
Repère	**Date**	**Nom et prénom**	**Thème(s) de l'observation**
CR009	24/02/2026	M & Mme JARDIN Jean-Louis	Proposition d'aménagements

Texte de l'observation :



JARDIN J.L. S
15 Rte de Mezidon
14370 Valambray

C.D.C Val ès dunes - Reçu le
24 FEV. 2026

23/ février 2026

Mme M. Jardin Jean Louis Suzanne

à

M. le Président de la Commission d'enquête (enquete Publique) PLUI

Communauté de Val ès Dunes

Je reitere les observations de ma lettre adressée à M. Le Président de la CDC et à M. Brean instructeur PLUI. (lettre 03/07/2025

- Il serait donc souhaitable d'envisager rapidement un amenagement de la RD 47 (radar pédagogique avec feux tricolores) ou chicanes). vitesse = bruit + pollution
- Depuis le 03/07/2025 un incendie dans la zone artisanale (jeudi 6 novembre 2025 declaration d'une main courante à la gendarmerie de Houlgate)
- Une allée piétonne serait souhaitable !

Jardin

Réponse du maître d'ouvrage :

N'est pas du ressort du PLUI, mais du Conseil Départemental du Calvados.

Commentaire de la commission :

La commission confirme la réponse du maître d'ouvrage.

Observation adressée par courrier			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
CR010	24/02/2026	M GUILBERT Roger	Demande modification de zonage

Texte de l'observation :

C.D.C Val ès dunes - Reçu le
24 FEV. 2026

Guilbert roger
Frénouville 14630
28 rue de la Résistance

Le 23 02 2026

Monsieur le commissaire enquêteur

Ayant rencontrer M, le Maire de Frenouville au mois de mai de l'année dernière
Celui-ci était positif pour le classer en terrain à bâtir pour mon fils
Cette parcelle (demi dent creuse) à Frénouville, chemin dit Vieille rue de la Tourelle
En forme de triangle, géomètrée n° 59 d'une contenance de 17,50 ares
Autrefois édifiée d'un grand hangar qui a brûlé
Depuis cet endroit pourvu d'un poteau électrique servait de camping
pour la saison betteravière de la sucrerie de Cagny
je sollicite aujourd'hui la possibilité de le rendre constructible
Merci monsieur le commissaire de prendre ma demande en considération
Cordialement

Le Propriétaire

Commune :
FRENOUVILLE (287)

Numéro d'ordre du document d'arpentage : 464 G
Document vérifié et numérolé le 04/09/2025
A PTGC Caen
Par Etienne MOREIRA DOS SANTOS
Géomètre
Signé

Pôle Topographie et de Gestion Cadastrale du Calvados
6, place Gambetta
BP 80540

14048 Caen Cedex 1
Téléphone : 02.31.39.74.45

ptgc.caen@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un piquetage : ———— effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou bornage, dont copie ci-jointe, dressé le ———— par ———— géomètre à ————.

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la demande 6463.

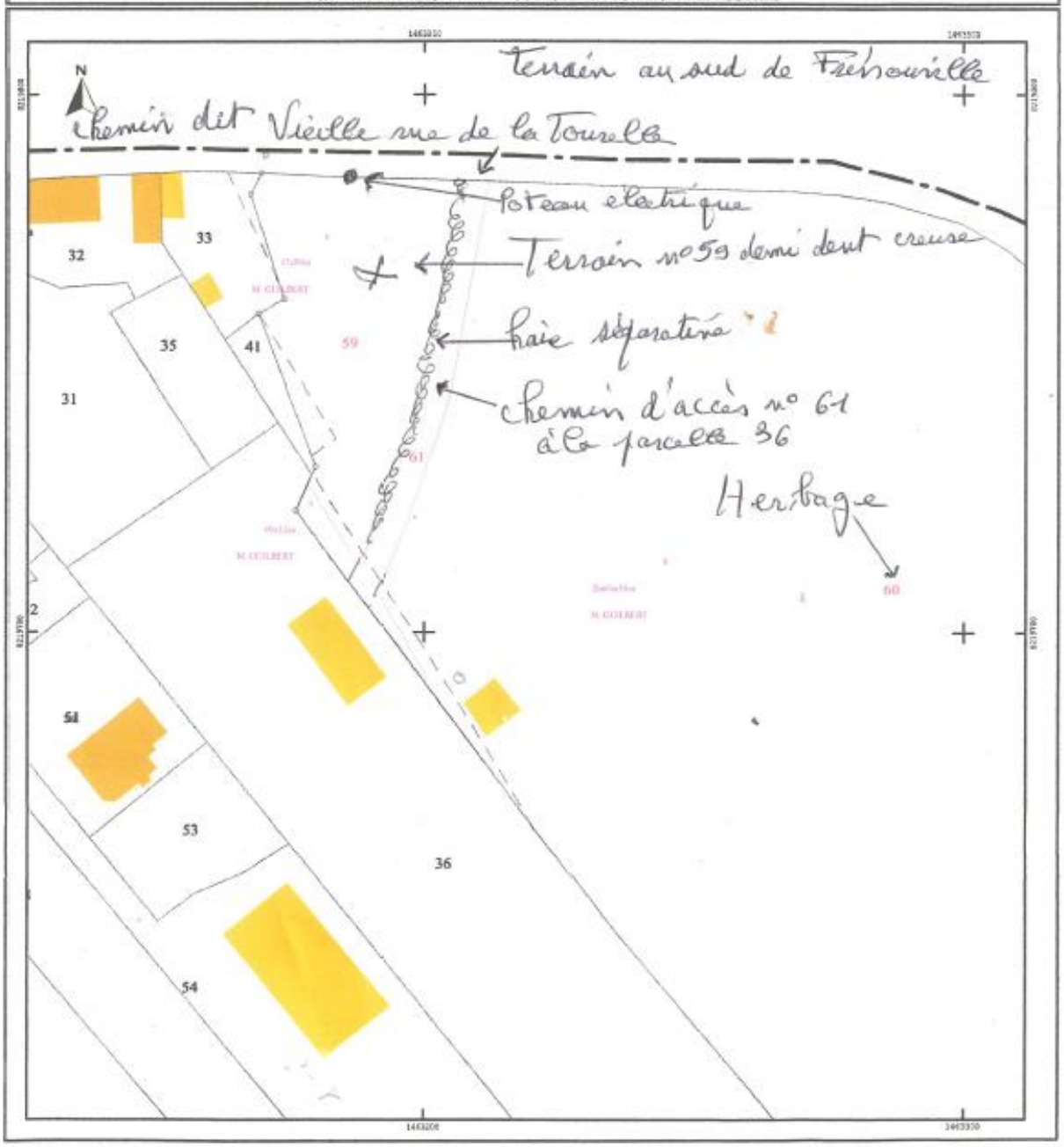
A ————, le ————

Modification demandée par procès-verbal de remembrement

Section : ZC
Feuille(s) : 000 ZC 01
Qualité du plan : Plan régulier avant 20/03/1960
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 04/09/2025
Support numérique : ————

D'après le document d'arpentage dressé
Par M.Vincent DELALANDE (2)
Réf. :
Le 29/02/2024

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule B n'est applicable que dans le cas d'une emprise (plan délimité par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent aussi effectuer eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien habilité en cadastre, etc...).
(3) Indiquer les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriante, etc...).





Réponse du maître d'ouvrage :

A ce stade du développement urbain de la commune, aucune nouvelle extension n'est retenue, en application des orientations du SCOT et de la Loi Climat et résilience.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Observation adressée par courrier			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
CR011	11/02/2026	Maître MICHELARD Clotilde	Demande modification de zonage

Texte de l'observation :

CM
1003

CR011

C.D.C Val ès dunes - Reçu le
11 FEV. 2026

Clotilde MICHELLAND – Constance GRAVELLE
Notaires Associées
Manon CREVEUIL – Marine BEDOUET
Notaires

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête
Enquêtes Publiques PLUI
Périmètres Monuments Historiques et Zonage Pluvial
Communauté de Communes Val Es Dunes
1 rue Guéritot
14370 ARGENCES

Dossier suivi par
Clotilde MICHELLAND
clotilde.michelland@14043.notaires.fr

Saint Sylvain, le 6 février 2026

PLUI – PARCELLES CONSORTS HERFORT – POUSSY LA CAMPAGNE
1003429 /CM /CM /

LRAR

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,

Je me permets de venir vers vous concernant les parcelles sises à VALAMBRAY section POUSSY LA CAMPAGNE 517 A numéros 198 et 199 appartenant aux consorts HERFORT.

Je vous remercie de constater le caractère constructible de ces parcelles lors de l'élaboration du PLUI.

Ces parcelles permettraient que POUSSY LA CAMPAGNE puisse accueillir de nouvelles constructions (cela fait plus de 30 ans que POUSSY LA CAMPAGNE n'a pas connu de nouvelles constructions).

Notaires de France

Successeurs de Maîtres Pierre & Claude MICHELLAND

5, rue des Grives – 14190 Saint-Sylvain . Tél – 02.31.78.10.02 | Fax – 02.31.78.62.12

C.D.C n° 40031.00001.0000135770A.60
Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Ces parcelles s'intègrent dans une partie déjà urbanisée de la commune, dans le bourg de POUSSY LA CAMPAGNE donannt ainsi tout son sens à l'aménagement de ce secteur.

Par ailleurs, une réserve d'eau a été installée aux abords de la parcelle 517 A 199.

Je vous remercie de bien vouloir étudier cette demande,

Je vous prie de croire, Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, à l'assurance de mes sentiments dévoués.

Maître Clotilde MICHELLAND



Département :
CALVADOS

Commune :
VALAMBRAY

Section : A
Feuille : 517 A 01

Échelle d'origine : 1/1250
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 06/02/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

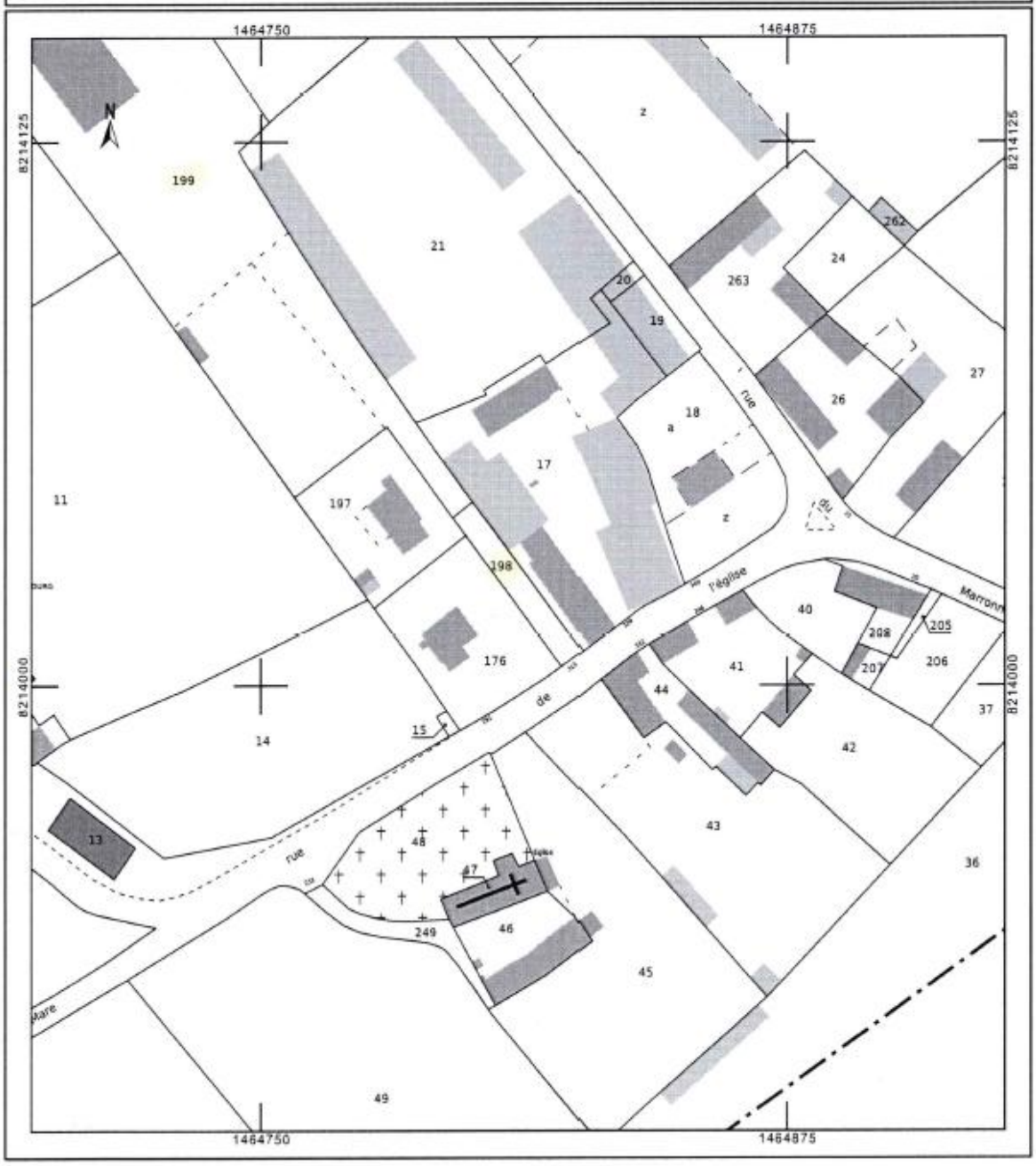
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale du Calvados
6, place Gambetta BP 80540 14048
14048 Caen Cedex 1
tél. 02.31.39.74.45 -fax
ptgc.caen@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



	Réponse du maître d'ouvrage : Voir réponse Web 17
	Commentaire de la commission : La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Observation adressée par courrier			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
CR012	19/02/2026	3 J PROMOTION	Demande modification de phasage

Texte de l'observation :





CR012

A l'attention de Monsieur Jean-Claude THOMAS
Président de la commission d'enquête
Enquête publique PLUI – Périmètres Monuments historiques et Zonage pluvial
Communauté de communes Val Es Dunes
1 rue Guéritot
14370 ARGENCES

Caen, le 12 février 2026

LRAR : 1A 217 395 6237 9

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique – Projet de PLUi Val ès Dunes – Cohérence d'aménagement du secteur de Moult-Chicheboville maintien du zonage actuel et temporalité d'ouverture à l'urbanisation (2027 au lieu de 2031)

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à l'adoption du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Val ès Dunes, nous souhaitons porter à votre connaissance plusieurs observations concernant le projet d'aménagement dit « Artémis », situé sur la commune de Moult-Chicheboville, pour lequel cinq permis d'aménager ont été régulièrement délivrés.

Ce projet s'inscrit dans la continuité d'un appel à projets lancé par la commune, visant à organiser le développement maîtrisé de ce secteur stratégique du territoire. Il a donné lieu, en amont comme au cours de son élaboration, à plusieurs démarches de concertation et notamment à des réunions publiques d'information et d'échanges, permettant d'associer les habitants et les acteurs locaux à la réflexion sur l'évolution du quartier.

Les autorisations délivrées — permis d'aménager PA 014 456 24 D0002 (Artémis 1), D0003 (Artémis 2), D0004 (Artémis 3), D0005 (Artémis 4) et D0006 (Artémis 5) — traduisent cette démarche d'aménagement globale et progressive.

Dès son origine, le projet Artémis a été conçu selon une logique de planification opérationnelle progressive, c'est-à-dire une mise en œuvre échelonnée des permis permettant notamment :

- Une adaptation dans le temps aux besoins du territoire ;
- Une répartition équilibrée de la densité résidentielle ;

(.../...)

Tel: 02 31 08 36 80
E-Mail: contact@3jpromotion.fr
Adresse: 5 rue Recteur Daure 14000 Caen
Site web: www.3j-promotion.fr

3J PROMOTION |Groupe S.Jean
SAS au capital de 1 000 000€
SIRET: 898 417 191 00027
TVA: FR79898417191

(.../...)

- Une montée en charge maîtrisée des équipements et infrastructures dont un parc paysager et des continuités écologiques avec mobilités douces.
- L'atteinte d'objectifs qualitatifs et environnementaux ambitieux à l'échelle du quartier.

Cette approche est pleinement cohérente avec les principes d'un urbanisme durable et maîtrisé.

Or, le projet de PLUi prévoit, selon le règlement graphique et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP n°13), le classement d'une partie significative de ces terrains en secteurs AUGb2 et AUGb3, dont l'ouverture à l'urbanisation n'interviendrait respectivement qu'à partir de 2031 et 2036.

Cette évolution remet profondément en cause l'équilibre global du projet Artémis :

- Elle déséquilibre la densité initialement répartie à l'échelle des cinq permis ;
- Elle compromet la réalisation du parc paysager et des espaces verts structurants prévus dans la conception initiale ;
- Elle fragilise les démarches qualitatives et environnementales engagées ;
- Elle risque, du fait du décalage du calendrier d'urbanisation, de rendre inopérants les permis d'aménager pourtant délivrés et aujourd'hui opérationnels.

Ces projets ont pourtant fait l'objet d'un travail préparatoire important et d'investissements significatifs déjà engagés : études environnementales, urbaines, techniques et paysagères, concertations institutionnelles.

Sans qu'il soit question d'une approche strictement économique, la stabilité et la lisibilité du cadre réglementaire constituent un élément essentiel pour permettre aux acteurs publics comme privés de se projeter sereinement dans des opérations d'aménagement qui s'inscrivent nécessairement dans le temps long. Une évolution substantielle des règles postérieurement à la délivrance d'autorisations amène nécessairement à fragiliser cette visibilité indispensable à la conduite de projets structurants et à la construction d'une vision partagée de l'avenir du territoire.

En l'état actuel, les projets Artémis apparaissent techniquement mûrs : les études sont largement avancées, les conditions de viabilisation ont été examinées et les autorisations administratives obtenues. Leur report à des échéances aussi lointaines créerait un décalage difficilement conciliable avec la réalité opérationnelle.

Nous sollicitons donc clairement :

- le maintien d'un cadre réglementaire compatible avec les autorisations délivrées (à savoir un zonage 1AU pour l'ensemble des 5 permis d'aménager) ;
- et l'autorisation d'une urbanisation effective du secteur dès 2027, échéance cohérente avec l'état d'avancement des projets, plutôt que les horizons 2031 et 2036 actuellement envisagés.

(.../...)

Tel: 02 31 08 36 80
E-Mail: contact@3jpromotion.fr
Adresse: 5 rue Recteur Daure 14000 Caen
Site web: www.3j-promotion.fr

3J PROMOTION |Groupe S.Jean
SAS au capital de 1 000 000€
SIRET: 898 417 191 00027
TVA: FR79898417191

(.../...)

Une telle adaptation permettrait :

- d'assurer la cohérence entre planification territoriale et projets déjà autorisés ;
- de préserver la qualité urbaine, paysagère et environnementale initialement prévue ;
- de garantir une urbanisation progressive et maîtrisée conforme aux objectifs du territoire.

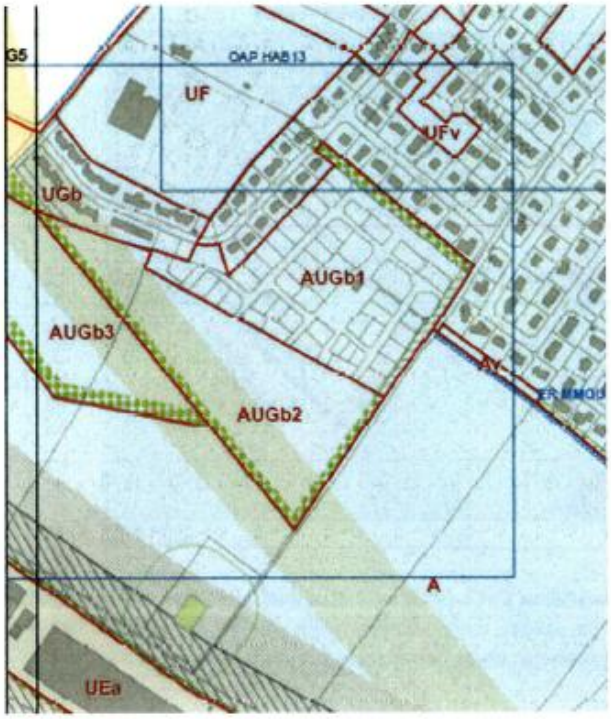
Notre démarche s'inscrit dans une volonté constante d'aménagement responsable, qualitatif et concerté, contribuant positivement au développement équilibré de la commune et du territoire intercommunal.

Nous vous remercions par avance de l'attention portée à ces observations et vous prions d'agréer, Monsieur le Président de la commission d'enquête, l'expression de notre considération distinguée.

3J PROMOTION
Sébastien JEAN - Gérant



Extrait du règlement graphique du futur PLUi



→ Phasage AUGb2 et AUGb3 correspondant aux permis Artémis 1 et 2
→ Le reste de la zone correspondant aux permis Artémis 3, 4 et 5 passe en zone Agricole

Extrait du règlement de zonage du futur PLUi

Les secteurs ou sous-secteurs sont numérotés en fonction de leur place dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation inclus dans les OAP thématiques. Ainsi, leur (ré)urbanisation sera autorisable :

- pour les secteurs AUG 1 : à partir de 2025
- pour les secteurs AUG 2 : à partir de 2031
- pour les secteurs AUG 3: à partir de 2036

→ Incompatibilité du phasage avec les autorisations d'urbanisme déjà délivrées et qui seront alors caduques car valables 3 ans.

Tel: 02 31 08 36 80
E-Mail: contact@3jpromotion.fr
Adresse: 5 rue Recteur Daure 14000 Caen
Site web: www.3j-promotion.fr

3J PROMOTION |Groupe S.Jean
SAS au capital de 1 000 000€
SIRET: 898 417 191 00027
TVA: FR79898417191

Extrait de l'OAP 13 du futur PLUi



➔ Seuls les permis Artémis 1 et 2 (secteurs 2 et 3) pourraient être mis en œuvre sous réserve de leur durée de validité mais nécessiteraient une refonte globale liée aux règles de densité, et à la remise en cause des espaces verts et parcs paysagers

Tel: 02 31 08 36 80
E-Mail: contact@3jpromotion.fr
Adresse: 5 rue Recteur Daure 14000 Caen
Site web: www.3j-promotion.fr

3J PROMOTION |Groupe S.Jean
SAS au capital de 1 000 000€
SIRET: 898 417 191 00027
TVA: FR79898417191

	Réponse du maître d'ouvrage : On rappellera : - que le PLU n'a pas été mis en compatibilité avec le SCOT de 2019, et à fortiori avec sa modification récente, alors qu'il outrepasse le potentiel urbanisable possible, - que quelle qu'ait été la qualité des études réalisées, le projet s'inscrit dans des zones d'urbanisation future, qui de par leur taille, ne sont compatibles, ni avec les orientations du SCOT et ni avec les objectifs de la loi Climat et résilience, traduit dans le PLUi ; - que le projet présenté ne peut être autorisé sur le fondement du PLU, ce qui a justifié la suspension par le Tribunal administratif, des autorisations données par la commune aux 5 PA, - que le PLUI organise la répartition de l'urbanisation sur son territoire, de façon équitable entre les différentes communes-pôles, comme le montre les tableaux p12 du livret 1.2, En conséquence : - dans ce cadre et compte tenu des surfaces déjà consommées, l'extension de l'urbanisation (non compris le secteur de la Fabrique déjà autorisé mais non commencé) ne peut être envisagé que sur 6ha ; - L'OAP sectorielle et le périmètre des secteurs (sans modification de surface) pourront être revues avec les élus issus des dernières élections municipales, pour tenir compte de la limitation de la taille du projet d'ici 2040.
	Commentaire de la commission : La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage et suggère que le requérant prenne attache avec la Communauté de communes.

Observation adressée par courrier			
Repère	Date	Nom et prénom	Thème(s) de l'observation
CR013	25/02/2026	M ARRUEGO André	Opposition au projet de PLUi

Texte de l'observation :

André ARRUEGO
14, Venelle de Béneauville
14 370 Moult/Chicheboville

C.D.C Val ès dunes - Reçu le
25 FEV. 2026

CR013

Le 24 Février 2026

Mr le Commissaire Enquêteur
PLUI CDC Val ès dunes C/o Cdc Val ès dunes
Rue Guéritot 14 370 Argences

Objet :
Enquête publique PLUI Cdc Val ès dunes 02/2026

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je vous prie de trouver ci-après mon avis défavorable au projet actuel de PLUI de la Cdc Val ès dunes, aux motifs suivants, et après suivi minutieux de tous les échanges qui ont pu être rendus publics sur le sujet, ainsi que l'examen des comptes rendus des conseils municipaux de la commune ayant ce point à l'ordre du jour.

Une rupture manifeste d'égalité entre communes "pôles". Moult-Chicheboville est identifiée comme commune "pôle" au sein de Val ès Dunes. À ce titre, elle devrait bénéficier d'une planification cohérente avec ses fonctions de centralité, de services, de desserte, notamment ferroviaire, et d'accueil de population. Or, dans le PLUi, Moult-Chicheboville est la seule commune "pôle" à devoir céder massivement des hectares constructibles, dans des proportions inédites et pénalisantes

- 25 hectares classés en 2AU reclassés en zone agricole,
- 20 hectares classés en 1AU (sur 26 ha détenus en propre) reclassés, soit une réduction quasi totale du potentiel maîtrisé par la commune.

Cette situation contraste de manière flagrante avec le traitement réservé aux autres communes comparables du territoire :

- Frénouville gagne 3 hectares, pour quel projet ?
- Argences conserve l'intégralité de son potentiel constructible alors qu'aucun projet n'a été déposé sur ces hectares et que la maîtrise foncière n'est pas acquise pour une réalisation. Cela veut dire à minima 3 à 5 ans de démarches administratives. Pourquoi ne pas permettre à Moult Chicheboville de porter un projet prêt à être lancé et laisser la possibilité à Argences de lancer le sien en temps voulu ?
- Bellengreville gagne plusieurs hectares, pour quel projet ?
- Cagny n'est pas soumise à un effort équivalent.

Cette différence de traitement ne repose sur aucune justification objective, proportionnée et cohérente au regard des besoins du territoire et des fonctions exercées par chaque commune. Elle revient, de fait, à faire supporter à Moult-Chicheboville seule un effort censé bénéficier à l'ensemble de l'intercommunalité. Plus gravement, des décisions lourdes de conséquences ont été prises sans explication et sans notification préalable, notamment :

- le passage en zone naturelle d'une parcelle destinée au déplacement de la pharmacie, pourtant un enjeu direct d'accès aux soins et de sécurité sanitaire ;
- le reclassement en zone agricole d'une parcelle située près de la zone industrielle, destinée à une entreprise locale, projet qui avait été acté puis remis en cause ;
- le refus de maintenir 14 hectares constructibles pour le projet Artémis, alors même qu'un compromis de réduction à 10 hectares avait été proposé par la commune et n'a reçu aucune réponse.

Cette situation traduit une absence de concertation réelle, alors même que la commune a multiplié les démarches pour rechercher une sortie équilibrée. À cela s'ajoute un élément fondamental : la commune prend à sa charge des aménagements d'intérêt communautaire et départemental, sans reconnaissance ni contrepartie dans le PLUi :

- Réaménagement de la rue du Traité de Rome, Création de pistes cyclables, Création d'un giratoire sur la RD40 (route de Saint-Pierre-sur-Dives),

Avec l'assurance de mes respectueux sentiments.

André Arruego Maire de Chicheboville 2001/2008

	Réponse du maître d'ouvrage : Voir réponse à la mairie de MOULT
	Commentaire de la commission : La commission n'a pas de commentaire particulier à formuler.

3.3. Les observations du public sur le registre dématérialisé



Contribution n°1 (Courrier)

Par Anonyme

Déposée le lundi 26 janvier 2026 à 11:30

Contribution :

Test réalisé par un commissaire enquêteur

Cette contribution n'appelle pas de réponse du porteur du projet

Contribution n°2 (Web)

Par DOCAGNE

Déposée le lundi 26 janvier 2026 à 12:18

21 allée Bernard ZAJEWSKI

14730 Giberville

Contribution :

Nous sommes propriétaires des parcelles E250, E389 en zone UGB, donc constructibles. Je souhaiterai demander un CU. Est ce possible ?

Réponse du maître d'ouvrage :

La parcelle E389 est classée en totalité en zone **UGb** constructible sous condition du respect du règlement écrit du PLUi, La parcelle E250 est en partie en zone **UGb** et pour le reste en zone Naturelle.

Commentaire de la commission :
La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Contribution n°3 (Web)

Par Anonyme

Déposée le lundi 26 janvier 2026 à 17:31

Contribution :

Nous sommes propriétaires des parcelles n° 177 et n° 180. Nous souhaitons obtenir le certificat d'urbanisme afin de pouvoir par la suite réaliser une construction.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les parcelles sont situées en zone **A**. Seules les extensions et annexes des logements existants sont autorisées.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Contribution n°4 (Web)

Par Yves Rocher

Déposée le mercredi 28 janvier 2026 à 19:48

11 bis chemin de Beneauville

14370 Vimont

Contribution :

Je sollicite une demande de changement de destination sur une partie d'un bâtiment agricole en zone A (parcelle ZK17) pour activité de services avec accueil d'une clientèle. Cordialement

Monsieur Yves Rocher
11 bis chemin de Béneauville,
14370 Vimont

À l'attention de
Monsieur le Président de la commission d'enquête
Enquête publique PLUi
Communauté de commune Val ès dunes,
1 rue Guéritot, 14370 Argences

Objet : Demande de changement de destination d'un bâtiment en zone agricole pour une activité de services avec accueil d'une clientèle / patientèle.

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique du PLUi je vous adresse cette observation. Je vous remercie pour l'attention accordée à l'étude de ma demande.

Synthèse de la demande :

- Changement de destination sur 40m² (4% du bâtiment)
- Pas d'extension ni modification paysagère
- Pas d'impact sur l'exploitation agricole
- Activité de service avec accueil d'une clientèle
- Public restreint (individuel / petit groupe)
- Activité limitée à 2 ou 3 jours par semaine



- Terrain et bâtiment concernés

Référence parcelle : ZD4 et ZK17
Adresse : 24 route de Vimont 14370 Argences
Zone : zone A sans étoile selon l'atlas 4d « règlement graphique et prescriptions d'urbanisme » actuel (p.47, planche F5)
Bâtiment : Hangar
Superficie : 1048 m²
Usage actuel : stockage et activités agricoles

- Description du projet

Je souhaite mettre à disposition une partie de mon bâtiment afin d'y développer un projet d'**accueil thérapeutique en milieu agricole**. La thérapie assistée par l'animal et la nature démontre des bénéfices

significatifs sur le bien-être physique, psychique et social des personnes accompagnées, notamment en favorisant l'apaisement, l'autonomie et le lien social.

L'aménagement prévu ne modifie pas l'aspect actuel de la parcelle, le paysage agricole étant particulièrement recherché et fondamental pour mettre en place cette approche. Le bâtiment conserve sa structure actuelle, aucune extension n'est envisagée. Seule une partie du bâtiment[1] (≈ 40 m² soit environ 4 % du bâtiment) devra bénéficier d'un **changement de destination** afin de pouvoir accueillir une activité de services avec accueil d'une clientèle (profession de santé).

Cette partie du bâtiment comprend une zone d'accueil pour se changer avant et après les séances, des sanitaires et une zone de stockage pour le matériel nécessaire aux séances. Une zone de repli pourra être utilisée lorsque les conditions météorologiques ne permettent pas l'accès à l'espace extérieur en sécurité. Les espaces extérieurs utilisés dans le cadre de la thérapie assistée par l'animal seront sécurisés par des clôtures adaptées, de style classique, en harmonie avec le paysage agricole. Des abris légers et mobiles (≤ 5m² et < 2m de hauteur) seront installés afin d'assurer le confort et le bien-être des animaux.

Ce projet est en conformité avec les orientations du PLUi pour les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (Art. L.151-11-1.-2° du Code de l'urbanisme). La thérapie assistée par l'animal et la nature ne peut exister en dehors d'un milieu agricole, l'élément fondamental de l'approche et du projet se porte sur la préservation et le maintien du caractère agricole des espaces. Le projet reste cadré en termes d'espace et de temps afin de ne pas impacter l'usage agricole[2]. Ce projet contribue également au développement de la commune en développant ses services de proximité et en offrant une activité thérapeutique innovante, complémentaire aux services existants.

Je remercie la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers pour l'attention portée à ma demande de changement de destination d'un bâtiment (parcelle ZK 17) en zone A lors de l'élaboration du PLUi.

Je remercie Monsieur le Président de la commission d'enquête pour la prise en considération de cette demande dans le cadre de l'enquête publique et pour son attention portée au développement des activités de services tout en préservant l'agriculture locale.

Le 28 janvier 2026,

Yves Rocher
06.31.36.96.64
yveselisa.rocher@orange.fr



[1] Voir Annexe II - Projection de l'espace
[2] Voir Annexe III – Description de l'activité

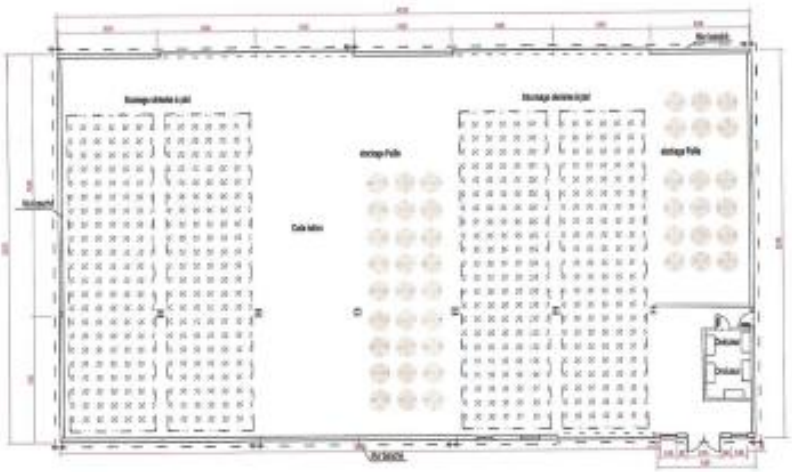
Annexe I - Visualisation de l'espace actuel







VUE EN PLAN



Argences, le 4 septembre 2025

CERTIFICAT DE NUMEROTAGE

Je soussignée Marie-Françoise ISABEL, Maire de la Commune d'ARGENCES (calvados),

CERTIFIE :

Que la propriété sise route de Vimont, cadastrée ZD4 et 17, appartenant à Monsieur Yves ROCHER, porte le numéro suivant : 24.

Le présent certificat est établi pour servir et valoir ce que de droit.

Marie-Françoise ISABEL
Maire

MAIRIE D'ARGENCES
14370

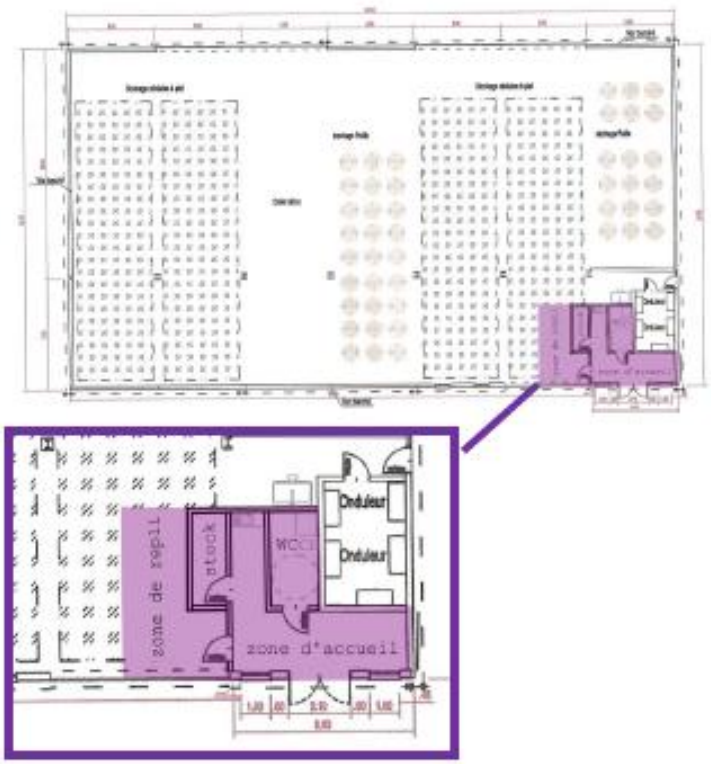
Hôtel de Ville – 2 Place du Général Leclerc - 14370 ARGENCES
02.31.27.90.61 - mairie@argences.com - www.argences.com

Annexe II- Projection de l'espace



Image générée par IA pour appréciation générale, non conforme à la réalité

VUE EN PLAN



Partie du bâtiment relevant du changement de destination

Annexe III - Description de l'activité

- **Présentation de la thérapeute collaborant sur le projet**

Amélie Rocher
Ergothérapeute D.E. (2019)
Formation complémentaire : intervenante en médiation animale - animaux de la ferme (2022) ; ergothérapie en plein air (2024)
Installée en libéral sur le secteur de Moult depuis 2023, mes services sont ouverts aux personnes de tout âge et toute problématique de santé. Actuellement une grande partie de ma patientèle est pédiatrique, il s'agit surtout d'enfants et adolescents porteurs de troubles neurodéveloppementaux.

- **L'ergothérapie assistée par l'animal et la nature**

L'objectif de cette spécialisation est de profiter des bénéfices issus de l'agriculture lors de séances de thérapie : L'accès à la nature est bénéfique notamment dans le cadre de la réduction du risque de maladie mentale, la récupération suite à un stress important, le rétablissement de la capacité à fixer l'attention, et c'est un lieu privilégié pour l'activité physique (réduction du risque d'obésité, de pathologies cardiovasculaire, diabète).[3] Encore récemment les bénéfices liés à la présence d'animaux lors de séances d'ergothérapie ont pu être démontrés.[4]

- **Cadre et sécurité**

Temps de présence : la présence de l'ergothérapeute sur l'espace agricole est limitée de 9h à 18h sur 2 à 3 jours par semaine.
Public accueilli : séances en individuel la majeure partie du temps, petits groupes possibles (4 à 6 personnes maximum).
Suivi sanitaire : Dr Pellegrini, Argences (pour les petits animaux), Clinique Vétérinaire Melivet, Mézidon Vallée Auge (pour les chèvres naines).

- **Les différents espaces de médiation**

Les différents espaces extérieurs utilisant l'agriculture seront :

- Un jardin thérapeutique (cultiver la terre),
- Un jardin sensoriel (observer, sentir, se déplacer),
- Une zone sécurisée pour les lapins et cochons d'Inde (observer, écouter, appréhender le contact)
- Une zone sécurisée pour les poules (écouter, observer, se déplacer)
- Une zone sécurisée pour les chèvres naines (observer, se déplacer, caresser)

- **D'ici 5 ans**

La surface nécessaire à l'accueil de clientèle n'aura pas besoin d'être augmentée.
Les animaux médiateurs seront amenés à augmenter : nombre d'individu et diversité des espèces. Dans la continuité du projet, j'envisage une demande d'installation agricole à titre secondaire. Celle-ci me permettra de reprendre la gestion de l'exploitation agricole en parallèle de la thérapie assistée par l'animal et la nature.

[3] Kjell Nilsson, Peter Bentsen, Patrik Grahn et Lærke Mygind. De quelles preuves scientifiques disposons-nous concernant les effets des forêts et des arbres sur la santé et le bien-être humains ? *Santé Publique*, 2019, p.219-240.
[4] Jessica M. Simon, Jessica McHugh. Incorporating Animal-Assisted Therapy (AAT) to Improve Handwriting Skills in Pediatric Occupational Therapy - *Student Journal of Occupational Therapy*, 2024, 4 (2), p.1-15.

Je remercie la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ainsi que Monsieur le Président de la commission d'enquête pour l'attention portée à ma demande et me tiens à leur disposition pour échanger plus amplement si nécessaire,

Le 28 janvier 2026

Amélie Rocher
06.50.74.57.32
arocher.ema@gmail.com



Réponse du maître d'ouvrage :

Ce hangar agricole, au sein de la zone agricole, va se retrouver en bordure de la déviation ; on peut s'interroger sur l'opportunité de son changement de destination, qui pourrait constituer un mitage encore plus conséquent de l'espace agricole (parking ...)

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Contribution n°5 (Web)

Par Anonyme

Déposée le vendredi 30 janvier 2026 à 11:08

Contribution :

Délimitation de la clôture de l'ancienne gare, la haie de sapin (trop large) déborde sur le trottoir rue Decauville et il n'y a pas de place pour marcher sur le trottoir. Les piétions sont obligés de marcher dans la rue. Très dangereux pour les enfants, les personnes avec une poussette, etc....

Réponse du maître d'ouvrage :

Ne concerne pas le PLUi ; Ces sujets relèvent de la commune d'Argences qu'il conviendrait de contacter pour soumettre cette réclamation.

Commentaire de la commission :

La commission confirme la réponse du maître d'ouvrage.

Contribution n°6 (Web)

Par COLLIN Yves

Déposée le vendredi 30 janvier 2026 à 19:20

5 Route des Renardières

14370 Valambray

Contribution :

Quel est l'intérêt de diminuer la distance de 500 m dans les champs qui entourent le château de Coupigny ? Sauf peut-être un côté mercantile pour pouvoir édifier de nouveaux champs éoliens à 200 m du château, déjà qu'à 500 m, les éoliennes actuelles sont d'une grande laideur. Elles massacrent le château, font beaucoup de bruit dès qu'il y a du vent. Et sont, hélas, immédiatement visibles depuis le parc, étant donné leur hauteur.

Docteurs Yves et Colette Collin

Réponse du maître d'ouvrage :

• En premier lieu, il est important de rappeler que la mise en place des Périmètres Délimités des Abords (PDA), en remplacement des périmètres de protection de 500m autour des monuments historiques (MH) a pour intérêt de mettre en place d'une protection adaptée à l'environnement des MH, en fonction des enjeux patrimoniaux liés à l'édifices dans la logique « d'un ensemble cohérent ou susceptibles de contribuer à la conservation ou la mise en valeur » du MH.

Cette notion a été développée notamment car, dans une très grande majorité de cas, le périmètre de 500m n'est pas pertinent ni adapté. Le développement des PDA demeure un enjeu essentiel afin de rationaliser l'application de cette protection aux enjeux spécifiques des territoires, d'alléger la charge de travail conséquente des services de l'État et de renforcer l'intelligibilité de cette servitude pour les propriétaires concernés.

C'est dans cette optique qu'ont été étudiés les PDA proposés à l'étude dans le cadre de cette enquête publique. La notion de rendement économique liée à l'éolien n'a pas sa place dans les réflexions de l'ABF.

Par ailleurs, les PDA impliquent une meilleure protection des MH – rendant dans ces secteurs l'avis de l'ABF obligatoire (avis conforme), là où, dans le rayon de 500m par défaut, le caractère obligatoire de l'avis de l'ABF est assujetti à la notion de visibilité/covisibilité. Sans cette notion, l'avis demeure simple et donc non obligatoire.

• Concernant la proposition de PDA autour du château de Coupigny, dans un premier temps et pour vous rassurer, il convient de rappeler que la législation impose dans le cadre d'implantation d'éoliennes de grande hauteur une distance d'éloignement minimale de 500m à des habitations. Ainsi, la réduction du périmètre de 500m ne pourra pas permettre l'implantation d'éolienne à moins de 500m du château et des habitations environnantes quoiqu'il en soit. Les porteurs de projet éoliens tendent d'ailleurs dans une grande partie des cas à s'éloigner encore davantage, préférant souvent un périmètre de recul d'environ 700m. Les éoliennes

existantes à proximité se situent actuellement à environ 900m du château pour la 1ère. (Par ailleurs, l'existence d'un périmètre de 500m n'entraine pas automatiquement l'interdiction d'implanter des éoliennes dans ce rayon. La protection implique au cours de la demande d'autorisation du parc éolien un avis conforme (obligatoire) de l'ABF – qui a cette occasion peut refuser le projet).

Aussi aucune éolienne ne pourra se rapprocher à moins de 500m du château et des habitations environnante – la modification du périmètre de protection n'aura aucune répercussion à cet égard.

• Enfin, concernant le périmètre retenu pour le château de Coupigny, comme cela a pu être justifié dans le dossier fournis par l'UDAP, le château de Coupigny, bien qu'imposant, ne se découvre que très tardivement, masqué par l'écrin végétal du parc et de la vallée de la Muance. C'est pour cette raison et en prenant en considération les éléments mentionnés ci-dessus concernant les objectifs des PDA et l'absence d'impact de la réduction du R500 sur de potentiels projets éoliens dans cette proximité du château – que le PDA a été pensé ainsi.

Nous aimerions vous rassurer en réaffirmant que l'impact des projets éoliens sur le patrimoine et les paysages du Calvados est une thématique primordiale traitée par notre service de manière quotidienne et à travers l'ensemble des outils à notre disposition pour le faire.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse de l'UDAP 14.

Contribution n°7 (Web)

Par Anonyme

Déposée le samedi 31 janvier 2026 à 10:59

Contribution :

Revoir le plan de délimitation de la clôture de l'ancienne gare, côté rue Decauville trottoir trop petit La haie de sapin étant très large, elle dépasse sur le trottoir, difficile de passer sur ce trottoir avec une poussette

Réponse du maître d'ouvrage :

Ces sujets concernent la commune d'Argences, il conviendrait de se rapprocher de cette commune pour soumettre cette réclamation.

Commentaire de la commission :

La commission confirme la réponse du maître d'ouvrage.

Contribution n°8 (Web)

Par Anonyme

Déposée le lundi 02 février 2026 à 16:20

Contribution :

Bonjour j'aimerais vous demander s'il était possible de passer une parcelle actuellement en N en zone constructible ? D'avance merci

Réponse du maître d'ouvrage :

Pas de réponse possible, en l'absence de localisation….

Commentaire de la commission :

La commission ne peut que confirmer la réponse du maître d'ouvrage.

Contribution n°9 (Web)

Par Charles de Lesquen

Déposée le mardi 03 février 2026 à 14:06

16 grande rue - Fierville Bray

14190 Valambray

Contribution :

Charles de Lesquen 16 Grande rue – Fierville Bray

A l'attention du Siège de la Communauté de communes Val ès dunes 1 rue Guéritot - 14370 Argences

Valambray, le 3/02/2026

Objet : Observation dans le cadre de l'enquête publique du PLUi – parcelle cadastrée 0137 – projet d'aménagement accessoire (piscine)

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Val ès dunes, je me permets de vous adresser la présente observation.

Nous sommes propriétaires du bien situé au 16 Grande rue, Fierville-Bray, 14190 Valambray, contenant la parcelle cadastrée section 0137. Au regard du projet de zonage actuellement envisagé, cette parcelle est classée en zone N.

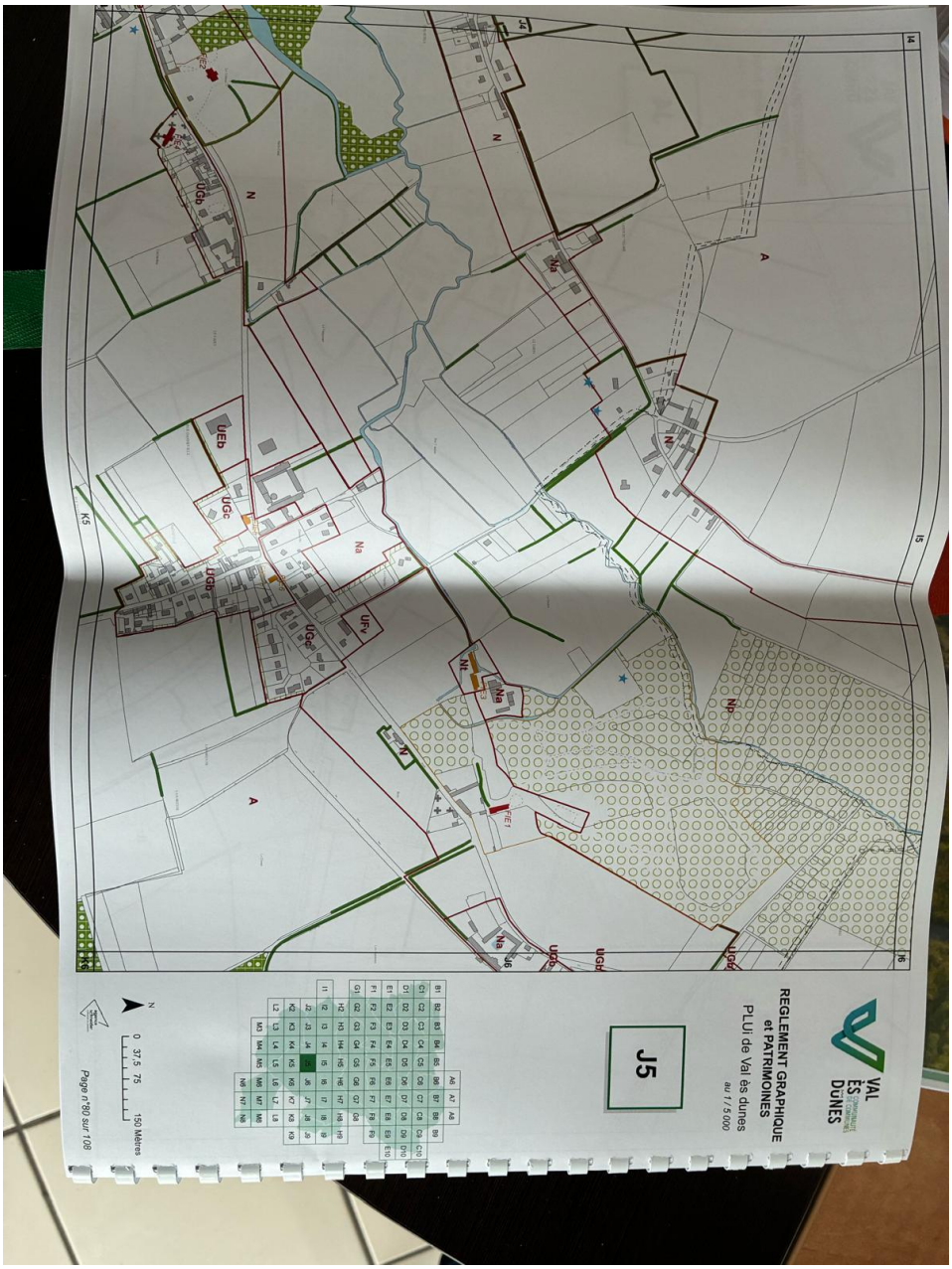
Nous souhaiterions attirer votre attention sur la possibilité de réaliser un aménagement accessoire à l'habitation existante, consistant en la création d'une piscine familiale. Ce projet resterait de dimension limitée, sans création de surface bâtie significative ni atteinte au caractère naturel du site, et serait réalisé dans le strict respect des règles d'urbanisme applicables.

La présence d'équipements de loisirs à proximité (notamment un terrain de tennis) s'inscrit par ailleurs dans la continuité des usages du secteur. Nous souhaiterions donc savoir si une adaptation du règlement ou une autorisation permettant ce type d'aménagement accessoire pourrait être envisagée dans le cadre du PLUi, ou, à défaut, que cette observation soit prise en compte dans l'élaboration finale du document.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Nous vous remercions par avance de l'attention portée à notre demande et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Charles de Lesquen



<u>Réponse du maître d'ouvrage :</u>

Le règlement de la zone **N** autorise la création d'extensions et d'annexes aux logements existants (sous conditions).

<u>Commentaire de la commission :</u>

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Contribution n°10 (Web)

Par Regrin xavier

Déposée le mardi 03 février 2026 à 17:30

12 rue des cigognes

14370 Moult

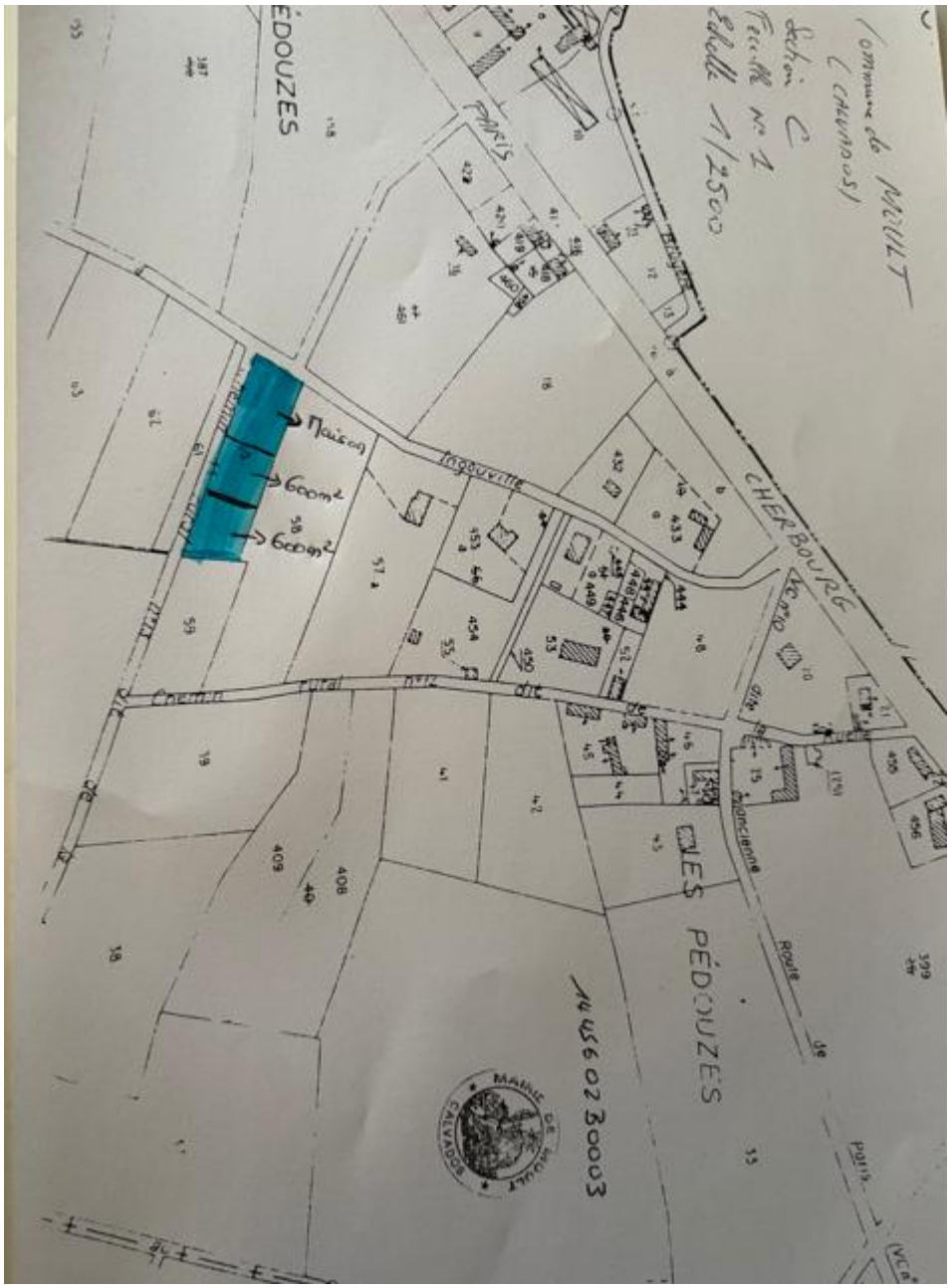
Contribution :

Madame, Monsieur,

Nous sommes propriétaires d'une parcelle constructible cadastrée C60 de 3000 m2 que nous aimerions diviser en 3 lots distincts. Une parcelle 1800 m2 sur laquelle est notre habitation et une seconde parcelle de 1200 m2 que nous aimerions diviser en deux parcelles de 600 m2.

Dans l'attente, nous restons à votre à votre disposition pour tout complément d'information. Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Mme et Mr REGRIN



Réponse du maître d'ouvrage :

L'urbanisation diffuse du quartier des Pedouzes n'est pas comprise dans une zone urbaine, vu sa densité, sa desserte et sa localisation. Seules les annexes et extensions aux logements existants sont autorisées.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Contribution n°11 (Web)

Par Jehanne

Déposée le mardi 03 février 2026 à 18:10

Contribution :

Nous aimerions connaître les caractéristiques des terrains qui passent constructibles sur la commune de Condé-sur-Ifs, situés derrière la parcelle AC107.

Combien de maisons pourront y être construites et quelle sera la superficie des terrains, sachant qu'il s'agit d'un assainissement individuel ? Quelle est la hauteur maximale autorisée pour les futures constructions ?

Quelles sont les limites d'implantation par rapport aux habitations déjà construites ?

J'attire également votre attention sur le fait que ces futures constructions seraient situées à proximité immédiate des jeux. Cette zone accueille de nombreuses personnes, y compris extérieures à la commune, en journée et parfois en soirée, ce qui génère des nuisances sonores, notamment liées à la musique, à la consommation d'alcool et aux scooters. Au vu de la proximité avec les futures habitations, je ne pense pas que cette implantation soit judicieuse pour la tranquillité de tous.

Réponse du maître d'ouvrage :

Il convient de consulter l'AOP HAB05 et le règlement de la zone **AUGb2**

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Contribution n°12 (Web)

Par FOLKOWSKI philippe

Déposée le mardi 03 février 2026 à 19:14

97, rue Eole

14370 MOULT CHICHEBOVILLE (CHICHEBOVILLE)

Contribution :

Madame, Monsieur.

objet : demande de classement en zone constructible dans le cadre de l'enquéte publique relative à l'élaboration du PLUI du val es dunes.

Je me permet de vous demander de classer en zone constructible mes parcelles AC 44 & AC 45 situées sur CHICHEBOVILLE dans le but de construire de l'habitation individuelle avec un accés qui sera realisé par une voirie de 5 metres de large sur ma parcelle AC230. cette demande s'intégre parfaitement dans le cadre de la périnnisation du groupe scolaire des vents et marais. en espérant une suite favorable à ma demande et reste à votre disposition. Cordialement.



Réponse du maître d'ouvrage :

Aucune extension de l'urbanisation n'est prévue sur la lisière nord du village, en direction du marais, pour la protection des espaces naturels qui bordent le site NATURA 2000.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Contribution n°13 (Web)

Par FOLKOWSKI Philippe

Déposée le mardi 03 février 2026 à 19:57

97, rue Eole

14370 MOULT CHICHEBOVILLE (CHICHEBOVIL

Contribution :

Madame Monsieur,

Suite à une demande en 2019 du maire de Moult Chicheboville concernant un régularisation de construction existante, nous avions fait le nécessaire immédiatement auprès des services de la Mairie (Madame VIEL). Le bâtiment désigné étant déjà existant sur la parcelle AC 44 lors de notre acquisition en 1997. A ce jour sur le cadastre et par rapport à l'enquête publique du futur PLUI du val es dunes nous ne voyons pas le bâtiment, pouvez-vous régulariser la situation.

Cordialement

MOULT-CHICHEBOVILLE

Moult-Chicheboville, le vendredi 6 septembre 2019

Le Maire

à

Monsieur Philippe FOLKOWSKI
97, rue Eole
14370 Moult-Chicheboville

Objet : régularisation de constructions existantes

Monsieur,

Comme vous le savez peut-être, le règlement national d'urbanisme, dans le cadre de la commune nouvelle, impose à tout pétitionnaire un dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme pour les constructions supérieures à 5m². Une déclaration préalable de travaux, pour les constructions de 5m² à 20m², ou un permis de construire, pour les constructions supérieures à 20m² doit être déposé en mairie afin d'être instruit et autorisé.

Les moyens d'observation actuels permettent un inventaire de toutes les constructions sur le territoire communal.

Vous êtes, semble-t-il, propriétaire d'une construction (abri de jardin, pergola, véranda etc) non déclarée en mairie ni auprès des services du cadastre.

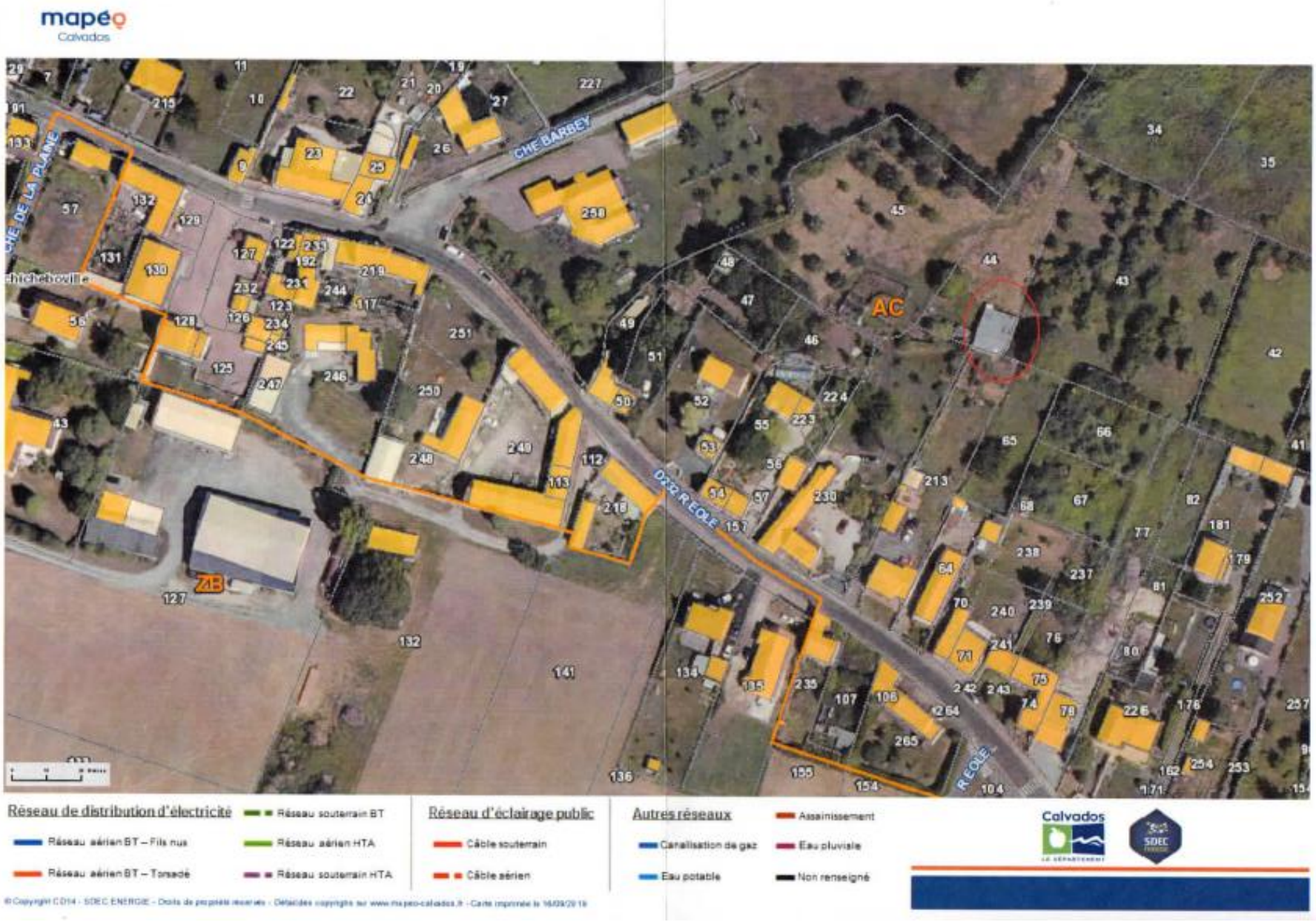
Afin de régulariser votre situation du point de vue des règles d'urbanisme, je vous invite à prendre contact avec les services administratifs de la commune afin de retirer un dossier ou de prendre les renseignements nécessaires.

Les dossiers de déclaration préalable de travaux et de permis de construire sont également téléchargeables sur internet, sur le site service-public.fr.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Sylvain RAULT
Maire de Moult-Chicheboville

Mairie de Moult-Chicheboville
6 Rue Pierre Cingal - 14370 Moult-Chicheboville - Tél. 02.31.27.94.30 - Fax 02.31.39.04.59
Site internet : www.mairie-moult.fr - Courriel : mairie.moult@wanadoo.fr
Ville jumelée avec Pakoslaw (Pologne)


mapéo
Calvados
CHE BARBEY
CHE DE LA PLAINE
REOLE
AC
ZB
Réseau de distribution d'électricité
Réseau souterrain BT
Réseau aérien BT – Fils nus
Réseau aérien HTA
Réseau aérien BT – Torsadé
Réseau souterrain HTA
Réseau d'éclairage public
Câble souterrain
Câble aérien
Autres réseaux
Assainissement
Canalisation de gaz
Eau pluviale
Eau potable
Non renseigné
Calvados
SDEC



Réponse du maître d'ouvrage :

La mise à jour de cette annexe (bâtiment couvert de tôles) sera faite par le cadastre. Elle ne change pas la constructibilité du terrain, au titre du PLUI.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Contribution n°14 (Web)

Par HARDY Alexandre/David

Déposée le mercredi 04 février 2026 à 10:09

12 Rue Thérèse de la Varde

14370 Bellengreville

Contribution :

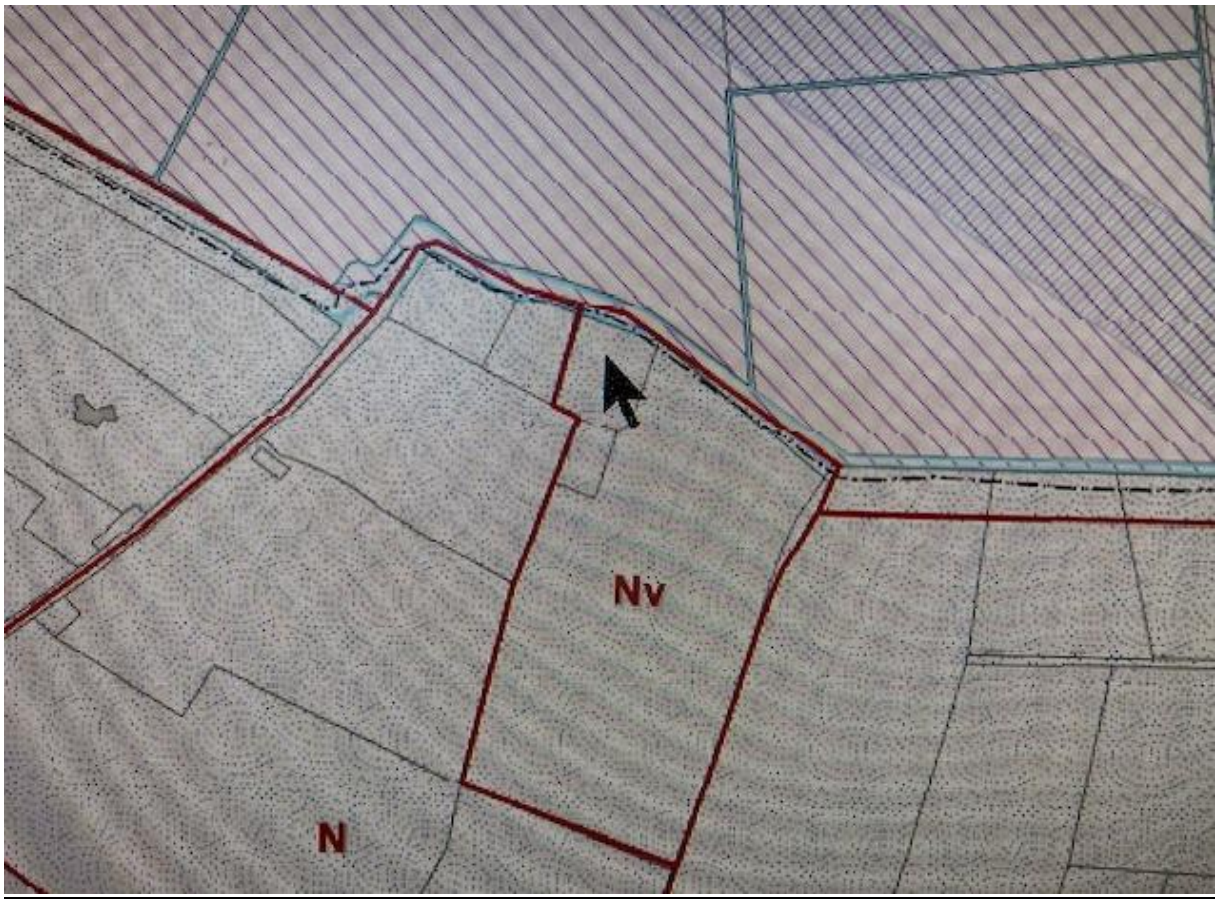
Madame, Monsieur Dans le document 4d-réglement graphique-prescriptions-urbanisme, page E4, une zone N a été modifié par rapport au PLUI de 2017 de la commune de Bellengreville. Le sud de la zone N a été agrandi pour quelles raisons ? Il s'agit de parcelles agricoles dont les numéros sont 0006 et 0007. Ces parcelles devraient rester en classement agricole. Concernant la zone Nv au nord de la zone N, les 2 parcelles en haut à gauche dont une porte le numéro cadastrale 0014 ne devraient pas non plus être classées en zone Nv, mais plutôt en N. Vous trouverez en pièces jointes les photos correspondantes en pièces jointes. Merci de votre retour.

Cordialement, Alexandre et David Hardy




N
Nh
FRANQUEVILLE
Ah
A
N
Ah


Nv
N



Réponse du maître d'ouvrage :

Le PLUi avec la création d'une zone Nv permet la mise en valeur de l'étang existant. Le classement en zone N interdit les nouvelles constructions agricoles mais ne remet pas en cause l'exploitation agricole de terrain. Le tracé de la zone A sera revu, à proximité des serres existantes.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Contribution n°15 (Email)

Par Anonyme

Déposée le mercredi 04 février 2026 à 18:44

Contribution :

Objet : Nicolas ROBILLARD PLUI JANVILLE Bonjour Je me suis rendu ce jour à la Mairie de Janville dans le cadre de l'enquête publique. Il m'a été demandé d'envoyer ce mail. En effet j'ai déjà évoqué par courrier à la Mairie et à la Communauté de Communes Val es Dunes mon souhait de rendre ma parcelle B98 à Janville constructible. En pièces jointes, vous trouverez le plan de cette parcelle et le courrier de Mr Le Maire indiquant une volonté de 3 parcelles constructibles. Le projet de PLUI prévoit une partie de cette parcelle constructible (plan C6). Je souhaiterais que ma parcelle B98 soit constructible sur sa totalité.

Cordialement,

Nicolas ROBILLARD

Département du Calvados

Mairie de Janville
145, rue Haute
14670 Janville
Tél. : 02.31.39.12.33
Courriel : mairiejanville14@wanadoo.fr

Mr ROBILLARD Nicolas
11 rue du Douet
14860 BAVENT

Objet :

Constructibilité parcelle B98

Monsieur

La parcelle B98 se situe actuellement en zone agricole non constructible dans le Plan local d'urbanisme.

Depuis,la communauté de communes est devenue seule compétente dans l'urbanisme et à ce titre elle a décidé de se lancer dans l'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal(PLUI)

Cette procédure va durer entre 3 et 5 ans

Suite à une réunion avec les responsables de l'urbanisme de val es dunes, il m'a été proposé en complément d'une zone AU de rendre constructible 3000 m2 de la parcelle B98

Ce qui représente trois constructions

Je suis d'accord avec leur proposition (27 constructions seront possibles sur Janville en 20 ans)Dans l'attente de l'enquête publique et la finalisation du PLUI ; je vous conseille d'aller sur le site de val es dunes -aménagement – PLUI pour donner toutes vos observations sur la parcelle ou de vous déplacer physiquement à la communauté de commune à argences afin de noter toutes vos remarque et vos souhaits sur le registre

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur , l'assurance de ma considération distinguée.

MAIRIE DE JANVILLE (CALVADOS)

Henri LEHUGEUR
Maire

Permanence du Maire : le vendredi de 16h à 18h

Département :
ALVADOS

Commune :
JANVILLE

Section : B
Feuille : 000 B 02

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/2500

Date d'édition : 26/09/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

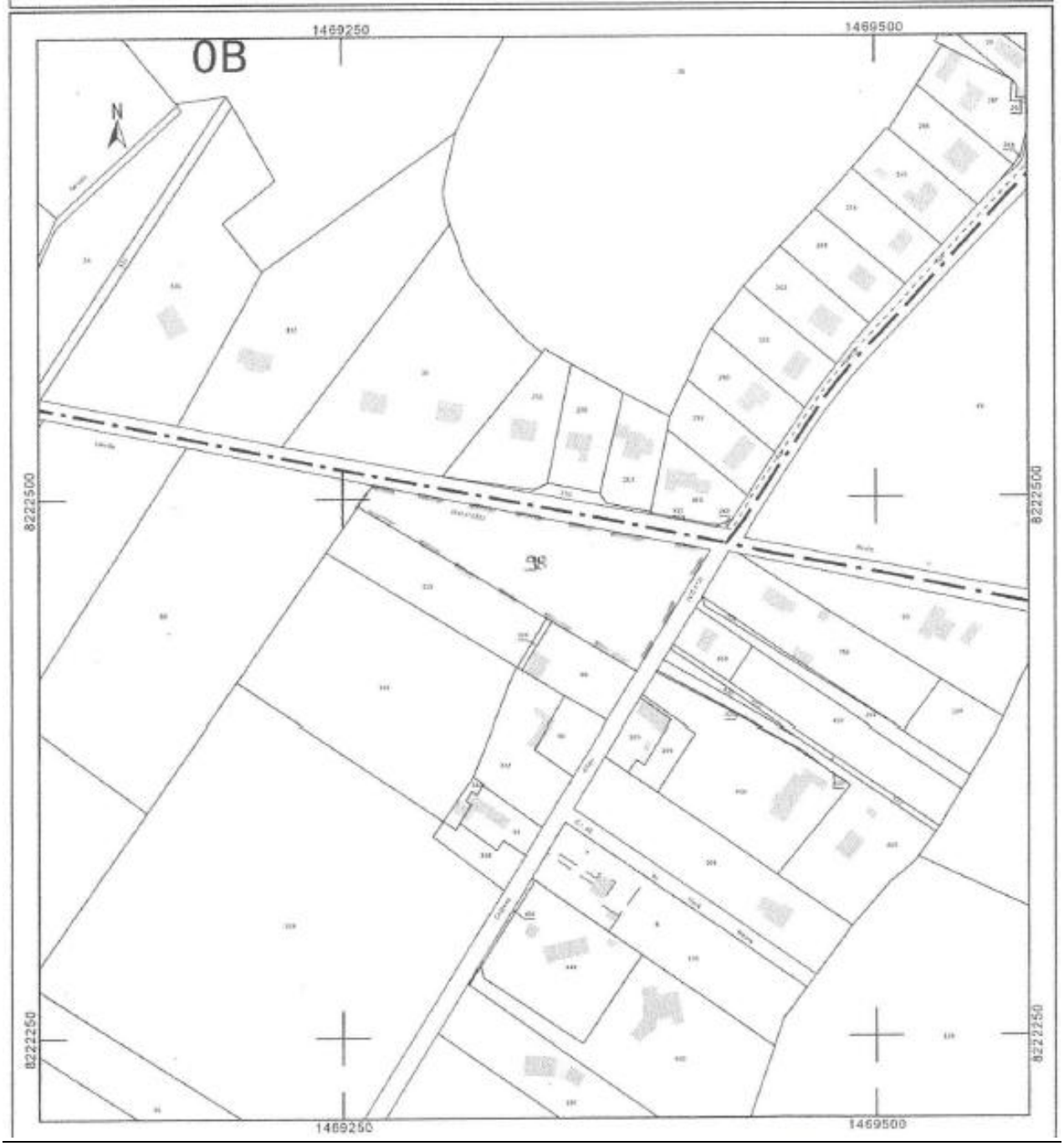
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait a été établi par le centre des impôts foncier suivant :
Caen Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale
6, place Gambetta B.P. 80540 14048
14048 Caen Cedex 1
tél. 02.31.39.74.00 -fax
ptgc.caen@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Réponse du maître d'ouvrage :

Le projet de PLUi permet la constructibilité de la partie sud-est de la parcelle (environ 1800 m2, ce qui permettrait 3 lots), en extension du hameau. Il ne retient pas la constructibilité de l'ensemble de l'unité foncière vu sa taille, vu l'obligation de maitrise de la consommation de l'espace fixée par la Loi Climat et Résilience, que le SCOT quantifie.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Contribution n°16 (Web)

Par Frederic de Lesquen

Déposée le jeudi 05 février 2026 à 22:45

2 le bout du chemin

35960 Le Viviers sur Mer

Contribution :

Je suis propriétaire des parcelles cadastrées 26801 section 0134, 0214, 0139. Notre requête concerne la section 0134, actuellement classée en zone N. Nous envisageons d'y faire construire un terrain de padel tennis, réservé à un usage strictement familiale. Le mur entourant cette parcelle est haut et nous planterions des arbres afín d'éviter toute vue sur cette construction. J'attire donc votre attention sur le zonage de cette parcelle afín de pouvoir menee à bien notre projets, en respectant toutes les règles d'urbanisme en vigueur.

Merci

Réponse du maître d'ouvrage :

Le règlement de la zone N autorise la création d'extensions et d'annexes aux logements existants (sous conditions).

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Contribution n°17 (Web)

Par Herfort William

Déposée le vendredi 06 février 2026 à 14:48

2 rue de la valette

14630 FRENOUVILLE

Contribution :

Bonjour,

La lettre est dans les documents associés. Cordialement M.Herfort

CM
1003

Clotilde MICHELLAND – Constance GRAVELLE
Notaires Associées
Manon CREVEUIL – Marine BEDOUET
Notaires

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête
Enquêtes Publiques PLUI
Périmètres Monuments Historiques et Zonage Pluvial
Communauté de Communes Val Es Dunes
1 rue Guéritot
14370 ARGENCES

Dossier suivi par
Clotilde MICHELLAND
clotilde.michelland@14043.notaires.fr

Saint Sylvain, le 6 février 2026

PLUI – PARCELLES CONSORTS HERFORT – POUSSY LA CAMPAGNE
1003429 /CM /CM /

LRAR

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,

Je me permets de venir vers vous concernant les parcelles sises à VALAMBRAY section POUSSY LA CAMPAGNE 517 A numéros 198 et 199 appartenant aux consorts HERFORT.

Je vous remercie de constater le caractère constructible de ces parcelles lors de l'élaboration du PLUI.

Ces parcelles permettraient que POUSSY LA CAMPAGNE puisse accueillir de nouvelles constructions (cela fait plus de 30 ans que POUSSY LA CAMPAGNE n'a pas connu de nouvelles constructions).

Notaires de France

Successeurs de Maîtres Pierre & Claude MICHELLAND
3, rue des Grives – 14190 Saint-Sylvain . Tél – 02.31.78.10.02 | Fax – 02.31.78.62.12

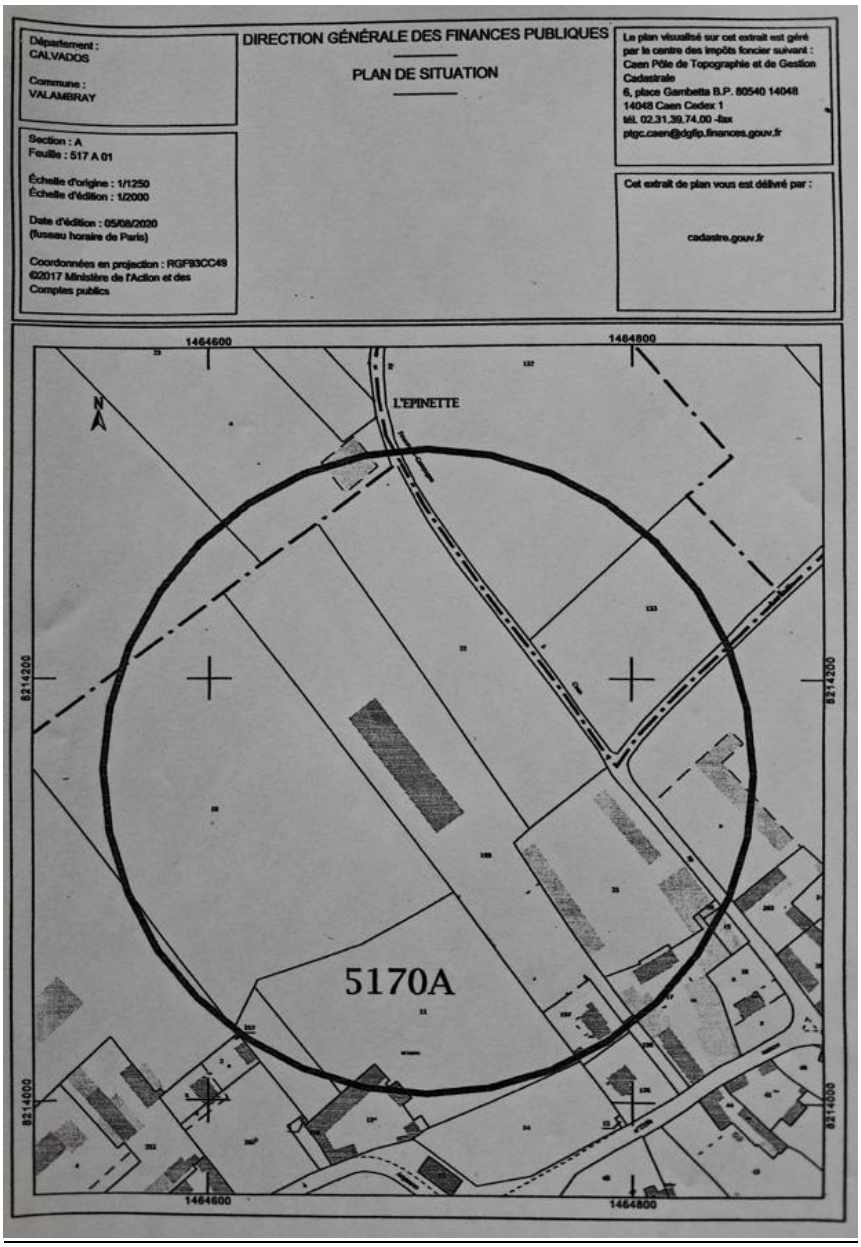
Ces parcelles s'intègrent dans une partie déjà urbanisée de la commune, dans le bourg de POUSSY LA CAMPAGNE donannt ainsi tout son sens à l'aménagement de ce secteur.

Par ailleurs, une réserve d'eau a été installée aux abords de la parcelle 517 A 199.

Je vous remercie de bien vouloir étudier cette demande,

Je vous prie de croire, Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, à l'assurance de mes sentiments dévoués.

Maître Clotilde MICHELLAND



Réponse du maître d'ouvrage :

Vu la proximité des constructions agricoles, et les objectifs de préservation de l'espace agricole, la demande ne peut être retenue.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Contribution n°18 (Web)

Par TRIUMVIRAT FINANCES

Déposée le lundi 09 février 2026 à 09:40

4 PLACE DE LA REPUBLIQUE Triumvirat

14000 CAEN

Contribution :

OBSERVATION À L'ENQUÊTE PUBLIQUE Projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Val ès Dunes

De : TRIUMVIRAT FINANCES 4 Place de la République 14000 CAEN

À : Monsieur le Commissaire Enquêteur Enquête publique relative au projet de PLUi de la CC Val ès Dunes (Enquête du 26 janvier 2026 au 25 février 2026)

Objet : Observation et contestation de la légalité du zonage et de l'OAP n°7 concernant le secteur "Quartier de l'Étoile" à Frénouville - Permis d'aménager PA 014 287 21 D0001, PA 014 287 21 D0002 et PA 014 287 21 D0003

Date : le 26 Janvier 2026

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

La société TRIUMVIRAT FINANCES, aménageur du secteur "Quartier de l'Étoile" sur la commune de Frénouville, propriétaire de l'intégralité des terrains de la zone 1AU2 du PLU actuellement en vigueur, titulaire de trois permis d'aménager formant un projet d'ensemble cohérent, présente par la présente une observation motivée contestant la légalité du projet de PLUi sur plusieurs points fondamentaux.

I. PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

A. Les trois permis d'aménager : un projet unitaire

Notre société a obtenu le 29 août 2022 trois permis d'aménager simultanés portant sur l'intégralité de la zone 1AU2 du PLU de Frénouville :

PA 014 287 21 D0001 (Phase 1 – Nord-Est)

PA 014 287 21 D0002 (Phase 2 - Centre)

PA 014 287 21 D0003 (Phase 3 – Nord-Ouest)

Ces trois permis constituent un projet d'aménagement unique et indivisible, pour les raisons suivantes :

1. **Instruction administrative unique**
   Les trois permis d'aménager ont été instruits simultanément par les services de l'État. Ils ont fait l'objet :
   D'une instruction conjointe au regard du Code de l'urbanisme

D'une étude environnementale systématique unique et commune aux trois permis, conformément au Code de l'environnement

D'une consultation unique des services (RTE, gestionnaires de réseaux, etc.)

D'arrêtés de délivrance délivrés le même jour (29 août 2022)

Il n'est donc pas possible de dissocier un permis des autres, l'instruction ayant été menée de manière globale tant au niveau du Code de l'urbanisme que du Code de l'environnement.

2. **Finalité urbanistique unique**

   Le découpage en trois permis répondait à une stratégie de financement et de commercialisation progressive, et non à une logique d'urbanisation différenciée.

   Les trois permis formaient un seul et même projet permettant notamment de :

   • Respecter les obligations de densité minimale imposées par le PLU actuel

   • Respecter les typologies d'habitats, ou d'activités imposées par le PLU actuel

   • Assurer la cohérence d'ensemble de l'aménagement du secteur 1AU2

   • Garantir la continuité des équipements (voirie, réseaux, espaces publics)

3. **Statut juridique consolidé**

   Les trois permis d'aménager sont :

   • Purgés de tout recours et retrait (délai de 2 mois écoulé depuis août 2022)

   • Valides jusqu'au 29 août 2027 (durée de 5 ans conformément à l'ordonnance n°2022-875 du 9 juin 2022)

   • Conférant des droits acquis opposables à toute modification ultérieure du PLU

4. **État d'avancement de la réalisation**

   • PA n°1 : entièrement viabilisé et commercialisé

   • PA n°2 : entièrement viabilisé et commercialisé

   • PA n°3 :

      o Déclaration d'ouverture de chantier déposée

      o Début des travaux effectif en date du 10 novembre 2025

      o Projet de permis d'aménager modificatif en cours d'élaboration

   Le projet d'aménagement d'ensemble est donc en cours de réalisation effective, conformément aux autorisations délivrées et aux règles d'urbanisme applicables lors de leur délivrance.

II. CONTESTATION DE LA LÉGALITÉ DU PROJET DE PLUi

Le projet de PLUi, tant dans son zonage que dans son OAP n°7 "Quartier de l'Étoile", porte atteinte de manière manifeste et illégale à nos droits acquis et au projet d'aménagement en cours de réalisation.

A. Violation des droits acquis résultant des permis d'aménager délivrés

1. Principe de non-rétroactivité des PLU (jurisprudence constante) Principe fondamental : Un PLU ne peut remettre en cause les autorisations d'urbanisme délivrées antérieurement à son approbation.

« Le plan local d'urbanisme ne peut avoir pour effet de remettre en cause les autorisations d'urbanisme définitives délivrées antérieurement, lesquelles confèrent des droits acquis à leurs titulaires. »

(CE, 12 novembre 2015, n°375542)

Le Conseil d'État a également confirmé que « les droits acquis d'un permis de construire ne sauraient être affectés par les dispositions d'un PLU entrées en vigueur postérieurement à sa délivrance ».

(CE, 2 juin 2023, mentionné aux tables)

S'agissant des permis modificatifs, la jurisprudence est claire : « si le règlement du plan d'occupation des sols, entré en vigueur postérieurement à la date de délivrance du permis de construire initial ne permettait plus, à la date de délivrance du permis modificatif, la construction d'un hall de stockage industriel sur le terrain du demandeur, le préfet ne pouvait légalement, sans méconnaître les droits que tenait l'intéressé du permis de construire antérieurement délivré et devenu définitif, lui refuser pour ce motif l'autorisation d'apporter au projet des modifications qui, ayant notamment pour objet de réduire la surface du bâtiment, ne portaient pas à la nouvelle réglementation d'interdiction de construire, une atteinte supplémentaire par rapport à celle résultant du permis initial. »

(CE, 26 juillet 1982, n°23604 ; CE, 17 janvier 1990, n°72070)

Application au cas d'espèce :

Nos trois PA ont été délivrés le 29 août 2022, soit plus de 3 ans avant l'approbation du PLUi

Ils sont définitifs (purgés de recours et retraits)

Ils sont en cours de réalisation (travaux du PA n°3 commencés le 10/11/2025)

→ **Le PLUi ne peut légalement remettre en cause ces autorisations**

2. **Principe de sécurité juridique**
   Notre société a légitimement investi dans ce projet sur la base des autorisations délivrées :
   • Acquisition foncière de l'ensemble de la zone 1AU2
   • Travaux de viabilisation des phases 1 et 2 (réalisés)
   • Commercialisation des lots des phases 1 et 2
   • Début des travaux de la phase 3
   • Frais d'études pour le permis d'aménager modificatif du PA n°3
   → Attente légitime à pouvoir réaliser notre projet conformément aux règles en vigueur lors de la délivrance des PA
3. **Cristallisation quinquennale des droits à construire en lotissement**
   Les opérations de lotissement bénéficient d'une protection particulière par la cristallisation des droits à construire pendant cinq ans.
   L'article L. 442-14 du Code de l'urbanisme dispose que : « Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État. »
   Cette stabilisation a pour effet que « le permis de construire est délivré soit selon le règlement du lotissement et les règles du document d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance du permis d'aménager, soit selon le règlement du lotissement et les règles du document d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire si les règles du document d'urbanisme ont évolué d'une manière plus favorable par rapport au projet. »
   (Réponses ministérielles, mars et avril 2017 ; confirmé par CE)
   → **Nos trois permis d'aménager bénéficient de cette protection quinquennale jusqu'en 2027**

B. Découpage illégal du PA n°3 par le zonage du PLUi

1. Triple découpage du PA n°3 : atteinte à l'unité d'aménagement

Le projet de PLUi opère un triple découpage du PA n°3, détruisant l'unité et la cohérence de cette opération d'aménagement :

a) Découpage par le zonage :
   • Partie Ouest du PA n°3 → classée en zone AUM2
   • Partie Sud-Est du PA n°3 → classée en zone AUGd1
b) Découpage par la zone de précaution THT :
   • Imposition d'une bande inconstructible de 40 mètres de part et d'autre de la ligne THT
   • Cette zone traverse le PA n°3 et rend de facto inconstructible une partie significative du terrain
c) Découpage par le phasage de l'OAP n°7 :
   • Secteur EST classé en "Phase I"
   • Secteur OUEST classé en "Phase II"
   • Ce phasage ne correspond absolument pas à la logique d'aménagement déjà engagée (phases 1, 2 et 3 du Nord vers le Sud et vers l'Ouest)
   → **Atteinte manifeste au principe d'unité de l'opération d'aménagement**

2**. Violation du principe de cohérence (art. L. 151-6 à L. 151-8 CU)**

Principe : Le PLU doit assurer la cohérence des opérations d'aménagement et ne peut artificiellement découper une opération unitaire en zones disparates.

Application :

• Notre PA n°3 forme une opération d'aménagement cohérente et unitaire, autorisée par un arrêté unique

• Le découpage en deux zones (AUM2/AUGd1) détruit cette cohérence

• Ce découpage n'est justifié par aucun motif d'intérêt général (pas de contrainte naturelle, topographique ou technique différenciant ces deux secteurs)

→ **Incohérence manifeste du zonage au regard de la réalité d'un projet autorisé et** en cours de réalisation

4. **Rupture d'égalité devant les charges publiques**

Principe constitutionnel : Toute charge publique doit être répartie de manière égale et ne peut créer une rupture d'égalité sans justification objective.

Application :

• Le découpage du PA n°3 crée un traitement différencié entre les différentes parties d'un même projet autorisé

• Les règles applicables en zone AUM2 et en zone AUGd1 sont différentes, créant une rupture d'égalité au sein d'un même permis

• Cette rupture n'est justifiée par aucun motif d'intérêt général légitime

→ **Violation du principe constitutionnel d'égalité**

C. Modification illégale du PA n°1 déjà réalisé

1. Classement en zone AUM2 de bassins d'eaux pluviales et haies du PA n°1

Le projet de PLUi classe en zone AUM2 des éléments du PA n°1 qui sont pourtant :

• Intégrés dans le permis d'aménager n°1 délivré le 29/08/2022

• Réalisés et en service : bassins de traitement des eaux pluviales et haies paysagères
• Nécessaires au fonctionnement de l'aménagement (gestion des eaux pluviales)

2. Illégalité manifeste

Il est juridiquement impossible de modifier par un PLUi le zonage d'équipements publics déjà réalisés dans le cadre d'un PA régulièrement délivré et exécuté.

→ **Atteinte à un fait accompli** : les bassins et haies existent physiquement et assurent une fonction d'intérêt général (gestion des eaux pluviales)

→ **Violation du principe de non-rétroactivité** : le PLUi ne peut modifier la qualification d'aménagements déjà réalisés

D. Zone de précaution THT : servitude excessive et injustifiée

1. Avis technique de RTE : recul de 20 mètres suffisant

RTE, gestionnaire du réseau de transport d'électricité et autorité technique compétente, a été consulté à deux reprises :

a) Lors de l'instruction des trois PA initiaux (2022) :

• RTE a émis un avis favorable

• Ne préconisant aucun recul vis à vis des habitations, en l'absence de risque pour la santé, au motif que « les mesures (résultats de mesures de champ électromagnétique) sont très en dessous du seuil maximal recommandé (100uT), même pour la valeur maximale mesurée (1.27uT). Il semble donc que les nuisances ne soient pas avérées. » • Le rapport d'évaluation environnementale réalisée par le Cabinet Alcéa dans le cadre de l'instruction du projet d'aménagement du « Quartier de l'Etoile » formé de trois permis d'aménager établit clairement que la « ligne aérienne 225 KV n°1 de Ranville-Tourbe » qui traverse une partie de l'opération, a été prise en compte lors de l'instruction. Il indique que « la capacité de transit que peut assurer la ligne n'est jamais totalement utilisée : les valeurs couramment mesurées sont donc sensiblement plus faibles, typiquement 2 à 10 fois moindres. En pratique même si une habitation se trouve juste au-dessous d'une ligne, le seuil de référence de 100uT est donc bien loin d'être atteint ».

• Nos PA respectent ces prescriptions, et en conséquence « les aménagements seront conçus de manière qu'il n'y ait aucune construction sous le ligne ».

b) Lors de l'élaboration du projet de PA modificatif n°3 :

• RTE a été consulté à nouveau

• RTE a confirmé que le recul de 20 mètres est suffisant pour les bâtiments collectifs projetés en R+2

• La consultation de RTE avait pour but de prendre en considération, à notre demande, le souhait des élus de voir appliquer un recul des constructions futures par rapport aux lignes THT. Sans cette demande aucune norme ou risque n'impose un recul des habitations par rapport à la ligne « 225 KV n°1 de Ranville-Tourbe ».

→ **Avis technique convergent et constant** de l'autorité compétente : 20 mètres suffisants

2. OAP n°7 du PLUi : imposition d'un recul de 40 mètres

Le projet de PLUi impose dans son OAP n°7 une "zone de précaution autour de la ligne THT" de 40 mètres de part et d'autre de la ligne.

→ **Doublement injustifié** du recul préconisé par l'autorité technique compétente

3. Excès de pouvoir manifeste

Principe : Une collectivité ne peut imposer une servitude d'utilité publique plus contraignante que celle préconisée par l'autorité technique compétente, sauf justification objective et proportionnée.

Application :

• RTE (concessionnaire du réseau THT) = seule autorité technique compétente pour définir les servitudes liées à la ligne THT

• Avis RTE : 20 mètres suffisants

• PLUi : impose 40 mètres (le double) sans aucune justification technique

• Aucun élément du dossier de PLUi ne justifie cet écart

→ **Excès de pouvoir** : la collectivité ne dispose pas de la compétence technique pour imposer une servitude plus contraignante que celle de l'autorité compétente

→ **Atteinte disproportionnée** aux droits des propriétaires sans motif d'intérêt général **4. Conséquences sur le PA n°3**

Cette zone de précaution excessive :

• Rend inconstructible une partie significative du PA n°3

• Ampute la capacité constructible autorisée par le PA

• Remet en cause l'équilibre économique du projet

• Crée une moins-value foncière non indemnisée

→ **Atteinte disproportionnée aux droits acquis** résultant du PA n°3 régulièrement délivré

E. Phasage de l'OAP n°7 : incohérence avec la réalité du terrain

1. Phasage imposé par l'OAP n°7

L'OAP n°7 impose un phasage :

• Secteur EST : Phase I (ouverture immédiate à l'urbanisation)

• Secteur OUEST : Phase II (ouverture différée)

2. Phasage réel de notre projet d'aménagement

Notre projet s'est développé selon un phasage Nord → Sud :

• PA n°1 (Phase 1 - Nord) : réalisé et commercialisé

• PA n°2 (Phase 2 - Centre) : réalisé et commercialisé

• PA n°3 (Phase 3 - Sud) : en cours de réalisation (travaux commencés le 10/11/2025)

3. Incohérence manifeste

Le phasage EST/OUEST de l'OAP n°7 :

• Ignore totalement l'aménagement déjà réalisé (phases 1 et 2)

• Contredit la réalité du terrain : les phases 1 et 2 sont achevées et occupées

• Est incompatible avec la logique d'urbanisation engagée et en cours d'achèvement

→ **Défaut de cohérence** entre l'OAP et la réalité de l'aménagement (art. L. 151-6 CU) → **Atteinte au principe de continuité** de l'urbanisation déjà engagée

F. Temporalités différentes : atteinte à l'unité du projet

Le projet de PLUi impose, par le zonage et l'OAP, des temporalités d'urbanisation différentes sur les différentes parties du PA n°3 :

• Zone AUM2 : urbanisation selon une temporalité

• Zone AUGd1 : urbanisation selon une autre temporalité

• Phasage EST (Phase I) / OUEST (Phase II)

Or, le PA n°3 doit pouvoir être réalisé dans sa totalité, conformément à l'autorisation délivrée et aux travaux déjà commencés.

→ **Il est juridiquement impossible** d'imposer des temporalités différentes à une opération d'aménagement unitaire autorisée par un arrêté unique

→ **Violation du principe d'unité de l'opération d'aménagement**

III. CONTESTATION DE TOUT SURSIS À STATUER SUR LE PA MODIFICATIF N°3

A. Conditions strictes du sursis à statuer (art. L. 153-11 et L. 424-1 CU)

Le sursis à statuer ne peut être opposé qu'à des demandes d'autorisation de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

L'article L. 153-11 du Code de l'urbanisme dispose qu'« à compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. »

JURISPRUDENCE FONDAMENTALE :

« Il résulte de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme que l'autorité compétente ne peut légalement surseoir à statuer, sur le fondement de l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme, sur une demande de permis de construire présentée dans les cinq années qui suivent l'autorisation d'effectuer l'opération de lotissement, au motif que la réalisation du projet de construction serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme. »

(CE, 31 janvier 2022, n°449496)

Cette jurisprudence est fondamentale : « la cristallisation quinquennale des règles d'urbanisme dont bénéficient les opérations de lotissement fait obstacle à ce que l'autorité administrative sursoie à statuer sur une demande de permis de construire présentée dans ce délai. »

→ **En application de cette jurisprudence du CE du 31 janvier 2022, le sursis à statuer est IMPOSSIBLE durant la période de cristallisation quinquennale qui s'applique à nos trois permis d'aménager.**

B. Inapplicabilité au cas d'espèce

Notre demande de permis d'aménager modificatif du PA n°3 :

• Ne compromet pas l'exécution du futur PLUi, au contraire :

  o Elle assure une densité supérieure à 25 logements/ha (densité minimale imposée par l'OAP n°7)

  o Elle prévoit des logements collectifs sociaux (objectifs de mixité sociale)

• Ne rend pas plus onéreuse l'exécution du PLUi

• Se fonde sur un PA régulièrement délivré (29/08/2022) et en cours de réalisation (travaux commencés le 10/11/2025)

→ **Aucune condition légale de sursis à statuer n'est remplie**

C. Atteinte disproportionnée en cas de sursis

Un sursis à statuer constituerait une atteinte disproportionnée à nos droits :

• PA n°3 régulièrement délivré et conférant des droits acquis

• Travaux déjà commencés (10/11/2025)

• Investissements engagés

• Expectative légitime à pouvoir modifier le PA dans le respect du PLU actuel

→ **Un sursis à statuer serait illégal** et ouvrirait droit à indemnisation

---

IV. RESPECT DES OBJECTIFS DE DENSITÉ DU PLUi PAR NOTRE PROJET

A. Densité minimale imposée par l'OAP n°7

L'OAP n°7 impose une densité résidentielle minimale brute de 25 logements par hectare.

B. Densité du projet de PA modificatif n°3

Notre projet de PA modificatif prévoit :

• Deux macro-lots destinés à des bâtiments collectifs sociaux (mention "NOVALYS") • Chaque bâtiment contiendrait au moins 55 logements

• Soit un total d'au moins 110 logements collectifs sur le PA n°3

→ **Densité largement supérieure à 25 logements/ha**

C. Conformité aux objectifs du PLUi

Notre projet :

• Respecte la densité minimale de l'OAP n°7

• Répond aux objectifs de mixité sociale (logements collectifs sociaux)

• Assure une diversité des typologies (collectifs + maisons individuelles)

→ **Aucune justification à remettre en cause ce projet par le PLUi**

V. DEMANDES

Au vu de l'ensemble de ces éléments juridiques, factuels et techniques, nous demandons solennellement à Monsieur le Commissaire Enquêteur de consigner dans son rapport d'enquête publique un avis défavorable au projet de PLUi concernant le

secteur du "Quartier de l'Étoile" à Frénouville, et de recommander les modifications suivantes :

DEMANDE PRINCIPALE N°1 : Maintien d'une zone unique sur le périmètre du PA n°3

Exiger le maintien d'un zonage unique (zone 1AU ou équivalent) sur l'ensemble du périmètre du PA n°3 (PA 014 287 21 D0003), sans découpage entre zones AUM2 et AUGd1.

Justification :

Unité d'aménagement cohérente autorisée par un arrêté unique

Droits acquis résultant d'un PA régulièrement délivré et en cours de réalisation Impossibilité juridique de découper une opération unitaire

Jurisprudence applicable : CE, 28 juillet 1993, n°124099 ; CE, 2 novembre 2005, *n°374957*

DEMANDE PRINCIPALE N°2 : Suppression de la zone de précaution THT excessive

Exiger la suppression de la zone de précaution THT de 40 mètres dans l'OAP n°7, ou à défaut sa réduction à 20 mètres conformément aux avis techniques de RTE, sur l'emprise du PA n°3.

Justification :

• Avis technique constant de RTE (autorité compétente) : 20 mètres suffisants

• PA n°3 respectant ce recul de 20 mètres

• Absence totale de justification technique pour imposer 40 mètres

• Excès de pouvoir manifeste

• Atteinte disproportionnée aux droits acquis

DEMANDE PRINCIPALE N°3 : Conservation en zone d'urbanisation immédiate

Exiger le classement de l'intégralité du périmètre du PA n°3 en zone d'urbanisation immédiate (sans phasage différé de type "Phase II").

Justification :

• PA n°3 régulièrement délivré conférant un droit immédiat à construire

• Travaux déjà commencés (10/11/2025) • Continuité de l'aménagement déjà engagé (phases 1 et 2 réalisées)

• Impossibilité d'imposer une temporalité différée à un projet autorisé et en cours

DEMANDE SUBSIDIAIRE N°4 : Suppression du phasage EST/OUEST de l'OAP n°7

Exiger la suppression du phasage EST (Phase I) / OUEST (Phase II) de l'OAP n°7, ou à défaut son adaptation pour tenir compte de l'aménagement déjà réalisé et en cours (phases 1, 2 et 3 Nord→Sud).

Justification :

• Incohérence manifeste avec la réalité du terrain

• Phases 1 et 2 déjà réalisées et commercialisées

• Phase 3 en cours de réalisation

• Défaut de cohérence de l'OAP (art. L. 151-6 CU)

DEMANDE SUBSIDIAIRE N°5 : Correction du zonage du PA n°1

Exiger la correction du zonage sur le périmètre du PA n°1, notamment le déclassement en zone naturelle ou en zone d'équipements publics des bassins d'eaux pluviales et haies paysagères déjà réalisés dans le cadre du PA n°1. **Justification :**

• Équipements publics réalisés et en service

• Impossibilité de modifier a posteriori le zonage d'aménagements existants
• Principe de non-rétroactivité des PLU

DEMANDE SUBSIDIAIRE N°6 : Rejet de tout sursis à statuer

Exiger que les services instructeurs s'abstiennent d'opposer un sursis à statuer à notre demande de permis d'aménager modificatif du PA n°3.

Justification :

Conditions légales du sursis à statuer non remplies
PA n°3 régulièrement délivré et en cours de réalisation
Projet conforme aux objectifs de densité du PLUi
Interdiction jurisprudentielle du sursis à statuer durant la période de cristallisation quinquennale (CE, 31 janvier 2022, n°449496)

VI. CONCLUSION

Le projet de PLUi, dans son zonage comme dans son OAP n°7, porte atteinte de manière manifeste, illégale et disproportionnée à notre projet d'aménagement d'ensemble régulièrement autorisé et en cours de réalisation.

La jurisprudence constante du Conseil d'État protège nos droits acquis et interdit la remise en cause de nos autorisations par le PLUi. Les principes de non-rétroactivité, de cohérence des opérations d'aménagement, de cristallisation quinquennale et d'interdiction du sursis à statuer s'opposent aux dispositions contestées du projet de PLUi.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de notre haute considération.

Pour la société TRIUMVIRAT FINANCES

Christophe Rousselle, representant de la société Triumvirat Finances, 4 Place de la République, Caen, 14400 RCS: 842 642 639 Caen

Réponse du maître d'ouvrage :

- la division en PA reposait sur des accords oraux entre le pétitionnaire et la commune quant au phasage de l'urbanisation,
- l'urbanisation proposée (et les études environnementales réalisées) méconnait les risques sur la santé des personnes, liés à la présence de champs magnétiques aux abords de la ligne THT 225 KV n°1 de Ranville-Tourbe, tels que mentionnés dans différentes notes gouvernementales et études dès 2013 ce que les études du PLUi ont mis en exergue.
- ces risques pourraient s'aggraver avec l'évolution de la desserte électrique du secteur (voir les questions 4 et 5 du procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête,
- le PLUi a joint en annexe les textes de référence sur lesquels il fonde sa réglementation,
- le pétitionnaire a déposé un PA modificatif qui ne prend pas en compte toute la zone de restriction requise ;
- l'étude qu'il mentionne ne porte pas sur les risques pour la santé des personnes dus aux champs électromagnétiques aux abords des lignes HT/THT (la limite étant de 0,4 uT si on se réfère aux documents établis par les services de l'État durant le Grenelle de l'Environnement) mais sur les nuisances et risques d'incendie dus aux lignes.

En conséquence, le PLUi ne sera pas modifié sur ce point, mais le périmètre des PA sera repris pour le règlement et l'OAP sectorielle.

Extrait des annexes du PLUI :

POUR INFORMATION :

Zone de prévention à prendre en compte aux abords des lignes électriques haute tension pour la protection contre les champs électromagnétiques :
- Champs électromagnétiques d'extrêmement basse fréquence / Les effets sur la santé/ Février 2014,
- Instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité,
- Rapport sur la maitrise de l'urbanisme autour des lignes de transport d'électricité – Août 2010.

Pour consulter les documents : https://www.legifrance.gouv.fr/circulaire/id/36823

https://www.vie-publique.fr/rapport/31529-la-maitrise-de-lurbanisme-autour-des-lignes-de-transports-delectricite

https://sante.gouv.fr/IMG/pdf/Champs_electromagnetiques_extremement_basse_frequence_DGS_2014.pdf

Service responsable : ARS / Préfecture du Calvados

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage. Elle confirme l'importance du respect des bandes de recul prévues à l'endroit des lignes HT et THT. Elle invite les deux parties à rechercher un compromis.

Contribution n°19 (Web)

Par UNINSKY Mélanie

Déposée le lundi 09 février 2026 à 15:04

598 Chemin de Rupierre

14670 JANVILLE

Contribution :

Monsieur Le Commissaire enquêteur,

Nous souhaiterions connaitre la méthode d'attribution des étoiles sur la carte 4d, permettant le changement de destinations des bâtiments situés dans la zone classée N svp ?

En effet, propriétaires des parcelles 35, 254 et 328 sur Janville, nous vous sollicitons afin de pouvoir bénéficier de cette souplesse, pour les 2 bâtiments principaux. L'étoile rouge car nous avons un projet d'urbanisme en cours, ayant reçu l'accord de la mairie en fin d'année. Ces travaux ont pour but de faire de la location meublée de tourisme. Il serait donc primordial de faire coïncider le PLUI pour mener à bien ce projet. L'étoile bleu car nous sommes récemment arrivés sur la commune et cette installation est le début d'un projet de vie.

Nous souhaiterions donc avoir la possibilité de développer une autre activité en cas de besoin, tout en respectant notre environnement, et les règles d'urbanisme. Nous n'avons pas de voisinage direct et sommes en bout de village.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Bien cordialement,

Réponse du maître d'ouvrage :

La possibilité d'étoiler suivant les règles fixées par le PLUI sera étudiée.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Contribution n°20 (Web)

Par FOLKOWSKI Philippe

Déposée le mardi 10 février 2026 à 11:54

97, rue Eole

14370 MOULT CHICHEBOVILLE (CHICHEBOVIL

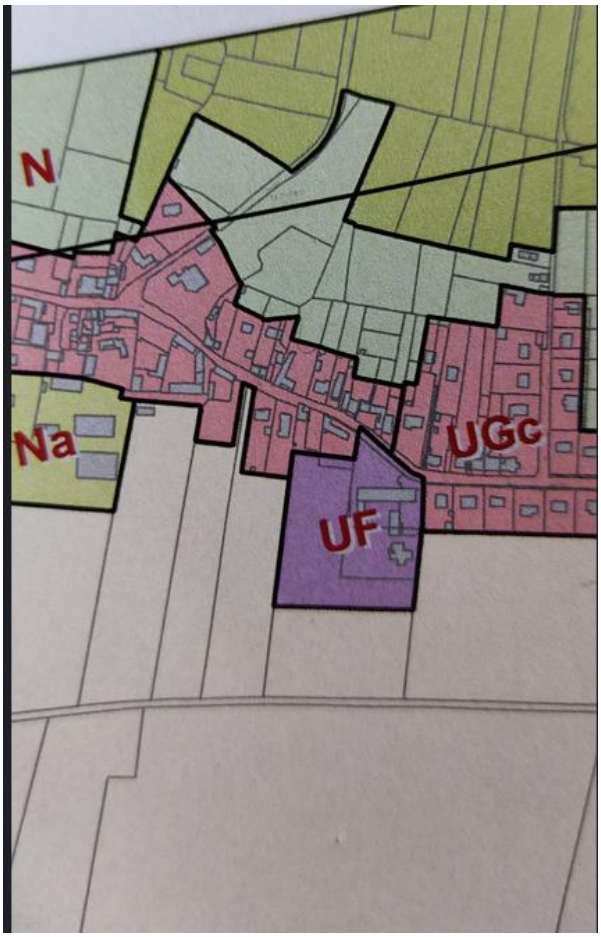
Contribution :

Bonjour,

je possède la parcelle AC 230 qui est constructible dans son intégralité actuellement sur la carte communale et sur laquelle j'ai un projet de construction pavillonnaire. sur le projet de PLUI l'on m'ampute d'une partie de cette parcelle. Je demande que cette parcelle AC 230 reste constructible dans son intégralité. De plus, j'ai demandé la constructibilité des parcelles AC 44 & AC 45 de façons à y construire deux logements, sur la parcelle AC44 existe déjà un bâtiment agricole depuis des décennies dont je demande le reclassement en habitable. ces demandes sont tout à fait recevables au vu des constructions existantes en périphérie de mes parcelles et dans la pérennisation de notre commune ainsi que notre école.

cordialement





Réponse du maître d'ouvrage :

Voir réponse WEB12

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Contribution n°21 (Web)

Par DESHAYES, Philippe

Déposée le mardi 10 février 2026 à 16:54

22 RUE DE L'YVETTE

91160 LONGJUMEAU

Contribution :

Je suis propriétaire des parcelles 0007 et 0203 sur la commune de St Pair Je souhaiterais faire construire sur ces parcelles. Ces parcelles sont inclus dans une zone enclavée entre des parcelles déjà construites sur la Commune de St Pair et une autre zone construite également, sur la commune de Troarn.

Merci de traiter ma demande avec bien vaillance

Cordialement Philippe

Réponse du maître d'ouvrage :

Vu la desserte du secteur et la Loi climat et résilience, à ce stade du développement communal, aucune extension du village n'est retenue au nord.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Contribution n°22 (Web)

Par Mairie de SAINT PAIR

Déposée le mardi 10 février 2026 à 18:39

Route d'Argences

14670 ST PAIR

Contribution :

Suite à la visite du Commissaire Enquêteur en mairie, Madame HEBERT s'est aperçue que le plan annexé à son commentaire n'était le bon. Elle est donc venue en mairie afin que nous corrigions cette erreur. En PJ la page complète concernant Madame HEBERT (son commentaire ET LE BON PLAN)

Merci de bien vouloir en prendre bonne note.

Pascale GIRARD Maire-Adjoint

Comune de St Pair

Mme Hebert thierry et Valeri

Je viens pour voir si mon cône de visibiliter sur les parcelles derrière chez moi sont constructible. J'avais fait la demande au P.L.U Je redemande au PLUI car je ne le vois pas sur le plan.

Merci de honnorer mes demande



VAL ÈS DUNES

REGLEMENT GRAPHIQUE et PATRIMOINES

PLUi de Val ès dunes

au 1 / 5 000

C5

Réponse du maître d'ouvrage :

Question relevant du PLU de St Pair - recours au TA en cours.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Contribution n°23 (Web)

Par Anonyme

Déposée le mercredi 11 février 2026 à 16:47

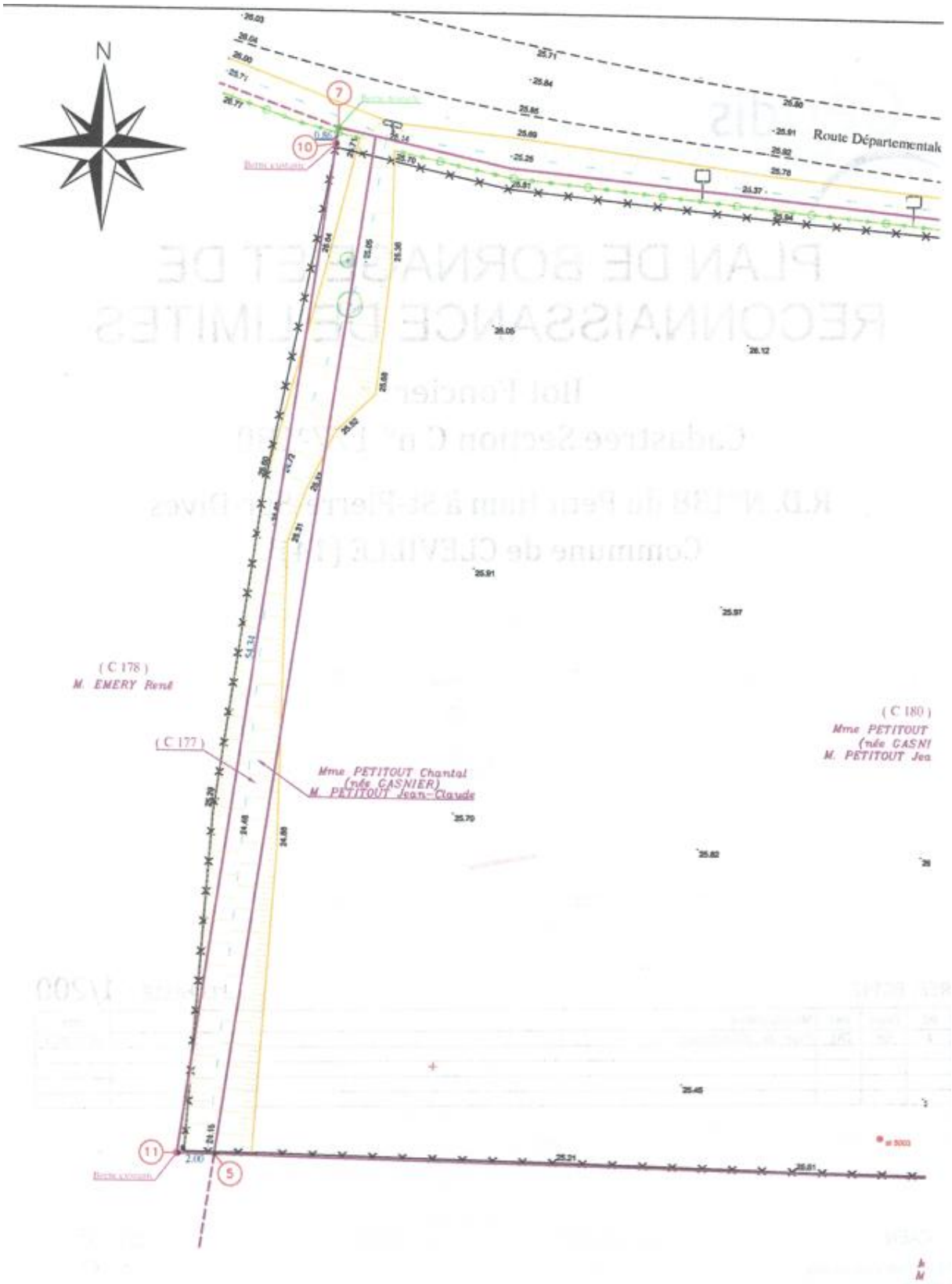
Contribution :

Bonjour,

Je complète la contribution n° 3 concernant les parcelles n°177 et n°180 dont nous sommes propriétaires. Celles-ci se situent à moins de 300 m d'un lotissement, à 1 kilomètre des premiers commerces et ne sont donc pas isolées.

Nous souhaitons obtenir un certificat d'urbanisme pour ce terrain afin de pouvoir réaliser par la suite une construction.

Cordialement


N
Route Départementale
(C 178)
M. EMERY René
(C 177)
Mme PETITOUT Chantal
(née CASNIER)
M. PETITOUT Jean-Claude
(C 180)
Mme PETITOUT
(née CASNI
M. PETITOUT Jea


du Petit Ham à Saint-Pierre-Sur-Dives
JC. P
C. P
R E
12
ECHELLE :1/250
Nota: Le présent plan de délimitation délimite l'îlot foncier Cadastré Section C n° 177–180 avec les parcelles riveraines et non ces dernières entre–elles, non objet du présent bornage

Réponse du maître d'ouvrage :

Les parcelles sont situées en zone **A**. Seules les extensions et annexes des logements existants sont autorisées.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Contribution n°24 (Web)

Par Fondation Les Nids

Déposée le jeudi 12 février 2026 à 15:38

27, rue du Maréchal Juin

76130 Mont Saint aignan

Contribution :

La Fondation Les Nids ; propriétaire d'un ensemble foncier composée des parcelles 000 C152 C153 C154 C156 C157 C330 pour un total de 19 445 m²; souhaiterait soumettre une demande de modification de la limite de zonage séparative entre les zones UGb et N du nouveau PLUI. Actuellement la totalité de l'ensemble foncier est en zone UG et comporte un EBC sur sa partie Est sur environ 7000 m².

La Fondation Les Nids a obtenu un permis de construire le 24 novembre 2022; pour la création d'un établissement d'intérêt collectif destiné à l'accueil de jeunes mineurs; avec des implantations de bâtiments en extension des bâtiments existants sur la portion "sud/ouest" du terrain soit sur la future zone N prévue au plan de zonage du PLUI soumis à la présente enquête public.

Ce permis de construire doit prochainement être modifié suite à l'évolution du projet et des besoins de la Fondation Les Nids.

Le nouveau PLUI prévoit donc un découpage de l'ensemble foncier sur deux zones différenciées (UGb sur la frange nord et N sur l'ensemble de la frange sud) et n'établit plus de protection sur la totalité de l'EBC existant.

Afin de ne pas remettre en cause la faisabilité du projet d'intérêt collectif actuel de la Fondation Les Nids nous souhaiterions une modification du découpage de ces deux zones sur l'ensemble des parcelles composant l'ensemble foncier.

Aussi nous souhaiterions un découpage qui engloberait la totalité de la frange EST du terrain (comprenant l'EBC actuel) en zone N et qui rétablirait une partie du terrain coté sud Ouest en zone UGb afin de permettre la continuité du projet de la Fondation Les Nids.

Cette demande de modification est aussi motivé par la volonté de la Fondation Les Nids de conserver son droit à construire sur sa parcelle sur la zone "déja construite" et de prévenir tout possibilité de construction sur la zone actuelle de l'EBC.

Vous trouverez en PJ pour illustration :

- 1 : Plan masse existant de l'ensemble foncier de la Fondation Les Nids et le plan masse projet du futur établissement sur cet ensemble foncier.

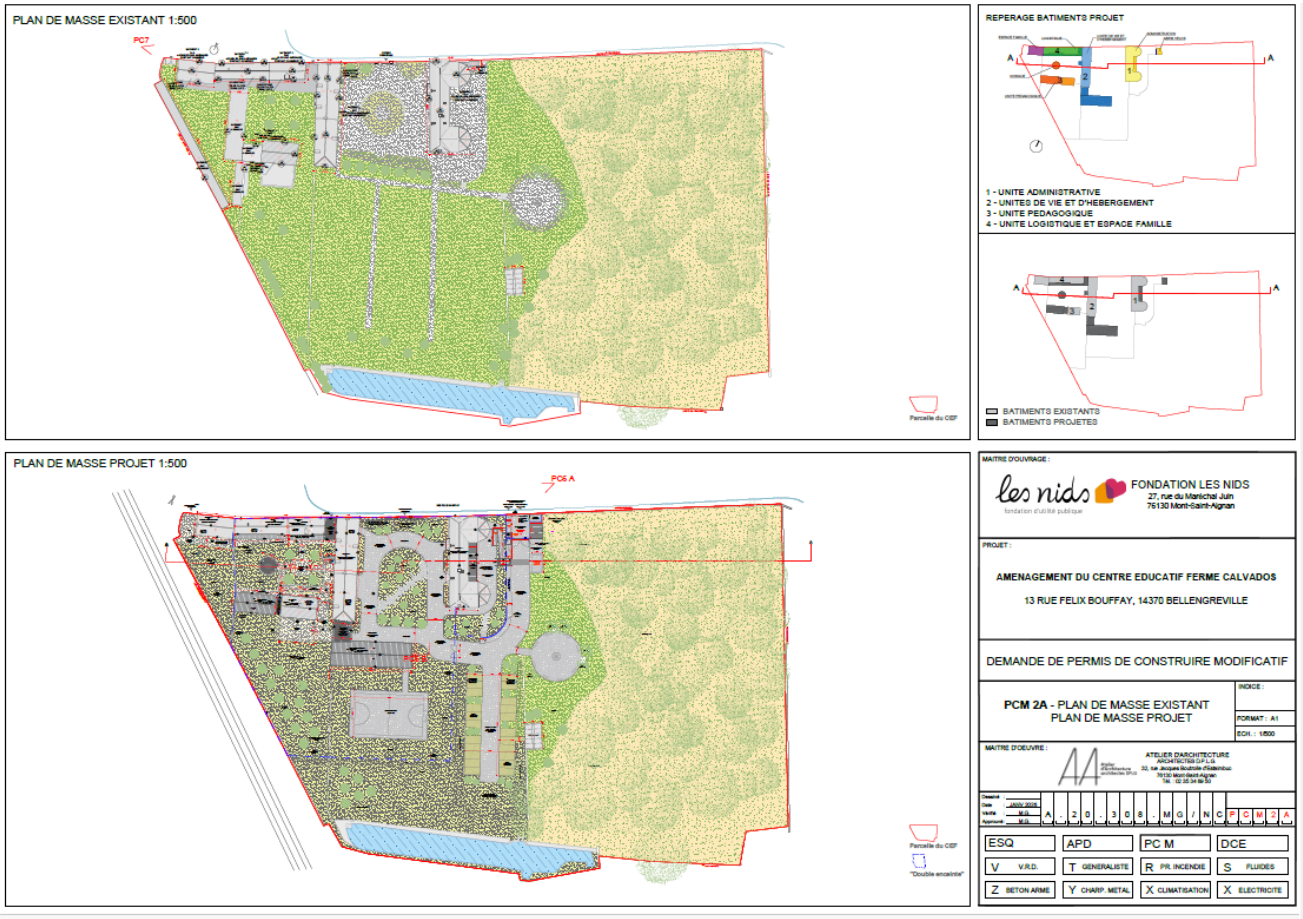
- 2 : l'extrait du plan de zonage du PLU actuel sur cette ensemble foncier.

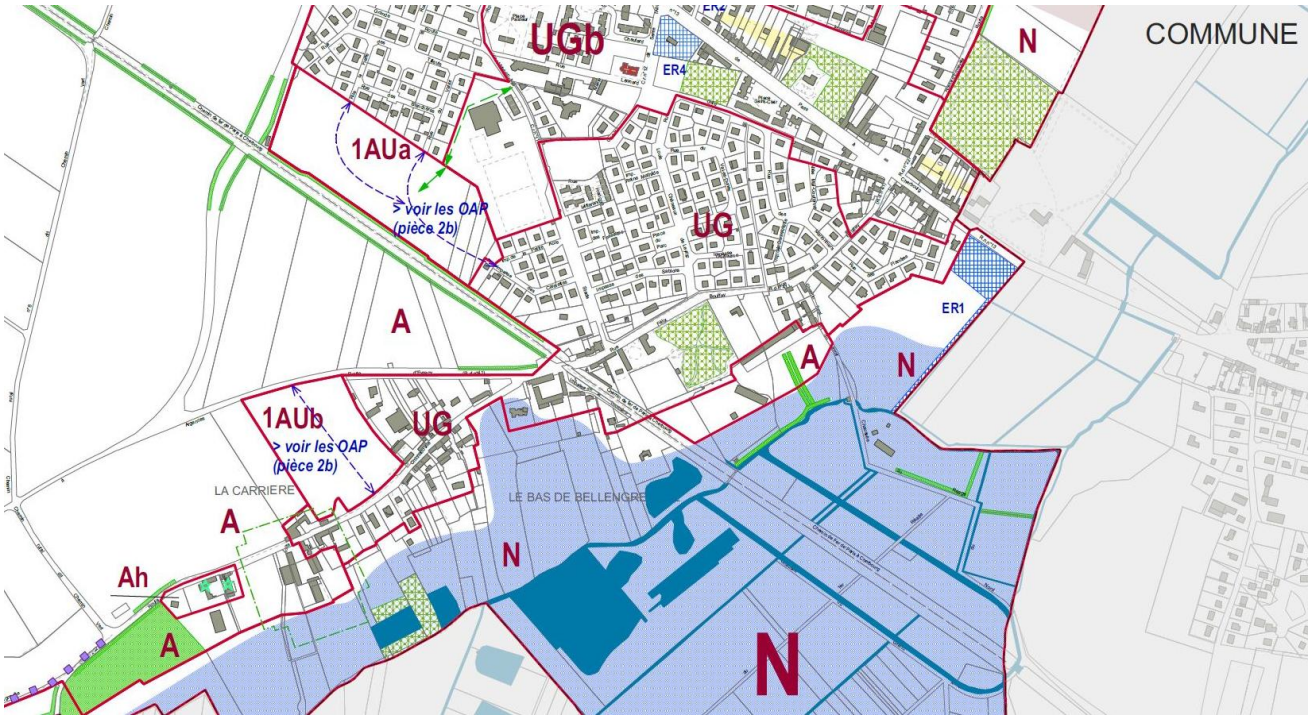
- 3 : l'extrait du plan de zonage du PLUI soumis à l'enquête public.

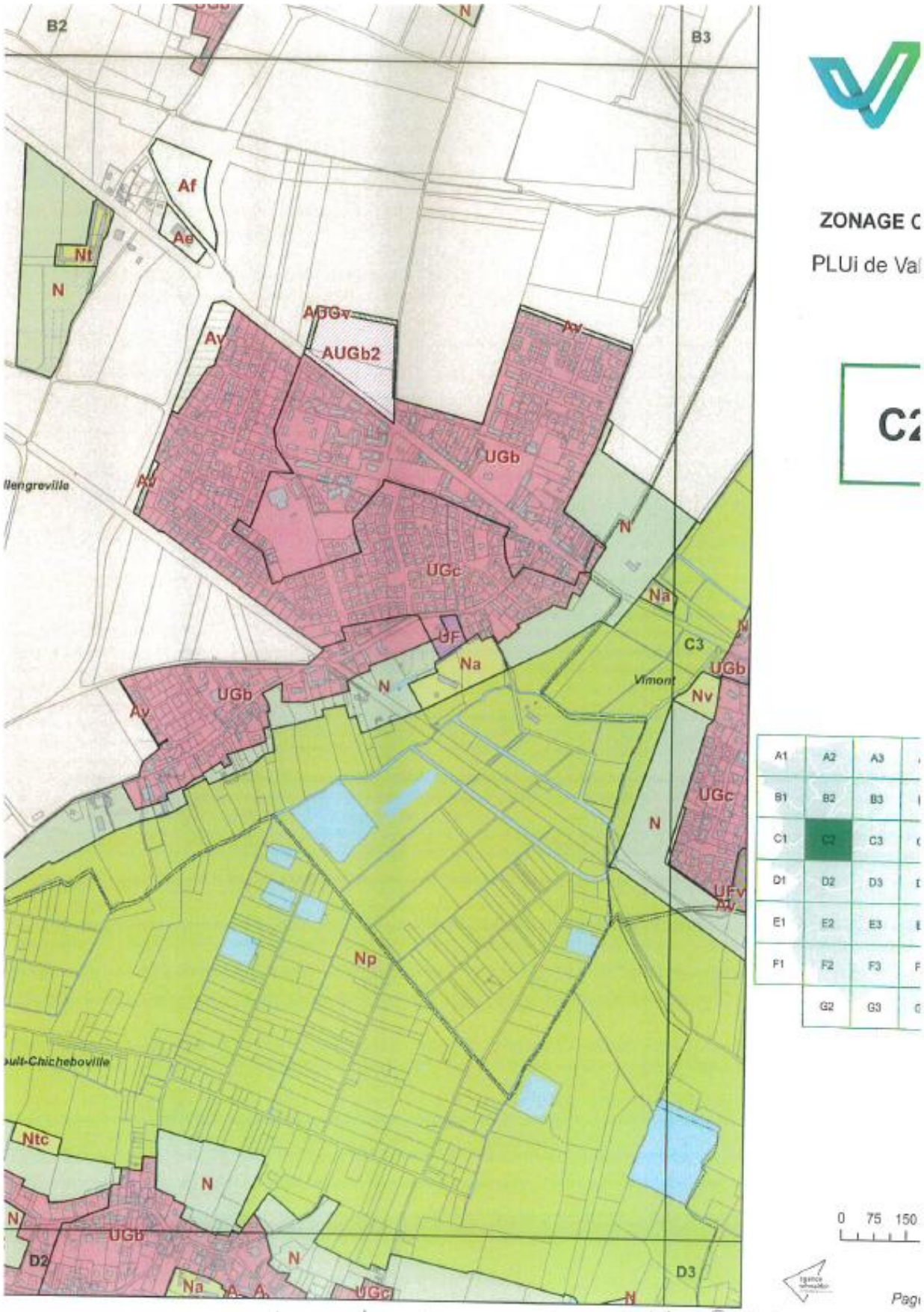
- 4 : le schéma de l'ensemble foncier de la fondation Les Nids sur lequel nous avons représenté : en bleu la limite entre les zones N et UGb prévue au PLUI et en rouge la proposition de nouvelle limite entre ces deux zones que nous proposons en compensation. Vous verrez que ce nouveau tracé protège l'intégralité de l'EBC actuellement existant.

Merci de prendre en compte la présente demande de modification de limite entre zonage sur cet ensemble foncier

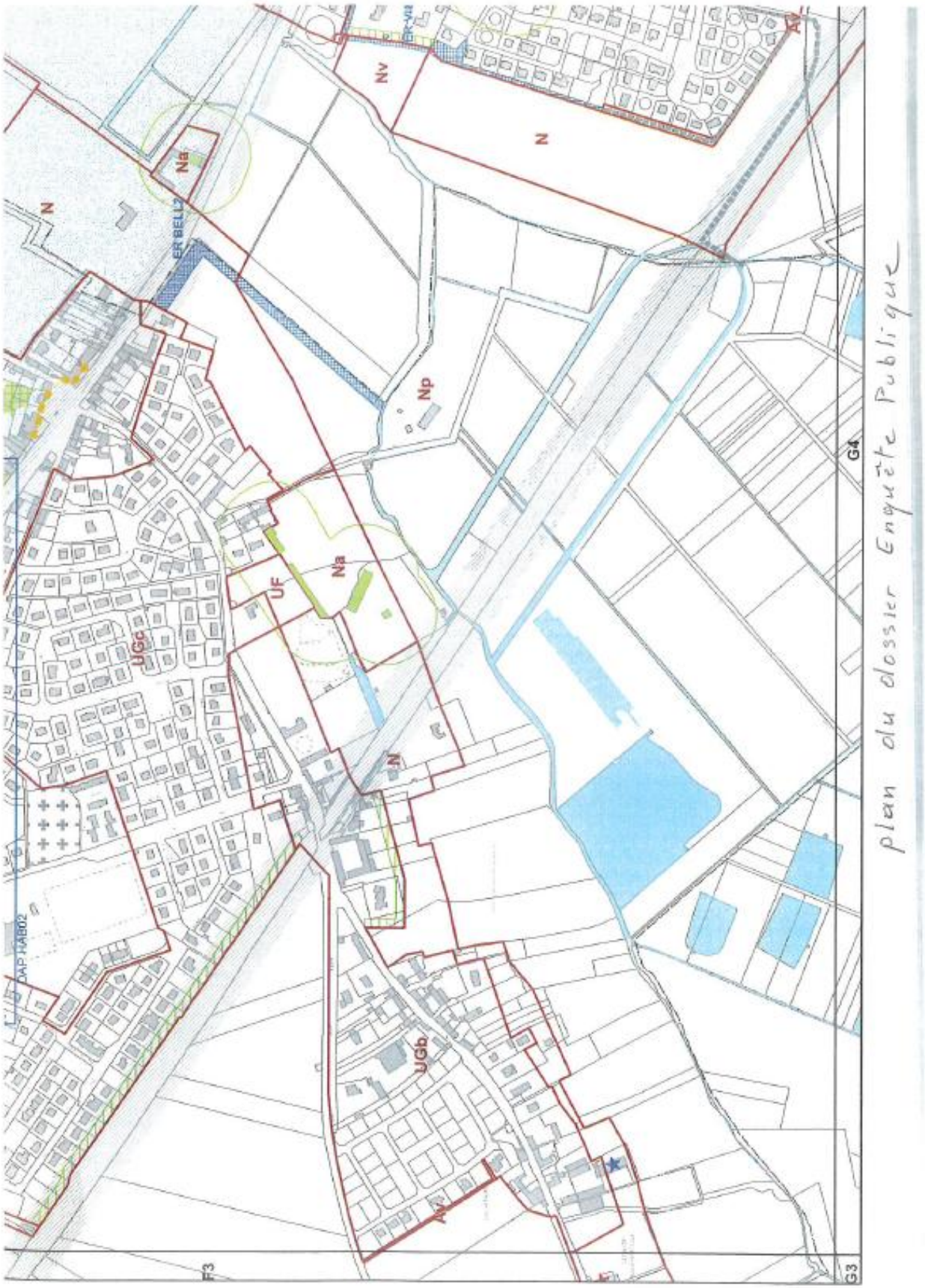
Bien cordialement

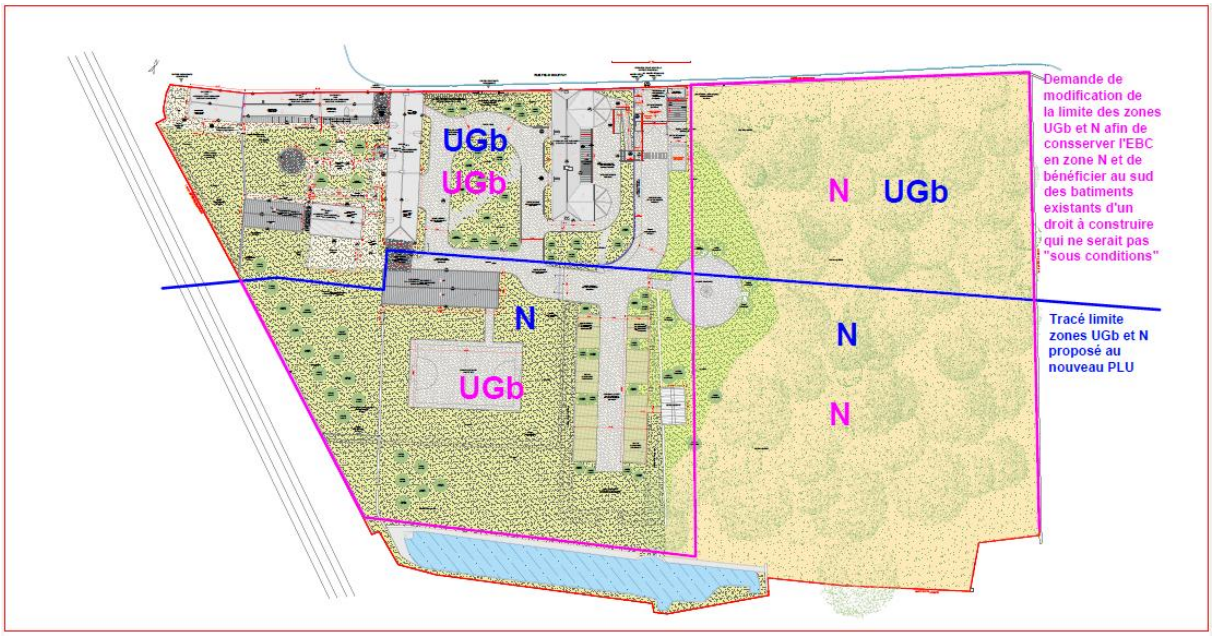



UGb
ER4
N
COMMUNE
1AUa
> voir les OAP (pièce 2b)
UG
A
ER1
A
N
1AUb
> voir les OAP (pièce 2b)
UG
LA CARRIERE
LE BAS DE BELLENGRE
A
N
Ah
A
N



plan du dossier enquête Publique


Nv
N
Na
N
ER BEL12
Np
UF
Na
UGc
N
DAP HAB02
UGb
N
F3
G3
G4
plan du dossier Enquête Publique



Réponse du maître d'ouvrage :

La limite de zone sera réétudiée.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Contribution n°25 (Web)

Par Société FONCIM - GUILLOTIN XAVIER

Déposée le jeudi 12 février 2026 à 16:37

34 grande rue

14123 FLEURY SUR ORNE

Contribution :

Monsieur,

J'adresse ci-joint les contributions de la société FONCIM aménageur. Ces contributions portent principalement sur l'OAP de Bellengreville.

Cordialement,

Xavier GUILLOTIN Société FONCIM

FLEURY-SUR-ORNE le 12/02/2026,

FONCIM
GROUPE DELPHINE JEAN

Monsieur le Président de la commission d'Enquête publique PLUi – PDAMH et SDGEP Communauté de communes Val ès dunes
1, rue Guéritot
14370 Argences.

OBJET : URBANISME – PLU intercommunal de VAL-ES-DUNES.
Contribution de la société FONCIM dans le cadre de l'enquête publique.

Monsieur,

Acteur en matière d'aménagement et de promotion depuis plusieurs années sur l'intercommunalité de VAL-ES-DUNES, nous suivons de près l'évolution des documents d'urbanisme et avons pris connaissance du projet mis en enquête publique.

Nous nous intéressons en particulier à l'OAP « Bellengreville – Entrée Nord-ouest » en tant que propriétaire d'une partie des terrains de ce secteur (parcelle ZC n°23).

- **Echéancier d'ouverture à l'urbanisation :**

Cette OAP de Bellengreville est proposée dans le document mis en enquête pour une ouverture à l'urbanisation en phase 2 à partir de 2031.

- **Notre première demande est avant tout que cette urbanisation soit possible en phase n°1 dès l'approbation du PLUi.**
  Nos arguments sont les suivants :
  - Notre société est propriétaire de la parcelle ZC n°23 (parcelle côté RD 613) depuis 2012. Cette acquisition avait été faite en prévision d'une ouverture à l'urbanisation du terrain lorsque la déviation Vimont-Bellengreville serait opérationnelle.
    Tout ceci apparaissait dans les OAP du PLU de Bellengreville approuvé en 2016.
  - Nous sommes en échanges réguliers avec la mairie de Bellengreville depuis cette date notamment autour de différentes esquisses d'aménagement.
  - Enfin l'OAP met en avant le fait que ces aménagements et cette opération vont jouer un rôle stratégique pour le réaménagement de l'entrée de ville et plus largement de la RD 613 traversant la commune.
    Reporter l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur à 2031 reporterait en réalité ces aménagements bien au-delà de cette date à la réalisation des travaux de finition du quartier vers 2035/2036.
    Cet échéancier reporterait par conséquent dans environ 10 ans tout réaménagement de cette entrée de ville alors même que la déviation serait ouverte à la circulation en 2026.

- **Notre seconde demande est que dans le cas où l'échéancier laisserait cette OAP en phase 2, il soit possible de déposer et obtenir des autorisations d'urbanisme**

par anticipation (permis d'aménager, permis de construire,...).
Le principe est de distinguer dans notre cas :

- Le dépôt et l'autorisation par anticipation d'un permis d'aménager ou de construire, et ce dès l'approbation du PLU.
- La mise en œuvre effective de ces autorisations selon l'échéancier du PLU.

Il semble que les OAP rendent cela possible à la lecture de la mention suivante « Cet échéancier [...] est pris en compte lors de la délivrance de l'autorisation... » en page n°9 des OAP :

Extrait de la page n°9 des OAP :

> Sa mise en œuvre
>
> Pour les différents types de zones d'urbanisation future du PLUI (zone AU), il est retenu l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation ci-après.
>
> *Nota : Les zones dont le nom ne comporte pas de numéro d'ordre en préfixe, ne sont pas encore ouvertes à l'urbanisation, faute de dessertes adaptées.*
>
> Cet échéancier d'ouverture à l'urbanisation est pris en compte lors de la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, ce qui permet d'anticiper les études en tant que besoin.

Pour autant nous proposons de compléter cette mention de la manière suivante afin que cela soit plus claire et explicite juridiquement :
« Cet échéancier d'ouverture à l'urbanisation est pris en compte lors de la délivrance, avant cette échéance, de l'autorisation de construire ou d'aménager,... ».

Dans le même sens nous proposons de modifier l'extrait suivant de la page n°46 du règlement écrit de la zone AUG de manière à distinguer la phase d'autorisation de la phase de mise en oeuvre :

> Les secteurs ou sous-secteurs sont numérotés en fonction de leur place dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation inclus dans les OAP thématiques. Ainsi, leur (ré)urbanisation sera autorisable :
>
> - pour les secteurs AUG 1 : à partir de 2025
> - pour les secteurs AUG 2 : à partir de 2031
> - pour les secteurs AUG 3: à partir de 2036

Nous proposons ainsi d'écrire :
« Ainsi, la mise en œuvre de leur (ré)urbanisation sera possible :

- Pour les secteurs AUG1 : ...
- Pour les secteurs AUG2 : ...
- Pour les secteurs AUG3 : ... ».

- **Règlement écrit de la zone AUG :**

  - Présentation de la zone page 46 du règlement écrit :
    - Conformément à notre demande ci-dessus, nous proposons de remplacer « Ainsi leur (ré)urbanisation sera autorisable » par « Ainsi, la mise en œuvre de leur (ré)urbanisation sera possible ».

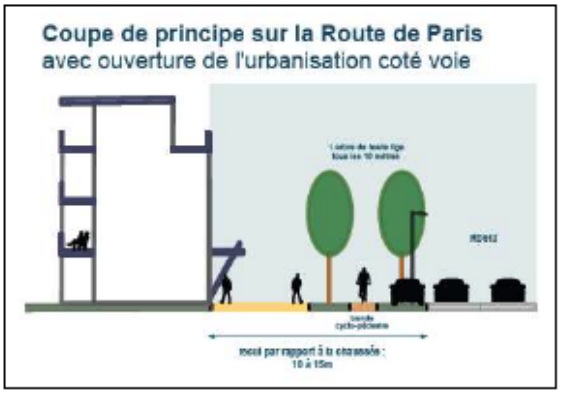
  - Hauteur des constructions page 48 du règlement écrit :
    - Nous proposons que la hauteur des constructions dans ce secteur AUGb soit cohérente avec les OAP et permette de faire au minimum du

R+2+combre/attique correspondant ainsi au moins à la hauteur des constructions autorisées dans le secteur AUGd.

Nos arguments sont les suivants :

- L'OAP de Bellengreville est classée en zone 1AUGb.
  Au vu du règlement de la zone AUG, l'article « Hauteurs de constructions » page 48 du règlement écrit précise qu'en AUGb « les constructions comprendront au maximum *deux niveaux droits…* ».
  Cette limitation de hauteur de 2 niveaux et de 7 mètres contredit les orientations précisées dans l'OAP qui préconisent des logements collectifs ou intermédiaires.

  L'OAP présente par ailleurs le schéma suivant faisant bien figurer des immeubles R+2+Attique :



  Enfin le bâtiment existant de l'autre côté de la RD 613 est déjà lui-même en R+2+caquette (maisons des services au public).

Nous vous prions, Monsieur, de bien vouloir étudier et prendre en compte nos contributions et vous prions de recevoir nos meilleures salutations,

Monsieur GUILLOTIN
Directeur de l'aménagement

Réponse du maître d'ouvrage :

La modification du texte des OAP fragiliserai la mise en œuvre effective de celles-ci.

Commentaire de la commission :

La commission considère la réponse comme incomplète au regard des demandes exprimées.

Contribution n°26 (Web)

Par MORDRET PAUL

Déposée le jeudi 12 février 2026 à 17:03

9 rue des Moulins Airan

14370 VALAMBRAY

Contribution :

La SCI de la Muance-Airan est propriétaire des parcelles section D N°99 et 252 sur la commune d'Airan. A ce jour dans le PLU applicable, ces 2 parcelles sont zonées agricoles. Dans le projet du PLUi, celles-ci vont passées en zone naturelle (H6 dans le règlement graphique et prescription d'urbanisme, pièce N°4d) Je souhaite que ces 2 parcelles passent en zone constructible comme la parcelle voisine N°366 qui appartenait à la commune d'Airan et qui,dernièrement, a été zonée constructible permettant, actuellement, la construction d'un lotissement. Ces terrains sont très enclavés dans le centre du bourg, représentant des "dents creuses" facilement intégrables en terrain à bâtir.

Je vous remercie, par avance de l'attention que vous porterez à cette demande.

Paul Mordret Gérant de la SCI

Réponse du maître d'ouvrage :

Ce secteur est classé en zone **N**, à ce stade du développement de l'urbanisation sur la commune (ce qui n'exclut une extension de l'urbanisation à plus long terme) , en application du SCOT et des objectifs de maitrise de la consommation de l'espace de la loi Climat et Résilience.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Contribution n°27 (Web)

Par MORDRET Paul

Déposée le jeudi 12 février 2026 à 20:36

9 rue des Moulins Airan

14370 VALAMBRAY

Contribution :

En complément de la contribution N°26 que je viens de rédiger, je vous précise que la parcelle section D N°252 est une bande de terrain de la largeur d'une rue qui avait été prévue pour accéder à la parcelle section D N°99 qui a déjà été déclarée en zone constructible en 1989 (ref: étude de Maître Olivier Varin, Notaire à Bonnebosq)

Cordialement,

Paul Mordret, gérant de la SCI de la Muance-Airan

Réponse du maître d'ouvrage :

La préservation de cet accès permet l'urbanisation à long terme de la parcelle à l'ouest, ce que préserve le PLUI.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Contribution n°28 (Web)

Par MORDRET Paul

Déposée le jeudi 12 février 2026 à 20:37

9 rue des Moulins Airan

14370 VALAMBRAY

Contribution :

En complément de la contribution N°26 que je viens de rédiger, je vous précise que la parcelle section D N°252 est une bande de terrain de la largeur d'une rue qui avait été prévue pour accéder à la parcelle section D N°99 qui a déjà été déclarée en zone constructible en 1989 (ref: étude de Maître Olivier Varin, Notaire à Bonnebosq)

Cordialement,

Paul Mordret, gérant de la SCI de la Muance-Airan

Cette contribution est un doublon de la contribution n° 27

Contribution n°29 (Web)

Par Lambert Valentine

Déposée le vendredi 13 février 2026 à 10:33

3 Chemin du Bois Roger Le Bois Roger

14370 Cléville

Contribution :

Demande d'ajustement de zonage

Bonjour,

Nous sollicitons votre accompagnement concernant un ajustement de zonage sur la propriété du Domaine de Bois Roger, située au : 3 Chemin du Bois Roger Le Bois Roger 14370 Cléville.

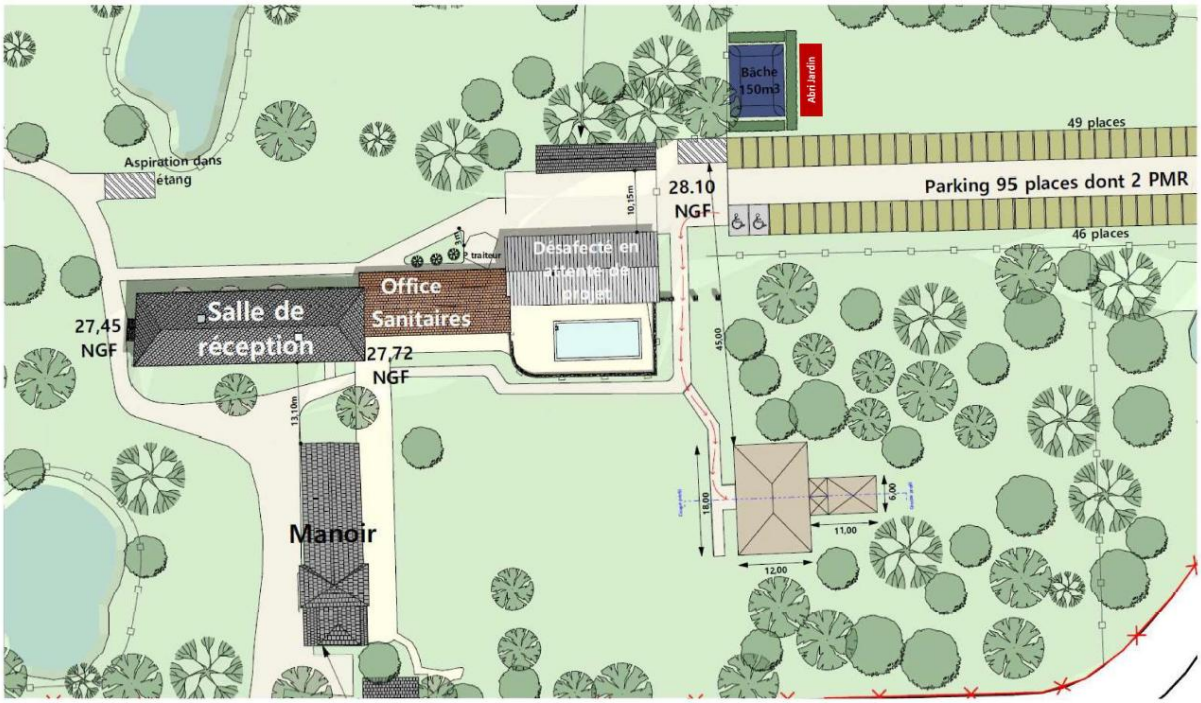
À ce jour, la parcelle accueillant la Tiny House est classée en zone STECAL N. Afin de mettre le zonage en conformité avec l'usage réel du site, il apparaît nécessaire d'étendre légèrement la zone NT existante, sur une largeur totale de 16 mètres correspondant à l'emprise concernée (Tiny House : 4,65 m – jardin attenant : 11,35 m).

Le Domaine accueille du public tout au long de l'année (séminaires, mariages, événements associatifs et professionnels, etc.). Dans ce cadre, l'existence d'une zone d'accueil clairement identifiée et juridiquement sécurisée est indispensable au bon fonctionnement de l'activité. Située à proximité immédiate du parking, cette zone est déjà utilisée comme point d'accueil, bien qu'elle ne soit pas précisément définie dans le zonage actuel. L'extension demandée reste très limitée et strictement proportionnée aux besoins de l'exploitation. Elle n'entraîne aucun impact significatif sur la zone naturelle ni sur l'équilibre général du site.

L'objectif de cette démarche est donc de sécuriser administrativement une situation existante, pleinement cohérente avec la vocation et l'activité du Domaine.

Nous vous remercions par avance de l'attention portée à cette demande et restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Bien à vous,



Réponse du maître d'ouvrage :

Le tracé sera revu pour prendre en compte la construction existante.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage. Elle recommande de bien prendre en compte également l'aspect sécuritaire de la demande du requérant.

Contribution n°30 (Web)

Par MARIE Patrick

Déposée le vendredi 13 février 2026 à 20:04

3 chemin du Punay

14370 Moult-Chicheboville

Contribution :

À l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête.

Objet : Demande de modification du zonage PLUi – Parcelle A 38 (Moult)

Monsieur le Président,

Propriétaires de la parcelle cadastrée section A n°38 d'une contenance de 9590 m² située rue du Punay, nous avons l'honneur de solliciter une évolution du zonage d'une partie de notre terrain dans le cadre de la rédaction du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Actuellement classée en zone NP (zone naturelle protégée), nous souhaiterions qu'une partie de cette parcelle soit reclassée en zone Uh. Ce changement est motivé par un projet familial de densification raisonnée, visant à permettre à notre fils de construire sa résidence principale à nos côtés.

Notre demande s'appuie sur les arguments techniques suivants :

* Densification du hameau d'Ingouville : La zone concernée est déjà entourée de maisons d'habitation. Le passage en zone Uh permettrait une densification douce, en parfaite cohérence avec les orientations du SCoT Caen Métropole visant à limiter l'étalement urbain.

* Viabilisation complète : Tous les réseaux nécessaires (eau potable, électricité, tout-à-l'égout et fibre) sont déjà disponibles à l'entrée de la parcelle A 38. Aucune extension de réseau publique n'est donc à prévoir.

* Accès sécurisé : L'accès à la future construction s'effectuera par la parcelle existante (A 38), sans création de nouvel accès complexe sur la Rue du Punay.

Vous trouverez ci-joint le plan de situation, l'extrait cadastral ainsi que la fiche détaillée Géoportail identifiant précisément la zone de 940 m² (environ) dont nous demandons le reclassement.

Nous vous remercions par avance de l'intérêt que vous porterez à cette demande, qui s'inscrit dans une démarche de développement durable et familial au sein de notre commune.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

geoportail-urbanisme

FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE



Références cadastrales

Département : 14

Commune : Moult-Chicheboville

Code Insee : 14456

Section : 0A

Feuille : 1

Numéro de parcelle : 0038

Contenance : 9590 m²

Légende

VUE DETAILLEE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)

☐ Parcelle classée NP ; Secteur où l'intérêt des milieux natuels, la qualité des sites et des paysages, la présence d'une zone inondable ou de secteurs de glissement de terrains, justifient l'interdiction du développement de l'urbanisation

☐ Parcelle classée Uh ; Secteur correspondant au hameau d'Ingouville, dont on ne souhaite pas la densification du fait e la capacité des réseaux ou des voies qui le desservent, ainsi que de la proximité de forages en eau potable

La parcelle est soumise aux dispositions suivantes

Périmètres d'informations

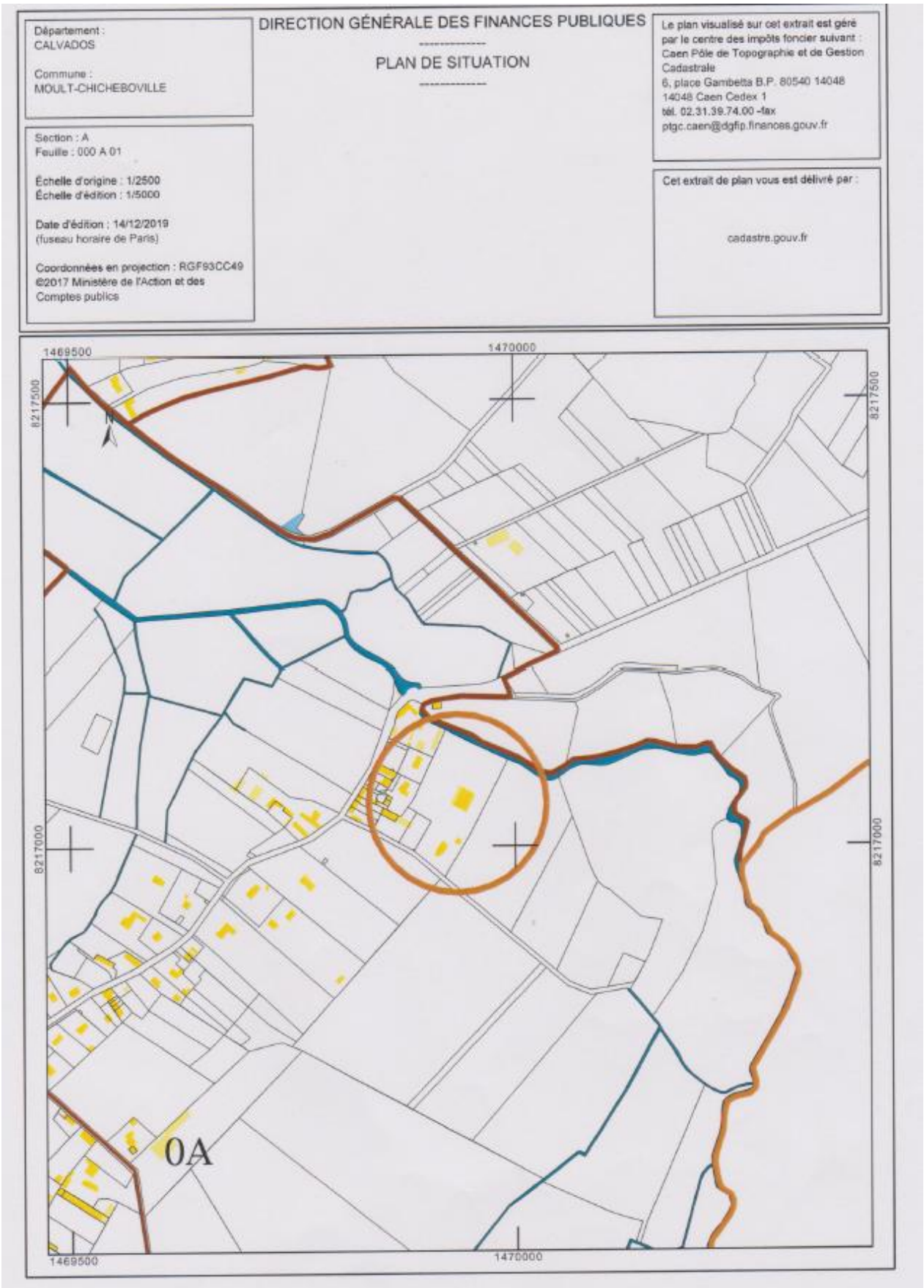
SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

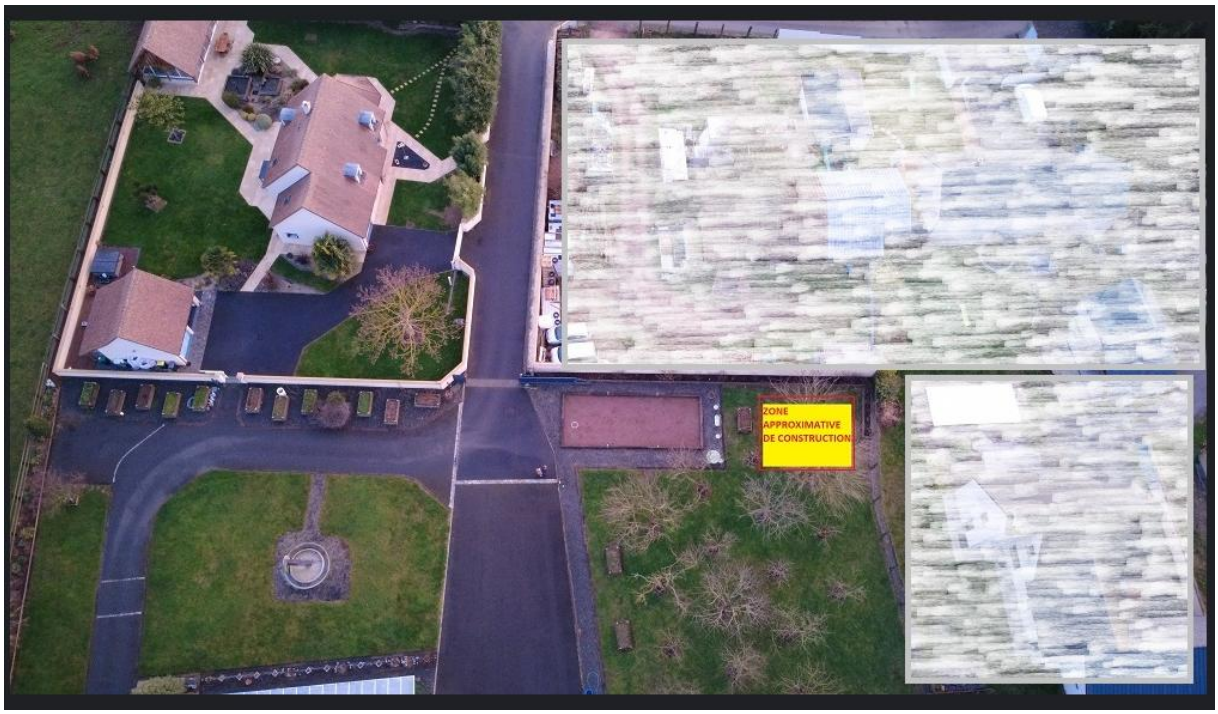
☐ SCOT CAEN METROPOLE

NB : Cette fiche a un caractère informatif et ne peut pas être considérée comme un document opposable

Certaines SUP dites "protégées" n'apparaissent pas en fiche détaillée à la


Demande de classement de cette partie de la parcelle 38 en zone constructible.
Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011
Impression non normalisée du plan cadastral
cadastre.gouv.fr


Département :
CALVADOS
Commune :
MOULT-CHICHEBOVILLE
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
PLAN DE SITUATION
Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Caen Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale
6, place Gambetta B.P. 80540 14048
14048 Caen Cedex 1
tél. 02.31.39.74.00 -fax
ptgc.caen@dgfip.finances.gouv.fr
Section : A
Feuille : 000 A 01
Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/5000
Date d'édition : 14/12/2019
(fuseau horaire de Paris)
Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics
Cet extrait de plan vous est délivré par :
cadastre.gouv.fr
1469500
1470000
8217500
8217000
0A



Réponse du maître d'ouvrage :

Aucune extension de l'urbanisation n'est envisageable dans le périmètre de protection rapprochée du forage, d'où le classement en **NP**.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Contribution n°31 (Web)

Par MARIE Patrick

Déposée le vendredi 13 février 2026 à 20:05

3 chemin du Punay

14370 Moult-Chicheboville

Contribution :

À l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête.

Objet : Demande de modification du zonage PLUi – Parcelle A 38 (Moult)

Monsieur le Président,

Propriétaires de la parcelle cadastrée section A n°38 d'une contenance de 9590 m² située rue du Punay, nous avons l'honneur de solliciter une évolution du zonage d'une partie de notre terrain dans le cadre de la rédaction du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Actuellement classée en zone NP (zone naturelle protégée), nous souhaiterions qu'une partie de cette parcelle soit reclassée en zone Uh. Ce changement est motivé par un projet familial de densification raisonnée, visant à permettre à notre fils de construire sa résidence principale à nos côtés. Notre demande s'appuie sur les arguments techniques suivants : * Densification du hameau d'Ingouville : La zone concernée est déjà entourée de maisons d'habitation. Le passage en zone Uh permettrait une densification douce, en parfaite cohérence avec les orientations du SCoT Caen Métropole visant à limiter l'étalement urbain. * Viabilisation complète : Tous les réseaux nécessaires (eau potable, électricité, tout-à-l'égout et fibre) sont déjà disponibles à l'entrée de la parcelle A 38. Aucune extension de réseau publique n'est donc à prévoir. * Accès sécurisé : L'accès à la future construction s'effectuera par la parcelle existante (A 38), sans création de nouvel accès complexe sur la Rue du Punay. Vous trouverez ci-joint le plan de situation, l'extrait cadastral ainsi que la fiche détaillée Géoportail identifiant précisément la zone de 940 m² (environ) dont nous demandons le reclassement.

Nous vous remercions par avance de l'intérêt que vous porterez à cette demande, qui s'inscrit dans une démarche de développement durable et familial au sein de notre commune. Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Cette contribution est un doublon de la contribution n°30

Contribution n°32 (Web)

Par BAUMY Jean-Jacques

Déposée le mardi 17 février 2026 à 11:50

6, Le Bonfossé

50160 Saint Amand Villages

Contribution :

Monsieur le président de la commission d'enquête publique PLUI Val és dunes

Dans le cadre de l'enquête publique unique de la communauté de communes Val és dunes, nous apportons nos observations et propositions au sujet de la parcelle cadastrée ZH 0005 (commune de Frénouville – Hameau du Poirier) dont nous sommes propriétaires. Dans le PLU actuel, cette parcelle ZH 0005 est classée en zone constructible. Notre terrain est contigu à la parcelle AC 0031 ; cette parcelle constructible est totalement enclavée et n'a aucun accès direct avec les rues du village Après consultation des responsables de la mairie de Frénouville, nous avons engagé des démarches afin de regrouper ces parcelles (ZH 0005 et AC0031) pour constituer 3 terrains à bâtir avec un accès par la rue Serge Federmeyer Sellier. Ce regroupement de terrains permet de densifier l'habitat et présente un intérêt au niveau de la mobilité douce puisqu'il est proche de la halte ferroviaire SNCF de Frénouville/Cagny. Nous avons constaté que dans l'arrêt de projet PLUI du 5 Juin 2025, la parcelle ZH 0005 est classée en « A » donc deviendrait non constructible. Ce déclassement annulerait donc notre projet de construction. Nous vous demandons, dans le cadre de l'enquête publique sur le PLUI, que la parcelle ZH 0005 soit maintenue en zone AU afin que nous puissions poursuivre notre démarche permettant la densification de l'habitat.

Nous vous en remercions par avance.

Consort Jean-Jacques BAUMY, Philippe BAUMY et Pierre BAUMY



Réponse du maître d'ouvrage :

Cette parcelle fait partie d'une unité agricole exploitée. Aucune extension de l'urbanisation de village n'est retenue en application des objectifs de maitrise de la consommation de l'espace prévus par le SCOT et la Loi Climat et résilience.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Contribution n°33 (Web)

Par Romein Emily

Déposée le mardi 17 février 2026 à 14:33

27 rue Saint-Jean-Baptiste

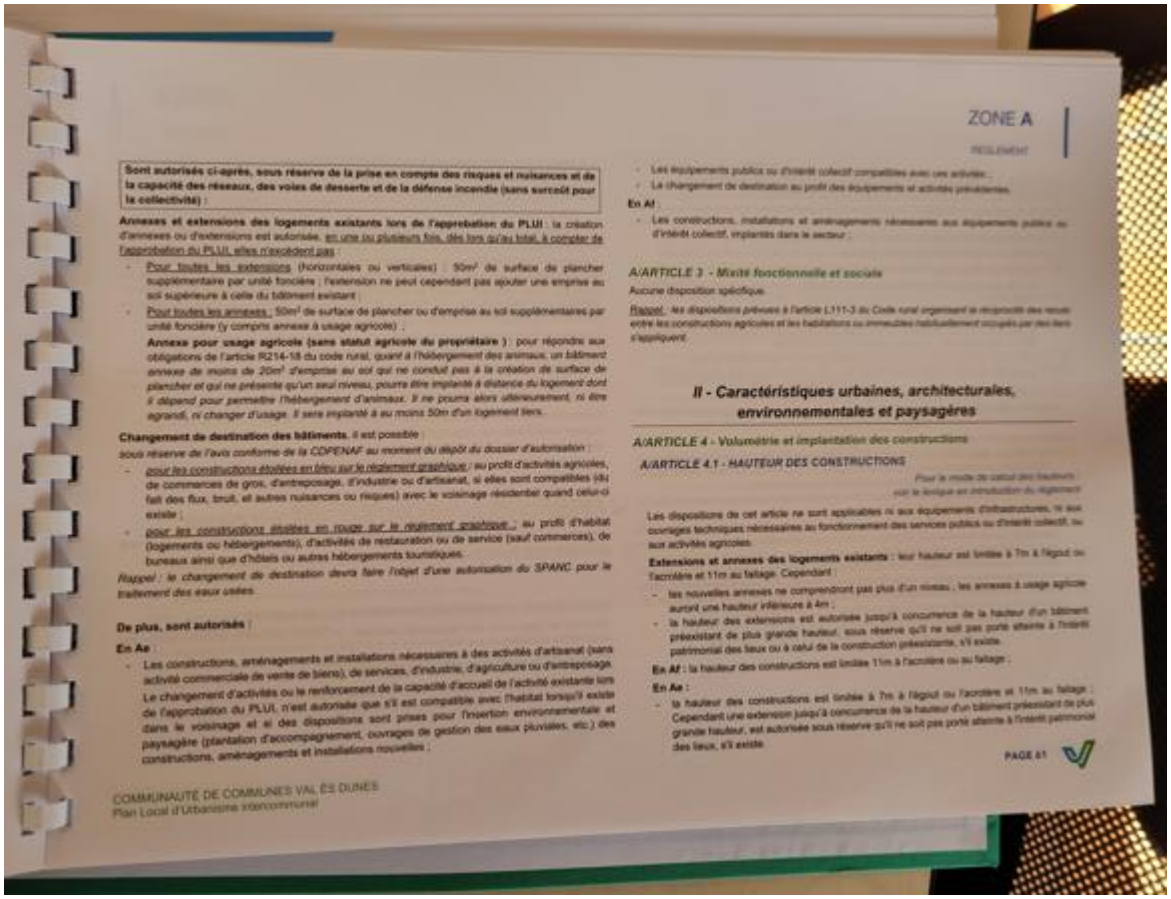
14370 CANTELOUP

Contribution :

Bonjour,

Je possède des chevaux sur les parcelles 0076 et 0078 (feuille 1, section OD). Aujourd'hui, c'est une zone A. Avec le nouveau PLUI, une annexe autorise les propriétaires de chevaux à construire un abri pour se mettre en conformité avec l'article R214-18 en zone A. Cependant, sur le nouveau PLUI mes parcelles passent en zone N. Ces parcelles ne possèdent pas de qualités patrimoniales ou de paysages particulières, et ne sont pas des zones sensibles. Seules une partie des haies présente un intérêt et elles sont classées. Je demande donc à ce qu'elles soient conservées en zone A afin de pouvoir construire un abri pour mes chevaux, conformément à l'article R214-18 du code rural. Par ailleurs, le classement en zone N impose pour les particuliers des clôtures limitées à 1,20, en matériaux naturels, incompatibles avec les règles de sécurité pour maintenir les chevaux sur la parcelle. Cela aurait pour effet de mettre en danger les chevaux et les riverains.

Je suggère en tout état de cause que l'article sur les abris soit étendu aux zones N pour les particuliers qui en auraient la nécessité.



ZONE A

Sont autorisés ci-après, sous réserve de la prise en compte des risques et nuisances et de la capacité des réseaux, des voies de desserte et de la défense incendie (sans surcoût pour la collectivité) :

Annexes et extensions des logements existants lors de l'approbation du PLUI : la création d'annexes ou d'extensions est autorisée, en une ou plusieurs fois, dès lors qu'au total, à compter de l'approbation du PLUI, elles n'excèdent pas :

- Pour toutes les extensions (horizontales ou verticales) : 50m² de surface de plancher supplémentaire par unité foncière ; l'extension ne peut cependant pas ajouter une emprise au sol supérieure à celle du bâtiment existant ;
- Pour toutes les annexes : 50m² de surface de plancher ou d'emprise au sol supplémentaires par unité foncière (y compris annexe à usage agricole) ;

Annexe pour usage agricole (sans statut agricole du propriétaire) : pour répondre aux obligations de l'article R214-18 du code rural, *quant à l'hébergement des animaux, un bâtiment annexe de moins de 20m² d'emprise au sol qui ne constitue pas à la création de surface de plancher et qui ne présente qu'un seul niveau, pourra être implanté à distance du logement dont il dépend pour permettre l'hébergement d'animaux. Il ne pourra alors ultérieurement, ni être agrandi, ni changer d'usage. Il sera implanté à au moins 50m d'un logement tiers.*

Changement de destination des bâtiments, il est possible :

sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF au moment du dépôt du dossier d'autorisation :

- *pour les constructions étoilées en bleu sur le règlement graphique* : au profit d'activités agricoles, de commerces de gros, d'entreposage, d'industrie ou d'artisanat, si elles sont compatibles (du fait des flux, bruit, et autres nuisances ou risques) avec le voisinage résidentiel quand celui-ci existe ;
- *pour les constructions étoilées en rouge sur le règlement graphique* : au profit d'habitat (logements ou hébergements), d'activités de restauration ou de service (sauf commerces), de bureaux ainsi que d'hôtels ou autres hébergements touristiques.

Rappel : le changement de destination devra faire l'objet d'une autorisation du SPANC pour le traitement des eaux usées.

De plus, sont autorisés :

En Ae :

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des activités d'artisanat (sans activité commerciale de vente de biens), de services, d'industrie, d'agriculture ou d'entreposage.

Le changement d'activités ou le renforcement de la capacité d'accueil de l'activité existante lors de l'approbation du PLUI, n'est autorisée que s'il est compatible avec l'habitat lorsqu'il existe dans le voisinage et si des dispositions sont prises pour l'insertion environnementale et paysagère (plantation d'accompagnement, ouvrages de gestion des eaux pluviales, etc.) des constructions, aménagements et installations nouvelles ;

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VAL ÈS DUNES
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec ces activités ;
- Le changement de destination au profit des équipements et activités précédentes.

En Af :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, implantés dans le secteur ;

A/ARTICLE 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune disposition spécifique.

Rappel : les dispositions prévues à l'article L111-3 du Code rural organisant la réciprocité des règles entre les constructions agricoles et les habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers s'appliquent.

II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

A/ARTICLE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

A/ARTICLE 4.1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour le mode de calcul des hauteurs, voir le lexique en introduction du règlement

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux activités agricoles.

Extensions et annexes des logements existants : leur hauteur est limitée à 7m à l'égout ou l'acrotère et 11m au faîtage. Cependant :

- les nouvelles annexes ne comprendront pas plus d'un niveau ; les annexes à usage agricole auront une hauteur inférieure à 4m ;
- la hauteur des extensions est autorisée jusqu'à concurrence de la hauteur d'un bâtiment préexistant de plus grande hauteur, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux ou à celui de la construction préexistante, s'il existe.

En Af : la hauteur des constructions est limitée 11m à l'acrotère ou au faîtage ;

En Ae :

- la hauteur des constructions est limitée à 7m à l'égout ou l'acrotère et 11m au faîtage ; Cependant une extension jusqu'à concurrence de la hauteur d'un bâtiment préexistant de plus grande hauteur, est autorisée sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux, s'il existe.

PAGE 61

Réponse du maître d'ouvrage :

La règle sur les abris pour animaux est aussi prévue en zone **N** (page67). La hauteur des clôtures est limitée à 2m.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Contribution n°34 (Web)

Par BERTIN

Déposée le mardi 17 février 2026 à 20:43

17B rue Saint Jean Baptiste

14370 CANTELOUP

Contribution :

Bonjour,

J'ai acquis il y a quelques années deux parcelles 376 et 375 pour y installer mes chevaux. Elles étaient alors en zone A jusqu'à ce jour. Dans le cadre du projet du nouveau PLUI, les propriétaires de chevaux ont la possibilité de construire un abri comme indiqué sur l'annexe des zones A afin de se conformer à l'article R214-18. Mais le nouveau PLUI fait passer mes 2 parcelles en zone N. Ces parcelles ne possèdent pas de zone de paysages particulières où de qualités patrimoniales comme indiqué, et ne sont pas des zones sensibles à mon sens par rapport à d'autres parcelles de la commune. Seule les haies présente un intérêt et elles sont classées. Je vous formule donc ma demande aujourd'hui afin que mes 2 parcelles soient conservées en zone A, afin de pouvoir y mettre des abris pour mes chevaux, conformément à l'article R214-18 du code rural. Il me semble également nécessaire de vous indiquer qu'il est primordial pour la sécurité des chevaux et des riverains d'avoir des clôtures efficaces contrairement à celles prévues pour les zones N limitées à 1,20 m en matériaux naturels... Je demande donc que mes parcelles reste en A et que l'article sur les abris soit étendu aux zones N également car je pense ne pas être la seule dans ce cas.

Par avance je vous remercie de l'attention porté à vos soins à ma requete.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

geoportail-urbanisme

IMPRESSION DE LA CARTE



Réponse du maître d'ouvrage :

La règle sur les abris pour animaux est aussi prévue en zone N (page67). La hauteur des clôtures est limitée à 2m.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Contribution n°35 (Web)

Par BERTIN DELPHINE

Déposée le mardi 17 février 2026 à 21:39

17B rue Saint Jean Baptiste

14370 CANTELOUP

Contribution :

Bonjour,

J'ai acquis il y a quelques années deux parcelles 321 et 320 pour y installer mes chevaux. Elles n'étaient pas zonées à cette époque car le PLU de la commune n'existait pas et que celui-ci était en cours lors de mon achat. Le nouveau PLUI indique mes deux parcelles en zone N et zone humide, alors que toute la ligne des propriétés situées au même niveau à gauche et à droite de celle-ci sont également bordées par le même ruisseau mais sont, elles, constructibles. Pour faire simple, pourquoi mes deux parcelles sont « en dents creuses » tout le long de cette même délimitation qui est également, je précise, la limite entre la commune de CANTELOUP et ARGENCES. Je ne vois pas ce qui justifie que mes parcelles soient mises en zone humide plus que les autres, hormis parfois la montée du ruisseau due au manque de curage, voire à l'obstruction des fossés en aval de mes parcelles. Je dois également préciser que dans le cadre du projet du nouveau PLUI, les propriétaires de chevaux ont la possibilité de construire un abri comme indiqué sur l'annexe des zones A afin de se conformer à l'article R214-18 du code rural. Mais le nouveau PLUI indique mes 2 parcelles en zone N. Ces parcelles ne possèdent pas de zones de paysages particulières ou de qualités patrimoniales comme indiqué, et ne sont pas des zones sensibles à mon sens par rapport à mes voisins de droite et de gauche. Je vous formule donc ma demande aujourd'hui afin que mes 2 parcelles soient inscrites en zone A, afin de pouvoir y mettre des abris pour mes chevaux, conformément à l'article R214-18 du code rural.

Par avance, je vous remercie de l'attention portée à votre soin à ma requête.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

geoportail-urbanisme

IMPRESSION DE LA CARTE



Réponse du maître d'ouvrage :

La règle sur les abris pour animaux est aussi prévue en zone N (page67). La hauteur des clôtures est limitée à 2m.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Contribution n°36 (Web)

Par Anonyme

Déposée le mardi 17 février 2026 à 21:42

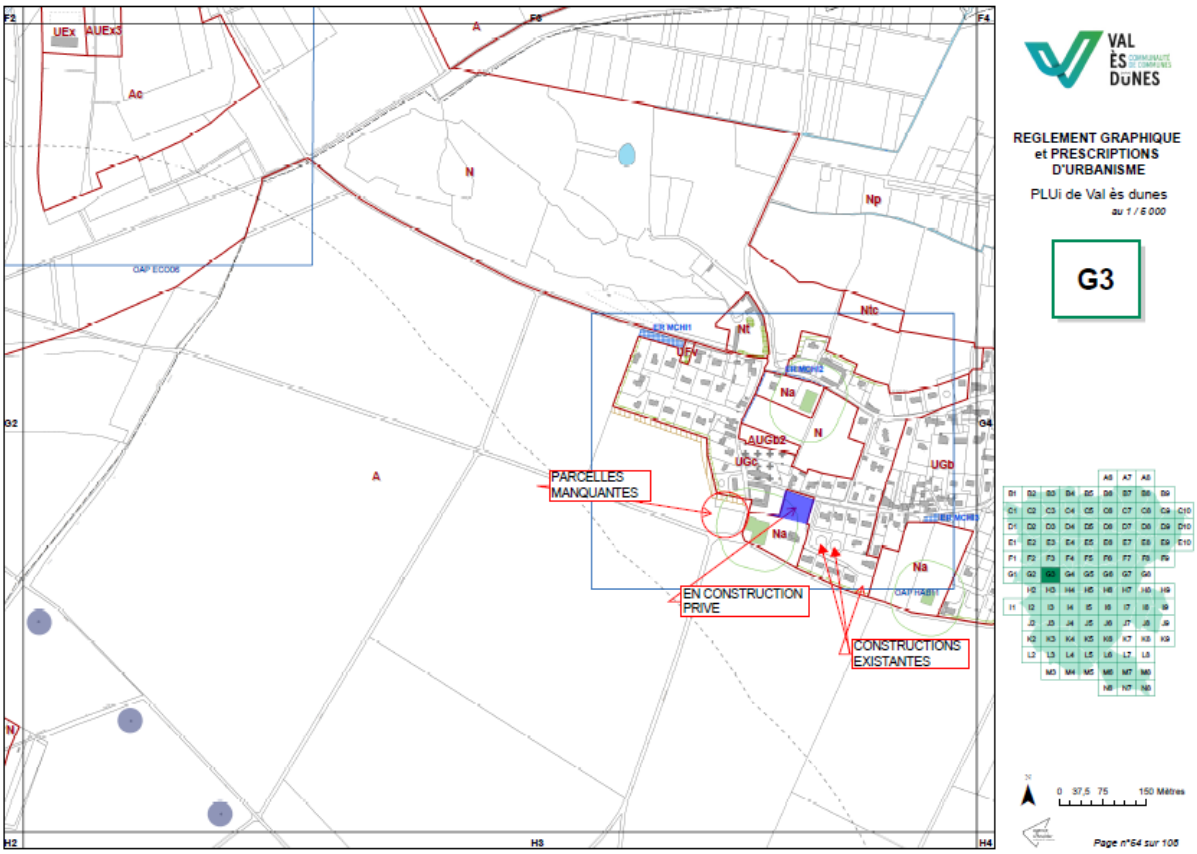
Contribution :

Madame ou Monsieur le commissaire enquêteur,

Ayant pris connaissance de l'enquête public, je me suis intéressé à ma commune en tant que privé mais aussi professionnel. J'ai donc visionné les éléments constituant le projet de PLUI. Je me suis arrêté sur certains aspects des cartes graphique du projet de règlement et prescriptions d'urbanisme. J'ai certaines questions et ou interrogations sur lequel vous s'aurez certainement répondre. En G3 un certain nombre de constructions n'apparaissent même pas alors qu'elles sont construites depuis plusieurs années. Pire elles sont sur une zone A du projet. En G3 également une parcelle devenant Na à fait l'objet d'une division récente et actuellement en construction de droit privé. En G3 toujours certaines parcelles sont construites mais ne figure pas sur la carte. et un découpage d'une autre ne représente pas la réalité du terrain. Il est fort dommage qu'un tel document comme le PLUI pas encore validé et valent pour plusieurs années ne soit même pas à jour lors de sa conception.

Vous souhaitant bonne réception Dans l'attente de vos réponses.

Bien Cordialement



Réponse du maître d'ouvrage :

Le cadastre est mis à jour avec un certain retard par le service de l'état. Il est indépendant du PLUi. On soulignera que le cadastre, mis à jour continument sera visible sur le GEOPORTAIL DE L'URBANISME et que les ronds sur le PLUI indiquent que la collectivité est consciente de l'incomplétude du cadastre.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Contribution n°37 (Email)

Par Angelo MASCLET et Laura MARIE

Déposée le mercredi 18 février 2026 à 09:14

Contribution :

Objet : PLUI Val es dunes

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique unique organisée par la Communauté de communes Val ès Dunes, nous souhaitons formuler nos observations concernant la parcelle cadastrée *ZH5*, située sur la commune de Frénouville (Hameau du Poirier), dans le cadre du projet de PLUi. Nous tenons à préciser que *nous sommes propriétaires de la parcelle AC 0031*, située immédiatement à proximité de la parcelle ZH5. Actuellement, la parcelle AC 0031 est *constructible mais totalement enclavée* : elle ne dispose d'aucun accès direct aux voies publiques du village, ce qui rend toute constructibilité théorique impossible dans son état actuel. Après concertation avec les responsables de la mairie de Frénouville, nous avons engagé des démarches visant à *regrouper les parcelles AC 0031 (la nôtre) et ZH5*, afin de constituer *trois terrains à bâtir* avec un accès conforme par la rue Serge Federmeyer-Sellier. Ce projet présente plusieurs intérêts majeurs : - *Densification raisonnée de l'habitat* dans un secteur déjà urbanisé ; - *Optimisation du foncier* en levant l'enclavement de la parcelle AC 0031 ; - *Amélioration de la mobilité douce*, grâce à la proximité immédiate de la halte ferroviaire SNCF Frénouville"Cagny ; - *Cohérence avec les objectifs d'aménagement durable et du ZAN* (zéro artificialisation nette). Or, dans l'arrêt de projet du PLUi du *5 juin 2025*, la parcelle ZH5 est reclassée en *zone A*, la rendant non constructible. Ce déclassement rendrait impossible toute opération d'union foncière ou de création d'accès, compromettant ainsi totalement notre projet, pourtant cohérent, concerté et conforme aux orientations d'urbanisation maîtrisée. *Aussi, nous sollicitons que la parcelle ZH5 soit maintenue en zone AU* dans le cadre de l'enquête publique, afin que nous puissions poursuivre notre démarche visant à débloquer la situation d'enclavement de la parcelle AC 0031 et permettre la création de trois terrains répondant aux besoins d'habitat du territoire.

Nous restons à votre disposition pour fournir tout document complémentaire (titres de propriété, plans cadastraux, esquisses d'aménagement).

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées. Masclet Angelo Marie Laura

Réponse du maître d'ouvrage :

Voir réponse Web32

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Contribution n°38 (Web)

Par CVE Biogaz , Nicolas Delalande

Déposée le mercredi 18 février 2026 à 11:32

18, rue de la commune 1871

44400 Rezé

La société Biogaz a demandé de ne pas prendre en compte cette contribution, qui est remplacée par la contribution n°49

Contribution:

A propos de l'AOP sectorielle ECO OAPs n°6, CVE Biogaz suggère que le projet de méthanisation territoriale, prévu sur la parcelle prénommée « secteur 1 », soit explicitement cité. Suite à la consultation des PPA, la préfecture et la MRAE ont formulé le souhait de recevoir des précisions concernant les impacts potentiels du projet de méthanisation territoriale sur la zone Znieff de type 1 « bois & Pelouse de Bellengreville ». CVE Biogaz tient à préciser que : o Une partie de la parcelle prénommée « secteur 1 » sur l'AOP sectorielle ECO OAPs n°6 est couverte la zone Znieff de type 1 « bois & Pelouse de Bellengreville (250010779) »; o Un diagnostic écologique du volet naturel sur 4 saisons complètes a été réalisé sur la zone d'implantation ; o Ce diagnostic indique qu'aucune des 37 espèces protégées par la zone Znieff de type 1 n°250010779 n'est présente sur le futur site d'implantation ; o L'implantation d'une unité de méthanisation n'impactera pas la zone Znieff de type 1 n° 250010779

Contribution n°39 (Web)

Par MARC

Déposée le mercredi 18 février 2026 à 14:29

56 RUE JEAN GREMILLON

014400 Bayeux

Contribution :

Monsieur le Président,

Je suis propriétaire d'un terrain classé en zone naturelle parcelle cadastrée B n°139 à St Pierre du Jonquet. suite à notre rencontre les enquêteurs en mairie le 17 02 26, je me permets de vous faire part de ma contribution : je souhaiterais que mon terrain actuellement en zone naturelle puisse devenir constructible. Je constate que la mairie, limitrophe de ma propriété, va aménager entre mon terrain et la départementale D78, un parking et immédiatement à l'est un lotissement de deux maisons individuelles entre le ruisseau qui sépare la mairie de mon terrain. Je souhaiterais que mon terrain soit constructible pour mes héritiers, moi-même n'ayant pas le projet de bâtir une maison ou un bâtiment, vu mon âge.

Je vous remercie de votre attention et en l'attente d'une réponse favorable, je vous prie Mr le président mes salutations respectueuses.

ABAC-GÉO
GEOMETRES-EXPERTS
Brice MERMIN - Aude MALTESE - Clément STOREZ
LISIEUX PONT-L'EVEQUE DIVES-SUR-MER

Clément STOREZ
Géomètre-expert - DPLG
N° d'inscription : 06519
Bureau de Dives sur Mer
Tél. : 02 31 24 35 15 – www.abac-geo.fr
contact.dives@abac-geo.fr
Longitude 00°05'30"E - Latitude 49°16'29"N

M. Marc BRUNET
56 Rue Jean Gremillon
14400 BAYEUX

V/Ref :
N/Ref : **24443/**
Objet : Détachement en vue de construire

Dives sur Mer, le 22 avril 2025

CONVOCATION EN BORNAGE

Monsieur,

A la demande de la commune de Saint-Pierre-du-Jonquet, je suis chargé de procéder au bornage de leur propriété cadastrée B n° 188 et suis amené à définir une partie de la limite de propriété avec votre propriété contigüe.
Par la présente je vous convoque au rendez-vous de bornage, en vue de délimiter votre propriété cadastrée section B n° 139 sur la commune de SAINT-PIERRE-DU-JONQUET, le :

Mardi 20 mai 2025 à 14h00 SUR PLACE (à la Mairie de Saint Pierre du Jonquet)

Le jour du rendez-vous, il sera nécessaire de vous munir d'une pièce d'identité, d'une copie de votre titre de propriété, ainsi que tous autres documents utiles connus de vous, tels que plans, procès-verbaux de bornage ou autres.

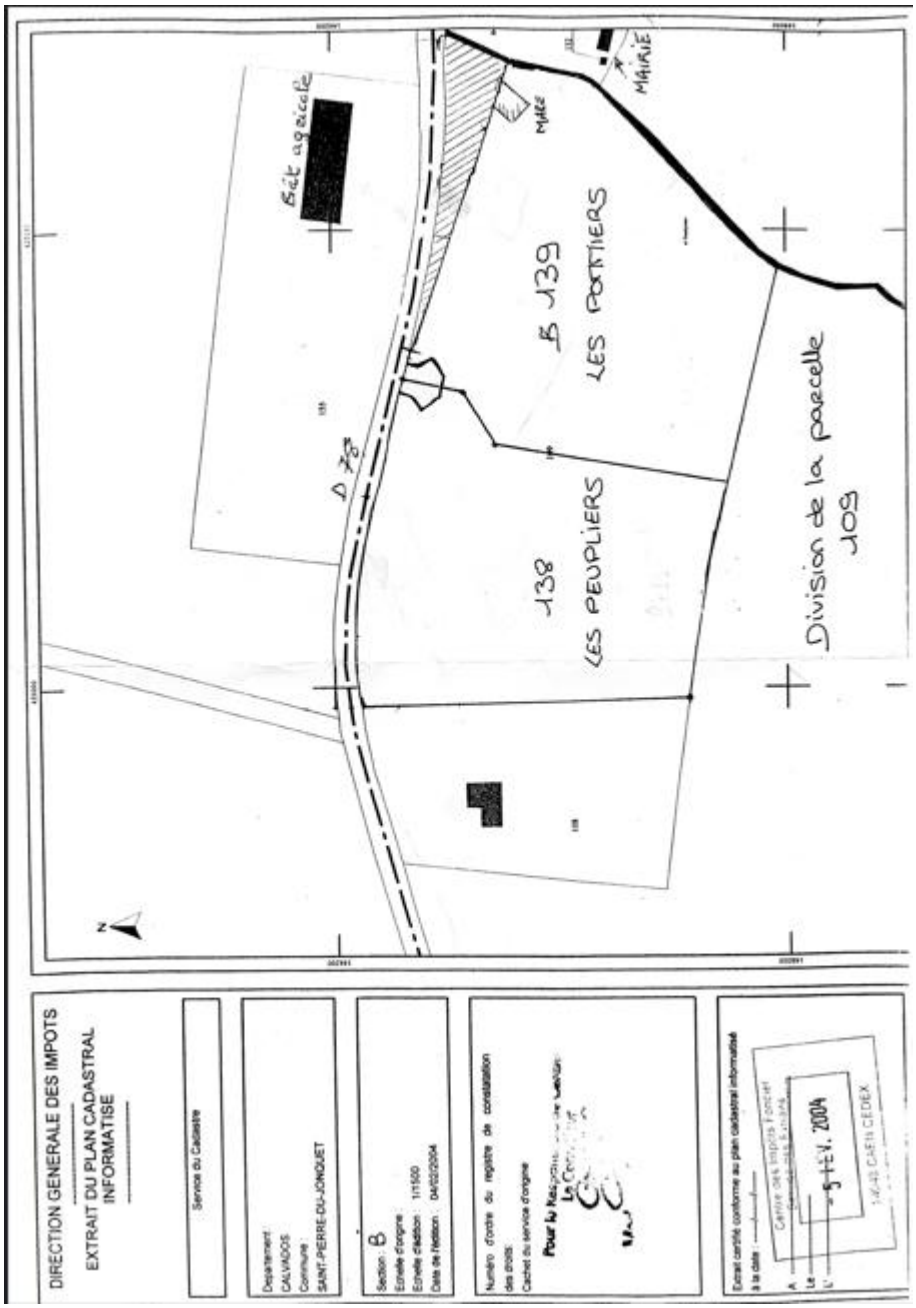
A l'issue de cette rencontre, il sera dressé un « procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites ».

Le procès-verbal de bornage dressé par un géomètre expert et signé par toutes les parties, fixe pour l'avenir les limites de propriétés et vaut titre.

Dans l'attente de vous rencontrer et en vous remerciant à l'avance de votre présence, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Clément STOREZ
Géomètre-Expert associé

IMPORTANT :
- Art. 646 du Code Civil : tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës.
- Si le PROPRIETAIRE REEL NE PEUT VENIR LUI-MEME, IL DOIT SE FAIRE REPRESENTER par une personne de son choix qui devra être obligatoirement MUNIE DU POUVOIR ci-joint REMPLI, DATE et SIGNE



Réponse du maître d'ouvrage :

Aucune extension de l'urbanisation n'est retenue, en application des objectifs de maitrise de la consommation de l'espace prévus par le SCOT et la Loi Climat et résilience.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Contribution n°40 (Web)

Par Rouxel Solene

Déposée le mercredi 18 février 2026 à 18:51

20 Rue du Maréchal Foch

14370 Argences

Contribution :

Bonjour,

Nous venons à vous pour vous exposer notre projet en lien avec le nouveau PLUi de Val Es Dunes. Nous avons signé un compromis de vente chez le notaire le 2 décembre 2025 concernant le terrain au 4 route des closières à Airan (parcelle ZN7) avec la propriétaire actuelle Mme Adde Marion. Nous avons engagé 10% du prix du terrain. Nous souhaitons effectuer un changement de destination par un étoilage sur cette parcelle sans modification du nouveau PLUi concernant le zonage (A et N), pour que le bâtiment actuel puisse être un logement, notre futur logement principal. Dans le PLUi le terrain se situe en H6, pièce numéro 4D.

Nous avons déposé le permis de construire le 30/01/2026 sur le guichet unique de Valambray où vous pouvez y retrouver toutes les informations nécessaires.

Dans l'attente de votre retour. Bien à vous.

Mme Rouxel Solène et Mr Boulay Alexandre



Réponse du maître d'ouvrage :

L'étoilage de cette longère de pierre sera étudiée, aux conditions fixées par le PLUi.

Commentaire de la commission :

La commission prend acte de la réponse apportée. Si ce bâtiment peut bénéficier d'un changement de destination, l'opération permettra de réaliser un logement.

Contribution n°41 (Web)

Par Mutrel Yoann

Déposée le jeudi 19 février 2026 à 13:56

8 Venelle de Béneauville

14370 Moult-Chicheboville

Contribution :

Bonjour,

Je suis le propriétaire du lot des parcelles AD 0189 et AD 0015. Aujourd'hui la parcelle AD 0015 n'est pas constructible malgré deux demandes restées à ce jour sans retour écrit. je souhaiterai donc que lors de ce nouveau PLUI ma demande de passer la 0015 en constructible. Merci de me dire s'il vous faut des documents complémentaires ou autres démarches ?

Bien cordialement, Yoann MUTREL.

Réponse du maître d'ouvrage :

Aucune extension de l'urbanisation n'est retenue dans ce secteur diffus, seules les constructions et annexes des logements existants restent autorisées, en application des objectifs de maitrise de la consommation de l'espace du SCOT et de la Loi Climat et résilience.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Contribution n°42 (Web)

Par Driaux herve

Déposée le jeudi 19 février 2026 à 17:49

22 rue andre lemaitre

14370 Billy

Contribution :

Bonjour

Je souhaite que soit bien conservé dans les zones urbanisées, les « dents creuses « comme zones constructibles. C'est le cas de ma parcelle rue des écourtils qui bénéficie d'un avis favorable d'urbanisme.

Cordialement H. Driaux

Réponse du maître d'ouvrage :

Sans localisation précise.

Commentaire de la commission :

L'absence de référence de la parcelle n'a pas permis à la Communauté de communes de répondre à cette demande.

Contribution n°43 (Web)

Par desvages

Déposée le jeudi 19 février 2026 à 21:17

22 chemin des hautes valettes

14270 condé sur ifs

Contribution :

Bonjour,

Nous sommes propriétaires d'une parcelle composé de deux lot AB5 et AB62 pour un total de 9128m2 . Aujourd'hui il s'avère que nous voulions construire une nouvelle maison sur une parcelle confortable par rapport a notre projet, et aujourd'hui on me l'interdit parce que le PLUI va être révisé. Sachant que personne ne s'est présenté a mon domicile pour échanger avec nous sur le projet, c'est qui les propriétaires ???? J'ai participé aux réunions d'information pour éventuellement avoir les informations sur les modifications de notre terrain mise en place sans notre consentement . - densité de construction ???? - tranquillité du voisinage ????? -réseaux pas adaptés , qui vas payer ???? le nouveau découpage prévu et pas du tout cohérent avec la parcelle, idem solliciter les propriétaires auraient été correct . D'après ce que j'ai vu du projet mon voisin (parcelle ab4) vas devoir me laisser un accès par la rue des haies d'argences pour accéder aux futurs parcelles . Trop d'interrogation et un gros manque de communication du Val es Dunes. A ce jour je souhaiterais un rdv avec une personne qui sera capable de répondre a toutes mes questions.

Réponse du maître d'ouvrage :

A ce stade du développement urbain de la commune, aucune nouvelle extension de l'urbanisation à cet endroit n'est retenue, en application des orientations du SCOT et de la Loi Climat et Résilience.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage et invite le demandeur à se rapprocher de la Communauté de communes pour obtenir les informations justifiant cette réponse.

Contribution n°44 (Web)

Par JOUAULT Marie

Déposée le vendredi 20 février 2026 à 09:12

Contribution :

Notre société engage un projet de construction d'une unité de méthanisation sur le Pôle de valorisation des déchets situé sur la commune de Billy-Valambray (14370), ce projet a déjà été porté à la connaissance de vos services d'urbanisme, et portera sur les parcelles ZN 0014 et ZN 0015, pour lesquelles nous avons précédemment sollicité vos services pour changer le zonage au travers d'une modification du PLUi qui a été acceptée. Dans un objectif de limiter le passage des camions dans la commune de Béneauville, nous souhaitons orienter la circulation du futur site de méthanisation par la déviation en cours de réalisation au sein de votre communauté de communes afin de faciliter son accès aux transporteurs. Pour ce faire, nous avons engagé des négociations avec les propriétaires de la parcelle ZA n°0054, pour nous porter acquéreur d'une bande de ladite parcelle pour un périmètre de 1770 m2 de 7 mètres de large. Cet aménagement est indispensable à la réalisation du Projet.

En définitive, nous nous permettons de solliciter votre contribution dans le cadre de l'enquête publique en cours, afin de savoir s'il est envisageable de procéder à la modification du futur PLUi, uniquement en ce qui concerne le périmètre de l'acquisition, pour rendre la parcelle compatible avec la construction d'une voirie permettant la liaison entre la déviation et les parcelles sur lesquelles sera construite l'unité de méthanisation.

Docusign Envelope ID: 96068774-00CC-4A7C-9D50-04FB1B787D87

EXPERTISE AGRICULTURE

Communauté de communes Val ès dunes
Monsieur le Président de la commission d'Enquête publique
PLUI - PDAMH et SDGEP
1 rue Guérfiot
14370 ARGENCES

Dol de Bretagne, le 18 février 2026

Objet : Sollicitation dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision générale du PLUI de la communauté de communes de Val-ès-Dunes

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la révision générale des documents d'urbanisme de la communauté de communes de Val-ès-Dunes, à laquelle appartient la commune de Billy-Valambray, nous nous permettons de vous adresser ce présent courrier pour solliciter une modification du zonage applicable sur une parcelle.

A titre liminaire, notre société engage un projet de construction d'une unité de méthanisation sur le Pôle de valorisation des déchets situé sur la commune de Billy-Valambray (14370), ce projet a déjà été porté à la connaissance de vos services d'urbanisme, et portera sur les parcelles ZN 0014 et ZN 0015, pour lesquelles nous avons précédemment sollicité vos services pour changer le zonage au travers d'une modification du PLUI qui a été acceptée (ci-après "le Projet"). Le zonage qui a été décidé est le suivant : "AUEx1" permettant la construction d'une unité de méthanisation à dominante industrielle sur ce périmètre.

Suite à l'approbation de notre demande concernant le changement des règles d'urbanisme applicables sur lesdites parcelles citées ci-dessus, nous avons lancé l'ensemble des études nécessaires à la réalisation du Projet (bornage et topographie ; études de sol ; étude 4 saisons ; réalisation du dossier ICPE, etc.).

Nous avons également présenté ledit Projet lors du Guichet Unique Méthanisation qui a eu lieu à Caen le 13 octobre 2025.

***

Aux fins de la réalisation du Projet susmentionné, et dans un objectif de limiter le passage des camions dans la commune de Bénéauville, nous souhaitons orienter la circulation du futur site de méthanisation par la déviation en cours de réalisation au sein de votre communauté de communes afin de faciliter son accès aux transporteurs. Vous trouverez à cet égard un plan de notre projet annexé ci-après.

VEOLIA | AGRICULTURE FRANCE
Siège social : 1 Rue de la Fontalnerie - 62000 ARRAS - France
S.A.S. au capital de 8.159.352,00€ - RCS ARRAS
SIREN : 315 732 842 - N° TVA FR 37315732842
tel. +33 (0)3 21 60 53 00
www.agriculture.veolia.fr

Docusign Envelope ID: 96965774-03CC-4A7C-9D50-04FB1B7B7DB7

VEOLIA



Pour mener à bien le Projet, nous avons engagé des négociations avec Monsieur Lebaron, propriétaire de la parcelle ZA n°0054, pour nous porter acquéreur d'une bande de ladite parcelle pour un périmètre de 1770 m2 de 7 mètres de large. Cette acquisition sera subordonnée par la réalisation d'une promesse de vente réitérée par voie notariée. Cet aménagement est indispensable à la réalisation du Projet.

En définitive, nous nous permettons de solliciter votre contribution dans le cadre de l'enquête publique en cours jusqu'au 25 février 2025 à 12h00, afin de savoir s'il est envisageable de procéder à la modification du futur PLUI, uniquement en ce qui concerne le périmètre de l'acquisition, pour rendre la parcelle compatible avec la construction d'une voirie permettant la liaison entre la déviation et les parcelles sur lesquelles sera construite l'unité de méthanisation.

Nous nous tenons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire nécessaire.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Paul-Antoine SEBBE
Président
Veolia Agriculture France

VEOLIA | AGRICULTURE FRANCE
Siège social : 1 Rue de la Fontainerie – 62000 ARRAS - France
S.A.S. au capital de 8.158.382,00€ - RCS ARRAS
SIREN : 315 732 842 - N° TVA FR 37315732842
tel. +33 (0)3 21 60 53 00
www.agriculture.veolia.fr

Réponse du maître d'ouvrage :

L'unité de méthanisation restera conditionnée à l'évolution de la desserte du secteur. Elle est à l'étude et indiquée dans le PLUI.
Pour le règlement, aucune mention particulière n'est nécessaire, la création (ou l'élargissement) de voies est autorisée dans toutes les zones. Pour autant, cet appendice d'accès peut être ajouté au périmètre de la zone pour la clarté du projet.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage et invite le demandeur à se rapprocher de la Communauté de communes pour toute demande d'information complémentaire.

Contribution n°45 (Web)

Par DUVAL Eric

Déposée le vendredi 20 février 2026 à 10:14

Mairie de Cesny aux Vignes

14270 CESNY AUX VIGNES

Contribution :

Conformément à la délibération n° 2025-20 du Conseil Municipal de Cesny aux Vignes en date du 17 juin 2025, je souhaiterais que l'article 2 de cette délibération puisse pris en compte, soit : "Article 2 – Émet un avis favorable sur le projet de PLUi arrêté, tel que transmis, en l'état du dossier. Toutefois, il est rappelé que les Orientations d'Aménagement et de Programmation de l'actuel PLU de Cesny aux Vignes permettaient deux phases d'urbanisation : la première sur deux zones 1AU (lotissement Le Clos Bavent en cours de réalisation et le prochain prévu dans les prochains mois) et la deuxième sur une zone 1AU, située au sud, dont l'urbanisation était prévue à la suite des deux premiers lotissements ci-dessus évoqués. Cette dernière zone avait été abandonnée lors de la prescription du PLUi car Cesny aux Vignes avait enregistré un trop grand nombre de constructions. Depuis, certaines communes du territoire communautaire ont cédé une partie de leur surface constructible ; aussi, les conseillers souhaiteraient que cette zone 1 AU (d'environ 0.7 ha) puisse à nouveau être considérée comme urbanisable".

Reçu en préfecture le 24/06/2025
Publié le
ID : 014-211401492-20250617-DELIB202520-DE

Mairie de Cesny aux Vignes

Rue André Lemaître - 14270 CESNY AUX VIGNES - Tél. 02 31 20 17 54 - Fax 09 70 62 94 89
e-mail : commune-de-cesny-aux-vignes@orange.fr
DEPARTEMENT DU CALVADOS - ARRONDISSEMENT DE CAEN - CANTON DE TROARN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-cinq, le dix sept juin à dix-neuf heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni dans la petite salle Gobusseau de CESNY AUX VIGNES, sous la présidence de Monsieur Éric DUVAL, Maire.

Mesdames et Messieurs DUVAL Éric, Maire, CALLEJAS Christian, VANNESTE Jean-Paul, Adjoints au Maire, BOURBIA Karim, CHESNEL Mickaël, HEUZEY Marie-Laure, KOKINOS Huguette, PLANQUE Vincent et SADOC Magali, Conseillers Municipaux.

Étaient absents : CHARLES Aurélie et Monsieur LAMBERTZ Guillaume (excusé).

Monsieur PLANQUE Vincent a été nommé secrétaire de séance.

Date de convocation : 12 juin 2025 *Date d'affichage : 13 juin 2025*

Nombre de membres en exercice : 11 *Présents : 9* *Votants : 8*

DELIBERATION N° 2025/20 ⇨ PLUi ⇨ ARRET DU PROJET

(Monsieur CALLEJAS, personnellement intéressé par une partie de l'affaire, n'a pas pris part au vote et est sorti de la salle lors de la mise en discussion de la délibération).

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée :

La Communauté de communes Val ès Dunes exerce, au titre de l'article L.5214-16 du Code général des collectivités territoriales, la compétence en matière d'élaboration des documents d'urbanisme sur l'ensemble de son territoire.

Par délibération n°2021/22 en date du 18 février 2021, le Conseil communautaire a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), définissant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation publique conformément aux articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Cette concertation s'est déroulée tout au long de l'élaboration du projet, notamment à travers :
- La mise à disposition de registres en mairie et au siège de la communauté de communes ;
- La possibilité de transmettre des observations par voie postale ou électronique ;
- L'organisation de réunions publiques ;

- La publication d'articles d'information dans la presse et sur le site internet communautaire.

Le Conseil communautaire, par délibération en date du [date d'arrêt du projet], a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLUi. Ce document stratégique vise à définir un projet d'aménagement du territoire à l'échelle intercommunale, structuré autour de quatre grands axes :

Envoyé en préfecture le 24/06/2025
Reçu en préfecture le 24/06/2025
Publié le
ID : 014-211401492-20250617-DELIB202520-DE

- Un territoire attractif et économiquement dynamique ;
- Un cadre de vie de qualité et une offre de logement adaptée ;
- Une mobilité plus durable et mieux organisée ;
- Une gestion responsable et durable des ressources et des espaces naturels.

Le PLUi arrêté comprend notamment un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), un règlement, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les annexes obligatoires. Il intègre également les enjeux de sobriété foncière imposés par la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 et la loi ZAN du 20 juillet 2023, ainsi que la compatibilité avec le SRADDET Normandie et l'anticipation des objectifs du SCoT de Caen Normandie Métropole en cours de modification.

Conformément aux articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi arrêté a été transmis aux communes membres pour qu'elles émettent un avis motivé dans un délai de trois mois. À défaut de réponse dans ce délai, l'avis est réputé favorable.

Après avoir entendu l'exposé du Maire, et après en avoir délibéré, le Conseil municipal par 5 voix Pour et 3 Absentions (Mesdames HEUZEY, KOKINOS, Monsieur BOURBIA) :

Article 1 - Prend acte de l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) par la Communauté de communes Val ès Dunes en date du 5 juin 2025.
Article 2 - Émet un avis favorable sur le projet de PLUi arrêté, tel que transmis, en l'état du dossier.
Toutefois, il est rappelé que les Orientations d'Aménagement et de Programmation de l'actuel PLU de Cesny aux Vignes permettaient deux phases d'urbanisation : la première sur deux zones 1AU (lotissement Le Clos Bavent en cours de réalisation et le prochain prévu dans les prochains mois) et la deuxième sur une zone 1AU, située au sud, dont l'urbanisation était prévue à la suite des deux premiers lotissements ci-dessus évoqués. Cette dernière zone avait été abandonnée lors de la prescription du PLUi car Cesny aux Vignes avait enregistré un trop grand nombre de constructions. Depuis, certaines communes du territoire communautaire ont cédé une partie de leur surface constructible ; aussi, les conseillers souhaiteraient que cette zone 1 AU (d'environ 0.7 ha) puisse à nouveau être considérée comme urbanisable.
Article 3 - Dit que le présent avis sera transmis à la Communauté de communes Val ès Dunes dans les délais réglementaires.
Article 4 - Charge Monsieur le Maire de notifier la présente délibération à Monsieur le Président de la Communauté de communes Val ès Dunes.

Pour extrait certifié conforme, le 24 juin 2025.

Le Maire,

Éric DUVAL.

Réponse du maître d'ouvrage :

A ce stade du développement urbain de la commune, aucune nouvelle extension n'est retenue, en application des orientations du SCOT et de la Loi Climat et résilience.
On rappellera que la commune a connu une très forte urbanisation. Ces dernières années, et qu'elle compte encore deux lotissements, autorisés et non finalisés.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Contribution n°46 (Web)

Par Anonyme

Déposée le vendredi 20 février 2026 à 16:10

Contribution :

Bonjour,

Je souhaite tout d'abord féliciter la communauté de communes pour la qualité du travail réalisé sur ce PLUi.

J'ai quelques remarques à faire sur le secteur autour de la gare de Frénouville-Cagny. - ER cagn3 (en réalité sur la commune de Frénouville) = Cet emplacement réservé pour réalisation d'un parking proche de la gare me semble très utile et très pertinent étant donné le manque d'aménagement et d'entretien au niveau de l'entrée sud de la gare pourtant très fréquenté.

Ce secteur mériterait vraiment d'être réaménagé ce qui rendrait la gare encore plus attractive. - ER cagn4 (piste cyclable) = Emplacement réservé très pertinent également étant donné que c'est le seul axe qui permet de rejoindre la halte ferroviaire (ou le hameau du Poirrier) depuis le centre de Frénouville (école…) en vélo ou à pied mais qu'il est aujourd'hui encore trop dangereux. Toutefois, je me demande pourquoi cet emplacement réservé se retrouve superposé avec un secteur de valorisation paysagère. Cette protection aurait - je pense - dû être positionné au nord de l'ER. De plus, l'ER aurait pu être prolongé le long de la rue Edmond Raphael pour pouvoir rejoindre facilement la rue de la libération et/ou la piste le long de RD225 permettant ensuite de rejoindre Cagny. - La gare de Frénouville-Cagny et ses alentours ont été classés en zone UF (zone réservée aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif). Y a-t-il des projets de prévu autour cette gare (autre que le parking au niveau de l'ER cagn3) ? Le document « justification des dispositions réglementaires » (P33) évoque de nouveaux projets (l'aménagement des abords de la halte ferroviaire sur Frénouville est notamment cité) Enfin sur la forme, je trouve qu'il n'est pas toujours facile de s'y retrouver lorsque l'on consulte les différents plans de zonage (notamment le plan 4d découpé en 108 planches). Une carte par commune (ainsi qu'une carte à l'échelle de la CDC) aurait permis une meilleure lecture.

Je vous remercie par avance de l'intérêt que vous porterez à mes observations

Cordialement

Réponse du maître d'ouvrage :

La remarque sur la superposition des tracés sera prise en compte.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Contribution n°47 (Web)

Par Marie-Laure Heuzey

Déposée le vendredi 20 février 2026 à 16:22

33 rue André Lemaître

14270 Cesny-aux-Vignes

Contribution :

Je suis la propriétaire du château de Cesny-aux-Vignes. Concernée par le projet de proposition du changement de périmètre délimité aux abords des propriétés classées MH, je regrette de ne pas avoir été prévenue avant qu'une enquête avait été diligentée. Ce n'est que le 13 février de cette année que j'ai été prévenue, grâce à Messieurs les instructeurs qui ont demandé à la secrétaire de Mairie si j'étais bien au courant ; ce n'est pas normal. Je prends donc connaissance du dossier à la hâte et m'aperçois de plus, que des photos du château appartenant au photographe professionnel qui les a faites figurent dans l'étude sans la moindre mention de crédit photo. Si j'avais été prévenue avant, je vous en aurais parlé. Je me rends à la mairie, ce jour 20 février 2026, où j'ai été reçue par les deux instructeurs qui m'ont bien tout expliqué, je les en remercie et me permets ici de laisser mon commentaire : Je comprends qu'une proposition de diminution du périmètre aux abords des M.H soit instaurée pour faciliter les dossiers dans certaines communes, notamment Ouezy , qui est encerclé de monuments historiques. La partie rognée à l'est concernant Ouezy me semble judicieuse. Cette partie en jaune et en zone naturelle ne craint pas beaucoup. En revanche, la partie sud-ouest qui concerne les lotissements proches du château de Cesny et derrière l'église , comme je l'ai dit à l'instructeur me paraît trop diminuée. Ce n'est pas un point de vue privé visant à me protéger personnellement, c'est une opinion pour protéger TOUT le village de possibles dérives inesthétiques ne correspondant pas à l'âme d'un village comme le nôtre. Cesny-aux-Vignes est rural et chargé d'histoire, avec de très jolis bâtiments, de beaux murs et corps de ferme du XVIIIe et du XIXe siècle, une belle église, une belle architecture scolaire du XIX ème, un ravissant presbytère. Cesny a abrité en ces temps des illustres familles dont Marie Joseph de Matharel gouverneur du roi Louis XV dont le coeur à sa mort, a été rapporté dans les murs de l'ancienne église. Toute une symbolique ! Cesny ne doit pas devenir un village banalisé comme tant d'autres, il doit garder son coeur, sa propriété rurale, esthétique et historique à la fois. Il faut un peu de hauteur de vue pour comprendre que nous protégeons l'avenir de ses habitants en réfléchissant ainsi, sans occulter le passé, en évitant de trop construire, en protégeant Cesny d'aberrations inesthétiques. La protection du château sert à le protéger lui-même certes, et aussi le village entier des abus qu'il pourrait subir. Nous avons déjà des éoliennes plus loin (en face vers Vieux Fumé), une « antenne relais » qui, si vous regardez bien, se trouve dans l'axe du clocher de l'église en perspective. Contrairement à ce que vous dites dans votre étude, les éoliennes et l'antenne relais se voient du château, certes plus l'hiver que l'été grâce aux feuillages. Tous les habitants du village sont concernés par ces nuisances visuelles, et pas que le château. Gardons un Cesny authentique, historique, admiré et pourquoi pas aussi visité. Ne cédons pas à la folie constructive, comme à Cagny par exemple, ainsi Cesny restera unique et remarquable. Pour toutes ces raisons, je pense que le rognage de gauche ramené derrière l'église est trop grand et devrait être ramené plus près vers le château.

Merci pour votre écoute attentive.

Marie-Laure Heuzey

Réponse du maître d'ouvrage :

Dans un premier temps, la règlementation concernant la procédure de création des PDA prévoit que les propriétaires des MH objet de l'étude ne soient contactés qu'au moment de l'enquête publique, par les commissaires enquêteurs (art R621-93 du code du patrimoine). Il s'agit en outre d'une simple « consultation », qui figurera par la suite dans le rapport des commissaires enquêteurs. Ceci se justifie par le fait que les abords générés par la protection du monument au titre des MH constituent une servitude d'utilité publique au titre du droit de l'urbanisme, dont les propriétaires de MH ne sont ni les propriétaires, ni les responsables. Dès lors, la gestion de cette SUP appartient à l'autorité compétente en termes d'urbanisme, ainsi qu'au service de l'Etat dédié (UDAP).

Dans un second temps, les remarques concernant le périmètre à l'étude sont pertinentes, et le projet va être revu dans ce sens par notre service. Un nouveau périmètre sera proposé sous peu à la commune ainsi qu'à l'autorité compétente en matière d'urbanisme.

Commentaire de la commission :

La commission prend acte de la réponse apportée par l'UDAP du Calvados à cette demande.

Contribution n°48 (Web)

Par ENEE Raymond

Déposée le vendredi 20 février 2026 à 16:56

La folie

14630 FRENOUVILLE

Contribution :

Monsieur,

Nous avons pris connaissance du projet de PLU intercommunal en cours d'enquête publique et vous remercions de bien vouloir étudier notre demande ci-jointe qui porte sur une partie d'un peu plus de 2 hectares des parcelles cadastrées ZK n°8 et ZK n°9 à FRENOUVILLE, terrains nous appartenant.

Nous vous remercions par avance de bien vouloir prendre en considération cette demande. Cordialement

Monsieur ENEE

Monsieur le Président de la commission
d'Enquête publique PLUi.
1, rue Guéritot
14370 Argences.

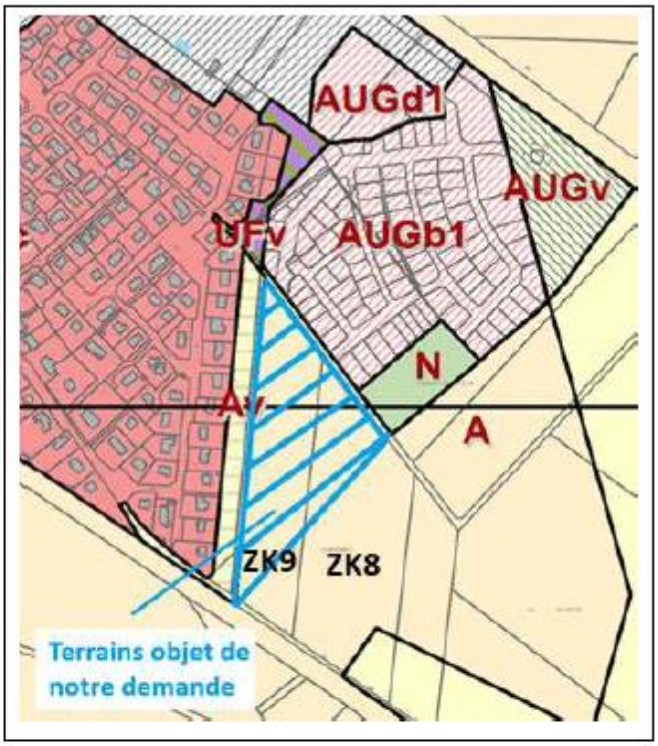
Le 20 février 2026,

OBJET : Enquête publique sur le PLU intercommunal.
Demande relative aux parcelles cadastrées ZK 8 et ZK9 à FRENOUVILLE.

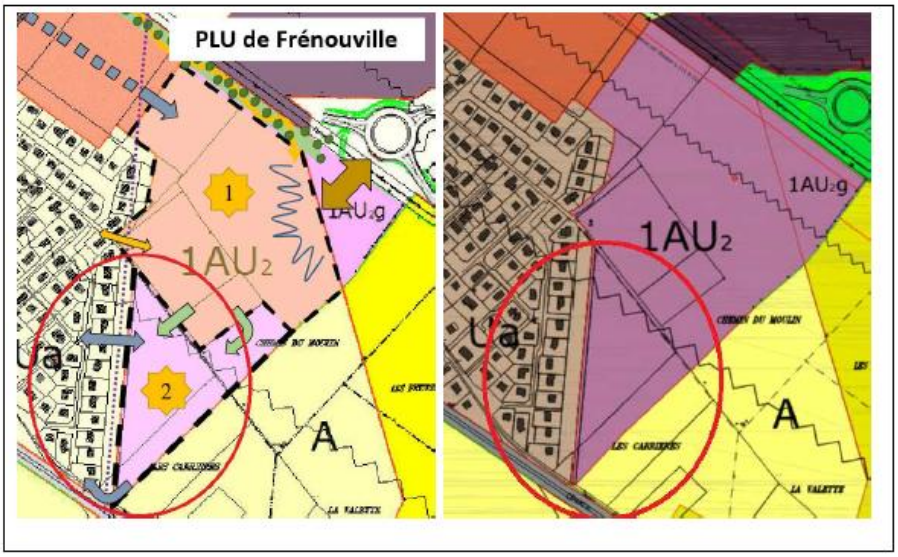
Monsieur,

Nous avons pris connaissance du projet de PLU intercommunal en cours d'enquête publique et vous remercions de prendre connaissance de notre demande ci-dessous qui porte sur une partie d'un peu plus de 2 hectares des parcelles cadastrées ZK n°8 et ZK n°9 à FRENOUVILLE, terrains nous appartenant.

Le projet de PLUi propose un classement des terrains suivants (hâchurés en bleu) en zone agricole « A ».



Nous nous étonnons du déclassement de ces terrains pourtant classés constructibles dans le PLU de Frénouville approuvé en 2017.



Ces terrains constituent logiquement la phase n°2 du quartier de l'étoile et permettent, entre-autre, dans le PLU de FRENOUVILLE :

- D'assurer un maillage des voiries au sud.
- D'assurer une lisière claire et rectiligne entre la zone urbaine et la plaine agricole.

Ces terrains ont fait de plus l'objet depuis années de compromis de vente avec différents aménageurs.

Le classement agricole de ces deux hectares ne nous semble pas opportun pour les raisons suivantes :

- La parcelle restante en forme de triangle n'est pas facile du tout à exploiter alors qu'une lisière droite alignée sur la limite EST du quartier de l'étoile permettrait de fermer proprement la zone urbaine avec la création d'une vraie lisière zone AU / zone A.
  Ce serait bien dommage et peu pratique de laisser cette parcelle agricole.
- Urbaniser ce secteur, même à moyen-terme, permettrait au quartier de l'étoile de se connecter en voiries et en liaisons piétonnes sur le quartier existant au sud-ouest.
- Ce terrain n'a pas non plus, de plus, les meilleures qualités sur le plan agricole.

Notre demande est la suivante :

- Conserver le classement de ce secteur en zone AU sur un peu plus de 2 hectares.
- Réintégrer ce secteur dans l'OAP n°7 de FRENOUVILLE.
- Envisager éventuellement une constructibilité différée, au-delà de 2031 par exemple.

Nous vous prions de bien vouloir étudier et prendre en compte notre demande et vous prions de recevoir, Monsieur, nos meilleures salutations,

Monsieur Raymond ENEE
La folie
14630 FRENOUVILLE

Réponse du maître d'ouvrage :

A ce stade du développement urbain de la commune, aucune nouvelle extension n'est retenue, en application des orientations du SCOT et de la Loi Climat et résilience.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Contribution n°49 (Web)

Par CVE Biogaz - Nicolas Delalande

Déposée le vendredi 20 février 2026 à 17:02

18 Rue de la Commune de 1871

44400 Rezé

Contribution :

Monsieur le Président de la commission d'Enquête,

Cette contribution vient annuler et remplacer la contribution n°38, déposée ce mercredi 18 février. Suite à la consultation des PPA, la préfecture et la MRAE ont formulé le souhait de recevoir des précisions concernant les impacts potentiels du projet de méthanisation territoriale sur la zone Znieff de type 1 « bois & Pelouse de Bellengreville ». CVE Biogaz tient à préciser que : o Une partie de la parcelle prénommée « secteur 1 » sur l'AOP sectorielle ECO OAPs n°6 est couverte la zone Znieff de type 1 « bois & Pelouse de Bellengreville (250010779) »; o Un diagnostic écologique a été réalisé sur la zone d'implantation ; o Il n'a pas été repéré d'espèces déterminantes de la zone Znieff de type 1 n°250010779 au cours des passages faune/flore. L'implantation d'une unité de méthanisation n'impactera pas les espèces déterminantes de la Znieff o Une étude « Mesures & Incidences » incluant la séquence ERC est en cours de rédaction. Elle permettra d'évaluer les impacts du projet sur la zone d'implantation & proposera les mesures associées

Je vous prie de recevoir, Monsieur, mes salutations distinguées.

Nicolas Delalande

Nantes, le 20 février 2026

Nicolas Delalande



Remarques de CVE Biogaz sur le projet de PLUi de la communauté de communes de VAL ES DUNES

Sommaire

- **Remarques de CVE Biogaz sur le projet de PLUi de la communauté de communes de VAL ES DUNES.....2**

1. REMARQUES DE CVE BIOGAZ SUR LE PROJET DE PLUI DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE VAL ES DUNES.....2
2. DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PROJET.....3

2.1. Présentation du projet.....3

2.2. Conditions d'implantation d'une unite de méthanisation.....4

2.2.1. Un foncier disponible et compatible avec les documents d'urbanisme.....4

2.2.2. Distances réglementaires.....5

2.2.3. Proximité du réseau de gaz.....6

2.2.4. Prise en compte des enjeux environnementaux.....6

2.3. A propos de CVE biogaz.....9

2.3.1. Le groupe CVE.....9

2.3.2. CVE Biogaz.....9

Contact

Nicolas Delalande
CVE Biogaz
Responsable developpement de Projets Nord-Ouest
E-Mail : nicolas.delalande@cvegroup.com

Version 1 du 20/02/2026

Remarques de CVE Biogaz sur le projet de PLUi de la communauté de communes de VAL ES DUNES

Depuis mi-2023, CVE biogaz développe un projet de méthanisation territoriale au cœur du calvados. Au fil des échanges avec la communauté urbaine Caen La Mer et la communauté de commune Val es Dunes, un foncier constructible a été identifié sur la commune de Bellengreville. Il répond en effet à l'ensemble des critères requis pour implanter une unité de méthanisation territoriale.

Dans le projet de PLUi arrêté le 05 juin 2025, ce foncier fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle (AOP) et il dispose d'une fiche dédiée qui s'intitule : « ECO OAPs n°6 : BELLENGREVILLE – Implantations d'établissements particuliers le long de la RD41 ». La part constructible de ce foncier sera située en zone AUEx1.

Cette note vise à communiquer deux remarques de CVE Biogaz à propos du projet de PLUi arrêté le 05 juin 2025 & des avis formulés par la MRAE et la préfectrure. D'autre part, elle présente la future unité de méthanisation et sa compatibilité avec le projet de PLUi.

1. REMARQUES DE CVE BIOGAZ SUR LE PROJET DE PLUI DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE VAL ES DUNES

- **Remarque 1:**
  A propos de l'AOP sectorielle ECO OAPs n°6, CVE Biogaz suggère que le projet de méthanisation territoriale, prévu sur la parcelle prénommée « secteur 1 », soit explicitement cité.

- **Remarque 2:**
  Suite à la consultation des PPA, la préfecture et la MRAE ont formulé le souhait de recevoir des précisions concernant les impacts potentiels du projet de méthanisation territoriale sur la zone Znieff de type 1 « bois & Pelouse de Bellengreville ».
  CVE Biogaz tient à préciser que :
  - Une partie de la parcelle prénommée « secteur 1 » sur l'AOP sectorielle ECO OAPs n°6 est couverte la zone Znieff de type 1 « bois & Pelouse de Bellengreville (250010779) »;
  - Un diagnostic écologique du volet naturel a été réalisé sur la zone d'implantation ;
  - Il n'a pas été repéré d'espèces déterminantes de la zone Znieff de type 1 n°250010779 au cours des passages faune/flore. L'implantation d'une unité de méthanisation n'impactera pas les espèces déterminantes de la Znieff

- Une étude « Mesures & Incidences » incluant la séquence ERC est en cours de rédaction. Elle permettra d'évaluer les impacts du projet sur la zone d'implantation & proposera les mesures associées

Ce point est présenté plus en détail dans le § 2.2.3

2. DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PROJET

2.1. Présentation du projet

Depuis mi 2023, CVE Biogaz développe un projet visant à construire puis exploiter une unité de méthanisation territoriale sur la commune de Bellengreville au lieu-dit 2, route d'Argences. Ce projet sera implanté sur les parcelles cadastrés D54 et D56. L'accès au site transitera par la parcelle cadastrée D55.

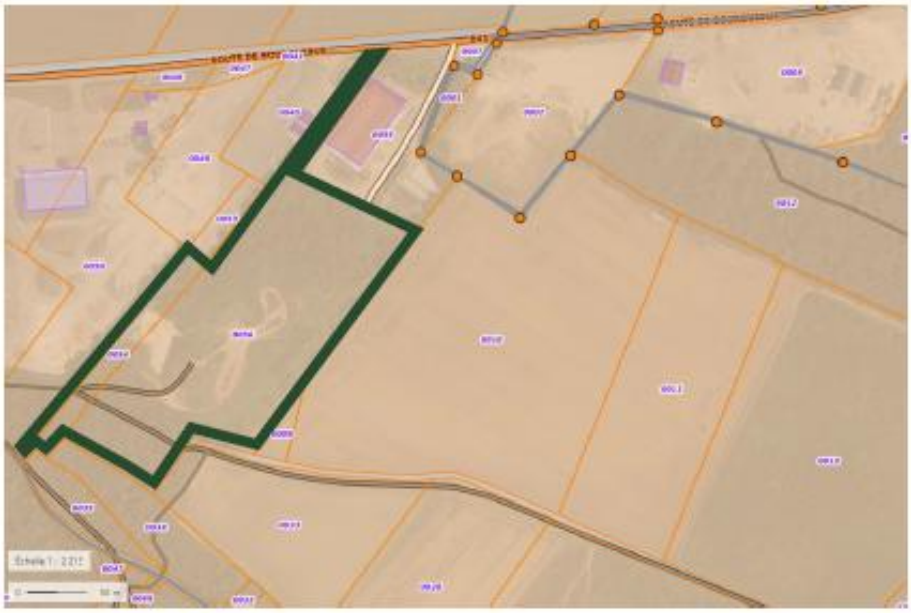


Figure 1: Zone d'implantation du futur projet de méthanisation territoriale (source: géoportail)

Cette installation de méthanisation, appelée CVE Dunes et Mer, est présentée plus en détail sur le site internet https://cve-dunes-et-mer.fr

Elle permettra, à terme, de valoriser les déchets organiques du territoire pour produire, d'une part, jusqu'à 50 GWh/an de gaz vert, ce qui correspond à la consommation de gaz d'environ 4 400 foyers se chauffant & cuisinant au gaz. Ce gaz vert sera injecté directement sur le réseau de distribution existant et consommé localement par les riverains et les industriels. Ce processus conduit, d'autre part, à la production d'un engrais organique pouvant se substituer aux engrais d'origine fossile pour les agriculteurs locaux.

Ce projet est développé en associant les acteurs du territoire et les services de l'état. Nous échangeons régulièrement avec les élus de Bellengreville et de la communauté de communes de Val es Dunes, ainsi qu'avec les industriels situés à proximité immédiate du site. Par ailleurs, de nombreuses réunions plus élargies ont été menées en 2025 :

- 12/02/25 & 23/04/25 : Présentation de l'état d'avancement aux services de la DDTM (Direction Départementale des Territoires de de la Mer du Calvados) ;
- 11/04/25 : Présentation du projet à la DDPP du Calvados (Direction Départementale de la Protection des Populations du Calvados) ;
- 04/06/25 : Présentation du projet auprès des services « Finance & développement économique » et « milieux naturels et transition énergétiques » de la communauté de communes de Val es Dunes ;
- 13/10/25 : Présentation de l'état d'avancement du projet en guichet unique rassemblant les services de l'état et les élus du territoire.

Enfin un dispositif de concertation a été initié en 2025 avec la mise en ligne d'un site internet (https://cve-dunes-et-mer.fr) et la réalisation d'un premier atelier de concertation le 03/11/2025. Le compte-rendu de ce dernier est accessible sur le site internet.

2.2. Conditions d'implantation d'une unite de méthanisation

L'implantation d'un méthaniseur nécessite de répondre à plusieurs critères techniques et environnementaux (dont certains relèvent de la rubrique ICPE 2781).

2.2.1. Un foncier disponible et compatible avec les documents d'urbanisme

Une unité de méthanisation traitant majoritairement des coproduits organiques en provenance d'industries agro-alimentaires doit être construit sur un terrain d'environ 3ha situé en zone constructible.

Le foncier visé pour ce projet est situé au cœur d'une zone industrielle et les activités des sociétés voisines sont compatibles avec le traitement de déchets organiques. Il s'agit d'une ancienne carrière d'extraction de calcaire : ces parcelles sont anthropisées et sans usage à ce jour.

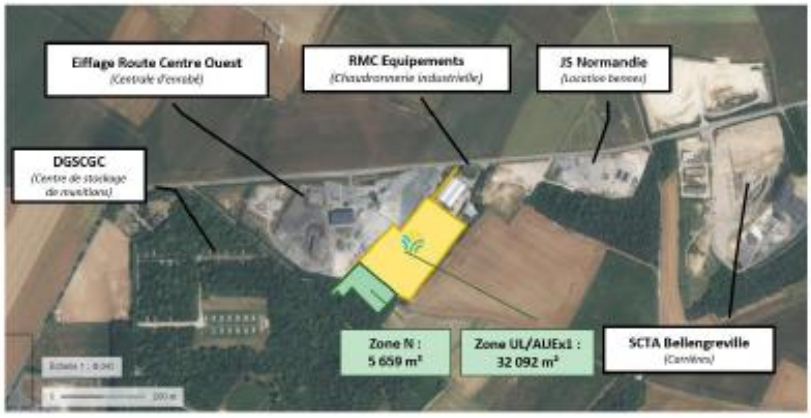


Figure 2 : Zonage et voisinage du site (source : géoportail)

Le site sera construit sur les parcelles cadastrées D54 et D56. Ces deux parcelles d'une surface totale de 3.7 ha sont réparties sur 2 zonages différents :

- 3.02 ha : Zone UL selon le PLUi actuellement en vigueur et AUEx1 selon le projet de PLUi arrêté le 05 juin 2025
- 0.56 ha : Zone N

La desserte du site transitera par la parcelle cadastrée D55 qui se trouve également en zone AUEx1 selon le projet de PLUi arrêté le 05 juin 2025

Ces parcelles proposent une surface et un zonage compatibles avec l'implantation d'une unité de méthanisation

2.2.2. Distances réglementaires

Une unité de méthanisation est une installation dite I.C.P. E. (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) qui relève de la rubrique 2781 de la nomenclature I.C.P.E. Cette rubrique régit un ensemble de dispositions réglementaires à respecter et notamment :

- Une implantation à une distance minimum de 200 m par rapport aux habitations occupées par des tiers ;
- Une implantation à une distance minimum de 35 m par rapport aux berges & cours d'eau.

La maison la plus proche du site est située sur le centre de déminage à 450 m du futur site. Cependant, elle n'est pas habitée et n'a pas vocation à l'être. La maison habitée la plus proche se trouve au lieu-dit La Hogue à 1 400 m du site.

De même, le cours d'eau le plus proche du site est localisé à 2 000 m.

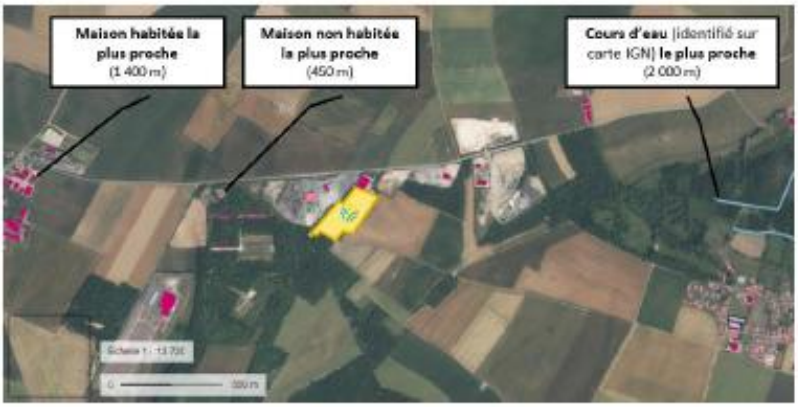


Figure 3 : habitations et cours d'eau à proximité (source : géoportail)

Ces parcelles respectent les distances réglementaires d'éloignement par rapport aux habitations et cours d'eau

2.2.3. Proximité du réseau de gaz

Une installation de méthanisation vise à produire un gaz vert, appelé biométhane, qui est injecté directement sur le réseau de distribution de gaz. Il est donc recommandé d'implanter son unité au plus près du réseau de gaz afin de faciliter les conditions technico-économiques de raccordement au réseau.

Pour ce projet, le site sera raccordé au réseau 10 bar reliant les communes de Bellengreville et de Bourguébus. Le point de raccordement est situé à 1.8 km à l'entrée du lieu-dit la Hogue et les travaux de raccordement ne présentent pas de difficultés techniques telles que les traversées de bourg, d'autoroutes ou voies ferrées.



Figure 3 : Raccordement au réseau de distribution du gaz naturel

Le futur site est proche du réseau de distribution de gaz et les travaux de raccordement ne présentent pas de difficultés particulières

2.2.4. Prise en compte des enjeux environnementaux

CVE Biogaz a mandaté l'agence Normandie du bureau d'étude Synergis Environnement pour la détermination des zones humides et la réalisation d'un diagnostic écologique du volet naturel. Ces études qui se basent sur le contexte écologique, bibliographique ainsi que sur une campagne d'inventaires visent à évaluer les enjeux écologiques de la zone d'étude. Les suivis sont ciblés sur les espèces protégées et patrimoniales. L'ensemble de ces éléments contribue à analyser les impacts bruts du projet sur le milieu naturel et à engager une démarche visant à concevoir un projet de moindre impact environnemental en l'assortissant, dans l'ordre, de mesures d'évitement, de réduction et de compensation.

- **Impact sur la zone Znieff de type 1 « bois et pelouses de Bellengreville »**

Le site d'implantation est couvert en partie par la zone Znieff de type 1 « Bois et Pelouses de Bellengreville ». Cette dernière comprend 37 espèces déterminantes (faune et flore). Parmi ces

espèces, seul un plant d'Orchis de Fuchs (plante non protégée) a été repéré lors des inventaires terrains d'automne et de printemps. Ce plant est situé en zone naturelle et en dehors du périmètre des futurs ouvrages.



Figure 4 : localisation de la zone Znieff 1 « bois et Pelouses de Bellengreville et du plant repéré de l'Orchis de Fuchs

XI.2.1. Flore patrimoniale

Aucune espèce patrimoniale n'a été observée sur site. La flore patrimoniale comprend les espèces protégées, menacées ou à faible répartition géographique.

La ZIP est en partie localisé sur la ZNIEFF de type 1 BOIS ET PELOUSES DE BELLENGREVILLE (identifiant national : 250010779). Cette dernière contient 37 espèces déterminantes (faune et flore). Parmi ses espèces on retrouve l'Orchis de Fuchs (plante non protégée) qui a été retrouvé lors des inventaires de terrain (1 plant). L'espèce est localisée au sein du boisement au Sud-Ouest de l'AEI. Les habitats ou l'on peut retrouver l'espèce sont les boisements de l'Ouest de l'AEI (voir Figure 23).

Figure 4 : Extrait du diagnostic écologique indiquant la détection d'un plant repéré de l'Orchis de Fuchs

Le projet n'impactera pas les espèces de la zone Znieff de type 1 « Bois et Pelouses de Bellengreville »

- **Zone humide**

Une expertise pédologique a été menée sur le site en octobre 2024 et aucune zone humide selon les critères pédologiques n'a été inventoriée.

En parallèle une expertise botanique a été menée lors des inventaires des habitats et de la flore. Et 200 m² de zones humides ont été inventoriées selon le critère botanique.



Figure 5 : Cartographie des habitats de zones humides

Cette zone humide selon le critère botanique est localisée au Sud-Est de la zone constructible, à proximité immédiate de la zone naturelle. A ce jour, nous prévoyons de conserver cette zone humide en limitant l'artificialisation des sols entre celle-ci et la zone naturelle de manière à préserver sa fonctionnalité écologique.

200 m² de zones humides ont été inventoriées selon le critère botanique. Elles seront conservées.

- **Enjeux environnementaux**

Le diagnostic écologique a révélé la présence de zones à enjeux forts au sein de la zone d'implantation potentielle. Ces enjeux se concentrent sur la présence des habitats et faunes suivantes :

- Une zone humide de 200 m² selon le critère floristique.
- Un boisement de frêne et d'érable sycomore situé au Nord-Ouest de la zone d'implantation
- L'activité de chiroptères sur la zone d'implantation dont la partie Sud sert de zone de déplacement.

Une étude « Mesures & Incidences » incluant la séquence ERC est en cours de rédaction . Elle permettra d'évaluer les impacts du projet sur la zone d'implantation & proposera les mesures associées

Dès qu'elle sera finalisée, elle sera présentée et discutée avec les services de la DDTM préalablement à tout dépôt de dossiers administratifs (PC, dossier de demande d'autorisation ICPE, ...)

2.3. A propos de CVE biogaz

2.3.1. Le groupe CVE

CVE est né il y a 17 ans d'une rencontre entre trois entrepreneurs (Pierre De Froidefond, Hervé Lucas et Christophe Caille) engagés pour la transition énergétique et le développement des énergies renouvelables. Ensemble, ils fondent CVE en 2009. Ils partagent une vision du marché basée sur la production d'énergie décentralisée et sur un modèle de vente directe de l'énergie.

Aujourd'hui, le groupe CVE est un producteur indépendant français d'énergies renouvelables, multi-pays et multi-énergies. Devenu en 2022 une entreprise à mission avec pour objectif de mettre l'humain et la planète au cœur de l'énergie de demain, le Groupe est certifié B-CORP, gage de son engagement dans la préservation de la planète et de son approche sociale vertueuse autour de ses projets.

L'objectif du Groupe est de répondre aux besoins énergétiques et environnementaux des entreprises et collectivités, dans une logique de fourniture de services. CVE propose notamment une « offre collectivités » qui répond aux enjeux de transition énergétique des territoires en leur permettant de prendre part activement au développement de projets d'énergies renouvelables.

Le Groupe développe, finance et construit des centrales solaires et des unités de méthanisation pour les exploiter en propre dans la durée.

2.3.2. CVE Biogaz

Au sein du Groupe, la société opérationnelle CVE BIOGAZ est dédiée au développement, au financement, à la construction et à l'exploitation d'unités de production de biométhane et de centres de collecte et de pré-traitement des biodéchets.

Fondé sur le marché de la méthanisation territoriale, notre modèle de développement est complémentaire de la méthanisation agricole et permet un positionnement autour de 3 services métiers : collecte et traitement des déchets organiques, fourniture de gaz renouvelable et fourniture d'engrais d'origine organique.

Les compétences spécifiques sont rassemblées au sein d'une équipe de près de 150 personnes, structurée par expertises clés pour une parfaite maîtrise de l'activité amont (service collecte et négoce de déchets organiques) et aval (services agronomiques, transport et épandage vendus sous la marque RegeneR).



Après 15 années d'expérience, plus de 30 projets sont en cours de développement, 5 projets en construction et 11 unités sont en exploitation. Le portefeuille en développement permet d'envisager un rythme de construction de 5 à 10 nouvelles unités par an, pour atteindre à l'horizon 2030 un parc de 60 unités permettant la production en France et à l'international de 1,5 TWh, soit l'équivalent de 5% de la PPE biométhane et 20% du secteur de la méthanisation territoriale.

Réponse du maître d'ouvrage :

Annule requête Web 38
1- le projet à l'étude peut être mentionné ; les OAP s'applique pour autant à tout projet.
2- les éléments d'études apportées permettront de compléter le dossier concernant la ZNIEFF.

Commentaire de la commission :

La commission prend acte de la réponse apportée par le maître d'ouvrage et invite le demandeur, s'il le souhaite, à rencontrer les représentants de la Communauté de communes pour échanger sur son projet.

Contribution n°50 (Web)

Par Mairie de Banneville-la-Campagne

Déposée le samedi 21 février 2026 à 18:21

1 chemin du Four à chaux

14940 BANNEVILLE LA CAMPAGNE

Contribution :

Voir documents associés.

République française

CALVADOS

Séance de L'an deux mille vingt-cinq et le premier septembre

COMMUNE DE BANNEVILLE LA CAMPAGNE

Date de la convocation: 25/08/2025

L'an deux mille vingt-cinq et le premier septembre l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Ann BAUGAS,

Membres en exercice : 9

Présents : Ann BAUGAS, Jean-Yves MAUBANT, Alice MARIE, Adrien RAMBAUD, Pierre BAUGAS, Guillaume ÉNÉE, Astrid FORMENTIN, Sébastien FREIDOZ

Présents : 8

Représentés: Sonia ELAYEB

Votants: 9

Excusés:

Absents:

Secrétaire de séance:

Jean-Yves MAUBANT

Avis sur projet arrêté PLUi Val ès dunes - DE_2025_019

Madame le Maire rappelle à l'assemblée :

La Communauté de communes Val ès Dunes exerce, au titre de l'article L.5214-16 du Code général des collectivités territoriales, la compétence en matière d'élaboration des documents d'urbanisme sur l'ensemble de son territoire.

Par délibération n°2021/22 en date du 18 février 2021, le Conseil communautaire a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), définissant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation publique conformément aux articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

- Le Conseil communautaire, par délibération en date du 05 juin 2025 a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLUi.

Conformément aux articles **L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme**, le projet de PLUi arrêté a été transmis aux communes membres pour qu'elles émettent un **avis motivé dans un délai de trois mois**. À défaut de réponse dans ce délai, l'avis est réputé favorable.

Après avoir entendu l'exposé du Maire, et après en avoir délibéré, le Conseil municipal :

Article 1 – Prend acte de l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) par la Communauté de communes Val ès Dunes en date du 05 juin 2025.

AGEDI
Dépôt Préfecture du CALVADOS

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 12/09/2025
014-211400361-20250901-DE_2025_019-DE

Article 2 – Émet un **avis réservé** sur le projet de PLUi arrêté, tel que transmis, en l'état du dossier.

Le Conseil municipal souhaite formuler les réserves suivantes :

- **POINT : A**

Concernant l'emplacement réservé : BANE 1

Livre 3 p.146

1) Pour respecter la logique et la dénomination par les quatres premières lettres de chaque commune, l'intitulé devra être : BANN 1

2) Descriptif de l'ER : « Extension pour le stationnement du cimetière et la création d'un jardin du souvenir »

Contrairement à ce qui est écrit cet emplacement réservé n'est pas destiné l'extension d'un parking mais à la création d'un parking afin de permettre l'accès en toute sécurité au cimetière. Il n'existe actuellement aucune possibilité de stationnement à proximité et aucun autre terrain ne permettrait de desservir le cimetière d'une manière correctement sécurisée : hors agglomération, succession de virages, accotements quasi inexistants...

D'autre part la mention qu'il existerait une incidence négative « pressentie » forte au regard des enjeux écologiques, préjuge d'un état de fait qui n'est pas démontré par l'actuelle étude du cabinet BIOTOP (qui dans son rapport note : « une incidence négative faible...) : 3 carottages sur 2500 m² laissant une marge d'erreur importante sur la délimitation de cette zone humide (actuellement 1/3 du terrain serait potentiellement en zone humide). Il est bien entendu qu'il sera procédé en temps utiles à toutes études complémentaires qui s'avèreraient nécessaires.

Néanmoins, après revue de son projet la commune pourrait envisager de demander un nouveau tracé de cet ER sur la parcelle A25 très en dehors de la zone humide telle qu'elle est délimitée actuellement à savoir à partir du carottage n°23 jusqu'à la limite ouest de la parcelle, le reste de la parcelle tel qu'il est actuellement défini.

Par ailleurs, la distorsion entre les conclusions du cabinet BIOTOP et le descriptif dans le PLUI nous interpelle... Et le caractère dépréciatif de ce commentaire dans un PLUI censé aider les communes à mener à bien leurs projets nous parait excessif. Sans pour autant nier la réalité, il pourrait être possible de trouver une formulation moins péremptoire.

3) Modification de la destination de l'ER : **Création d'un parking pour le cimetière**.

Pièces annexes : A1 et A2

- **POINT : B**

AGEDI
Dépôt Préfecture du CALVADOS
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 12/09/2025
014-211400361-20250901-DE_2025_019-DE

Demande de maintien d'une zone AU de l'actuel PLU

Le PLU de la commune comporte une zone 2AU (parcelle ZE 13) dans le hameau de Guillerville. Malgré plusieurs demandes auprès du Cabinet Schneider lors des différents copils et réunions communales, il a été refusé de reporter cette zone au prétexte de ne pas pouvoir démontrer la capacité suffisante des réseaux. Or les réseaux sont au droit de la parcelle et leurs capacités ne pourront être démontrées que lors du dépôt d'un projet. Il n'y a actuellement pas d'obstacles notoires et définitifs à leur renforcement.

Il est à noter également qu'il s'agit là d'une extension cohérente avec l'urbanisation actuelle de ce hameau.

Et il convient naturellement de rappeler la loi Climat et Résilience et la garantie communale d'1 hectare ! La commune demande donc le report de la zone 2AU de son PLU en zone AUG2 du PLUI. Elle demande également de trouver un classement compatible pour des réseaux et/ou équipements collectifs sur le reste de la parcelle ZE 13.

Pièces annexes: B1, B2, B3

- **POINT : C**

Etoilage rouge : propriété du Petit Fort

La propriété du Petit Fort divisée il y a plusieurs centaines d'années se décompose en deux : le n° 493 et le n°515.

L'ensemble de ses deux propriétés est identifié dans le PLU de la commune comme remarquable mais qui pourra faire l'objet de changements de destination en l'absence d'exploitation agricole dans un rayon de 150m.

Dans l'avant-projet de PLUI n'ont été étoilés que deux granges à l'extrémité Nord du n° 493. A la demande de la commune lors des réunions de travail que l'étoilage soit établit sur l'ensemble des bâtiments agricoles des **deux** propriétés il a été répondu que ce n'était pas possible étant donné qu'il y avait actuellement une activité agricole au n° 515.

Or dans le cas du Haras de Manneville cela n'a pas posé de problèmes.

La commune demande donc que tous les bâtiments agricoles du n° 493 soient identifiés comme tels (vert clair) et que l'étoilage rouge soit appliqué sur tous les bâtiments agricoles des deux propriétés.

Pièces annexes : C1, C2, C3, C4

- **POINT : D**

Etoilage rouge : propriété du Grand Fort

AGEDI
Dépôt Préfecture du CALVADOS
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 12/09/2025
014-211400361-20250901-DE_2025_019-DE

Dans le projet de PLUI la propriété du Grand Fort bénéficie de plusieurs étoilages rouges. Or il s'avère que certaines étoiles concernent des bâtiments qui ont changé de destinations il y a déjà plusieurs années. Il ne reste actuellement dans la possibilité de changement de destination qu'une partie des anciennes écuries qui devraient être marquées également en vert clair.

La commune demande donc la suppression des étoiles sur les bâtiments ayant déjà changé de destination, le marquage en vert du bâtiment des anciennes écuries et son étoilage rouge

Pièces annexes : D1, D2

- **POINT : E**

Bâtiments agricoles et périmètre de réciprocité

A la relecture du projet de PLUI il s'avère une omission. En effet l'exploitation agricole de la famille Popot (1024 rue de l'ancienne Eglise) n'est pas identifiée et le périmètre de réciprocité n'est pas inscrit.

La commune demande identification en vert clair des bâtiments agricoles et l'inscription du périmètre de réciprocité

Pièces annexes : E1, E2

- **POINT : F**

Bâtiments agricoles

A la relecture du projet de PLUI il apparait une omission. En effet l'exploitation agricole située 233 chemin des longs Prés comporte deux hangars agricoles or il en est identifié un seul.

La commune demande que le deuxième hangar soit bien identifié comme bâtiment agricole en vert clair.

Pièces annexes : F1

- **POINT : G**

Logement

A la relecture du projet de PLUI il apparait une erreur de marquage. En effet un bâtiment du Haras est identifié comme bâtiment agricole. Or ce bâtiment comporte une partie logement.

La commune demande que cette erreur soit rectifiée.

Pièces annexes : G1, G2

ACEDI
Dépôt Préfecture du CALVADOS
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 12/09/2025
014-211400361-20250901-DE_2025_019-DE

- **POINT :** H

Haras de Manneville : alignement d'arbres

Sur l'atlas Règlement graphique et patrimoines concernant le Haras de Manneville apparait un alignement d'arbres classé « Alignement d'arbres remarquable » qui traverse les paddocks des chevaux. Or il s'avère qu'il s'agit d'Erables Sycomores et que ces arbres ont été plantés il y a plusieurs dizaines d'années c'est-à-dire bien avant que l'on ait connaissance de leur toxicité pour les chevaux. Cet alignement d'arbres est donc voué à disparaitre à plus ou moins brève échéance et il ne faudrait pas que ce classement rendre impossible cet abattage.

La commune demande que ce classement soit supprimé s'il empêchait l'abattage de ces arbres en raison de leur toxicité pour les chevaux.

Pièces annexes : H1, H2

- **POINT :** I

Assainissement

Livret 3 chapitre 19

Pollution des eaux / Gestion des eaux usées

Ce point du chapitre 19 concerne la cohésion du développement avec les capacités d'assainissement collectif.

La commune de Banneville-la-Campagne comporte deux zones d'assainissement, une collectif et une individuel pour la plus grande partie. Or son nom n'apparait nulle part...

Qu'elle ne figure pas dans le tableau récapitulant les différentes STEP et les communes desservies, cela se conçoit car la zone concernée (Lotissement « le Ru de Banneville ») utilise le réseau d'assainissement collectif de Caen la Mer par l'intermédiaire de la STEP de Sannerville.

Mais la commune ne figure pas non plus dans la liste des communes dont l'assainissement est non collectif...

La commune demande donc que soit rectifié cette omission.

Pièces annexes : I1, I2

Article 3 – Cette liste non exhaustive sera déposée au moment de l'enquête publique accompagnée si nécessaire de remarques supplémentaires.

Article 4 – Dit que le présent avis sera transmis à la Communauté de communes Val ès Dunes dans les délais réglementaires.

Article 5 – Charge Madame le Maire de notifier la présente délibération à Monsieur le Président de la Communauté de communes Val ès Dunes.

AGEDI
Dépôt Préfecture du CALVADOS
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 12/09/2025
014-211400361-20250901-DE_2025_019-DE

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.



LE MAIRE
ANN BAUGAS

A. Baugas

AGEDI
Dépôt Préfecture du CALVADOS

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 12/09/2025
014-211400361-20250901-DE_2025_019-DE

A1

COMMUNE DE BANNEVILLE-LA-CAMPAGNE

Identifiant	Bénéficiaire	Superficie en m²	Destination de la parcelle	Liens avec une OAP ?
~~BANE1~~ BANN1	Commune	2500	Extension pour le stationnement du cimetière et la création d'un jardin du souvenir	Non

Creation d'1 parking pour le cimetière



Le périmètre de l'emplacement réservé intercepte un boisement. Le secteur à l'est, fait l'objet d'une délimitation zone humide.

Au regard des enjeux écologiques identifiés, l'incidence négative pressentie est forte pour cet ER.

COMMUNE DE BELLENGREVILLE

Identifiant	Bénéficiaire	Superficie en m²	Destination de la parcelle	Liens avec une OAP ?
BELL1	Commune	230	Création de voie	Non
BELL2	Commune	3800	Création d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales	Non



Le périmètre de l'emplacement réservé intercepte plusieurs arbres. Ceux-ci ne sont pas identifiés au PLUi.

Au regard des enjeux écologiques potentiels, l'incidence négative pressentie est moyenne pour l'ER BELL1.

Banneville	Zone Humide sur le premier tiers est de parcelle est (sondage 16), non humide sur le reste de la parcelle ouest (sondages 15 et 28)	Destruction de zone humide	Maintien de la parcelle en ER mais évitement de la partie est délimité en zone humide.	Incidence négative faible	

81

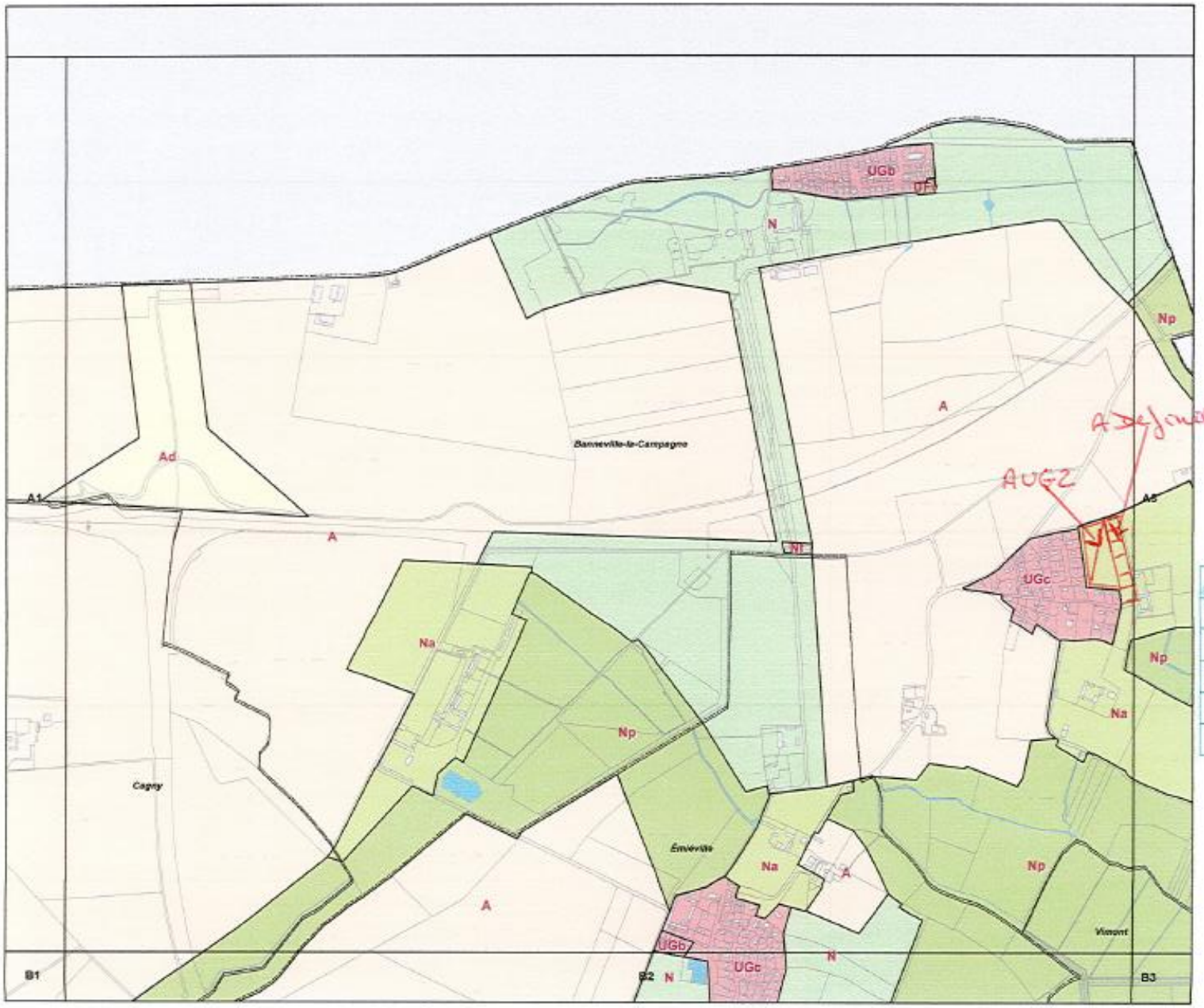
VAL ÈS DUNES

ZONAGE COULEUR

PLUi de Val ès dunes

au 1 / 10 000

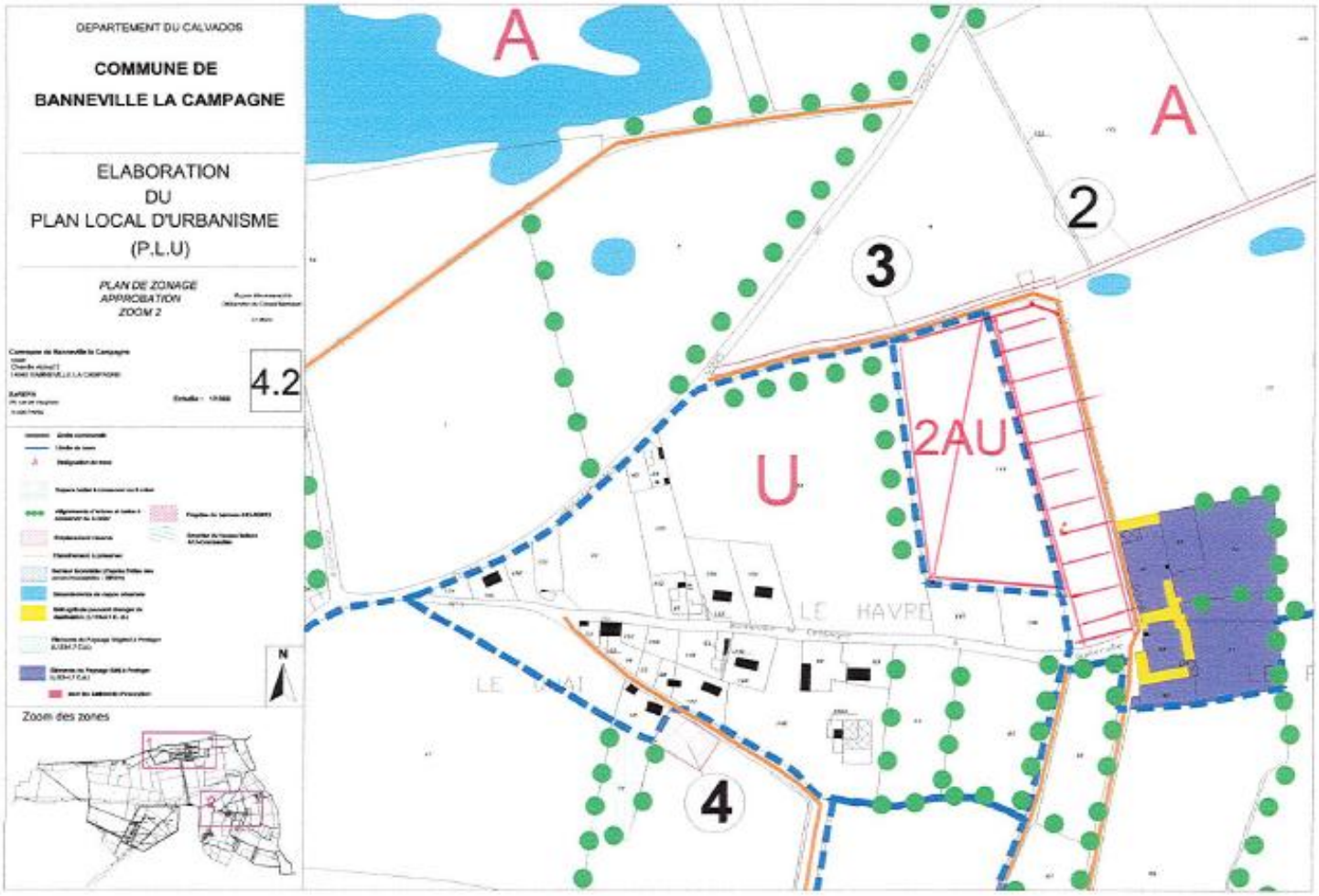
A2





0 75 150 300 Mètres

B2


DEPARTEMENT DU CALVADOS
COMMUNE DE
BANNEVILLE LA CAMPAGNE
ELABORATION
DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
(P.L.U)
PLAN DE ZONAGE
APPROBATION
ZOOM 2
4.2
N
Zoom des zones
A
A
2
3
U
2AU
4
LE HAVRE

Département :
CALVADOS

Commune :
BANNEVILLE-LA-CAMPAGNE

Section : ZE
Feuille : 000 ZE 05

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 07/09/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

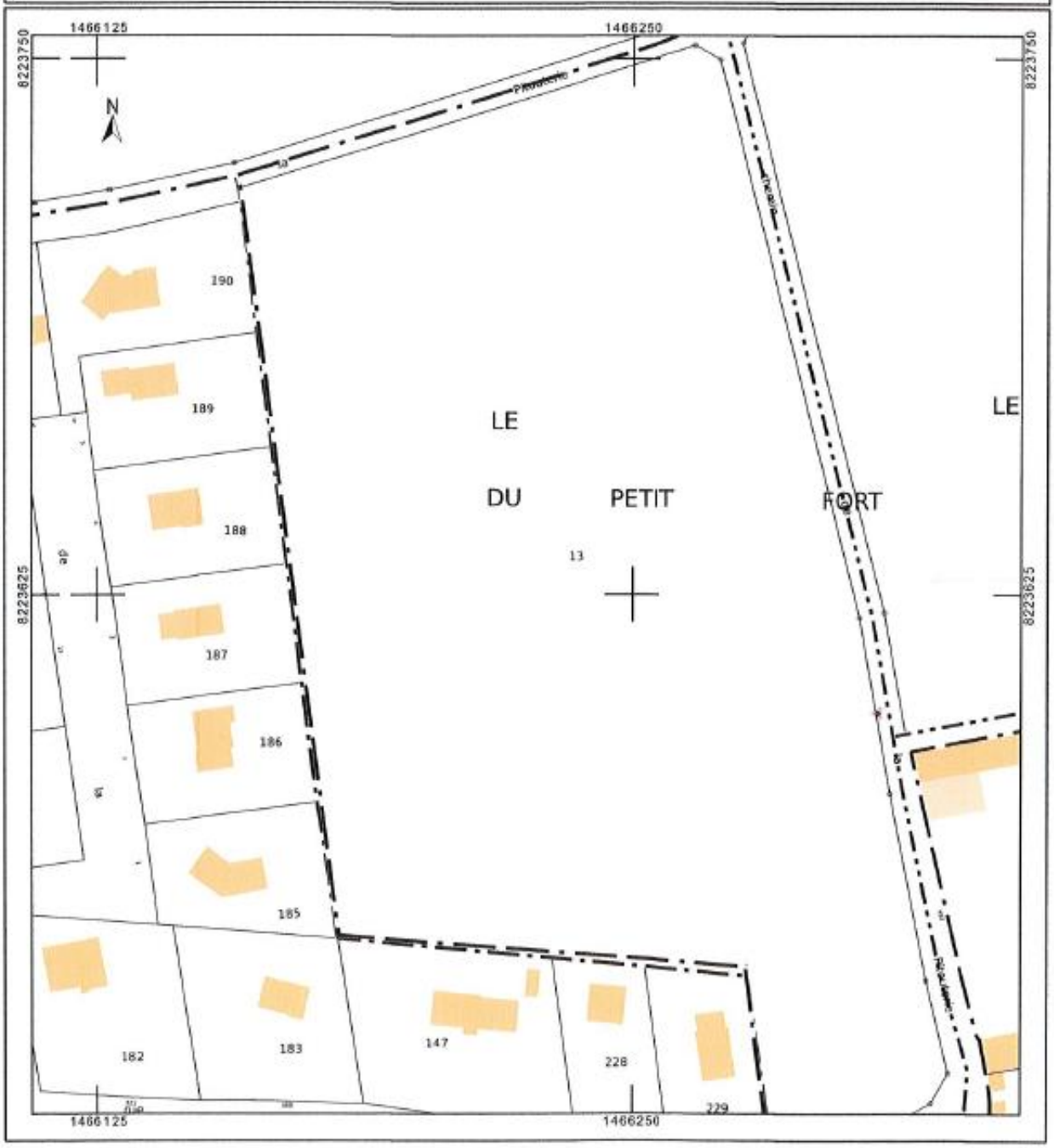
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

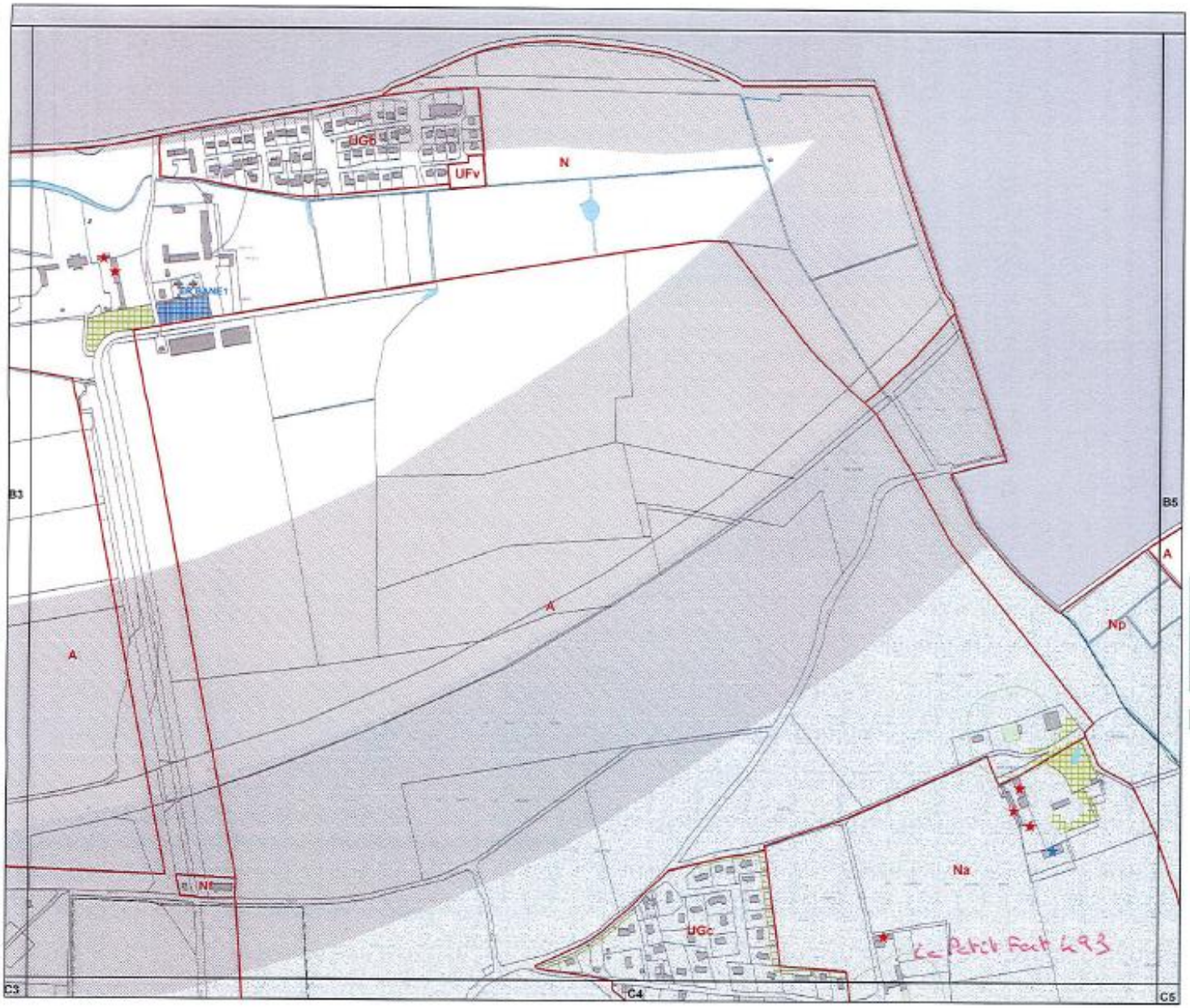
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale du Calvados
6, place Gambetta BP 80540 14048
14048 Caen Cedex 1
tél. 02.31.38.74.45 -fax
pigc.caen@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





C1

VAL ÈS DUNES

REGLEMENT GRAPHIQUE et PRESCRIPTIONS D'URBANISME

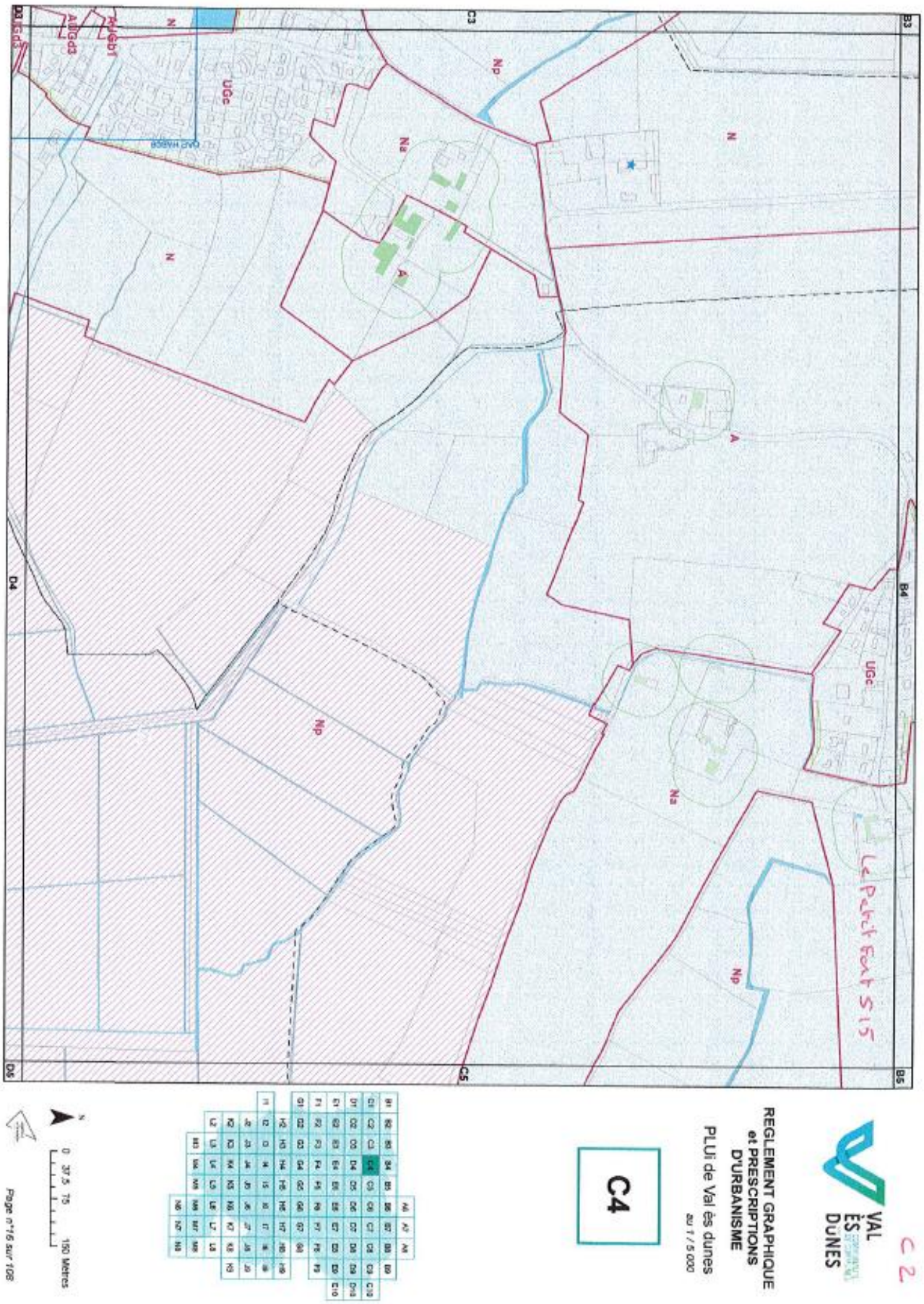
PLUi de Val ès dunes

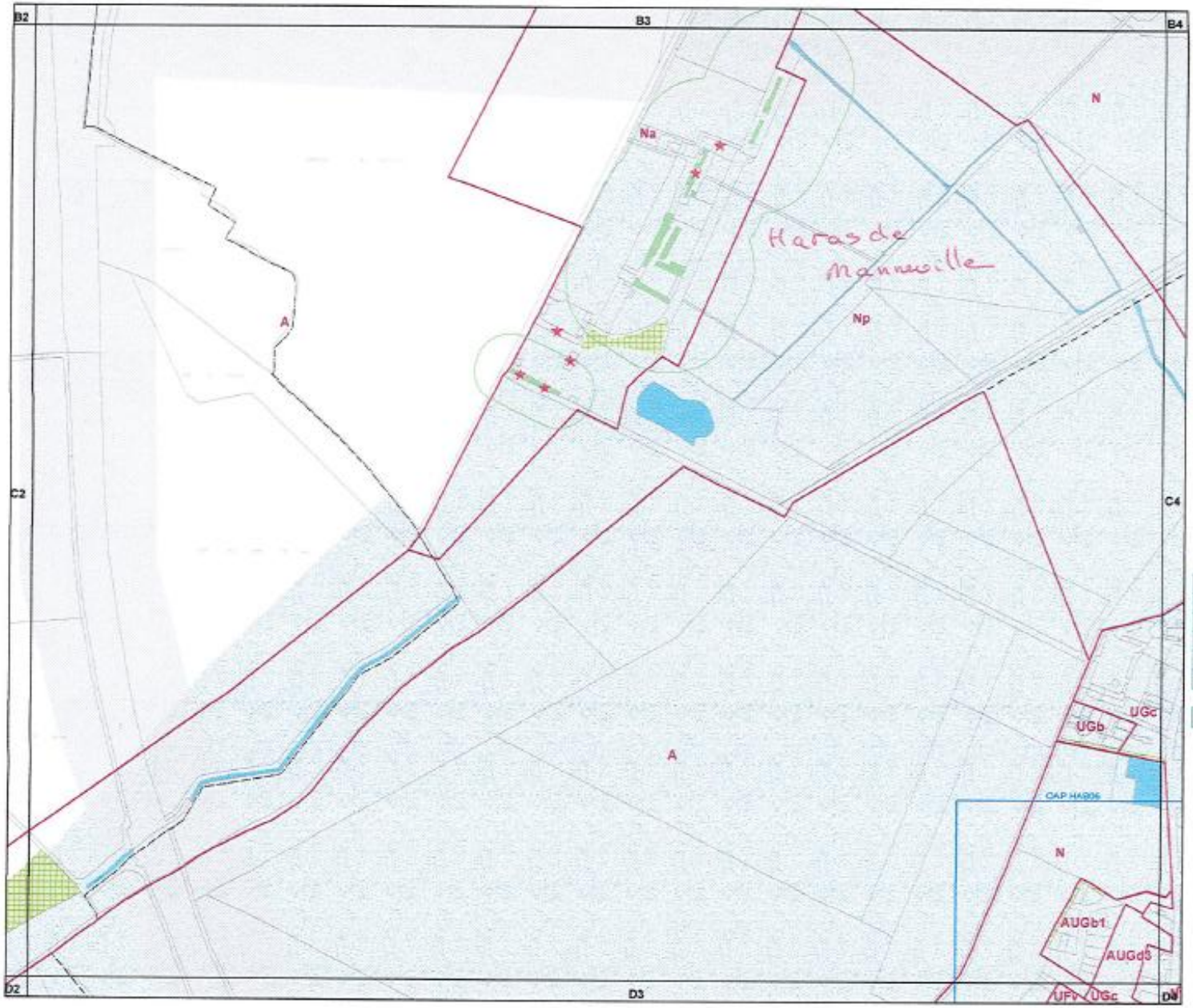
au 1 / 5 000

B4

0 37,5 75 150 Mètres

Page n°7 sur 108


C 2
VAL ÈS DUNES
REGLEMENT GRAPHIQUE
et PRESCRIPTIONS
D'URBANISME
PLUi de Val ès dunes
au 1 / 5 000
C4
Le Petit Fort S15
Page n°16 sur 108
0 37,5 75 150 Mètres



C3

VAL ÈS DUNES

REGLEMENT GRAPHIQUE et PRESCRIPTIONS D'URBANISME

PLUi de Val ès dunes

au 1 / 5 000

C3

0 37,5 75 150 Mètres

C4

Département :
CALVADOS

Commune :
BANNEVILLE-LA-CAMPAGNE

Section : B
Feuille : 000 B 01

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 08/09/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

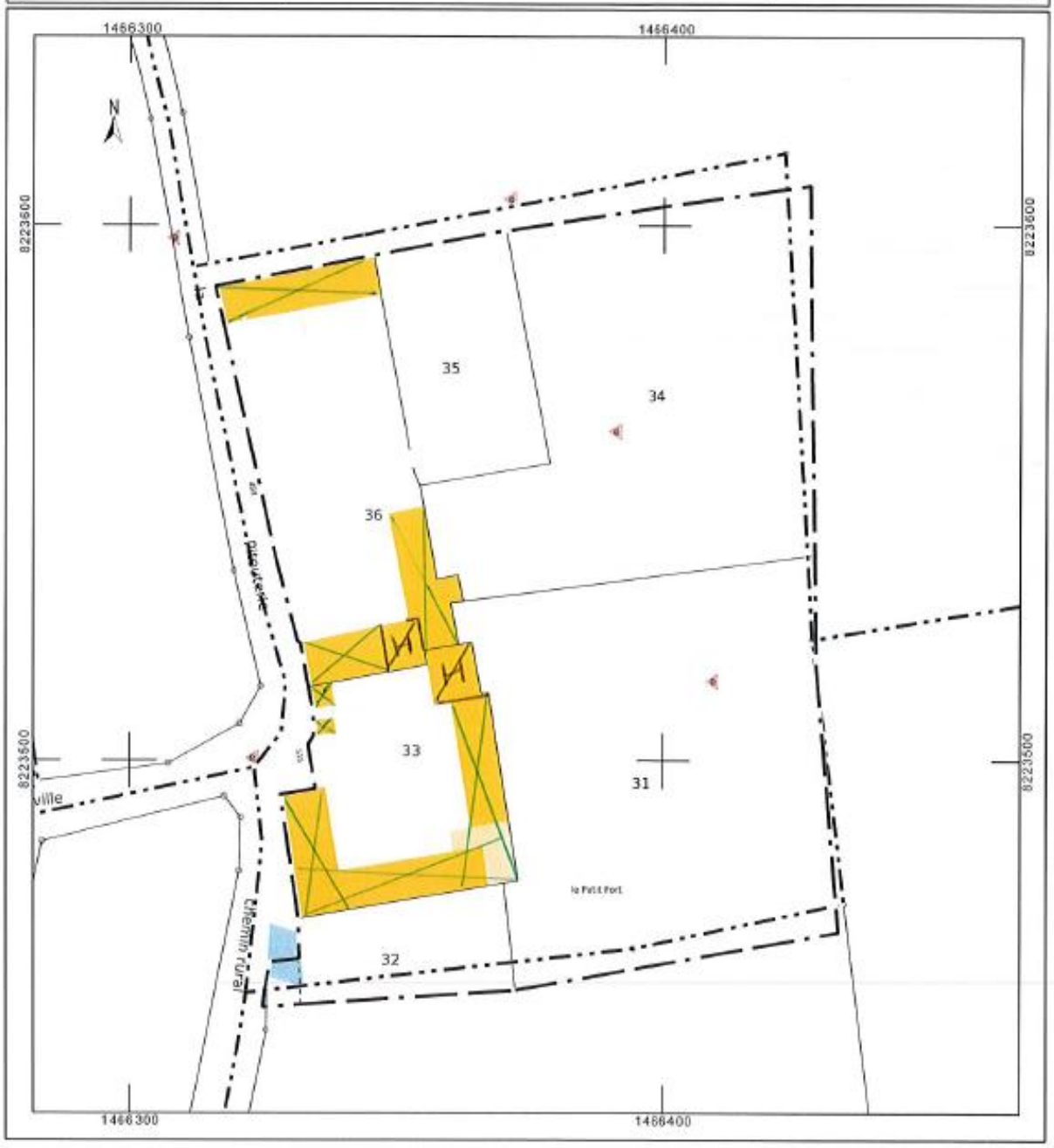
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

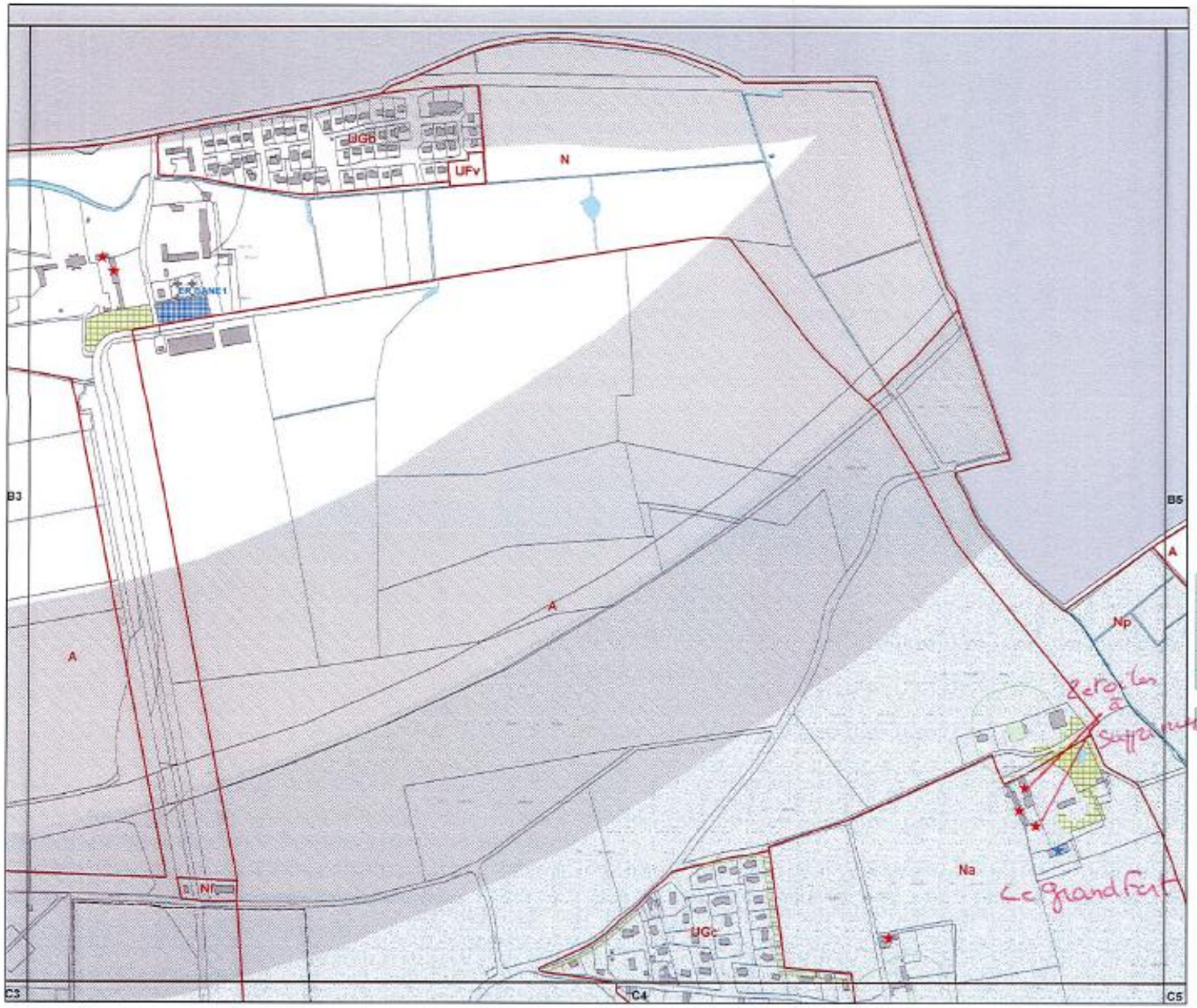
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale du Calvados
6, place Gambetta BP 80540 14048
14048 Caen Cedex 1
tél. 02.31.39.74.45 -fax
pigc.caen@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





D4

VAL ÈS DUNES

REGLEMENT GRAPHIQUE et PRESCRIPTIONS D'URBANISME

PLUi de Val ès dunes

au 1 / 5 000

B4

0 37.5 75 150 Mètres

Département :
CALVADOS

Commune :
BANNEVILLE-LA-CAMPAGNE

Section : ZE
Feuille : 000 ZE 05

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 08/09/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

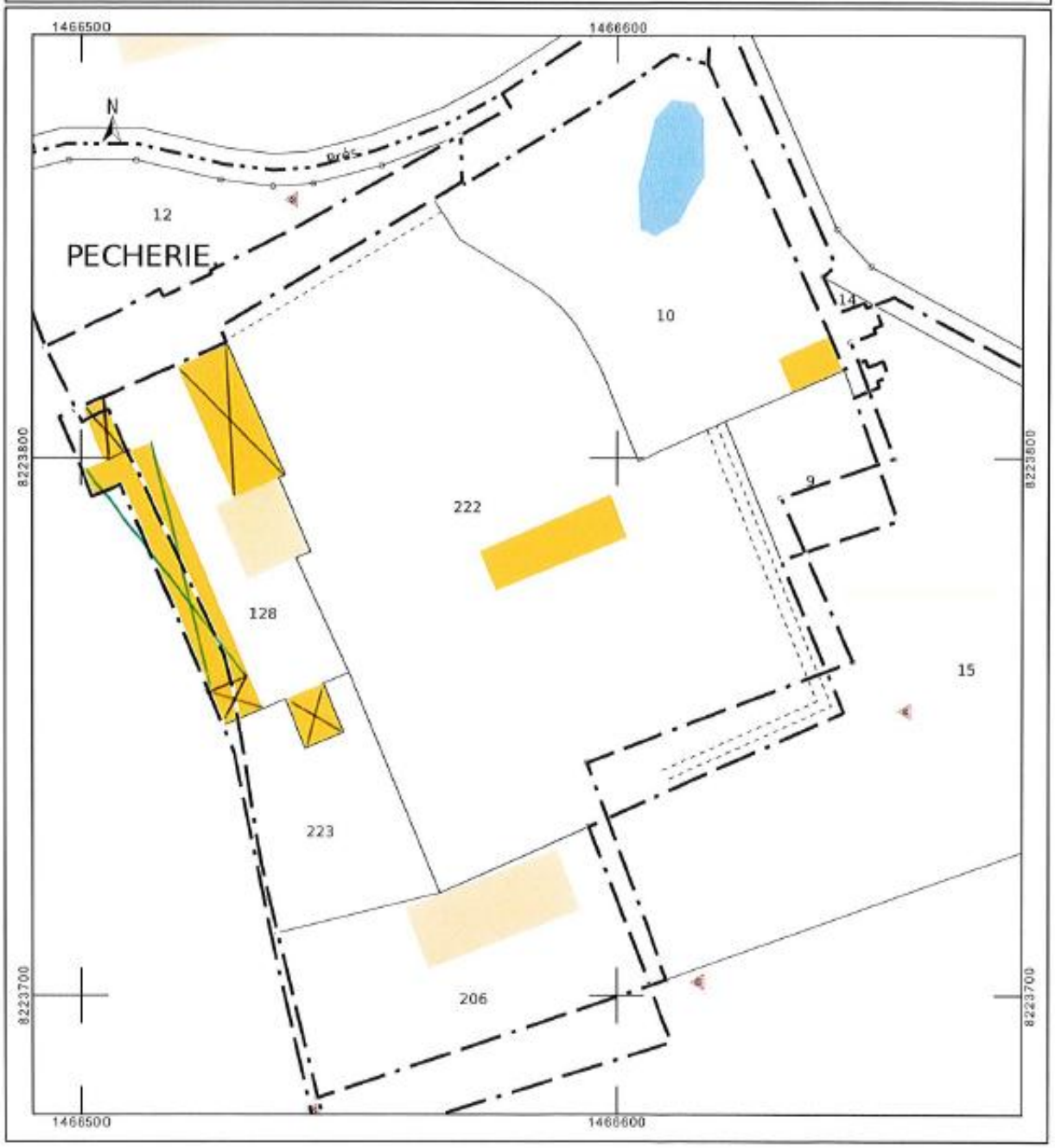
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

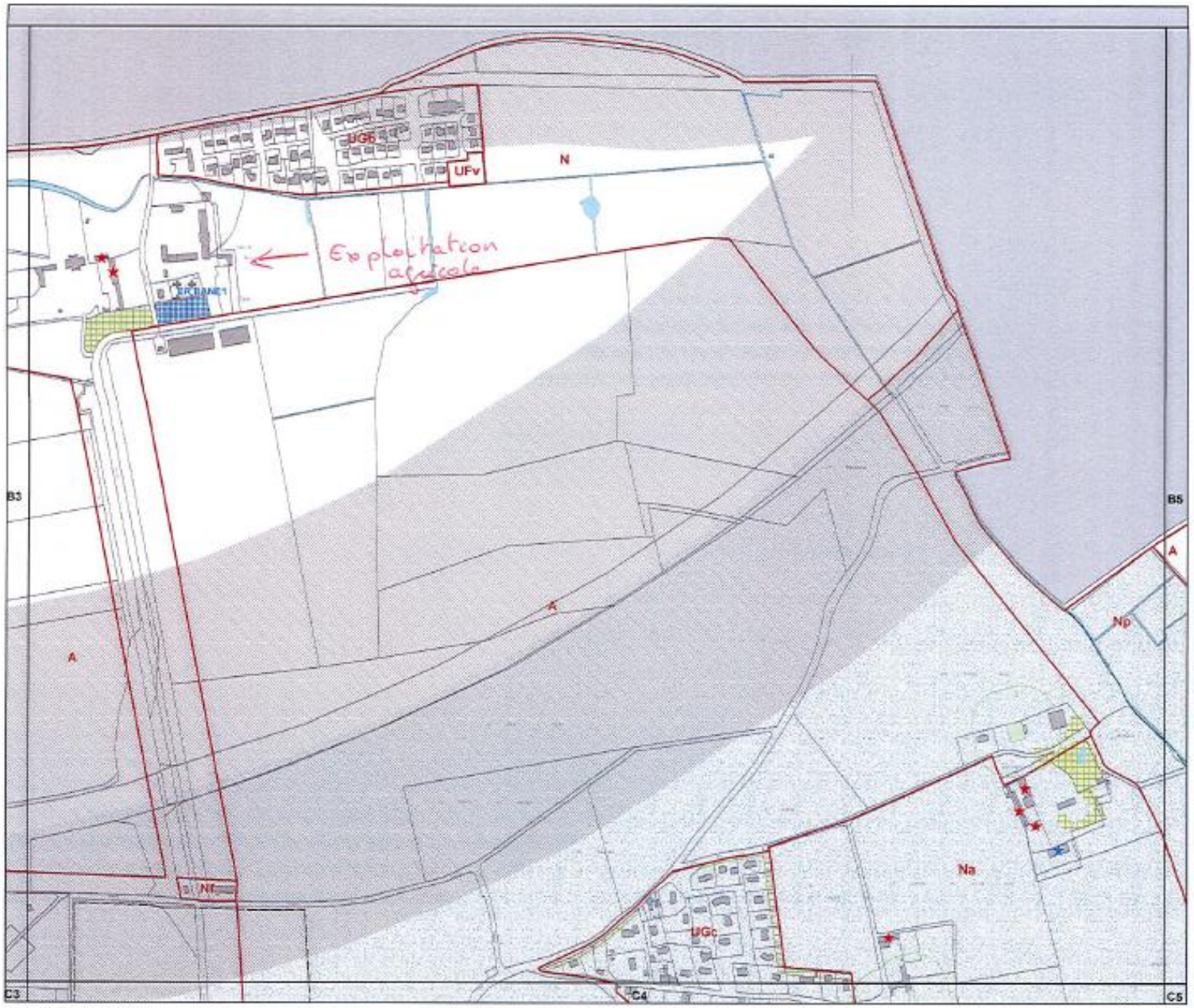
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale du Calvados
6, place Gambetta BP 80540 14048
14048 Caen Cedex 1
tél. 02.31.39.74.45 -fax
ptgc.caen@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





VAL ÈS DUNES

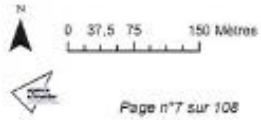
REGLEMENT GRAPHIQUE et PRESCRIPTIONS D'URBANISME

PLUi de Val ès dunes

au 1 / 5 000

B4





E2

Département :
CALVADOS

Commune :
BANNEVILLE-LA-CAMPAGNE

Section : A
Feuille : 000 A 01

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 08/09/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

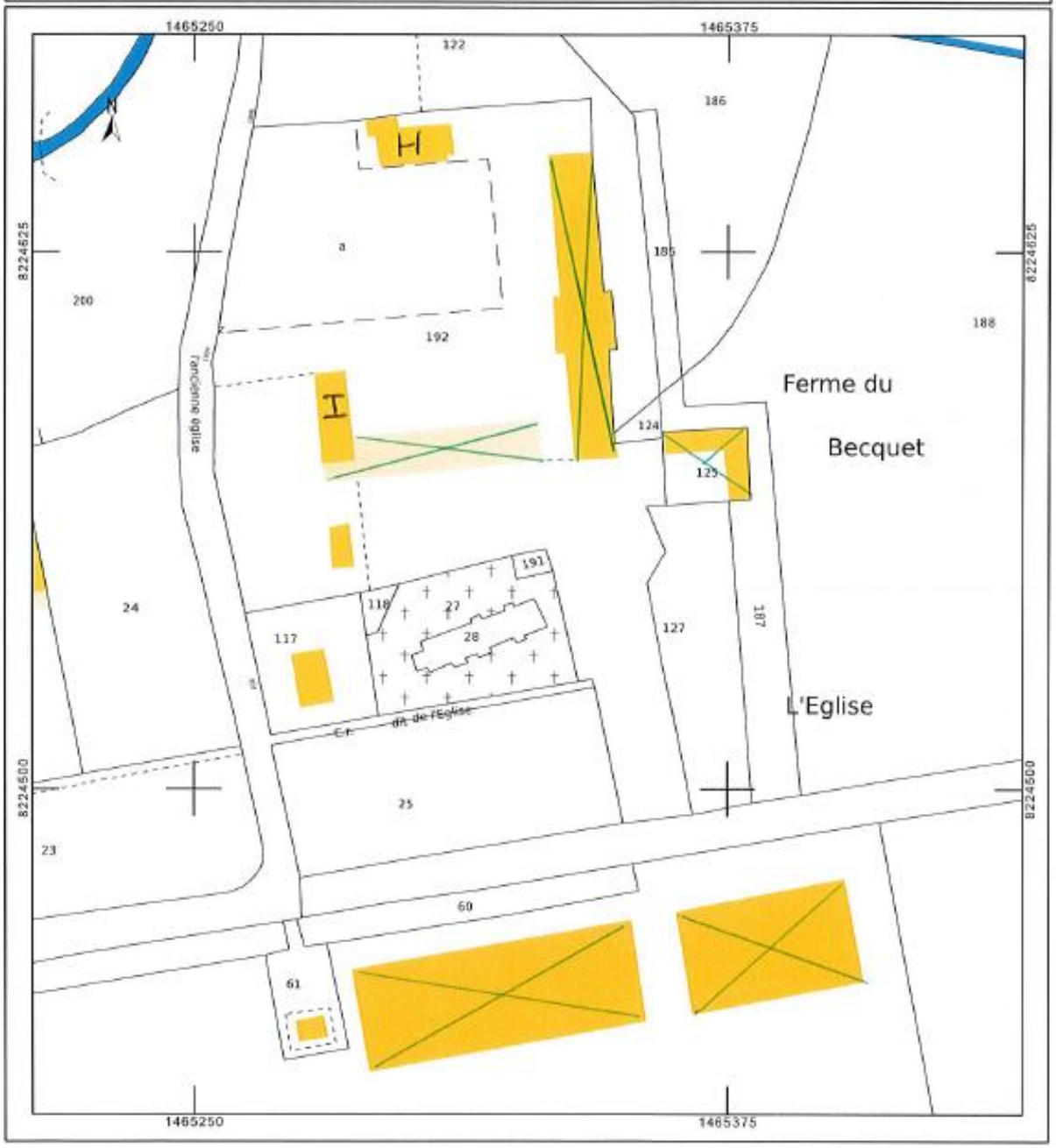
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

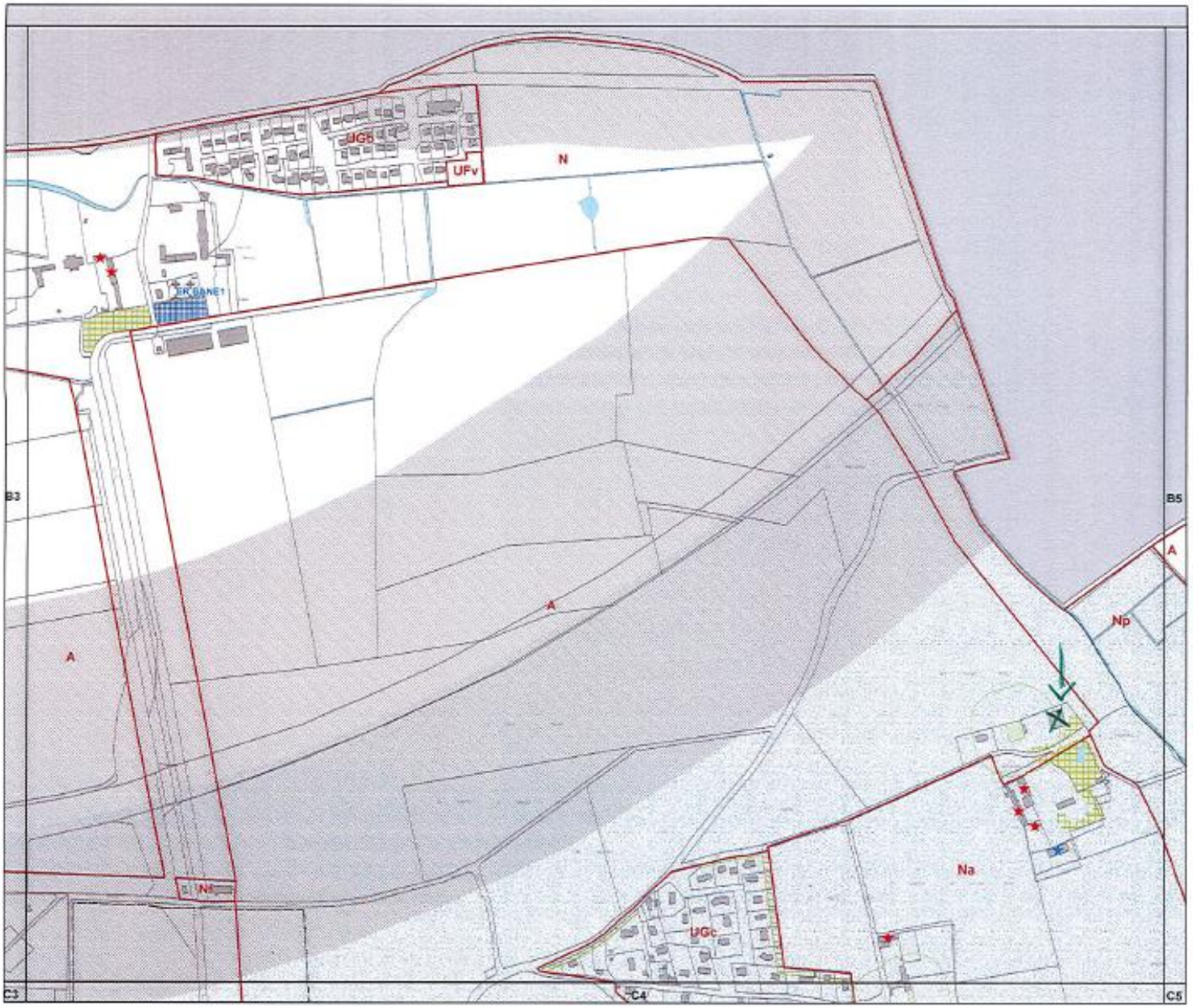
Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale du Calvados
6, place Gambetta BP 80540 14048
14048 Caen Cedex 1
tél. 02.31.39.74.45 -fax
ptgc.caen@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



F1



VAL ÈS DUNES

REGLEMENT GRAPHIQUE et PRESCRIPTIONS D'URBANISME

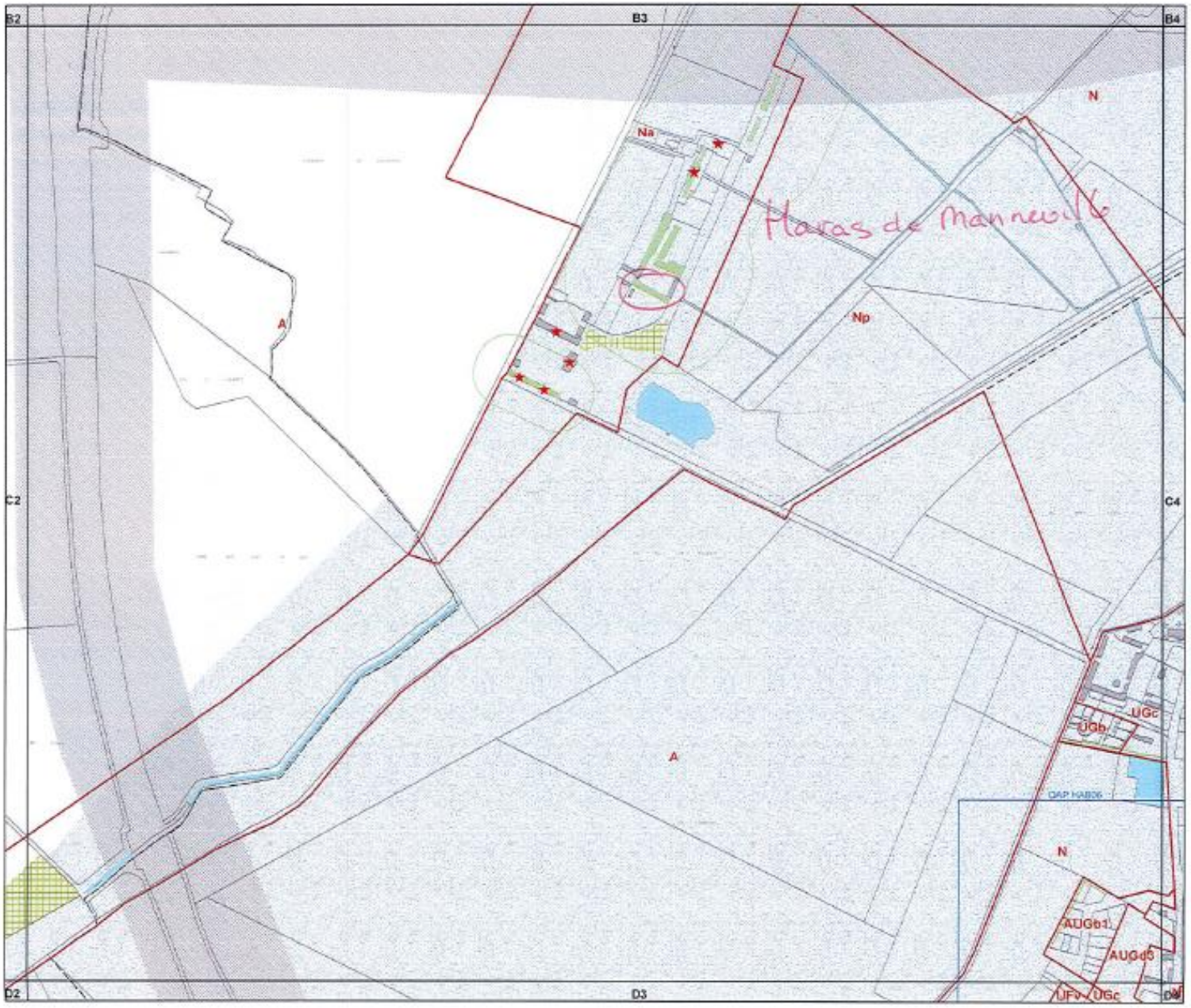
PLUi de Val ès dunes

au 1 / 5 000

B4

0 37,5 75 150 Mètres

G 1



VAL ÈS DUNES

REGLEMENT GRAPHIQUE et PRESCRIPTIONS D'URBANISME

PLUi de Val ès dunes

au 1 / 5 000

C3

N

0 37,5 75 150 Mètres

G2

Département :
CALVADOS

Commune :
BANNEVILLE-LA-CAMPAGNE

Section : C
Feuille : 000 C 01

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 08/09/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

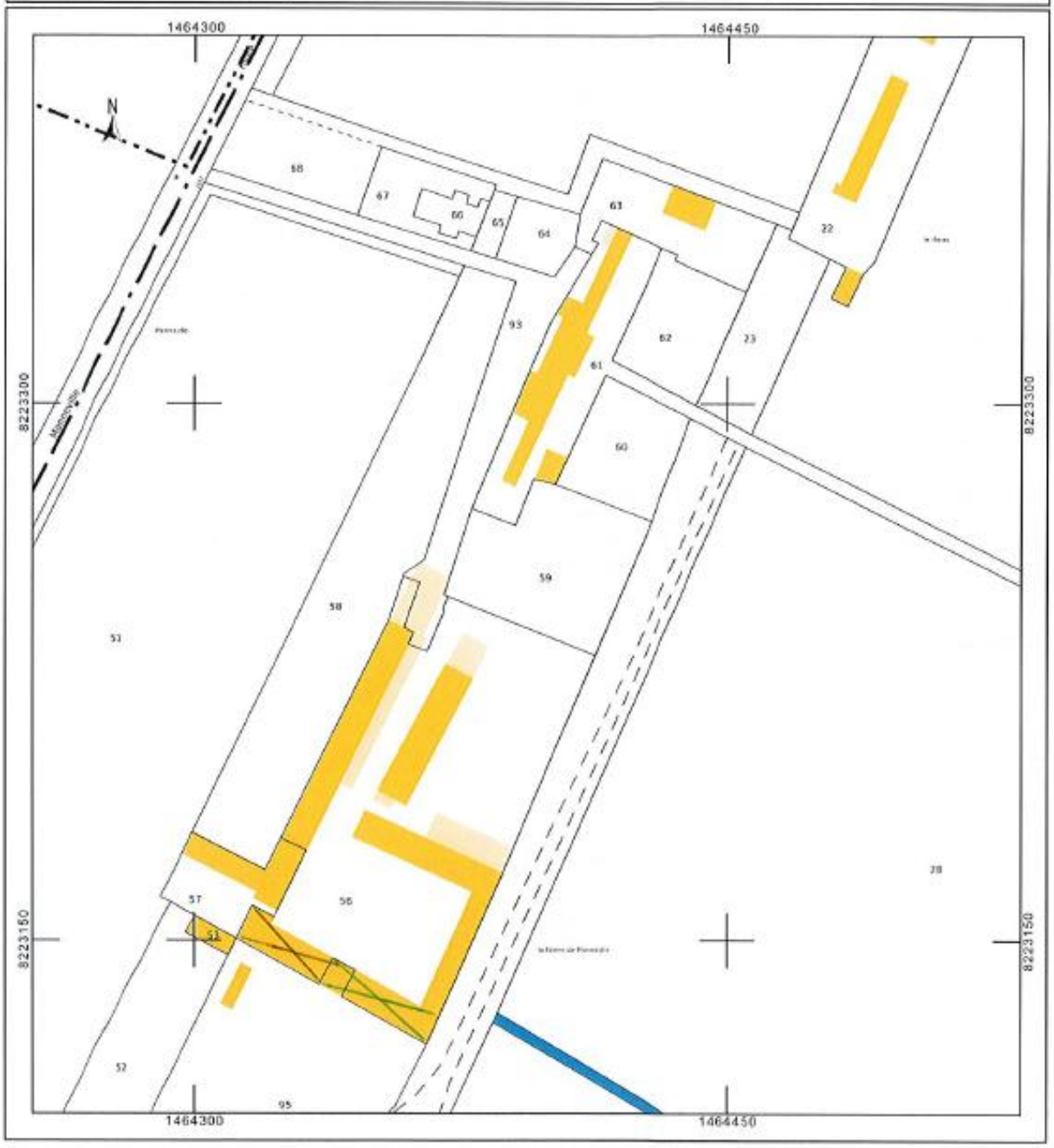
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale du Calvados
6, place Gambetta BP 80540 14048
14048 Caen Cedex 1
tél. 02.31.39.74.45 -fax
ptgc.caen@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



11

POLLUTION DES EAUX / GESTION DES EAUX USEES

Sources : Accueil- Portail sur l'assainissement collectif, Rapport annuel sur le Prix et la Qualité du Service Public de l'assainissement – Exercice 2023

Le projet de développement est-il cohérent avec les capacités d'assainissement collectif du territoire ?

ÉVALUATION DES INCIDENCES

Le développement prévu par le PLUi va entraîner une augmentation des quantités d'eaux usées à traiter L'urbanisation projetée sera, pour l'essentiel, raccordée aux réseaux d'assainissement collectif des eaux usées du territoire : seuls 2 ha sont prévus en zone d'assainissement non collectif (moins d'une trentaine de logements soumis aux dispositions du SPANC); ils sont situés à Janville, Saint-Pair et Condé-sur-Ifs.

Pour les résultats présentés dans le tableau ci-dessous, il a été retenu qu'un EH (équivalent habitant) produit 60g de DBO5 par jour (valeur donnée par le Guide de définition ERU version 2 - Ministère en charge de l'écologie-2013) et consomme 150L/jour.

La charge maximale acceptée a été fixée à 90% de la capacité nominale par soucis de simplification. Ceci correspond à la capacité en cas de présence de ZI/ZAC sur le territoire de la STEP, ce qui est le scénario maximisant.

Le bilan des caractéristiques et des capacités disponibles dans les différentes stations d'épuration du territoire est récapitulé dans le tableau ci-après.

Localisation de la STEU/STEP	Communes appartenant à la zone de collecte de la STEU/STEP	Capacité nominale (en EH)	Capacité nominale (en kg DBO5/j)	Procédé	Milieu récepteur	Charge brute de pollution organique reçue par la STEP en DBO5/j en 2023	Charge maximale en entrée en 2023 (EH)	Charge maximale acceptée (en EH)	Taux de charge de la station (charge maximale en entrée /charge maximale acceptée)	Capacité restante (en EH)	Conformité avec les paramètres DBO5, DCO, NGL et PT* en 2023
Frénouville	Cagny, Émiéville	4 667	280	Boue activée aération prolongée (très faible charge)	Eau de surface « Cours d'eau de Guillerville »	121	3 013	4200	0,72	1187	Oui
Argences	Bellengreville, Moult-Chicheboville, Frénouville, Vimont, Ouézy, Cesny-aux-Vignes, Valambray, Argences.	20 000	1200	Boue activée aération prolongée (très faible charge)	Eau douce de surface « La Muance »	426,5	13 026	18 000	0,75	4974	Oui
St Sylvain	St Sylvain	2 300	138	Boue activée aération prolongée (très faible charge)	Eau douce de surface « La Muance »	Non connue	1 263	2 070	0,62	787	Oui

**DBO5 = Demande Biochimique en Oxygène en 5 jours / DCO = Demande Chimique en Oxygène / NGL = Azote Global / PT = Phosphore global*

Les STEP de St Ouen-du-Mesnil-Oger et de Valambray ne sont pas recensées sur le portail de l'assainissement, les informations reportées dans le tableau ci-dessous sont issues du RPQS de 2023 :

Localisation de la STEU/STEP	Capacité nominale (en EH)	Capacité nominale (en kg DBO5/j)	Procédé	Milieu récepteur
St Ouen-du-Mesnil-Oger	100	6	Filtre planté de roseaux	Eau de surface « Le Ruisseau de St Pierre »
Valambray	150	9	Filtre planté de roseaux	Lagunage

D'après l'INSEE en 2021, la commune de Valambray comptait 1682 habitants, les eaux usées de cette commune sont traitées par la STEU de Valambray et celle d'Argences.

Les communes dont l'assainissement est non collectif sont : St-Pair, Janville, St-Pierre-du-Jonquet, Canteloup, Cléville et Condé-sur-Ifs.

D'après le RPQS de 2023, le taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif en 2023 était de 54,2 %.

L'hypothèse haute de projection démographique correspond à une augmentation de 2320 habitants en 2040.
Parmi les 112 ha de zones ouvertes à l'urbanisation pour de la construction, seuls 2ha sont situés en zone d'assainissement non collectif. Il peut donc être considéré que l'essentiel des nouveaux logements seront raccordés à l'assainissement collectif.
Or, le cumul des capacités restantes des stations d'épuration de Frénouville, Argences et St Sylvain est supérieur à la projection haute de l'augmentation d'habitants en 2040.

Les zones AU étant réparties sur le territoire et majoritairement sur des communes rattachées à l'assainissement collectif dont la capacité restante totale est supérieure à la projection démographique haute, il peut être estimé que le PLUi n'aura pas d'incidences négatives notables sur l'assainissement.

DEMARCHE ERC

Mesures d'évitement

- Développement de l'essentiel du projet d'urbanisation dans les secteurs raccordés ou raccordables au réseau ;
- Blocage des zones d'urbanisation future (pour les projets non encore autorisés) dans l'attente de la disponibilité des capacités d'assainissement collectif (STEP ou réseaux) ;

Mesures de réduction

- Contrôle du SPANC ;
- Un travail du syndicat des eaux de VED pour la mise en connexion des réseaux d'assainissement.

Mesures de compensation

- -

357
Enquête publique unique n°E25000092/14 – Communauté de communes Val ès dunes – PVS et mémoire en réponse



M1

VAL ÈS DUNES

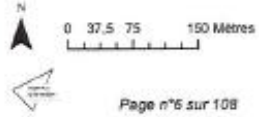
REGLEMENT GRAPHIQUE et PATRIMOINES

PLUi de Val ès dunes

au 1 / 5 000

B3






VAL ÈS DUNES
REGLEMENT GRAPHIQUE
et PATRIMOINES
PLUi de Val ès dunes
au 1 / 5 000
C3
0 37.5 75 150 Mètres
Page n°15 sur 108
H2

Réponse du maître d'ouvrage :

A- le nom des ER sera modifié
B- L'intitulé de l'ER2 sera modifié
C- Classement en AUG de la parcelle ZE13 : A ce stade du développement urbain de la commune, aucune nouvelle extension n'est retenue, en application des orientations du SCOT et de la Loi Climat et résilience. on rappellera que le PLUi enregistre 1ha de densification douce possible à partir de 2025, dont une secteur conséquent au centre du hameau (qui déjà fait l'objet d'une autorisation)
D- étoilage des constructions du petit fort : voir réponse Web78
étoilage des constructions du grand fort : à supprimer
E / F/G - les constructions agricoles manquantes seront repérées ; les constructions erronées corrigées
H- Les arbres de l'alignement qui participe à la composition paysagère de la propriété pourront être remplacés sans que l'alignement ne soit supprimé.
J - rectification d'une erreur dans le Chapitre 19 du RP sur l'assainissement

Commentaire de la commission :

La commission prend acte des réponses apportées par le maître d'ouvrage à la commune de Banneville-la-Campagne et des modifications qu'il fera sur le règlement graphique.

Contribution n°51 (Web)

Par Anonyme

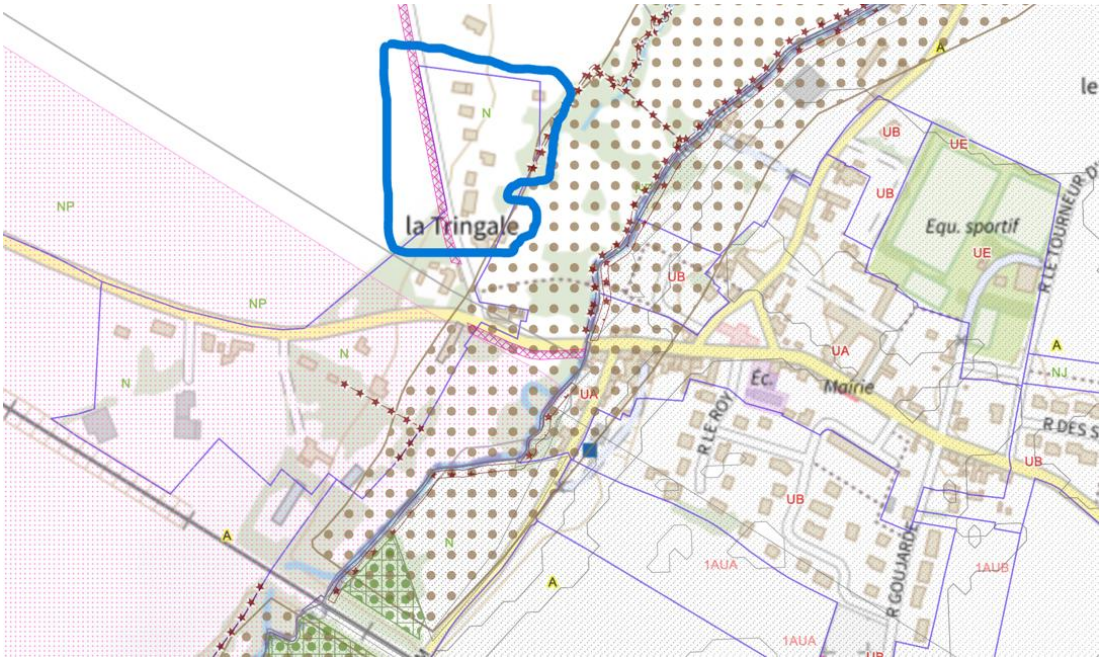
Déposée le samedi 21 février 2026 à 22:30

Contribution :

Bonjour,

Nous avons acheté une parcelle en 1998 dans le lotissement de la Tringale à Moult en zone "U". Actuellement, elle est repassée en zone "N", les 5 parcelles du lotissement ont perdu de leur valeur avec ce déclassement. Actuellement, on ne peut plus jouir des mêmes droits d'urbanisme. Pourquoi passer des parcelles à construire en zone U pour les vendre et ensuite les propriétaires sont contraints à la zone N, c'est de la malhonnêteté. Est-ce que ces parcelles ont-elles la possibilité de repasser en U afin de ne pas perdre notre valeur immobilière ? Nos biens ont perdu de la valeur financière, ce n'est pas normal. J'espère que cette zone "le lotissement de la Tringale " puisse revenir à sa zone initiale en "U" afin de ne pas nous pénaliser en droits d'urbanismes et en valeur immobilière (en cas de vente de nos biens).

Bien cordialement



Réponse du maître d'ouvrage :

Le reclassement en N autorise la construction d'annexes et d'extensions aux logements existants, mais ne permet pas la densification du secteur, ce qui n'est pas forcément dommageable à la valeur des terrains.
Nota : Les parcelles du lotissement la Tringale sont situées dans le périmètre de protection éloignée du captage d'eau d'Ingouville.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Contribution n°52 (Web)

Par Anonyme

Déposée le dimanche 22 février 2026 à 14:06

Contribution :

Madame, Monsieur,

Concernant les abris pour les animaux en zone A ou zone N, l'article R214-18 du code rural ne concerne que les annexes à une habitation et non la possibilité sur un terrain sans habitation. Ma demande est que les abris pour animaux soient possibles en zone A et en zone N sur des terrains sans habitation au préalable sur le terrain.

Cordialement

Réponse du maître d'ouvrage :

Seules les annexes et constructions des logements existants sont autorisées par le code de l'urbanisme (voir article L151-11 et suivants). Le PLUI prévoit une exception : la création d'abris pour chevaux sur une parcelle différente de celle du logement existant.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Contribution n°53 (Web)

Par Charlotte OLIVIER

Déposée le lundi 23 février 2026 à 10:01

23 rue des championnats du monde

14370 Mery Bissieres en Auge

Contribution :

Madame, Monsieur,

Propriétaires depuis le 16 octobre 1990 d'une parcelle de 01ha 01a 41ca située rue Haute sur la commune de Janville, nous vous adressons par la présente, notre demande de modification de PLU concernant la parcelle cadastrée A 70 – LE POIRIER AU CHEVAL. Actuellement, ce terrain est classé en zone A et nous sollicitons une modification du PLU et un reclassement en zone U, pour des raisons qui nous semblent justifiées.

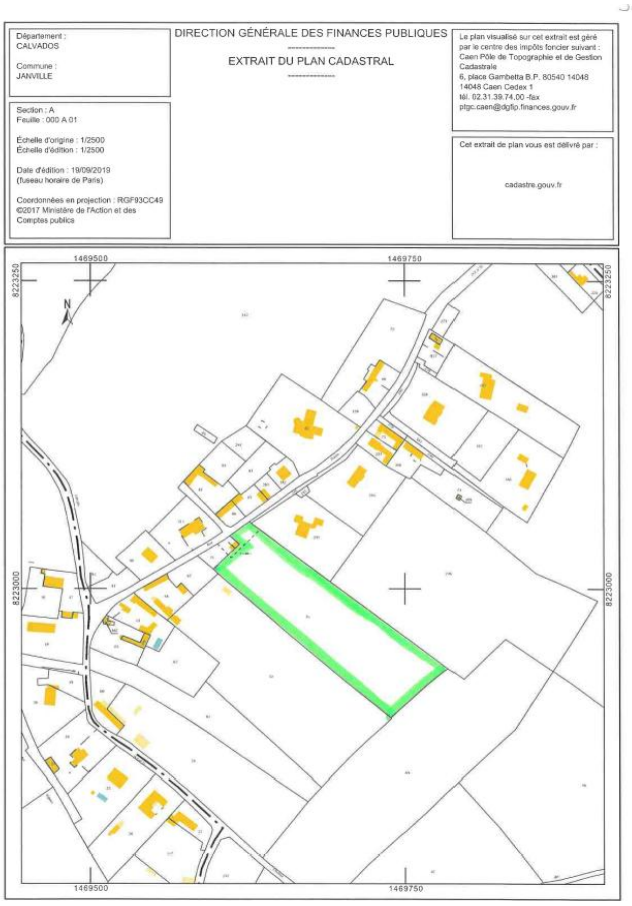
En effet, la parcelle est entourée de terrains déjà construits et jouxte les parcelles A366 & A367 où une maison d'habitation a été construite tout récemment. De plus, l'accès à la route est d'ores et déjà établi. Notre projet respecte bien la cadre de la commune de Janville et ne peut que contribuer positivement à celle-ci. Pour compléter notre courrier, nous vous adressons une copie de l'extrait de cadastre ainsi que des photos de la parcelle. Nous nous tenons à votre disposition pour plus d'informations complémentaires.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées

Charlotte OLIVIER







Réponse du maître d'ouvrage :

Le PLUI classe la partie nord-ouest de la parcelle en UGC, permettant la réalisation d'une construction. Ce classement est limité en application des objectifs de maitrise de la consommation de l'espace.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Contribution n°54 (Web)

Par BUNEL Chantal

Déposée le lundi 23 février 2026 à 16:12

14670 JANVILLE

Contribution :

Madame Monsieur

Je suis propriétaire de la parcelle B319 d'1 ha 03a 20ca depuis 26 ans Une partie de ce terrain, soit 6 591 mètres carrés, a été classée en zone N. Je demande une modification du PLU en zone U d'autant que cette zone est entourée d'habitations. Une sortie sur le chemin des bruyères est existante d'où l'accessibilité en est donc facilité.

Quant à l'alignement d'arbres remarquables, si l'on prend la parcelle B512 ayant pour adresse Allée des Chênes une construction a été autorisée, je pense que la situation est semblable. Je vous joint les extraits du plan cadastral.

Je reste à votre disposition pour tous renseignements complémentaires

Salutations distinguées

RENSEIGNEMENT D'URBANISME

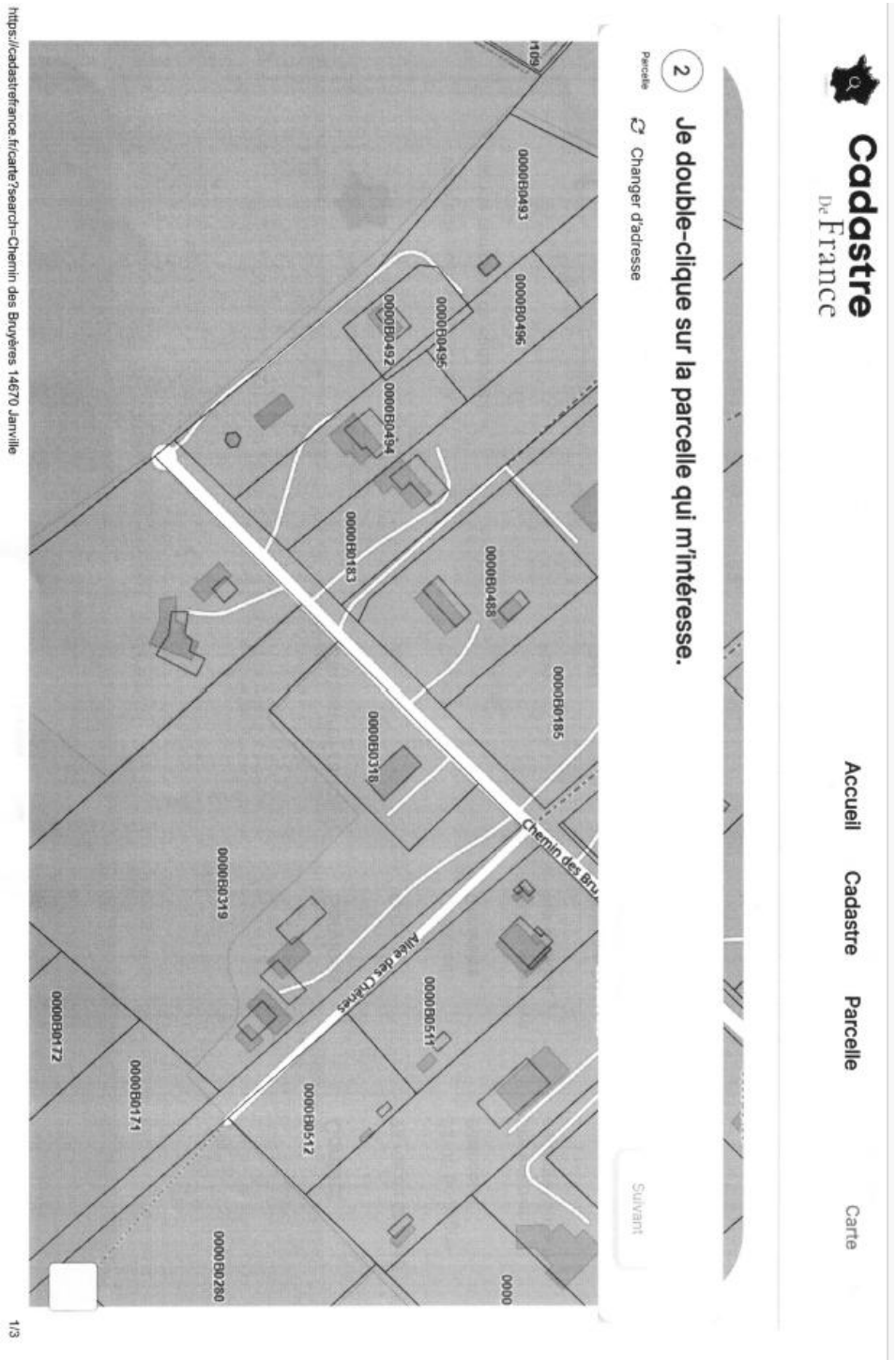


Date : 06/01/2021

Echelle : 1:1000

Parcelle	**140344 B0319**		
Commune	JANVILLE	Le terrain est bâti : Oui	
Adresse	0321 CHE DES BRUYERES	Le terrain est dans un lotissement : Non	
Surface	10320m²		
Propriétaire(s)	**B00061**		
MME BUNEL CHANTAL LOUISETTE PIERRETTE (Principal)			
P.L.U.			
Type	**Nom**		**Impact**
Zonages	N		6591m²
Zonages	U		3934m²
Prescriptions	El#ment naturel lin9aire (haie, alignement d'arbres, talus) identifit comme mlment remarquable		94m

Page 1



Réponse du maître d'ouvrage :

Pour la maitrise de la consommation de l'espace, et la préservation de l'espace agricole, le classement retenu s'oppose à la création de nouveaux lots à bâtir le long de la voie, mais pas à l'extension de la maison existante.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Contribution n°55 (Web)

Par Nézet Isabelle

Déposée le lundi 23 février 2026 à 19:25

14 rue Pierre Mendes-France

14370 Moult-Chicheboville

Contribution :

Je pense que Moult-Chicheboville a souffert des mauvaises relations de la municipalité actuelle avec la CDC. Un dialogue devrait être repris avec une nouvelle municipalité afin que des modifications du nouveau PLUI puissent être actées, prenant en compte notamment le projet de construction d'une nouvelle pharmacie sur la commune.

De même, les capacités de développement de la commune, qui est une des quatre communes pôles de la CDC, ce qui doit être pris en compte, devraient être revues afin de ne pas la pénaliser dans l'avenir.

Isabelle NEZET, élue de l'opposition

Réponse du maître d'ouvrage :

La communauté de communes prend bonne note de ces remarques.

Commentaire de la commission :

La commission ne peut qu'encourager la nouvelle municipalité de Moult-Chicheboville à renouer le dialogue avec la Communauté de communes Val ès dunes.

Contribution n°56 (Web)

Par Mairie de Banneville-la-Campagne

Déposée le lundi 23 février 2026 à 21:40

1 chemin du Four à chaux

14940 BANNEVILLE LA CAMPAGNE

Contribution :

Voir documents joints

Envoyé en préfecture le 23/02/2026
Reçu en préfecture le 23/02/2026
Publié le
ID : 014-211400361-20260209-DE_005_2026-DE

République française

BANNEVILLE-LA-CAMPAGNE

CALVADOS

Séance de neuf février deux mille vingt-six

BANNEVILLE LA CAMPAGNE - COMMUNE	Date de la convocation: 02/02/2026 *neuf février deux mille vingt-six l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Ann BAUGAS,*
Membres en exercice : 9	**Présents :** Ann BAUGAS, Jean-Yves MAUBANT, Alice MARIE, Pierre BAUGAS, Sonia ELAYEB, Guillaume ÉNÉE, Astrid FORMENTIN
Présents : 7	**Représentés:**
Votants: 7	**Excusés:**
	Absents: Adrien RAMBAUD, Sébastien FREIDOZ
Secrétaire de séance:	Jean-Yves MAUBANT

Avis sur projet arrêté PLUi Val ès dunes - DE_005_2026

Madame le Maire fait un rapide retour sur l'enquête publique concernant le PLUi de la communauté de communes Val ès dunes et la première délibération ayant pour objet les remarques, réserves et demandes portées à la connaissance de Messieurs les Commissaires-enquêteurs.
Il s'avère qu'après une énième lecture apparaissent de nouvelles remarques concernant la protection du patrimoine bâti, le règlement écrit des zones UG ainsi que l'emplacement réservé BANN1 (dénomination suivant demande 1ère délibération).

Ainsi après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide à l'unanimité d'ajouter les réserves suivantes :

- **POINT : J**

Concernant le règlement graphique et patrimoine bâti 5 propriétés étaient identifiées sur le PLU communal. Ces 5 propriétés figurent sur le 1er plan cadastral de la commune daté de 1827.
Or sur le PLUi ces 5 propriétés ne sont pas classées au même niveau :
Patrimoine niveau 2
- Château de Banneville
- Château de Manneville
- Le Grand Fort
- Le Petit Fort

Patrimoine niveau 3
- Le Homme

alors qu'il s'agit également d'une architecture typique et ancienne : bâtiments d'habitation et agricoles autour d'une cour, en plaquettes et pierres de Caen comme les autres

1

Envoyé en préfecture le 23/02/2026
Reçu en préfecture le 23/02/2026
Publié le
ID : 014-211400361-20260209-DE_005_2026-DE

propriétés classées en niveau 2.
Nous demandons donc l'inscription de la propriété "Le Homme" au patrimoine niveau 2.
Pièces annexes : J1 et J2

- **POINT : K**

Concernant le règlement écrit des zones UGb et UGc et le positionnement du bâti par rapport aux limites séparatives :
le règlement spécifie que l'implantation en limites séparatives n'est possible que si le bâti considéré est adossé à une construction existante, nous ne voyons pas de pertinence à cette restriction. Nous demandons la suppression de ce point qui pourrait être remplacé par l'obligation d'une façade aveugle en limite séparative.

- **POINT : L**

Emplacement réservé BANN1 (BANE1)
le Conseil municipal s'interroge sur la contradiction dans un PLUi entre l'acceptation d'un emplacement réservé pour la création d'un parking et l'identification de cet emplacement comme une incidence pressentie forte au regard des enjeux écologiques identifiés.
Est-ce à dire que le jour où la commune présentera une demande d'autorisation pour ce projet de parking il lui sera répondu négativement ou au mieux il lui sera imposé une compensation ?
Le Conseil attend donc une réponse claire et précise car l'avenir de ce projet en dépend et la commune n'est pas prête à s'investir financièrement à fonds perdus.
Pièces annexes : L1 et L2

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
LE MAIRE

ANN BAUGAS

MAIRIE de BANNEVILLE-LA-CAMPAGNE (CALVADOS)

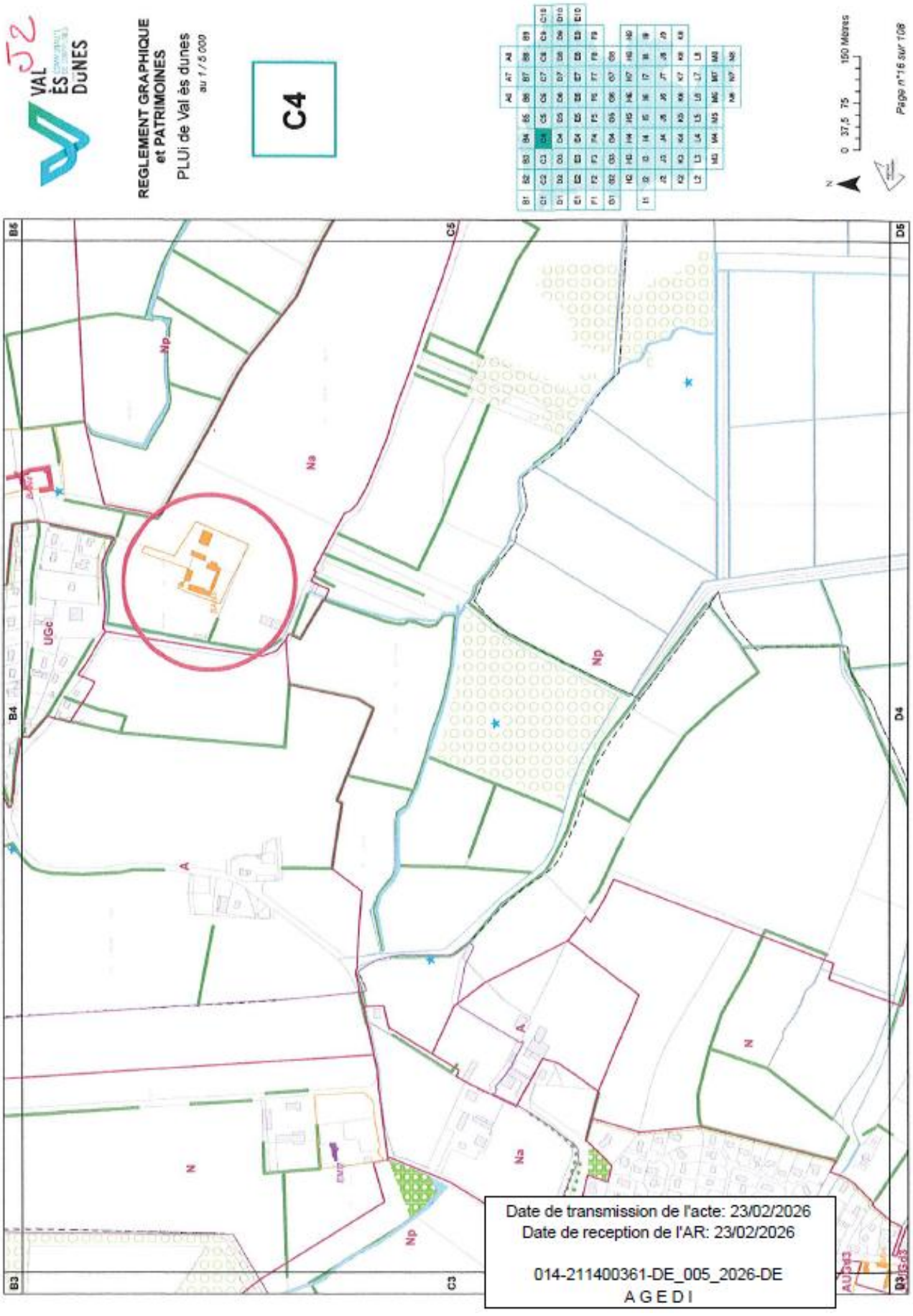
A. Baugas

2

54

Date de transmission de l'acte: 23/02/2026
Date de reception de l'AR: 23/02/2026

014-211400361-DE_005_2026-DE
AGEDI


VAL ÈS DUNES
REGLEMENT GRAPHIQUE et PATRIMOINES
PLUi de Val ès dunes
au 1 / 5 000
C4
0 37,5 75 150 Mètres
Page n°16 sur 108
B5
C5
D5
B4
D4
B3
C3
D3
Np
Na
UGd
A
N
Date de transmission de l'acte: 23/02/2026
Date de reception de l'AR: 23/02/2026
014-211400361-DE_005_2026-DE
AGEDI

L 1

Identifiant	Bénéficiaire	Nom	Taille en m2
ARGE 1a	VED	Accès à l'extension de la zone d'activités économiques	700
ARGE 1b	VED	Mise en domaine public de la bordure de la rue du Bissonnet au nord-ouest	1 250
ARGE 2a	Commune	Prolongement de voie verte	275
ARGE 2b	Commune	Prolongement de la rue de la Tourniole	700
ARGE 2c	Commune	Prolongement de la rue de la Tuilerie	440
		Banneville la Campagne	
BANV 1	Commune	Extension pour le stationnement du cimetière et la création d'un jardin du souvenir Création d'1 parking	2 500
		Bellengreville	
BELL 1	Commune	Création de voirie	230
BELL 2	Commune	Création d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales	3 800
		Cagny	
CAGN 1	VED	Création d'une piste cyclable	1 350
CAGN 2	VED	Création d'une piste cyclable	5 200
CAGN 3	Commune	Création d'une aire de stationnement près de la halte ferroviaire (environ 35 places)	950
CAGN 4	VED	Création d'une piste cyclable double sens au nord de la VC9	2 500
CAGN 5	VED	Bouclage des voies cyclo-pédestres	875
CAGN 6	VED	Création d'une voie verte cyclo-pédestre	270
		Canteloup	
		Cesny-aux-Vignes	
CESN 1a	VED	Création d'une piste cyclable (au sud de l'aménagement paysager)	1 625
CESN 1b	VED	Création d'une piste cyclable	940
		Cléville	
CLEV 1	Commune	Aire de stationnement	620
		Condé-sur-Ifs	
		Émiéville	
EMIE 1	Commune	Accès piéton	250
EMIE 2	VED	Création d'une piste cyclable	700
		Frénouville	
FREN 1	Commune	Création d'une voie verte	1 550
FREN 2	Commune	Élargissement de carrefour	140
		Janville	
JANV 1a	Commune	Aménagement / sécurisation de carrefour	50
JANV 1b	Commune	Aménagement / sécurisation de carrefour	80
JANV 2	Commune	Aménagement / sécurisation de carrefour	50
JANV 3	Commune	Aménagement / sécurisation de carrefour	75
JANV 4	Commune	Chemin	1 850
JANV 5	Commune	Chemin	1 050
JANV 6	Commune	Chemin	1 260
JANV 7	VED	Aménagement cyclo-pédestre le long de la RD37	1 320
JANV 8	VED	Aménagement d'un chemin cyclable	1 700
		Moult-Chicheboville	
Chicheboville			
MCHI 1	Commune	Mise en espace public pour maintien de l'espace vert à l'entrée du village	1 100
MCHI 2	Commune	Aménagement d'un trottoir	700
MCHI 3	Commune	Création de stationnement	310
MCHI 4	Commune	Élargissement de la rue principale	50
MCHI 5a	Commune	Création d'une piste cyclable	500
MCHI 5b	Commune	Intégration des plantations en domaine public	1 610
MCHI 5c	Commune	Création d'une piste cyclable	3 380
MCHI 5d	Commune	Création d'une piste cyclable	285
Moult			
MMOU 1	VED	Prolongement de la voie cyclo-pedestre au nord du centre commercial	560
MMOU 2	VED	Voie verte cyclo-pédestre	1 810
MMOU 3a	Commune	Chemin pédestre	80
MMOU 3b	Commune	Chemin pédestre	

Date de transmission de l'acte: 23/02/2026
Date de reception de l'AR: 23/02/2026

014-211400361-DE_005_2026-DE
A G E D I

COMMUNE DE BANNEVILLE-LA-CAMPAGNE

Identifiant	Bénéficiaire	Superficie en m²	Destination de la parcelle	Liens avec une OAP ?
BANE1	Commune	2500	Extension pour le stationnement du cimetière et la création d'un jardin du souvenir	Non



rimètre de l'emplacement réservé intercepte un boisement. Le secteur à l'est, fait d'une délimitation zone humide.

gard des enjeux écologiques identifiés, l'incidence négative pressentie est pour cet ER.

COMMUNE DE BELLENGREVILLE

Identifiant	Bénéficiaire	Superficie en m²	Destination de la parcelle	Liens avec une OAP ?
BELL1	Commune	230	Création de voie	Non
BELL2	Commune	3800	Création d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales	Non



Le périmètre de l'emplacement réservé intercepte plusieurs arbres. Ceux-ci ne sont pas identifiés au PLUi.

Au regard des enjeux écologiques potentiels, l'incidence négative pressentie est moyenne pour l'ER BELL1.

Date de transmission de l'acte: 23/02/2026
Date de reception de l'AR: 23/02/2026
014-211400361-DE_005_2026-DE
A G E D I

Enquête publique unique n°E25000092/14 – Communauté de communes Val ès dunes – PVS et mémoire en réponse

Réponse du maître d'ouvrage :

J- le classement patrimonial sera revu si nécessaire
K - il apparait une mécompréhension du règlement écrit ;
NOTA : aucune ouverture ne peut être faite sur la limite séparative en application du code civil
L - projet de parking : le PLUi justifie ses choix, Le projet a des incidences sur l'environnement.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse apportée à la commune de Banneville-la-Campagne par le maître d'ouvrage.

Contribution n°57 (Web)

Par Indivision LEBRUN Henriette/ANDRE Edith

Déposée le lundi 23 février 2026 à 21:49

1 IMPASSE DU MANOIR

14370 14370 - AIRAN

Contribution :

Indivision ANDRE/LEBRUN

Objet : révision du PLUI Ayant appris qu'un nouveau PLUI concerne la commune de MOULT CHICHEBOVILLE.

Nous avons l'honneur de solliciter que certaines de nos parcelles, situées Venelle de Béneauville, proches de maisons rénovées ou neuves, soient retenues en zone constructible. Il s'agit sur la section AD de Chicheboville des parcelles suivantes : Section AD n°18 pour 25a 03ca Section AD n°24 pour 38a 57ca Section AD n°230 pour 20a 82ca Section AD n°27 pour 21a 78ca Puis sur Moult section ZE, partiellement la parcelle n°22 qui pourrait avoir sa sortie sur l'ancienne route CD 80 sans aucun risque puisqu'elle est désaffectée et dessert un pavillon situé juste à côté. Sachant qu'il nous est possible de faire un regroupement avec les parcelles de Messieurs Rousseaux, qui sont contiguës aux nôtres, pour obtenir de bonnes surfaces à bâtir.

PS : Nous joignons un plan avec les zones qui correspondent à notre demande.



Réponse du maître d'ouvrage :

Les parcelles AD 18 - AD 24 -AD 230 -AD 27 situées venelle de Béneauville sont non constructibles et le restent dans le PLUi (zonées N) - ZE 22 à Moult est en zone A et est maintenue en A dans le PLUi.

A ce stade du développement urbain de la commune, aucune nouvelle extension n'est retenue, en application des orientations du SCOT et de la Loi Climat et résilience.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Contribution n°58 (Web)

Par TOFFOLUTTI Christophe

Déposée le mardi 24 février 2026 à 09:34

Contribution :

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint notre courrier d'observations au projet de PLUi de BELLENGREVILLE ainsi que l'arrêté préfectoral réglementant notre activité de carrière.

Bien cordialement,

M. Christophe TOFFOLUTTI Gérant de la société SCTA

PRÉFET
DU CALVADOS
Liberté
Égalité
Fraternité

DIRECTION RÉGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT,
DE L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT
DE NORMANDIE

UNITÉ BI-DÉPARTEMENTALE CALVADOS - MANCHE
N/Réf. 2021 – 14 – 446

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL COMPLÉMENTAIRE
portant modification des conditions d'exploitation et de cessation partielle d'activité
Société de Carrières, de Terrassement et d'Aménagement (SCTA)
Commune de Bellengreville

Le Préfet du Calvados,
Chevalier de l'ordre national du mérite,

VU le Code de l'environnement, en particulier ses articles R.181-45, R.181-46, R.181-49 et R.512-39-1 ;

VU la nomenclature des installations classées codifiée à l'annexe de l'article R 511-9 du Code de l'environnement ;

VU le Code minier et l'ensemble des textes pris pour l'application dudit code ;

VU le décret du Président de la République du 11 décembre 2019 portant nomination de Monsieur Philippe COURT en qualité de préfet du Calvados à compter du 06 janvier 2020 ;

VU le décret du Président de la République du 28 février 2020 portant nomination de Monsieur Jean-Philippe VENNIN en qualité de secrétaire général de la préfecture du Calvados ;

VU l'arrêté ministériel du 22 septembre 1994 modifié relatif aux exploitations de carrières ;

VU l'arrêté ministériel du 26 novembre 12 modifié relatif aux prescriptions générales applicables aux installations de broyage, concassage, criblage, etc., relevant du régime de l'enregistrement au titre de la rubrique n° 2515 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement ;

VU l'arrêté ministériel du 09 février 2004 modifié relatif à la détermination du montant des garanties financières de remise en état des carrières prévues par la législation des installations classées ;

VU le schéma départemental des carrières du Calvados approuvé le 18 mai 2015 ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 09 mars 2020 portant délégation de signature à Monsieur Jean-Philippe VENNIN en qualité de secrétaire général de la préfecture du Calvados ;

VU l'arrêté préfectoral du 18 octobre 2004 autorisant, pour une durée de 30 ans, la Société de Carrières, de Terrassement et d'Aménagement dont le siège social est situé le Champ de la Mare à Guilberville (50160 Torigny les Villes), à poursuivre et étendre l'exploitation d'une carrière de calcaire située sur le territoire de la commune de Bellengreville ;

VU la demande et les pièces jointes en date 12 janvier 2021 de la Société de Carrières, de Terrassement et d'Aménagement, représentée par son Gérant, portant à connaissance la modification des conditions d'exploitation et la cessation d'activité sur une partie de la carrière ;

VU le procès verbal de récolement de la cessation partielle d'activité du 5 juillet 2021 ;

VU le rapport d'instruction de la demande susvisée et les propositions de l'inspection des installations classées en date du 1er juillet 2021 ;

VU le courriel du 30 juin 2021 adressé à la Société de Carrières, de Terrassement et d'Aménagement pour observations éventuelles sur le projet d'arrêté préfectoral complémentaire ;

VU le courriel d'observation du 30 juin 2021 transmis par la Société de Carrières, de Terrassement et d'Aménagement ;

CONSIDÉRANT que l'autorisation d'exploiter accordée par l'arrêté préfectoral du 18 octobre 2004 est devenue une autorisation environnementale ;

CONSIDÉRANT que les modifications sollicitées et la cessation partielle d'activité présentées par la Société de Carrières, de Terrassement et d'Aménagement, pour sa carrière de Bellengreville dans le dossier de demande susvisé, ne sont pas considérées comme substantielles au titre de l'article R.181-46-1 du code de l'environnement ;

CONSIDÉRANT que les propriétaires des terrains visés par la cessation partielle d'activité et le maire de la commune de Bellengreville se sont prononcés sur la remise en état desdits terrains ;

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article L.181-14 du code de l'environnement la modification demandée ne peut être accordée que si elle respecte les dispositions des articles L.181-3 et L.181-4 du code de l'environnement ;

CONSIDÉRANT qu'il est nécessaire de compléter les dispositions de l'arrêté préfectoral d'autorisation du 18 octobre 2004 afin de respecter les dispositions des articles L.181-3 et L.181-4 du code de l'environnement ;

CONSIDÉRANT que le projet d'arrêté préfectoral a été porté à la connaissance du demandeur conformément aux dispositions du code de l'environnement ;

SUR PROPOSITION du secrétaire général de la préfecture du Calvados ;

ARRETE

ARTICLE 1 :
Les dispositions de l'article 1 de l'arrêté préfectoral du 18 octobre 2004 sont remplacées par les dispositions suivantes :

« La Société des Carrières de Terrassement et d' Aménagement (SCTA) dont le siège social est situé le Champ de la Mare à Guilberville (50160 Torigny les Villes), représentée par son gérant, est autorisée à poursuivre et à étendre l'exploitation d'une carrière à ciel ouvert de calcaire portant sur partie ou la totalité de la surface des parcelles suivantes :

Lieu-dit : La Butte
Section : ZL Parcelles : 10pp, 11pp, 13 pp et 14 pp avec pp signifiant pour partie,
Section : ZI Parcelles : 41 à 46.

La surface des parcelles situées dans l'emprise de la carrière représente une superficie cadastrale totale de 110 294 m².

Ces parcelles sont situées sur le territoire de la commune de Bellengreville.
Un plan cadastral précisant les parcelles concernées est annexé à l'arrêté modifié.

L'autorisation porte sur les activités suivantes :

Rubrique	Libellé de l'installation	Caractéristiques de l'installation	Régime*
2510-1	**Exploitation de carrières,** à l'exception de celles visées aux rubriques 2510-5 et 2510-6	Exploitation d'une carrière de calcaire sur une superficie totale de 110 294 m² (11ha2a94ca) pour un tonnage annuel maximal de 140 000 tonnes et moyen de 90 000 tonnes. Volume maximal de calcaire à extraire : 580 000 m³.	A
2515-1	**Broyage, concassage, criblage, ensachage, pulvérisation, nettoyage, tamisage, mélange de pierres, cailloux, minerais et autres produits minéraux naturels ou artificiels.** La puissance installée de l'ensemble des machines fixes concourant au fonctionnement de l'installation étant supérieur à 200 kW	Puissance installée : 550 kW	E

(*) A : installations soumises à autorisation ; E : installations soumises à enregistrement »

ARTICLE 2 :
Les dispositions de l'article 11 de l'arrêté préfectoral du 18 octobre 2004 sont remplacées par les dispositions suivantes :

« L'exploitation de la carrière et des installations connexes doit être conforme aux plans et données techniques contenus dans le dossier de demande d'autorisation modifié par le dossier du 12 janvier 2021 portant à connaissance la modification des conditions d'exploitation et la cessation d'activité sur une partie de la carrière, en tout ce qu'ils ne sont pas contraires aux dispositions du présent arrêté modifié ».

ARTICLE 3 :
L'ensemble des plans annexés à l'arrêté préfectoral du 18 octobre 2004 susvisé sont remplacés par les plans annexés au présent arrêté, à savoir :

- le plan cadastral représentant l'emprise actualisée de la carrière en annexe 1,
- les plans de phasage d'exploitation correspondant aux périodes d'exploitation 2021-2025, 2026-2030 et 2031-2034 en annexe 2,
- les plans d'exploitation liés aux calculs du montant des garanties financières pour chacune des périodes en annexe 3,
- le plan de remise en état en annexe 4.

ARTICLE 4 :
Les prescriptions du point 21.2 de l'article 21 de l'arrêté préfectoral du 18 octobre 2004 susvisé sont complétées par :

« L'exploitant prend toutes les dispositions nécessaires en lien et avec l'accord de la direction des routes du Conseil départemental du Calvados pour que soit réalisé un aménagement de sécurité spécifique, de type double tourne à gauche, au débouché de l'opération sur la RD 41 accompagné de lignes de rives matérialisées par un marquage au sol de couleur blanche. Cet aménagement de sécurité est à prendre en charge par l'exploitant. Cet aménagement est réalisé préalablement à l'augmentation de la production annuelle mentionnée à l'article 28 du présent arrêté modifié.»

ARTICLE 5 :
Les prescriptions de l'article 23 de l'arrêté préfectoral du 18 octobre 2004 susvisé sont remplacées par :

« Le phasage d'exploitation de la carrière doit respecter scrupuleusement les plans de phasage d'exploitation annexés au présent arrêté modifié. »

ARTICLE 6 :
Les prescriptions de l'article 28 de l'arrêté préfectoral du 18 octobre 2004 susvisé sont remplacées par :

« La production annuelle est fixée à 90 000 tonnes en moyenne et à 140 000 tonnes au maximum sous réserve de la réalisation de l'aménagement de sécurité défini à l'article 21.2 du présent arrêté. Dans l'attente, la production annuelle reste fixée à 60 000 tonnes en moyenne et à 90 000 tonnes au maximum.

Le volume maximal autorisé de produits à extraire sur les 30 années d'exploitation de la carrière est de 1 000 000 m^3. Pour la période d'exploitation allant de 2021 à 2034, le volume maximal de produits restant à extraire est de 580 000 m^3.»

ARTICLE 7 :
Les prescriptions de l'article 31 relatives aux modalités de remise en état de l'arrêté préfectoral du 18 octobre 2004 susvisé sont remplacées par :

« Le phasage de la remise en état et l'état final des lieux affectés par les travaux doit correspondre aux dispositions de la demande de modification du 12 janvier 2021 et au plan de remise en état annexé au présent arrêté modifié.

La remise en état comporte notamment la mise en œuvre des mesures suivantes :

Dispositions communes :
- Le maintien des talus de lisière et de la clôture périphérique,
- La remise en état des fronts de taille,
- L'enlèvement de tous les vestiges liés à l'exploitation,
- La mise en sécurité du site.

Dispositions spécifiques aux parcelles 10pp, 11pp, 13pp et 14pp :
- Le remblaiement complet avec des pentes adaptées au niveau originel des terrains,
- Les plantations et végétalisation pour obtenir une lande boisée ou un terrain à vocation agricole

Dispositions spécifiques aux parcelles 41 à 46 :
- Végétalisation favorisant l'installation d'espèces inféodées aux milieux calcicoles sur les parcelles ou parties de parcelles remblayées,
- Constitution de pelouses calcicoles pour les parcelles ou parties non remblayées.

Les apports extérieurs de matériaux font l'objet d'un suivi avec émission d'un bordereau pour chaque chargement. Le bordereau de suivi indique la provenance, la destination, la nature des matériaux avec attestation de leur caractère inerte, la quantité et l'immatriculation des véhicules de transport utilisés.

L'exploitant tient à jour un registre sur lequel sont répertoriés la provenance, les quantités, les caractéristiques des matériaux et les moyens de transport utilisés ainsi qu'un plan topographique permettant de localiser les zones de remblais correspondant aux données figurant sur le registre.

Le déversement direct d'un chargement dans l'excavation à remblayer, est interdit. Celui-ci doit s'opérer sur une plate-forme d'accueil pour permettre le contrôle de sa composition. »

ARTICLE 8 :
Les prescriptions de l'article 32 de l'arrêté préfectoral du 18 octobre 2004 susvisé sont remplacées par :

« Pour prendre en compte l'avancement de l'exploitation, le montant des garanties financière est calculé, pour assurer la remise en état global du site avec un pas de cinq ans, à l'exception de la dernière période d'exploitation allant de 2031 à 2034. Le montant des garanties financières permettant d'assurer la remise en état de la carrière au cours de chacune des 3 dernières périodes d'exploitation de la carrière, est fixé à :

- 158 203 euros TTC pour la période 2021-2025,
- 121 169 euros TTC pour la période 2026-2030,
- 54 055 euros TTC pour la période 2031-2034.

Le schéma d'exploitation de chacune des périodes et le plan de remise en état sont annexés au présent arrêté. Le schéma d'exploitation d'une période présente les surfaces à exploiter et les modalités de remise en état pour la période considérée.

Ces montants ont été calculés en tenant compte de l'indice TP01 et du taux de TVA suivants :
- indice TP01 = 109,8 (septembre 2020) ;
- TVA = 20 %.

La mise en œuvre des nouvelles modalités de phasage de l'exploitation est subordonnée à la constitution des nouvelles garanties financières pour la période 2021-2025. L'acte de cautionnement en vigueur d'un montant de 127 247 euros TTC fourni par l'exploitant est maintenu jusqu'à constitution des nouvelles garanties financières. »

ARTICLE 9 :
Les terrains faisant l'objet de la cessation partielle d'activité tels qu'identifiés sur le plan parcellaire annexé au présent arrêté, sont exclus du périmètre d'exploitation de la carrière autorisée par l'arrêté préfectoral du 18 octobre 2004 susvisé.

La surface des parcelles concernées par la cessation d'activité (ZL 10, 11, 14pp et 15pp) et situées sur le territoire de la commune de Bellengreville est de 1ha40a28ca.

ARTICLE 10 :
Les dispositions de l'arrêté du 26 novembre 2012 modifié relatif aux prescriptions générales applicables aux installations de broyage, concassage, criblage, etc., relevant du régime de l'enregistrement au titre de la rubrique n° 2515 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, en particulier les prescriptions du chapitre IV Émissions dans l'air s'appliquent aux installations relevant de la rubrique n° 2515 exploitées au sein de la carrière.

ARTICLE 11 :
Dans les six mois suivant la mise en œuvre des nouvelles modalités d'exploitation, l'exploitant renouvelle la campagne de contrôles des émissions sonores de la carrière en termes de niveau de bruit et d'émergence et la campagne de mesures des retombées de poussières en périphérie de la carrière. Ces campagnes sont réalisées dans des conditions représentatives du fonctionnement des installations.

Les rapports de mesures sont adressés à l'inspection des installations classées dès réception.

Les rapports de mesures doivent statuer sur la conformité des émissions sonores et des niveaux de retombée de poussières en périphérie de la carrière avec les dispositions réglementaires applicables.

ARTICLE 12 :
Le présent arrêté est soumis à un contentieux de pleine juridiction. Il peut être déféré au Tribunal administratif de Caen :

1°) par les demandeurs ou exploitants, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle la décision leur a été notifiée.

2°) par les tiers intéressés en raison des inconvénients ou des dangers pour les intérêts mentionnés à l'article L. 181-3 du code de l'environnement, dans un délai de quatre mois à compter de :

1. l'affichage en mairie desdits actes dans les conditions prévues au 2° de l'article R. 181-44 du code de l'environnement ;
2. la publication de la décision sur le site internet de la préfecture prévue au 4° de l'article R. 181-44 ; cette publication est réalisée par le représentant de l'Etat dans le département dans un délai de quinze jours à compter de son adoption.

Le délai court à compter de la dernière formalité accomplie. Si l'affichage constitue cette dernière formalité, le délai court à compter du premier jour d'affichage de la décision.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

ARTICLE 13 :
Une copie du présent arrêté est déposée à la mairie de la commune d'implantation du projet et peut y être consulté. Un extrait de cet arrêté est affiché dans la commune de BELLENGREVILLE pendant une durée minimum d'un mois. Le maire fera connaître par procès verbal, adressé à la préfecture, l'accomplissement de cette formalité.

L'arrêté est publié sur le site internet de la préfecture pendant une durée minimale de quatre mois.

ARTICLE 14 :
Le secrétaire général de la préfecture du Calvados, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie et le maire de la commune de BELLENGREVILLE sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à l'exploitant en recommandé avec accusé de réception.

Fait à Caen, le 05/07/2021

Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général

Jean-Philippe VENNIN

Une copie du présent arrêté sera adressée :
- au maire de Bellengreville ;
- au directeur de la carrière ;
- au directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie ;
- au chef de l'unité bi-départementale Calvados – Manche.

ANNEXE 1 de l'arrêté préfectoral complémentaire n°2021-14-446

Plan parcellaire

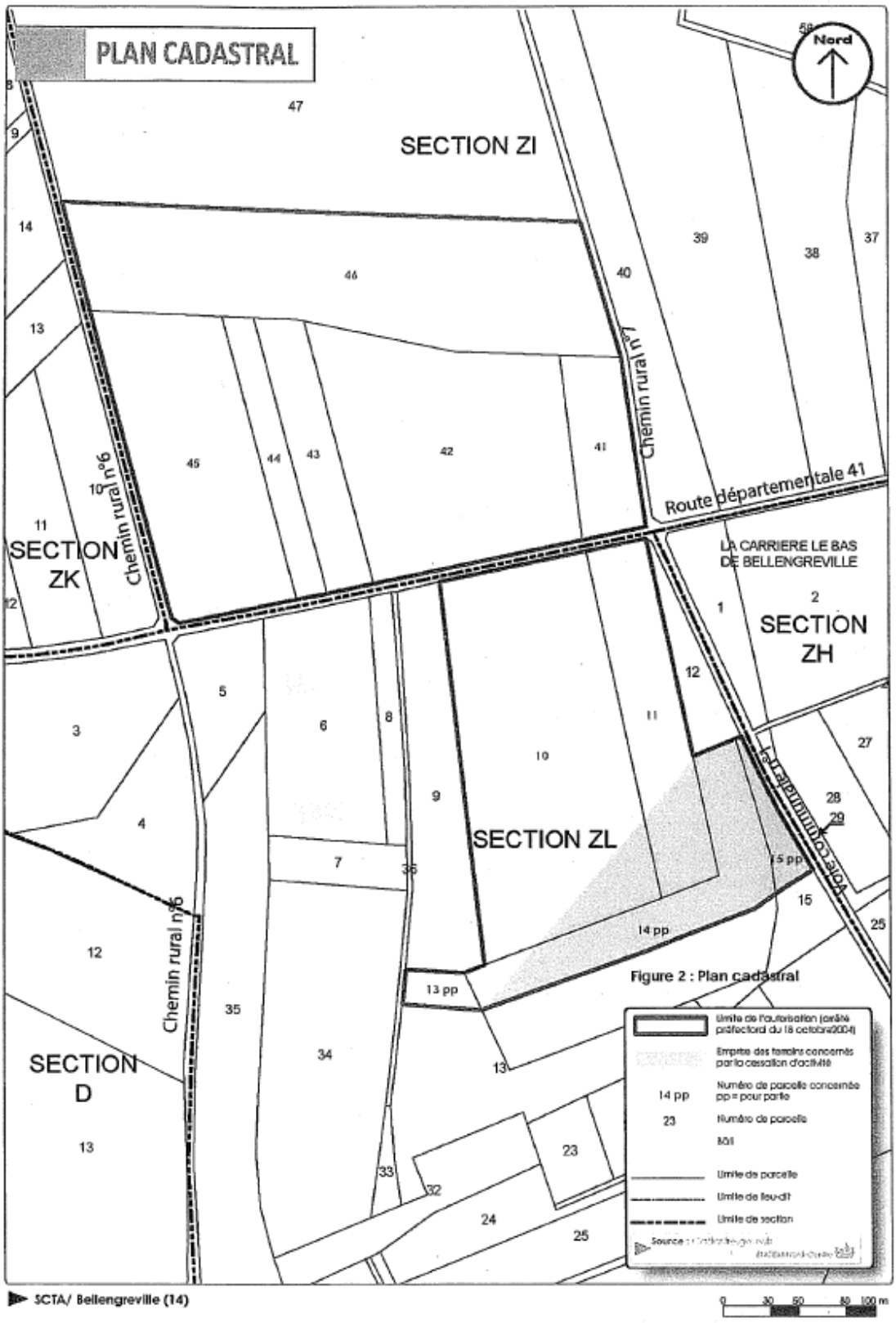


Figure 2 : Plan cadastral

ANNEXE 2 de l'arrêté préfectoral complémentaire n°2021-14-446

Plans de phasage d'exploitation

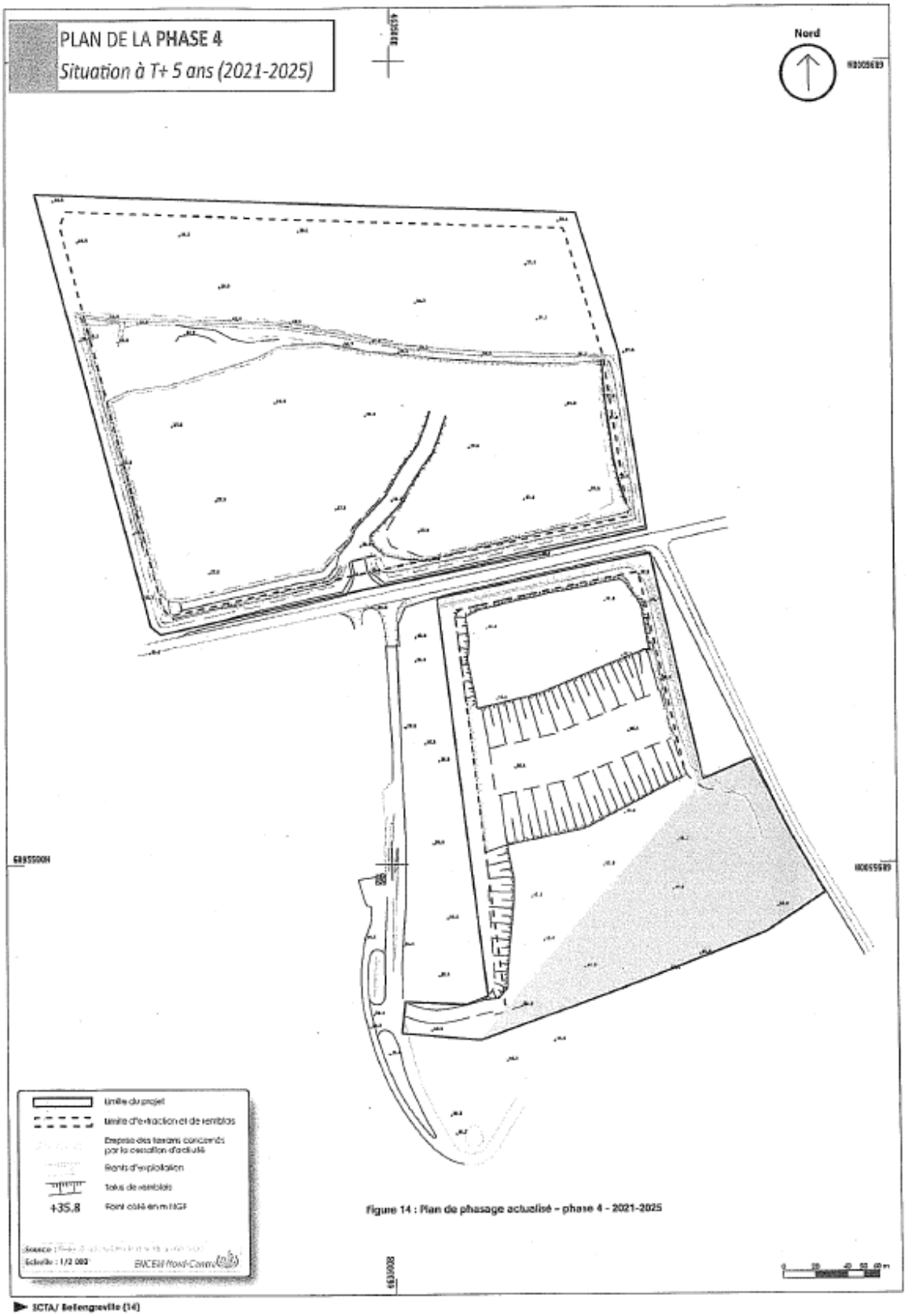


Figure 14 : Plan de phasage actualisé – phase 4 - 2021-2025

SCTA/ Bellengeville (14)

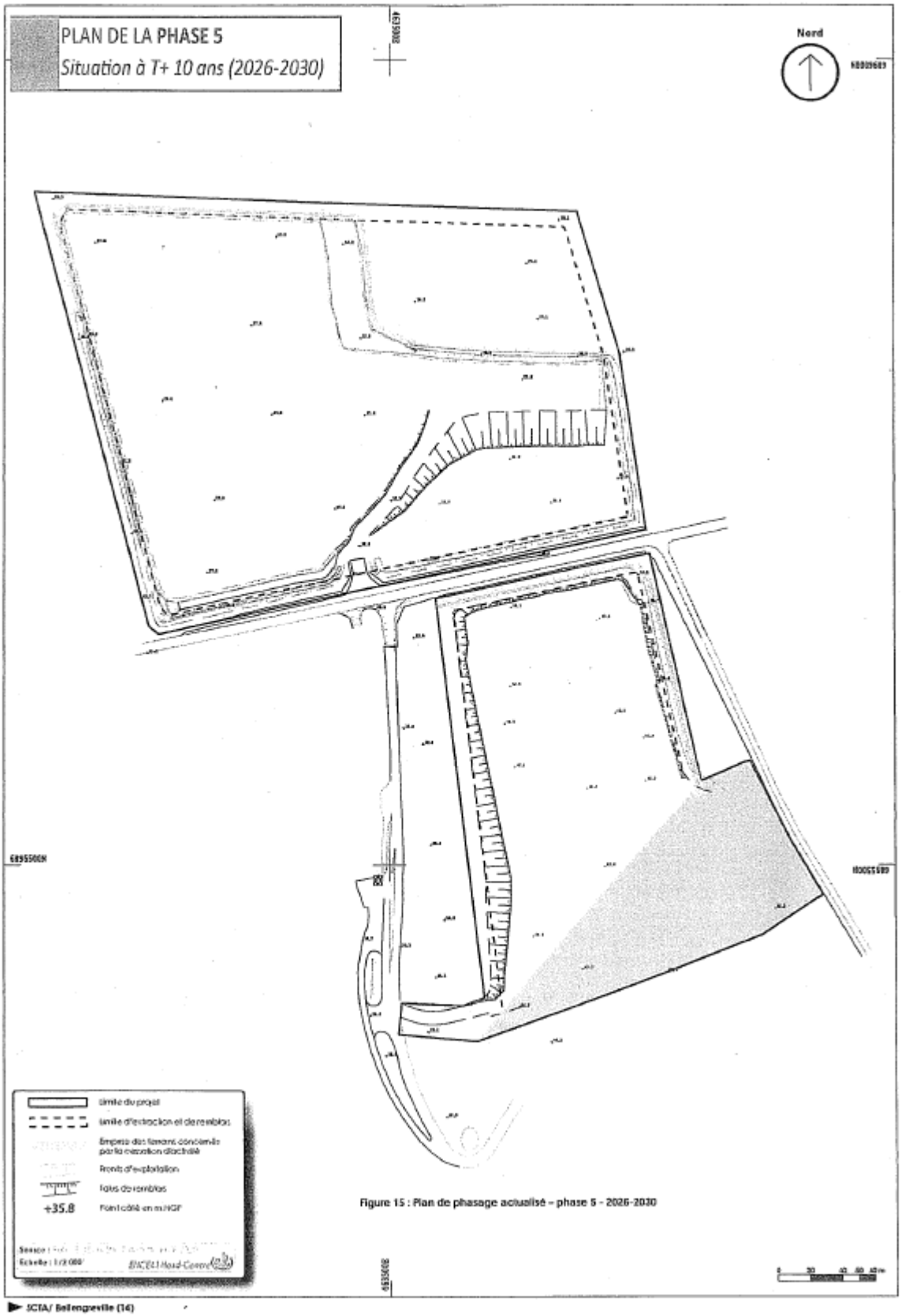


Figure 15 : Plan de phasage actualisé – phase 5 - 2026-2030

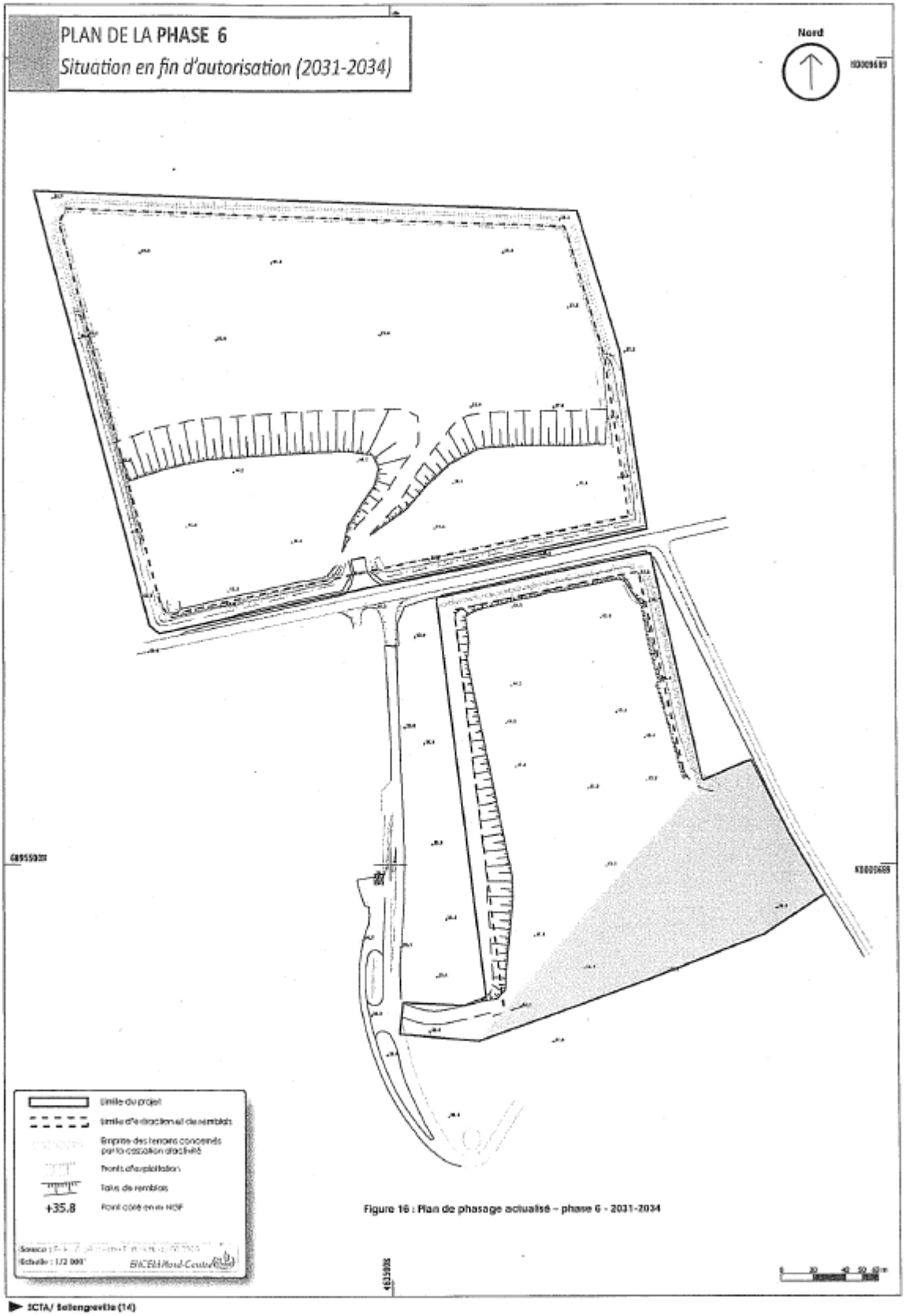


Figure 16 : Plan de phasage actualisé – phase 6 - 2031-2034

ANNEXE 3 de l'arrêté préfectoral complémentaire n°2021-14-446

Plans associés aux calculs des garanties financières

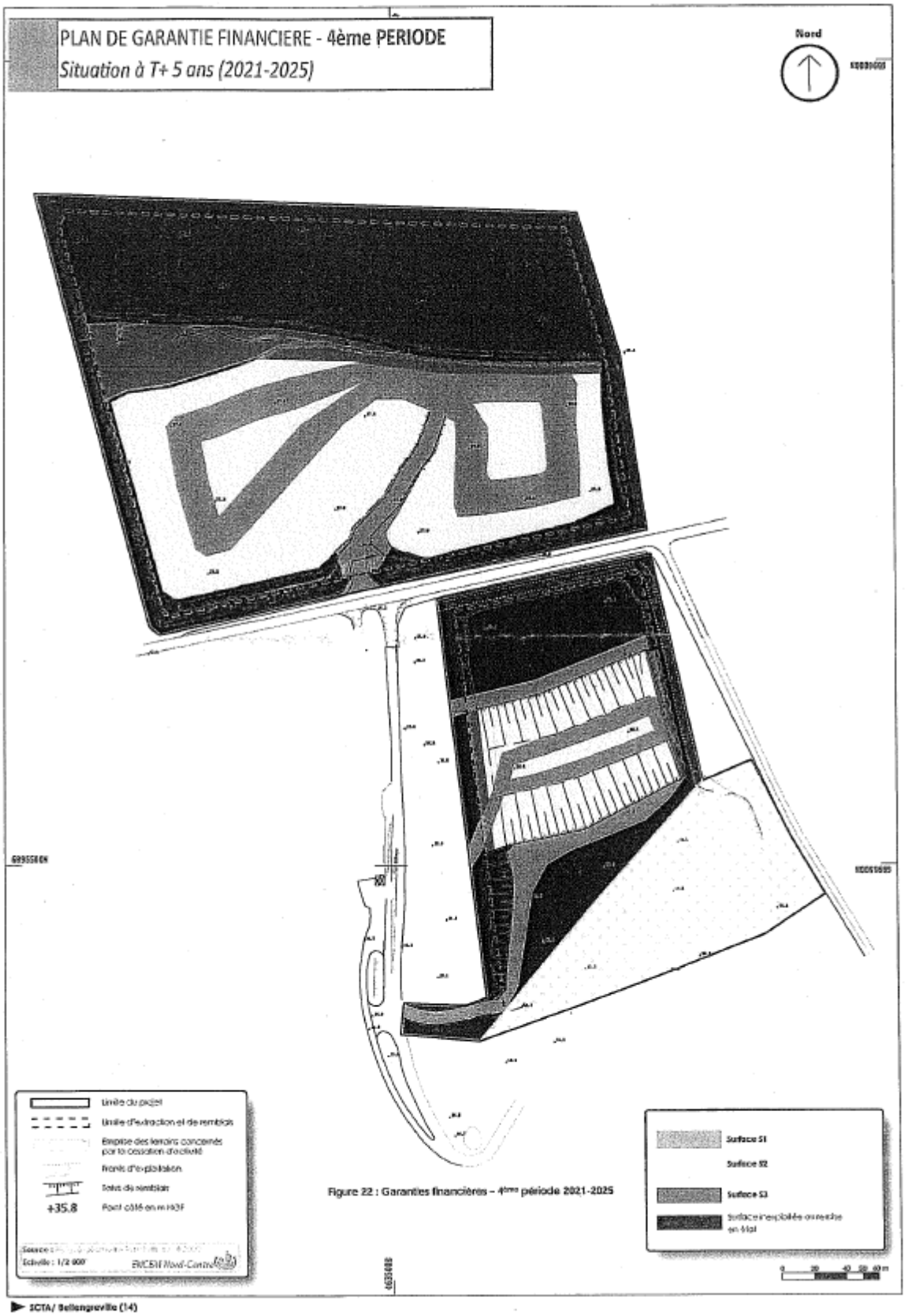


Figure 22 : Garanties financières – 4ème période 2021-2025

SCTA/ Bellengreville (14)

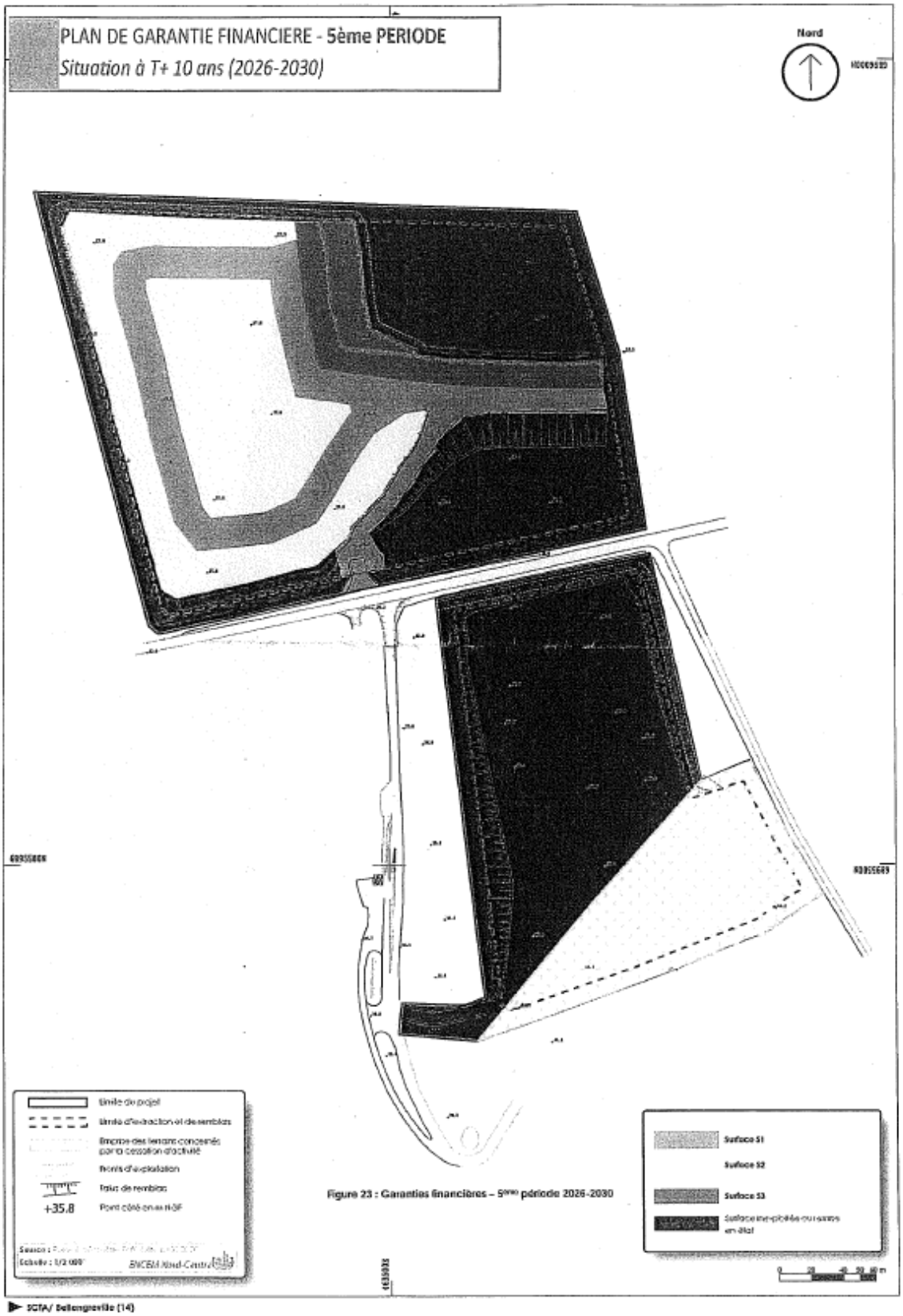


Figure 23 : Garanties financières – 5ème période 2026-2030

SCTA/ Bellengreville (14)

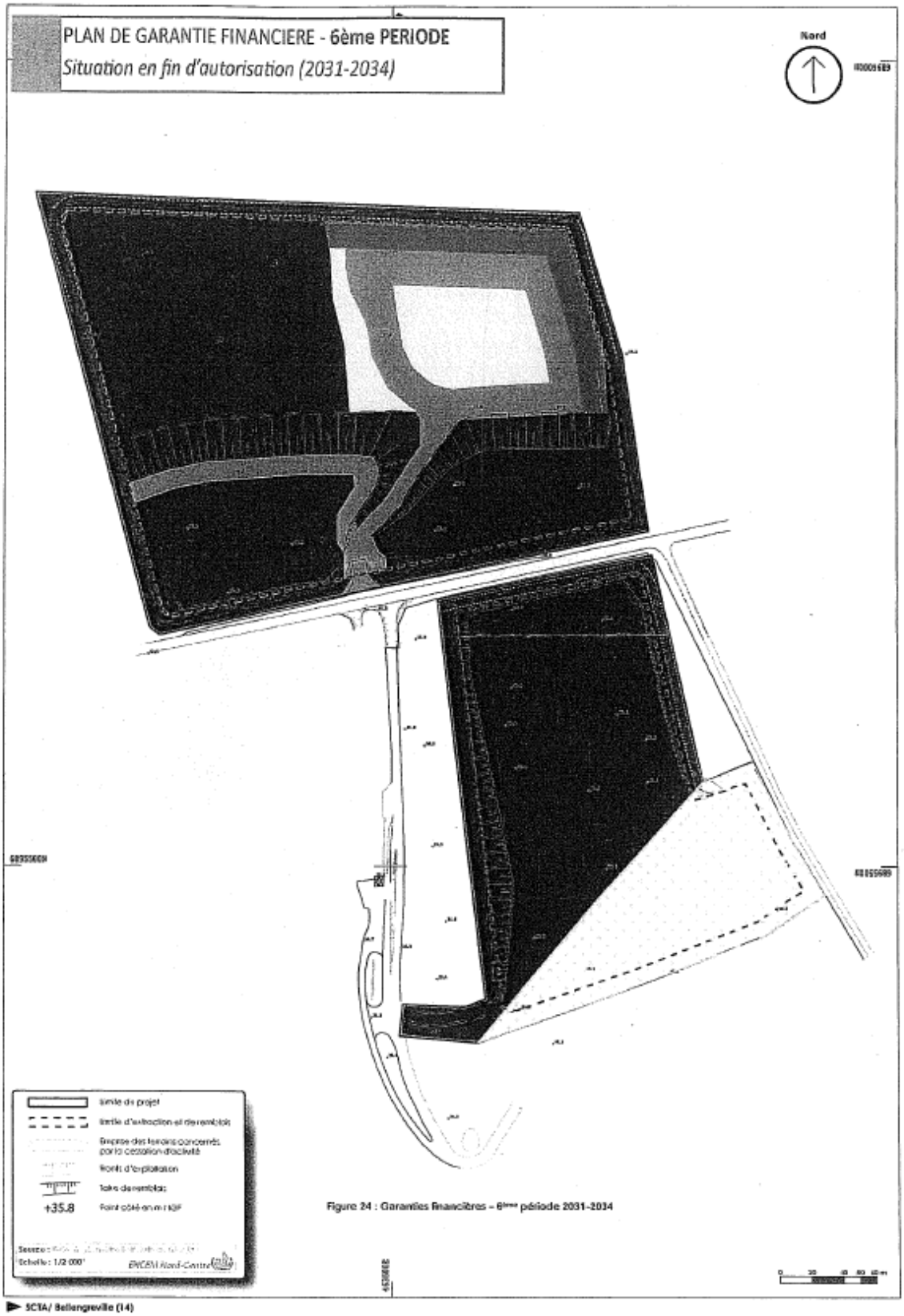


Figure 24 : Garanties financières – 6ème période 2031-2034

ANNEXE 4 de l'arrêté préfectoral complémentaire n°2021-14-446

Plan de remise en état final de la carrière

10/10

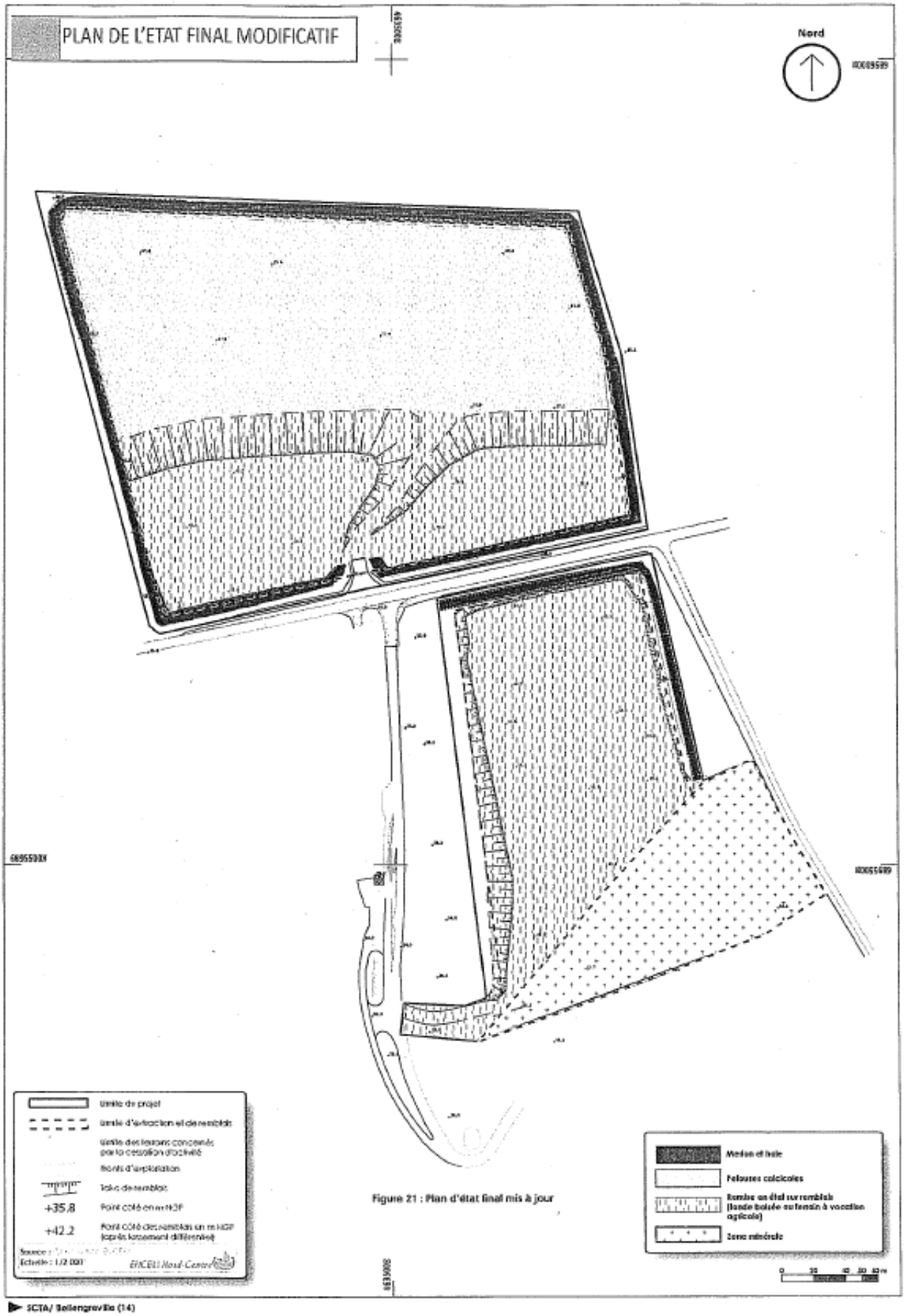


Figure 21 : Plan d'état final mis à jour

Réponse du maître d'ouvrage :

La zone **Ac** du PLUi englobe les parcelles ou l'exploitation de carrières est autorisée, hors la zone d'étude du barreau routier. Dans ce secteur l'exploitation de carrières est en cours, le PLUi ne fait que faire mention du possible passage à venir du barreau routier (ce qui ne remet pas en cause l'exploitation en cours).
Le classement était identique dans le PLU précédent.
- Souligne une erreur de rédaction et une incomplétude qui seront revues
- sur le classement : comme le prévoit le PADD seules des affectations très spécifiques peuvent être retenues sur le site. Il n'y aura donc pas d'évolution des destinations. En revanche le périmètre du secteur **UEx** peut être revu.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage et invite le demandeur à prendre contact avec la Communauté de communes pour obtenir, s'il le souhaite, des informations plus précises.

Contribution n°59 (Web)

Par TOFFOLUTTI Christophe

Déposée le mardi 24 février 2026 à 09:37

Contribution :

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint notre courrier d'observations au projet de PLUi de BELLENGREVILLE ainsi que l'arrêté préfectoral réglementant notre activité de carrière. Bien cordialement,

M. Christophe TOFFOLUTTI Gérant de la société SCTA

SOCIÉTÉ DE CARRIÈRES DE TERRASSEMENT ET D'AMÉNAGEMENT

- **Guilberville - 50** • Tél. 02 33 06 00 39 - Fax 02 33 06 02 48
  (Gravier - Tout-venant)
- **Bellengreville - 14** • Tél./Fax 02 31 23 82 37 - Tél. 02 33 06 00 39
  (Calcaires - Stockage de déblais inertes - Tout-venant - Gravier - Sables)
- **Vaux-sur-Seulles - 14** • Tél. 02 31 51 82 30 - Fax 02 31 51 82 33
  (Stockage de déblais inertes - Tout-venant - Gravier - Sables)

Monsieur le Commissaire enquêteur

Moult, le 20/02/2026

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), je souhaite formuler plusieurs observations concernant le zonage et le règlement applicables au secteur de la carrière SCTA sur la commune de Bellengreville.

Localisation de la carrière SCTA de Bellengreville :

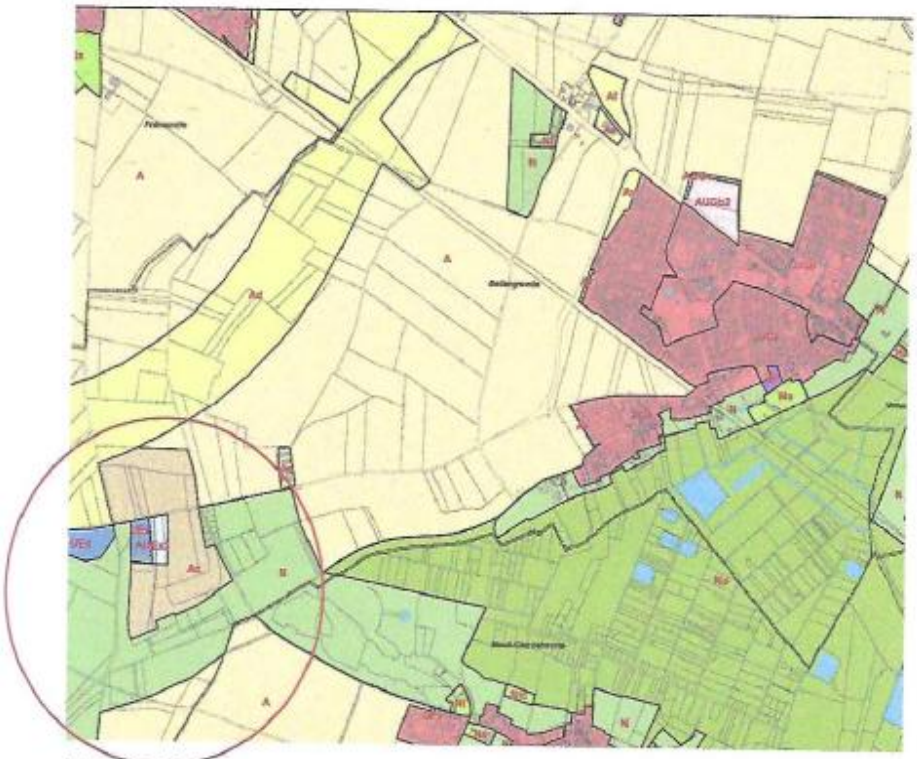


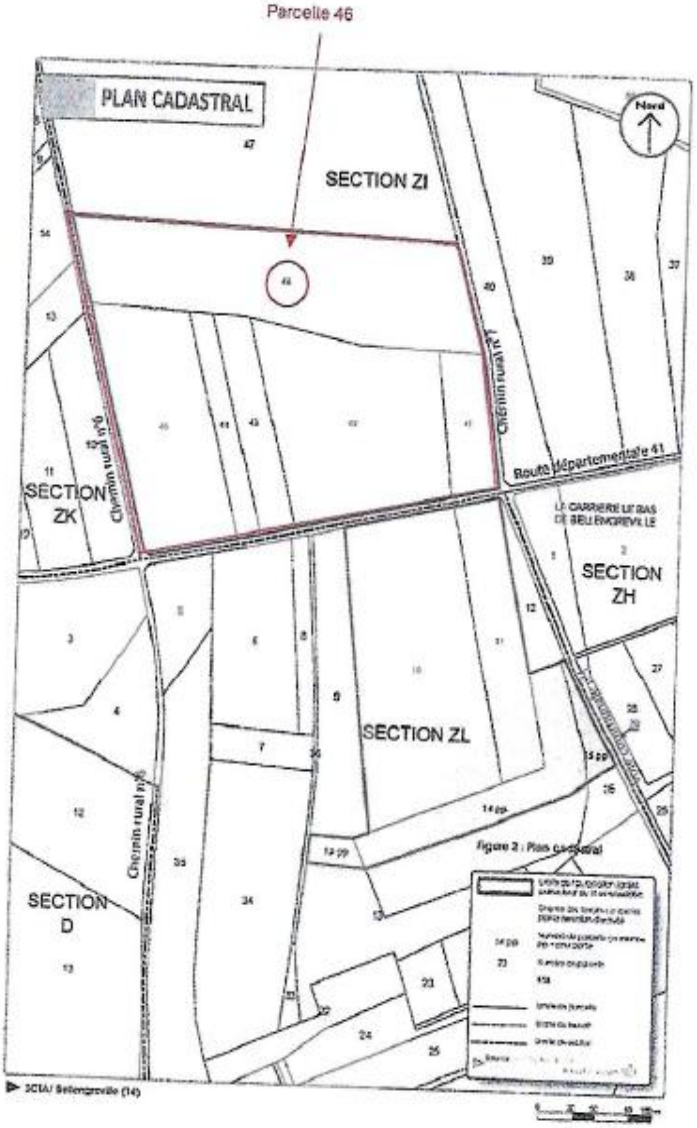
Planche C2 du document C4 ZONAGE COULEUR du projet de PLUi de Val es Dunes

Siège social : S.C.T.A. - Carrière du Champ de la Mare - 50160 GUILBERVILLE
S.C.T.A. - S.A.R.L. au capital de 256 209 € - SIREN 350 440 921 RCS COUTANCES - TVA/CE FR 12 350 440 921 - SIRET 350 440 921 00039 - APE 0812Z

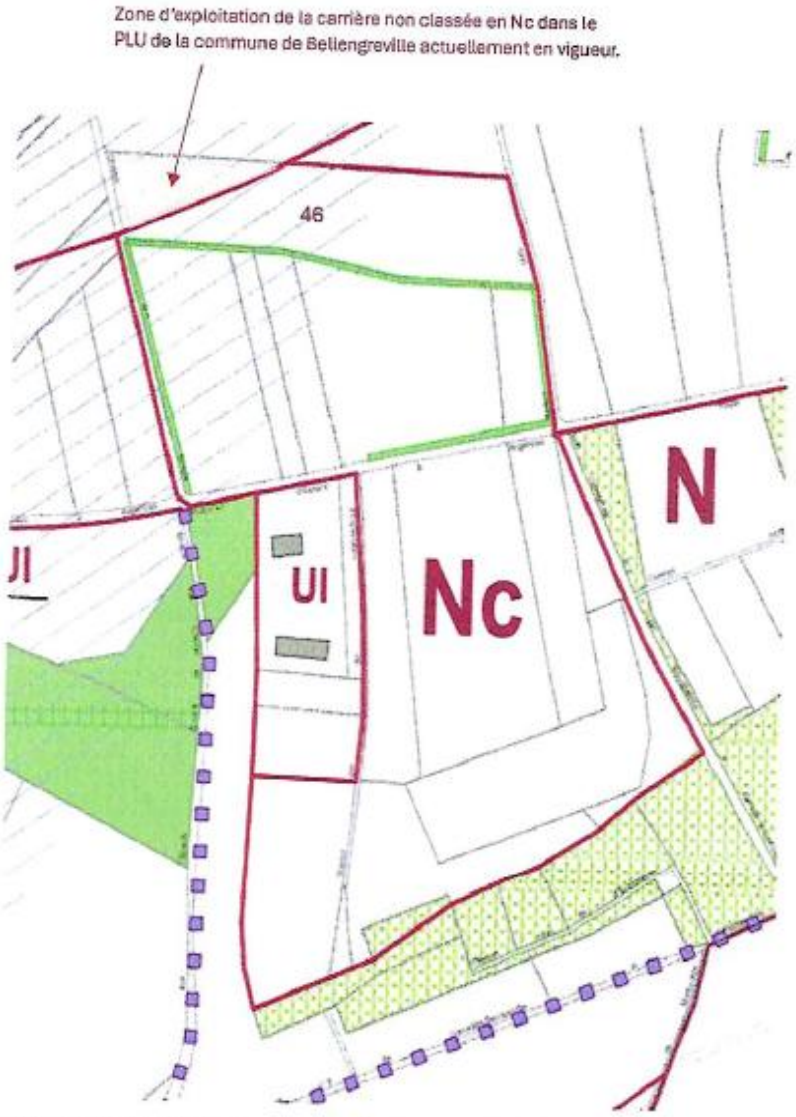
1. **Erreur de classement d'une emprise incluse dans le périmètre de carrière**

L'activité et le zonage de la carrière de Bellengreville sont réglementés par un arrêté préfectoral d'exploitation du 18/10/2014 modifié par l'arrêté préfectoral du 05/07/2021.

Au regard du plan de délimitation de la carrière, la parcelle cadastrée anciennement ZI 46, devenue ZR 0006, fait intégralement partie de la zone d'extraction.



Or dans le PLU de la commune de Bellengreville actuellement en vigueur, une partie de la zone d'exploitation de la parcelle ZI 46, devenue ZR 0006 ne fait pas l'objet d'un classement en Nc (carrière) contrairement au reste de la carrière.



Extrait du PLU de la commune de Bellengreville actuellement en vigueur

Le projet de PLUi ne corrige pas cette anomalie et cette zone demeure exclue du zonage Ac.

Cette zone est classée en zone A (agricole) dans le projet de PLUi, ce qui ne correspond ni à la réalité foncière ni à la vocation du site.



Extrait du plan projet du PLUi de la CDC de Val es Dunes

Au regard du plan de délimitation de la carrière, cette zone devrait logiquement être intégrée au zonage AC afin d'assurer la cohérence réglementaire.

2. Coquille rédactionnelle dans le règlement écrit

En page 60 du *Règlement* du projet de PLUi de la CDC de Val es Dunes, l'alinéa relatif aux constructions et installations mentionne la formulation suivante :

« ... sous réserve carrière, sous réserve qu'ils s'accompagnent... »

La répétition « sous réserve carrière, sous réserve » constitue manifestement une erreur rédactionnelle qu'il conviendrait de corriger afin de garantir la clarté et la sécurité juridique du document.

3. Nécessité d'autoriser les activités de transit, recyclage et concassage de matériaux extérieurs

Les normes environnementales évoluent ; L'activité d'une carrière ne peut plus se limiter à la seule extraction de matériaux.

L'exploitation comprend également des opérations de transit, de recyclage et de concassage de matériaux, tant internes qu'extérieurs, participant pleinement à l'économie circulaire et à la valorisation des matériaux.

L'arrêté préfectoral d'exploitation du 18/10/2014 modifié par l'arrêté préfectoral du 05/07/2021 prévoit ces activités.

Le règlement de la zone Ac en page 60 du projet de PLUi de la CDC de Val es Dunes apparaît aujourd'hui ambigu, dans la mesure où il ne prévoit pas explicitement ces activités pourtant indispensables aux exigences environnementales et à la viabilité économique du site.

Il est donc proposé d'ajouter un nouveau tiret au sein des occupations et utilisations autorisées en zone AC (page 60), ainsi rédigé :

« – *les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'activité de transit, de recyclage et de concassage de matériaux extérieurs à la carrière en compatibilité des autorisations et prescriptions préfectorales et ministérielles.* »

4. Zonage inadapté des bâtiments existants – projet de centre de formation

Sur les parcelles de la zone Sud de la carrière SCTA de Bellengreville, il existe deux bâtiments en cours de réhabilitation.

Actuellement, le PLU de la commune de Bellengreville classe les bâtiments en zone UI.

Le zonage en UI couvre les parcelles ZL 0006, 0007, 0008 et ¼ de 0034



PLU actuel de la commune de Bellengreville



Cadastre ZL

Le projet de PLUi de la CDC de Val es Dunes prévoit une modification du zonage en UEX et ne couvre plus que la parcelle 0006.



Projet de PLUi

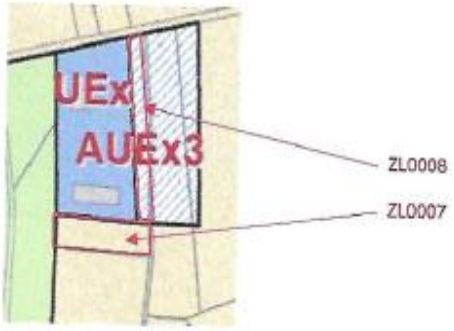
Toutefois, la carrière SCTA est actuellement engagée dans un projet de centre de formation sur cet emplacement, destiné à la formation à la conduite d'engins de travaux publics, comprenant :

- un terrain d'évolution pour la manœuvre des engins ;
- des installations fixes (bureaux, salles de formation, réfectoire, vestiaires et sanitaires),
- un parking véhicules légers.

Ce projet porte sur les parcelles ZL 0006, 0007, 0008 et ¼ de 0034.

Un classement en zone UEX n'est pas compatible avec ce projet.

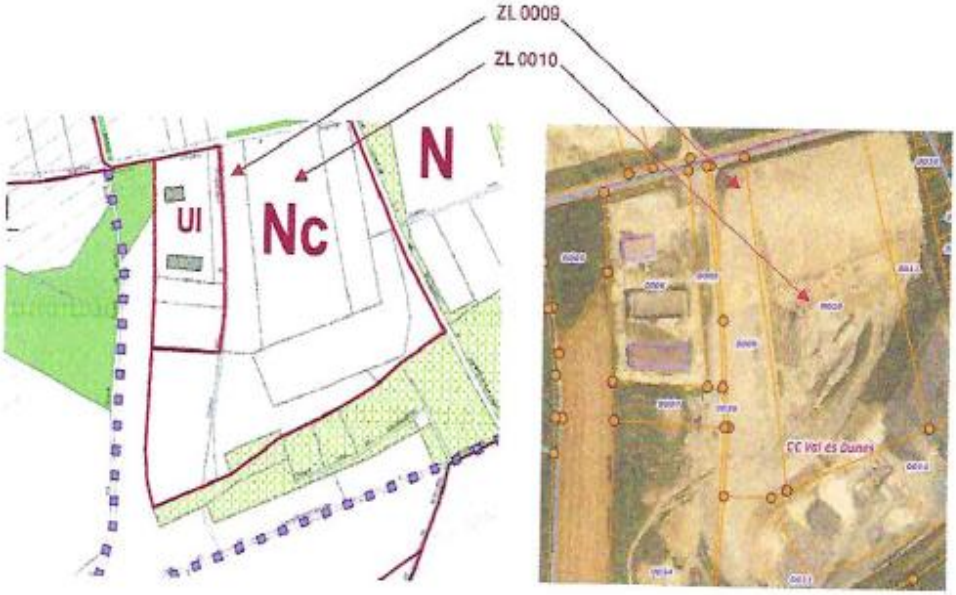
Il conviendrait donc de classer les parcelles ZL 0006, 0007 et 0008 en zone UEB car font partie de l'emprise du projet de centre de formation.



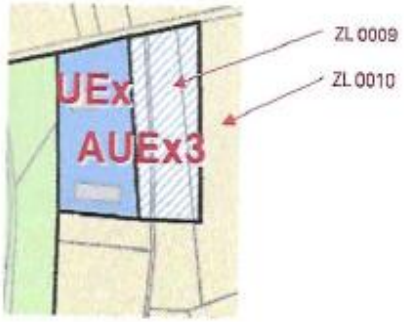
Il conviendrait donc de classer les parcelles ZL 0006, ZL 0007 et ZL 0008 en zone UEB.

5. Les parcelles classées en AUEX3

Actuellement, dans le PLU de la commune de Bellengreville, les parcelles ZL 0009 et 00010 sont classées en Nc.



Il est proposé dans le projet de PLUi de classer partiellement les parcelles voisines en AUEX3.



Pour les mêmes raisons de cohérence fonctionnelle et de compatibilité avec le projet global du site, ces parcelles doivent être classée en UEB et non en AUEX.

Les parcelles ZL 0009 et ZL 0010 doivent être classées en UEB.

6. Secteur sorti du périmètre de carrière en 2021

Sur l'ancienne zone Sud de la carrière SCTA de Bellengreville, une partie a été sortie du périmètre d'exploitation de la carrière en 2021

Un arrêté préfectoral a acté la cessation partielle d'activité de la société SCTA sur cette emprise, concomitamment à l'autorisation délivrée à la société TOFFOLUTTI pour y exercer une activité industrielle nouvelle.

Ce transfert est formalisé par deux arrêtés préfectoraux du 05/07/2021 :

- l'un actant la cessation partielle d'activité de SCTA,
- l'autre autorisant TOFFOLUTTI à exploiter une nouvelle activité.
-



Sur cette partie, une usine de mélange de matériaux est exploitée par TOFFOLUTTI pour fabriquer des matériaux destinés aux métiers de la construction.

Cette activité est autorisée par :

- le permis de construire du 26/03/2021,
- l'arrêté préfectoral du 05/07/2021,
- ainsi que les déclarations ICPE enregistrées en préfecture.

Afin de traduire fidèlement cette situation juridique et économique, il conviendrait de classer cette partie en zone UEa.

Les parcelles concernées sont :



Identité parcellaire : ZL0010, ZL0011, ZL0013, ZL0014 et ZL0015 pour une surface de 27970m^2.

Dans le PLU actuel de la commune de Bellengreville, cette partie est toujours classée en zone Nc (carrière).



Le projet de PLUi de la CDC Val es Dunes prévoit un classement en Ac.



Il convient donc classer les parcelles ZL0010, ZL0011, ZL0013, ZL0014 et ZL0015 pour une surface de 27970 m² en zone UEa.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, je vous remercie de bien vouloir prendre en considération ces observations et propositions d'ajustement, destinées à améliorer la cohérence et la sécurité juridique du projet de PLUi.

Je reste naturellement à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Christophe TOFFOLUTTI
Gérant de SCTA

Réponse du maître d'ouvrage :

La zone **Ac** du PLUi englobe les parcelles ou l'exploitation de carrières est autorisée, hors la zone d'étude du barreau routier. Dans ce secteur l'exploitation de carrières est en cours, le PLUi ne fait que faire mention du possible passage à venir du barreau routier (ce qui ne remet pas en cause l'exploitation en cours).
Le classement était identique dans le PLU précédent.
- Souligne une erreur de rédaction et une incomplétude qui seront revues
- sur le classement : comme le prévoit le PADD seules des affectations très spécifiques peuvent être retenues sur le site. Il n'y aura donc pas d'évolution des destinations. En revanche le périmètre du secteur **UEx** peut être revu.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage et invite le demandeur à prendre contact avec la Communauté de communes pour obtenir, s'il le souhaite, des informations plus précises.

Contribution n°60 (Web)

Par PICHON Matthieu

Déposée le mardi 24 février 2026 à 10:50

10 rue de l'église sainte anne

14370 MOULT

Contribution :

Il convient de rappeler que la communauté de communes Val es dunes relève d'un SCOT, document de planification et d'aménagement porté par les élus locaux qui représente un véritable projet de territoire, le pôle métropolitain CAEN NORMANDIE METROPOLE.

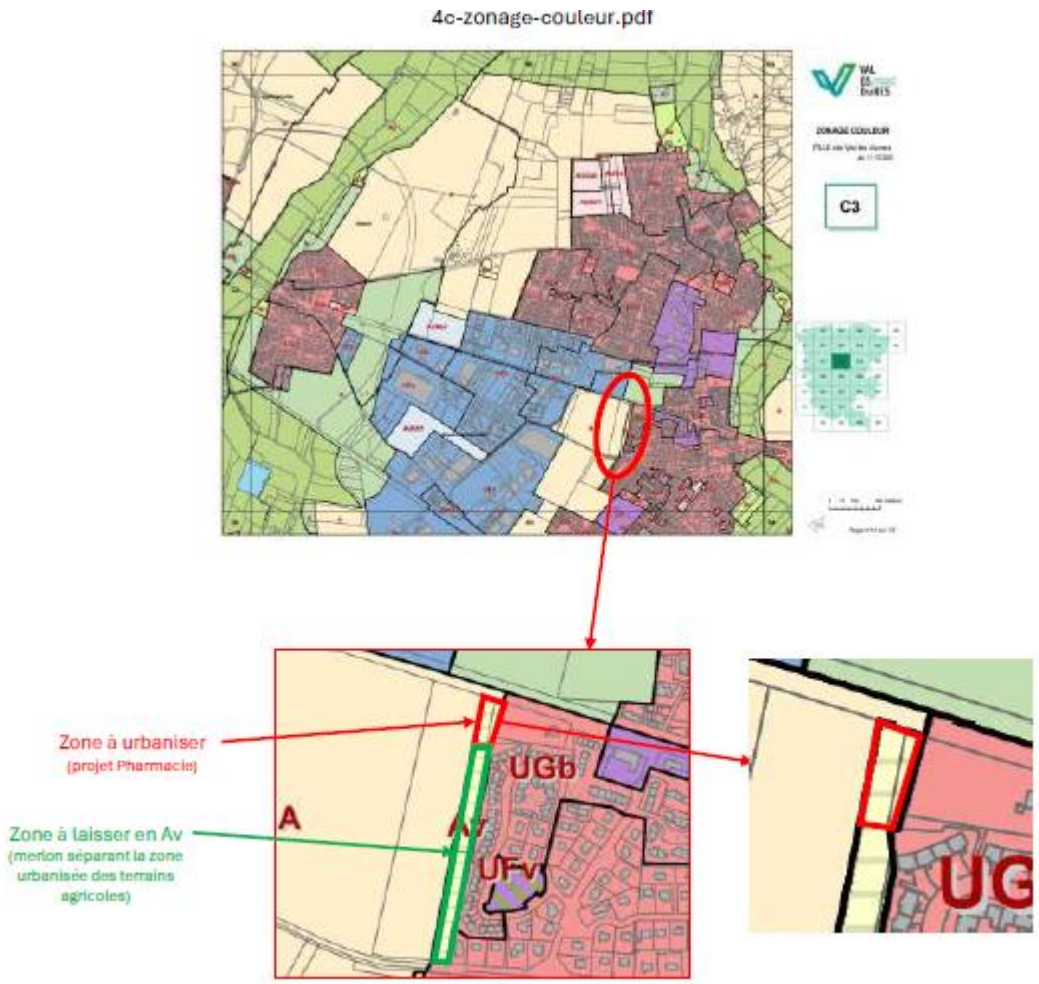
Ce document opposable détermine l'équilibre entre les espaces urbains et à urbaniser et les conditions d'un développement maîtrisé de l'activité économique et artisanale tout en assurant la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

Chaque EPCI se voit attribué une moyenne annuelle de consommation d'espace. Val ès dunes fait partie des 5 territoires concernés : Caen la mer, Cingal-Suisse Normande, Cœur de Nacre, Vallée de l'Orne et de l'Odon et Val ès dunes.

A ce titre, Val ès dunes dispose de 5,5 hectares par an. Dans ce cadre, au sein de Val es dunes se sont vues distinguées 4 communes historiques qualifiées de « pôle principal » par le SCOT bénéficiant d'une possibilité de développement particulier : Moult-Chicheboville et Argences, Cagny et Frénouville. Le traitement de Moult-Chicheboville est donc spécifique. Or il apparaît que le PLUI tel qu'il a été élaboré aboutit à priver la commune de tout développement à moyen terme. Certes, la démarche des élus de la majorité et leurs carences expliquent la situation actuelle mais il n'est pas concevable de laisser perdurer un tel déséquilibre qui pèserait gravement sur tout le développement de l'ensemble du territoire de la communauté de commune.

Enfin, il serait nécessaire de prendre en compte le projet de déplacement de la pharmacie de Moult, toujours sur la RD613 mais à l'entrée de la commune.

Ce projet de pharmacie et de pôle santé n'est pas pris compte par le PLUI (voir document joint). Matthieu Pichon, élu de l'opposition de Moult-Chicheboville et élu communautaire.



Réponse du maître d'ouvrage :

Le PLUi a été construit en compatibilité avec la loi Climat et résilience et le SCoT Caen Métropole limitant l'urbanisation future pour atteindre les objectifs du ZAN.
Les capacités de développement de la commune pôle Moult-Chicheboville ont été traitées en toute transparence et avec un souci d'équité entre les 4 communes pôles du territoire de Val ès dunes. En témoigne les enveloppes du droit à construire.
Le projet de construction d'une nouvelle pharmacie a été pris en compte conformément à la demande du titulaire dans le cadre du PLUi.

Commentaire de la commission :

La commission prend acte de la réponse apportée par le maître d'ouvrage et note avec satisfaction que la demande concernant le transfert de la pharmacie a été prise en compte.

Contribution n°61 (Web)

Par LECANU, Henri

Déposée le mardi 24 février 2026 à 11:35

8 impasse du Lac

35270 COMBOURG

Contribution :

Monsieur LECANU est propriétaire de la parcelle cadastrée section 000 E n°397, sur le territoire de la commune de OUEZY ; cette parcelle est pour l'heure classée en zone 1AU, et doit être classée en zone N par le PLUi.

Monsieur LECANU souhaite que sa parcelle demeure classée en zone 1 AU, pour les raisons suivantes : - il a obtenu un permis d'aménager en 2017, qu'il a commencé à exécuter, en décaissant notamment les voies : dans ces conditions, la justification avancée par les auteurs du PLUi pour la suppression de cette zone 1AU, tenant à l'existence de "conflits" relatifs à la desserte, est entachée d'une erreur ; - en toute hypothèse, cette parcelle est située dans le prolongement sud du bourg, dont elle n'est distante que de 200 mètres, et jouxte immédiatement plusieurs parcelles construites : la parcelle se situe dans un compartiment qui commande son maintien en zone 1AU.

Monsieur LECANU détaille ces éléments dans le courrier établi par son conseil, Me Pauline Désert, joint à la présente contribution.

HSDP
AVOCATS

Monsieur le Président de la commission d'enquête
Enquête publique PLUi
Périmètres Monuments Historiques et Zonage pluvial
Communauté de communes VAL ES DUNES
1 rue Guéritot
14370 ARGENCES

Yann HOURMANT
Avocat
DESS Contentieux administratif
DEA Droit maritime
hourmant@hsdp-avocats.com

Mélanie SCHLOSSER
Avocate
DEA Droit public
schlosser@hsdp-avocats.com

Pauline DÉSERT
Avocate
M2 Contentieux administratif
Spécialiste en droit public
desert@hsdp-avocats.com

Charlène LEBEY
Avocate
M2 Droit des collectivités territoriales
lebey@hsdp-avocats.com

Avocats associés

En collaboration avec
Cassandre COURSET
Avocate
M2 Droits fondamentaux
courset@hsdp-avocats.com

En partenariat avec
Agathe MONCHAUX-FIORAMONTI
Avocate au Barreau de Versailles

V/REF : Contrinution Monsieur LECANU / OUEZY
N/REF : 20261403 - LECANU / COM COM VAL ES DUNES - PD/PD

Caen, le 23 février 2026

Monsieur le Président,

Je prends votre attache en ma qualité de conseil de Monsieur Henri LECANU, lequel bénéficie d'une mesure de protection, et se trouve représenté par son fils et tuteur, Monsieur Guillaume LECANU.

Monsieur LECANU est propriétaire d'une parcelle cadastrée section 000 E n°397, sur le territoire de la commune de OUEZY, et souhaite vous soumettre par mon canal une observation s'agissant du classement de ladite parcelle.

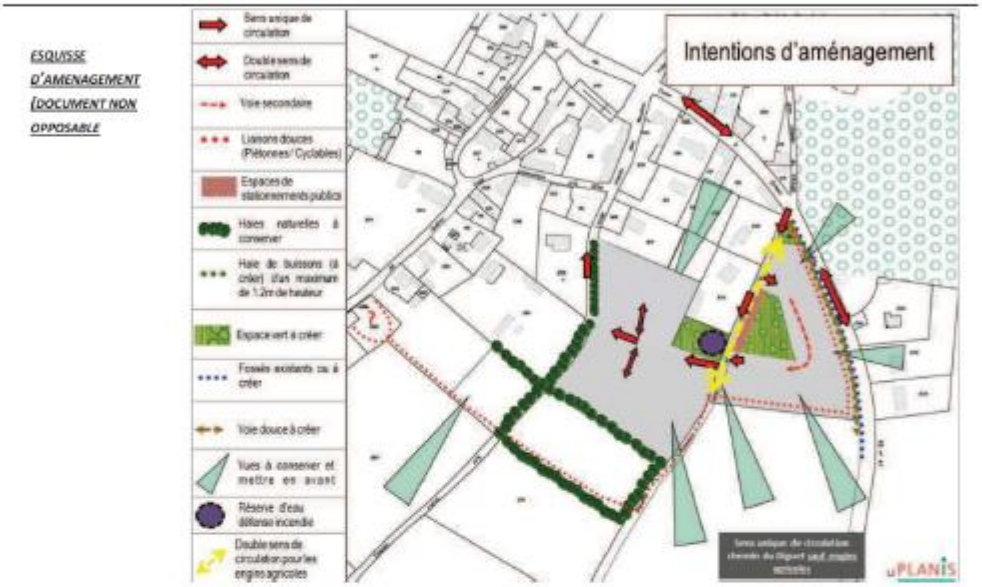


1

Cette parcelle est, pour l'heure, classée en zone 1AU par le PLU en vigueur depuis le 14 mars 2014.

Elle est en outre incluse dans le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation, en vue de *« développer principalement de nouveaux secteurs d'urbanisation en continuité immédiate du bourg communal »*.

C'est ainsi que le PLU matérialise cette OAP :

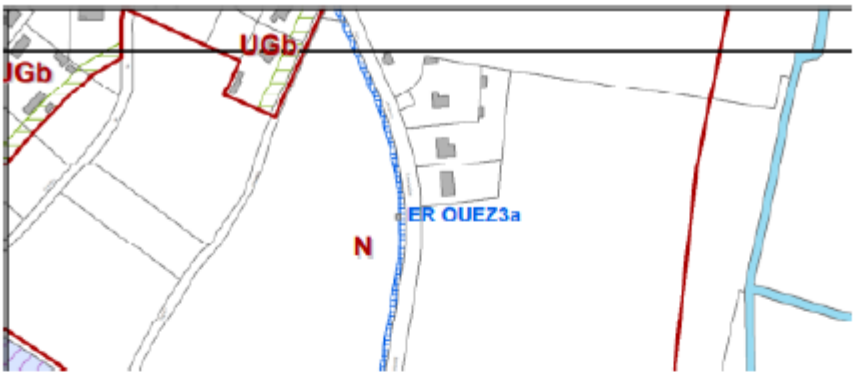


Il s'avère que, dans le courant du mois d'avril 2017, Monsieur LECANU a présenté un dossier de demande de permis d'aménager, en vue de la création d'un *« lotissement d'habitations comprenant 11 lots »*, permis accordé le 21 août 2017 sur la parcelle en cause **(pièce jointe n°1).**

Ce permis a été contesté, sans succès, devant le tribunal administratif de Caen par sept personnes physiques et une association locale.

Pour différentes raisons, Monsieur LECANU n'a pu pleinement mettre en œuvre son permis d'aménager dans le délai de validité.

Dans le cadre du futur PLUi, la parcelle de mon client doit être classée en zone N, selon le projet de règlement graphique, et spécialement la planche J9 :



Ce changement de zonage est ainsi justifié dans le projet de PLUi, et tout particulièrement dans le document intitulé *« Livret 2 – Choix et justifications »,* en page 39 :

> OUEZY : le précédent PLU prévoyait une extension du village au sud-est qui a fait l'objet de conflits quant à sa desserte. Il ne sera pas reconduit, les élus ont fait le choix de limiter le développement de l'habitat à la densification dans l'enveloppe urbaine, en cohérence avec les objectifs du PLUI ;

Mon client comprend donc que sa parcelle n'est plus constructible à moyen terme, en raison d'un désaccord quant aux modalités de desserte.

Cette appréciation apparait contestable, et ce à plusieurs titres.

Tout d'abord, l'allégation selon laquelle la desserte de l'extension du village aurait généré des *conflits »* est, à tout le moins pour partie, démentie par l'existence même du permis d'aménager en date du 21 août 2017.

Pour mémoire, ce permis autorisait la *« circulation en sens unique, entre le chemin di Diguet et celui de la Londe, conformément aux orientations d'aménagement du PLU »* **(pièce n°2, note de présentation annexée au dossier de permis d'aménager).**

La desserte ne posait donc pas la moindre difficulté, puisque le maire a accordé le permis d'aménager en cause, devenu définitif faute pour les recours contentieux engagés d'avoir prospéré.

Ce permis a même connu un début d'exécution, puisque les voies principales ont été décaissées : il s'agit de la trace en forme de « Z » sur les vues aériennes telles que celle que je vous propose plus bas.

Les raisons pour lesquels, *in fine*, le permis n'a pas été pleinement mis en œuvre sont totalement étrangères à la question de sa légalité.

Mon client en conclut donc que la justification qui est avancée est pour le moins erronée et qu'en réalité rien ne s'oppose à ce que la zone 1 AU en cause soit maintenue, et, plus spécialement, que sa parcelle conserve ce classement.

Mais ce n'est pas tout.

Ensuite, en effet, l'affirmation selon laquelle les élus ont fait le choix de densifier l'enveloppe urbaine existante apparait peu compatible avec la mention portée en page 9 du même document : la question du *« potentiel de ré-urbanisation »* de la commune de OUEZY n'est *« pas encore tranché »*.

En d'autres termes, le potentiel de ré-urbanisation de la commune n'est pas connu, mais les élus ont tout de même l'intention de supprimer la zone 1AU existant sur le territoire de la commune de OUEZY, et ce alors même que, précisément, cette zone permet une urbanisation à moyen terme.

Enfin, et de manière peut-être plus prosaïque mais très opérationnelle, vous constaterez que la parcelle de Monsieur LECANU est distante de 200 mètres du bourg d'OUEZY.

Elle se situe au sud d'un groupe de parcelles, elles-mêmes situées au sud de la rue Auguste Lemonnier : ces parcelles supportent des maisons d'habitation.

La parcelle de Monsieur LECANU se situe dans le prolongement de ce groupe de parcelles, et jouxte deux parcelles construites.

A l'ouest de la parcelle en cause, de l'autre côté du chemin de la Londe, se trouvent également plusieurs parcelles également construites.

A l'est, la parcelle est bordée par le chemin du Diguet.

Il ne fait aucun doute que cette parcelle est incluse dans un compartiment urbanisé, dont elle constitue de prolongement naturel :



4

Monsieur LECANU vous demande donc de bien vouloir émettre un avis défavorable à l'instauration d'une zone naturelle aux lieu et place de la zone 1AU encore en vigueur, ainsi qu'un avis favorable au maintien de la parcelle cadastrée 000 E n°397 en zone 1AU.

Vous remerciant par avance de l'intérêt que vous porterez à cette demande, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Pauline DESERT
Avocat

5

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune D' OUEZY

Dossier n° CU 014 482 23 B0002

Date de dépôt : **04/02/2023**
Demandeur : **Maître Clotilde MICHELLAND**
Pour : **Création d'un lotissement comprenant 13 lots dont 2 macrolots**
Adresse du terrain : **chemin du Diguet à Ouézy (14270)**

CERTIFICAT D'URBANISME
délivré au nom de la commune d' Ouézy
Opération non réalisable

Le maire D'OUEZY,

Vu la demande présentée le 04/02/2023 par Maître Clotilde MICHELLAND demeurant 3 rue des grives à SAINT SYLVAIN (14190), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- Indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du Code de l'Urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :
  - Cadastré 482 E 397 ;
  - Situé chemin du Diguet à Ouézy (14270)

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la création d'un lotissement comprenant 13 lots dont 2 macrolots ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme de de la commune de Ouézy en date du 15 mai 2013, modifié le 14 mars 2014 ;
Zone 1AU ;
Vu l'avis du service assainissement de la Communauté de Communes Val Es Dunes en date du 14/02/2023 ;
Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 23/02/2023 ;
Vu l'avis d'ENEDIS en date du 01/03/2023 ;
Vu l'avis du SDEC ÉNERGIE en date du 09/03/2023 ;
Vu l'avis défavorable du Conseil Départemental en date du 14/03/2023

Considérant l'article R. 111-2 du règlement du code de l'urbanisme qui dispose que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* " ;

Considérant l'avis défavorable du Conseil Départemental susvisé qui dispose que : « *La configuration des lieux est marquée par une section de route départementale (RD47) en entrée d'agglomération et présentant une légère courbe ;*
Le chemin d'accès au projet (chemin dit du Diguet), du fait de sa faible largeur, ne permet pas le croisement de 2 véhicules un entrant et l'autre sortant ;
Son débouché sur la RD 47 ne bénéficie pas d'une covisibilité suffisante, tant pour les futurs riverains que pour les usagers de la voie (covisibilité inférieure à 83 mètres, soit la distance parcourue en 6 secondes à la vitesse de 50 km/h et même inférieure à 50 mètres, soit la distance parcourue en 6 secondes à la vitesse de 30 km/h. Le Département émet un avis défavorable quant à l'opération telle qu'elle est envisagée. Une concertation préalable devra être réalisée avec les services du Département, en particulier l'Agence routière départementale de Caen, la Commune et le porteur de projet, avant le dépôt de la prochaine demande d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager ou de construire) afin de déterminer les possibilités de raccordement de l'opération plus au Sud sur la RD47 » ;

Considérant que le projet méconnait les dispositions susmentionnées ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 1
Règles d'urbanisme

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme susvisé.

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-6 à L.111-10, art. R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Zone :

- Zone 1AU

Votre projet est susceptible de générer le paiement de la participation à l'assainissement collectif pour un montant unique de 750 € par logement selon délibération de la Communauté de Communes Val Es Dunes en date du 19 octobre 2017.

Le terrain est situé dans une commune soumise à un risque sismique faible de niveau 2 (Arrêté du 22 octobre 2010).

Les autres risques connus auquel ce terrain est susceptible d'être soumis sont consultables sur le site internet de la DREAL : http://www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr/donnees-communales-r350.html

Le terrain est situé en zone de retrait-gonflement des argiles : aléa faible.

Le terrain est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Article 2

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Non	EAUX SUD CALVADOS	
Électricité	Oui	Non	ENEDIS	
Assainissement	Oui	Oui	Communauté de Communes Val Es Dunes	
Voirie	Oui	Non		

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la présente demande a été instruite pour une puissance de raccordement du 12 kVA

Fait à Ouézy, le 23 mars 2023
le Maire
Joël DUGUEY

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. À cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

CU 014 482 23 90002

1 | 2

DEPARTEMENT DU CALVADOS

②-PA2

COMMUNE DE OUEZY

LOTISSEMENT DE 11 LOTS "LE JARDIN ROGER"



NOTE DE PRESENTATION – PA2

Maître d'Ouvrage : **M. Henri LECANU**
Le Bourg
14 270 OUEZY

Maître d'Oeuvre
Cabinet Patrick LALLOUET
Géomètre-Expert
342 Avenue des Digues - Parc d'activités
14123 FLEURY SUR ORNE - CAEN
Tél. 02 31 820 820 - Fax : 02 31 820 821
contact.lallouet@lallouet-geometre-expert.fr
26 place du Champ de Mars - 50000 SAINT LO
Tél. : 02 33 57 28 02 - Fax : 02 33 55 49 21

Dossier 160125 – Avril 2017

Cabinet Patrick LAILLOUET Géomètre-Expert
542 Avenue des digues – Parc Normandika – 14123 FLEURY SUR ORNE Tél : 02 31 820 820 – Fax : 02 31 820 821
26 Place du Champ de Mars – 50000 SAINT-LO – Tél : 02 33 57 00 02 – Fax : 02 33 55 40 21
Patrick.laillouet@ouest-geometre-expert.fr Site web : http://www.laillouet-geometre-expert.com/

NOTE DE PRESENTATION- PROJET ARCHITECTURAL et PAYSAGER

I - DESIGNATION DU TERRAIN

Le projet de lotissement se situe sur la commune de Ouézy, au sud-est du bourg, entre le chemin rural n°9 dit Chemin du Diguet et le Chemin Rural de la Londe, chemins permettant un accès direct à la route départementale n°47 située au nord.
Il est réalisé par M. Henri LECANU, Chemin du Laizon 14270 OUEZY.

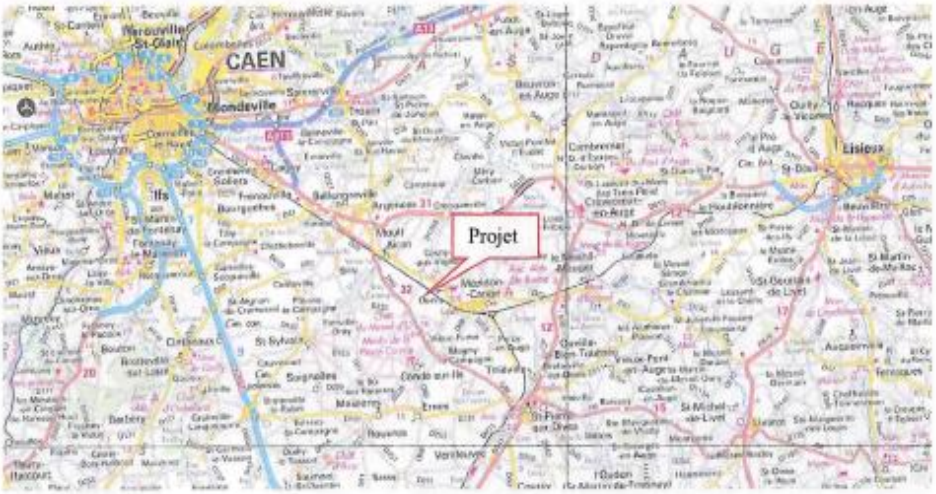
Le terrain constituant l'assiette du projet de lotissement est cadastré section E n° 397 pour une contenance cadastrale totale de 11 091 m² environ.



L'opération est jouxtée :
Au sud-ouest, par des terres agricoles en exploitation
Au sud-est par une prairie
Au nord par des terrains d'habitation issue de lotissement, intégrant des habitations type pavillonnaire.

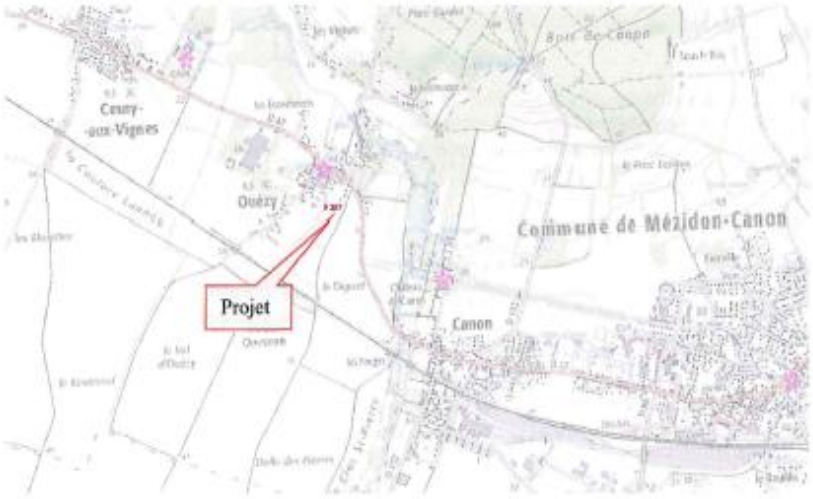
I.1 Localisation géographique à l'échelle régionale

Le projet se situe sur le territoire de la commune de Ouézy, entre les villes de Caen et Lisieux, à proximité direct de Mézidon-Canon. Situé entre l'autoroute A.13 et la nationale N.158, le projet bénéficie d'accès rapides vers la région parisienne et vers le département de l'Orne via la D613 et grands axes de circulation.
Faisant partie de la Communauté de communes « Val ès dunes » et à proximité direct de l'agglomération caennaise, la commune de Ouézy, tout en gardant un côté rural, nécessite d'étendre son urbanisation.

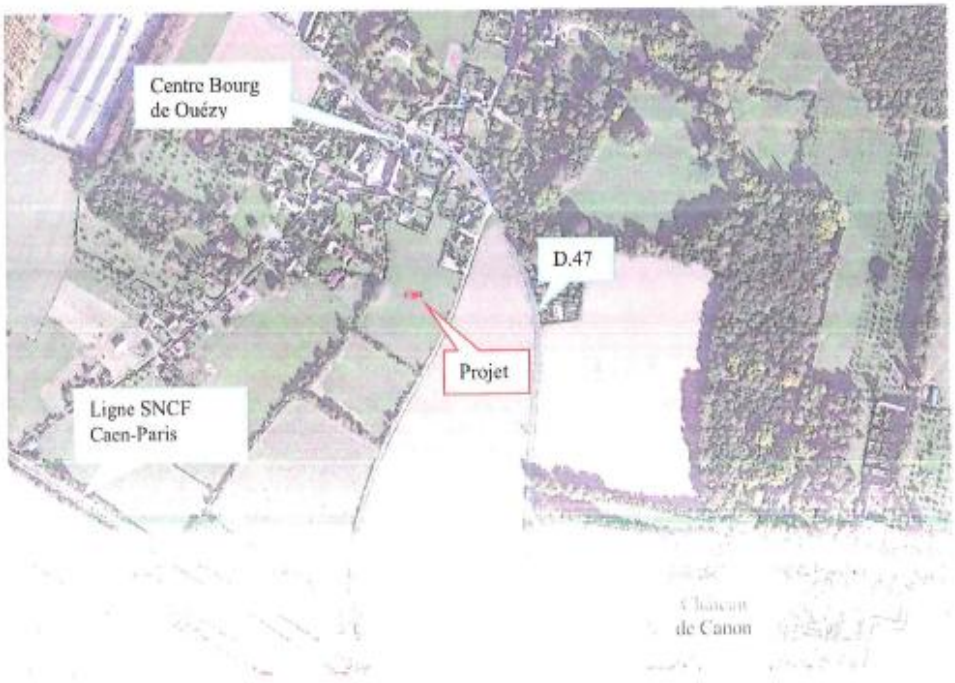


I.2 Localisation géographique à l'échelle communale

Le futur lotissement, se situe dans la continuité de l'urbanisation de la commune. Il permettra une liaison entre le chemin du Diguet et le chemin de la Londe. La circulation des véhicules à l'intérieur de l'opération se fera en sens unique vers le chemin de la Londe et le centre du bourg se trouvant à 200m environ.



I.3 Analyse du territoire urbain et Paysager environnant



Le contexte urbain
Situé au sud du centre bourg de Ouézy, le projet s'intègre parfaitement dans la continuité d'une urbanisation pavillonnaire de la commune et vient donc ainsi compléter une zone à urbaniser.
Le terrain est actuellement à l'état de culture.
Les constructions existantes sont contemporaines et principalement des maisons d'habitation ne recevant qu'un seul logement et situées au centre du terrain d'assiette.
Les toitures environnantes sont principalement constituées en tuiles ou en ardoises.

Les espaces naturels environnants :
Le terrain est actuellement bordé par deux chemins ruraux (chemin du Diguet à l'est et chemin de la Londe à l'ouest) permettant de desservir les prairies et cultures situées au sud de la commune.
Le terrain présente une pente moyenne de 2% du Sud-est vers le Nord-ouest.

Les accès :

Le terrain est desservi, côté est par le chemin du Diguet, depuis la route départementale n° 47, par une entrée à créer dans le cadre du lotissement et côté ouest par le chemin de la Londe en direction du bourg, par une sortie à créer dans le cadre du lotissement ; la voie ainsi créée sera en sens unique entre ces 2 chemins, conformément aux orientations d'aménagements du PLU.

Les limites :
- au nord, le terrain est bordé par des habitations issues d'un lotissement
- à l'est, le terrain est bordé par le chemin du Diguet puis par un champ cultivé.
- au sud, le terrain est bordé par un champ cultivé
- à l'ouest, le terrain est bordé par une haie protégée au long du chemin de la Londe.

Les réseaux :

- Un réseau d'eaux pluviales sera créé et raccordé à un ouvrage de stockage et d'infiltration sous espace vert réalisé dans le cadre de l'opération.
- Le réseau d'assainissement des eaux usées pourra être raccordé au réseau existant, chemin de la Londe.
- Les réseaux de gaz, d'électricité, d'adduction d'eau potable, de télécommunication seront raccordés aux réseaux existant au niveau du chemin de la Londe, sous réserve de l'accord des concessionnaires.
- Un réseau d'éclairage public des voiries sera créé dans le cadre de l'opération et pourra être raccordé au réseau existant chemin de la Londe.

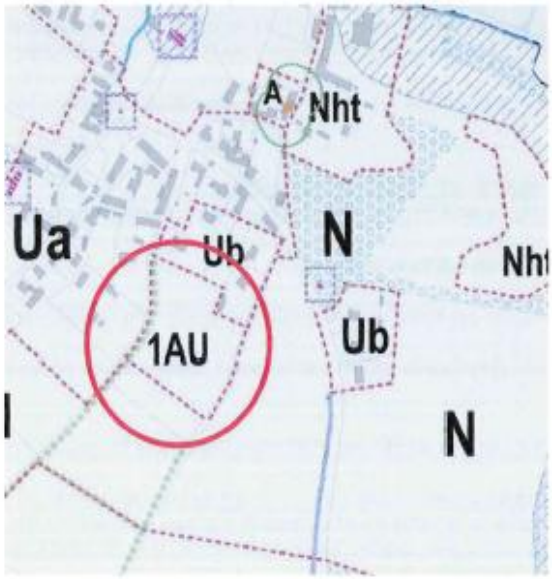
II – OBJET DE L'OPERATION

L'opération poursuivie a pour objet la création d'un lotissement de 11 lots de terrain à bâtir. Ces lots sont destinés à l'édification de constructions à usage principal d'habitation, il n'est pas prévu de création de groupement d'habitation, de logements locatifs ou sociaux ou d'accession à la propriété.

Le lotissement sera réalisé en une seule tranche et en 2 phases : une phase avant construction et une seconde phase (travaux définitifs) après construction des pavillons.
Ce projet de 11 lots est la continuité des opérations d'urbanisation environnantes et termine l'aménagement du secteur classé en zone 1AU, il permettra la jonction entre le chemin du Diguet et le chemin de la Londe.

III – ZONAGE DU TERRAIN AU REGARD DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le projet se situe sur dans le prolongement nord-est de l'urbanisation du bourg de Ouézy et respecte les prescriptions du règlement du PLU applicables **en Zone 1AU.** Il fait partie des dispositions particulières de la zone et peut être réalisé.
Le terrain n'est grevé d'aucune servitude.



Cabinet Patrick LALLOUET Géomètre-Expert
542 Avenue des digues – Parc Normandika – 14123 FLEURY SUR ORNE Tél : 02 31 820 820 – Fax : 02 31 820 821
26 Place du Champ de Mars – 50000 SAINT-LO – Tél : 02 33 57 09 02 – Fax : 02 33 55 40 21
Patrick.lallouet@lallouet-geometre-expert.fr Site web : http://www.lallouet-geometre-expert.com/

IV – PARTIS RETENUS POUR ASSURER L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

Aménagement prévu pour le Projet de lotissement.

Une voie d'accès principal sera aménagée, avec une circulation en sens unique, entre le chemin du Diguet et celui de la Londe, conformément aux orientations d'aménagements défini au PLU.
Cette voie aura une emprise de 8.00m avec une chaussée de 4.500m de largeur, un trottoir de 2.00m de largeur d'un côté et une bande d'espace vert de 1.50m de l'autre.
Un espace vert d'environ 1700m² (soit plus de 15% de la superficie totale de l'opération) sera aménagé au sud-ouest, entre la haie existante au long du chemin de la Londe et les futures parcelles à créer.

Les parcelles seront viabilisées depuis les réseaux existants situés chemin de la Londe, conformément aux plans des réseaux annexés au présent dossier.

Etudes complémentaires menées dans le cadre de ce projet :

- La gestion des eaux pluviales de l'opération sera définie en coordination avec un bureau d'études en charge du montage du dossier « Loi sur l'eau » en cours de réalisation.
- Une étude géotechnique sera réalisée dès la fin des récoltes.

Equipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets :
La collecte des ordures ménagères et autres déchets sera assurée selon les modalités en vigueur sur la Commune, à savoir au porte-à-porte.

Une réserve incendie sera créée sous espace vert, à l'intérieur de l'opération.

Organisation et composition des aménagements nouveaux :
Le lotissement comprendra 11 lots et sera réalisé en une seule tranche et en deux phases : une phase avant construction et une seconde phase (travaux définitifs) après construction des pavillons.

Les parcelles auront des superficies comprises entre **575** m² et **1008** m² environ avec une superficie moyenne de 770 m². Ces surfaces ne seront définitives qu'après bornage amiable et contradictoire du périmètre d'opération et réalisation du document modificatif du parcellaire cadastral générant chaque lot.
Les constructions devront respecter les zones de constructibilité précisées sur le plan Règlement graphique.

Traitement minéral et végétal des voies et espaces publics :
La voie créée, d'une largeur de 4.50 m sera revêtue en enrobé, de même que les trottoirs.

Traitement des parties du terrain situées en limite :
Au nord :
- cette limite est matérialisée par les clôtures et les haies existantes des parcelles riveraines.
A l'est:
- cette limite sera matérialisée par les clôtures et les haies posées par les acquéreurs et le chemin du Diguet réaménagé
Au sud:
- cette limite sera matérialisée par les clôtures et les haies posées par les acquéreurs
A l'ouest :
- cette limite est matérialisée par les clôtures et les haies posées par les acquéreurs.
La haie protégée existante sera nettoyée et conservée dans sa première moitié, elle sera abattue et remplacée par une haie bocagère, plantée en haut de talus au long du lot n°1, après le raccordement de la voie nouvelle avec le chemin de la Londe.

Cabinet Patrick LALLOUET Géomètre-Expert
542 Avenue des digues – Parc Normandika – 14123 FLEURY SUR ORNE Tél : 02 31 820 820 – Fax : 02 31 820 821
26 Place du Champ de Mars – 50000 SAINT-LO – Tél : 02 33 57 00 02 – Fax : 02 33 55 40 21
Patrick.lallouet@lallouet.geometre-expert.fr Site web : http://www.lallouet-geometre-expert.com/

V – RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Les raccordements aux réseaux décrits ci-après sont indicatifs, ils seront soumis aux avis des différents concessionnaires et seront modifiés en fonction des prescriptions et accords techniques de ceux-ci.

Réseaux Eaux Pluviales :

Un réseau d'assainissement eaux pluviales sera mis en place à l'intérieur de l'opération conformément au plan des réseaux.

Les eaux de ruissellement provenant des voiries créées dans le cadre de l'opération seront récoltées par une noue (profondeur 0.30m max.) puis des grilles avaloires et évacuées dans des tranchées drainantes sous espaces verts. Ces tranchées drainantes seront reliées entre elles par le biais canalisations en béton Ø 300 jusqu'à un ouvrage de stockage et d'infiltration enterré. Cet ouvrage sera situé dans l'espace vert à l'ouest du lotissement.

Les eaux des parcelles privatives seront gérées sur celles-ci conformément aux dispositions du règlement du lotissement et de la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Un réseau d'assainissement des eaux usées sera créé dans le cadre de l'opération. Ce réseau collectera gravitairement les eaux usées des parcelles vers le point bas de l'opération et sera raccordé au réseau existant chemin de la Londe.

Le réseau d'eaux usées sera réalisé conformément aux prescriptions de la Communauté de Communes Val es Dunes et fera l'objet d'un accord technique avant réalisation.

Chaque acquéreur devra vérifier que le niveau qu'il a retenu pour sa sortie eaux usées est compatible avec un écoulement gravitaire vers la boîte de branchement mise en place sous le trottoir.

Pour les parcelles en contrebas du réseau et si le projet architectural l'impose, l'acquéreur devra prévoir un dispositif de relèvement.

« Les collecteurs seront dimensionnés conformément à l'instruction technique relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations (1977). La localisation des ouvrages est susceptible de varier en fonction de l'étude technique, l'implantation définie au plan est indicative. Le dossier d'exécution sera soumis à l'agrément des services techniques de la Commune ».

Adduction d'Eau potable et défense incendie:

L'alimentation en eau potable se fera à partir d'une canalisation principale raccordée au réseau existant à proximité. Chaque lot sera desservis par une conduite PVC 19.6/25 mm aboutissant dans un citerneau implanté en limite de propriété.

La défense incendie sera assurée par la création d'une réserve incendie créée, posée dans le cadre de l'opération.

Electricité :

L'alimentation en énergie électrique basse-tension sera étudiée par ERDF dès l'obtention du permis d'aménager et sera réalisée à partir d'ouvrage mis en place par le syndicat d'électricité à l'entrée de l'opération.

La desserte basse-tension sera assurée par des câbles enterrés jusqu'aux coffrets de type CIBE, REMBT ou similaires, agréés et placés en limites de propriété.

Eclairage :

L'éclairage public sera réalisé par des candélabres implantés le long des voies. Modèle et couleur des candélabres et des mâts seront définis ultérieurement en concertation avec la commune si elle accepte d'intégrer les équipements à son réseau courant.

Télécommunication :

Un réseau de télécommunication, qui desservira chaque parcelle, sera créé dans le cadre de l'opération. Ce réseau sera raccordé au réseau existant situé au niveau de la Londe.

Gaz :

Il n'est pas prévu de raccordement gaz.

Réponse du maître d'ouvrage :

À la suite d'un conflit concernant les accès de cette zone 1AU qui n'a pas permis sa mise en œuvre en temps et en heure, la poursuite de ce projet n'a pas été retenue. A ce stade du développement du village en application des objectifs du SCOT et de la Loi Climat et Résilience, mais aussi du classement au sein de l'armature urbaine, retenu par la commune, en cohérence avec ses souhaits de développement. Nota : le potentiel de réurbanisation concerne l'ancienne usine et non le quartier d'habitat.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Contribution n°62 (Web)

Par thierry LECOQ

Déposée le mardi 24 février 2026 à 14:54

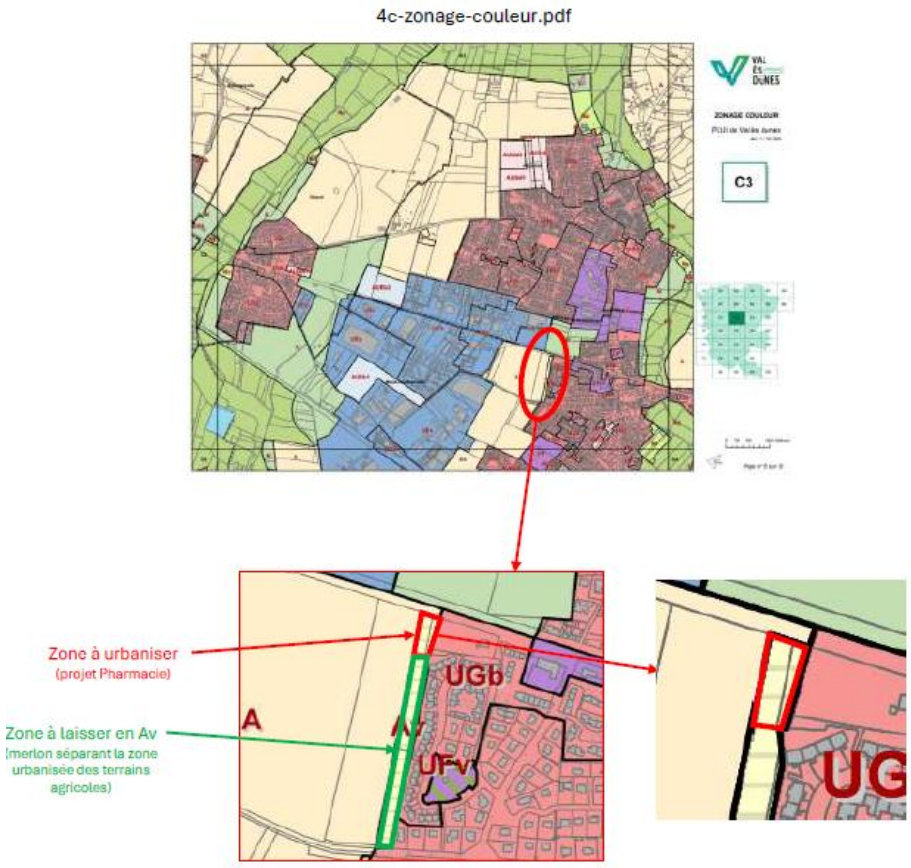
20 rue émile combes

14370 MOULT CHICHEBOVILLE

Contribution :

notre contribution porte sur zonage couleur 4C page numéro 15, C3.

On voudrait agrandir la parcelle (entourage en rouge sur l 'image) concernant le projet d 'installation de la pharmacie, pour quelle puisse avoir un parking à la mesure du projet. Voir le document ci-joint (parcelle AI82 sur le cadastre).



Réponse du maître d'ouvrage :

Voir réponses précédentes (Web 55 et Web 60)

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Contribution n°63 (Web)

Par lecoq thierry

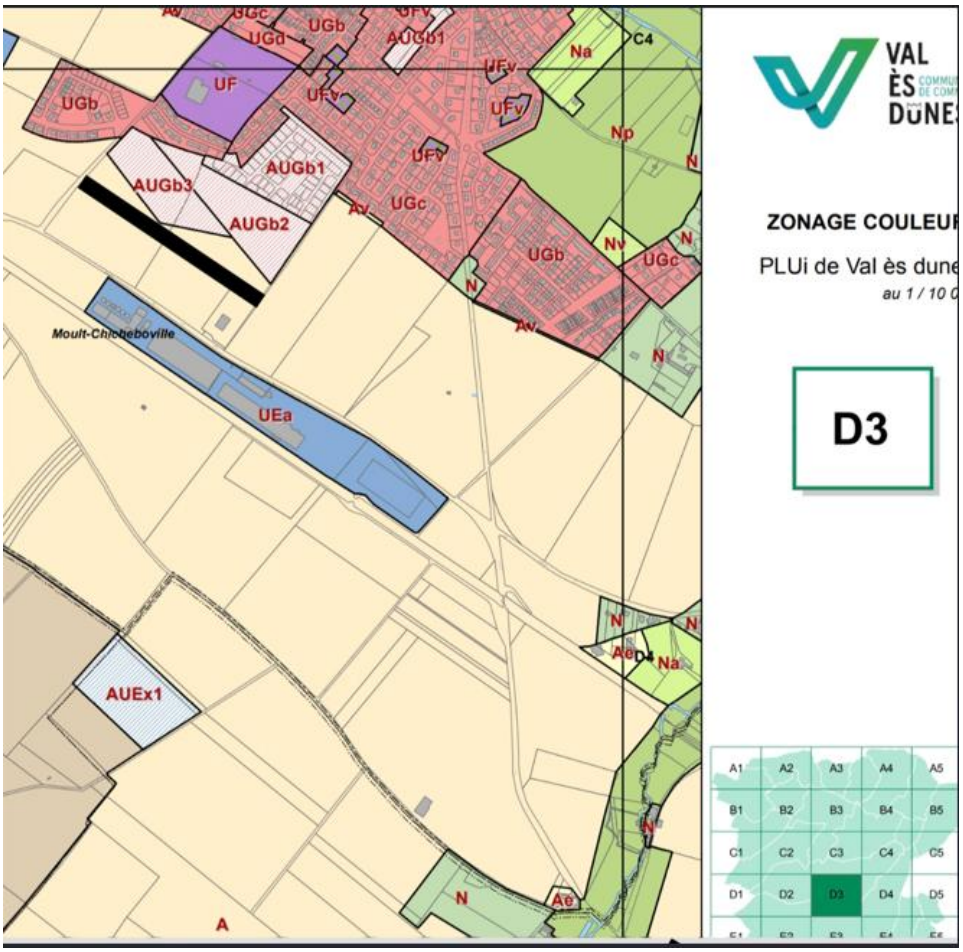
Déposée le mardi 24 février 2026 à 15:10

20 rue émile combes

14370 moult chicheboville

Contribution :

notre contribution est sur le document 4C zonage couleur, page 20 en D3. nous proposons d'agrandir la zonz AUGb2 ET AUGb3 car le PLU actuel avait une zone urbanisable plus étendu, on propose d'étendre ces 2 lots en AU comme sur la photo ci-jointe. Document zonage couleur, le document C3 page 1 , on propose de supprimer la zone AUGb1 en AU.



Réponse du maître d'ouvrage :

Voir réponse à la mairie de Moult
Le communauté de communes reste à la disposition de l'aménageur pour rediscuter du dessin des zones et des OAP, sans modification de l'enveloppe foncière mise en œuvre dans le PLUI.
Commentaire de la commission :

La commission prend acte de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Contribution n°64 (Web)

Par lecoq thierry

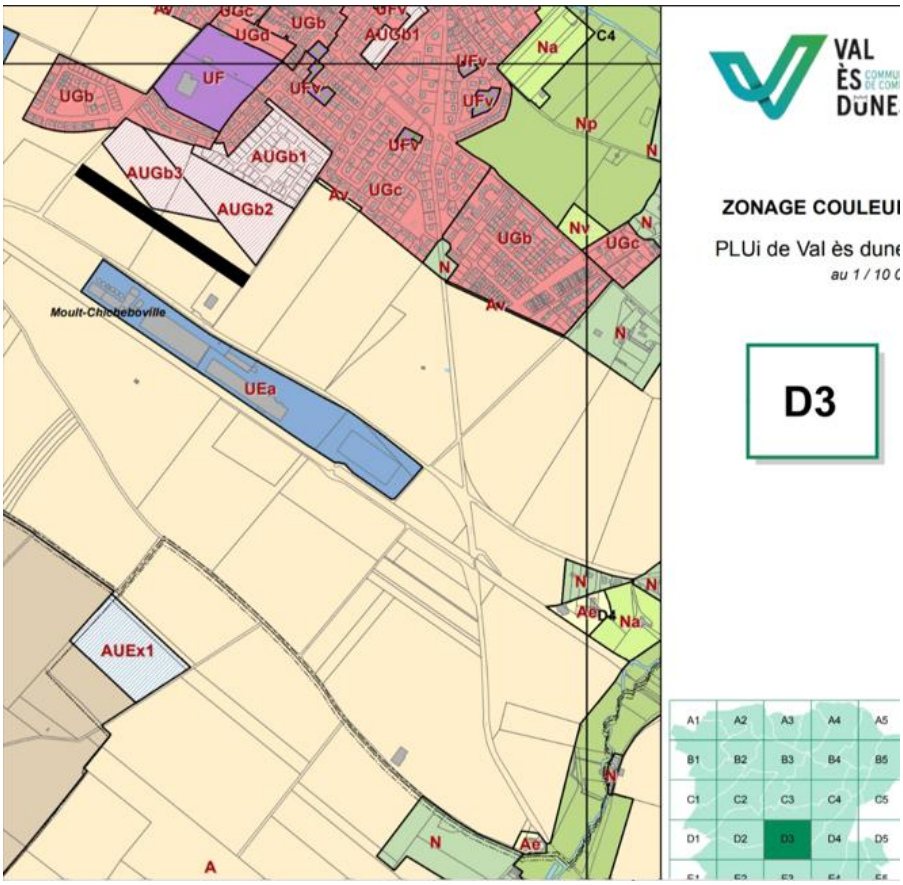
Déposée le mardi 24 février 2026 à 15:12

20 rue émile combes

14370 moult chicheboville

Contribution :

notre contribution est sur le document 4C zonage couleur , page 20 en D . nous proposons d'agrandir la zonz AUGb2 ET AUGb3 car le PLU actuel avait une zone urbanisable plus étendue , on propose d'étendre ces 2 lots en AU comme sur la photo ci-jointe. Document zonage couleur , le document C3 page 15 , on propose de supprimer la zone AUGb1 en AU .



Réponse du maître d'ouvrage :

Même contribution que la n° 63

Commentaire de la commission : La commission confirme qu'il s'agit d'un doublon.

Contribution n°65 (Web)

Par TOFFOLUTTI SAS

Déposée le mardi 24 février 2026 à 15:18

2 Rue Rembrandt BUGATTI BP34

14370 MOULT CHICHEBOVILLE

Contribution :

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Vous trouverez, ci-joint, notre courrier avec nos observations concernant le site de la carrière SCTA sur la commune de Bellengreville sur lequel nous exploitons une activité industrielle. Nous vous demandons d'annexer ce courrier au registre d'enquête publique.

Salutations distinguées

Vincent TOFFOLUTTI

TERRASSEMENTS - ROUTES - ASSAINISSEMENTS - GÉNIE CIVIL

TOFFOLUTTi

S.A.S. au capital de 1.300.000 €
2 rue Rembrandt Bugatti
BP 34 - 14370 MOULT-CHICHEBOVILLE
Tél. 02 31 23 62 29
E.mail : toffolutti@toffolutti.fr

Monsieur le Commissaire enquêteur
Monsieur Jean-Claude THOMAS

A Moult, le 18/02/2026

Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), je souhaite formuler plusieurs observations concernant le zonage et le règlement applicables au secteur de la carrière SCTA sur la commune de Bellengreville.

Sur l'ancienne zone Sud de la carrière SCTA de Bellengreville, une partie a été sortie du périmètre d'exploitation de la carrière en 2021 dans le but de permettre le démarrage d'une activité de valorisation de matériaux par la société TOFFOLUTTI.

Un arrêté préfectoral a acté la cessation partielle d'activité de la société SCTA sur cette emprise, concomitamment à l'autorisation délivrée à la société TOFFOLUTTI pour y exercer une activité industrielle nouvelle.

Agences : MOULT (14) - TREMBLAY-LES-VILLAGES (28)
SÉES (61) - LE GRAND QUEVILLY - LE HAVRE (76)

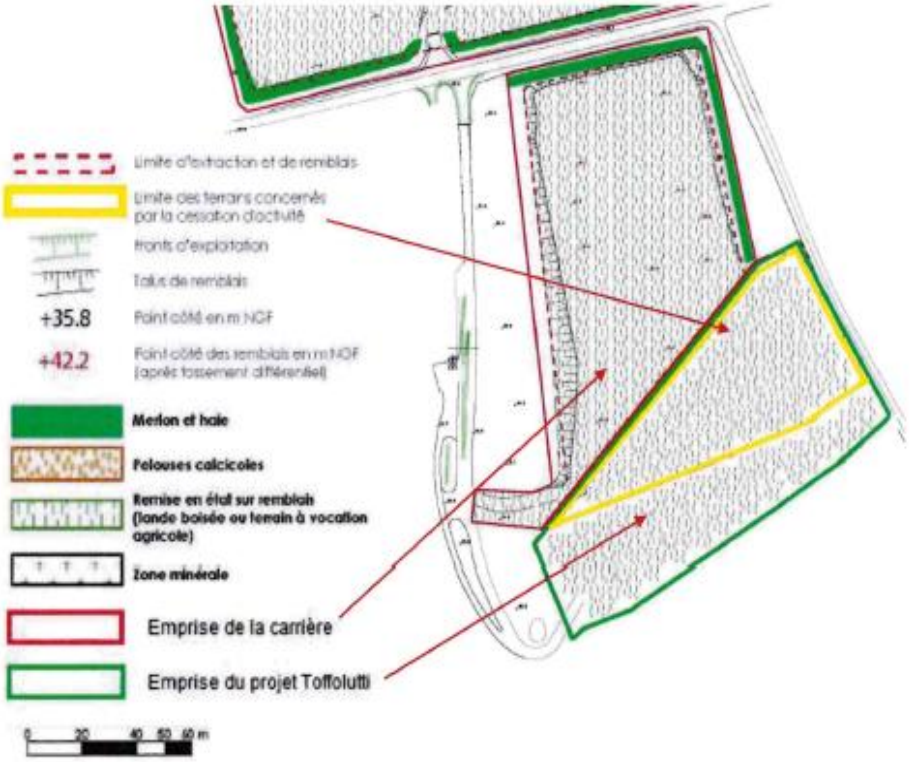
Siège Social : 2 rue Rembrandt Bugatti
BP 34 - 14370 MOULT-CHICHEBOVILLE
www.toffolutti.fr

Siret 321 814 881 00017 - APE 4211Z
Code TVA : FR 66 321 814 881 000 17
N° SYDEREP : FR034825_04ZOB

EURO-QUALITY SYSTEM
ISO 9001

Ce transfert est formalisé par deux arrêtés préfectoraux du 05/07/2021 :

- l'un actant la cessation partielle d'activité de SCTA,
- l'autre autorisant TOFFOLUTTI à exploiter une nouvelle activité.



Schema des zones d'exploitation et emprise depuis 2021

Sur cette partie, une usine de valorisation de matériaux est exploitée par TOFFOLUTTI pour fabriquer des matériaux destinés aux métiers de la construction.

Cette activité est autorisée par :

- le permis de construire du 26/03/2021,
- l'arrêté préfectoral du 05/07/2021,
- ainsi que les déclarations ICPE enregistrées en préfecture.

Afin de traduire fidèlement cette situation juridique et économique, il conviendrait de classer cette partie en zone UEa.

Les parcelles concernées par l'activité industrielle de TOFFOLUTTI sont :



Identité parcellaire : ZL0010, ZL0011, ZL0013, ZL0014 et ZL0015 pour une surface de 27970m².

Dans le PLU actuel de la commune de Bellengreville, cette partie est toujours classée en zone Nc (carrière).



Le projet de PLUi de la CDC Val es Dunes prévoit un classement en Ac.



Il convient donc classer les parcelles ZL0010, ZL0011, ZL0013, ZL0014 et ZL0015 pour une surface de 27970 m² en zone UEa.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Vincent TOFFOLUTTI
Président

Réponse du maître d'ouvrage :

Le classement retenu par le PLUi distingue les zones d'exploitation par les activités de la carrière et le dépôt de matériaux et les zones constructibles, qui n'ont pas vocation a être développée au-delà de ce que prévoit le PADD (en compatibilité avec le SCOT), leur localisation. On soulignera qu'elles n'ont jamais été constructibles. On rapprochera cette demande (et la réponse) de celle faite plus haut.

Commentaire de la commission :

La commission prend acte de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Contribution n°66 (Web)

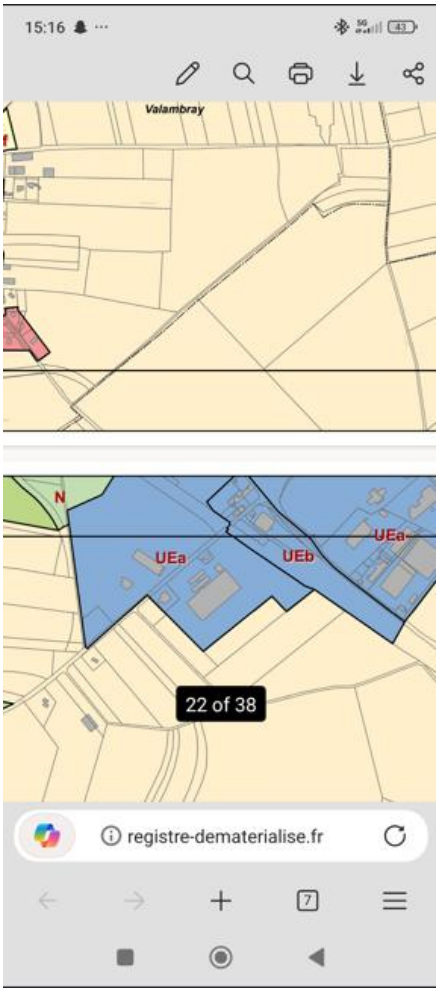
Par Le Gouestre

Déposée le mardi 24 février 2026 à 15:19

14370 Moult.Chicheboville

Contribution :

Notre contribution porte sur la possibilité d'augmenter le parking sncf de la gare de Moult-Chicheboville côté beneauville en D3 sur zonage couleur. ..



Réponse du maître d'ouvrage :

Un emplacement réservé a été prévu à cet effet.

Commentaire de la commission :

La commission prend acte de la réponse apportée par le maître d'ouvrage. L'aménagement des haltes ferroviaires de la Communauté de communes est également soutenu par le SCoT Caen Métropole.

Contribution n°67 (Web)

Par LECOQ thierry

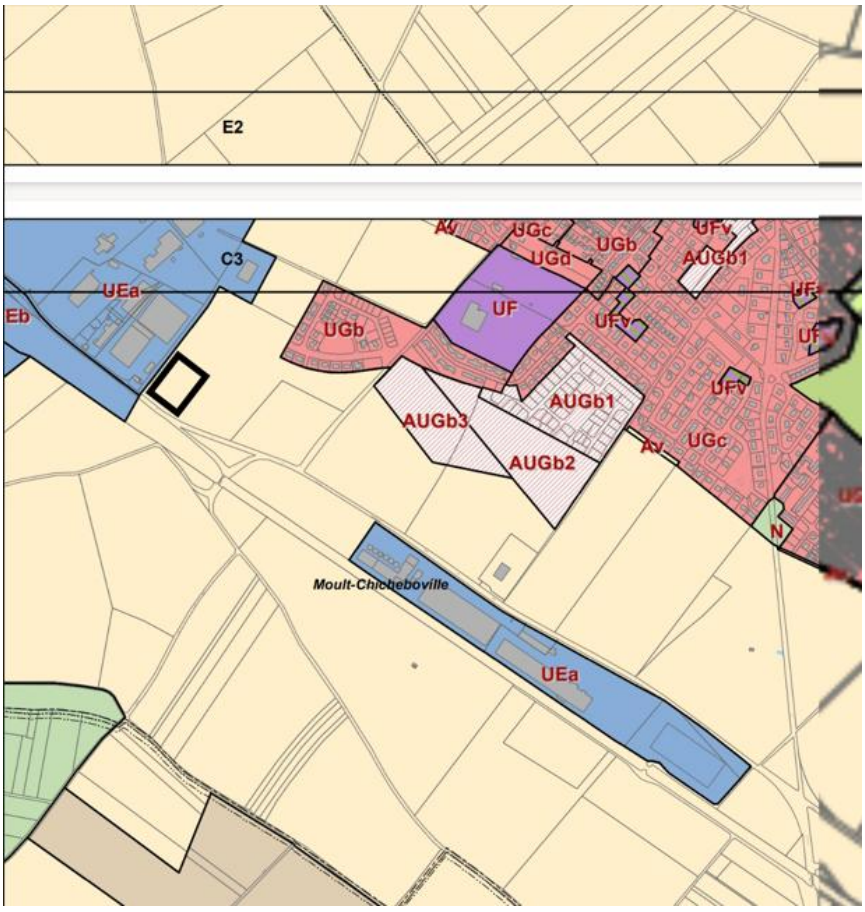
Déposée le mardi 24 février 2026 à 15:30

20 rue émile combes

14370 Moult-chicheboville

Contribution :

Nous proposons en mettre en zone UA une partie d'une zone A sur le document zonage couleur D3 page 20. Le projet serait de faire une salle des fêtes (voir document ci-joint).



Réponse du maître d'ouvrage :

Aucun projet de ce type n'a été porté par la commune durant les études (elle dispose par ailleurs de foncier dans la zone d'équipements publics entre Argences et Moult). Il contreviendrait à ce stade, à la maitrise de la consommation de l'espace.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Contribution n°68 (Web)

Par Bizet Michel (Maire)

Déposée le mardi 24 février 2026 à 16:18

Mairie - 1 rue du sieur de St Come

14670 St Ouen du Mesnil Oger

Contribution :

Gestion des zonages des eaux pluviales - planche du fonctionnement hydraulique version A du 4 mars 2022.

Dans la légende, que veut dire le trait vert "désordre résolu" ? Concernant le SOM-DYS2 : le phénomène d'inondation a été réobservé a plusieurs reprises depuis 2021. La cause : le ruisseau St Pierre voit son débit ralenti après le pont au niveau de la station d 'épuration, après le lavoir. Un reprofilage est-il nécessaire (problème vu avec M. Daures et remonté au vice-président M. Declerck. Pas de retour à ce jour.)

Concernant le ruisseau St Pierre, Il est indiqué comme "Cours d'eau secondaire /temporaire" en amont du SOM-DYS 2 puis il est indiqué en "cours d'eau", peut-on alimenter un cours d'eau avec un cours d'eau secondaire /temporaire ? (à qui appartient l'entretien du cours d'eau)

Est-il possible de discuter de ces points avec une personne du cabinet Schneider.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'agence SCHNEIDER gère les études du PLUI et non celles du SDGEP.
REP CC / Le schéma de gestion des eaux pluviales (SDGEP) met en évidence les dysfonctionnements à l'échelle de l'intercommunalité mais la résolution des dysfonctionnements est à l'échelle communale puisque la gestion des eaux pluviales est de la compétence des communes.
Concernant votre demande de reprofilage, seuls les propriétaires de part et d'autre des berges doivent entretenir les cours d'eau secondaires et/ou permanents. La police de l'eau DDT(M) est seule habilitée à classer les cours d'eau (permanent / secondaire / temporaires).

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Contribution n°69 (Web)

Par Anonyme

Déposée le mardi 24 février 2026 à 16:37

Contribution :

En 2005, lorsque nous avons acheté à Argences, notre parcelle (C567 devenue C586 et C587) n'était pas constructible car classée en zone inondable. Nous sommes effectivement en bordure de la Muance et nous constatons régulièrement l'eau qui engorge le terrain.

Or, nous remarquons que cette zone est maintenant classée en zone urbaine. Le chapitre 9 sur les risques, nuisances et pollution, fait quant à lui référence à un espace qui est en zone à risque d'inondations. Ce chapitre fait également référence aux risques qui s'accroissent compte tenu des conditions climatiques qui évoluent dans ce sens.

En ne classant pas cette zone inondable, les futurs habitants seront exposés à des difficultés certaines. Merci de revoir sérieusement le classement de toute cette zone (depuis notre maison jusqu'à la rivière). Je joins une copie cadastrale de l'endroit en question.

DIRECTION GENERALE DES IMPOTS

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISE

Commune :
ARGENCES

Numéro d'ordre du document d'arpentage : ----------
Numéro d'ordre du registre de constatation des droits : ----------

Cachet du service d'origine :
Centre des Impôts foncier de :
CAEN

6 Place GAMBETTA
BP 70017
14048 CAEN CEDEX
Téléphone : 0231397451
Fax : 0231397460
odif.caen@dgi.finances.gouv.fr

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

~~A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;~~

B - En conformité d'un piquetage : ---------- effectué sur le terrain ;

~~C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé~~

~~le ---------- par M. ---------- géomètre à ----------~~

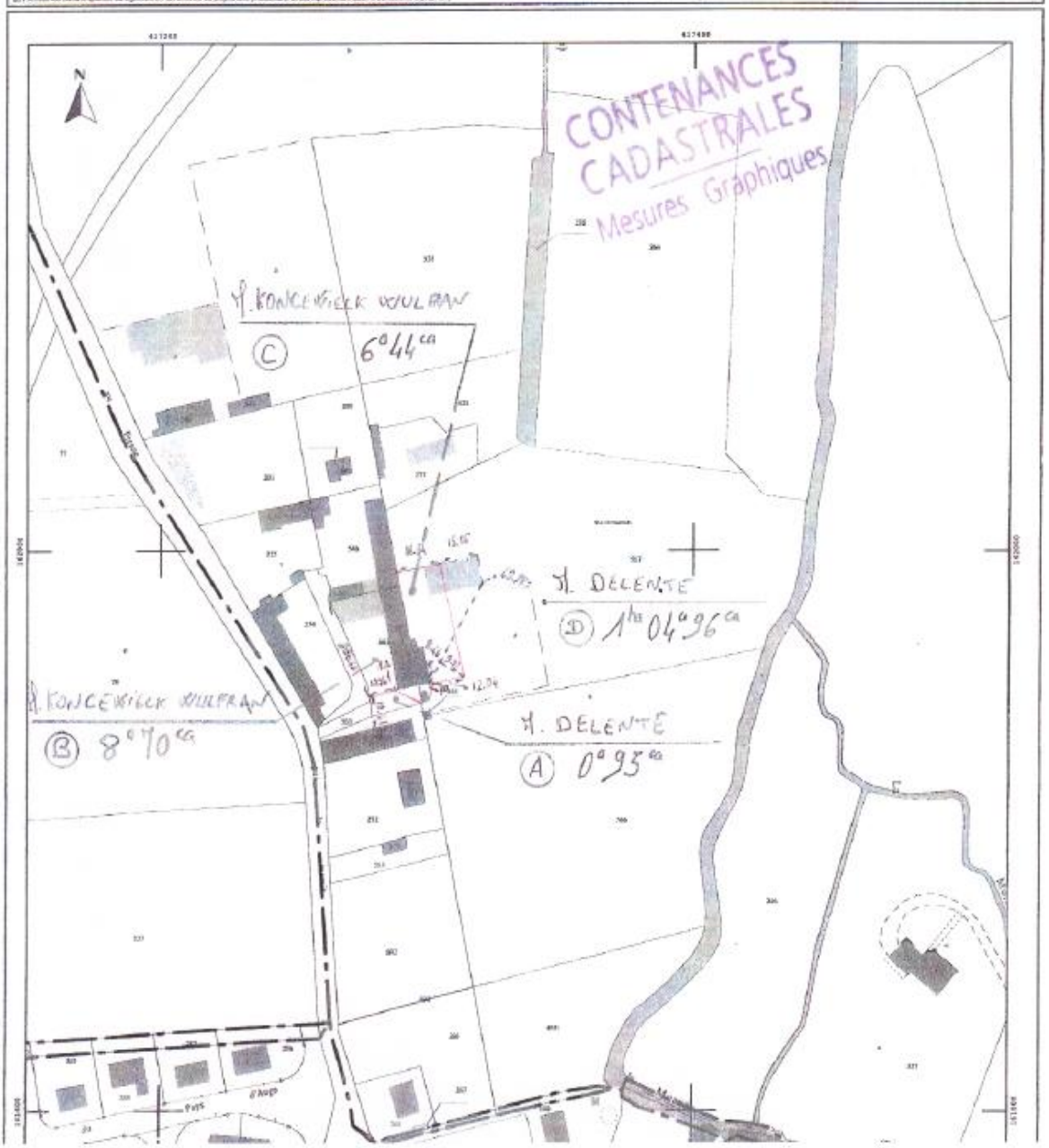
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

A ---------- le ---------- Signature des acquéreurs

Section :
Qualité du plan :
Echelle d'origine :
Echelle d'édition : 1/2000
Date de l'édition : 28/06/2005
Support magnétique : ----------

Document d'arpentage dressé par M. ----------
à ----------
Date : 4/09/2005
Signature :

C4573



Réponse du maître d'ouvrage :

Le PLUI reprend les cartes de l'atlas des zones inondables de la DREAL. Le règlement prévoit des règles spécifiques en zone inondable (que les terrains soient ou non classés en U).
Nota : il n'y a pas de parcelles C586/587 dans le cadastre d'Argences.

Commentaire de la commission :

La commission invite le contributeur à se rapprocher de la Communauté de communes afin d'identifier les parcelles signalées comme étant potentiellement inondables.

Contribution n°70 (Web)

Par Gérard DELUCHAT

Déposée le mardi 24 février 2026 à 16:46

30 rue de Kerglas

22500 PAIMPOL

Contribution :

Messieurs les Commissaires enquêteurs,

Je suis propriétaire d'une maison et d'un terrain, cadastrés C n°s 228 et 229 sur Argences. La maison nécessite d'importants travaux de rénovation : l'une des solutions serait de démolir une partie de la maison afin de ne garder que les murs extérieurs.

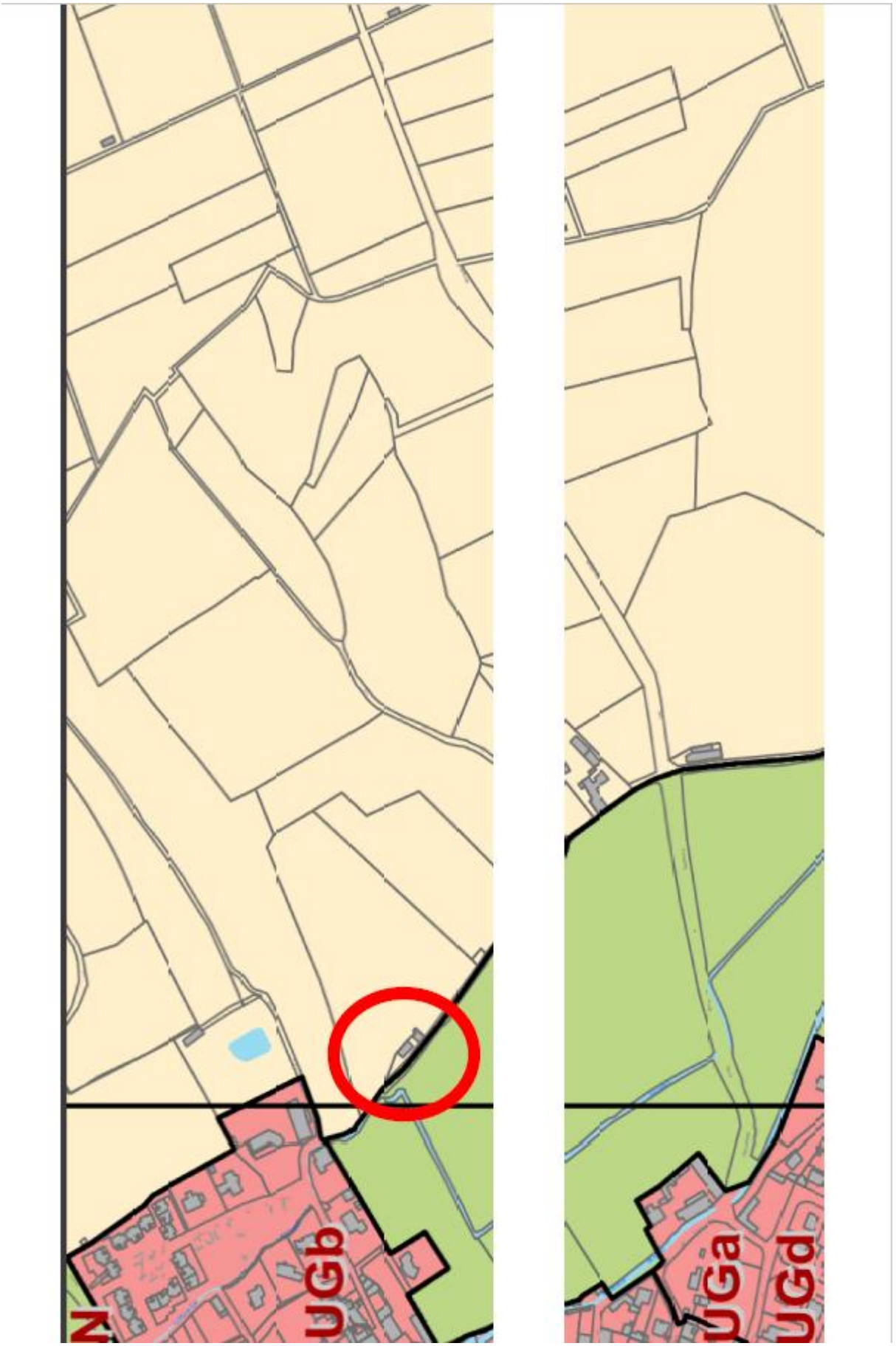
Ainsi, l'objectif serait de refaire la toiture, les planchers, la chappe également. La maison se situerait en zone agricole suivant le projet du PLUi. Si la construction de nouvelle habitation est bien entendu interdite, il me semble que la rénovation d'ampleur est autorisée. Toutefois, cela n'est pas clairement explicité. Aussi serait-il envisageable d'inclure dans l'article 2 relatif à la zone agricole (autorisations sous conditions de certains usages affectations des sols, activités, et destinations et sous-destinations des constructions) la possibilité pour un particulier de réaliser des travaux de rénovation et d'entretien des bâtiments existants en zone agricole ?

Par ailleurs, la maison étant petite, j'ai noté la possibilité de faire une extension. Toutefois, la surface de plancher autorisée (50m² par unité foncière) me semble assez restreinte. Serait-il envisageable d'augmenter la surface de plancher autorisée ?

Enfin, si ces points ne peuvent être modifiés, je souligne que le terrain se situe à côté du bourg et donc de la zone urbaine. Il aurait été intéressant de l'ouvrir à l'urbanisation, dans un objectif de densification.

Je reste à votre disposition pour fournir tout document complémentaire.

Veuillez agréer, Messieurs les Commissaires enquêteurs, l'expression de mes salutations distinguées.
M. Gérard DELUCHAT


N
UGb
UGa
UGd

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
CALVADOS

Commune :
ARGENCES

Section : C
Feuille : 000 C 02

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/1000

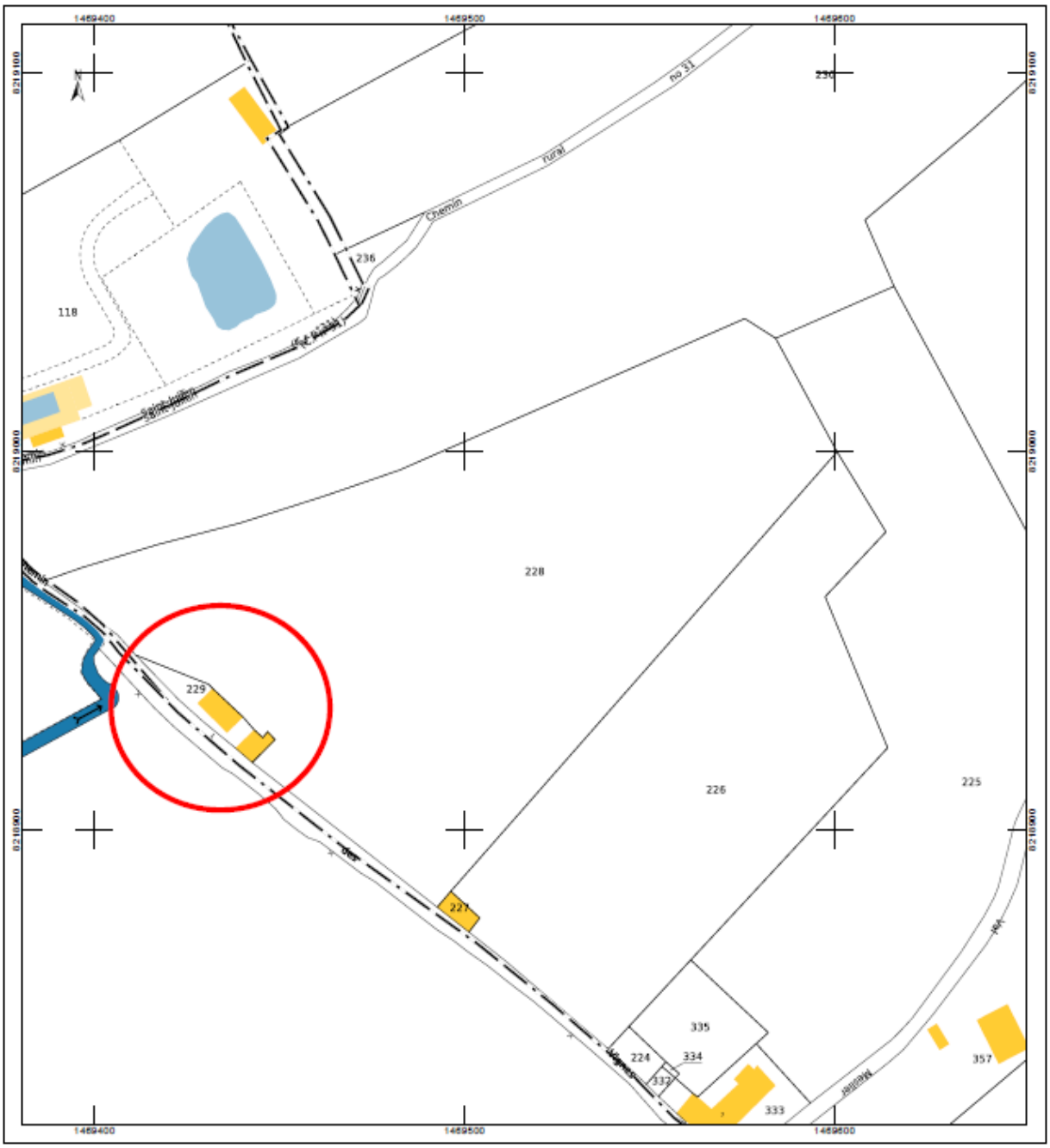
Date d'édition : 13/01/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale du Calvados
6, place Gambetta BP 80540 14048
14048 Caen Cedex 1
tél. 02.31.39.74.45 -fax
ptgc.caen@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Photographies de la maison



Façade côté terrain





Façade côté voie
« chemin des Vignes »

Réponse du maître d'ouvrage :

Le règlement de la zone **A** autorise sous condition des extensions et annexes aux logements existants.
Nota : les parcelles visées sont dans des zones où des glissements de terrain ont été repéré, des études de sols pourront être nécessaires.
Aucune extension de l'urbanisation de la commune n'a été envisagée dans ce site, à fort intérêt paysager.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Contribution n°71 (Web)

Par Bizet Michel (Maire)

Déposée le mardi 24 février 2026 à 16:55

Mairie - 1 rue du sieur de St Come

14670 St Ouen du Mesnil Oger

Contribution :

Règlement graphique - pièce 4d - zone D8 (vu avec le propriétaire)

Pourquoi la parcelle C139 est classée selon 2 zones : UGc et A ? D'autant plus qu'il n'y a aucun espace agricole sur cette parcelle.

La commune demande le classement de l'intégralité de la parcelle C139 en zone UGc à la demande du propriétaire.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le zonage sera réétudié.

Commentaire de la commission :

La commission prend acte de la prise en compte de cette demande par le maître d'ouvrage.

Contribution n°72 (Web)

Par Mairie de Banneville-la-Campagne

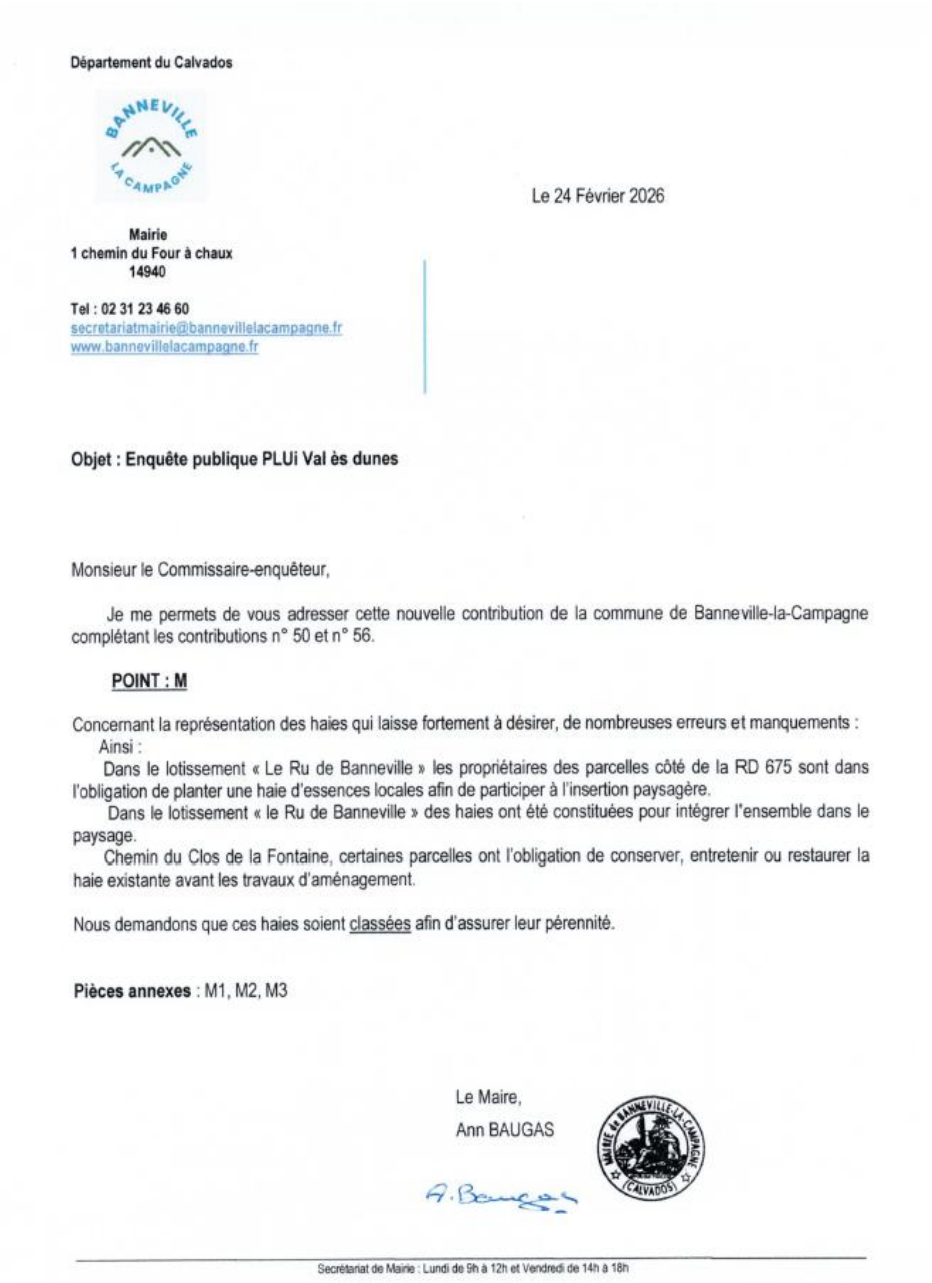
Déposée le mardi 24 février 2026 à 17:32

1 chemin du Four à chaux

14940 BANNEVILLE LA CAMPAGNE

Contribution :

voir documents



Département du Calvados

Le 24 Février 2026

Mairie
1 chemin du Four à chaux
14940

Tel : 02 31 23 46 60
secretariatmairie@bannevillelacampagne.fr
www.bannevillelacampagne.fr

Objet : Enquête publique PLUi Val ès dunes

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Je me permets de vous adresser cette nouvelle contribution de la commune de Banneville-la-Campagne complétant les contributions n° 50 et n° 56.

POINT : M

Concernant la représentation des haies qui laisse fortement à désirer, de nombreuses erreurs et manquements :
Ainsi :
Dans le lotissement « Le Ru de Banneville » les propriétaires des parcelles côté de la RD 675 sont dans l'obligation de planter une haie d'essences locales afin de participer à l'insertion paysagère.
Dans le lotissement « le Ru de Banneville » des haies ont été constituées pour intégrer l'ensemble dans le paysage.
Chemin du Clos de la Fontaine, certaines parcelles ont l'obligation de conserver, entretenir ou restaurer la haie existante avant les travaux d'aménagement.

Nous demandons que ces haies soient classées afin d'assurer leur pérennité.

Pièces annexes : M1, M2, M3

Le Maire,
Ann BAUGAS

Secrétariat de Mairie : Lundi de 9h à 12h et Vendredi de 14h à 18h


m1
Le Ru de Banneville


m 2 /
clos de la Fontaine
chemin du
hameau de Guillerville

11.3 Façades

Pas de prescriptions particulières.

11.4 Toiture

Pas de prescriptions particulières.

11.5 Clôtures

➔ En limite de domaine public donnant sur les voies circulées et/ou piétonnes :

La réalisation d'une clôture n'est pas obligatoire.

Si une clôture est créée elle appliquera les règles édictées au PLU.

Sauf sur les lots n°1, 2, 3, 4, 33 à 39, 40 à 47, les acquéreurs devront planter à leurs frais une haie composée comme précisé ci-dessous et sur le linéaire indiqué sur le plan de composition.

Cette haie aura une hauteur maximum de 2.00m et sera plantée à 0.50 m de la limite parcellaire, elle doit être établit dans les règles édictées au PLU.

Les haies seront plantées sur couvre-sol (copeaux, bâches, gravillons,...).

Soubassement éventuel en béton de type bordure P1, posé en limite séparative propriété privée/domaine public sur la propriété privée. La hauteur apparente des bordurettes au-dessus du niveau fini du terrain en domaine public (trottoir, voie de circulation ou espace vert) n'excédera pas 10 cm.

Les clôtures, les éventuelles bordurettes et les haies seront réalisées au frais exclusifs des acquéreurs, chacun en ce qui les concerne.

Les emplacements privatifs réservés à l'accès et au stationnement, seront obligatoirement libres de toute clôture sur rue.

Les seuils des portails et portillons devront être réalisés ou mis en place de façon à ce qu'en aucun cas, ils ne se situent en-dessous du niveau des voies, trottoirs et espaces publics.

Le portail d'accès de la parcelle sera adapté au type de clôture choisi.

Le dessin d'élévation du portail devra être fourni au permis de construire. Il en est de même pour les portillons.

➔ Sur les limites séparatives internes à l'opération :

La réalisation d'une clôture n'est pas obligatoire.

Si une clôture est créée elle appliquera les règles édictées au PLU.

Réponse du maître d'ouvrage :

La stratégie de protection des haies a été convenue de façon collégiale (après de nombreux débats) pour l'ensemble du territoire communautaire. Elle fixe un cadre au "classement" et un cadre au "repérage" qui ne peuvent être remis en question ponctuellement.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Contribution n°73 (Web)

Par BF4 CAGNY et SEPIA INFRASTRUCTURE

Déposée le mardi 24 février 2026 à 19:17

Contribution :

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,

Messieurs les Commissaires-enquêteurs,

Vous trouverez ci-joint notre courrier d'observations, accompagné de ses annexes, concernant le projet de PLUi. Les sociétés BF4 CAGNY et SEPIA INFRASTRUCTURE, en leurs qualités de futurs propriétaires du site de Saint Louis Sucre et de porteurs de construction de centres de données (data centers) sur la commune de Cagny, vous demandent de bien vouloir émettre un avis favorable aux propositions de modifications du PLUi qui figurent dans leur courrier. Nous vous prions de croire en l'expression de notre meilleure considération.

Pour la société BF4 CAGNY - Monsieur Abdelkrim BOUCHELAGHEM

Pour la société SEPIA INFRASTRUCTURE - Monsieur Fabien VIEAU

SOCIETES BF4 CAGNY & SEPIA INFRASTRUCTURE

BF4 CAGNY
7 rue Balzac
75008 PARIS

SEPIA INFRASTRUCTURE
3 avenue Leon Bourgain
92400 Courbevoie

Monsieur Jean-Claude THOMAS
Président de la commission d'enquête
Salle de réunion intercommunale d'Otri
1, route de Saint Pierre sur Dives
14370 MOULT-CHICHEBOVILLE

Paris, le 24 février 2026

Par transmission sur le registre dématérialisé d'enquête publique

Objet : observations émises par les sociétés BF4 CAGNY et SEPIA INFRASTRUCTURE dans le cadre de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Val Es Dunes, pour permettre la construction de centre de données (data centers) sur la commune de Cagny (14630).

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

Messieurs les commissaires enquêteurs,

Les sociétés BF4 CAGNY et SEPIA INFRASTRUCTURE négocient actuellement une promesse de vente en vue de devenir propriétaires d'un ensemble immobilier composé de 33 parcelles, d'une superficie totale d'environ 81 hectares, qui sont réparties sur les communes de Cagny (14630), Frénouville (14630) et Bellengreville (14370), à savoir :

SAS BF4 CAGNY - Société par actions simplifiée - RCS Paris n°939 525 457
7 Rue Balzac - 75008 Paris
www.brownfields.fr – information@brownfields.fr

SAS SEPIA INFRASTRUCTURE - Société par actions simplifiée - RCS Nanterre n°939 525 457
3 Avenue Leon Bourgain – 92400 Courbevoie
www.sepia-infrastructure.com – contact@sepia-infrastructure.com

SOCIETES BF4 CAGNY & SEPIA INFRASTRUCTURE

- Sur la commune de Cagny (14630) : parcelles cadastrées section AL n°14, 16, 26 à 28, 31 à 40, pour une superficie totale de 360.438 m^2,
- Sur la commune de Frénouville (14630) : parcelles cadastrées section AC n°16 à 18, cadastrées section ZE n°3 et 8, cadastrées section ZH n°22, 29, 39, 43, 48, 49, 52 à 54, pour une superficie totale de 316.079 m^2,
- Sur la commune de Bellengreville (14370) : parcelles cadastrées section D n°13, 26, 28 et section E n° 81, pour une superficie totale de 134.225 m^2,

Vous trouverez en pièce jointe les informations relatives à ce foncier.

Annexe 1 : informations foncières

Plus précisément, les sociétés BF4 CAGNY et SEPIA INFRASTRUCTURE envisagent de porter conjointement un projet de construction de centres de données (data centers), sur le site de l'ancienne sucrerie de Cagny, dont la représentation cadastrale est la suivante :



Annexe 2 : extrait cadastral terrain d'assiette du projet

2

SAS BF4 CAGNY - Société par actions simplifiée - RCS Paris n°939 525 457
7 Rue Balzac - 75008 Paris
www.brownfields.fr – information@brownfields.fr

SAS SEPIA INFRASTRUCTURE - Société par actions simplifiée - RCS Nanterre n°939 525 457
3 Avenue Leon Bourgain – 92400 Courbevoie
www.sepia-infrastructure.com – contact@sepia-infrastructure.com

SOCIETES BF4 CAGNY & SEPIA INFRASTRUCTURE

Ce projet doit bien évidemment respecter la réglementation d'urbanisme et donc prendre en considération le futur PLUi soumis à enquête publique.

A cet égard, permettez-nous de revenir sur les points suivants, à savoir :

- La qualification juridique d'un centre de données (datacenter) en droit de l'urbanisme et l'harmonisation des règles relevant de la même catégorie de constructions (**1**) ;
- La faisabilité de l'opération au regard du PLU actuellement en vigueur sur le territoire communal de Cagny (**2**) ;
- L'impossibilité de construire le centre de données (data center) au regard du PLUi projeté (**3**) ;
- Les propositions de modifications du PLUi permettant la réalisation du projet (**4**).

1° Qualification du data center au sens du droit de l'urbanisme et harmonisation des règles

Sur le plan du droit de l'urbanisme, par application des articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, ainsi que de l'arrêté du 10 novembre 2016 pris pour leur application, un centre de données est une construction qui relève de la destination « *Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* » et de la sous-destination « *Entrepôt* ».

L'arrêté du 10 novembre 2016, modifié le 25 mars 2023, précise ainsi que :

« *La destination de construction " autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire " prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.*

La sous-destination " industrie " recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination " entrepôt " recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. »

SAS BF4 CAGNY - Société par actions simplifiée - RCS Paris n°939 525 457
7 Rue Balzac - 75008 Paris
www.brownfields.fr – *information@brownfields.fr*

SAS SEPIA INFRASTRUCTURE - Société par actions simplifiée - RCS Nanterre n°939 525 457
3 Avenue Leon Bourgain – 92400 Courbevoie
www.sepia-infrastructure.com – *contact@sepia-infrastructure.com*

Les juridictions administratives se sont déjà prononcées sur la qualification d'un centre de données (data center) comme étant une construction relevant de la sous-destination « *entrepôt* ».

TA Lyon, 3 juin 2025, n°2306531, Société Towerlink France

La qualification de la destination et sous-destination du centre de données (data center) est primordiale, car elle permet de déterminer la faisabilité d'un tel projet au regard d'un PLU donné.

En effet, les auteurs d'un PLU peuvent interdire des constructions et ou autoriser des constructions sous conditions, en fonction de leur destination et sous-destination.

S'agissant des interdictions, l'article R. 151-30 du code de l'urbanisme dispose que :

« Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;

2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. »

S'agissant des autorisations sous conditions, l'article R. 151-30 du code de l'urbanisme précise que :

« Le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières :

1° Les types d'activités qu'il définit ;

2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. »

En revanche, la jurisprudence rappelle régulièrement que :

« S'il est loisible aux auteurs des plans locaux d'urbanisme de préciser, pour des motifs d'urbanisme et sous le contrôle du juge, le contenu des catégories énumérées à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, les dispositions de cet article ne leur permettent, toutefois, ni de créer de nouvelles catégories de destination pour lesquelles seraient prévues des règles spécifiques, ni de soumettre certains des locaux relevant de l'une des catégories qu'il énumère aux règles applicables à une autre catégorie. »

TA Montpellier, 22 mai 2025, n°2106660 ; CAA Nancy, 22 mai 2025, n°22NC02259 ; TA Cergy-Pontoise, 21 novembre 2024, n°2305231 ; TA Lille, 23 mai 2024, n°2306353 ; TA Rennes, 1 mars 2024, n°2205636

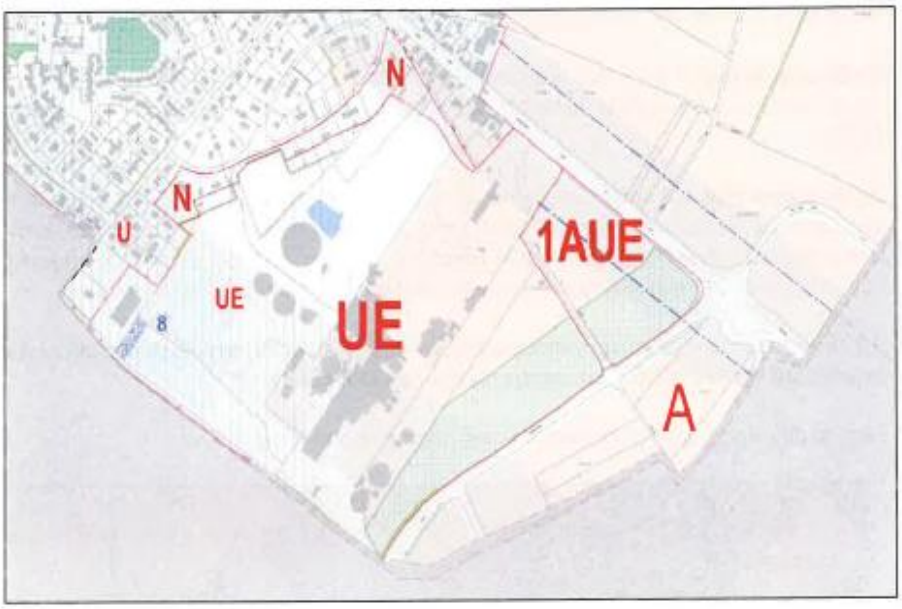
Venons-en maintenant aux règles d'urbanisme applicables sur le terrain du projet.

SAS BF4 CAGNY - Société par actions simplifiée - RCS Paris n°939 525 457
7 Rue Balzac - 75008 Paris
www.brownfields.fr – information@brownfields.fr

SAS SEPIA INFRASTRUCTURE - Société par actions simplifiée - RCS Nanterre n°939 525 457
3 Avenue Leon Bourgain – 92400 Courbevoie
www.sepia-infrastructure.com – contact@sepia-infrastructure.com

2° La possibilité de construire un centre de données (data center) au regard du PLU actuel de Cagny

Il ressort du PLU de Cagny actuellement en vigueur que le terrain d'assiette du projet est principalement situé en zone UE du PLU



Annexe 3 : plan de zonage PLU Cagny

Le PLU actuel de Cagny permet la réalisation d'un centre de données (data center).

En effet, selon le rapport de présentation du PLU, la zone UE est définie comme suit :

« La zone urbaine monofonctionnelle à vocation économique (UE) réservée aux bâtiments d'activités de toute nature (industriels, artisanaux, commerciaux, logistiques...). »

Les articles 1 et 2 du règlement de la zone UE du PLU de Cagny autorisent la réalisation de constructions qui relèvent de la destination « *autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* » et de la sous-destination « *entrepôt* ».

Annexe 4 : règlement de zone PLU Cagny

Le PLU actuel de Cagny ne pose pas de difficultés.

SAS BF4 CAGNY - Société par actions simplifiée - RCS Paris n°939 525 457
7 Rue Balzac - 75008 Paris
www.brownfields.fr – information@brownfields.fr

SAS SEPIA INFRASTRUCTURE - Société par actions simplifiée - RCS Nanterre n°939 525 457
3 Avenue Leon Bourgain – 92400 Courbevoie
www.sepia-infrastructure.com – contact@sepia-infrastructure.com

SOCIETES BF4 CAGNY & SEPIA INFRASTRUCTURE

3° L'impossible construction d'un centre de données (data center) au regard du futur PLUi de la Communauté de communes Val ès dunes

Trois points doivent être revus.

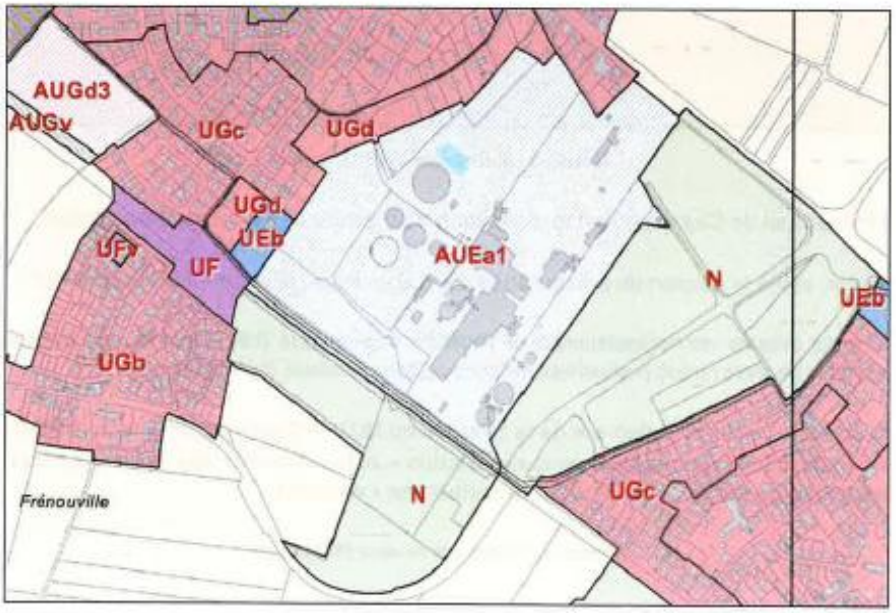
En premier lieu, le projet de PLUi soumis à enquête publique prévoit une évolution du zonage du terrain d'assiette et du règlement opposables, ayant pour effet de rendre impossible le projet de construction d'un centre de données (data center) (**3.1**).

En deuxième lieu, il est prévu une OAP sectorielle ECO « *Cagny – Sucrerie* » encadrant les modalités d'urbanisation du terrain, dont les orientations pourraient poser difficultés (**3.2**).

En troisième lieu, les documents graphiques du futur PLUi (documents n°4 des pièces dites techniques du projet de PLUi) identifient sur le terrain d'assiette du projet à la fois une zone inondable par débordement de cours d'eau et deux zones de débordement constaté de la nappe phréatique, alors que ces dernières n'ont pas lieu d'être (**3.3**).

3.1 Un classement du terrain en zone AUEa1 et des dispositions réglementaires qui interdisent la réalisation d'un centre de données (data center)

Le plan de zonage du PLUi classe le terrain d'assiette comme suit :



6

SAS BF4 CAGNY - Société par actions simplifiée - RCS Paris n°939 525 457
7 Rue Balzac - 75008 Paris
www.brownfields.fr – information@brownfields.fr

SAS SEPIA INFRASTRUCTURE - Société par actions simplifiée - RCS Nanterre n°939 525 457
3 Avenue Leon Bourgain – 92400 Courbevoie
www.sepia-infrastructure.com – contact@sepia-infrastructure.com

SOCIETES BF4 CAGNY & SEPIA INFRASTRUCTURE

Le plan de zonage du futur PLUi prévoit que le terrain d'assiette du projet serait désormais classé à cheval sur deux zones :

- En zone AUEa1 : le classement en zone AUEa1 concerne une partie importante du site classé à ce jour en zone UE ;

- En zone N : le classement en zone N concerne à la fois la partie Est du site, classée à ce jour en zone UE, mais également celle classée à ce jour en zone 1AUe et A.

Or selon l'article AUE 1 relatif aux interdictions de certains usages, affectations des sols, types d'activités et destinations et sous-destinations des constructions, les entrepôts sont interdits en zone AUEa (1-2-3) :

LEGENDE : I = Interdit ; A = autorisé ; sc : sous conditions

Destinations de constructions autorisées selon les secteurs	AUEa 1-2-3	AUEb 1-2-3	AUEc 1-2-3	AUEx 1-2-3
Équipements d'intérêt collectif et services publics	A sc	A sc	A	A sc
Logements / hébergements	I	I	I	I
Hébergements hôteliers et touristiques	I	I	A	I
Restauration	A	A	A	I
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail	I	I	A sc	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle – Bureaux	A	A	A	I
Commerces de gros / Cuisine de vente en ligne Centre de congrès et d'expositions – Cinéma	A	A	A	I
Entrepôts (= Activités logistiques)	I	Asc*	Asc*	I
Industries	A	A	A sc	A sc
Autres artisanats	I	A	A	I
Exploitation agricole ou forestière	I	I	I	I

En zone AUEa1, les entrepôts sont désormais interdits.

Par conséquent, si le PLUi devait être approuvé en l'état, le projet des sociétés BF4 Cagny et SEPIA INFRASTRUCTURE ne pourrait pas être autorisé.

C'est un point majeur de difficulté.

SAS BF4 CAGNY - Société par actions simplifiée - RCS Paris n°939 525 457
7 Rue Balzac - 75008 Paris
www.brownfields.fr – *information@brownfields.fr*

SAS SEPIA INFRASTRUCTURE - Société par actions simplifiée - RCS Nanterre n°939 525 457
3 Avenue Leon Bourgain – 92400 Courbevoie
www.sepia-infrastructure.com – *contact@sepia-infrastructure.com*

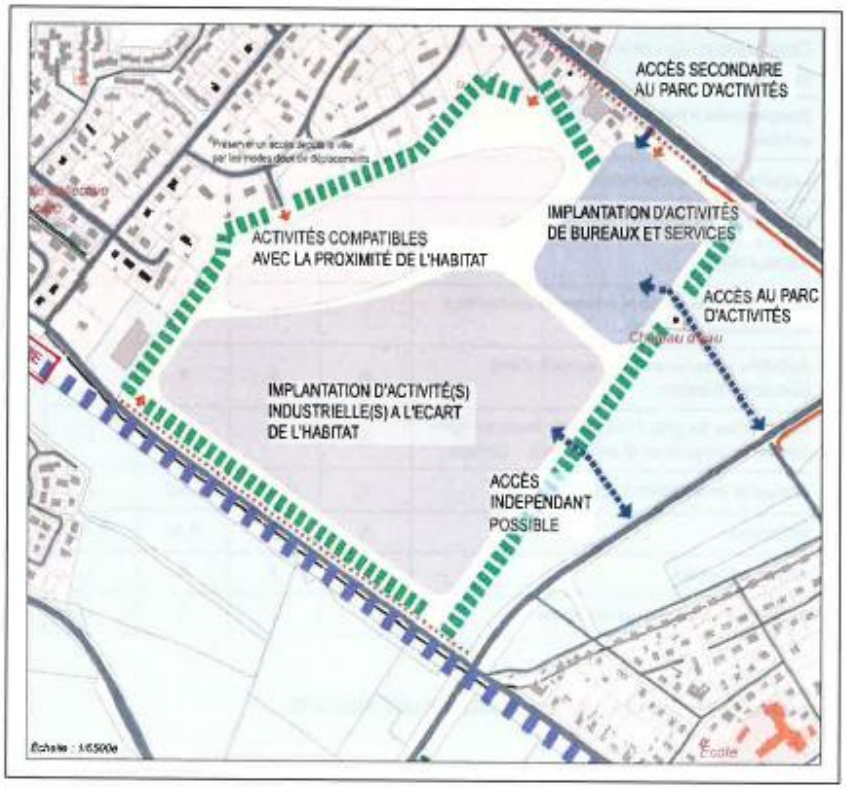
3.2 Une OAP sectorielle ECO « Cagny – Sucrerie » qui recouvre le terrain d'assiette du projet en prévoyant d'autoriser les activités à dominante industrielle

Le terrain d'assiette est concerné par une OAP sectorielle ECO « Cagny – Sucrerie » qui comporte des orientations écrites et graphiques.

Le site y est ainsi présenté comme suit :

« Le site est ainsi réservé à l'accueil d'activités économiques compatibles avec la proximité des quartiers d'habitat voisins (pour ne pas reconduire des nuisances telles que celles qui ont longtemps grevées la qualité de leur cadre de vie), et dans une première étape, seule la partie occupée par l'ancien site industriel est urbanisable. »

Et fait l'objet de l'orientation graphique suivante :



SAS BF4 CAGNY - Société par actions simplifiée - RCS Paris n°939 525 457
7 Rue Balzac - 75008 Paris
www.brownfields.fr – information@brownfields.fr

SAS SEPIA INFRASTRUCTURE - Société par actions simplifiée - RCS Nanterre n°939 525 457
3 Avenue Leon Bourgain – 92400 Courbevoie
www.sepia-infrastructure.com – contact@sepia-infrastructure.com

SOCIETES BF4 CAGNY & SEPIA INFRASTRUCTURE

Au titre de la programmation, l'OAP du PLUi autorise les activités économiques dans leur ensemble :

« Vu la nature du site, sa localisation et les enjeux liés à sa dépollution, il restera dédié à des activités économiques (hors commerces de détail et activités de services aux particuliers) et à des équipements collectifs compatibles avec ces activités. Il a ainsi vocation à ne recevoir ni logements, ni hébergements, ni services à la population : ceux-ci trouvant leur place dans les quartiers d'habitat voisins. »

Toutefois, l'OAP précise ensuite que :

« Les nouvelles activités seront organisées de façon à ne pas engendrer de risques ou nuisances (odeurs, trafic poids-lourds, bruit, ...) sur les quartiers résidentiels voisins.

Ainsi, la répartition des activités sur le site, proposée par le schéma d'orientations ci-contre, vise :

- à réserver la plus grande partie du site à une activité industrielle dominante ;

- à permettre l'implantation d'activités complémentaires ou liées à cette activité dominante (occupant de plus petits emplacements), au nord et à l'ouest, en profitant de la desserte et de la viabilisation existantes ;

- à préserver les quartiers riverains des nuisances, le cas échéant, en localisant les activités compatibles avec l'habitat à leurs abords. Pour cela le merlon planté préexistant sera conservé et intégré aux aménagements paysagers collectifs complémentaires. Il sera poursuivi en tant que besoin. »

Le fait de réserver la plus grande partie de ce site à une « *activité industrielle dominante* » entre en contradiction avec la réalisation d'un centre de données qui, rappelons-le, n'est pas une construction à sous-destination « *industrie* » mais « *entrepôt* ».

De même, prévoir la nature des activités possibles sur le terrain selon des délimitations imprécises pourrait engendrer des difficultés à un stade où l'implantation précise du futur data center n'a pas encore été définitivement arrêtée.

Ce sont des points majeurs de difficulté.

SAS BF4 CAGNY - Société par actions simplifiée - RCS Paris n°939 525 457
7 Rue Balzac - 75008 Paris
www.brownfields.fr – information@brownfields.fr

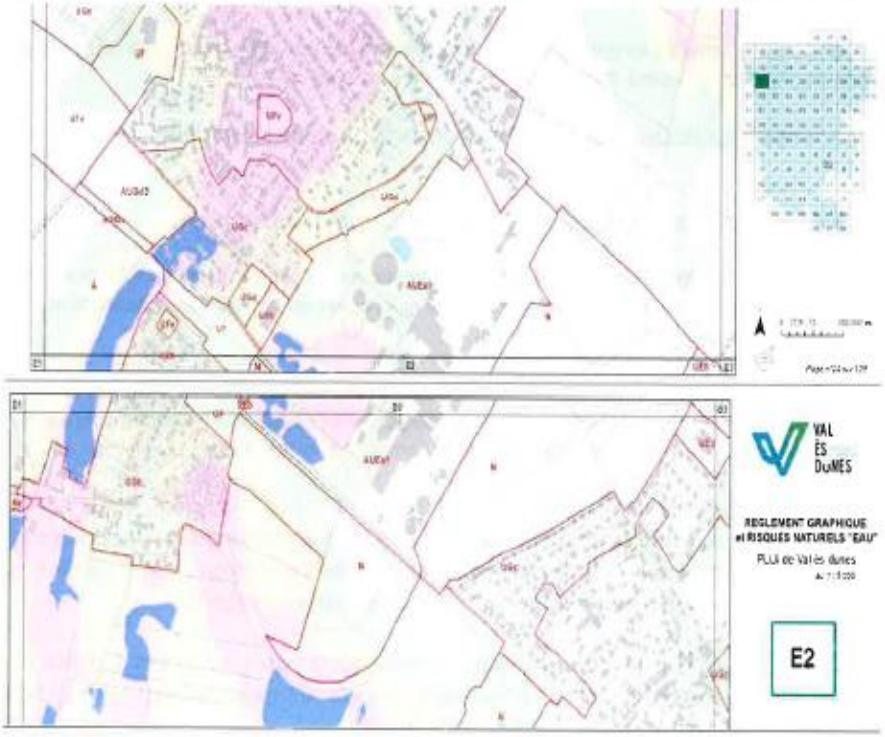
SAS SEPIA INFRASTRUCTURE - Société par actions simplifiée - RCS Nanterre n°939 525 457
3 Avenue Leon Bourgain – 92400 Courbevoie
www.sepia-infrastructure.com – contact@sepia-infrastructure.com

SOCIETES BF4 CAGNY & SEPIA INFRASTRUCTURE

3.3 Les documents graphiques du PLUi (documents n°4 des pièces dites techniques du projet de PLUi) identifient sur le terrain d'assiette à la fois une zone inondable par débordement de cours d'eau et deux zones de débordement constaté de la nappe phréatique, alors que ces dernières n'ont pas lieu d'être.

Il ressort, notamment, du règlement graphique « *Risques eau* », que le terrain d'assiette est concerné, d'une part, dans sa partie centrale, par un classement en zone inondable par débordement de cours d'eau (en couleur bleu ciel) et d'autre part, par deux zones de débordement constaté de la nappe phréatique (en couleur bleu foncé).

Extraits PLUi : terrain d'assiette situé à cheval sur deux cases du document graphique



Le règlement du futur PLUi prévoit les interdictions suivantes dans ces zones :

« Zones de débordements de nappe repérées en zone agricole ou naturelle, zones inondables et zones submersibles : les constructions sur sous-sol, l'augmentation de la capacité d'accueil, et les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement »

Les interdictions résultant de ces zones compromettent la réalisation du projet, alors que les constructions sont prévues à ces emplacements : **c'est un point majeur de difficulté.**

SAS BF4 CAGNY - Société par actions simplifiée - RCS Paris n°939 525 457
7 Rue Balzac - 75008 Paris
www.brownfields.fr – *information@brownfields.fr*

SAS SEPIA INFRASTRUCTURE - Société par actions simplifiée - RCS Nanterre n°939 525 457
3 Avenue Leon Bourgain – 92400 Courbevoie
www.sepia-infrastructure.com – *contact@sepia-infrastructure.com*

SOCIETES BF4 CAGNY & SEPIA INFRASTRUCTURE

4° Les propositions de modifications

Elles sont au nombre de trois.

4.1° Première proposition : conserver le zonage de la partie du terrain classée en zone 1AUEa1, mais autoriser les constructions à sous-destination « *entrepôt* » sous conditions qu'elles n'engendrent pas de nuisances

Il ressort du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) que l'intention des auteurs du PLUi est d'autoriser des activités économiques sur le terrain, dès lors qu'elles sont compatibles avec les quartiers d'habitat voisins (« *ne pas reconduire des nuisances telles que celles qui ont longtemps grevées la qualité de leur cadre de vie* »).

Le PADD explique ainsi s'agissant du terrain que :

« O1- Organiser le développement économique de VED en privilégiant la réurbanisation de sites d'activités désaffectés ou en friche et en organisant la mutation en quartier d'habitat d'une partie d'entre eux

SITE DE L'ANCIENNE SUCRERIE

Cet ancien site industriel présente d'importants atouts :

- en termes de taille et de configuration : 24 ha d'un seul tenant, avec des caractéristiques géométriques, topographiques et de portance qui faciliteront sa réurbanisation ;

- en termes de desserte : il est accessible par le réseau routier structurant de l'aire urbaine caennaise (RD613, RD41 et A813) ; Il est proche de la halte ferroviaire Cagny-Frénouville ; Il est bordé au sud par la voie ferrée ; Il est alimenté par le réseau électrique haute tension et le réseau de gaz ; Il dispose d'une station d'épuration et de forages d'eau.

- en termes de situation urbaine : il peut être desservi à l'écart des quartiers d'habitat ; Il peut être séparé de ceux de Cagny par une zone tampon végétalisée déjà partiellement existante et l'est dès à présent de ceux de Frénouville par une coupure d'urbanisation, préservée par le SCOT.

Sa restructuration urbaine est stratégique pour VED, en regard des autres espaces du territoire dédiés aux activités économiques de production : c'est en superficie, le troisième site économique de VED, derrière le parc d'activités d'Argences-Moult et celui qui borde la RD41. Il est ainsi retenu pour ce site, l'accueil d'une nouvelle activité économique, structurante, qui tire parti de ses atouts et de sa taille. Elle pourra être accompagnée d'autres activités si elles lui sont liées ou compatibles. Toutes, en fonction de leur disposition sur le site, devront être compatibles avec les quartiers d'habitat voisin (pour ne pas reconduire des nuisances telles que celles qui ont longtemps grevées la qualité de leur cadre de vie).

SAS BF4 CAGNY - Société par actions simplifiée - RCS Paris n°939 525 457
7 Rue Balzac - 75008 Paris
www.brownfields.fr – *information@brownfields.fr*

SAS SEPIA INFRASTRUCTURE - Société par actions simplifiée - RCS Nanterre n°939 525 457
3 Avenue Leon Bourgain – 92400 Courbevoie
www.sepia-infrastructure.com – *contact@sepia-infrastructure.com*

Il pourra, après réaffectation de la partie artificialisée, être étendu vers le nord et vers l'est, sous réserve du maintien d'une coupure d'urbanisation avec Frénouville et de la compatibilité de cette extension avec le SCOT. »

Page 8 du PADD

On retrouve cette volonté d'accueillir des activités économiques en zone AUE dans le rapport de présentation du futur PLUi :

« ZONES AUE

La zone à urbaniser « AUE » correspond à des secteurs à urbaniser ou à réurbaniser réservés à l'accueil d'activités économiques et d'équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec les activités prévues.

Les secteurs ou sous-secteurs sont numérotés en fonction de leur place dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation inclus dans les OAP thématiques. Le nom des secteurs comporte de plus un indice faisant référence à la sectorisation de la zone UE (et répondant aux mêmes objectifs). Comme dans les zones urbaines, et pour la même raison, la création de logements y est interdite.

On distingue ainsi :

- un secteur indicé « a » ; il correspond au site de l'ancienne sucrerie de Cagny ; Il est destiné à un projet global de réurbanisation à dominante industrielle, après démolition/dépollution ; (...)

CAGNY : la zone 1AUe prévue en extension du site de la sucrerie par le PLU de Cagny est supprimée à cette étape du développement urbain sur le territoire communautaire. Elle l'est pour répondre aux objectifs de maitrise de la consommation de l'espace et pour privilégier la restructuration de la partie artificialisée de l'ancien site industriel (25 ha) reclassée en AUEa1 ; »

Page 35/54 du Livret 2 « Choix et justifications » du rapport de présentation

Les auteurs du PLUi sont favorables aux activités économiques dès lors qu'elles ne sont pas à l'origine de nuisances qui sont propres à la logistique (ce qui n'est pas le cas d'un data center).

C'est la raison pour laquelle nous souhaiterions que :

- Les constructions à destination d'entrepôt soient autorisées en zone AUEa1 dès lors qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances (odeurs, trafic poids-lourds, bruit, ...).

L'article 1AUE sera ainsi modifié en conséquence en comportant une colonne spécifique au zonage du terrain d'assiette.

SAS BF4 CAGNY - Société par actions simplifiée - RCS Paris n°939 525 457
7 Rue Balzac - 75008 Paris
www.brownfields.fr – information@brownfields.fr

SAS SEPIA INFRASTRUCTURE - Société par actions simplifiée - RCS Nanterre n°939 525 457
3 Avenue Leon Bourgain – 92400 Courbevoie
www.sepia-infrastructure.com – contact@sepia-infrastructure.com

Cette modification n'impactera pas d'autres zones, puisque le terrain d'assiette du projet est le seul être classée au PLUi en zone AUEa1 (*cf. Livret 3 – Évaluation environnementale, chapitre 20 sur approche géographique de l'analyse des incidences et démarche ERC*).

La rédaction permettrait d'autoriser le projet de centre de données (data center) (activité économique) tout en garantissant les auteurs du PLU que la future construction autorisée sur le terrain d'assiette du projet ne comportera les nuisances des constructions de type logistique.

4.2° Deuxième proposition : supprimer les références aux délimitations des activités et à la dominante des activités industrielles dans l'OAP « Cagny – Sucrerie »

Afin d'éviter toute contradiction avec l'OAP, les références aux délimitations des activités seront ainsi supprimées au profit d'une unique zone avec une mention « *activités économiques* ».

4.3° Troisième proposition : la suppression des zones de débordements de nappe et des zones inondables identifiées sur le terrain d'assiette, sur les documents n°4 des pièces techniques du projet de PLUi (zonage couleur, règlements graphiques, etc).

S'agissant de la partie centrale du terrain d'assiette du projet, concernée par un aplat de couleur bleu ciel (zone inondable par débordement de cours d'eau), celle-ci n'a pas lieu d'être.

En effet, il ne ressort pas de l'Atlas des zones inondables (AZI) qu'un cours d'eau, qu'une zone d'inondation par débordement de cours d'eau ait été identifiée à cet emplacement.

Annexe 5 : extraits cartographiques DREAL

Il semble que la zone identifiée dans le futur PLUi corresponde en réalité à un bassin de décantation liée à l'activité de Saint-Louis-Sucre.

S'agissant de la partie Sud-Ouest du terrain d'assiette du projet, concernée par deux aplats de couleur bleu foncé (zones de débordements de nappe), il nous semble qu'elles ne sont pas justifiées.

Si ces zones sont identifiées sur la cartographie de la DREAL, elles semblent en réalité correspondre également à des bassins de décantation qui sont liés à l'activité de Saint-Louis-Sucre.

Annexe 5 : extraits cartographiques DREAL

SAS BF4 CAGNY - Société par actions simplifiée - RCS Paris n°939 525 457
7 Rue Balzac - 75008 Paris
www.brownfields.fr – information@brownfields.fr

SAS SEPIA INFRASTRUCTURE - Société par actions simplifiée - RCS Nanterre n°939 525 457
3 Avenue Leon Bourgain – 92400 Courbevoie
www.sepia-infrastructure.com – contact@sepia-infrastructure.com

Il pourrait donc s'agir d'erreurs d'interprétation ou identifiées dans la cartographie de la DREAL, qui pourraient être levées à la suite d'une discussion avec services de la DREAL conformément à la « *Notice de l'Atlas des remontées de nappes - zones non saturées (ZNS)* » publiée sur le site de la préfecture.

Annexe 6 : notice ZNS DREAL

Par conséquent, il est demandé de bien vouloir procéder à la suppression de ces zones (zone inondable par débordement de cours d'eau et les zones de débordement de nappe) identifiées sur l'intégralité des documents n°4 des pièces dites techniques du projet de PLUi).

***

En conclusion, les sociétés BF4 CAGNY et SEPIA INFRASTRUCTURE, en leurs qualités de futurs propriétaires du site de Saint Louis Sucre et de porteurs de construction de centres de données (data centers) sur la commune de Cagny, vous demandent de bien vouloir émettre un avis favorable aux propositions de modifications du PLUi qui figurent dans le présent courrier.

Vous remerciant d'annexer la présente et ses annexes à votre rapport,

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président de la commission d'enquête, Messieurs les commissaires enquêteurs, en l'expression de notre meilleure considération.

BF4 CAGNY
Abdelkrim BOUCHELAGHEM

SEPIA INFRASTRUCTURE
Fabien VIEAU

DocuSigned by:
Fabien Vieau
C277C20E947347C...

ANNEXES

Annexe 1 : informations foncières
Annexe 2 : extrait cadastral terrain d'assiette du projet
Annexe 3 : plan de zonage PLU Cagny
Annexe 4 : règlement de zone PLU Cagny
Annexe 5 : extraits cartographiques DREAL
Annexe 6 : notice ZNS DREAL

SAS BF4 CAGNY - Société par actions simplifiée - RCS Paris n°939 525 457
7 Rue Balzac - 75008 Paris
www.brownfields.fr – *information@brownfields.fr*

SAS SEPIA INFRASTRUCTURE - Société par actions simplifiée - RCS Nanterre n°939 525 457
3 Avenue Leon Bourgain – 92400 Courbevoie
www.sepia-infrastructure.com – *contact@sepia-infrastructure.com*

CAGNY

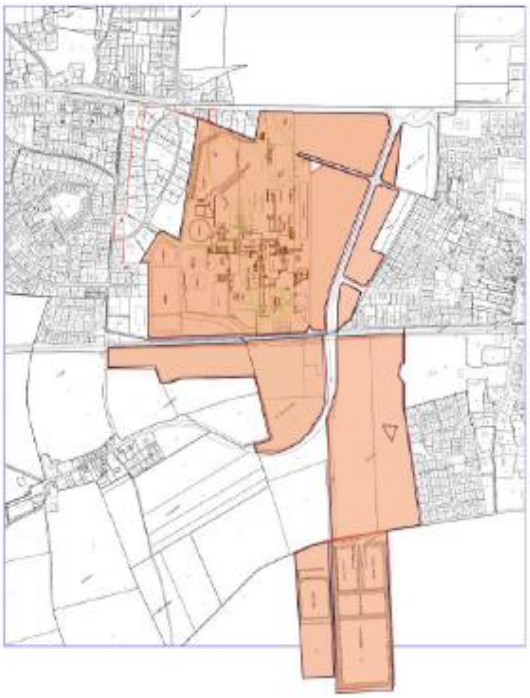
SITUATION

ANNEXE 1



CAGNY

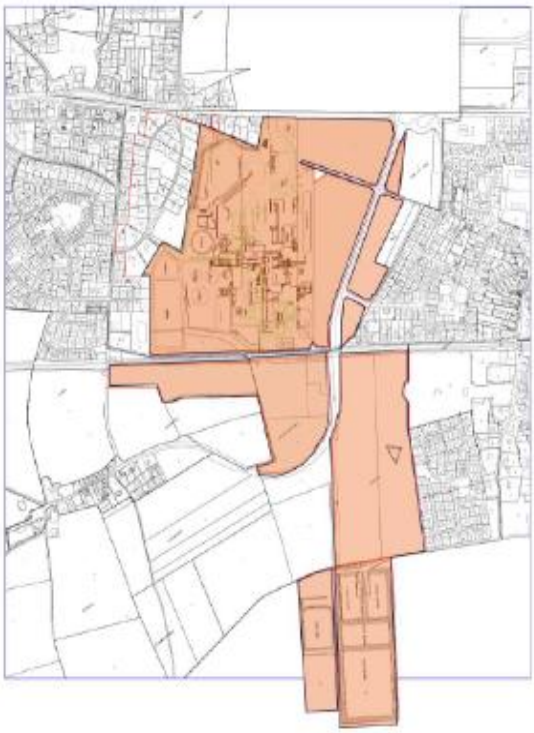
Périmètre vente SLS



Surface de +/- 81ha dont plus de 50% de zones agricoles et espaces naturels.

CAGNY

Périmètre vente SLS



Surface de +/- 81ha dont plus de 50% de zones agricoles et espaces naturels.

CAGNY

Zonage PLU



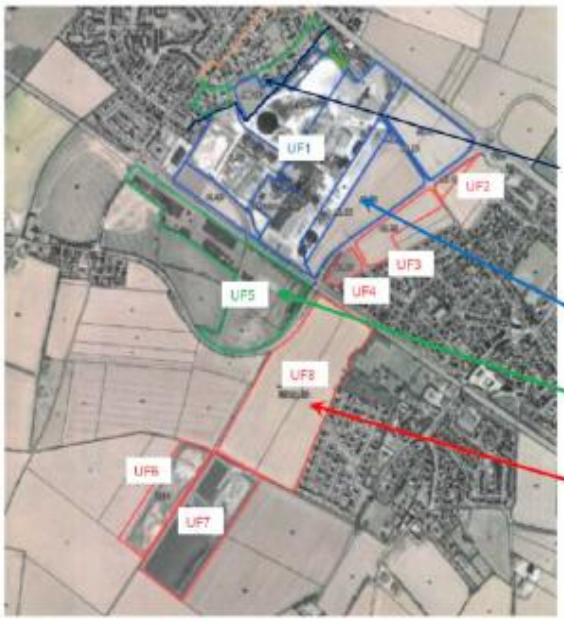
CAGNY

Zonage PLU



CAGNY

Plan parcellaires



Propriétés Saint Louis Sucre sur communes de Cagny et Frénouville ...

Hors scope du projet (Cité de la Sucrerie)

Surfaces concernées par le projet (total 81ha07a42ca) :

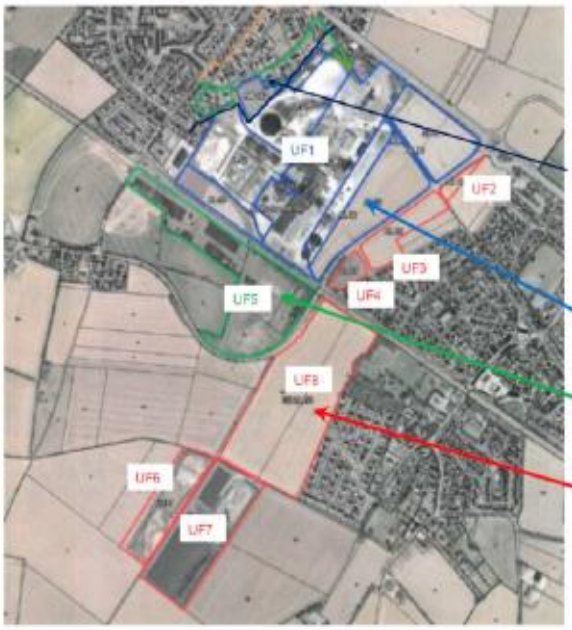
Zone industrielle & Economique – UF1
(29ha UE + 4ha 1AUE + 0,4ha N)

Zone Naturelle – UF5
(9ha N)

Zones Agricoles
Du Nord au Sud : UF2, 3, 4, UF8, UF6 ("ball-trap"), UF7 (bassins)
(19ha A + 7ha Ab)

CAGNY

Plan parcellaires



Propriétés Saint Louis Sucre sur communes de Cagny et Frénouville ...

Hors scope du projet (Cité de la Sucrerie)

Surfaces concernées par le projet (total 81ha07a42ca) :

Zone industrielle & Economique – UF1
(29ha UE + 4ha 1AUE + 0,4ha N)

Zone Naturelle – UF5
(9ha N)

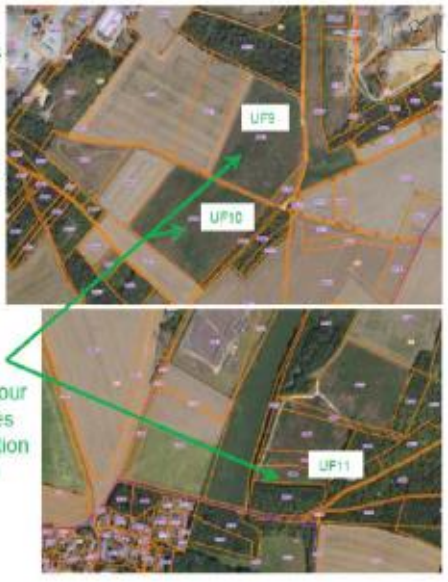
Zones Agricoles
Du Nord au Sud : UF2, 3, 4, UF8, UF6 ("ball-trap"), UF7 (bassins)
(19ha A + 7ha Ab)

CAGNY

Plan parcellaires



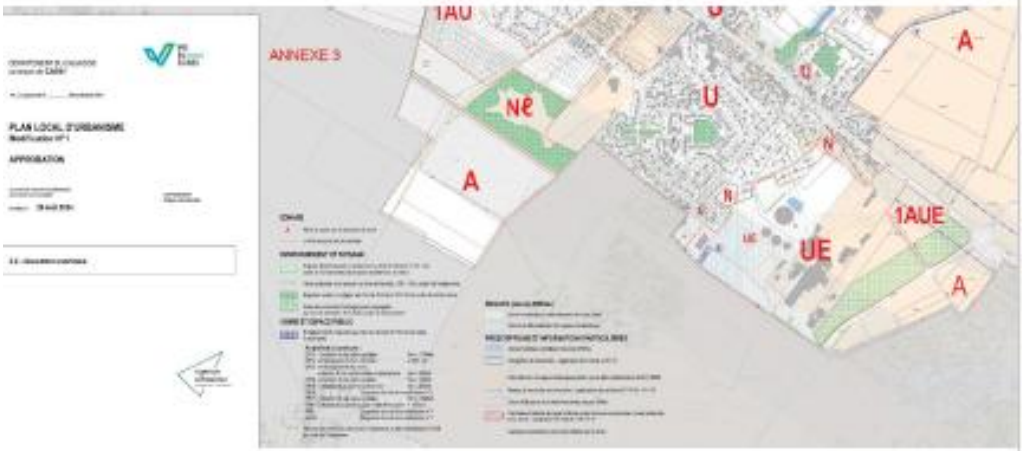
... et surfaces en propriété Saint Louis Sucre sur commune de Bellengreville



Zones Naturelles pour Taillis à Très Courte Rotation
(14 ha)


CAGNY
Plan parcellaires
bassins
... et surfaces en propriété Saint Louis Sucre sur commune de Bellengreville
Zones Naturelles pour Taillis à Très Courte Rotation (14 ha)


ANNEXE 2


ANNEXE 3
1AU
Ne
A
U
N
1AUE
UE

DÉPARTEMENT DU CALVADOS
commune de **CAGNY**

P.L.U. approuvé le ..... 24 novembre 2018

ANNEXE 4

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification N°1

APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire

en date du : 29 août 2024

LE PRESIDENT
Philippe PESQUEREL

4-1 - RÈGLEMENT

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

Dans **l'ensemble de la zone** :

1 Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
2 Les constructions, ouvrages ou travaux liés à une exploitation agricole ou forestière.
3 Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
4 Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
5 Le stationnement de plus de **3 mois par an**, consécutifs ou non, des caravanes hors terrains aménagés,
6 Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la présente zone.
7 Dans la zone de protection écologique et paysagère mentionnée sur le règlement graphique : Les constructions, installations et aménagements qui remettraient en cause la coupure d'urbanisation à vocation agricole du secteur, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;

Dans **le secteur UEp** :

La construction de nouveaux bâtiments – quels qu'ils soient – en dehors de celle visée à l'article 2.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone

Risques et protections :

1 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de remontées de la nappe phréatique, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

2 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives au phénomène de **retrait-gonflement des argiles**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

3 Dans la zone de protection écologique et paysagère mentionnée sur le règlement graphique, les aménagements (tels que des chemins ou pistes cyclables) ou ouvrages de petite taille, nécessaires à des infrastructures publiques ou d'intérêt collectif sont autorisés, s'ils ne portent qu'une atteinte marginale à l'usage existant des sols ;

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UEp

Servitude particulière en application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme :

Dans les secteurs compris dans un **périmètre d'attente de projet d'aménagement global**, les nouvelles constructions sont interdites, pendant une durée au plus égale à 5ans à compter de la modification n°1 du PLU, à l'exception des constructions (ou extension de construction) d'au plus 40m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (pour celles qui ne comportent pas de surface de plancher) par unité foncière existante.

Servitude particulière en application de l'article L151-10 du Code de l'urbanisme :

Dans les secteurs compris dans un **périmètre « de démolition »** de nouvelles constructions, sont autorisées sous réserve de la démolition préalable des constructions existant avant la modification N°1 du PLU. Cette disposition ne s'applique pas à une extension ou une annexe de moins de 40m2 de surface de plancher.

Constructions nouvelles ou existantes :

1 - L'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ainsi que les garages, autres annexes et préaux liés à ces habitations, dans le respect des dispositions de l'article 9 de cette zone.

2 - L'aménagement et/ou l'extension des constructions ou installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dont la création est interdite dans la présente zone ou ses secteurs, dans le respect des dispositions de l'article 9 de cette zone.

~~3~~ – un bâtiment à usage d'activités portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000m² devra être raccordé à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80 % de ses besoins en énergie (hors besoins frigorifiques et de production). A défaut, il devra pouvoir faire état de l'achat d'au moins 80 % d'énergie d'origine renouvelable pour répondre à ses besoins en énergie.

4 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, les éoliennes, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 14 de cette zone.

Dans le secteur UEp

Seuls sont autorisés l'aménagement et l'extension limitée à 15% de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activités artisanales ou commerciales existants à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès.

Les voies nouvelles doivent être en conformité avec les règlements sécurité - incendie en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de sécurité - incendie et de collecte des ordures ménagères.

La largeur de chaque voie piétonne ou piste cyclable monodirectionnelle doit être au minimum de **1,5 m**, sauf dispositions différentes indiquées sur le règlement graphique.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les accès carrossables aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux pluviales

En présence d'un réseau de collecte, les eaux pluviales des constructions nouvelles, doivent être récupérées ou infiltrées sur place.

En cas d'impossibilité technique, le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire.

Les dispositifs de récupération d'eau sur place sont autorisés.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation de débits de rejets seront imposés (sur le terrain et à la charge du pétitionnaire) avant rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte, s'il existe, conformément aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau de collecte ou en cas de réseau de collecte insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement aux dispositifs visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en conformité avec les règlements en vigueur.

3.2 - Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle (hors certaines annexes, ex : abris de jardin, garage...) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toute construction ou installation nouvelle doit être dirigée sur des dispositifs d'assainissement individuels conformément aux règlements en vigueur.

5 - Collecte et tri des déchets

Toute construction nouvelle doit prévoir pour la gestion et le tri des déchets, un lieu de stockage adapté suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

6 – Technologies de l'Information et de Communication

Tout projet de lotissement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir la réalisation de fourreaux en vue d'assurer la desserte en TIC.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;
- l'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Le long des **routes départementales**, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 15 m de l'axe des voies.

Dans les cas non visés ci-dessus, les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal** de **5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation entre 0 et 5 m peut toutefois être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, soit au titre des Monuments Historiques ;
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.
- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à **50%** de la surface de la façade ;
- La construction d'annexes.

2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 4 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

3 - Voies ferrées

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **5 m** de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'**article 5 de la loi du 15 juillet 1845** sur la police des chemins de fer.
Pour les annexes (y compris les garages), les piscines et les préaux, cette distance minimale est ramenée à **2 m**.
Préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain doit effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF ou de RFF.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas **0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas **1,20 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence ;
- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :
- soit **en limite(s) séparative(s)**, la mitoyenneté n'étant possible que d'un seul côté et sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu ;
- soit avec un **retrait minimal de 5 m** d'une ou des limites séparatives.

Toutefois, lorsque le terrain d'assiette du projet jouxte une zone d'habitat, les constructions doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives périphériques à la zone UZ à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans jamais être inférieure à 10 m. En outre, la marge de recul correspondante devra être impérativement plantée d'arbres.

Une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :
- La mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, soit au titre des Monuments Historiques ;
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant ;
- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à **50%** de la surface de la façade.

ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

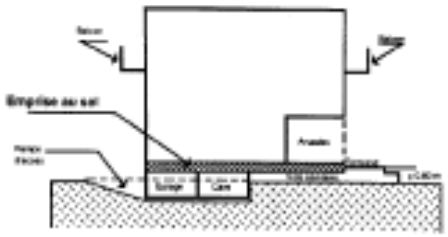
Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de l'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à **0,60 m** par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



2 - Règles d'emprise

Hors secteur UEp, le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes (dont les garages), ne peut excéder **70% de la surface du terrain**, sauf dans les cas prévus ci-dessous.

3 - Cas particuliers

3.1 - Constructions existantes

L'emprise de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (24 octobre 2012) n'est pas réglementée dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

3.2 - Equipements ou services, publics ou collectifs d'intérêt général

L'emprise au sol des équipements ou services, publics ou collectifs d'intérêt général n'est pas réglementée.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En référence à l'**article R.111-27 du Code de l'Urbanisme** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des **articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme** (volet paysager des permis).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'**annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local »**.

En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés, ou au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

1 - Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2 - Façades, devanture et rez-de-chaussée commerciaux

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

1.3 - Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Les constructions de grand volume adopteront une toiture minimisant leur impact visuel. La toiture devra être de couleur sombre de manière à limiter l'impact visuel.

Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

En limite du domaine ferroviaire, la hauteur des clôtures peut s'élever à **2 m**.

Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions portant sur les clôtures.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures seront composées de grillage rigide sur poteiets d'une hauteur maximale de 2 mètres. Elles seront doublées d'une haie.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**.

En bordure de l'espace agricole ou naturel, elles comprendront obligatoirement une haie.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

2.4 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2.5 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

Dans les limites définies aux articles **L.151-30 et L.151-34 du Code de l'Urbanisme**, afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre d'emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après. Les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette. Dès que possible elles seront mutualisées.

1.1- Normes à respecter

Constructions destinées à l'habitation

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement.

Hébergement hôtelier

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche complète de 2 chambres.

Résidences communautaires

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche complète de 3 logements ou chambres.2. Les zones urbaines

Etablissements pour personnes âgées

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche complète de 4 logements ou chambres.

Restaurants

Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 40 m² de surface de plancher.

Au-delà, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher.

Bureaux, services et activités tertiaires

Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher de l'établissement lorsque celle-ci excède 100 m².

Commerces

Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement lorsque celle-ci excède 100 m².

Au-delà, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher.

Artisanat

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche complète de 120 m² de surface de plancher.

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transports de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

Autres constructions

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

1.2 - Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain de la construction.

Modalités de calcul

Le nombre de stationnements sera arrondi à l'entier supérieur (exemple : 3,4 => 4).

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux

dispositions du paragraphe 1.1 de l'article 12 de cette zone sans référence à des droits acquis.

Dimensionnement du stationnement

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 m par 2,30 m (2 m en cas de stationnement longitudinal). Si l'angle développé entre l'axe de circulation et celui de la place de stationnement est inférieur ou égal à 45°, la longueur du rectangle peut être réduite à 4,5 m. Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0,50 m.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules. Les rampes d'accès ne doivent pas présenter de pente supérieure à 15%.

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2.1 - Normes à respecter

Bureaux, commerces

Il est exigé au minimum 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher.

Artisanat, industrie

Il est exigé au minimum 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher.

Autres constructions

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

2.1 - Modalités d'application

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos, couverts.

Pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dimensionnement du stationnement

La surface minimale d'un emplacement s'établit à **1,5 m²**, sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues (voir les modalités d'application pour le stationnement automobile au **paragraphe 1.2** de l'**article 12** de cette zone).

Modalités de calcul

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum

- **10%** de la superficie totale du terrain, hors emplacement réservé ou alignement.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

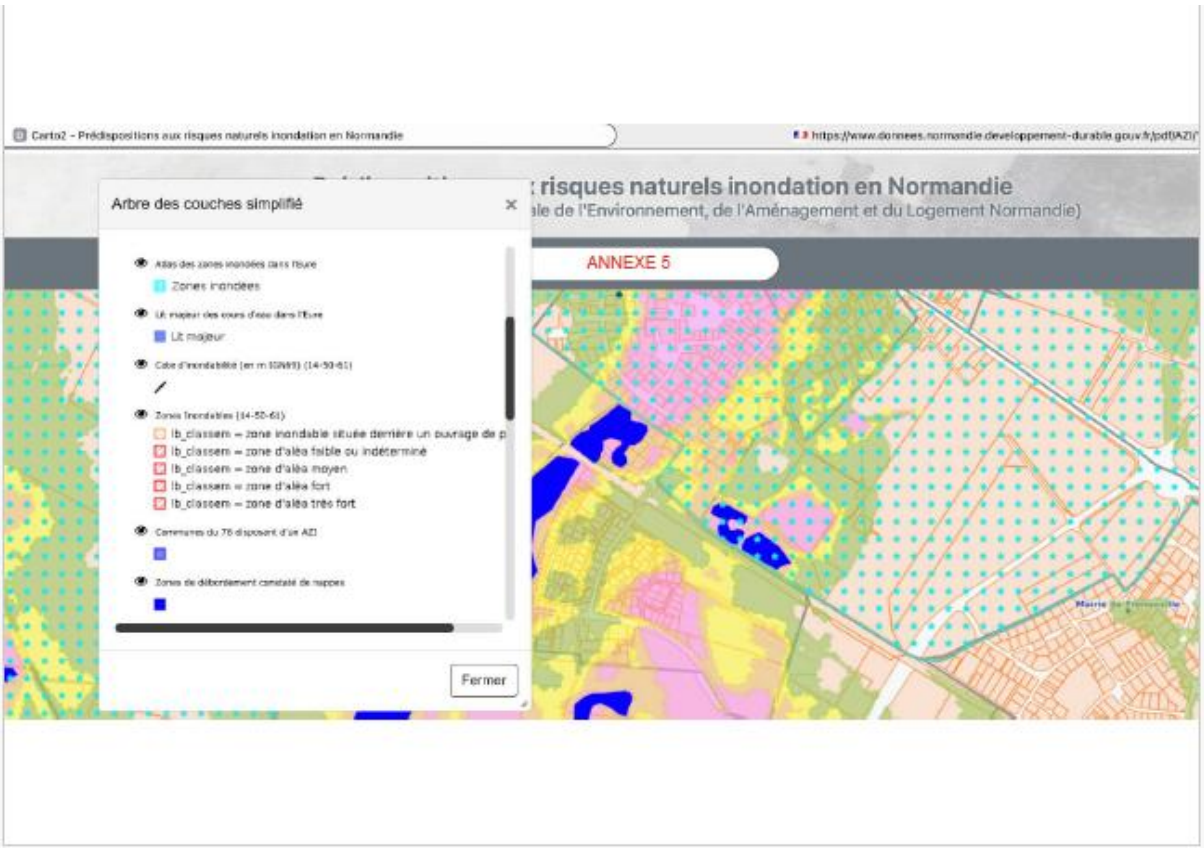
Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés.

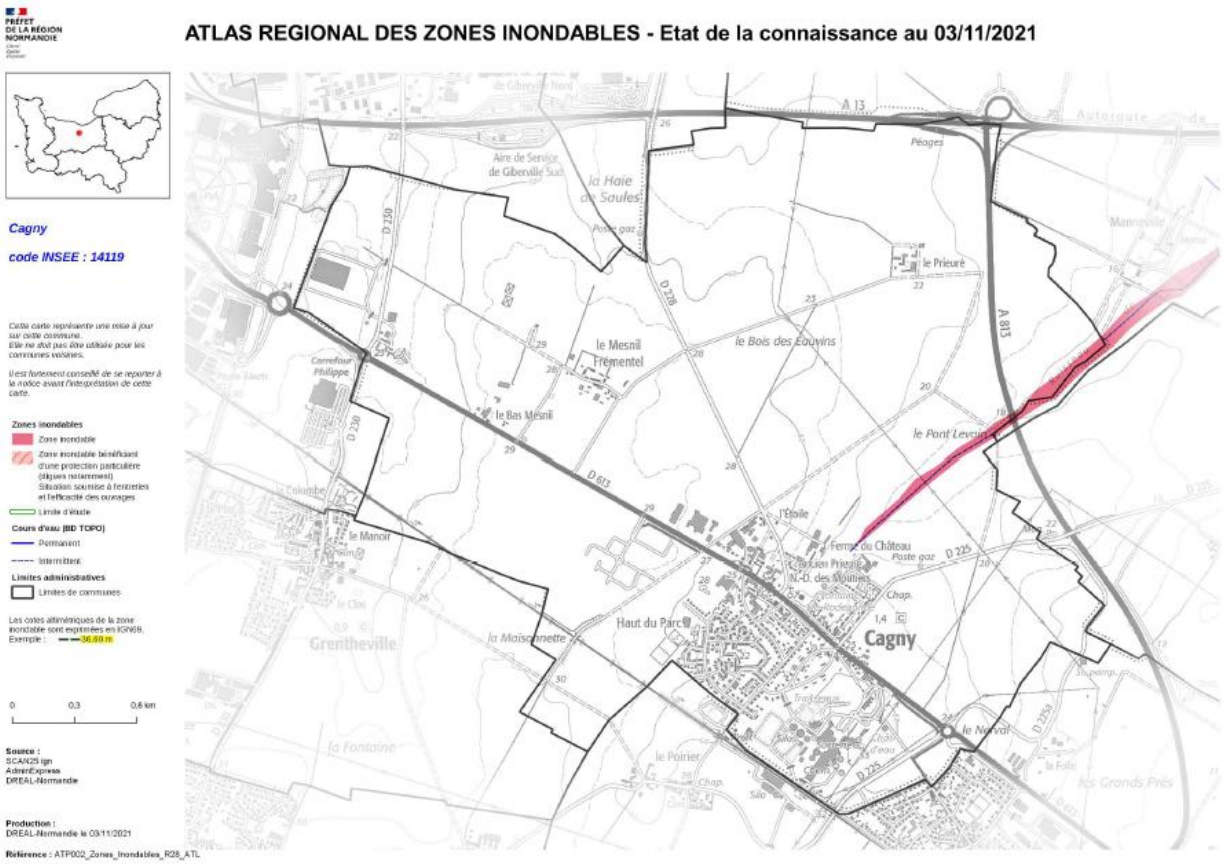
La composition se développe autour des principes suivants :

- les espaces de recul imposés sur voies sont traitées en espaces verts (cf. règles communes concernant les marges de recul) ;
- des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, des stockages ou installations de récupération des déchets ;
- les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble comprenant des plantes arbustives et **1 arbre** pour **6 emplacements** de stationnement en aérien.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux.


Carto2 - Prédispositions aux risques naturels inondation en Normandie
https://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr/pdf/AZI/
risques naturels inondation en Normandie
ale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Normandie)
ANNEXE 5
Arbre des couches simplifié
Atlas des zones inondées dans l'Eure
Zones inondées
Lit majeur des cours d'eau dans l'Eure
Lit majeur
Cote d'inondabilité (en m IGN69) (14-50-61)
Zones inondables (14-50-61)
lb_classem = zone inondable située derrière un ouvrage de p
lb_classem = zone d'aléa faible ou indéterminé
lb_classem = zone d'aléa moyen
lb_classem = zone d'aléa fort
lb_classem = zone d'aléa très fort
Communes du 76 disposant d'un AZI
Zones de débordement constaté de nappes
Fermer


PRÉFET DE LA RÉGION NORMANDIE
ATLAS REGIONAL DES ZONES INONDABLES - Etat de la connaissance au 03/11/2021
Cagny
code INSEE : 14119
Cette carte représente une mise à jour sur cette commune.
Elle ne doit pas être utilisée pour les communes voisines.
Il est fortement conseillé de se reporter à la notice avant l'interprétation de cette carte.
Zones inondables
Zone inondable
Zone inondable bénéficiant d'une protection particulière (digues notamment)
Situation soumise à fenêtreries et l'efficacité des ouvrages
Limite d'étude
Cours d'eau (BD TOPO)
Permanent
Intermittent
Limites administratives
Limites de communes
Les cotes altimétriques de la zone inondable sont exprimées en IGN69.
Exemple : 36.60 m
0 0,3 0,6 km
Source :
SCAN25 ign
AdminExpress
DREAL-Normandie
Production :
DREAL-Normandie le 03/11/2021
Référence : ATP002_Zones_Inondables_R28_ATL
A 13
Péages
Aire de Service de Giberville Sud
la Haie de Saules
le Prieuré
le Mesnil Frémentel
le Bois des Eauvins
le Bas Mesnil
le Pont Levain
Carrefour Philippe
le Manoir
l'Etoile
Ferme du Château
Poste gaz
Haut du Parc
Cagny
Grentheville
la Maisonnette
le Noval
le Poirier
la Fontaine
les Grands Prés
D 250
D 228
D 613
D 225
A 813

PRÉFET
DE LA RÉGION
NORMANDIE
Liberté
Égalité
Fraternité

ANNEXE 6

Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux

La cartographie de la profondeur des nappes phréatiques décrit la prédisposition des territoires au risque d'inondation par remontée de nappe en hiver (lors des périodes de très hautes eaux).



Enjeux

Bien que les débordements de nappe phréatique soient un phénomène généralement lent et peu dangereux, ils demeurent très préjudiciables au regard de la durée des inondations qu'ils génèrent, ces dernières pouvant dépasser plusieurs jours voire plusieurs semaines.

En zone littorale en particulier, les territoires situés sous le niveau de la mer sont fortement prédisposés aux inondations par les nappes phréatiques. Les écoulements souterrains y sont conditionnés à la fois par la pluviométrie et par le niveau marin : les niveaux piézométriques des nappes littorales fluctuent donc en fonction des cycles saisonniers hiver/été et des cycles de marée.

Pour plus d'informations sur les zones sous le niveau marin, voir l'atlas correspondant : https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/



Méthodologie

La cartographie de la profondeur des nappes phréatiques en période de très hautes eaux repose sur :

- l'exploitation de données piézométriques ;
- une enquête menée auprès de 600 communes du Calvados et de l'Orne, qui a permis de recueillir des informations sur les niveaux atteints par les nappes en avril 2001 (épisode d'inondation de longue durée) ;
- une enquête menée en 2010 auprès des communes de la Manche ;
- des campagnes photographiques réalisées par la DREAL et par l'IGN, pendant des inondations hivernales ;

- l'exploitation d'orthophotoplans (BD ORTHO®) de l'IGN permettant d'identifier des témoins de remontée de nappe (mares, sources, zones humides, traces de débordement temporaire de nappe) ;
- des études réalisées par des organismes privés ou publics (DDTM du Calvados, Départements du Calvados et de l'Orne, BRGM, AESN...) ;
- la topographie du terrain et des formations géologiques ;
- le RGE ALTI® de l'IGN : un modèle numérique de terrain (MNT) au pas de 5 m ;
- des données relatives aux zones humides, recueillies sur le terrain dans les départements de l'Eure et de la Seine-Maritime.





La modélisation de ces données a permis de définir les isopièzes des cotes maximales probables de la nappe (toit de la nappe) en période de très hautes eaux. Ces cotes maximales permettent par soustraction à la topographie du terrain naturel d'obtenir les valeurs de profondeur de la nappe.

La cartographie produite permet de cerner les territoires où la nappe peut déborder, affleurer le sol ou au contraire demeurer à grande profondeur lors des périodes les plus humides. La nappe représentée est une nappe superficielle incluse dans les formations de surface (nappe dite perchée). Elle peut être distincte de celle, plus profonde, exploitée pour les besoins en eau potable ou pour d'autres usages.

La cartographie de l'aléa

Les aléas de l'atlas sont catégorisés en sept classes :

- en hachuré rose, les zones humides. La plupart d'entre elles ont été cartographiées par photo-interprétation ou relevé terrain. Leur présence indique en général celle d'une nappe phréatique peu profonde pouvant déborder lors des périodes les plus pluvieuses ;
- en hachuré marron, les zones humides remblayées ;
- en bleu foncé, les zones dans lesquelles des débordements de nappe ont déjà été observés, lors des inondations de 2001 par exemple. Certains terrains cartographiés sont restés inondés plusieurs mois sous des hauteurs d'eau proches du mètre. Dans ces zones, les remblais peuvent s'avérer instables ;
- en rose, les terrains où la nappe affleure le sol (profondeur inférieure à 0,1 m) ;
- en orange, les terrains où la nappe est comprise entre 0,1 et 0,5 m de profondeur ;
- en jaune, les terrains où la nappe est comprise entre 0,5 et 1 m de profondeur ;
- en vert, les terrains susceptibles d'être inondés durablement mais à une profondeur plus importante (de 1 à 2,5 m de profondeur). Les infrastructures des bâtiments peuvent subir des dommages importants et coûteux. Les sous-sols sont menacés d'inondation ;
- sur le reste du territoire, où la zone non saturée excède 2,5 m de profondeur, l'aléa ne concerne que les infrastructures les plus profondes (immeubles, parkings souterrains...). Le risque d'inondation ne peut être écarté pour les sous-sols dans ces zones.

Les profondeurs indiquées correspondent à la distance entre le sol et le toit de la première nappe phréatique rencontrée.

NB : Dans les zones cartographiées en bleu, rose, orange et jaune, la profondeur de la nappe peut être inférieure à 1 mètre. Les infrastructures enterrées et les sous-sols peuvent donc y être impactés durablement, générant des problèmes de sécurité et/ou de salubrité.
De même, les dégâts sur les voiries, les réseaux et bâtiments peuvent y être considérables et coûteux.

Précision du document cartographique

La qualité de la cartographie est influencée par les facteurs suivants :

- la précision des orthophotoplans. La BD ORTHO® est désormais produite, par défaut, à une résolution de 20 cm ;
- la complexité des milieux mis en jeu et notamment l'occupation du sol. En effet, cette dernière peut rendre partiellement inopérante une méthodologie qui repose en partie sur l'exploitation de clichés aériens. Les secteurs boisés et les zones de forte densité urbaine sont des obstacles à la photo-interprétation. Par ailleurs, la dégradation de certains hydrosystèmes par l'agriculture moderne prive la méthode d'informations en termes de débordement de nappe ;
- la date de prise de vue : lors des périodes estivales, la végétation peut masquer des indicateurs de zones humides et certaines prairies humides, déjà fauchées, ne sont plus visibles en tant que telles ;
- la précision des données topographiques disponibles. La précision du MNT varie selon les zones et les enjeux : elle est portée à 20 cm (erreur moyenne quadratique) dans les zones inondables ou littorales ;
- l'interprétation est limitée par la précision du support cartographique utilisé. L'échelle de restitution est le 1/10 000, sur un support correspondant au SCAN25® de l'IGN (fonds cartographique au 1/25 000).

Les incertitudes liées aux données utilisées pour l'élaboration de la cartographie ne permettent pas de déterminer les profondeurs de nappe avec une précision de l'ordre du décimètre. Cependant, la DREAL a fait le choix d'afficher une précision de l'ordre du décimètre, de manière à permettre aux utilisateurs de la cartographie de mieux hiérarchiser les enjeux.

Que faire si la cartographie vous semble peu cohérente par rapport à votre connaissance du terrain ?

Cette cartographie décrit une situation de hautes eaux hivernales. En cas de constat d'écart notable entre le niveau indiqué sur l'atlas et un constat de terrain, il faut tenir compte des éléments suivants :

- le niveau de la nappe peut varier de plusieurs mètres entre l'été et l'hiver dans les forages ou les puits ;
- les nappes ne réagissent pas forcément aux pluies en été, même si elles sont abondantes, en raison notamment de la présence de végétation et du phénomène d'évapotranspiration ;
- de nombreux forages captent l'eau dans des nappes profondes, davantage exemptes de pollutions. L'existence d'une nappe profonde n'exclut pas qu'il puisse y avoir, les hivers les plus pluvieux et temporairement, une nappe qui se mette en charge très proche du sol, voire qui déborde.

Il est aussi possible que la DREAL ait commis localement une erreur d'interprétation ou que la précision topographique des documents utilisés soit insuffisante pour retranscrire, dans le détail, les subtiles variations du terrain.

D'éventuelles erreurs identifiées dans la cartographie peuvent être signalées à la DREAL, uniquement par les services compétents en matière d'urbanisme, sur la base d'éléments techniques argumentés, géoréférencés et présentant un degré de précision comparable à celui du présent atlas.

Réalisation : direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie
Septembre 2024
Directeur de publication : Olivier Morzelle, directeur régional
www.normandie.developpement-durable.gouv.fr
dreal-normandie@developpement-durable.gouv.fr

Application carto2.geo-ide

Réponse du maître d'ouvrage :

1 – SUR LA QUALIFICATION JURIDIQUE DU CENTRE DE DONNÉES (DATA CENTER)

La demande : revoir les sous destinations autorisées, un data center relevant de la catégorie « entrepôt ».

La réponse : l'interdiction sera revue, elle répondait à un objectif de limitation des flux de transports routiers, ce qui ne concerne pas un data center. En conséquence, le règlement sera précisé et la rédaction de l'OAP sectorielle modifiée.

2- SUR LA TAILLE DE LA ZONE À (RE)URBANISER

La demande : ne pas revoir le zonage du foncier, rester à celui existant dans le PLU.

La réponse :

- On rappellera que le PLU de Cagny a été modifié, dans l'attente du PLUI, pour se mettre en compatibilité avec le SCOT de Caen Métropole ; il l'a été pour prendre en compte la préservation d'une coupure d'urbanisation entre Cagny et Frénouville. Ainsi, la constructibilité d'une grande partie des terrains alors constructibles, a alors été sensiblement réduite.
- Que le PLUI se doit d'appliquer la Loi Climat et Résilience et les orientations du SCOT modifié suite à cette loi, et donc d'assurer une maitrise de ses extensions de l'urbanisation.
- Qu'en conséquence, le PADD prévoit que la restructuration du site déjà occupé soit préalable à toute nouvelle extension de l'urbanisation sur des terres en plein terre. Ainsi le projet arrêté permet la réurbanisation d'un ensemble de 24ha, qui permet tout à fait l'implantation d'un (ou plusieurs) data center.

3- SUR LA FORMULATION DE L'OAP

La demande : revoir la formulation qui mentionne une « activité industrielle dominante ».

La réponse :

- on rappellera que l'OAP sectorielle n'est pas rédigée pour un projet précis, mais donne les orientations avec lesquelles tout projet se devra d'être compatible. Elle a ainsi été rédigée pour permettre, aussi, la réalisation d'un projet d'aménagement au sein duquel une seule grande entreprise n'occuperait pas toute la place disponible.

En conséquence :

- la rédaction sera revue, vu la sous-destination retenue par la jurisprudence pour un data center. Elle le sera sans que ne soit supprimé l'objectif de préservation des quartiers riverains (contre les bruits, pollutions, flux de véhicules utilitaires, etc.). Elle sera précisée pour éviter toute ambiguïté sur les objectifs de la collectivité : permettre autant l'implantation d'une seule entreprise que d'un ensemble d'entreprises avec une entreprise « mère ».

4- SUR LE REPORT DE L'INFORMATION PROVENANT DE LA CARTE DE LA DREAL

La demande : la carte de la DREAL sur l'affleurement de nappe, reportée sur le règlement graphique, semble reposer sur une erreur, en méconnaissant la présence de bassins à l'emplacement d'une mention de « débordement de nappe »

La réponse : Effectivement, les éléments permettent de penser qu'il existe une erreur d'interprétation sur la présence d'eau.

Sur ces questions, comme le précise le règlement, des études réalisées par le pétitionnaire (et un BE compétent) peuvent apporter des éléments complémentaires si les données connues apparaissaient fausses ou périmées.



Commentaire de la commission :

La commission prend acte de la réponse apportée par le maître d'ouvrage et invite le requérant à se rapprocher de la Communauté de communes pour faire un point précis sur ce dossier.

Contribution n°74 (Web)

Par SAINT LOUIS SUCRE

Déposée le mardi 24 février 2026 à 20:17

74 avenue du Générale de Gaulle

80700 ROYE

Contribution :

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,

Messieurs les Commissaires-enquêteurs,

Vous trouverez ci-joint notre courrier d'observations concernant le projet de PLUi. La société Saint Louis Sucre, propriétaire du site de l'ancienne sucrerie de Cagny, vous demande de bien vouloir émettre un avis favorable aux propositions de modifications du PLUi qui figurent dans son courrier.

Nous vous prions de croire en l'expression de notre considération distinguée.

SAINT LOUIS SUCRE

Monsieur Jean-Claude THOMAS
Président de la commission d'enquête
Salle de réunion intercommunale d'Otri
1, route de Saint Pierre sur Dives
14370 MOULT-CHICHEBOVILLE

Roye, le 24 février 2026

Par transmission sur le registre dématérialisé d'enquête publique

Objet : Observations émises par la société SAINT LOUIS SUCRE dans le cadre de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Val Es Dunes – Site de l'ancienne sucrerie de Cagny

Monsieur le Président de la commission d'enquête,
Messieurs les commissaires enquêteurs,

La société SAINT LOUIS SUCRE est propriétaire d'un ensemble immobilier composé de 33 parcelles, d'une superficie totale d'environ 81 hectares, qui sont réparties sur les communes de Cagny (14630), Frénouville (14630) et de Bellengreville (14370), à savoir :

- Sur la commune de Cagny (14630) : Site de l'ancienne sucrerie :

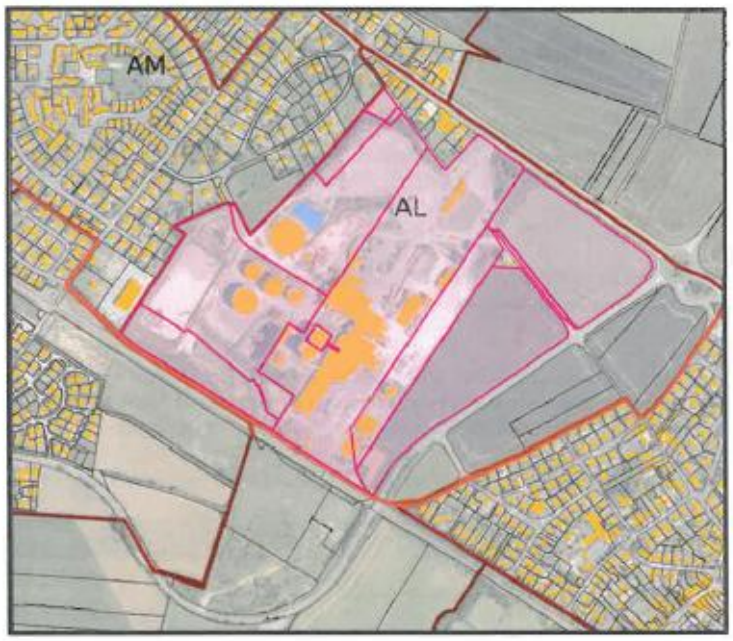
Parcelle	Lieu-dit	Nature	Surface parcellaire
AL n°14	ROUTE DE PARIS	Non bâtie	03 ha 89 a 24 ca
AL n°28	ROUTE DE PARIS	Non bâtie	04 ha 78 a 10 ca
AL n°31	ROUTE DE PARIS	Bâtie	02 ha 09 a 30 ca
AL n°32	62 ROUTE DE PARIS	Bâtie	09 ha 85 a 98 ca
AL n°33	CITÉ DE LA SUCRERIE	Bâtie	00 ha 12 a 52 ca
AL n°34	IMPASSE DU CHÂTEAU D'EAU	Bâtie	04 ha 30 a 35 ca
AL n°35	IMPASSE DU CHÂTEAU D'EAU	Aménagée (route)	00 ha 53 a 40 ca
AL n°36	IMPASSE DU CHÂTEAU D'EAU	Bâtie	00 ha 03 a 94 ca
AL n°37	IMPASSE DU CHÂTEAU D'EAU	Bâtie	00 ha 17 a 52 ca
AL n°38	CLOS À LA DAME	Aménagée (route)	00 ha 14 a 60 ca
AL n°39	CHV N9	Non bâtie	01 ha 80 a 10 ca
AL n°40	ROUTE DE PARIS	Bâtie	05 ha 20 a 13 ca
Surface totale : 329 518 m²			

- Sur la commune de Frénouville (14630) : Site de l'ancienne sucrerie - Parcelles cadastrées section AC n°16 à 18, cadastrées section ZE n°3 et 8, cadastrées section ZH n°22, 29, 39, 43, 48, 49, 52 à 54, pour une superficie totale de 316 079 m²,

GdG IL.

- Sur la commune de Bellengreville (14370) : parcelles cadastrées section D n°13, 26, 28 et section E n° 81, pour une superficie totale de 134 225 m²,

Les présentes observations concernent spécifiquement le site de l'ancienne Sucrerie de Cagny situé sur les communes de Cagny et Frénouville :



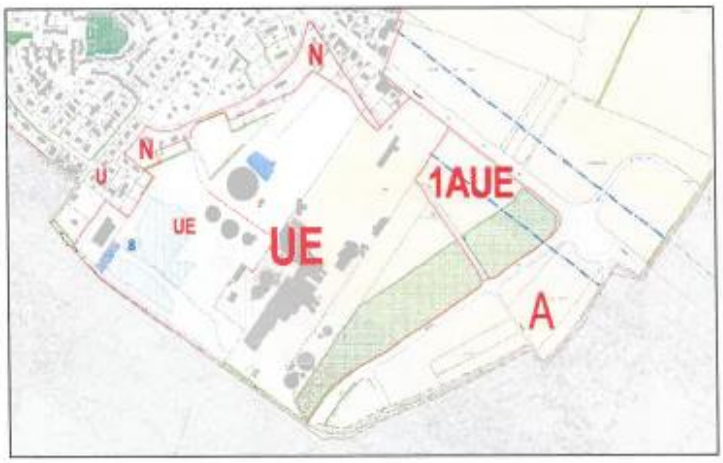
Pour la parfaite information de la Commission, les travaux de démantèlement du site industriel ont été engagés sur demande de la DREAL Normandie et conformément aux dispositions du Code de l'environnement. Ces travaux sont en cours de finalisation dans la perspective d'une nouvelle valorisation de ce site.

A ce titre, SAINT LOUIS SUCRE souhaite attirer l'attention de la Commission d'enquête concernant l'impact du projet du PLUi sur les possibilités d'exploitation et de valorisation de ce site, eu égard aux restrictions d'usages prescrites par le projet de règlement littéral du PLUi notamment.

1. REGLEMENTATION APPLICABLE – PLU DE LA COMMUNE DE CAGNY

Il ressort du PLU de la commune de Cagny, actuellement en vigueur, que le site de l'ancienne sucrerie est situé, dans sa grande majorité, en zone UE, et pour le reste, en zones 1AUE et A/N (environ 40 % de la superficie du site est classé en zone naturelle) :

GG IL.



Un tel classement, particulièrement en zone UE, apparaît cohérent au regard des caractéristiques du secteur qui, déjà urbanisé et suffisamment pourvu en équipements publics, est destiné à accueillir une diversité d'activités économiques.

A date, le règlement actuel du PLU de Cagny permet la réalisation de « bâtiments d'activités de toute nature », la zone étant identifiée comme monofonctionnelle. La zone UE est définie comme suit :

> *« La zone urbaine monofonctionnelle à vocation économique (UE) réservée aux bâtiments d'activités de toute nature (industriels, artisanaux, commerciaux, logistiques...). »*
>
> *Les articles 1 et 2 du règlement de la zone UE du PLU de Cagny autorisent la réalisation de constructions qui relèvent de la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » et de la sous-destination « entrepôt ».*

La rédaction actuelle du règlement du PLU de Cagny apparaît particulièrement adaptée à la valorisation du site et à la réalisation de projets conformes à sa localisation stratégique ainsi que le rappelle le projet de PADD du PLUi :

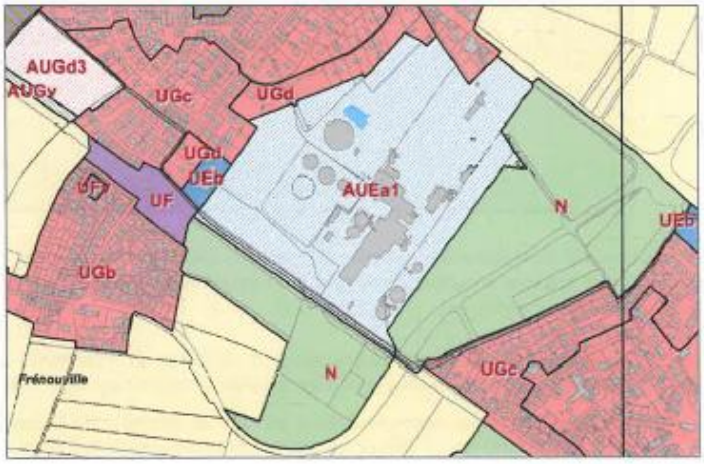
> *« Cet ancien site industriel présente d'importants atouts :*
>
> *- en termes de taille et de configuration : 24 ha d'un seul tenant, avec des caractéristiques géométriques, topographiques et de portance qui faciliteront sa réurbanisation ;*
>
> *- en termes de desserte : il est accessible par le réseau routier structurant de l'aire urbaine caennaise (RD613, RD41 et A813) ; Il est proche de la halte ferroviaire Cagny-Frénouville ; Il est bordé au sud par la voie ferrée ; Il est alimenté par le réseau électrique haute tension et le réseau de gaz ; Il dispose d'une station d'épuration et de forages d'eau.*
>
> *- en termes de situation urbaine : il peut être desservi à l'écart des quartiers d'habitat ; Il peut être séparé de ceux de Cagny par une zone tampon végétalisée déjà partiellement existante et l'est dès à présent de ceux de Frénouville par une coupure d'urbanisation, préservée par le SCOT. »*

GG IL.

2. PROJET DE RÈGLEMENT – PLUI CC VAL ES DUNES

Le projet de PLUi soumis à la présente enquête publique prévoit une évolution du zonage du terrain d'assiette et du règlement littéral, ce qui restreint considérablement les possibilités de valoriser ce site stratégique et attractif.

En effet, la majeure partie de l'emprise du site de la sucrerie de Cagny, actuellement classée en zone UE (cf. 1) au PLU de Cagny, se verrait désormais classée en zone AUEa1 au PLUi, le surplus étant en outre classé en zone N (environ 40 % de la superficie du site) :



Le projet de PLUi hypothèque les possibilités de revalorisation du site en général, y compris des possibilités de valorisation en cohérence avec les objectifs de développement économique fixés par la Communauté de communes Val es Dunes et le S.C.O.T. de Caen Métropole, dès lors que, selon l'article AUE 1 relatif aux interdictions de certains usages, affectations des sols, types d'activités et destinations et sous-destinations des constructions, les entrepôts sont interdits en zone AUEa (1-2-3) :

GdG IL.

LEGENDE : I = Interdit ; A = autorisé ; sc : sous conditions

Destinations de constructions autorisées selon les secteurs	AUEa 1-2-3	AUEb 1-2-3	AUEc 1-2-3	AUEx 1-2-3
Équipements d'intérêt collectif et services publics	A sc	A sc	A	A sc
Logements / hébergements	I	I	I	I
Hébergements hôteliers et touristiques	I	I	A	I
Restauration	A	A	A	I
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail	I	I	A sc	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle – Bureaux	A	A	A	I
Commerces de gros / Cuisine de vente en ligne Centre de congrès et d'expositions – Cinéma	A	A	A	I
Entrepôts (= Activités logistiques)	I	Asc*	Asc*	I
Industries	A	A	A sc	A sc
Autres artisanats	I	A	A	I
Exploitation agricole ou forestière	I	I	I	I

SAINT LOUIS SUCRE souhaite le maintien du classement de l'intégralité de son site en zone UE (2.1.), et qu'à défaut la destination « entrepôt » soit au moins autorisée pour les raisons ci-après développées (2.2.).

2.1. SAINT LOUIS SUCRE souhaite que le classement de son site en zone UE soit maintenu.

Comme précisé ci-avant, le classement d'une partie du site en zone UE, tel que le prévoit actuellement le plan local d'urbanisme de Cagny, est adapté aux caractéristiques du site, lequel, suffisamment équipé et situé au sein d'un espace largement urbanisé, a une vocation économique.

Un tel classement obéit en outre à des considérations d'intérêt général intimement liées au développement, à la valorisation et à l'attractivité économiques de la commune de Cagny, et plus généralement, de la communauté de communes de Val ès Dunes, objectifs promus tant par le PADD du PLUi que par le SCOT de Caen métropole, et qui n'ont pas disparu.

S'il est vrai que les auteurs d'un PLU ne sont pas liés, pour déterminer l'affectation future des différents secteurs, par les modalités existantes d'utilisation des sols, l'appréciation à laquelle ils se livrent ne doit néanmoins ni reposer sur une erreur manifeste d'appréciation, ni être dépourvue d'un motif intérêt général suffisant, et doit, en outre, être réalisée en cohérence avec le PADD et en compatibilité avec le SCoT (Conseil d'État, 27/01/2025, Décision n° 490508).

Or, dans les circonstances actuelles, et compte tenu notamment de la localisation du site au sein d'un espace urbanisé, de son niveau d'équipement, de ses caractéristiques et de sa vocation, son classement en zone à urbaniser - sans cohérence avec le PADD, et sans compatibilité avec le SCOT – procède nécessairement d'une erreur manifeste d'appréciation et n'est pas justifiée par des considérations suffisantes d'intérêt général.

GdG IL.

Ce classement serait d'autant plus préjudiciable à la société SAINT LOUIS SUCRE qu'il viendrait s'ajouter, du fait de la modification du PLU de Cagny actuellement en vigueur, au classement déjà intervenu des parcelles cadastrées section AL n° 18 et 24 , situées au sud-est du site, en zone de protection écologique, alors même que les conditions requises pour un tel classement ne sont pas réunies. Cette situation a conduit la société SAINT LOUIS SUCRE à contester ce précédent classement par la voie judiciaire.

L'effet cumulé de ces mesures ne ferait qu'aggraver, sans qu'un motif d'intérêt général suffisant puisse le justifier, les restrictions apportées aux droits à construire dont disposait jusqu'alors la société SAINT LOUIS SUCRE sur la majeure partie du site.

Une telle démarche interpelle d'autant plus qu'elle fait suite à une tentative d'acquisition du site par préemption, censurée par le Tribunal administratif de Caen en raison de l'illégalité de l'acte (TA Caen, 4 octobre 2024, n°2301223, jugement définitif).

La modification du zonage UE actuel du site ne saurait dès lors être justifiée.

2.2. A titre subsidiaire, et à défaut de maintenir l'intégralité du site en zone UE, SAINT LOUIS SUCRE souhaite à tout le moins que soit ménagée, au sein des dispositions du règlement écrit relatives à la zone 1AUEa1 et de l'OAP, la destination « entrepôt ».

2.2.1 La sous-destination « entrepôts » dans le projet de PLUi est assimilée à tort, et à titre exclusif, aux activités logistiques, alors qu'elle recouvre en réalité une série d'affectations bien plus diversifiée.

A cet égard, l'arrêté du 10 novembre 2016, modifié le 25 mars 2023, pris pour application des articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme, précise que :

> *« (...) **la sous-destination " entrepôt " recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.** »*

Il s'ensuit que dans la mesure où la finalité poursuivie par les auteurs du projet de PLUi en cours d'élaboration consisterait vraisemblablement à interdire dans les secteurs classés en zone 1AUEa1 les seules activités logistiques, l'interdiction générale et absolue en zone 1AUEa1 de toutes les affectations précitées relevant de la sous destination « entrepôt » n'apparait ni justifiée ni proportionnée à l'objectif poursuivi.

Par ailleurs, et compte tenu de la vocation économique projetée de la zone, celle-ci doit nécessairement pouvoir accueillir, de manière générale, les activités relevant de la sous-destination « entrepôt », ou à tout le moins, une certaine partie d'entre eux, puisque cette dernière sous-destination constitue, au terme des dispositions règlementaires précitées du code de l'urbanisme, une des principales sous-destinations de la destination *« autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire »*.

GdG IL.

2.2.2 En outre, l'autorisation par le règlement écrit de certaines activités relevant de la sous-destination « entrepôt » n'est pas de nature en elle-même à générer des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat, dès lors que la prévention de ces nuisances, notamment en provenance du site de SAINT LOUIS SUCRE à Cagny, a d'ores et déjà été prévue et garantie tant par le PADD que par l'OAP sectorielle « Cagny – Sucrerie ». Ces prescriptions sont opposables aux autorisations d'urbanisme qui ne peuvent être accordées si elles en contrarient les objectifs.

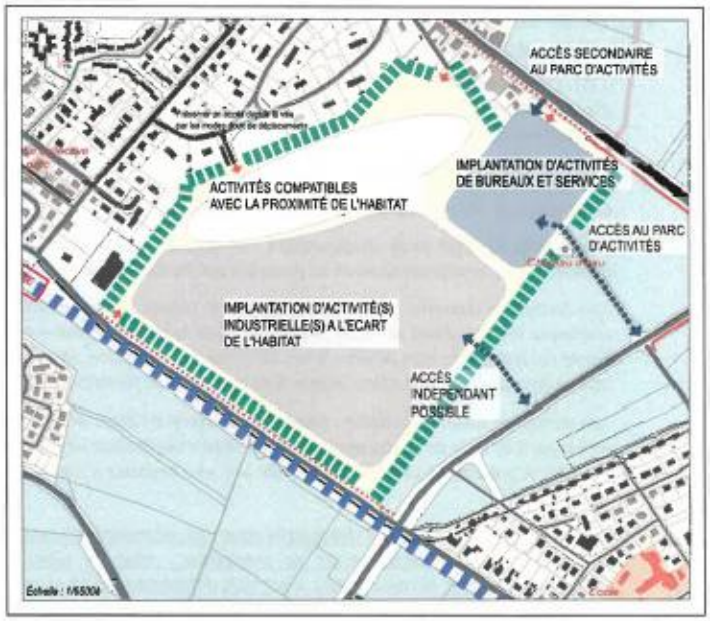
En effet, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) rédigé par les auteurs du PLUi prévoit explicitement l'accueil d'activités économiques sur le site **dès lors qu'elles sont compatibles avec les quartiers d'habitat voisins** :

> *« O1- Organiser le développement économique de VED en privilégiant la réurbanisation de sites d'activités désaffectés ou en friche et en organisant la mutation en quartier d'habitat d'une partie d'entre eux*
>
> *SITE DE L'ANCIENNE SUCRERIE*
>
> *Cet ancien site industriel présente d'importants atouts :*
>
> *- en termes de taille et de configuration : 24 ha d'un seul tenant, avec des caractéristiques géométriques, topographiques et de portance qui faciliteront sa réurbanisation ;*
>
> *- en termes de desserte : il est accessible par le réseau routier structurant de l'aire urbaine caennaise (RD613, RD41 et A813) ; Il est proche de la halte ferroviaire Cagny-Frénouville ; Il est bordé au sud par la voie ferrée ; Il est alimenté par le réseau électrique haute tension et le réseau de gaz ; Il dispose d'une station d'épuration et de forages d'eau.*
>
> *- en termes de situation urbaine : il peut être desservi à l'écart des quartiers d'habitat ; Il peut être séparé de ceux de Cagny par une zone tampon végétalisée déjà partiellement existante et l'est dès à présent de ceux de Frénouville par une coupure d'urbanisation, préservée par le SCOT.*
>
> *Sa restructuration urbaine est stratégique pour VED, en regard des autres espaces du territoire dédiés aux activités économiques de production : c'est en superficie, le troisième site économique de VED, derrière le parc d'activités d'Argences-Moult et celui qui borde la RD41. Il est ainsi retenu pour ce site, l'accueil d'une nouvelle activité économique, structurante, qui tire parti de ses atouts et de sa taille. Elle pourra être accompagnée d'autres activités si elles lui sont liées ou compatibles. Toutes, en fonction de leur disposition sur le site, devront être compatibles avec les quartiers d'habitat voisin (pour ne pas reconduire des nuisances telles que celles qui ont longtemps grevées la qualité de leur cadre de vie).*
>
> *Il pourra, après réaffectation de la partie artificialisée, être étendu vers le nord et vers l'est, sous réserve du maintien d'une coupure d'urbanisation avec Frénouville et de la compatibilité de cette extension avec le SCOT. »*

GdG IL.

De même, l'OAP sectorielle « Cagny – Sucrerie » prévue par le projet de PLUi et qui porte sur l'ensemble du site, prévoit que :

*« Le site est ainsi **réservé à l'accueil d'activités économiques** compatibles avec la proximité des quartiers d'habitat voisins (pour ne pas reconduire des nuisances telles que celles qui ont longtemps grevées la qualité de leur cadre de vie), et dans une première étape, seule la partie occupée par l'ancien site industriel est urbanisable. »*



Le projet d'OAP du PLUi autorise les activités économiques dans leur ensemble :

« Vu la nature du site, sa localisation et les enjeux liés à sa dépollution, il restera dédié à des activités économiques (hors commerces de détail et activités de services aux particuliers) et à des équipements collectifs compatibles avec ces activités. Il a ainsi vocation à ne recevoir ni logements, ni hébergements, ni services à la population : ceux-ci trouvant leur place dans les quartiers d'habitat voisins. »

« Les nouvelles activités seront organisées de façon à ne pas engendrer de risques ou nuisances (odeurs, trafic poids-lourds, bruit, ...) sur les quartiers résidentiels voisins. »

Cette rédaction de l'OAP a précisément vocation, en sus des missions et pouvoirs des autorités instructrices des autorisations d'urbanisme, à prescrire les conditions d'accueil de nouvelles activités sur le site et à s'assurer de leur compatibilité avec leur environnement.

GG IL.

Par conséquent, il n'existe pas d'opposition à autoriser l'affectation du site à la sous-destination « entrepôts » dès lors que ceux-ci seraient compatibles avec les prescriptions de l'OAP précitée.

2.2.3. Par souci de cohérence, l'OAP serait concomitamment modifiée pour permettre, sur l'ensemble du site de l'ancienne sucrerie « *l'implantation d'activité(s) industrielle(s)* ***et/ou d'entrepôts*** *à l'écart de l'habitat* ».

3. CONCLUSION

SAINT LOUIS SUCRE sollicite :
- **à titre principal**, le maintien du zonage actuel de son site en UE,
- **et à défaut**, que soient prises en compte les deux propositions de modification suivantes :

Proposition n°1 - Modification du règlement littéral relatif à la zone 1AUEa1 afin de permettre la réalisation de constructions à sous-destination « entrepôt » ;
Proposition n°2 – Modification de l'OAP pour permettre, sur l'ensemble du site de l'ancienne sucrerie « *l'implantation d'activité(s) industrielle(s)* ***et/ou d'entrepôts*** *à l'écart de l'habitat* » afin de répondre aux objectifs du PADD du PLUi et de s'inscrire dans la continuité de la proposition de modification n°1.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président de la commission d'enquête, Mesdames, Messieurs les commissaires enquêteurs, en l'expression de notre considération distinguée.

Gaël de Gabory
Directeur Technique

Isabelle de Lamotte
Directrice juridique

Réponse du maître d'ouvrage :

- Voir la réponse précédente

En ce qui concerne plus particulièrement le classement de la zone en AUE plutôt qu'en UE : il est fondé par l'application du code de l'urbanisme.

Le site était classé en UE alors qu'il recevait une entreprise en fonctionnement. Il ne l'est plus car il doit être globalement réurbanisé pour assurer la démolition /reconstruction ainsi que son réaménagement/rééquipement. Il est donc reclassé en zone AU comme le permet dorénavant le code de l'urbanisme.

Seule la partie de l'unité foncière réellement urbanisé est reclassée ; le reste, en application des objectifs de la Loi Climat et Résilience, traduits par le SCOT, puis le PADD du PLUI, ne l'est donc plus à ce stade du développement de l'urbanisation du territoire.

Commentaire de la commission :

La commission prend acte de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Contribution n°75 (Web)

Par Anonyme

Déposée le mardi 24 février 2026 à 21:05

Contribution :

Objet : Observation relative au PLUi – Commune de Saint-Pair (Calvados)

Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme intercommunal, je souhaite formuler une observation concernant un projet situé sur la commune de Saint-Pair (Calvados).

Je suis propriétaire (parcelle A245) riverain d'un terrain classé en zone constructible (parcelles A263, A264, A265), pour lequel il est prévu la création d'un passage d'accès longeant directement ma propriété (afin de desservir trois voir cinq futures habitations ; avec un accès aux parcelles A229 et A233, passage mis sur plan d'aménagement entre les lots qui seront composés).

Si je conteste l'évolution de l'urbanisation, et que je souhaite attirer votre attention sur les conséquences directes qu'un tel aménagement entraînerait pour ma propriété et ma qualité de vie. En effet, la création de cette urbanisation et de cette voie d'accès en limite séparative générera inévitablement :

• Une augmentation significative des nuisances sonores (circulation quotidienne des véhicules, manœuvres, livraisons, interventions diverses),

• Des nuisances visuelles liées au passage permanent de véhicules à proximité immédiate de mon terrain, mais aussi des habitations érigées.

• Une perte de tranquillité et d'intimité,

• Un risque accru en matière de sécurité. (Pas de possibilité d'installation de bâche incendie et d'accès aux secours)

La desserte de trois voir cinq habitations représente un flux de circulation non négligeable, susceptible de modifier substantiellement les conditions de jouissance de ma propriété. Il me semblerait souhaitable qu'une réflexion complémentaire soit menée afin :

• soit d'envisager un autre mode d'accès moins impactant pour les riverains,

• soit de prévoir d'autres zones à urbaniser plus proche des accès déjà existants, mais de plus, permettant une viabilisation moins nuisible et sécurisée. (en matière de travaux, de coût pour la communauté de commune et pour la commune et un accès sécurisé aux secours et à une bâche d'incendie)

En l'état, le projet soulève donc des réserves sérieuses quant à son impact direct sur les propriétés voisines. Une procédure distincte est actuellement engagée, concernant le projet de permis d'aménager situé dans le périmètre concerné.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à la présente observation et vous prie d'agréer, Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le 24/02/2026

Mr et Mme LIÉRON 160 chemin du marais des terriers 14670 SAINT PAIR

Objet : Observation relative au PLUi – Commune de Saint-Pair (Calvados)

Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme intercommunal, je souhaite formuler une observation concernant un projet situé sur la commune de Saint-Pair (Calvados).

Je suis propriétaire (parcelle A245) riverain d'un terrain classé en zone constructible (parcelles A263, A264, A265), pour lequel il est prévu la création d'un passage d'accès longeant directement ma propriété (afin de desservir trois voir cinq futures habitations ; avec un accès aux parcelles A229 et A233, passage mis sur plan d'aménagement entre les lots qui seront composés).

Si je conteste l'évolution de l'urbanisation, et que je souhaite attirer votre attention sur les conséquences directes qu'un tel aménagement entraînerait pour ma propriété et ma qualité de vie.

En effet, la création de cette urbanisation et de cette voie d'accès en limite séparative générera inévitablement :

- Une augmentation significative des nuisances sonores (circulation quotidienne des véhicules, manœuvres, livraisons, interventions diverses),
- Des nuisances visuelles liées au passage permanent de véhicules à proximité immédiate de mon terrain, mais aussi des habitations érigées.
- Une perte de tranquillité et d'intimité,
- Un risque accru en matière de sécurité. (Pas de possibilité d'installation de bâche incendie et d'accès aux secours)

La desserte de trois voir cinq habitations représente un flux de circulation non négligeable, susceptible de modifier substantiellement les conditions de jouissance de ma propriété.

Il me semblerait souhaitable qu'une réflexion complémentaire soit menée afin :

- soit d'envisager un autre mode d'accès moins impactant pour les riverains,
- soit de prévoir d'autres zones à urbaniser plus proche des accès déjà existants, mais de plus, permettant une viabilisation moins nuisible et sécurisée. (en matière de travaux, de coût pour la communauté de commune et pour la commune et un accès sécurisé aux secours et à une bâche d'incendie)

En l'état, le projet soulève donc des réserves sérieuses quant à son impact direct sur les propriétés voisines.

Une procédure distincte est actuellement engagée, concernant le projet de permis d'aménager situé dans le périmètre concerné.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à la présente observation et vous prie d'agréer, Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le 24/02/2026



Mr et Mme LIÉRON

160 chemin du marais des terriers
14670 SAINT PAIR

<u>Réponse du maître d'ouvrage :</u>

Question relevant du PLU de St Pair - recours au TA en cours.

Commentaire de la commission :

La commission note qu'un recours est actuellement en instruction auprès du Tribunal administratif.

Contribution n°76 (Web)

Par Maraval-Mazilier Pierre

Déposée le mardi 24 février 2026 à 21:24

22 RUE BAYARD

75008 PARIS

Contribution :

Madame/Monsieur le Commissaire Enquêteur

Dans le cadre de l'enquête publique relative au PLUI de la Communauté de Communes Val-ès-Dunes, je souhaite proposer la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sur les parcelles 000-E-7 (en partie) , E-12, E-231 (en partie), E-218 (en partie), appartenant au territoire de Bellengreville (voir pièce-jointe).

Cette demande vise à permettre l'implantation d'un projet de stockage d'électricité par batteries, actuellement en développement sur ces parcelles accolées au poste source RTE de Tourbe.

La Normandie est un territoire fortement producteur d'électricité et qui connait actuellement une forte croissance de la production via des sources renouvelables : +30,3% pour l'éolien (terrestre et offshore) et +14,5% en 2024 selon RTE.

De ce fait le développement des capacités de stockage est encouragé par RTE afin de :

• Favoriser l'intégration des productions intermittentes.

• Contribuer à la sécurité de l'alimentation et du réseau électrique.

• Limiter les pertes et congestions du réseau électrique.

Les services rendus par les capacités de stockage permettent de les inscrire dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » qui recouvre bien les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains. Afin d'éviter tout débat d'interprétation sur la compatibilité en zone A et de garantir une parfaite sécurité juridique à ce projet, la création d'un STECAL apparait comme la solution la plus adaptée.

Ce STECAL, pourrait être :

• Limité à une emprise précisément délimitée

• Limité aux seules constructions et installations nécessaires au stockage d'électricité

• Subordonné au respect des normes de sécurité applicables

L'objectif n'est pas d'ouvrir à l'urbanisation mais d'autoriser ponctuellement une infrastructure technique précise et encadrée.

Enfin la création d'un STECAL n'aurait pas pour effet de remettre en cause la vocation de la zone dans son ensemble :

• L'emprise du STECAL resterait marginale à l'échelle du zonage

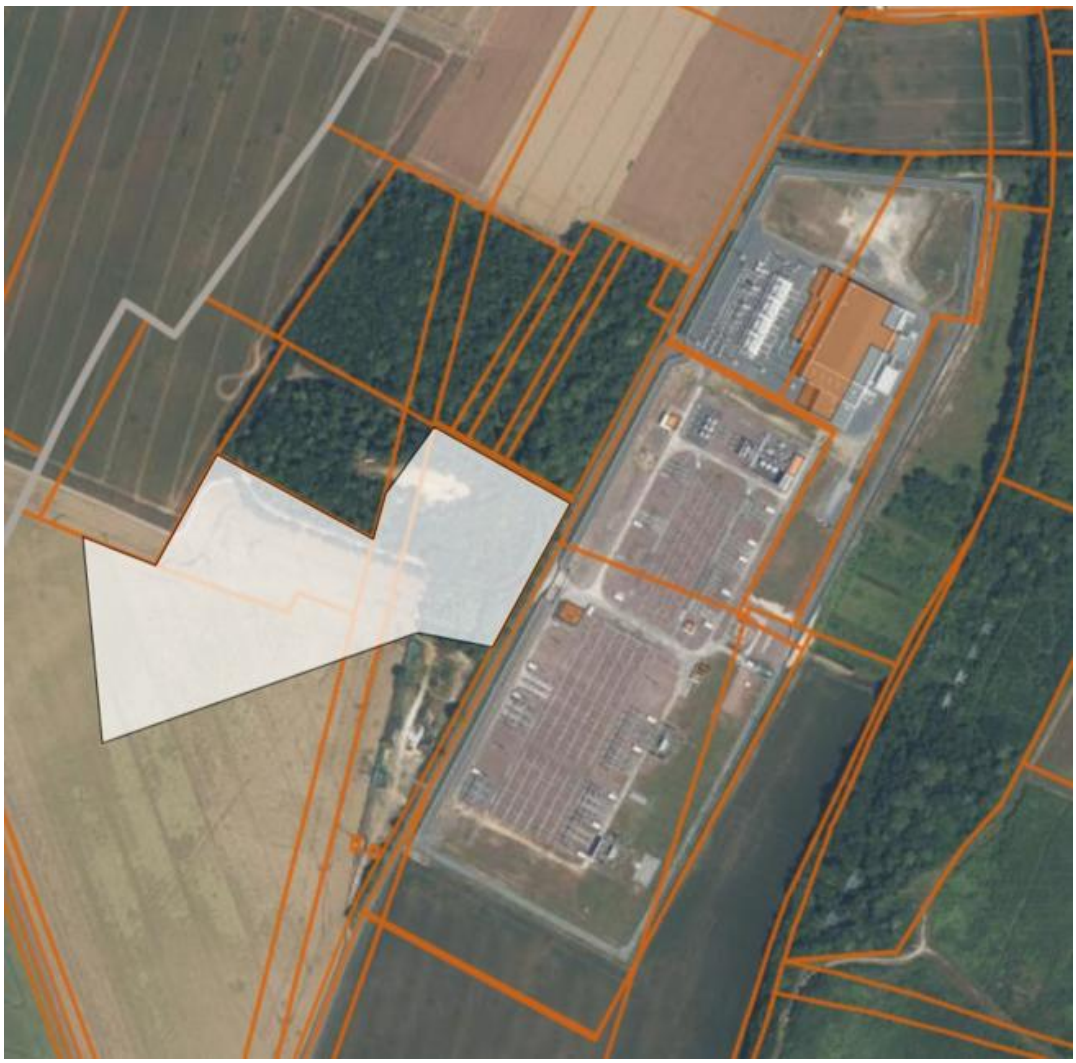
• Aucune urbanisation diffuse ne serait permise

• Le règlement pourrait également interdire tout changement de destination

Pour conclure, au regard de l'intérêt énergétique du projet, de sa proximité avec le poste RTE de Tourbe et du caractère strictement circonscrit de la demande, je sollicite l'intégration de ce STECAL au PLUI afin de permettre la réalisation de cette infrastructure dans un cadre juridiquement sécurisé.

Je vous remercie de l'attention portée à cette proposition.

PS : Le document en pièce jointe vient proposer une surface à inclure dans ce STECAL qui comprend la jonction du projet avec la route de Garcelles (D41).



Réponse du maître d'ouvrage :

Aucune création de STECAL n'est possible à ce stade de la procédure. Lorsque le projet sera précisé, une procédure d'adaptation pourra être conduite.

Commentaire de la commission :

La commission prend acte de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Contribution n°77 (Web)

Par Anonyme

Déposée le mardi 24 février 2026 à 23:02

Contribution :

Madame/Monsieur le Commissaire Enquêteur

Dans le cadre de l'enquête publique relative au PLUI de la Communauté de Communes Val-ès-Dunes, dans le PLU actuel de la commune d'Argences en zone agricole il y a possibilité de stationner une caravane pour une durée maximum de 3 mois (voir document ci joint page 30 du PLU d'Argences) ce qui n'est pas le cas dans le nouveau PLUI .

Je demande à ce que dans le PLUI cela soit possible. Car cela m'est très utile au moment du poulinage pour la surveillance, je ne pense pas être la seule personne dans ce cas au vue du nombre de caravanes présentes sur les différentes communes du secteur.

Je vous remercie pour votre compréhension.

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

ZONE
A

Caractère de la zone

Sont classés en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, que l'on souhaite protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont donc seulement autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, et les équipements d'intérêt général.

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. A.1

Les occupations ou les utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à une exploitation agricole, ou aux activités autorisées à l'article A2. Cette interdiction ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général visés en A2.
- Tout changement de destination au profit d'occupations non-liées ou nécessaires à l'activité agricole, ou aux occupations autorisées dans la zone,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les abris de fortune,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements publics ou aux services d'intérêt général, et aux aménagements paysagers qui les accompagnent.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique,

De plus,

- dans les zones "d'affleurement de nappe" repérées sur le règlement graphique : les constructions avec sous-sol (enterrés ou semi-enterrés) sont interdites.

Article A.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. A.2

Hors les zones "d'affleurement de nappe" *: Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

** : elles sont mentionnées sur la carte "Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux" publiée par la DREAL de Basse Normandie*

De plus :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité d'un siège agricole et sous réserve, que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par la présence de constructions agricoles.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Article A.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. A.3

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements desservis.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Article A.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. A.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nécessitant une alimentation en eau potable.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou les occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :
Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article A.5 Superficie minimale des terrains

Art. A.5

Dispositions supprimées par la Loi ALUR

Article A.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Art. A.6

Les nouvelles constructions sont implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à :

- le long de la RD41 : 35m,

- le long des autres voies : 20m.

Elles sont implantées à une distance de l'axe des chemins au moins égale à 15m.
Elles sont implantées à une distance des berges des cours d'eau au moins égale à 10m.

L'extension limitée* de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement des voies.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article A.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. A.7

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser.
Sinon, elle doit être implantée à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriétés. Cette distance ne sera jamais inférieure à 4m.
Pour ce calcul, les ouvrages techniques de faible emprise telles que cheminées, antennes, ... ne sont pas pris en compte.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article A.8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Art. A.8

Néant.

Article A.9 Emprise au sol des constructions

Art. A.9

Néant.

Article A.10 Hauteur maximale des constructions

Art. A.10

Constructions à usage d'habitation : elles comprendront au maximum 3 niveaux superposés, y compris les combles, non-compris les sous-sols.

Autres constructions : néant.

Article A.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Art. A.11

I – HARMONIE GENERALE

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture,...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les constructions (ou extensions de constructions) d'Architecture Contemporaine* ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-Qualité-Environnementale, ...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, murs de clôture, etc.) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir soit un enduit soit un parement.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen,
- La construction en matériaux de fortune.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans cette partie de la région : bois, brique, pierre de Caen, petites tuiles plates vieillies, ardoises,...

Pour les façades des constructions à usage agricole on privilégiera l'emploi de bardages de bois ou de bardages métalliques de couleur sombre. Il ne sera utilisé qu'une couleur de bardage par façade

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront couvertes d'ardoises, de petites tuiles plates vieillies ou de tous matériaux de couleur et d'aspect similaire ; Ainsi, les nuances ocre clair sont interdites (type « champagne », etc.).

Les toitures des autres constructions seront de teintes ardoise ou gris foncé.

Sont de plus autorisés :

- Le zinc et le cuivre,
- Les panneaux solaires et vitrages,
- Les toitures végétalisées,

Lorsqu'une construction présente un matériau différent, alors ses extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

Enterrement des sous-sols des constructions à usage d'habitation : le niveau supérieur de la dalle qui couvre le sous-sol ou le vide sanitaire, n'excèdera pas le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,80m.

CLOTURES

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés. Ils pourront être percés d'ouvertures.

En limite avec l'espace naturel, elles seront obligatoirement constituées d'une haie d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes et/ou de grillages.

PROTECTION DES ÉLEMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères, parcs, etc...) seront maintenues. Elles pourront être remplacées, si leur état sanitaire le nécessite.
En particulier :

- Les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie seront conservés ; elles seront reconstituées en recul si l'élargissement de la voie, la création d'un accès ou la sécurité des échanges justifie leur arasement.
- Lors de modifications des pratiques culturales (ou du périmètre des unités foncières) les haies existantes en limite de parcelles pourront être arasées sous réserve qu'un linéaire équivalent soit reconstitué ; il le sera sous la forme d'une haie bocagère, plantées d'essences locales. *Le plan de plantation sera présenté lors de la demande de défrichement.*

Article A.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. A.12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Article A.13 **Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

Art. A.13

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essence locale. Les haies de conifères sont interdites.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions.

Article A.14 **Densité**

Art. A.14

Pas de disposition retenue

Réponse du maître d'ouvrage :

Ce point relève du code de l'urbanisme (R421-23).

Commentaire de la commission :

La commission prend acte de la réponse apportée par le maître d'ouvrage, mais quelle solution peut être proposée à cet éleveur qui formule une demande légitime ?

Contribution n°78 (Web)

Par BAUGAS Ann

Déposée le mardi 24 février 2026 à 23:06

515 chemin de la Pitouterie - Guillerville

14940 BANNEVILLE LA CAMPAGNE

Contribution:

voir documents

Mme Ann BAUGAS
515 chemin de la Pitouterie
Hameau de Guillerville
14940 Banneville la Campagne
06 09 22 14 57
annbaugas@sfr.fr

Banneville, le 14 février 2024

À Mr le Commissaire-enquêteur

Objet : PLUi Val es Dunes

Monsieur,

La propriété identifiée comme « Le Petit Fort » dans le PLUi de la Cdc Val ès dunes est en fait deux propriétés. Datant de 1607 cette propriété a été divisée il y a des dizaines d'années, probablement aux environ de 1850 et l'on peut trouver traces de cette division aux Archives départementales du Calvados.

Je suis propriétaire-usufruitière de la partie sise au 515 chemin de la Pitouterie et je suis exploitante agricole, activité d'élevage.

Dans le PLU communal cette propriété (et celle mitoyenne) a été identifiée comme faisant partie du patrimoine architectural bâti mais également dont les bâtiments agricoles auraient la possibilité de changer de destination dès lors qu'il n'y aurait plus d'activité agricole dans les 150 mètres.

Dans le PLUi de Val ès dunes la possibilité d'un étoilage rouge a été refusé au prétexte que l'activité agricole était encore présente.

Mais je ne suis plus très jeune, personne ne me succédera dans mon activité et chacun sait que des bâtiments anciens comme ceux-ci ne sont pas adaptés ni adaptables à l'agriculture, fusse-t-elle d'élevage, actuelle.
Dès lors pourquoi attendre pour accorder cet étoilage rouge ? Ce serait une perte de temps et financière car il faudrait après l'arrêt de l'activité agricole demander la modification du PLUi et chacun sait ce que cela coûte à la communauté en temps et en argent.
D'autant plus que d'autres propriétés sur le territoire, dans le même cas, se sont vu accordé cet étoilage rouge.

Je demande donc dans un souci de bon sens, d'équité et d'économie pour la collectivité l'étoilage rouge des bâtiments agricoles de ma propriété.

Vous remerciant de l'attention que vous porterez à ma demande,

Cordialement,

Ann BAUGAS,

A. Baugas

Pièces annexes 1 et 2

Département :
CALVADOS

Commune :
BANNEVILLE-LA-CAMPAGNE

Section : B
Feuille : 000 B 01

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 23/02/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

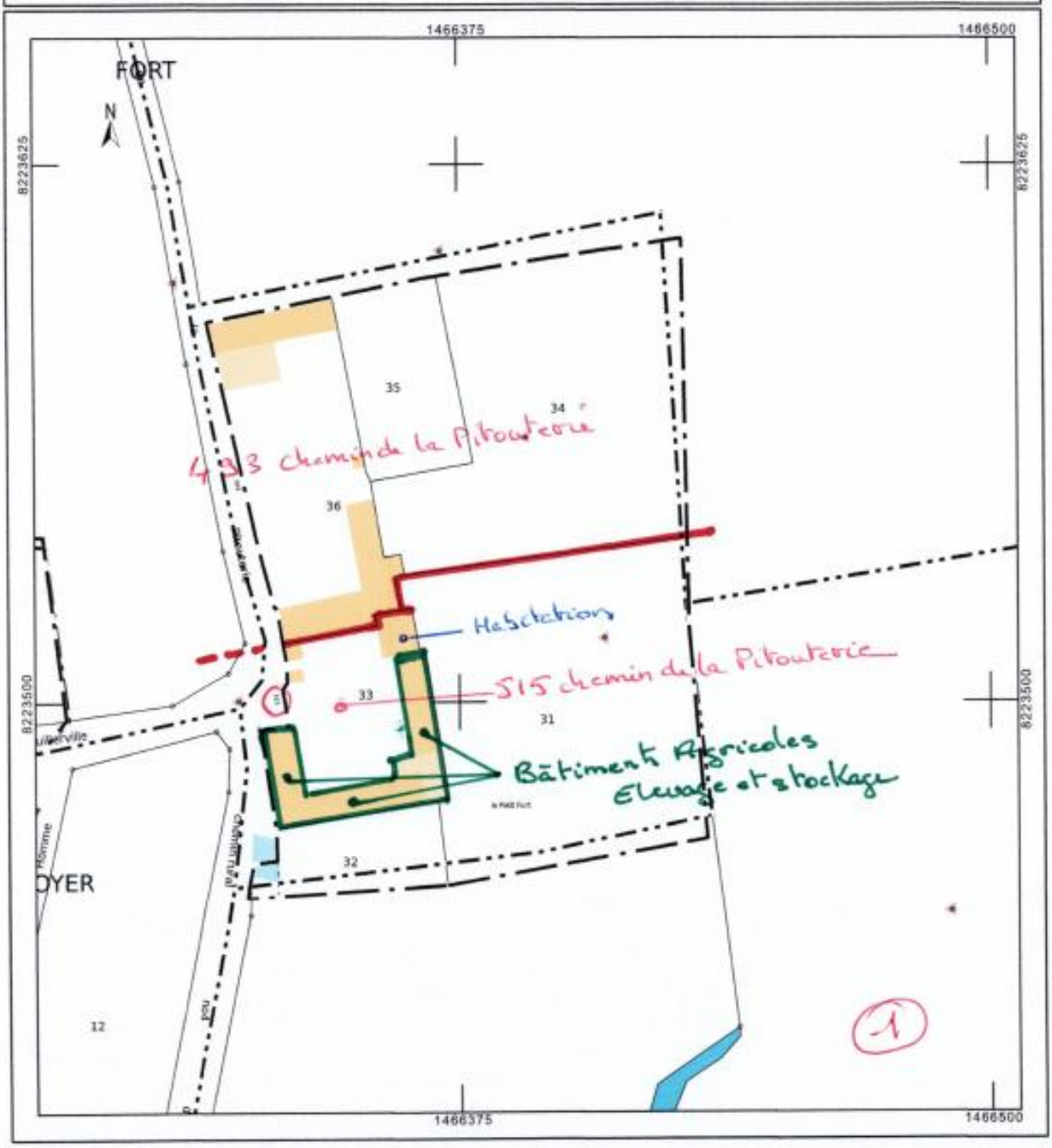
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale du Calvados
6, place Gambetta BP 80540 14048
14048 Caen Cedex 1
tél. 02.31.39.74.45 -fax
ptgc.caen@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr




LE GRAND FORT
2AU
U
LE HAVRE
PETIT FORT
N
Ruisseau
2

Réponse du maître d'ouvrage :

La demande d'étoilage d'une propriété agricole qui va perdre prochainement son affectation (au dire de la propriétaire) va être reconsidérée.

Commentaire de la commission :

La commission prend acte de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Contribution n°79 (Web)

Par Anonyme

Déposée le mercredi 25 février 2026 à 05:23

Contribution :

Dans le cadre de l'enquête publique relative au PLUi, je souhaite formuler plusieurs observations concernant les documents de zonage 4C (zonage couleur pages 15 et 20, secteurs C3 et D3).

Moult-Chicheboville est identifiée comme pôle structurant au sein du territoire intercommunal. Cette reconnaissance implique, me semble-t-il, la nécessité de lui permettre un développement mesuré et cohérent, en adéquation avec son rôle et les besoins de sa population.

1. Projet de salle des fêtes – Secteur D3 (page 20) Il pourrait être opportun d'étudier le reclassement d'une partie de la zone actuellement classée en A vers une zone plus adaptée (type UA), afin de permettre la réalisation d'un équipement collectif tel qu'une salle des fêtes. Un tel projet contribuerait au dynamisme associatif, culturel et intergénérationnel de la commune, tout en restant inscrit dans une logique d'aménagement maîtrisé.

2. Évolution des secteurs AUGb2 et AUGb3 Le PLU antérieur prévoyait une zone urbanisable plus étendue sur ces secteurs. Il pourrait être pertinent d'engager une réflexion sur une extension mesurée en zone AU, afin de maintenir une capacité d'accueil progressive et encadrée. L'objectif serait d'assurer une continuité dans le développement communal, sans remise en cause des équilibres territoriaux. De la même manière, une clarification du zonage AUGb1 (C3 page 15) pourrait être examinée afin de renforcer la lisibilité et la cohérence d'ensemble.

3. Projet de déplacement de la pharmacie – Parcelle AI82 Le projet de relocalisation de la pharmacie le long de la RD613, à l'entrée de la commune, représente un enjeu important en matière d'accès aux soins. Son intégration explicite dans le PLUi permettrait de sécuriser son aboutissement. Une adaptation du périmètre concerné, notamment pour permettre la création d'un stationnement adapté à la fréquentation attendue, contribuerait à la qualité et à la viabilité de ce futur équipement, susceptible de structurer à terme un pôle santé.

4. Stationnement à proximité de la gare Enfin, la possibilité d'augmenter le stationnement aux abords de la gare de Moult-Chicheboville, côté Bénouville, pourrait utilement être étudiée afin d'améliorer l'accessibilité et d'encourager l'usage des mobilités ferroviaires.

Ces observations s'inscrivent dans une démarche constructive. Mon intention est de contribuer à une réflexion équilibrée, permettant de concilier les exigences de maîtrise foncière et les besoins concrets d'une commune appelée à jouer un rôle structurant au sein du territoire.

Je vous remercie de l'attention portée à ces éléments.

Réponse du maître d'ouvrage :

1- Salle des fêtes : aucun projet n'a été porté par la commune ou la communauté de communes durant les études, et en particulier sur ce site.
2- Débat avec la commune sur ce point (suspension des PA par le tribunal administratif).
3- déplacement de la pharmacie : voir réponse RPMC001/RPVI002

Commentaire de la commission :

La commission prend acte de la réponse apportée qui aurait mérité un développement plus important.

Contribution n°80 (Web)

Par GATEY Catherine

Déposée le mercredi 25 février 2026 à 11:50

7

14370 MOULT CHICHEBOVILLE

Contribution :

Pour ce PLUI, il serait plus qu'important d'avoir un avis circonstancié de l'ensemble de la communauté de communes du Val es Dune en reprenant contact avec les nouveaux acteurs, élus après ces élections municipales.

Habitant Moult-Chicheboville, j'aspire à un développement mesuré et équitable sans engager toutes les ressources jusqu'à épuisement. PLUI projet à long terme qui doit redonner une dynamique de secteur, notamment pour Moult-Chicheboville, précurseur d'une zone industrielle à visée d'employabilité des habitants proches, optimiser les commerces de proximité et les transports.

En limite du Pays d'Auge, notre image de conservation des espaces naturels comme les Marais, notre cœur vert et toute spécifité d'ancrage sont tout à notre intérêt de singularité pour le préserver.

Catherine GATEY Elue de Moult-Chicheboville

Réponse du maître d'ouvrage :

La procédure prévoit que les décisions concernant l'approbation du PLUi seront préparées par l'assemblée des nouveaux maires au printemps 2026 et décidées par le nouveau conseil communautaire.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Contribution n°81 (Web)

Par PHILIPPE Nicolas

Déposée le mercredi 25 février 2026 à 11:59

Le mesnil frémentel

14630 CAGNY

Contribution :

Bonjour, la contribution se trouve dans les pièces jointes adressées.

Sophie et Nicolas PHILIPPE
Le mesnil Frémentel
14630 CAGNY
06 68 97 82 11 / 06 62 74 85 78
contact@cueillettedecagny.fr

CAGNY, le 24 février 2026

A Monsieur Le commissaire-enquêteur

Objet : PLUi Val es Dunes

Monsieur,

Nous sommes exploitants agricoles sur la commune de CAGNY, nous nous permettons aujourd'hui de vous faire part de différentes observations sur le PLUi de Val es Dunes.

Tout d'abord nous voulons attirer votre attention sur notre volonté de pérenniser notre activité de production de légumes en vente directe, de céréales et de lin. Cette activité emploie aujourd'hui 5 salariés permanents ainsi que 6 à 8 saisonniers par an. De plus nous avons 3 enfants, dont deux qui ont fait des études d'ingénieur agronome afin de nous rejoindre prochainement dans notre activité et de participer au développement de cette dernière.

Les observations suivantes sont faites dans le sens de la pérennité économique de l'activité et du maintien/développement des emplois sur le territoire.

1. Parcelle cadastrale 000 AK 412 sur CAGNY

Cette parcelle a toujours été une parcelle à vocation agricole.
Jusqu'alors classée en zone Agricole cette dernière se retrouve aujourd'hui en zone Naturelle.
Dans le cadre de la pérennité de notre activité nous envisageons la construction d'un hangar agricole nous permettant de sécuriser l'exploitation de nos parcelles environnantes.
La classification en zone Naturelle empêcherait cet aménagement et par conséquent contraindrait la pérennité de l'activité dans cette zone.
Pour ces raisons nous demandons donc la requalification du zonage de cette parcelle comme elle était à l'origine.

2. Bâtiments de la parcelle cadastrale 000 AH 017 et 000 AH 029 sur CAGNY

Ces parcelles supportent les bâtiments du corps de ferme de l'exploitation. Les bâtiments datent pour d'une part de la fin du 18ème siècle (grange dimière), de la fin du 19ème siècle (écuries) et de la reconstruction d'après-guerre des années 50. Ces derniers sont typiques du patrimoine de la plaine de Caen de part leur architecture et leurs périodes de construction.
Dans l'état actuel ces bâtiments ne sont plus compatibles avec une activité agricole évoluant d'année en année nécessitant de plus grandes ouvertures ainsi que des mises aux normes permettant l'exercice de nos salariés.

L'idée de modernisation de nos infrastructures permettant notre activité agricole par de nouvelles constructions amèneraient ces bâtiments historiques à péricliter et devenir une charge conséquente pour notre activité.
C'est toujours dans ce souci de pérennisation de notre activité et de maintien des emplois que nous demandons la possibilité de l'étoilage rouge permettant le changement de destination des bâtiments en pierre (indiqués dans les pièces jointes).

3. Parcelle Cadastrale 000 AH 017 sur CAGNY

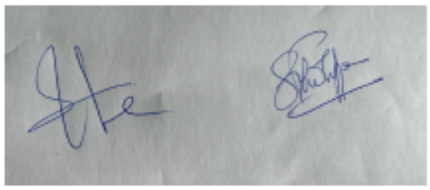
Toujours dans le cadre de la pérennisation et du développement de notre entreprise, nos enfants nous rejoindraient à court ou moyen terme pour nous épauler dans notre activité.
Cette activité de maraichage en vente directe que nous exerçons à proximité directe du corps de ferme nous demande une présence quotidienne pour les questions d'entretiens, de cueillette et surtout de suivi de l'irrigation.
De plus, nous venons de mettre en place un élevage de poules pondeuses, qui demandera des soins journaliers ainsi qu'un ramassage des œufs quotidien.
Afin de permettre ces activités au moins un de nos enfants/associés exploitants auraient besoin de se loger à proximité immédiate de la ferme.
Pour ce faire nous demandons s'il sera possible d'effectuer la construction de la résidence principale permettant l'exercice des soins à l'élevage des poules et des travaux de maraichages (principalement irrigation) inhérents au statut de chef d'exploitation d'un de nos futurs associés.

Ces remarques ont pour but de permettre la valorisation d'un outil agricole aujourd'hui performant et résiliant qui apporte de l'emploi et une souveraineté alimentaire directe sur un territoire via la vente directe de nos produits.

Nous souhaitons voir cette activité perdurer via l'installation de deux jeunes agriculteurs dans un futur proche et permettre d'accompagner les changements sociétaux.

Je vous prie Monsieur de croire en nos salutations les plus distinguées et vous remercions par avance à l'attention que vous porterez à nos observations.

Sophie et Nicolas PHILIPPE





VAL ÈS DUNES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

REGLEMENT GRAPHIQUE et PRESCRIPTIONS D'URBANISME

PLUi de Val ès dunes

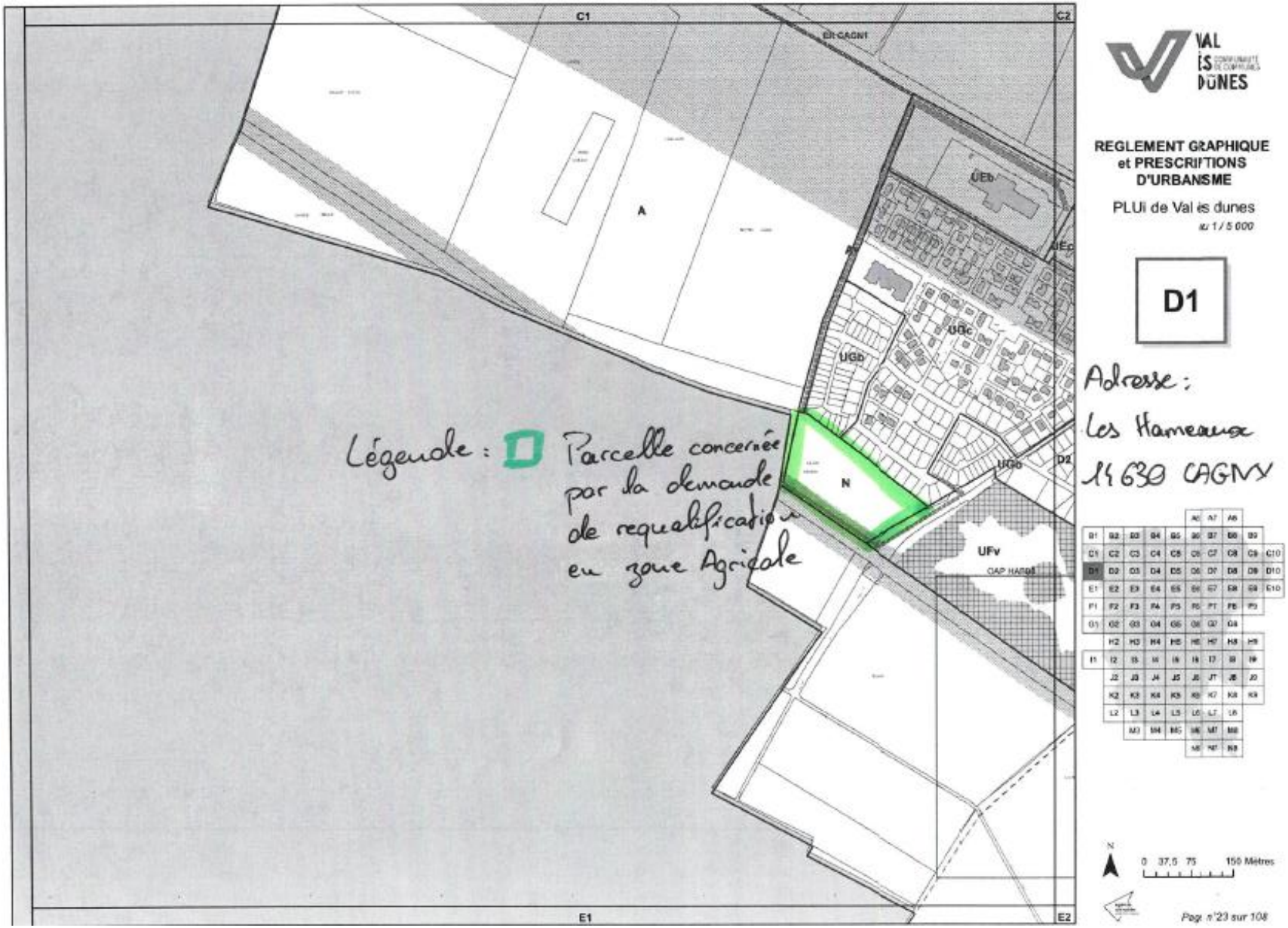
au 1 / 5 000

C1

Adresse :
Le Mesnil Frémentel
14630 CAGNY

N

0 37,5 75 150 Mètres


C1
C2
E1
E2
A
N
UEb
UEc
UGb
UGc
UFv
D2
REGLEMENT GRAPHIQUE
et PRESCRIPTIONS
D'URBANISME
PLUi de Val ès dunes
au 1 / 5 000
D1
Adresse :
Les Hameaux
14630 CAGNY
Légende : Parcelle concernée par la demande de requalification en zone Agricole
0 37,5 75 150 Mètres
Page n°23 sur 108

Réponse du maître d'ouvrage :

1-La demande d'une construction agricole sur cette parcelle, dont le propriétaire est venu demander la constructibilité en habitat durant l'enquête publique est surprenante. Le mitage de cet espace agricole, proche d'aucun site agricole bâti n'apparait pas souhaitable. La mise en place de constructions sous statut agricole qui perdent ensuite ce statut est toujours dommageable pour l'espace agricole et le mitage urbain du territoire.
2-Le changement de destination de ces anciennes constructions agricoles, pose la question de la densification de l'occupation dans un hameau à vocation agricole (mais très proche de Caen) dont l'exploitation est pérenne (au dire de son propriétaire exploitant).
3- la mutation des constructions précédentes permettra la création de logements pour les futurs exploitants

Commentaire de la commission :

La commission prend acte de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

3.4. Les remarques formulées et les questions posées par la commission d'enquête

Remarque n°1 :

Dans le livret 1-1 Rapport de présentation – Diagnostic et état initial de l'environnement, page 178 une carte illustre les flux domicile-travail. Il y a erreur sur la CC en couleur foncée, car il s'agit de Caen la mer et non Val ès dunes. La commission demande que cette carte soit modifiée dans la version définitive du document.

Réponse du maître d'ouvrage :

Elle le sera

Commentaire de la commission :

La commission prend acte de la prise en compte de sa demande.

Remarque n°2 :

Durant les permanences, le public a fait remarquer à plusieurs reprises que l'absence de numérotation des parcelles sur le règlement graphique rendait plus difficile l'identification de celles-ci. La commission a également pâti de cette situation durant les permanences. Il en découle également, dans les dépositions, un nombre important de pièces jointes extérieures au dossier d'enquête, alors qu'une simple capture d'écran du règlement graphique aurait permis d'identifier le secteur faisant l'objet d'une demande.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le PLUi prend en compte le cadastre tel qu'il existe au moment des études (plus ou moins complet en ce qui concerne le report des bâtiments et des divisions parcellaires) ; il s'agit d'un document fiscal et non géographique ; le bureau d'étude l'a ponctuellement complété pour certains bâtiments ou reports parcellaires, pour la clarté des orientations du PLUi.
- le document du PLUi comprend le report des noms de voies et des lieux dit tels qu'ils existent sur ce cadastre.
- il a été fait le choix de ne pas reporter les références cadastrales :
1- elles viendraient "embourber" inutilement le fichier graphique qui comprend déjà un très grand nombre d'informations, sans apporter la précision que l'on attend ;
2- ce report est inutile puisque le PLUi sera consultable (dès son approbation) sur le GEOPORTAIL DE L'URBANISME qui, par lui-même, met à jour continument le cadastre et permettra de trouver les règles, orientations et servitudes qui s'appliquent à un foncier en entrant par la référence cadastrale.

Commentaire de la commission :

La commission prend acte de cette réponse. Elle considère toutefois que le choix de ne pas reporter les références cadastrales est le choix du cabinet d'études et non le choix du porteur du projet qui déplore, comme elle, cette absence aux conséquences chronophages.

Remarque n°3 :

Les nouvelles densités retenues dans le cadre des OAP ne sont pas toujours comprises par les habitants, notamment dans les communes rurales habituées à des surfaces plus importantes et plus particulièrement dans les secteurs où les deux approches foncières doivent cohabiter.

Réponse du maître d'ouvrage :

La maitrise de la densification est dorénavant une obligation fixé par la réglementation. Elle est mise en œuvre dans le PLUI sur le fondement des orientations du SCOT. Cependant, pour en faciliter, d'une part l'appréhension par les pétitionnaires, d'autre part l'adapter au plus près des enjeux propres aux différentes parties du territoire (urbain. Périurbain / rural), le PLUi a retenu :
- de les indiquer en densités brutes,
- de prévoir des densités moins fortes en densification, pour préserver la qualité des cadres de vie préexistant (sur moins de 0,5 m2) qu'en extension urbaine.
↳ Voir les explication livret 2 / chapitre 14 /pages 6 et 22)

Commentaire de la commission :

La commission avait formulé cette remarque à des fins d'information, mais comprend les enjeux fonciers conduisant aux règles de densification.

Remarque n°4 :

Le document "établissement du schéma de gestion et du zonage des eaux pluviales" indique page 55 un total de 6,5 ha de projets urbains. Ce chiffre étant erroné, la commission demande que les modifications soient apportées dans le document définitif.

Réponse du maître d'ouvrage :

Sera modifié

Commentaire de la commission :

La commission prend acte de la prise en compte de cette modification.

-=-=-=-=-=-=-=-

Question n°1 - Vacances de logements :

Livret 1-1 Diagnostic et état initial de l'environnement - tableau page 21

Comment expliquez-vous les disparités de taux de vacances et les niveaux très élevés indiqués pour Argences et Moult, alors même que les projets d'urbanisation sont importants sur ces deux communes ?

Réponse du maître d'ouvrage :

On compte plusieurs types de vacances : la vacance due aux logements non encore achevés lors du recensement (elle est forcément forte dans les communes ou l'on construit beaucoup), la vacance due aux opérations de démolition/ reconstruction et enfin (seulement) la vacance sur le long terme de

logements vétustes ou sans qualité pour le marché.
On soulignera enfin, comme indiqué dans le document, la faible fiabilité des fichiers de vacances de la DGFIP.

Commentaire de la commission :

La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Question n°2 – Bellengreville – poste RTE :

Plusieurs lignes à haute tension et très haute tension sont raccordées au poste de Bellengreville. Les câbles de raccordement du parc éolien CM2, dont l'atterrage est prévu à Ousitreham, arriveront à Bellengreville afin que le courant continu soit transformé en courant alternatif, avant d'être injecté dans le réseau.

Ce projet va-t-il nécessiter, à terme, la construction de nouvelles lignes ?

Réponse du maître d'ouvrage :

La réponse appartient à RTE qui n'a pas fait part à la communauté de communes d'évolutions spécifiques durant les études.

Commentaire de la commission :

La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Question n°3 – Lignes électriques HT et THT :

Le règlement écrit indique, pages 11 et 12, les mesures de protection appliquées aux abords des lignes électriques à haute tension HT. Quatre types de puissance sont identifiées, allant de 90 Kv à 400 Kv.

Si les lignes de 90 Kv et 150 Kv entrent bien dans la catégorie des lignes à haute tension HT, les lignes de 225 Kv et 400 Kv sont en revanche des lignes à très haute tension THT.

Pouvez-vous introduire cette distinction dans la rédaction du règlement écrit ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Cette précision sera apportée ; elle est sans incidence sur la règle en tant que telle.

Commentaire de la commission :

La commission prend acte de la prise en compte de sa demande.

Question n°4 – Zone de prévention aux abords des lignes électriques haute tension

Le règlement écrit, page 11, indique les mesures d'éloignement des lignes électrique et la création d'une zone *« non aedificandi »* dont la largeur, de chaque côté de la ligne aérienne, est déterminée en fonction

de la puissance de la ligne. Mais il est indiqué que cette prescription ne s'appliquera que *« En l'absence d'étude spécifique (à produire par RTE) ….*

Pourquoi ne pas s'en tenir uniquement à la stricte application du code de l'urbanisme (article R111-2), considérant que les prescriptions retenues s'inscrivent dans un souci légitime de principe de précaution, avec impossibilité de s'y soustraire ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Cette question est complexe. Si le GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT prévoyait la mise en place d'une réglementation aux abords des lignes HT et THT du fait de l'incidence sur la santé des personnes (et animaux) des champs électromagnétiques, Celle-ci n'a jamais été concrétisée. Aussi, le PLUi se fondent sur les données scientifiques ayant alors fait l'objet de rapports (portés en annexes au PLUi). Pour autant, il laisse aux opérateurs, qui les contesteraient le soin d'apporter leurs éléments scientifiques sur le sujet et de prendre la responsabilité de ceux-ci.
Nota : il convient de ne pas confondre la prise en compte des risques d'incendie ou d'électrocution sous les lignes (en particulier durant les chantiers) et les risques sur la santé dus aux champs électro-magnétiques.

Commentaire de la commission :

Tout d'abord, la commission tient à préciser qu'elle avait bien identifié les différents types de risques et que sa question portait uniquement sur la prévention de l'exposition aux champs électro-magnétiques.

Elle déplore la réponse apportée, considérant que la portée des mesures de précaution légitimement intégrées dans le règlement écrit va se trouver considérablement affaiblie par la possibilité de contournement qu'offre le maintien de cette clause. La commission invite à nouveau le maître d'ouvrage à reconsidérer sa position sur ce sujet.

Question n°5 – Lignes électriques HT et THT :

Le règlement écrit et le règlement graphique prévoient une zone *« non aedificandi »* lorsque la présence d'une ligne HT est identifiée, l'importance de cette zone étant définie en fonction de la puissance de la ligne concernée. **Le projet de raccordement du parc éolien CM2 au poste de conversion de Bellengreville, avec une puissance de sortie sur le réseau de 400 kv, est-il susceptible d'entrainer une modification du réseau avec par exemple un tracé de ligne HT réutilisé pour l'implantation d'une ligne THT ?**

Réponse du maître d'ouvrage :

Le PLUI ne peut préjuger des projets à venir dont il n'a pas connaissance. Si RTE voulait passer une nouvelle ligne dans un secteur déjà bâti, il devrait prendre les mesures adaptées pour ne pas augmenter l'impact sur la santé des riverains.

Commentaire de la commission :

La commission prend acte de la réponse apportée. Elle considère toutefois que le PLUi de la Communauté de communes ayant vocation à organiser la vie sur le territoire pour une période minimale de 15 ans, ce dernier ne peut écarter tout questionnement prospectif sur des sujets liés à la qualité de vie.

Question n°6 – Nombre de logements :

Les chiffres concernant le nombre de logements sont difficiles à appréhender et la commission rejoint, sur ce sujet, la recommandation formulée par la MRAe.

Pouvez-vous fournir un tableau synthétique (global VED sans détail par commune) reprenant le nombre total de logements réalisés/prévus sur la période 2021/2040, en précisant la nature de l'opération, étalement urbain, densification … ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Décomptes des logements prévus par le PLUi : La remarque faite par l'Etat repose sur une mécompréhension du tableau, dont les totaux ne peuvent pas être additionnés. En effet, la première colonne vise la densification douce repérée graphiquement par l'étude de densification sur l'ensemble du territoire. Or, l'ensemble du potentiel densifiable décompté ne peut être pris en compte pour l'urbanisation à 15 ans.
En effet comme indiqué page 7 :
"PRISE EN COMPTE DE LA DENSIFICATION DOUCE :
L'étude de densification des zones déjà urbanisées, après prise en compte du règlement graphique et de ses différentes protections agricoles ou environnementales, a été réalisé cartographiquement. Elle a permis de quantifier un potentiel théorique densifiable, dont on évalue la mobilisation à 15 ans à environ un tiers, vu les constats sur les périodes précédentes. La rétention foncière devrait rester forte en particulier dans les secteurs récemment urbanisés et là où le regroupement foncier nécessaire la rend plus complexe."

Le décompte in fine s'envisage donc ainsi :
350 logements en densifications = 40% du potentiel de densification douce (colonne 1) + densification grands secteurs (colonne 2) = 284+66 = **300 logements en réurbanisations (**colonne 3) = 240 logements + autorisés / à produire (= opérations déjà autorisées ou en cours en 2025) :
310 logements en Phase 1 (colonne 4)
500 logements en Phases 2 et 3 (colonne 5)
50 logements en changement de destination (étoilages + densification dans le bâti existant)
= 1750 logements dont 1700 dans du bâti neuf, et 1110 en extension de l'urbanisation (65% du bâti neuf)

Commentaire de la commission :

La commission a bien compris que les 1.750 logements dont la Communauté de communes a besoin sur la période 15 ans seront constitués de 1.700 logements neufs et de 50 logements issus de bâtiments bénéficiant d'un changement de destination. Pour ce qui est des autres éléments de réponse, si elle n'en conteste pas la crédibilité, elle considère que le format adopté (absence te tableau synthétique) n'est pas en mesure de répondre à ses interrogations.

Question n°7 – Espace pour le compostage :

L'OAP thématique U6 (urbanisme) prévoit que *« Les espaces pour le compostage seront judicieusement localisés pour éviter les nuisances au voisinage ».*

Comment allez-vous concrètement sélectionner les emplacements d'implantation de ces espaces afin que le principe exposé soit respecté ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Lors de l'instruction, les aménageurs justifient des implantations choisies ; pour les maisons individuelles, ceci est une orientation dont il serait tenu compte en cas de conflit de voisinage (un composteur ne nécessite pas d'autorisation spécifique)

Commentaire de la commission :

La commission prend acte de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Question n° 8 – ECO OAPs n°6 Bellengreville :

Dans le document ECO OAPs n° 6 de la commune de Bellengreville, le porteur de projet mentionne l'implantation d'établissements particuliers le long de la RD41 et notamment sur le secteur 1 (3,5 ha) sans en préciser la nature. Il est mentionné dans le document « Avis détaillé de l'Etat » à la page 36 qu'il s'agit de la création d'un méthaniseur (zone AUEx1) qui détruira une partie de la ZNIEFF type 1. Il est précisé d'ajouter une étude écologique afin de statuer sur l'impact résiduel du projet sur zone à forts enjeux écologiques.

Quels sont les éléments de réponse argumentés de la Communauté de communes sur l'absence de précision de la nature même de l'implantation de cet établissement particulier et la réponse succincte qui a été apportée sur la ZNIEFF : « à voir lors de l'enquête publique » ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Le projet à l'étude a réalisé une étude biologique qui sera jointe au dossier (voir observation "WEB493) ; on soulignera que la ZNIEFF n'est qu'un repérage, elle n'est donc pas détruite, mais les études ont montré que sur une partie de son périmètre aucune espèces qu'elle liste n'existe.

Commentaire de la commission :

La commission prend acte de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Question n° 9 – Division de parcelles :

Comment comptez-vous, dans le cadre de la politique de densification qui a été retenue, informer les propriétaires des possibilités offertes en matière de division de parcelles ?

Réponse du maître d'ouvrage :

La collectivité pourra communiquer lors de l'entrée en application du PLUi sur les enjeux concernant la densification douce. Dans tous les cas les porteurs de projet doivent consulter le PLUi.

Commentaire de la commission :

La commission prend acte de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Question n° 10 – Approvisionnement en eau potable et qualité de l'eau :

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs va engendrer une pression supplémentaire sur la ressource en eau potable par l'augmentation de sa consommation. L'évaluation environnementale précise que l'alimentation sera en flux tendu, voire insuffisante, à l'horizon 2040 (Pièce 1.3 p. 53).

Il est relevé dans le règlement écrit (Pièce 4 pages 41 et 47), qu'il existe dans des zones à urbaniser AUg et AUe, une possibilité de modifier les dates d'ouverture à l'urbanisation des secteurs identifiés en phase 2 et 3 si « la capacité de production et de desserte en eau potable ou si la capacité de traitement des eaux usées était insuffisante ».

Ce point serait d'autant plus renforcé si, dans le cas d'un développement économique, une (ou des) installation(s) industrielle(s) ayant une activité fortement consommatrice d'eau s'implantait(ent).

Comment entendez-vous gérer et contrôler l'approvisionnement en eau sur la période 2025-2040, avec l'ouverture à l'urbanisation et le développement économique prévus sur le territoire ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Le PLUi dispose d'un phasage de l'urbanisation d'une part et d'une obligation de l'évaluation de sa mise en œuvre. Ces deux outils permettent d'adapter les zones urbanisables au fur et à mesure de l'évolution de la capacité de desserte (lors de procédure de modifications). On soulignera que la création de forage dans le marais de Vimont est à l'étude depuis de très nombreuses années.

Commentaire de la commission :

La commission considère qu'il n'est pas véritablement répondu à la question posée.

Question n° 11 – Gestion de l'assainissement non collectif (ANC) :

Six communes ne sont reliées à aucun réseau d'assainissement collectif (p. 46 DEI). Sachant que les dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) sont gérés sur le territoire intercommunal par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) de la communauté de communes, aucune information n'est fournie sur le taux de conformité des dispositifs d'ANC, qui se trouvent pourtant dans des zones très sensibles aux pollutions aquatiques (marais de la Dives, en périmètre éloigné de captages d'eau potable objets de DUP dont les dispositions doivent être strictement respectées par les systèmes d'assainissement). Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation sur certaines de ces communes sans connaissance de l'état existant de l'ANC peut poser question, puisque les documents l'encadrant n'apportent pas d'informations suffisantes.

Ne pensez-vous pas qu'il serait judicieux d'examiner le taux de conformité des dispositifs ANC actuels sur les communes concernées (et donc de s'assurer de leur bon fonctionnement sans pollutions) avant d'envisager toute ouverture à l'urbanisation ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Les communes ont réalisé par le passé des schémas directeurs d'assainissement avec des études de sol. Elles ont été prises en compte par les études du PLUi. On soulignera que les communes sans réseau ne peuvent réaliser que très peu d'urbanisation, chacune devant alors justifier du dispositif qu'elle retient en fonction de la nature des sols.

Commentaire de la commission :

La commission prend acte de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Question n°12 - Gestion de l'assainissement collectif

Compte-tenu de l'importance des zones naturelles d'intérêt écologique et au regard des enjeux environnementaux, ne serait-il pas judicieux de tendre vers un taux de couverture plus élevé concernant l'assainissement collectif pour les communes non encore équipées ?

La solution de la microstation locale a-t-elle été envisagée ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Certaines communes ont mis en place des micro-stations.
Cette question est du ressort de la mise à jour des schémas directeurs d'assainissement.

Commentaire de la commission :

La commission considère qu'il n'est que partiellement répondu à la question posée.

Question n°13 – Rétention foncière

Les services de l'État ont calculé que sur 1.824 logements prévus sur la période 2026-2040, 56% sont prévus en renouvellement du tissu urbain existant, essentiellement sous la forme de densification « douce ». Le ratio était de 70% avant prise en compte de la rétention foncière, ce qui représente une perte d'environ 20% des surfaces pour les opérations de densification.

Comment a été évalué ce taux de rétention foncière ?

Quelle est son évolution sur la dernière décennie ?

Certaines communes du territoire sont-elles plus concernées que d'autres ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Voir la réponse à la question 6 et explication des choix du PLUI chapitre 14 / page 6
On précisera que le taux de rétention foncière, donnée très nouvelle dans les études, se précisera dans le temps, au gré de l'évolution des pratiques et des calculs réguliers de la consommation de l'espace, imposés par la Loi Climat et Résilience.
Ce taux va évoluer, mais restera probablement fort, vu la complexité des mutations foncières à mettre en œuvre (sauf prix élevé du foncier), ainsi que dans les secteurs récemment urbanisés.

Commentaire de la commission :

La commission considère qu'il n'est que partiellement répondu à la question posée.

Question n° 14 – Consommation d'espaces

Le projet de PLUi est développé sur 15 ans (2026/2040) alors que la répartition des enveloppes fixées par le SCoT Caen Métropole se fait par périodes de 10 ans. Concernant la 1ère période (2021/2030), sur 73,4 ha, 42,7 ha étaient consommés à fin 2024.

Etes-vous en mesure de nous indiquer la consommation de l'année 2025 ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Elle sera évaluée en fonction des données du service d'instruction ;

Commentaire de la commission :

La commission reste en attente de la réponse !

Question n° 15 – Zonage pluvial et PLUi

Le zonage pluvial, qui s'inscrit dans un contexte de changements environnementaux (raréfaction de la ressource en eau, inondations …) peut simplement consister à cartographier les différents dispositifs et mesures mis en œuvre, mais dans un souci de cohérence, il est recommandé de l'intégrer au PLUi.

La commission souhaite des précisions sur la solution qui a été envisagée ?

Comment sera traité le cas particulier de la commune de Saint-Sylvain ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Un renvoi sera ajouté dans le règlement du PLUi - les règles communes indiqueront le renvoi à l'annexe SDGEP.
Le zonage pluvial de la commune de Saint-Sylvain est en cours. Il sera annexé au PLUi en 2027.

Commentaire de la commission :

La commission prend acte de la réponse apportée.

Question n° 16 – Inondations

L'inventaire du patrimoine de gestion des eaux pluviales précise que 13 inondations d'habitations, 25 sous-sols/annexes et 13 jardins ont été inondés sur la Communauté de communes Val ès dunes.

Sur quelle période ces évènements ont-ils été constatés ?

Présentent-ils un caractère récurrent ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Les dysfonctionnements hydrauliques ont été identifiés en phase 1 du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales lors des investigations de terrain et des interviews des élus communaux. Ils sont présentés dans le tableau de synthèse pour chaque fiche communale.

Il s'agit de l'ensemble des désordres qui ont pu être recensés de mémoire d'Homme sur le territoire, incluant les secteurs pour lesquels des travaux ont permis de les résoudre (indiqué comme tel dans chaque fiche et conservé pour la culture du risque).

La fréquence est également indiquée dans chacune de ces fiches (chronique, forte pluie, pluie exceptionnelle, ...) de sorte à distinguer les dysfonctionnements récurrents et ceux exceptionnels.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse du maître d'ouvrage.

Question n° 17 – Trame Verte et Bleue

La Trame Verte et Bleue (TVB) désigne un réseau de continuités écologiques qui vise à préserver et restaurer la biodiversité en permettant aux espèces animales et végétales de circuler librement.

L'avis délibéré de la MRAe relatif à l'état initial de l'environnement précise que la faune et la flore présentes en dehors des espaces protégés ou inventoriés ne font l'objet d'aucune présentation. La communauté de communes exprime dans son mémoire en réponses que seules les zones humides sur les secteurs pressentis pour l'urbanisation ont fait l'objet d'expertises.

Quelles sont les raisons qui justifient ce choix ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Le PLUI fait le bilan des connaissances biologiques existantes (et produites par d'autres organismes publics et parapublics). L'existence de nombreux espaces déjà protégés et les choix d'urbanisation du projet, n'ont pas justifiés la nécessité d'études complémentaires (hors celle concernant la ZNIEFF de Bellengreville, qui sera portée au dossier d'approbation).
Le nouveau périmètre de l'ENS et de préemption sera pris le 16/04 en conseil communautaire.

Commentaire de la commission :

La commission prend acte de la réponse apportée par le maitre d'ouvrage.

Question n° 18 – Mobilités

La loi d'orientation des mobilités (LOM), promulguée le 24 décembre 2019, précise 3 grandes priorités :

- Pouvoir se déplacer dans tous les territoires ;
- Garantir des mobilités vertes, inclusives et innovantes ;
- Investir massivement pour les transports du quotidien.

L'étude du dossier sur l'élaboration du PLUi de Val ès dune comporte un document détaillé sur l'élaboration du Schéma Directeur Cyclable (décembre 2022) – annexes documentaires (pièce n° 5b).

Une étude est-elle actuellement en cours sur l'élaboration d'un schéma directeur concernant la mobilité relative aux autres moyens de transport (bus, covoiturage...) sur le territoire de la Communauté de communes ?

Réponse du maître d'ouvrage :

En tant qu'autorité organisatrice de mobilité sur son territoire, la Communauté de communes Val ès dunes a élaboré en 2022 un schéma directeur cyclable qui se décline par phases sur 15 ans. Actuellement, les liaisons Ouezy-Mézidon ; Bellengreville-Frénouville ; Argences – St Pair, et Cagny-Caen sont à l'étude.

En 2025, la CC a fait installer 160 arceaux vélos sur l'ensemble du territoire et deux abris vélos sécurisés de 10 places gratuites à chacune des 2 haltes ferroviaires. Un parking de co-voiturage sera réalisé prochainement au niveau du nouveau rond-point en sortie de la déviation Bellengreville-Vimont.

Commentaire de la commission :

Afin de renforcer les mobilités douces, la commission accueille avec satisfaction l'élaboration d'un schéma directeur cyclable et la réalisation d'un parking de co-voiturage au niveau du rond-point de la déviation Bellengreville-Vimont.

Cependant, dans le cadre de la loi d'orientation des mobilités (LOM), la commission souhaiterait qu'il soit intégré dans le futur PLUi, un inventaire des liaisons bus et trains, des parkings de co-voiturage existants, la présence des bornes de recharge pour véhicules électriques, les chemins de randonnées et l'existence éventuelle de moyens de transport alternatif, organisés par des associations.

Question n° 19 – Énergies renouvelables

La nouvelle programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE 3) introduit un certain nombre de modification des grandes orientations par rapport à la feuille de route précédente. Ainsi, le développement de l'éolien portera uniquement sur l'éolien en mer, l'éolien terrestre se limitera à la remotorisation progressive du parc existant.

Pour ce qui est de l'énergie solaire, les objectifs de production sont ambitieux, puisque la production de l'ordre de 30 GW en 2025 devait atteindre 48 GW en 2030 et augmenter encore de manière significative.

Comment la Communauté de communes aborde-t-elle cet enjeu et quelles dispositions sont prévues dans le PLUi pour contribuer, à son niveau, à l'atteinte de l'objectif fixé ?

Réponse du maître d'ouvrage :

La communauté de communes Val ès dunes produit actuellement plus d'énergie verte que son territoire n'en consomme notamment grâce à l'éolien terrestre et aux 33 éoliennes implantées. Un cadastre solaire a été mis en ligne pour inciter les habitants et entreprises à installer des panneaux solaires sur le bâti par une estimation du potentiel de production en toiture et incite à l'installation d'ombrières sur les parkings.

Commentaire de la commission :

La commission salue l'engagement pris par la Communauté de communes en matière d'énergies renouvelables.

Question n° 20 - Sécurité incendie

Afin d'assurer la défense incendie d'un risque courant, le réseau doit remplir certaines conditions : réserves d'eau incendie utilisables, canalisations assurant une pression de fonctionnement avec un débit minimum, prises d'incendie constituées par des bouches ou poteaux d'incendie répartis en fonction des risques à défendre.

Vu les interrogations sur la capacité d'alimentation en eau du réseau public de distribution, émises dans les avis de l'État et de la MRAe, la commission s'interroge sur le dimensionnement des équipements envisagés pour la sécurité incendie. Quelle réponse pouvez-vous apporter ?

Réponse du maître d'ouvrage :

La politique de protection contre l'incendie est une compétence des communes. Elle est mise en œuvre dans le cadre de leur budget annuel, et lors des autorisations de construire ou d'aménager. On rappellera qu'elle ne se conçoit pas exclusivement en direct sur le réseau d'eau potable.

Commentaire de la commission :

La commission prend acte de la réponse apportée par le porteur du projet.

Caen, le 03 mars 2026 – date de remise du procès-verbal de synthèse au maître d'ouvrage

Jean-Claude THOMAS Président	**Patrick BOITON** Membre	**Bruno CAHAN** Membre
