

DEPARTEMENT DE LA MANCHE  
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA BAIE DU COTENTIN  
PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

ET

L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DES COMMUNES D'AUVERS, BAUPTTE,  
MONTMARTIN EN GRAIGNES ET SAINT PELLERIN



## ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

DU 12 AOUT 2024 AU 13 SEPTEMBRE 2024

### PARTIE 1

# RAPPORT DE LA COMMISSION ET ANNEXES

MME. ANTOINETTE DUPLENNE, PRESIDENTE,

M. HENRI LEPORTOUX, MEMBRE

M. MICHEL RAIMBEAULT, MEMBRE

## SOMMAIRE

1	CADRE DE L'ENQUÊTE UNIQUE .....	4
1.1	Présentation de la Communauté de communes de la Baie du Cotentin.....	4
1.2	Objet de l'enquête unique.....	4
1.3	La commission.....	4
2	LE DOSSIER .....	5
2.1	Les pièces du dossier.....	5
2.2	Diagnostic et Etat initial de l'environnement.....	5
2.3	Le projet .....	8
2.4	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable .....	9
2.5	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	10
2.6	Le règlement .....	13
2.7	Les Annexes.....	19
2.8	Les cartes communales .....	19
3	L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....	20
4	LES AVIS.....	24
4.1	Avis des personnes publiques associées (PPA) .....	24
4.2	Avis de la MRAe.....	26
4.3	Avis des Communes .....	27
5	LA CONCERTATION.....	29
6	ORGANISATION de L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE .....	30
6.1	Préparation de l'enquête publique.....	30
6.2	Publicité et information du public.....	31
6.3	La participation du public et le climat de l'enquête .....	31
6.4	Les observations déposées sur les registres papier au cours des permanences.....	32
6.5	Observations déposées hors permanence sur les registres papier .....	44
6.8	Clôture de l'enquête publique .....	56

7	PROCES VERBAL DE FIN D'ENQUÊTE. ....	56
9	MEMOIRE EN REPONSE de la CCBDC et COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE .....	57
10	- CLÔTURE DE L'ENQUÊTE .....	127
11	ANNEXES.....	128

Vu le Code Général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-19, R.153-8 et L.163-3 et suivants,

Vu l'adoption des statuts de la communauté de communes de la Baie du Cotentin en date du 16 janvier 2014 énonçant le transfert de compétence en matière d'aménagement de l'espace et notamment l'élaboration et la modification des documents d'urbanisme ;

Vu la délibération prescrivant l'élaboration du PLUI et fixant les modalités de la concertation et les modalités de collaboration entre la communauté de communes et les communes membres du 27 février 2017 ;

Vu la délibération constituant un groupe de travail PLUI du 27 février 2017 ;

Vu le débat du PADD au sein du conseil communautaire du 11 février 2020 sur les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durables et la délibération les retraçant ;

Vu le débat au sein des 23 conseils municipaux sur les grandes orientations du PADD ;

Vu le débat n°2 du PADD au sein du conseil communautaire du 17 mai 2023 permettant de fixer les choix d'aménagement et d'urbanisation du territoire en 5 axes et la délibération les retraçant ;

Vu le débat au sein des 23 conseils municipaux du PADD version 2 ;

Vu l'article R 104-10 du code de l'urbanisme, le PLUI de la Baie du Cotentin couvrent le territoire d'au moins une commune littorale au sens de l'article L 321-2 du code de l'environnement, celui-ci fait l'objet d'une évaluation **environnementale**

Vu la conférence des maires en date du 18 janvier 2024 permettant de présenter le dossier d'arrêt projet du PLUI ;

Vu le dossier d'arrêt projet du PLUI dans l'ensemble de ses composantes ;

Vu la concertation publique qui s'est déroulée en intégrant les modalités rappelées ci-dessus et en ajoutant d'autres, telles qu'elle est présentée dans le bilan de la concertation dressé et annexé à la présente délibération Vu la délibération tirant le bilan de la concertation sur le projet du PLUI de la Baie du Cotentin et l'arrêt projet du PLUI en date du 8 février 2024

Vu la consultation obligatoire pour avis des 23 communes membres, chaque commune disposant d'un délai de 3 mois à compter de la date d'arrêt pour répondre

Vu le retour des avis des 23 communes dont un avis défavorable ;

Vu la délibération du second arrêt du PLUI de la Baie du Cotentin en date du 22 mai 2024 indiquant que le dossier d'arrêt du projet du PLUI ne sera pas modifié et approuve la mise en œuvre de l'abrogation des cartes communales ;

Considérant que le conseil communautaire a approuvé à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés le dossier d'arrêt de projet, et qu'il porte sur le projet approuvé lors du premier arrêt, cette version étant le document de référence soumis aux consultations des personnes publiques associées (PPA) et consultées visées aux articles L153-16 et L 153-17 du code de l'urbanisme et à la consultation obligatoire de l'Autorité Environnementale ;

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et l'abrogation des cartes communales du territoire doivent faire l'objet d'une enquête publique unique conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

# 1 CADRE DE L'ENQUÊTE UNIQUE

## 1.1 Présentation de la Communauté de communes de la Baie du Cotentin

La communauté de communes de la Baie du Cotentin (CCBDC) a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2014 suite à la fusion des communautés de communes de Carentan et de Ste Mère Eglise et au rattachement des communes de Houtteville, Tribehou et Montmartin en Graignes, le 1<sup>er</sup> janvier 2019 elle regroupe 47 communes qui à ce jour, avec la création de communes nouvelles, porte le nombre à 23 communes pour une population de 23 000 habitants, elle couvre une superficie de 445 km<sup>2</sup>. Son territoire se situe à l'est du département de la Manche en limite du département du Calvados, il est bordé au nord par la Communauté d'Agglomération du Cotentin, au sud par St LO Agglo et à l'ouest par la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche. Le territoire est desservi par la RN 13 Cherbourg/Paris la RN 174 vers l'A84 et par la voie ferrée Cherbourg/Paris qui dispose d'une gare à Carentan.

Le siège de l'intercommunalité est situé 2, le Haut Dick à Carentan, sur le port de plaisance

La communauté de Communes de la Baie du Cotentin est située dans le périmètre du SCOT du Pays du Cotentin, elle est concernée par deux SAGE : le SAGE Douve et Taute et le SAGE Vire.

## 1.2 Objet de l'enquête unique

Le 27 février 2017 la CCBDC a prescrit l'élaboration d'un PLU intercommunal afin de planifier, pour l'ensemble du territoire, un document unique visant à recentrer l'urbanisation à venir avec une stricte maîtrise de la consommation de l'espace et une incitation pour le réinvestissement du bâti existant visant à assurer un équilibre entre le développement et la préservation des espaces agricoles et naturels.

Actuellement sur le territoire les documents de planification sont les suivants :

- 9 communes régies par le RNU : Appeville – Brévands – Catz - Houtteville, Sainteny – St André de Bohon – St Côte du Mont – St Georges de Bohon – Sainteny et Tribehou.
- 4 communes disposent d'une carte communale : Auvers – Baupte – Montmartin en Graignes et St Pellerin.
- 4 communes disposent d'un PLU : Carentan – Les Veys – Méautis et St Hilaire Petitville.
- 30 communes sont déjà couvertes par un PLUi postérieur aux lois Grenelle et ALUR.

## 1.3 La commission

Le 03 juin 2024 Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Caen a désigné une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête unique relative à ce projet (annexe 1)

Cette dernière est composée des membres suivants :

Mme Antoinette DUPLENNE, Présidente de la commission,

M. Henri LEPORTOUX et M. Michel RAIMBEAULT membres de la commission d'enquête,

L'autorité organisatrice de l'enquête est la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin.

## 2 LE DOSSIER

### 2.1 Les pièces du dossier

Le dossier présenté à l'enquête publique est ainsi constitué :

- Pièce N° 0 Résumé non technique
- Pièce N° 1 Rapport de présentation
  - Livret 1 diagnostic et état initial de l'environnement
  - Livret 2 Choix et justifications
  - Livret 3 Evaluation environnementale
- Pièce N° 2a Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- Pièce N° 2b Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Pièce N° 3a Règlement
- Pièce N° 3b1 Liste des emplacements réservés
- Pièce N° 3b2 Liste du repérage patrimonial
- Pièce N° 3c Règlement graphique et prescriptions d'urbanisme (1/5000<sup>ème</sup>)
- Pièce N° 3d1 Règlement graphique et risques naturels « eau » (1/5000<sup>ème</sup>)
- Pièce N° 3d2 Règlement graphique et risques naturels « sols » (1/5000<sup>ème</sup>)
- Pièce 3<sup>e</sup> Règlement graphique et patrimoine naturel (1/5000<sup>ème</sup>)
- Pièce 4a Servitudes d'Utilité Publique
- Pièce 4b Annexes documentaires
- Pièce 4c Annexes sanitaires
- Pièces 4d Plans des servitudes d'utilité publique
- Pièce 5 a Plan des réseaux d'eau potable (1/35000<sup>ème</sup>)
- Pièce 5 b Plan des réseaux d'eaux usées (1/35000<sup>ème</sup>)
- Dossier administratif
- Fiche synthétique des 4 cartes communales
- Cadastre données MAJIC 2023

### 2.2 Diagnostic et Etat initial de l'environnement

#### 2.2.1 – La démographie

Elle chute depuis deux siècles. La population atteignait 31 000 habitants au milieu du 19<sup>ème</sup> siècle. Au début du 20<sup>ème</sup> siècle elle n'était plus que de 27 000 habitants. Elle s'est affaïssée *au-dessous* de 23 000 habitants en 1970 pour remonter faiblement jusqu'en 2010 avant de reprendre un mouvement de reflux jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2020 où la population était de 23 153 habitants.

Si on compare la population au 1<sup>er</sup> janvier 1975 à hauteur de 23 400 habitants, au 23 153 au 1<sup>er</sup> janvier 2020, la collectivité perd 1 % de ses habitants en 45 ans. Pendant le même temps, la population française gagnait 22 % et le département 10 %. On assiste donc à une lente érosion de la population sur le demi-siècle qui vient de s'écouler face à une augmentation sur une bonne partie du territoire français ou manchois.

Cependant ces variations ne sont pas homogènes sur le territoire. On assiste à une forte érosion dans quelques communes : Picauville, Carentan, Ravenoville. Parallèlement d'autres s'accroissent sensiblement : Saint Hilaire Petitville, Terres et marais, Méautis, Auvers, Saint Pellerin. Cependant l'agglomération Carentan-Saint Hilaire Petitville montre une stagnation sur les 40 dernières années.

Parmi les autres caractéristiques de la population, il faut retenir que la communauté de communes présente une population vieillissante, plus âgée que le reste du département. Par ailleurs, le revenu par foyers fiscaux est plus faible que sur la Région et le nord Cotentin en particulier.

### **2.2.2 - Le logement**

Le nombre de logements était de 12 620 en 2015, 13 012 en 2020. Il y a peu d'évolution globalement sauf sur les communes les plus importantes. 90 % du parc de logements est constitué de maisons. Les logements vacants représentaient 8 % du parc en 2020 soit 1 037.

Les résidences secondaires au nombre de 1 338 en 2020 évoluent positivement. Elles sont surtout localisées sur la côte et correspondent à 26 % du parc de résidences secondaires.

### **2.2.3 - L'eau potable/ les eaux usées**

Concernant l'eau potable 19 points de captage se trouvent dans la communauté de communes. La sécurisation de l'approvisionnement est renforcée par des interconnexions entre les autres réseaux. L'étude jointe au PLUi indique un niveau de pesticides est préoccupant. Concernant la salinisation le document note le risque pour des forages privés sur les Veys. Le risque de baisse de production en cas de sécheresse très marquée n'est indiqué que pour le captage d'Auvers avec une bonne résistance.

Pour les eaux usées, 19 des 46 communes disposent majoritairement d'un système d'assainissement collectif avec l'exploitation de 14 stations d'épuration. Le contrôle des systèmes de traitement individuel est assuré par la collectivité dans le cadre du SPANC. En cas de développement de l'habitat individuel non relié à un réseau collectif, l'assainissement ne peut être validé que si la nature du sol s'y prête.

### **2.2.4 - L'économie**

Il s'agit d'une terre d'élevage laitier de longue date ce qui a favorisé le développement d'industries agro-alimentaires (IAA) axées sur la transformation du lait avec la présence de grands groupes : Maitres Laitiers du Cotentin, Isigny-Sainte Mère, Mont blanc.

L'agriculture reste très présente avec la production laitière mais aussi avec des grandes cultures destinées à la vente (céréales, colza...). Ces dernières peuvent être développées du fait des conditions agronomiques propices. A noter aussi que le secteur comporte bon nombre d'élevages de chevaux, très prisés nationalement et même internationalement. D'autres IAA se sont implantées et développées avec la transformation de produits de la mer : Cuisimer, Gel Manche. Le tourisme se focalise sur les plages et comporte aussi un aspect mémoriel lié au débarquement de 1944 avec plusieurs musées.

### **2.2.5 Géographie physique**

On distingue traditionnellement le « haut pays » du « bas pays » en fonction de l'altitude. Par « Haut Pays » on entend des plateaux situés entre 20 et 40 m d'altitude. Sur le plan géologique on retrouve des sous-sols calcaires ou schisteux recouverts de limons éoliens d'épaisseur variable, plus faible lorsqu'il y a de la pente (terre de « vivage »). Ces terres sont occupées par des herbages mais aussi de plus en plus de cultures (maïs, blé...) avec des résultats souvent très corrects.

Par opposition, le « bas pays » est représenté par les vallées des différentes rivières : Douve, Taute, Vire, Merderet, Sèves. Ces zones basses se trouvent entre 0 et 5 m d'altitude. Ces secteurs ont été comblés par des apports marins (coquillages, sables...) puis recouverts progressivement par des prairies dont la flore s'est adaptée à l'humidité (plus ou moins de jonc, de roseaux ...) avec des formations tourbeuses en surface. Ces secteurs de marais sont régulièrement inondés en hiver et parfois même lors des autres saisons en cas de pluviométrie importante. Pour les agriculteurs il s'agit de prairies soit pâturées, soit fauchées, recherchées lors des années sèches.



*Marais inondé puis exploité par fauchage ou pâturage-  
source PNR du marais du Cotentin et du Bessin*



Le « haut pays » comme le reste du département est très peu boisé. En revanche, la présence de haies sur talus constitue un abri naturel apprécié par les animaux soit pour se protéger du vent, soit du soleil. Ces haies ont un rôle écologique intéressant pour la biodiversité, l'écoulement de l'eau, l'évaporation... C'est aussi une réserve d'énergie avec l'utilisation du bois de chauffage et de délimitation des propriétés.

*Bocage sur la commune de Auvers-source Géoportail*



Le marais, installé dans les zones basses, présente un grand intérêt sur le plan écologique : biodiversité, zone de migration pour les oiseaux, notamment dans les marais arrière littoraux implantés derrière le cordon dunaire. Il reste néanmoins un secteur fragile, en particulier avec la remontée du niveau des eaux marines et le risque de salinité. A noter qu'il est exploité en grande partie collectivement, le marais étant la propriété des communes avec un système qui n'est pas celui du fermage.

Cette caractéristique géologique et agricole a conduit à voir la naissance du Parc Naturel Régional des marais du Cotentin et du Bessin dans lequel les collectivités sont engagées.

### **2.2.6 Les infrastructures**

L'étude jointe au dossier mentionne la forte dépendance à l'automobile. En effet peu de systèmes permettent de relier les autres points du département avec des transports collectifs. La présence des axes routiers en 2x2 voies a permis le développement de l'agglomération de Carentan avec des transports vers Caen ou Paris ou plus loin. Les voies RN13, RN174 et RD971 sont des axes vitaux, ils sont complétés par le maillage d'un réseau routier de moindre importance, mais desservant toutes les communes de la collectivité. Une bonne partie des flux de véhicules se dirigent

quotidiennement vers les zones d'emploi, c'est à dire vers Carentan ou Picauville. Pour Picauville, le principal employeur reste la fondation du Bon Sauveur. Une majorité du personnel est issue de l'agglomération cherbourgeoise. Le réseau ferré « Cherbourg-Paris » dessert la gare de Carentan également vital pour le territoire. Il permet de rallier Cherbourg en 30 minutes, Caen en 45 minutes et Paris en 3 heures.

### 2.2.7 Les risques

Ils proviennent majoritairement de l'eau : débordement des cours d'eau, submersion marine, remontée de nappes phréatiques. Le risque lié au niveau marin a fait l'objet d'un PPRL. De plus, des ouvrages de défense contre la mer sont à l'étude ou en cours de réalisation. D'autre part, il doit être tenu compte du plan de prévention des risques inondation de la Vallée de la Vire.

## 2.3 Le projet

Pour l'élaboration du PLUi, un certain nombre d'injonctions portées par les lois ou schémas s'imposent, elles ont joué un rôle majeur et limitant sur les choix du projet d'urbanisation portés par les élus :

- L'application de la réglementation sur les zones humides, dans le cadre fixé par les SAGE en application lors de l'élaboration du PLUi. Les zones humides, au sens du code de l'environnement, tiennent une place très importante sur le territoire ;
- L'application de la loi Littoral, au travers des modalités retenues (en application de la loi ELAN) par la révision du SCoT, en particulier en ce qui concerne la délimitation des espaces remarquables et la désignation des villages et secteurs déjà urbanisés. Elle conduit, après prise en compte des risques littoraux à ne donner que très peu de latitude et de possibilités de développement sur la partie Est du territoire ;
- Les orientations du SCoT du Pays du Cotentin : Elles précisent le cadre dans lequel doit s'inscrire l'aménagement et le développement durable du territoire, en particulier en termes d'extension de l'urbanisation (localisation et consommation de l'espace) pour le commerce, les activités économiques et l'habitat ;
- L'inscription du projet de territoire dans la trajectoire « ZAN 2050 » qui impose la réduction de la consommation de l'espace de moitié entre 2021 et 2030 par rapport à la décennie précédente, puis la poursuite de cette réduction pour atteindre un objectif de « zéro artificialisation nette en 2050 ».

La consommation de l'espace entre 2011 et 2020 (période de référence) sur le territoire communautaire varie de 160 à 212 ha, suivant les outils de calcul utilisés. La communauté de communes de la Baie du Cotentin a retenu la méthode SPARTE / CEREMA pour l'évaluer : 212 ha soit 21, 2 ha/en moyenne annuelle. A partir de cette donnée, la consommation maximum de l'espace attendue pour la communauté de communes entre 2021/2030 est de 106 ha soit 10,6 ha en moyenne annuelle.

Le projet de PLUi repose quant à lui sur un potentiel d'urbanisation évalué à 118 ha (55 ha pour les activités économiques, 52 ha pour l'habitat et 11 ha pour les équipements collectifs) sur 14 ans (durée des deux premières des trois phases fixées par le SCoT) soit 8,4 h en moyenne annuelle.

Autre paramètre pris en compte par le projet de PLUi : La démographie. Le SCoT projette une croissance de la population de 1800 habitants sur 20 ans (2040), dont 900 pour les deux premières phases de la mise en œuvre de ce document et la construction de 2700 logements sur la même période soit environ 1520 lors de ces deux premières phases.

Pour accueillir ces nouveaux habitants et prendre en compte le « point mort », la communauté de communes quant à elle retient la réalisation de 1377 logements répartis comme suit :



RÉPARTITION DU POTENTIEL DE LOGEMENTS	Prévu par le SCOT ENV URBAINE	Prévu par le PLUi ENV. URBAINE	Prévu par le SCOT EXT URBAINE	Prévu par le PLUi EXT.URB.	SCOT FONCIER MAX EN EXT URB	Consommation en ha ENV. URB	Consommation en ha en EXT.URB
POLE CARENTAN	393	382	362	340	20	4	19
POLE STE MERE	100	154	138	45	8	5	3
POLE PICAUVILLE	75	59	140	63	10	0	4
AUTRES POLES RURAUX	55	109	128	118	13	3	8
ESPACE RURAL	33	56	99	52	7	1	4
<b>TOTAL</b>	<b>656</b>	<b>759</b>	<b>867</b>	<b>619</b>	<b>58</b>	<b>13</b>	<b>38</b>
	43%	55%	57%	45%			

Ainsi que la rénovation de 100 logements vacants pendant les phases une et deux. De plus, le PLUi prévoit un dispositif de phasage de l'urbanisation permettant d'ajuster régulièrement (par des évaluations/modifications), son outil de planification avec la réalité des mises en marché et des besoins (OAP-U1).

Les densités résidentielles retenues (OAP-U2) sont comprises entre 10 et 20 logements à l'hectare selon qu'il s'agisse globalement de zones urbaines ou rurales.

Ci-après, une présentation des différents documents composant le projet de PLUi :

## 2.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est défini à l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme. Ses grandes orientations ont été élaborées par les élus, débattues dans chaque conseil municipal et en conseil communautaire et présentées au public lors de réunions de concertation.

Il s'articule autour des 5 axes et 15 orientations suivantes :

- AXE N° 1 : **Un terroir de natures et d'agricultures à transmettre :**
  - **Orientation 1 : Trame verte et bleue :** une infrastructure naturelle à préserver au service de la biodiversité locale ;
  - **Orientation 2 : Paysage :** des cadres de vie et des patrimoines à qualifier au service de l'attractivité du territoire ;
  - **Orientation 3 : Terres agricoles :** des espaces fonctionnels et des sols à bonnes potentialités agronomiques à préserver, au service d'une agriculture durable et d'une industrie agro-alimentaire performante.
- AXE N° 2 : **Activités économiques, des atouts à conforter et à promouvoir :**
  - **Orientation 4 : Conforter l'économie du territoire :** par un développement adapté à ses spécificités et potentialités ;
  - **Orientation 5 : Zoom sur le tourisme :** une économie au service de l'attractivité et de l'animation locales mais aussi, de la (re)mise en valeur du bâti ancien ;
  - **Orientation 6 : Zoom sur le commerce et les activités assimilées :** vers une nouvelle approche du développement commercial, au service de l'animation et de la réduction de la consommation de l'espace.
- AXE N° 3 : **Habitat, pour une offre abordable, diversifiée et économe en espace :**
  - **Orientation 7 : Adapter l'offre de logements à l'armature urbaine :** en cohérence avec les besoins et dynamiques locales ;
  - **Orientation 8 : Diversifier l'offre de logements et d'hébergements :** pour une offre adaptée, abordable et attractive ;

- **Orientation 9 : Mieux organiser l'offre d'équipements et services collectifs.**
- **AXE N° 4 : Energies, mobilités et communications, de nouvelles infrastructures à déployer pour la transition énergétique :**
  - **Orientation 10 : Déplacements :** vers une mobilité moins carbonée ;
  - **Orientation 11 : Energies :** mieux valoriser les énergies et ressources renouvelables du territoire pour réduire le recours aux énergies fossiles ;
  - **Orientation 12 : Communications numériques :** un impératif besoin d'infrastructures pour le haut débit numérique.
- **AXE N° 5 : Pour un territoire résilient :**
  - **Orientation 13 : Prévention contre les nuisances et pollutions :** prise en compte du bruit et lutte contre la pollution de l'eau, de l'air, des sols ;
  - **Orientation 14 : Prise en compte des risques :** lutte active et adaptation aux risques, deux modes d'actions à conjuguer dans l'espace et dans le temps ;
  - **Orientation 15 : Modération de la consommation de l'espace et de l'étalement urbain :** un changement d'approche pour réduire l'impact de l'urbanisation sur le foncier agricole et naturel.

Pour chacune de ces orientations, le PADD présente des sous-orientations et des procédures de mise en œuvre réglementaire.

L'auteur du rapport de présentation rappelle que dans l'attente des modifications du SRADDET et du SCoT, et en adéquation avec la loi dite « Climat et résilience » et l'objectif « zéro artificialisation nette » pour 2050, **la réduction de la consommation de l'espace entre 2021 et 2030 sera au moins égale à 52 % de celle décomptée, avec la même méthode, entre 2011 et 2020.**

## 2.5 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

La portée juridique des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies aux articles L.151-6 et L.151-7. Les dispositions des OAP s'appliquent conjointement à celles des règlements graphique et écrit. Les projets de constructions ou d'aménagement doivent être compatibles avec les orientations prévues par les OAP, c'est-à-dire qu'ils doivent en respecter l'esprit.

Deux types d'OAP :

- **Les OAP thématiques :** elles sont dites « orientations-cadres » et s'appliquent sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes. Elles exposent les principes qui doivent fonder les choix de réalisation des différents travaux, aménagements, installations ou constructions pour la mise en œuvre du projet porté par le PLUi. Elles sont classées suivant les trois thèmes suivants :
  - Les orientations thématiques « urbanisme » ;
  - Les orientations thématiques « écologie » ;
  - Les orientations thématiques « paysage ».
- **Les OAP sectorielles :** elles s'appliquent, en plus des précédentes, aux secteurs ouverts à l'urbanisation, qu'ils soient inclus dans les zones urbanisées ou à urbaniser, en complément des règlements. Elles peuvent préciser les modalités de réalisation d'équipements ou d'infrastructures à respecter, les choix d'aménagement ou de localisation d'espaces ou d'équipements collectifs, les protections paysagères ou environnementales à mettre en œuvre, les choix de programmation. Le cas échéant, elles peuvent préciser le phasage de l'urbanisation.
-

## 2.5.1 Les OAP thématiques :

Ci-dessous, la liste des OAP thématiques prises en compte par le projet de PLUi :

➤ **OAP thématiques « urbanisme » :**

- OAP-U1 : Echancier d'ouverture à l'urbanisation ;
- OAP-U2 : Encadrement des densités résidentielles ;
- OAP-U3 : Diversité des offres de logement et d'hébergement ;
- OAP-U4 : Pour une offre de commerces et de services à la population, étendue, adaptée à l'armature urbaine et économe en espace ;
- OAP-U5 : Pour plus de déplacements sans voiture ;
- OAP-U6 : Qualités environnementales et paysagères des cadres de vie.

➤ **OAP thématiques « écologie » :**

- OAP-E 1 : Maintenir et renforcer la cohérence du réseau bocager et ses fonctionnalités ;
- OAP-E 2 : Préserver les mares ;
- OAP-E 3 : Préserver les zones humides-relais sur les coteaux ;
- OAP-E 4 : Prendre en compte la fragilité des milieux littoraux ;
- OAP-E 5 : Conforter la trame bleue en préservant les liens entre les territoires de marais et les zones humides du Haut pays.

➤ **OAP thématiques « paysage » :**

- OAP-P 1 : Planter des végétaux adaptés au contexte local ;
- OAP-P 2 : Conserver l'harmonie des paysages par la prise en compte des gammes colorées dominantes ;
- OAP-P 3 : Préserver et mettre en valeur les principaux points de vue sur le grand paysage ;
- OAP-P 4 : Préserver, restaurer et qualifier les franges d'urbanisation avec les zones naturelles et agricoles ;
- OAP-P 5 : Veiller à la qualité des aménagements dans les secteurs de paysage remarquable ;
- OAP-P 6 : Insérer qualitativement les ouvrages de production d'énergie renouvelable dans le grand paysage.

Il est précisé dans le rapport de présentation le cadre réglementaire, les finalités et la mise en œuvre de ces orientations.

## 2.5.2 Les OAP sectorielles :

Comme précisé ci-dessus, les terrains pour lesquels des OAP sectorielles ont été définies peuvent se situer dans des zones urbanisées ou dans des zones à urbaniser.

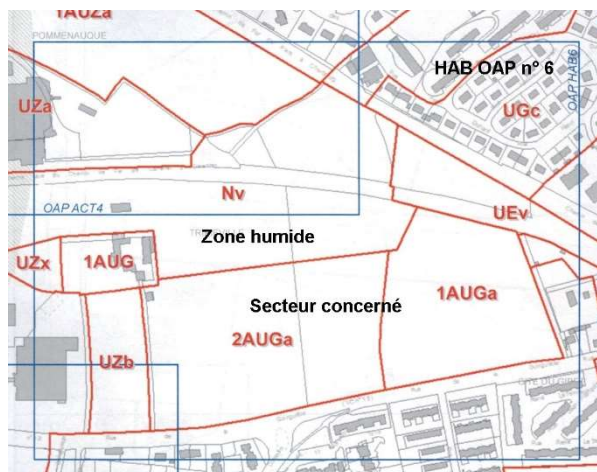
Ces secteurs sont numérotés et répertoriés comme suit :

Secteur	Identifiant
Quartier d'habitat	HAB OAP n° de 1 à 30
Parcs d'activités	ACT OAP n° de 1 à 11
Zone touristique	ACT TOUR n° 1

Elles s'appliquent conjointement aux orientations thématiques et aux règlements.

## Exemple d'OAP sectorielle (HAB OAP n° 6) :

### Identification sur le règlement



### Photographie aérienne de la zone concernée



### Présentation graphique de la zone à aménager



## Modalités d'aménagement du secteur

### CARENTAN-LES-MARAIS Carentan - Tripiéville

#### Un nouveau quartier au nord de la Rue de la Guinguette

Ce secteur sera l'une des principales extensions urbaines à venir pour le plus important pôle urbain de la Baie du Cotentin, la ville de Carentan. Il est compris entre la voie verte qui relie La Haye du Puits à Carentan, et la rue de la Guinguette, qui est l'une des avenues de la ville. Il est bordé à l'est par le centre-ville. Il comprend un ancien corps de ferme implanté entre le plateau et la vallée, plus arborée, dont la mutation est à organiser. C'est un ensemble de près de 14 ha dont seulement 9 ha sont constructibles du fait de la présence de zones humides, au nord. Il recevra un quartier d'habitat et à l'interface avec la zone commerciale, un pôle de services et/ou d'équipements (sans création de nouveaux commerces, en application du SCOT).

Son urbanisation est stratégique pour la ville. Elle permettra la création d'un cadre de vie de grande qualité, grâce aux vastes espaces de nature qui le borde, et qui seront aménageables dans le respect de leur biodiversité. Ces espaces, parties de la trame verte et bleue, relieront le centre de la ville aux espaces agro-naturels environnants.

#### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie** : 9ha en extension urbaine, dont 1,1ha pour des services, ou des équipements d'intérêt collectif.

**Modalités d'aménagement** : Aménagement par tranches au fur et à mesure de la viabilisation.

#### PROGRAMMATION

Le quartier comprendra au total au moins 25% de logements ou hébergements alternatifs à la maison individuelle sur lot libre. Sa programmation de logements sera étalée sur environ une décennie (soit 2 phases de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation).

Il pourra accueillir des équipements et services de proximité, dont des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des activités économiques compatibles avec l'habitat.

#### DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la rue de la Guinguette. Il pourra comprendre en lisière est une nouvelle voie pour améliorer la desserte du centre commercial et desservir la zone de services. > Voir la coupe de principe.

Il présentera un réseau viaire hiérarchisé à partir de l'avenue.

Il sera aussi desservi par un réseau cyclo-pédestre qui se raccordera avec le réseau existant au sud de l'avenue et avec la voie verte au nord, et qui présentera des mailles suffisamment fines pour inciter aux déplacements à pied ou à vélo.

#### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Le maillage de haies existant sera préservé et conforté, de même que les arbres présents autour du corps de ferme. Une nouvelle haie sera plantée en lisière avec la zone de service, qui fera office de transition avec le pôle économique voisin. Un aménagement paysager sur domaine public formera une frange qualitative au sud du quartier (plantation + clôtures).

La lisière entre la zone constructible et la zone verte préservée pour sa continuité et du fait de la présence de zones humides, pourra être ajustée si des études écologiques de détail le justifiaient.

Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP



Référence de la planche des atlas réglementaires **Q10**

DENSITÉ RÉSIDEN- TIELLE MINIMALE BRUTE

**20** logements par hectare

ECHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Tranche 1 Phase **I**

Tranches 2 et 3 Phase **II**

COUPES DE PRINCIPE

Référence **B C D**

Arrêt Projet



Densité résidentielle minimum brute : voir OAP-U2

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : voir OAP-U1

Les coupes de principe figurent dans le document OAP

## 2.6 Le règlement

Le règlement du PLUi de la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin est mis en forme suivant le cadre fixé par le nouveau code de l'urbanisme entré en application en 2016. Il contient des pièces écrites et graphiques qui couvrent l'ensemble du territoire communautaire.

### 2.6.1 Le règlement écrit :

Sa structure reprend les différents items listés dans le nouveau code de l'urbanisme au travers de 10 articles dont les règles sont détaillées dans les dispositions communes à toutes les zones et dans les dispositions par zone.

Ci-dessous, les articles du code de l'urbanisme :

#### Destination des constructions, usage des sols et nature des activités :

**Article 1** : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations ;

**Article 2** : Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations ;

**Articles 3** : Mixité fonctionnelle et sociale.

### **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :**

**Article 4 :** Volumétrie et implantation des constructions ;

**Article 5 :** Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

### **Protection et mise en valeur du patrimoine urbain, architectural, environnemental ou paysager :**

**Article 6 :** Patrimoines.

### **Stationnement et voirie :**

**Article 7 :** Stationnement ;

**Article 8 :** Desserte par les voies publiques ou privées.

### **Autres équipements et réseaux :**

**Article 9 :** Desserte par les réseaux ;

**Article 10 :** Ordures ménagères.

### **Règles communes à l'ensemble des zones :**

Afin de ne pas alourdir le règlement applicable à chaque zone et faciliter l'appréhension de la réglementation, elles regroupent les dispositions communes à l'ensemble des zones.

### **Règles particulières par zones :**

Elles complètent les règles précédentes en précisant les dispositions spécifiques à chaque zone.

### **Présentation des zones :**

En fonction de leur destination, les différentes zones du territoire communautaire sont répertoriées comme suit :

<b>Les Zones et secteurs</b>		
<b>Désignation</b>	<b>Description</b>	
<b>U = Urbaine</b>	<b>UE</b>	La zone UE regroupe les espaces que le PLUi réserve à des équipements et services publics ou d'intérêt collectif.
	<b>UEx</b>	Secteurs artificialisés qui reçoivent des aires de stationnement et des équipements d'infrastructure ou des petites installations.
	<b>UEv</b>	Secteurs peu ou pas artificialisés et bâtis et qui ont vocation à le rester. Ils sont destinés à l'accueil d'aires de jeux ou de sports, d'installations pour les loisirs, de parcs, cimetières et autres.
	<b>UG</b>	La zone « Urbaine Générale » regroupe les quartiers d'habitation au sein desquels des commerces, équipements ou services compatibles avec cette destination principale, existent ou peuvent être accueillis (sous réserve de dispositions spécifiques dans les communes ou communes déléguées où s'applique la Loi Littoral).
	<b>UGa</b>	Ces secteurs regroupent les quartiers de centre-ville ou centre-bourg, les plus denses du territoire.
	<b>UGb</b>	Les secteurs UGb présentent des formes urbaines mixtes avec des constructions implantées ou non à l'alignement et en limites séparatives.
	<b>UGbm</b>	Pour prendre en compte le statut de « secteur déjà urbanisé ». La mixité fonctionnelle et la densification sont limitées par les dispositions de la loi Littoral.
	<b>UGc</b>	Secteurs regroupant les quartiers où l'habitat individuel est dominant. Le règlement y favorise la densification « douce » et le déploiement de plus de mixité fonctionnelle.
	<b>UGcm</b>	Pour prendre en compte le statut de « secteur déjà urbanisé », retenu par le SCoT en application de l'article L121-8 du code de l'urbanisme. Dans ce secteur, la mixité fonctionnelle et la densification sont limitées par les dispositions de la loi Littoral.
	<b>UGd</b>	Les secteurs regroupent des quartiers qui se caractérisent par la mixité de leur occupation ou de leurs formes urbaines. Plusieurs critères les différencient des autres quartiers (destinations, hauteur, taille des immeubles et autres).
	<b>UT</b>	La zone UT regroupe les sites que le PLU réserve à des hébergements hôteliers ou touristiques et aux aménagements et activités d'accueil et de loisirs qui leur sont liés.
	<b>UTc</b>	Ces secteurs prennent en compte les sites d'hébergements légers de loisirs présents à l'écart de la frange littorale, sur Sainte-Mère-Église et Carentan et en projet, sur Turqueville.
<b>UTh</b>	Ce secteur regroupe les terrains constructibles autour du château et de l'église de Ravenoville, dédiés à de l'hébergement et des services d'intérêt touristique.	

	<b>UZ</b>	Zone destinée à l'accueil d'activités économiques.
	<b>UZa</b>	Les secteurs UZa correspondent aux sites aménagés pour accueillir des activités industrielles ou artisanales (sans vente de biens), du commerce de gros et des entrepôts. Y sont exclus l'implantation d'hôtellerie et de nouveaux commerces ou services à la population.
	<b>UZb</b>	Secteurs qui peuvent recevoir une plus grande diversité d'activités, mais où l'implantation de nouveaux commerces de détail ou artisanats avec vente de biens est interdite.
	<b>UZc</b>	Ces secteurs peuvent recevoir une plus large gamme d'activités ou d'équipements, dont commerces, activités de services ou des équipements publics ou d'intérêt collectif à destination de la population.
	<b>UZd</b>	Secteur correspondant à la zone d'activités aquacoles de Sainte-Marie-du-Mont ;
	<b>UZx</b>	Les secteurs UZx correspondent à des espaces en lisières des zones d'activités, aménageables mais non constructibles.
<b>AU = A Urbaniser</b>	La zone à urbaniser AUG correspond à des secteurs à urbaniser ou à réurbaniser destinés à la réalisation de nouveaux quartiers d'habitation au sein desquels des commerces, équipements ou services compatibles avec cette destination principale, seront accueillis.	
	<b>AUG</b>	Ce sont les secteurs réservés à l'urbanisation future mais non ouverts à l'urbanisation pour des raisons diverses.
	<b>1,2,3 AUG</b>	Secteurs ouverts à l'urbanisation en compatibilité avec les OAP sectorielles qui précisent s'ils le sont lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
	<b>1,2,3 AUGa</b>	Les sous-secteurs indicés « a » ont vocation à recevoir, dans les pôles urbains principaux du territoire, des quartiers urbains plus denses et/ou plus mixtes.
	La zone à urbaniser AUZ 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 présentes ou prévues.	
	<b>AUZ</b>	Secteurs réservés à l'urbanisation future mais non ouverts à l'urbanisation du fait de l'absence ou de l'insuffisance des réseaux et/ou voies à leur périphérie.
	<b>1,2 AUZ</b>	Ces secteurs sont ouverts à l'urbanisation dans le respect de l'échéancier inclus dans les OAP thématiques et en compatibilité avec les OAP sectorielles. La création de logements y est strictement encadrée.
	<b>1,2 AUZa</b>	Les secteurs 1AUZa / 2AUZa correspondent aux sites à viabiliser pour accueillir des activités industrielles ou artisanales (sans vente de biens). Le projet exclut l'implantation d'hôtellerie et de nouveaux commerces ou services à la population.
	<b>1,2 AUZb</b>	Ces secteurs peuvent recevoir une plus grande diversité d'activités. L'implantation de commerces de détail ou d'artisanats avec vente de biens est interdite (le commerce de gros, et le commerce automobile restant autorisés).
	<b>1 AUZc</b>	Les secteurs 1AUZc peuvent recevoir la plus large gamme d'activités ou d'équipements, dont des commerces, des activités de services ou des équipements publics ou d'intérêt collectif à destination de la population.
<b>AUZgp</b>	Un secteur « grand projet » spécifiquement visé par le PADD pour recevoir, sur les terrains acquis par la collectivité, des projets d'équipements ou d'activités économiques qui seraient stratégiques pour la Baie du Cotentin ou plus largement la Normandie. Il comprend un sous-secteur AUZgpv où les zones humides repérées ne peuvent être détruites et compensées, vu les règles applicables pour la prise en compte des zones humides, lors de l'élaboration du PLUi.	
<b>AUZbpv</b>		
<b>A = Agricole</b>	<b>A</b>	La zone A comprend les parties du territoire, équipées ou non, où la mise en valeur agricole en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres prévaut. Elle est à ce titre globalement préservée.
	<b>Ac</b>	Le secteur Ac correspondant à une zone d'ancienne carrière, réservée à l'enfouissement de déchets inertes et/ou à la remise en état naturel.
	<b>Ae</b>	Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), occupés par des équipements publics ou d'intérêt collectif ou des activités de service à vocation de sports ou de loisirs.
	<b>Ah</b>	STECAL pouvant recevoir de l'hébergement hôtelier ou touristique, de la restauration et les activités de services qui leur sont liées.
	<b>Az</b>	STECAL permettant l'extension limitée d'activités économiques présentes dans les espaces agricoles, naturels ou forestiers.

<b>N = NATURELLE et FORESTIERES</b>	<b>N</b>	La zone N comprend les parties du territoire, équipées ou non, à protéger du fait de l'intérêt culturel, historique, paysager ou écologique d'espaces, de milieux ou de ressources naturels et/ou du fait de la présence de risques naturels existants ou prévisibles (du fait des changements climatiques) ou liés aux infrastructures de réseaux.
	<b>NP</b>	Secteurs protégés de toute urbanisation nouvelle du fait de leur intérêt écologique et/ou paysager majeur. Situés, dans la partie du territoire communautaire où ne s'applique pas la loi Littoral, ils correspondent aux espaces naturels les plus sensibles d'un point de vue écologique (zone Natura 2000, périmètre rapproché de protection de forages, ...) et forment la majeure partie de la trame verte et bleue du territoire.
	<b>NR</b>	Secteurs protégés de toute urbanisation nouvelle du fait de leur intérêt écologique et/ou paysager majeur. Situés, dans la partie du territoire où s'applique la loi Littoral, ils correspondent à des espaces remarquables au sens de cette loi et forment une partie essentielle de la trame verte et bleue du territoire. Leur évolution est de plus, strictement limitée (l'article R121-5 du code de l'urbanisme).
	<b>NRa</b>	STECAL qui correspondent à des espaces aménagés et bâtis, à vocation agricole ou non, compris dans les espaces remarquables au sens de la loi Littoral ; ils comprennent ainsi les deux Redoutes (sur Ravenoville et sur Sainte Marie du Mont), qui sont inscrites sur la liste supplémentaire des monuments historiques et les parties bâties ou aménagées du site classé « Utah Beach ». Leur évolution est strictement encadrée.
	<b>NPa</b>	Secteurs au sein des communes littorales, qui ne sont compris, ni dans les espaces remarquables au sens de la loi Littoral, ni dans la partie urbanisable des villages et agglomérations désignées par le SCoT. Ils correspondent à des espaces qui peuvent être bâtis ou aménagés (sous réserve des autres dispositions du règlement), qui sont situés dans les espaces proches du rivage ou dans la bande des 100 m, et dont l'évolution est strictement limitée par l'application de la Loi Littoral et la prise en compte des risques littoraux.
	<b>Ne</b>	STECAL occupés par des équipements publics, d'intérêt collectif ou des activités de service à vocation de sports ou de loisirs.
	<b>Nex</b>	Secteurs correspondant à la partie aménageable mais non constructible de sites d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ils comprennent ainsi des aires de jeux (karting), de services ou de stationnement, dont celles de l'aire de repos de la RN13 ;
	<b>Ng</b>	STECAL correspondant à une aire d'accueil destinée à l'habitat des gens du voyage.
	<b>Nh</b>	STECAL pouvant recevoir de l'hébergement hôtelier ou touristique, de la restauration et les activités de services qui leur sont liées.
	<b>Ntc</b>	Ces secteurs correspondent aux périmètres d'autorisation des campings présents dans les communes littorales et les zones submersibles.
	<b>Nv</b>	Secteurs réservés à l'accueil de jardins à préserver, d'aménagements pour la gestion des eaux usées ou pluviales, d'installations et d'aménagements légers et réversibles en lien avec la fréquentation d'un espace naturel (parc, aire de jeu, ...), les sports et les loisirs (terrain de sports non imperméabilisé, ...), dans le respect de leurs paysages ou milieux naturels (dont les zones humides).
	<b>Nz</b>	STECAL permettant l'extension limitée d'activités économiques présentes dans les espaces agricoles, naturels ou forestiers.

## 2.6.2 Le règlement graphique :

Comme le prévoit le code de l'urbanisme et comme présenté ci-dessus, le règlement graphique se divise en 4 grandes familles de zones, chacune pouvant comporter plusieurs zones avec plusieurs secteurs. Il comporte de nombreuses informations et règles graphiques qui mettent en application les différents axes du PADD en complémentarité avec les OAP.

Il est consultable sous format papier (4 atlas) ou sous format numérique (PDF) et est composé de :

### ➤ **Atlas 3c : Règlement graphique et prescription d'urbanisme :**

Il superpose le zonage avec les règles d'urbanisme et des informations comme le repérage des sites d'exploitation agricoles, les périmètres de protection de forage ou l'application de la loi Littoral.



Il est constitué de 277 planches format A3. Cette présentation est difficilement accessible, y compris sous format numérique, pour l'ensemble du public. Une présentation par commune au format traditionnel eut été préférable. Cette remarque est valable pour l'ensemble des atlas.

➤ **Atlas 3d1 : Règlement graphique et risques naturels eau :**

Cet atlas superpose le zonage avec les servitudes d'utilité publique et les informations sur les risques naturels liées à l'eau, pour en faciliter la compréhension et prendre en compte les zones inondables ou submersibles.

➤ **Atlas 3d2 : Règlement graphique et risques naturels sol :**

Il superpose le zonage avec les zones de risques pour le retrait/gonflement des argiles et le radon.

➤ **Atlas 3e : Règlement graphique et patrimoine :**

Il superpose le zonage et les secteurs de valorisation paysagère avec les protections et repérages au titre du patrimoine écologique (les haies par exemple), paysager ou bâti. Il reporte aussi les servitudes d'utilité publique concernant le patrimoine : sites et monuments historiques, ...

Après approbation du PLUi, le règlement graphique sera consultable depuis le GEOPARTAIL de l'urbanisme.

Sont également reportées sur le règlement graphique les règles suivantes :

- Les limites de zones et de secteurs ;
- Les étoilages (Cf.2.6.2.2) ;
- Les secteurs soumis à des OAP sectorielles ;
- Les emplacements réservés ;
- Les servitudes d'attente de projet d'aménagement global ;
- Les secteurs de démolition préalable ;
- Les secteurs de préservation ou de développement de la diversité commerciale ;
- Les secteurs de valorisation paysagère, Les espaces boisés classés ;
- Les éléments repérés pour leur intérêt architectural, culturel, paysager ou écologique, dont les espaces d'intérêt écologique et/ou paysager ;

Pour l'application de la loi Littoral :

- La bande des 100 m ;
- La limite des espaces proches du rivage ;
- La limite transversale de la mer ;
- La délimitation des communes ou communes déléguées où la loi s'applique.

### 2.6.2.1 Superficies des différentes zones du PLUi :

Tableau des superficies des différentes zones du PLUi				
Zones du PLUi		Superficie en ha	%	Observations
<b>UE = Urbaine (intérêt collectif)</b>		<b>103</b>	<b>0,2 %</b>	
Dont	UEv	71		
	UEx	1		
<b>UG = Urbaine (habitat)</b>		<b>1012</b>	<b>2 %</b>	
Dont	UGa	57		
	UGb	636		
	UGbm	6		
	UGc	248		
	UGcm	5		
	UGd	60		
<b>UZ = Urbaine (activités économiques)</b>		<b>238</b>	<b>0,5 %</b>	
Dont	UZa	93		

	UZb	39		
	UZc	89		
	UZd	8		
	UZx	10		
<b>UT = Urbaine (tourisme)</b>		<b>8</b>	<b>0,02 %</b>	
Dont	UTc	6		
	UTh	1		
<b>AUG = A urbaniser (habitat)</b>		<b>58</b>		
<b>AUG</b>		<b>5</b>	<b>0,01 %</b>	
<b>1 AUG</b>		<b>33</b>		
Dont	1 AUGa	12		
<b>2 AUG</b>		<b>18</b>	<b>0,12 %</b>	
Dont	2 AUGa	7		
<b>3AUG</b>		<b>2</b>		
<b>AUZ = A urbaniser (activités économiques)</b>		<b>40,8</b>		
<b>1 AUZ</b>		<b>18</b>		
Dont	1 AUZa	6		
	1 AUZb	6	<b>0,05 %</b>	
	1 AUZc	5		
<b>2 AUZ</b>		<b>5</b>		
<b>AUZ</b>		<b>17,8</b>	<b>0,04 %</b>	
Dont	AUZgp	13,3		
	AUZgpv	2,4		
<b>A = Agricole</b>		<b>25 138</b>	<b>56 %</b>	
Dont	Ac	8		
	Ae	2		STECAL
	Ah	6		STECAL
	Az	18		STECAL
<b>N + Naturelle et forestières</b>		<b>18 658</b>	<b>41 %</b>	
Dont	Ne	4		STECAL
	Nex	15		
	Ng	2		STECAL
	Nh	4		STECAL
	NP	9794		
	NPa	373		
	NR	6997		
	NRa	105		STECAL
	Ntc	20		
	Nv	53		
Nz	10		STECAL	

Les 70 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) implantés en zone A ou N (Cf. tableau ci-dessus) ont une superficie déclarée de 45,5 ha.

### 2.6.2.2 Changement de destination en zone A et N :

En application du Code de l'urbanisme et en cohérence avec les orientations du PADD, le règlement graphique recense les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ceux-ci sont identifiés par des étoiles :

- Bleues (23) : pour les bâtiments à destination d'activités (artisanat, agriculture, ...)
- Rouges (349) : pour ceux à destination d'hébergement (habitat, accueil touristique, activités de services...).

Rappelons que ces changements de destination sont soumis à l'avis de La Commission De Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) s'ils sont situés en zone A ; de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) si situés en zone N.

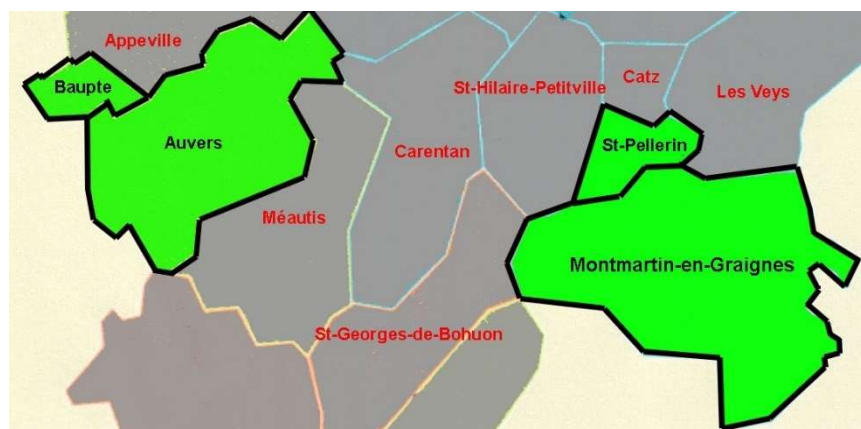
## 2.7 Les Annexes

Le projet de PLUi de la communauté de communes de la Baie du Cotentin contient les annexes suivantes :

- Les servitudes d'utilité publique avec, en autres, les règlements du plan de prévention des risques littoraux de Carentan-les-Marais et du plan de prévention du risque d'inondation de la Vire ;
- La liste des emplacements réservés ;
- La liste des éléments patrimoniaux ;
- Les annexes documentaires et en particulier une note détaillée sur la prise en compte des zones humides ;
- Les annexes sanitaires ;
- Les plans des servitudes d'utilité publique ;
- Les plans des réseaux d'eau potable et eaux usées.

## 2.8 Les cartes communales

Ci-dessous, les communes dont le document d'urbanisme actuellement en vigueur est une carte communale :



Communes	Dates d'approbation et modification
Auvers	10/03/2011
Baupte	21/06/2010 (révision le 30/01/2019)
Montmartin-en-Graignes (commune déléguée)	03/02/2010 (mise à jour le 25/04/2018)
Saint-Pellerin (commune déléguée)	10/07/2008 'mise à jour le 30/09/2016)

Ces cartes communales ne sont pas en adéquation avec les lois et documents de rang supérieur approuvés postérieurement à leur approbation. C'est pourquoi, au terme de l'enquête publique, le projet d'abrogation des cartes communales sera soumis à l'approbation du conseil communautaire avant transmission au préfet pour abrogation par arrêté préfectoral.

## 3 L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale est réalisée dans la démarche d'élaboration du PLUi pour favoriser la prise en compte de l'environnement dans les projets qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur les milieux directement ou à travers les projets qui le permette. Elle fait l'objet d'un résumé non technique présenté en entête du rapport de présentation.

Conduite tout au long des études du projet sa méthodologie se résume ainsi :

- ✓ Concertations/consultations : avec les élus du territoire, avec le public, avec les personnes publiques associées et avec les parties prenantes spécifiques : monde agricole, grands employeurs.
- ✓ Analyses documentaires et de terrains, complétées par des études et des enquêtes durant l'élaboration du projet,
- ✓ Itération du projet : pendant les études en fonction de l'évolution du contexte, de la réglementation et les résultats des études complémentaires.
- ✓ Choix méthodologiques : appréhension des zones humides, évaluation des fonctionnalités des haies, prise en compte des potentialités agronomiques des sols ou de la mesure de la consommation de l'espace.

### 3.1 Milieux et ressources naturelles

Située entre Hauts-pays et Bas-pays la communauté de communes rayonne sur un territoire bocager et littoral couvert en grande partie par un PNR (parc régional naturel des marais du Cotentin et du Bessin) bénéficiant d'un patrimoine naturel préservé par plusieurs inventaires (ZNIEFF) des zones de protection (NATURA 2000, réserves naturelles, espaces remarquables). Les zones humides sont situées sur l'ensemble du territoire avec la présence d'une tourbière en étude de remise en eau. L'alimentation en eau est assurée par 2 masses d'eau souterraines, 17 captages sont exploités.

Le paysage est avant tout agricole 80 % du territoire est déclaré à la PAC, une présence importante de l'industrie agroalimentaire, un secteur AOP sur le territoire, une présence peu importante de l'agriculture biologique.

- ✓ En conclusion l'évaluation environnementale estime qu'il n'y aura pas d'incidence directe ou indirecte sur la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire au sein des sites NATURA 2000.

### 3.2 Energies renouvelables

- Eolien : l'habitat dispersé, les enjeux de biodiversité, les enjeux du patrimoine culturel et l'impact paysager limitent son développement.
- Méthanisation et énergie bois ces filières présentent des possibilités de développement.
- L'énergie solaire peut offrir un potentiel de développement dans les zones urbanisées mais doit être encadrée dans les espaces agricoles.

### 3.3 Risques naturels

Les risques liés à l'eau (inondation/submersion marine/ruissellements et remontée de la nappe phréatique) sont des risques majeurs sur le territoire, aggravés par le changement climatique.

Les risques liés aux sols sur certains secteurs (retrait-gonflement d'argile) demandent vigilance.

### 3.4 Autres risques

A prendre en compte : ICPE agricoles, ligne de gaz haute pression, ligne électrique, zones de bruit liées aux voies routières et à la ligne SNCF, la pollution des eaux liée aux pratiques agricoles et à l'urbanisation. La pollution de l'air.

### 3.5 Les incidence du projet sur l'environnement et les mesures prises pour les éviter, réduire, compenser

#### 3.5.1. Milieux naturels et trames vertes et bleues

- **Trame verte et bleue : qualifiée de « à minima »**
  - Mesure d'évitement : choix des projets en dehors des réservoirs et corridors écologiques. Repérage des haies
  - Mesure de réduction : repérage des haies structurantes
  - Mesures de compensation : sur les secteurs à urbaniser impactant des zones humides compenser les surfaces impactées.
- **Bocage : qualifiée de « à minima »**
  - Mesure d'évitement : protection de la quasi-totalité du réseau de haies en zones A et N. prise en compte de l'ensemble du maillage au titre de la cohérence « globale » du réseau (OAP thématique).
  - Mesure de réduction : repérage des haies structurantes présentes dans ces espaces (au titre du L151-23 du CU) et limitation des cas autorisant leur destruction.
  - Mesure de compensation : compensation systématique à fonctionnalité équivalente en cas de coupe. Prescription de clôtures de haies en lisière des zones A et N lors de l'urbanisation.
- **Zones humides : qualifiée de « faible »**
  - Mesure d'évitement : sur près de 150 sites prospectés (environ 150 ha) il ne reste dans le projet que 5 sites dont 3 sous réserve d'évolution du SAGE qui comprennent des zones humides qui pourraient être impactées.
  - Mesures de réduction : recensement complémentaire des mares sur chaque secteur en projet avec obligation de prise en compte.
  - Mesure de compensation : toute destruction ou suppression est soumise à déclaration.

#### 3.5.2. Espace agricole et exploitations.

- **Terres agricoles : incidence qualifiée de « modérée »**
  - Mesures d'évitement : délimitations des STECAL en dehors des zones agricoles – réurbanisation d'espaces en friche – densification du tissu urbain – priorité donnée à l'urbanisation des espaces agricoles à faible potentialité agricole.
  - Mesures de réduction : Priorité donnée à la valorisation du bâti existant et à celle du foncier inclus dans les enveloppes urbaines. Pas d'urbanisation linéaires le long des voies. Phasage de l'urbanisation qui permet de réévaluer l'incidence de l'urbanisation lors de l'ouverture des zones AU et de les adapter au contexte agricole du moment (activité pérenne ou non).

#### 3.5.3. Autres ressources naturelles

- **Eau potable : incidence qualifiée de « modérée »**
  - Mesure de protection : les périmètres rapprochés ont été classés en zone N ou A.
  - Mesure de réduction : seul un cimetière paysager sera réalisé en extension du cimetière de Les VEYS. Dans les secteurs où des périmètres de protection couvrent de l'urbanisation existante les zones constructibles sont strictement limitées. Sur 2 villages existants les Veys et Sainteny de l'extension urbaines est prévue.
  - Mesures de compensation : l'extension de l'urbanisation est conditionnée au raccordement au réseau d'assainissement collectif et au respect de la réglementation sur les eaux pluviales.
- **Ressources marines : incidence qualifiée de « à minima »**
  - Mesures d'évitement : le projet ne compte pas de développement de l'urbanisation – la création d'un ouvrage de traitement des eaux de la zone d'activités conchylicoles est prévue pour réduire les pollutions.

Mesures de réduction : seules les extensions modérées des occupations existantes sont ponctuellement autorisées (loi littoral) – le règlement prévoit une mesure de recul aux abords des cours d'eau, la réduction des ruissellements en provenance de l'espace agricole et des mesures en faveur de la maîtrise des EU et EP.

➤ **Energies renouvelables : incidence qualifiée de « à minima »**

Mesures d'évitement : préservation des terres agricoles « productives » - préservation du patrimoine bâti.

Mesures de réduction : prescriptions paysagères par les OAP thématiques et le règlement. Mesures de recul prévues pour les installations de méthanisation et d'éoliennes.

➤ **Carrières / tourbe : incidence qualifiée de « à minima »**

Mesure d'évitement : pas de projet de création de nouvelles carrières

Mesure de réduction : information des sites d'anciennes carrières connus sur le règlement graphique.

Mesure de compensation : prise en compte des mesures de renaturation prévues par les arrêtés de fin d'exploitation.

### 3.5.4. Paysages et patrimoine bâti

➤ **Incidence qualifiée de « positive »**

Mesure d'évitement : stricte encadrement au sein du site classé.

Mesure de réduction : encadrement de l'urbanisation aux abords des patrimoines culturels et paysagers.

Mesure de compensation : encadrement de l'aspect des constructions aux abords des éléments d'intérêt patrimoniaux et paysagers.

### 3.5.5. Risques naturels

➤ **Inondations submersion marine incidence qualifiée de « modérée »**

Mesures d'évitement : le règlement du PPRL organise la protection sur le principal pôle urbain du territoire – le règlement du PLUi classe l'essentiel des zones de risques en zones non constructibles – cet aléa étant amené à évoluer avec le changement climatique, l'article 1 du règlement interdit les reconstructions après un sinistre dû à une submersion – Aucun quartier n'est créé en zone submersible sauf le site du quartier « Gloria ».

Mesures de réduction : le règlement autorise les extensions limitées nécessaires à la protection contre les risques.

Mesures de compensation : renaturation prévue sur le site « Gloria »

➤ **Ruissellement : incidence qualifiée de « faible »**

Mesure d'évitement : réduction conséquente de la consommation d'espaces et de l'artificialisation – maîtrise de l'étalement urbain – aménagement à la charge des aménageurs/constructeurs pour assurer l'infiltration des eaux fluviales.

Mesures de réduction : protection du maillage bocager, OAP thématique (préserver, restaurer, déployer une trame verte et bleue).

Mesures de compensation : l'abattage des haies est réglementé et devra être compensé article 6 du règlement – l'imperméabilisation limitée (aires de stationnement, limitation de l'emprise au sol) art. 5 et 4.5 du règlement.

➤ **Risques liés aux sols : incidence qualifiée de « à minima »**

Mesures d'évitement : études géotechniques avant d'engager des travaux art. 2 du règlement.

Mesure de réduction : interdiction de reconstruction après un sinistre dû à un effondrement ou glissement de terrain art. 1 du règlement – appel à la vigilance des constructeurs sur les parcelles dont le niveau est jugé critique art. 2 du règlement.

### 3.5.6. Nuisances et risques technologiques

- **Nuisances incidence qualifiée de « à minima »**  
Mesures d'évitement : pas de zone d'urbanisation à proximité des voies ou des installations bruyantes – seules des zones de loisirs ou d'activité à proximité de la voie ferrée – interdiction de nouveaux établissements bruyants dans les zones d'habitat.  
Mesures de réduction : art. 2 des mesures d'isolation phonique doivent être prises en application de l'arrêté préfectoral annexé au PLUi.
- **Risque technologiques incidence qualifiée de « à minima »**  
Mesures d'évitement : pas de zone d'urbanisation future à destination d'habitat aux abords des zones de risques précédentes.

### 3.5.7. Pollutions et capacités de traitement

- **Sites et sols pollués incidence qualifiée de « à minima »**  
Mesures d'évitement : repérage des zones de pollution potentielles ainsi que des friches ou carrières.  
Mesures de réduction : rappel des obligations de dépollution avant réurbanisation (Chef du Pont, Picauville).
- **Pollution des eaux et gestion des eaux usées incidence qualifiée de « modérée »**  
Mesures d'évitement : développement de l'essentiel du projet dans les secteurs raccordés ou raccordables au réseau – blocage des zones d'urbanisation future dans l'attente de la capacité disponible d'assainissement collectif.  
Mesures de réduction : contrôle du SPANC
- **Pollution des eaux de baignade incidence qualifiée de « à minima »**

### 3.5.8. Lutte contre le réchauffement climatique et transition énergétique

- **Mobilités durables incidence qualifiée de « fortement positive »**  
Mesure d'évitement : recentrer l'urbanisation sur les pôles pour limiter les déplacements.  
Mesures de réduction : réduction de la place des réseaux routiers au profit des voies cyclo-pédestres.
- **Sobriété énergétique incidence qualifiée de « positive »**  
Mesures d'évitement : mobilisation du bâti existant et des espaces déjà équipés ou desservis.  
Mesures de réduction : promotion du bio climatisme, gestion des ensoleillements.  
Mesures de compensation : prise en compte réglementaire des mesures pour la production d'ENR sur les aires de stationnement et les constructions.
- **Energies renouvelables incidence qualifiée de « positive »**  
Mesures de compensation : prise en compte réglementaire des mesures pour la production d'ENR sur les aires de stationnement et les constructions.

### 3.5.9. Occupation du sol et consommation foncière

- **Incidence du PLUi qualifiée de « faible »**  
Mesures d'évitement : phasage de l'urbanisation – changement de destination – mobilisation du foncier et des logements vacants – restructuration des friches.  
Mesures de réduction : mutualisation des aménagements – densification résidentielle – protection des franges urbaines.  
Mesures de compensation : Végétalisation des nouveaux quartiers – protection de la qualité du cadre bâti.

### 3.5.10. Incidence du projet sur l'agriculture

- Le projet de la CCBDC impacte des terres agricoles pour une surface de 68 ha déclarées à la PAC en 2021, soit 92 % des surfaces ouvertes à l'urbanisation et 6.1 ha non déclarés.

- Sur l'ensemble des STECAL délimité dans le PLUi, 8 concernent des espaces agricoles déclarés à la PAC en 2021 pour environ 4 ha.

### 3.5.11. Evaluation des incidences sur les sites Natura 2000

- 3 sites présents sur le territoire de la CCBDC ont requis une évaluation des incidences :
    - Site Natura 2000 des « Basses vallées du Cotentin et Baie des Veys » (directive « oiseaux »).
    - Site Natura 2000 des « Marais du Cotentin et du Bessin » (directive « habitat »).
    - Site Natura 2000 de la « Baie de Seine occidentale » (directives « habitats et oiseaux »).
- Pour l'auteur du : en conclusion : le PLUi ne présente pas d'incidence, directe ou indirecte sur la conservation des habitats et des espèces communautaires au sein des sites Natura 2000.

### 3.5.12. Mesures de suivi

La mise en œuvre du PLUi devra faire l'objet d'un bilan des résultats de son application. Ce bilan pourra inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols (prévu tous les 3 ans). Pour procéder à ce suivi des indicateurs visant à répondre aux principaux enjeux environnementaux au regard des orientations du PADD ont été choisis mais aussi proportionnellement aux moyens de la CCBDC, ils sont destinés à fournir des éléments pouvant justifier de besoins d'études complémentaires pour préciser les enjeux qui nécessiteraient une modification ou une révision du PLUi. Ces indicateurs permettront de mesurer les incidences et d'établir un bilan des résultats de l'application du PLUi au bout de 6 ans (article L.153-27 du code de l'urbanisme)

Les thèmes retenus sont les suivants avec indication des orientations du PADD, les indicateurs, la fréquence de suivi, la source, leur état zéro et la tendance (positive ou négative) :

- Démographie et logements ;
- Emploi et activité ;
- Déplacements ;
- Déchets ;
- Eaux Usées ;
- AEP qualité des eaux ;
- Agriculture ;
- Trame verte et bleue ;
- Energie renouvelable sobriété ;
- Risques ;
- Paysages – patrimoine ;
- Consommation d'espace ;

## 4 LES AVIS

### 4.1 Avis des personnes publiques associées (PPA)

PPA	Avis	Observations
SCOT du Pays du Cotentin	Favorable	<ul style="list-style-type: none"><li>- Le PLUi se base sur le référentiel CEREMA pour le calcul et sur le CCF retenu par le Conseil Régional dans son SRADETT.</li><li>- Le PLUi n'a pas atteint les objectifs du SRADETT pour l'application de la trajectoire ZAN et</li></ul>



		nécessitera une révision à l'issue de celle du SCOT prévue en 2027
<b>INAO</b>	Favorable	
<b>SAGE DOUVE/TAUTE</b>	Attente	
<b>SAGE VIRE</b>	Favorable	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La règle n° 2 du SAGE concernant la protection des zones humides est incomplète.</li> <li>- Les règles n° 1 et 3 du SAGE sur les zones inondables ne sont pas précisées dans les documents du PLUi.</li> <li>- Le PLUi s'intéresse principalement aux stations d'épuration dans le cadre de l'assainissement et non à l'entièreté du réseau.</li> <li>- Le PLUi ne détaille pas les moyens à mettre en place pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.</li> </ul>
<b>Gestionnaire des infrastructures ferroviaires SNCF</b>	Favorable	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prise en compte de la SUP relative à la protection du domaine public ferroviaire et bien visualiser sur le document graphique.</li> <li>- Haies aux abords des voies</li> </ul>
<b>Services de l'Etat (DDTM)</b>	Favorable	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dimensionnement du PLUi et maîtrise de la consommation d'espaces,</li> <li>- Délimitation des zones U,</li> <li>- Les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL),</li> <li>- La protection des zones humides,</li> <li>- L'application de la loi Littoral,</li> <li>- L'assainissement des eaux usées.</li> </ul>
<b>Conseil départemental</b>	Favorable	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Site avec problématique de sécurité à prendre en compte ou à souligner dans les OAP,</li> <li>- Prescriptions en matière de rejet des eaux usées,</li> <li>- Espaces Naturels Sensibles à référencer en annexe</li> </ul>
<b>Comité Régional de la Conchyliculture Normandie/mer du Nord</b>	Défavorable	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Précision sur la rédaction de certains éléments</li> <li>- Enjeu de la qualité des eaux du littoral peu prise en compte/risque assainissement/développement de la zone conchylicole.</li> </ul>
<b>CCI OUEST Normandie</b>	Favorable	Points à améliorer dans la rédaction
<b>CDPENAF de la Manche</b>	Favorable	<p>Observations de la Commission :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Justifier le choix de maintenir les 19 EBC du PLUi de Ste Mère Eglise.</li> <li>- justifier l'évolution de certains secteurs EBC créés ou supprimés.</li> <li>- Justifier l'ensemble des secteurs Ste Marie du Mont et Beauguillot.</li> </ul>
<b>CDNPS</b>	Favorable	Avec 3 observations concernant les espaces boisés.

<b>Chambre d'Agriculture</b>	Favorable	Avec remarques concernant : - Imprécision dans les surfaces d'extension de zone AUz 55 ha énoncés – 40 ha calculés à partir du zonage. - Rédaction du règlement des énergies renouvelables. - Sites agricoles zone NRA de la Baie des Veys
<b>Centre National de la Propriété Forestière</b>	Réputé favorable	
<b>Région NORMANDIE</b>	Réputé favorable	
<b>Agence Régionale de Santé</b>	Réputé favorable	
<b>DRAC/UDAP</b>	Réputé favorable	
<b>Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin</b>	Favorable	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Compléter les OAP</li> <li>- OAP E1 relative au maintien et au renforcement du réseau bocager</li> <li>- OAP E2 relative à la préservation des mares</li> <li>- OAP E4 prendre en compte la fragilité des milieux littoraux.</li> <li>- OAP E5 conforter la trame bleue en préservant les liens entre les territoires de marais et les zones humides du haut pays.</li> <li>- OAP P3 préserver et mettre en valeur les principaux points de vue</li> <li>- OAP P5 veiller à la qualité des aménagements dans les secteurs de paysages remarquables.</li> <li>- OAP P6 insérer qualitativement les ouvrages de production d'énergie renouvelable dans le grand paysage.</li> </ul>
<b>Chambre des Métiers et de l'artisanat</b>	Favorable	Avec les remarques suivantes : - mise à jour du diagnostic sur l'artisanat - Le PADD - Les OAP et le règlement.

## 4.2 Avis de la MRAe

Dans son avis délibéré du 16 mai 2024 la MRAe constate que les documents présentés sont dans l'ensemble de bonne qualité mais attire l'attention sur le plan de zonage découpé en 277 planches qui ne permet pas une approche intercommunale du territoire ni une vision communale et préconise que ce document soit accompagné d'un plan d'ensemble synthétique par commune.

La MRAe émet les recommandations suivantes :

- Approfondir la justification des choix retenus concernant les secteurs ouverts à l'urbanisation qui présentent des sensibilités environnementales.

- Compléter l'analyse sectorielle pour l'élargir à l'ensemble des secteurs où des projets d'aménagement sont susceptibles de générer des impacts significatifs sur l'environnement et la santé humaine.
- Compléter l'analyse des incidences Natura 2000 concernant les zones à urbaniser situées à proximité de ces zones.
- Evaluer l'impact du projet susceptible d'être généré par les STECAL et les emplacements réservés sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et sur l'artificialisation des sols. Clarifier et mettre en cohérence la répartition des surfaces ayant vocation à faire l'objet d'une consommation d'espace (U et AU).
- Faire figurer les zones humides avérées et probables dans le plan de zonage et renforcer les dispositions du règlement écrit pour leur préservation et reconsidérer l'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés par ces zones.
- Compléter l'analyse des incidences sur le paysage et sur les fonctionnalités écologiques des zones AUZgp/AUZgpv de Carentan prévues pour l'accueil de grands projets d'activités économiques.
- Démontrer l'adéquation entre les besoins futurs et les ressources en eau potable dans le contexte du changement climatique.
- Prendre en compte tous les rejets d'eaux usées actuels et à venir et les mettre en regard des capacités effectivement disponibles des différentes stations d'épuration desservant le territoire.
- Compléter le rapport de présentation par des éléments relatifs aux risques de recul du trait de côte pour les habitations déjà implantées.
- S'assurer de la compatibilité du projet de cimetière à Carentan avec le risque de remontée de nappe phréatique.
- Réaliser un diagnostic et une analyse du potentiel de développement des modes de déplacement alternatif aux véhicules individuels motorisés et prévoir les aménagements propres à ces mobilités alternatives.
- Renforcer l'ambition et la portée opérationnelle du projet en faveur de la sobriété énergétique des bâtiments et le développement des énergies renouvelables.

### Mémoire en réponse de la CCBDC

Dans son mémoire en réponse joint au dossier d'enquête la Communauté de communes apporte des commentaires aux différentes remarques des PPA et met en attente des compléments de réponse.

Concernant le constat de la MRAe sur les documents présentés à l'enquête publique, la commission d'enquête a pu obtenir l'ajout d'un document graphique comportant les zonages et les numéros de parcelles pour faciliter la consultation du public.

### 4.3 Avis des Communes

Commune	Avis	Réserves
<b>Carentan (12 communes déléguées)</b>	Favorable	
<b>Ste Mère Eglise</b>	Favorable	
<b>Audouville la Hubert</b>	Favorable avec réserve	Page 57/277 H11 SECTION cadastrale B 70/71 70 la boulangerie 71 terrain encadrant
<b>Blosville</b>	Favorable avec réserve	- Surface urbanisable 4b erronée, - Secteur 4C à programmer en phase 1, - Chemin rural n° 12 à reclasser en F,

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Demande 2000 m<sup>2</sup> supplémentaires pour obtenir, l'équité avec la commune de Les Veys,</li> <li>- Modification d'agencement des accès de la zone artisanale,</li> </ul>
<b>Boutteville</b>	Réputé favorable	
<b>Hiesville</b>	Favorable	
<b>Neuville au Plain</b>	Favorable avec réserve	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les habitations Gramonts et le Port sont-elles considérées comme exploitations agricoles ?</li> <li>- Bâtiment agricole en cours de construction 373za51 non présent sur le plan,</li> <li>- Répertorier l'ensemble des exploitations,</li> <li>- Comment ont été déterminés les bâtiments étoilés ?</li> <li>- Pourquoi une extension d'un bâtiment industriel acceptée en périmètre patrimoine classé ?</li> </ul>
<b>St Germain de Varreville</b>	Favorable avec remarque	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'une location saisonnière n°4 le Mesnil,</li> <li>- Création d'un gîte n°9 village de l'église,</li> <li>- Maison à l'abandon à « la planche au loup ».</li> </ul>
<b>Ste Marie du Mont</b>	Favorable avec réserve	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Revoir et supprimer l'obligation de démolition imposée pour les bâtiments situés AB26, AB31, AB32, AB211 et AB28.</li> </ul>
<b>St Martin de Varreville</b>	Favorable	
<b>Turqueville</b>	Favorable avec remarque	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le Conseil constate que les choix majoritaires conduisent à l'absence quasi-totale d'investissement immobiliers sur la commune pour les 15 années à venir.</li> </ul>
<b>Picauville</b>	Favorable	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interrogation sur l'existence de 2 schémas cyclables distincts,</li> <li>- Interrogation sur le secteur de la Pesquerie-Amfreville plan F4 et G4 non classé en UGb (dent creuse).</li> </ul>
<b>Apperville</b>	Défavorable	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les parcelles en urbanisation secteur 1a 2 parcelles sont des jardins d'agrément sur la 3<sup>ème</sup> la construction est en cours,</li> <li>- La surface retenue en secteur 1b représente moins d'un ha (0,87 ha),</li> <li>- Que la parcelle A350 urbanisable (2AUG) dans les premiers documents a été retirée,</li> <li>- Que depuis 50 ans moins de 5 ha ont été urbanisés sur la commune soit 0,4 %, si la parcelle A350 était maintenue la surface serait 0,5 %,</li> <li>- Toutes les parcelles du lotissement existant sont vendues à ce jour.</li> </ul>
<b>Baupte</b>	Favorable	

<b>Beuzeville la Bastille</b>	Favorable	
<b>Etienville</b>	Favorable avec réserve	- Que la parcelle ZD1254 en AUG bénéficie d'une ouverture à l'urbanisation, - Que la parcelle ZH 103 soit classée en totalité en Az afin d'y permettre le développement d'une activité professionnelle.
<b>Liesville sur Douve</b>	Favorable	
<b>St André de Bohon</b>	Favorable	
<b>Terre et Marais (2 communes déléguées)</b>	Favorable	
<b>St Georges de Bohon</b>	Réputé favorable	
<b>Auvers</b>	Favorable	
<b>Méautis</b>	Favorable	
<b>Tribehou</b>	Favorable	

## 5 LA CONCERTATION

Conformément aux obligations définies par le code de l'urbanisme, l'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin s'est faite du diagnostic à l'arrêt du projet, en collaboration avec les élus, les habitants, les associations et les Personnes Publiques Associées (PPA).

Pour ce faire, les modalités suivantes de concertation retenues lors de la délibération de prescription du PLUi ont été mise en œuvre :

- Communication par voie de presse (régionale, communautaire, communale) et sur le site internet de la communauté de communes ;
- Dossiers mis à disposition au siège de la communauté de communes au fur et à mesure de l'avancement du projet ;
- Réunions publiques ;
- Exposition itinérante ;
- Réunions avec les élus (maires, conseils municipaux) et les PPA ;
- Mise à disposition d'un registre destiné à recevoir les avis et propositions des habitants dans chaque commune et à la communauté de communes. Ces derniers ont été étudiés et éventuellement pris en compte en vue d'enrichir le projet.

Un bilan de cette concertation a été réalisé, il s'avère que celui-ci est déclaré positif.

## 6 ORGANISATION de L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Par décision N° E24000038/14 en date du 3 Juin 2024, Mme la Présidente du tribunal administratif a désigné une commission d'enquête composée de Mme Antoinette DUPLENNE, M. Henri LEPORTOUX et M. Michel RAIMBEAULT.

Par arrêté N° 2024-450 Monsieur le Président de la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin a fixé les modalités de l'enquête publique unique qui s'est déroulée du 12 Août 2024 au 13 Septembre 2024.

### 6.1 Préparation de l'enquête publique

#### Entretiens et visite sur le terrain

Le 4 juillet 2024 : rencontre de préparation de l'enquête, étaient présents M. COLOMBEL président de la CCBDC, M. LEMAITRE vice-président, Mme LELONG, directrice-adjointe et Mme MORLET responsable urbanisme, les membres de la commission d'enquête. Au cours de cette rencontre nous avons évoqué les sujets suivants :

- **Dossier papier présenté à l'enquête**, nous avons demandé à la CCBDC de :
  - Compléter le règlement graphique avec les N° de plan cadastral ainsi que les références parcellaires pour faciliter la consultation du public ainsi qu'un lien informatique direct avec les références de chaque page de plan pour simplifier la consultation informatique.
  - Compléter le dossier avec les documents administratifs : bilan de la concertation, délibérations du conseil communautaire, avis PPA, MRAe, avis des communes, mémoire en réponse.
  - Compléter également l'information concernant les cartes communales.

Chaque commune retenue comme lieu de permanence devra disposer d'un dossier papier complet et d'un registre papier destiné à recevoir les observations.

- **Enquête publique :**
  - Nous avons fixé d'un commun accord les dates de l'enquête publique du 12 août au 13 septembre 2024, les lieux et dates de 19 permanences.
  - Les conditions de publicité dans 2 journaux régionaux 1<sup>ère</sup> publication et affichage 15 jours avant le début de l'enquête, 2<sup>ème</sup> publication dans la presse 1<sup>ère</sup> semaine de l'enquête.
  - Rappelé l'obligation de disposer d'un registre dématérialisé et d'une adresse mail dédiée.
  - Préparé la rédaction de l'avis d'enquête.
  - Recommandé de rappeler à chaque mairie les conditions de consultation du dossier hors permanence des commissaires enquêteurs et la nécessité de transmettre les observations reçues sur les registres papier.
- Nous avons fixé au 25 juillet 2024 une nouvelle rencontre pour nous permettre de parapher les registres et poser nos premières questions après lecture du dossier et également visiter les lieux pour lesquels nous souhaitons des précisions.

Pour répondre à notre demande concernant les références cadastrales, par mail en date du 15 juillet Mme MORLET nous fait la proposition suivante : Suite à notre réunion technique avec notre bureau d'étude jeudi matin, nous avons étudié votre requête pour avoir un document avec les références cadastrales.

Il s'avère que cela devient illisible quand on est situé dans les centres villes. L'outil informatique cadastral reste le meilleur outil. Le territoire est grand.

Il nous est proposé un document cadastral avec numéro et section.

- Nous demandons que **la version numérique** soit intégrée au site internet, à partir de ce document il sera possible de zoomer pour rendre lisibles les références parcellaires lors des consultations.
- Le 25 Juillet : nous avons effectué une visite du territoire en compagnie de M. COLOMBEL Président de la CCBDC et Mme MORLET responsable urbanisme.

## 6.2 Publicité et information du public

**La publicité légale** : l'avis administratif a fait l'objet des publications suivantes :

1<sup>ère</sup> publication : Presse de la Manche du 26 Juillet 2024 – Ouest-France du 27/28 juillet 2024

2<sup>ème</sup> publication : Presse de la Manche du 3 Août 2024 – Ouest-France du 6 Aout 2024

3<sup>ème</sup> publication : Presse de la Manche du 16 Août 2024 – Ouest-France du 14 Août 2024

- La 2<sup>ème</sup> publication n'ayant pas été réalisée dans les délais réglementaires une 3<sup>ème</sup> publication a eu lieu dans la première semaine de l'ouverture de l'enquête publique.

### L’Affichage :

L'affichage a été constaté par les membres de la commission lors des permanences et par les certificats d'affichage des maires concernées.

### Information complémentaire du public :

Un article complémentaire rappelant les enjeux d'un seul document pour tout le territoire de la Baie du Cotentin et informant de l'ouverture d'une enquête publique a été publié dans la Presse de la Manche du 16 Août 2024 dans les actualités de « Carentan les Marais ».

Un article similaire est paru dans la Manche Libre, cet article rappelle le projet et l'enquête en cours.

### Mise à disposition du dossier :

- Le dossier papier était consultable à la communauté de communes de la Baie du Cotentin et dans les communes suivantes : AUVERS – BAUPTÉ – BLOSVILLE – CARENTAN – LES VEYS – MONTMARTIN en GRAINES – ST COME du MONT – SAINT HILAIRE PETITVILLE – ETIENVILLE – MEAUTIS – PICAUVILLE – RAVENOVILLE – SAINTE MARIE du MONT – SAINTE MERE EGLISE – CHEF du PONT – TERRE et MARIAS – TRIBEHOUE.
- Sur un poste informatique au service urbanisme de la CCBC.
- Sur le site internet <https://fr/developpement-territoire/actualites-urbanisme/>
- Sur le site du registre dématérialisé <https://www.registredematerialise.fr/5548>

### Dépôt des contributions :

- Les contributions pouvaient être déposées sur les registres papier déposés à la CCBC et dans les communes dépositaires du dossier aux heures d'ouverture au public et lors de permanences des commissaires enquêteurs.
- Sur le registre dématérialisé <https://www.registredematerialise.fr/5548>
- A l'adresse mail : [enquetepublique-5548@registredematerialise.fr](mailto:enquetepublique-5548@registredematerialise.fr)

## 6.3 La participation du public et le climat de l'enquête

La commission d'enquête a effectué 19 permanences à la CCBDC et dans les mairies où le dossier et le registre des observations étaient mis à disposition. Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'accueil du public et dans un excellent climat. Nous avons reçu 75 visites, 69 observations ont été déposées sur les registres au cours des permanences et 35 hors permanences. Sur le registre dématérialisé 1707 téléchargements ont été effectués et 35 contributions ont été déposées.

## 6.4 Les observations déposées sur les registres papier au cours des permanences.

Les membres de la commission d'enquête étaient à la disposition du public pour l'informer et recevoir ses éventuelles observations (remarques, propositions et autres) les :

- ✓ **Lundi 12 août 2024 de 09h00 à 12h00 (Cté de cnes de la Baie du Cotentin) :**
  - Observation déposée par M. Dominique LE ROY 35, village de Pommenauque 50500 Carentan (observation n° RP 1) :
    - Le requérant, propriétaire de la parcelle AK 34, commune de Carentan (planche P 10), demande un éventuel élargissement de l'entrée de ladite parcelle donnant sur la RD 971 en vue d'en desservir les parties rendues constructibles par le futur PLUi. Une construction, réalisée en 2023, obstrue l'accès au terrain par une autre voie. Sa demande sera affinée par la fourniture de photos et schémas.
- ✓ **Lundi 12 août 2024 de 14h00 à 17h00 (Mairie de Sainteny) :**
  - Visite de M. Jean-Paul WESS, 5 rue de l'Ancien Prieuré Saint-Georges-de-Bohon 50500 Terre-et-Marais (observation n° RP 2):
    - L'intéressé souhaite savoir si sa parcelle ZC 87, commune de Saint-Georges-de Bohon (planche U 9), incluse en zone UGb, est constructible.
  - Observation déposée par Mme et M. Isabelle et Christian MULLER de PONFILLY 19, Château de Vierville 50480 Carentan-les-Marais (observation n° RP 3) :
    - La moitié sud de la parcelle OA 100, commune de Vierville (planche L 11), est incluse en zone UGb dans le projet de PLUi. Elle est actuellement classée en zone non constructible à cause de la proximité de nombreux monuments inscrits. Ils demandent que cette parcelle ne soit pas classée en UGb mais déclarée NR comme les parcelles riveraines.
- ✓ **Mardi 13 août 2024 de 09h00 à 12h00 (Mairie d'Auvers) :**
  - Pas de visite.
- ✓ **Lundi 19 août 2024 de 09h00 à 12h00 (Mairie de Ravenoville) :**
  - Observation déposée par Mme Céline LAUTOUR, maire déléguée de Ravenoville, habitant route de la mer (observation n° RP 4) :
    - Les habitations qui se situent derrière la digue sont de 0,50 m à 1 m au-dessous du niveau de la haute mer. Compte tenu de la remontée des nappes on doit réaliser une zone refuge de 1,50 m<sup>2</sup> par occupant en hauteur.  
Ne peut-on pas proposer uniquement une zone d'habitabilité au « 1<sup>er</sup> étage » et délaissier le rez-de-chaussée pour faire face à la remontée des nappes à venir ?
  - Visite de Mme Françoise BATIFOL, le Bourg Ravenoville :
    - Mme BATIFOL est venue évoquer la question des voies pédestres et cyclables et a posé des questions sur le lotissement sans construction. Elle déposera une observation sur le registre dématérialisé.



- Observation déposée par M Philippe RUEL demeurant 7, route de la mer à Ravenoville (observation n° RP 5) :
- Quel est le devenir du terrain aménagé pour le lotissement non abouti, laissé, loti ? Est-ce constructible ?  
Il s'étonne que soit mentionnée une ancienne décharge sur le plan. Il a 75 ans et ne l'a jamais connue. Propriétaire de la parcelle n° 147 route de la mer, il souhaite savoir si elle reste constructible, notamment en cas de division par la suite.

✓ **Lundi 19 août 2024 de 14h00 à 17h00 (Mairie de Sainte-Marie-du-Mont) :**

- Observation déposée par M et Mme Christian et Isabelle MULLER demeurant le château à Vierville Carentan-les-Marais (observation n° RP 6) :
- M et Mme Muller contestent le classement de la parcelle OA 100 en zone constructible. Elle était en zone N dans le précédent PLUi. Ils justifient leur demande par la présence de monuments classés à proximité. Les requérants, qui ont déjà déposé le 12 août 2024 en mairie de Sainteny, joignent un dossier de 33 pages pour justifier leur demande.
- Observation déposée par M Charles de VALLAVIELLE, maire délégué de Sainte-Marie-du-Mont (observation n° RP 7) :



- **Remarque pour la commune :** Suite à la montée des eaux, le musée de Utah Beach sera à déplacer. Le souhait est de réserver une place pour transférer le musée sur le coteau, face à la mer.
- Observation déposée par Mme Gisèle DESAUNETTE, La Heurguerie à Audouville-la-Hubert (observation n° RP 8) :
- Elle a une fille handicapée et souhaite faire des travaux d'adaptation de plomb son logement (salle d'eau...). Elle est retraitée MSA (ex agricultrice). Voir avec sa caisse de retraite pour les aides possibles.  
Elle a une boulangerie sur la parcelle n°71 (en indivision avec ses enfants) qui pourrait être restaurée. Peut-on la transformer en habitation ?
- Observation déposée par M Jean-Eudes DESAUNETTE 12, la Heurguerie Audouville-La-Hubert (observation n° RP 9) :
- Même question que sa maman, Gisèle DESAUNETTE, Relative à la transformation de la boulangerie. De plus les parcelles N° 70, 79 et 80 pourraient-elles être en zone constructible ?

✓ **Jeudi 22 août 2024 de 09h00 à 12h00 (Mairie de Sainte-Mère-Eglise) :**

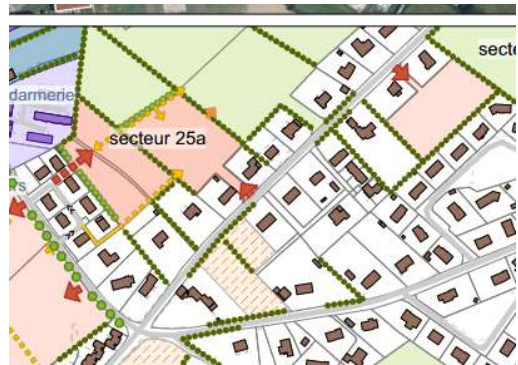
- Visite du maire de Sainte-Mère-Eglise avec les responsables du club de tir de Valognes (Mrs Jérôme EUSTACHE et Hubert MOUCHEL)

Le club de Valognes doit quitter son emplacement actuel. La commune de Sainte-Mère-Eglise possède la parcelle ZO 7 en zone A. Ils souhaitent étudier la possibilité d'y faire un stand de tir pour le club (avec un merlon autour et un système de récupération du). A voir la question du bruit.

Ils déposeront une requête sur le registre dématérialisé.

- Observation déposée par M. Paul GERARD demeurant 7, les Surelles Gourbesville et concernant la commune de Gourbesville (observation n° RP 10) :

- La haie figurant entre les parcelles 542 et 543 n'existe plus. Mais haie présente le long de la route pour les parcelles 542 et 543, section OA ;
- La haie entre les parcelles 546 et 547 n'existe plus, mais haie le long de la route parcelle 547, section OA ;
- Haie existant le long de la route section OA parcelles 390, 550, 551 et 543 ;
- Projet d'atelier cidricole sur les parcelles 553 et 554, section OA. Il est demandé un STECAL sur ces parcelles dans un projet d'extension à venir.
- Observation déposée par M. Pierre DESCHAMPS 2, rue des combattants d'AFN à Sainte-Mère-Eglise, propriétaire de la parcelle AD 16 de 4998 m<sup>2</sup> située à Boullante sur la commune de Sainte-Mère-Eglise (observation n° RP 11) :
  - Cette parcelle est classée en zone A et n'a aucune vocation agricole compte tenu qu'elle est entourée de routes et d'une surface trop petite pour être exploitée. Il demande qu'elle devienne constructible, plusieurs constructions ont été érigées dans un périmètre très proche.
  - Observation déposée par Mme Michèle HAMELIN et M. Jean-Paul MAUDUY de Sainte-Mère-Eglise (observation n° RP 12) :
    - Ils représentent une indivision composée de 6 co-indivisaires. La parcelle concernée est la ZE 141, les Silleris route de Beuzeville au Plain. Plusieurs projets n'ont précédemment pas abouti. Elle était en 1AU dans le précédent PLU.  
Actuellement la partie nord n'est plus constructible sur le projet. La demande est de revoir le classement pour la considérer en totalité constructible. Des promoteurs seraient intéressés.
- Observation déposée par M. Vincent REGNAUD demeurant Sainte-Mère-Eglise (observation n° RP 13) :
  - La requête concerne la parcelle n°427, section A (ex7 sur la section OA) située 19 le Mesnil sur la route de Ravenoville. Il a précédemment acheté et rénové une maison pour le tourisme à proximité. Il souhaite construire sur le reste de la parcelle classée en A actuellement dans le projet. Elle est entretenue par la tonte. Les réseaux sont disponibles et un accès est possible.
  - Observation déposée par Mme Francine DUCHEMIN-NOYON de Neuville-au-Plain (observation n° RP 14) :
    - La requête concerne les parcelles situées autour du château, classées en N. Elle demande de revoir le classement en Nh des parcelles OA 161 et 162 ;
    - IL n'y aurait pas de haie entre les parcelles 95, 92 et 93, ni sur la 91 (ce sont des douves) et la 161 ;
    - Sur la parcelle 162, il n'y a pas de haie ; Il s'agit d'une plantation aléatoire ;
    - Sur les parcelles 83, 84, 89 et 77 il est noté la présence d'une haie. La demande de supprimer cette mention ;
    - La haie couvre la quasi-totalité de la surface des petites parcelles.

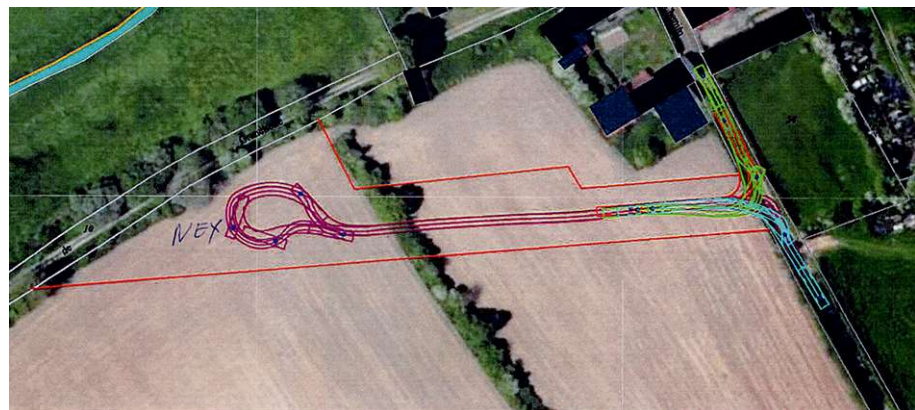


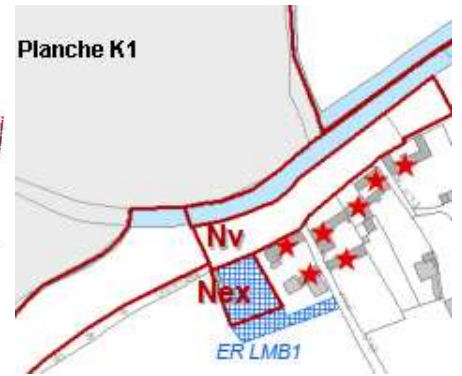
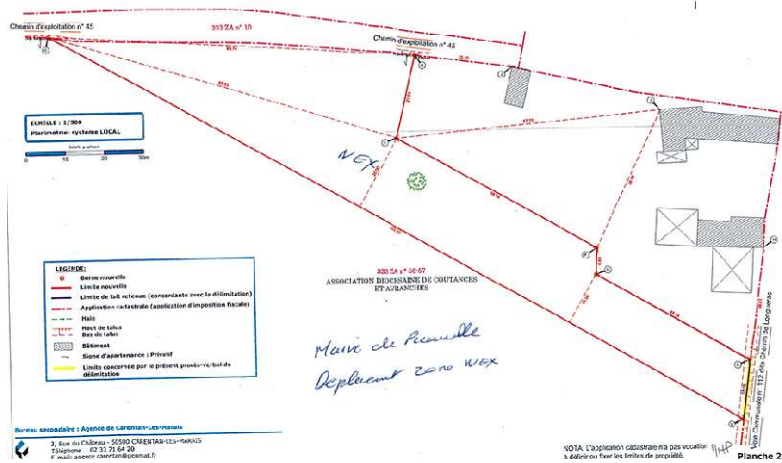
✓ **Jeudi 22 août 2024 de 14h00 à 17h00 (Mairie d'Etienneville) :**

- Observation déposée par M. Matthieu GIOVANNONE, maire de la commune (observation n° RP 15) :
  - Souhait de rendre constructible rapidement la parcelle ZD 125, entourée d'habitations, face à la fondation du Bon Sauveur. Elle est classée en AUG (zone humide) ce qui l'étonne compte tenu de la topographie. A expertiser flore, profil pédologique.
  - Parcelle ZD 81 : maison à considérer comme habitat (ex bâtiment agricole rénové). Problème de raccordement des réseaux.
- Observation déposée par M. Olaf JOSSELYN 2, route de Néville à Etienneville (observation n° RP 16) :
  - Il est transporteur et fait de l'entretien de matériels agricoles. Il demande à construire un bâtiment « artisanal » plus éloigné de sa maison sur la parcelle n° 103 au-delà de la délimitation Az actuelle. Il souhaite que l'ensemble de la parcelle soit en Az.

✓ **Samedi 24 août 2024 de 09h00 à 12h à 12h00 (Mairie de Picauville) :**

- Observation déposée par M. Vincent DUVERNOIS 14, rue du Pont l'Abbé Vindefontaine 50360 Picauville (observation n° RP 17) :
  - L'intéressé, actuellement propriétaire d'un gîte déclaré en mairie, va constituer une société d'activité économique (meublés de tourisme) avec création de trois gîtes supplémentaires au niveau de la partie du corps de ferme (rond bleu ci-contre). Il souhaite proposer à la location trois chalets démontables en bois (en vert sur le plan) et demande la création d'un STECAL Ah (hachures sur le plan) sur les parcelles ZC 92 et 94 classées en A par le projet de PLUi (planche M2). Une pièce jointe.
- Observation déposée par la mairie de Picauville (observation n° RP 18) :
  - Suite à la vente de la parcelle ZA 9 (planche K1) support de la zone Nex prévue par le projet de PLUi, la mairie demande le déplacement de cette zone comme indiqué ci-dessous (deux plans joints). Des plantations sont prévues en limite sud de la zone demandée.





✓ **Lundi 26 août 2024 de 09h00 à 12h00 (Mairie de Baupré) :**

- Observation déposée par Mme Agnès SCALLE-LEMELLE 13, le Bourg 50500 Baupré (observation n° RP 19) :

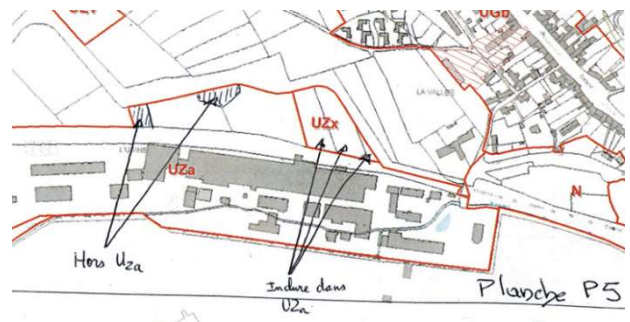
- La parcelle de la requérante, AB 357 (planche P5), était classée constructible par la carte communale. Elle demande que celle-ci soit incluse en zone constructible car elle a un projet de construction.



- Observation déposée par l'entreprise CARGILL BAUPRE 1, rue de Sèves 50500 Baupré (observation RP n° 20) :

- L'entreprise CARGILL BAUPRE est classée ICPE. Elle doit appliquer de nouvelles exigences règlementaires (rubrique 1510 relative aux entrepôts couverts) ce qui induit la suppression de bâtiments.

Pour conserver sa compétitivité, elle demande que les parcelles OB 310, 312 et 314, classées constructibles, partiellement pour les deux premières et totalement pour la dernière, par la carte communale, soient classées en totalité en UZa et non en UZx comme le prévoit le projet de PLUi. Elle demande aussi, pour des raisons environnementales, l'exclusion des parties hachurées sur le plan ci-dessus du classement UZa. Elle joint un dossier de 6 pages pour justifier sa demande.



✓ **Vendredi 30 août 2024 de 09h00 à 12h00 (Mairie de Blosville) :**

- Observation déposée par Mme Élodie LAROSE représentant M. Clément LEPLEY de Chef-du-Pont (observation n° RP 21) :
- Achat par acte notarié sur la commune de Sainte-Mère-Église (ex Chef-du-Pont) des parcelles AC 312, AC 313, AC 316, AC 338. Achat d'un terrain constructible sur l'acte d'achat. Projet de construction de bâtiments de stockage de matériels sur les 4 parcelles. Actuellement permis de construire autorisé sur la parcelle AC 316. Le projet est de demander un permis d'agrandissement sur la parcelle AC 338. D'après le plan de l'enquête publique, la parcelle AC 316 est en UZa et les parcelles AC 314, 312 et 338 sont en UZb.
- Observation déposée par Mme Camille FRÉMONT de Saint-Lô (observation n° RP 22) :
- Je suis propriétaire de la parcelle B 262 (Saint-Pellerin) et je souhaite que celle-ci devienne constructible. J'habite actuellement Saint Lô mais je souhaite à terme me rapprocher de Carentan d'où je suis originaire et faire construire.
- Observation déposée par Mme Lucie MAUGER demeurant à Blosville (observation n° RP 23) :
- Je suis propriétaire de la parcelle ZA 83 et je souhaite conserver la constructibilité du terrain et je suis opposée à l'emprise sur ma parcelle ZA 83 pour faire une desserte pour les terrains ZA 78,76 et 77. (2 pièces jointes) ?
- Observation déposée par Mme Marina CORBET et M. Bertrand CORBET 3, impasse de la rivière à Blosville (observation n° RP 24) :
- Je suis propriétaire des parcelles n° 85, 146 et 149, section ZA. Un lotissement est prévu avec potentiellement une sortie sur la parcelle n° 83. Je suis opposé à cette sortie, la voirie n'étant pas adaptée (trop étroite pour les camions). Ma maison se trouve face à cette sortie éventuelle. Pourquoi ne pas faire une sortie dans le bourg (parcelles n°15 et 74).
- Observation déposée par Mrs Yves et Alain POISSON demeurant à Blosville et représentant leur sœur Jocelyne habitant Carentan (observation n° RP 25) :
- Nous sommes propriétaires des parcelles ZC 110 et ZC 109 sur la commune de Blosville. La parcelle, propriété de M. Sorel ZC 112 comprend 1142 m<sup>2</sup>. Celle-ci ne comporte pas la « chasse Bigot » de 58 m<sup>2</sup> qui fait une sortie sur la route. Le cadastre comporte une erreur. Une servitude (droit de passage) permet de desservir la parcelle ZC 111 (ex M. ROPTIN). Un recours dans le précédent PLU a été fait devant la cour d'Appel de Nantes pour cette même raison. Le maire a été débouté. Nous demandons que la « chasse » soit prise en compte. Nous demandons que la parcelle ZC 109 (pour partie près des habitations) et ZC 110 soient constructibles comme précédemment (arrêt de la cour d'Appel).

✓ **Mardi 03 septembre 2024 de 09h00 à 12h00 (Mairie de Tribehou) :**

- Pas de visite.

✓ **Mardi 03 septembre 2024 de 14h00 à 17h00 (Mairie de Les Veys) :**

- Observation déposée par M. Jean-Claude HAIZE, maire délégué de Les Veys (observation n° RP 26) :
- Suite à la réunion du conseil municipal du 20 février 2024, j'ai émis avec l'appui de 7 collègues, des réserves qui n'ont pas été prises en compte sur le dossier administratif du dossier d'enquête publique (annexe à la délibération n°1436-2024-05-22). Est-ce normal ? De ce fait il faut prendre en compte la situation des agriculteurs situés dans les zones NR et NRa ou aucun développement n'est possible à part une réserve. Lors de l'élaboration de notre PLU, le conseil municipal, alors que la loi Littoral existait déjà, avait protégé tous les sites dans ces zones pour qu'ils puissent se développer. M Colombel indique qu'il

ne s'agit là que de l'application de la réglementation nationale. Réponse pour moi trop facile. Alors que nous petite commune de 400 habitants avait réussi à maintenir dans ces zones une agriculture forte qui de ce fait entretient l'espace. Dans 5 ans, sans agriculture dans nos communes rurales, qu'est-ce qu'il en reste ? rien.

▪ Observation déposée par M. Jean-Claude HAIZE, maire délégué de Les Veys (observation n° RP 27) :

○ Autre remarque, rue de l'église, il existe une dent creuse. Pourquoi ne pas l'avoir laissée constructible alors que toute la rue de l'église est construite ? (P15).

▪ Observation déposée par M. Thierry GERMAIN, agriculteur dans les polders planche N 15 et N 16 (observation n° RP 28) :

○ Suite à l'enquête publique sur le PLUi, je demande que les sites d'exploitation soient classés en A pour pouvoir continuer à exploiter dans de bonnes conditions (parcelle AB 66).

▪ Observation déposée par Denis AVENEL résidant 3, rue de Coquebourg Les Veys, exploitant agricole (observation n° RP 29) :

○ Suite à l'enquête publique sur le PLUi, je demande à ce que notre site d'exploitation soit classé en zone A et non NRa afin d'exploiter les terrains dans de bonnes conditions. Parcelles concernées : B 348, 349, 197, 346, 344.

▪ Observation déposée par Nicolas HAIZE résidant 6, rue de Coquebourg Les Veys (N15-parcelle ZE 631) (observation n° RP 30) :

○ Suite à l'enquête publique sur le PLUi, je demande à ce que mon site d'exploitation agricole soit classé en A au lieu de NRa.

Je souhaite continuer à exploiter et à agrandir mon site si l'occasion se présente en toute sérénité.

▪ Observation déposée par Mrs Michel et Daniel AUVRAY 1, la maison neuve 50680 Moon-sur-Elle (observation n° RP 31) :

○ Concerne la parcelle rue de l'église cadastrée 631 ZI 85. Notre demande est de conserver la constructibilité sans réserve sur la partie 1 AU, le surplus resterait en zone N.

La surface 1AU (dans le PLUi actuel) est constructible et se trouve dans l'alignement des autres parcelles construites le long de la voirie.

▪ Observation déposée par M Benjamin DIGARD agriculteur au polder du Flet 16 rue des salines 50500 Carentan-les-Marais (observation n° RP 32) :

○ Les parcelles 105 – 106 et 10, section AB, sont classées en NR. Je demande à ce que le siège d'exploitation actuel soit considéré en zone A afin de pouvoir continuer à faire évoluer et mettre aux normes nos exploitations agricoles dans de bonnes conditions.

▪ Observation déposée par M. Dominique BELAMY, Les Veys (observation n° RP 33) :

○ En tant qu'habitant sur la zone ZD 12 pourra-t-on faire une extension sur une maison d'habitation (garage, abri de jardin, carport...).

Il aurait été bien que des réunions dans chaque commune aient lieu pour clarifier le futur PLUi.

✓ **Mardi 03 septembre 2024 de 14h00 à 17h00 (Mairie de Carentan) :**

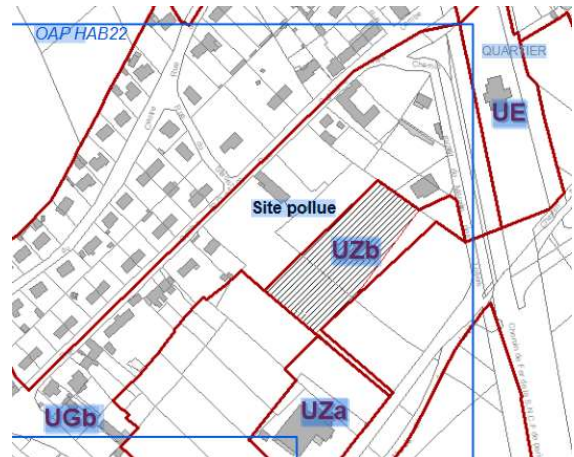
▪ Observation déposée par M. Daniel GARDANNE 10, rue de la Fourchette Saint-Pellerin 50500 Carentan-les-Marais (observation n° RP 34) :

- M. GARDANNE demande si la rue de la Fourchette, commune de Saint-Pellerin, sera fermée à la circulation à la fin de la zone UGb, comme prévu depuis longtemps (planche Q 13).
- Observation déposée par Mme Anne MAHEUX, 50500 Carentan (observation n° RP 35) :
- La planche Q 12 du règlement graphique fait apparaître un classement « AUZgp » et « AUZgpv » pour les parcelles situées au nord de l'échangeur de Saint-Hilaire-Petitville (parcelles où devait s'implanter le projet « Hommage aux Héros »). Ce classement indique que ce secteur est réservé à l'urbanisation future pour grands projets. Il induit une possibilité d'urbanisation au nord de Saint-Hilaire-Petitville alors que la logique urbaine aurait demandé une urbanisation future de l'emprise située entre le nord de la zone Mingrelin et la RN 13, permettant ainsi de maintenir les emprises « AUZgp » prévues par le projet en espace agricole et naturel.  
Ce classement, au lieu de refléter une logique urbaine, reflète plutôt une politique foncière communale hasardeuse puisque ces terrains ont été acquis par la commune dans le cadre du projet « Hommage aux Héros » avec insuffisamment de conditions !!!
- Observation déposée par Mme et M. François MAUGER 2, rue du Moulin de la Mer 50480 Brucheville (observation n° RP 36) :
- Les déposants demandent que les bâtiments en pierre implantés sur la parcelle OA 215 (planche L 13) soient étoilés en vue d'une transformation de ces derniers en habitation.
- Observation déposée par M. Anthony HEROUARD 17, rue Yser 50500 Carentan (observation n° RP 37) :
- M. HEROUARD souhaite connaître les projets sur la parcelle ZE 51 (planche R 10) : cimetière comme prévu par l'OAP ACT n° 3 ?  
Un cimetière est-il envisageable sur ce terrain avec des remontées de nappe phréatique ?  
La haie délimitant la parcelle ZE 0051 du lotissement riverain sera-t-elle préservée (rôle de brise-vue) ?
- Observation déposée par M. Mickaël DANICAN, SCI JMS 125, chemin des Oziers Carentan 50500 Carentan-les-Marais (observation n° RP 38) :
- L'observation de M. DANICAN concerne la zone artisanale des Oziers. Des constructions (habitations) ont été implantées sur cette zone. Il souhaite que ladite zone, classée UZb, permette d'accueillir de l'habitat et soit donc classée en conséquence.
- ✓ **Judi 05 septembre 2024 de 09h00 à 17h00 (Mairie de Saint-Hilaire-Petitville) :**
- Observation déposée par Mme et M. Éric PASSILLY 18, rue du Vallaquais Saint-Pellerin (observation n° RP 39) :
- Ils demandent si la parcelle OB 450, commune de Saint-Pellerin, reste constructible.
- Observation déposée par Mme Nicolle et M. Charles BOYER, Mme Evelyne et M. Alain DOUESNARD, Mme Véronique et M. Dominique MARION, résidence des Marais I 50500 Saint-Hilaire-Petitville (observation n° 40) :
- Les requérants déposent un dossier de 6 pages comprenant :
  - Une pétition comportant 68 signatures ;
  - Une copie du plan du lotissement faisant apparaître l'espace vert et l'emplacement de la mare qui a été supprimée ;
  - Copie du courrier des maires de Carentan-les-Marais et Saint-Hilaire-Petitville en date du 12 décembre 2023 ;
  - Extrait du règlement écrit du projet de PLUi (page 26).

Ils ont déjà déposé individuellement sur les différents registres (voir observations ci-dessous) et précisent que lors de la rétrocession du lotissement privé à la commune, le foncier n'a pas été rétrocédé par la signature des colotis. Ils demandent que cet espace vert soit classé en zone NR.

**Judi 05 septembre 2024 de 14h00 à 17h00 (Mairie de Chef-du-Pont) :**

- Observation déposée par Mme NOEL, Neuville-au-Plain (observation n° RP 41) :
  - La requérante demande que l'étoilage des bâtiments situés sur les parcelles 220 et 82, section OA sur la commune de Neuville au Plain soit supprimé (planche F 7).
- Observation déposée par M. et Mme de CAGNY à Ecoqueneauville (observation n° RP 42) :
  - Les requérants demandent que les bâtiments situés sur les parcelles 193 – 194 -195 section OA sur la commune d'Ecoqueneauville (planche H 9) soient étoilés « en changement de destination possible habitat ».
- Observation déposée par Mme Joëlle CUQUEMEL 7, route du Buisson 50260 Doville (Observation n° RP 43) :
  - Mme CUQUEMEL propriétaire de la parcelle 157 section OB (planche K 7) sur la commune de Carquebut, cette parcelle constructible dans le document d'urbanisme de la commune est classée en A dans le projet de PLUi, elle demande qu'elle redevienne constructible.
- Observation déposée par M. Alain MIQUIER 66, cité du moulin 50480 Chef-du-Pont (observation n° RP 44) :
  - Le requérant propriétaire des parcelles 275 – 278 – 305 section AB (Planche J 6) en zone UGb sur le projet de PLUi, ces parcelles ont fait l'objet d'une demande de certificat d'urbanisme en 2020 refusé avec la mention « droit de préemption au bénéfice de la CCBC », il demande si ces parcelles peuvent être constructibles dans le nouveau PLUi. Il joint un extrait du plan cadastral.



✓ **Vendredi 06 septembre 2024 de 15h00 à 18h00 (Mairie de Méautis) :**

- Observation déposée par M. Cyril BISBOS 16, le Bourg 50500 Méautis (observation n° RP 45) :
  - M. BISBOS souhaite savoir s'il peut construire un gîte ou un garage sur sa parcelle référence ZN 97 (planche S 8).
- Observation déposée par Mme Sylvie ECOURTEMER 14, route de Périers 50500 Méautis (observation n° RP 46) :
  - La requérante, propriétaire de la parcelle ZH 132 (planche T 8), demande que cette parcelle classée constructible par le PLU actuel, d'une superficie insuffisante pour être exploitée en agriculture et située au milieu d'habitations, soit maintenue en zone constructible.



- Observation déposée par M. Frédéric MARIE 8, les 6 Chemins 50500 Méautis (observation RP 47) :
  - M. MARIE demande la raison pour laquelle la parcelle ZC 19 (planche R 9), actuellement classée NE, est classée en A dans le projet de PLUi ?
- ✓ **Mardi 10 septembre 2024 de 09h00 à 12h00 (Mairie de Montmartin-en-Graignes) :**
  - Observation déposée par M. Claude REMILLY et Mme Natacha REMILLY, exploitante et présidente de la FDSEA du canton de Carentan (observation n° RP 48) :
    - Pour la pérennisation des exploitations agricoles, il serait nécessaire de garder une zone constructible autour des sièges d'exploitation ou des bâtiments agricoles.
  - Observation déposée par M. Fabrice et Bernard LESCALIER de la part de M. Bernard LESCALIER (observation n° RP 49) :
    - Je souhaite que la parcelle ZB 46 (la campagne) soit classée en zone constructible compte tenu que les réseaux se trouvent à proximité.
  - Observation déposée par M. Marc ENÉE habitant Montmartin-en-Graignes (observation n° RP 50) :
    - Je souhaite que les parcelles ZP 1, ZP 14, ZP12, ZP 13 et Z P11 restent constructibles pour les bâtiments d'exploitation et une maison d'habitation.
  - Observation déposée par M. Jean-Pierre LECESNE 4, route de l'abbé Bihel à Montmartin-en-Graignes (observation n° RP 51) :
    - Je suis propriétaire de la parcelle ZI 49 et je demande que le terrain soit constructible. Les réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone passent juste à côté et il existe des habitations à proximité. Il existe déjà un hangar de plus de 100 m<sup>2</sup> et un garage à voiture sur ce terrain.
  - Observation déposée par M. Antoine PIEDAGNEL 25, route de l'abbé Bihel Montmartin-en-Graignes (observation n° RP 52) :
    - Propriétaire des parcelles ZK 72 et 73. Je reçois toutes les eaux pluviales du lotissement au-dessus et le réseau n'est pas entretenu et inadapté. Un courrier a été envoyé à Carentan et est resté sans réponse.
  - Observation déposée par M. Fabien LHONNEUR (observation n° RP 53) :
    - Je suis agriculteur au 4 route des salines à Montmartin-en-Graignes. Je demande que la zone agricole soit maintenue pour éviter les constructions à proximité de l'exploitation.
  - Observation déposée par M. David MARIE 2bis ? route des roseaux à Montmartin-en-Graignes (observation n° RP 54) :
    - Propriétaire de la parcelle ZT 23 route des Roseaux à la Tringalle 50620 Montmartin-en - Graignes. Parcelle viabilisée, je souhaiterais construire une maison d'habitation et peut-être faire un garage pour mon entreprise, En attente de votre réponse. Merci.
  - Observation déposée par M Jean-Marie LEBOULANGER 48, route de l'abbé Bihel Montmartin-en-Graignes (observation n° RP 55) :

- Propriétaire de la parcelle ZD 96, route de l'abbé Bihel, je ne souhaite aucune modification de la voirie.
- Observation déposée par Catherine LHONNEUR 4, route des chasseurs à Montmartin-en-Graignes (observation n° RP 56) (lettre annexée au registre) :
- Je soussigné Catherine LHONNEUR route des chasseurs 50620 Montmartin-en-Graignes Carentan-les-Marais, demande pour la parcelle n°71, section ZK, dont je suis propriétaire, d'une surface de 10 000m<sup>2</sup>, soit constructible (pour des maisons individuelles). Cette dernière est en bordure de l'entrée du bourg.
  
- ✓ **Mardi 10 septembre 2024 de 14h00 à 17h00 (Mairie de Saint-Côme-du-Mont) :**
- Observation déposée par M. IMBERT, Président de la Société DIPIERICI propriétaire du domaine de Ravenoville (observation n° RP 57) :
- Le domaine était classé dans le PLU de 2015 en zone NP dans sa quasi-totalité permettant d'y réaliser des extensions mesurées, dans le projet de PLUi la propriété est zonée en UTh et le périmètre a changé, intégrant la parcelle AB 195 mais excluant les parcelles AB 109 – 182 – 183 – 189 et partiellement la parcelle AB 196 (planche D 10), ce nouveau périmètre ne permet aucune possibilité d'extension. Le nombre d'hébergements actuel est insuffisant pour couvrir les frais et pour répondre aux besoins d'hébergements pour le futur musée qui sera créé à proximité.  
Nous demandons, pour réaliser notre projet, d'étendre le périmètre de la zone UTh aux parcelles 183 -184 - 189 et une partie des parcelles 196 – 193, soustraire le périmètre de l'église de cette zone, modifier à la marge le périmètre des espaces boisés à protéger. (Pièce jointe de 6 pages).
- Observation déposée par M. Hubert ENOT 22, route du bourg Blossville (observation n° RP 58) :
- Propriétaire de la parcelle ZB 79 de 24 à 92 ca (planche N 9) qui est zonée en A sur le PLUi, il demande que cette parcelle soit constructible, les réseaux sont en attente et la voirie d'accès est de 8 m, cette zone est à 23 m au-dessus du niveau de la mer. Une feuille jointe.
- Observation déposée par M. Daniel GARDANNE, 10, rue de la Fourchette 50500 Saint-Pellerin (Observation n° RP 59) :
- « Comment justifier qu'une entreprise dite « fleuron » a méprisé l'écologie depuis des années, méprisé l'environnement, méprisé les règles d'urbanisme, méprisé le bien-être des riverains sous le regard des élus ? »  
Il a joint un courrier dans lequel il reprend les objectifs de l'OAP n° 6 sur la commune de Catz où se situe cette entreprise, dans lequel il cite les objectifs mentionnés : remise en valeur du paysage du site – organiser l'extension/densification du site. Pour lui, ce stockage d'engins de chantier n'a fait l'objet d'aucune démarche urbanistique préalable, compte tenu du nombre important d'engins de chantier en stationnement, l'installation devait être précédée de la délivrance d'un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du code de l'urbanisme, qui aurait difficilement pu être accordé, l'assiette foncière ne se situe pas en partie actuellement urbanisée de la Commune. Il écrit « Or le projet d'OAP n° 6, dans sa rédaction actuelle, a pour unique objectif de régulariser une situation individuelle illégale au regard des dispositions du Code de l'Urbanisme ». Une feuille jointe.
- Observation déposée par M. KOLOVRAT 78, hameau de l'église Saint-Martin-de-Varreville (Observation n° RP 60) :

- Le requérant propriétaire de la parcelle OA 728 (planche G 11) sur laquelle il a construit son habitation, constate que la parcelle OA 736 jouxtant sa parcelle est intégrée dans la zone UG<sub>b</sub>, lors de l'achat de son terrain il lui a été notifié par le notaire qu'elle n'était pas constructible et ne le serait pas car située en zone Natura 2000, cette zone n'est pas définie de façon précise sur la cartographie du PLUi. L'implantation de son habitation a été définie pour être « idéale » elle ne le sera plus si la parcelle 736 est construite.
- Observation de Mme Sylvie ENEE – WHEATLEY à Saint-Côme-du-Mont (observation n° RP 61) :
- La requérante a déposé un dossier de 5 pages concernant les parcelles AB 70 et 71 (planche N 9), elle demande que la parcelle 71 soit incluse partiellement dans la zone UG<sub>b</sub> en extension de la parcelle 70 pour permettre la construction d'une habitation en respectant l'environnement naturel.
- Observation déposée par M. David VILLAND et Mme Cécile GRATON 47, rue Mary Saint-Côme-du-Mont (observation n° RP 62) :
- Propriétaires de la parcelle ZA 21 (planche N 8), ils ont déposé au printemps une demande de permis de construire pour 5 abris chevaux de 30 m<sup>2</sup> chacun, qui a été « retoquée » pour cause « d'implantation en zone littoral » ce motif les interroge ? Ils souhaiteraient dans l'avenir créer un camping à la ferme pour un accueil touristique en lien avec leur activité équestre et agricole, dans le bas de cette parcelle, quelles sont les exigences, demandes, restrictions ?
- Observation déposée par Mme Anne DELAVAL 7, lotissement Les Unelli Saint-Côme-du-Mont (observation n° RP 63) :
- La requérante demande que la parcelle ZI 8 (planche N 9) de 4400 m<sup>2</sup> soit incluse dans la zone constructible, elle a des habitations de chaque côté et borde une route sur 2 côtés.
- Observation déposée par M. Pascal CLEMENT 2, les Unelli Saint-Côme-du-Mont (observation n° RP 64) :
- Le requérant demande que le bâtiment situé sur la parcelle ZB 70 (planche D 10) soit identifié en changement de destination possible « habitat ».
- ✓ **Vendredi 13 septembre 2024 de 14h00 à 17h00 (Cté de cnes de la Baie du Cotentin) :**
- Observation déposée par Xavier GRAWITZ 7 bis cité Aubry à CARENTAN (Observation n° RP 65) :
- La parcelle AH 296 et AO 052 sont prévues passer en UBz. Comment faire pour vendre (projet à horizon 2026). La 296 et la partie concernée de la 052 ? sachant que la 296 et une partie de la 052 sont réservées. (planche Q 10).
- Observation déposée par Marie-Agnès HEROUT 3 impasse du collège CARENTAN (observation n° RP 66) :
- Pour le stationnement des cycles, page 17 du règlement écrit, prévoir une obligation d'espaces pour les zones commerciales et sportives (type parking).
- Observation déposée par Claude CHANTREUIL VP CCBDC (observation n° RP 67)
- Suite aux sondages de sols de la future extension AUz la partie nord est classée zone humide, la rendant difficilement viabilisable. Nous demandons l'extension de la ZA de la Vérengerie soit sur les parcelles section OD 877 et 656 en partie la 657.  
Les parcelles AC 109 – 661 – 620 – 497 – 104 – 105 – 466 – 467 – 107 -108 – 111 – et 95 (planche J3) ont été classées en site pollué par erreur nous demandons la rectification.

- Observation déposée par André CHARLES 14 rue de la Riverette ST GEORGES DE BOHON (observation n° RP 68)
  - Demande la prolongation d'un mois de l'enquête publique au motif d'une insuffisance de publicité.  
Remet des documents qui sont à apprécier (expropriation et enclavement illégal) au regard de la libre circulation des citoyens et des biens d'intérêt public.  
Demande la remise en zone agricole et protection naturelle de la zone réservée pour « l'hommage aux héros »  
Le PLUi doit être comptable avec le SCOT dont la consultation lui a été refusée.
- Observation déposée par Mme Alexandra LEROUGE pour la Société UNICUIR à Carentan (observation n° RP 69)
  - Souhaite implanter sur la parcelle ZC 156 des trackers pour l'auto consommation de la société, le classement projeté ne le permet pas, demande la modification du zonage. Elle demande également que les parcelles ZB 156 et 664 soient classées en zone UZb pour une extension possible de son site d'exploitation. (9 pages jointes).

## 6.5 Observations déposées hors permanence sur les registres papier

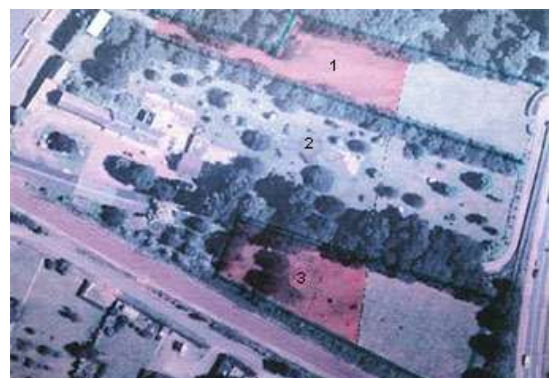
### ✓ Sur le registre de la CCBDC :

- Observation déposée par Mme et M. Charles BOYER, M. Stéphane MURIER et Mme et M. Alain DOUESNARD résidence des Marais I 50500 Saint-Hilaire-Petitville (observation n° RP 70) :
  - Les requérants demandent que la zone « espaces verts » du lotissement des Marais I soit classée en zone « Espaces verts protégés » et soit de ce fait non constructible. Les parcelles ont été vendues en incluant dans le prix cette zone qui sert aussi de parking. De plus, ce terrain est inondable.
- Observation déposée par M. Dominique LE ROY 35, village Pommenauque 50500 Carentan (observation n° RP 71) :
  - M. LE ROY, qui a déjà déposé une observation (RP 1), est propriétaire de la parcelle AK 34, commune de Carentan (planche P 10), dont la superficie constructible a été élargie par le projet de PLUi ce qui permet une division en trois de la parcelle :

Une partie au nord (1) avec un accès à l'origine par le village, une partie centrale (2) qui constitue le terrain d'agrément de son habitation et une partie au sud (3), le long de la voie ferrée, actuellement accessible par son entrée donnant sur la RD 971.

Il rappelle qu'un permis de construire a été délivré (n° 050 0099 22 Q 0036) et qu'à ce jour l'accès au terrain est impossible.

Il veut savoir s'il est envisageable que ces parcelles soient desservies par l'entrée donnant sur la RD 971 sachant qu'un aménagement sur son terrain est possible. Il joint un dossier composé de deux pages.

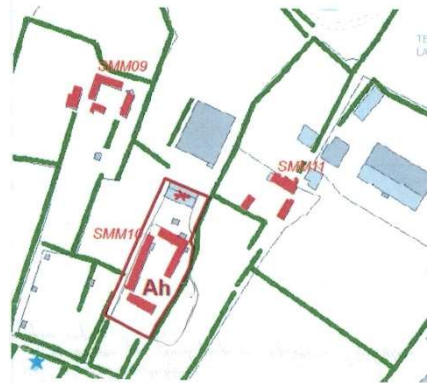


- Observation déposée par M. Nicolas ONFROY (observation n° RP 72) :

- En prévision de l'augmentation de la capacité d'accueil du site « Le Grand Hard », le requérant a besoin d'augmenter le nombre de chambres pour son personnel et d'améliorer les conditions de travail en créant des locaux professionnels. Au regard des contraintes (loi Littoral, zones sous le niveau marin...) la réponse à sa demande induit une augmentation de l'emprise du STECAL proposé par le projet de PLUi (3 pièces jointes).

Le bâti SMM10 a été repéré comme remarquable de niveau 2. Le règlement écrit (page 15) impose des contraintes (harmonie des volumes) qu'il n'est pas certain de pouvoir respecter. Il demande qu'elles soient levées. Les extensions envisagées respecteront l'architecture traditionnelle locale.

PLUi de la Baie du cotentin planche H12 - Le Grand Hard à Sainte Marie du Mont  
Parcelle YD 6



Il souhaite « étoiler » les bâtis anciens de son site secondaire pour le faire évoluer vers de l'habitat, seule solution, vu les contraintes ci-dessus, pour loger les salariés de ses diverses activités. Il prévoit centraliser son activité agricole sur le site « Terre de Laval ».

PLUi de la Baie du cotentin planche H12 - Saintho à Sainte Marie du Mont  
Parcelle YA 25 / 66 /67



PLUi de la Baie du cotentin planche H12 - Le Grand Hard à Sainte Marie du Mont  
Parcelle YD 7 (habitation et gîte du siège de l'exploitation) ne pas étoiler



- Observation déposée par Mme Marie-Claude LESENECHAL, 18 bis rue Régiment Maisonneuve 14123 Fleury-sur-Orne (observation RP 73) :
  - Mme LESENECHAL, propriétaire de la parcelle référencée OB 41 (planche K 6) située au village du Port à Carquebut, souhaite savoir si cette dernière est ou non constructible.
- Observation déposée par M. Jacques POISSON, Rougeval Carentan (observation RP 74)
- Signale la présence d'un balltrap sur la parcelle ZK 36 (planche S 9) qu'il estime non réglementaire, situé à proximité de 10 d'habitations avec des nuisances sonores et au plomb induites.

Il estime que le classement de la parcelle en Ae reviendrait à valider le droit à la présence de ce ball trap. Je conteste la zone « de grand projet » en haut le St Hilaire Petitville, classée en AUZgp et AUZgpv, pour le requérant, elles doivent rester en zone A en raison de la forte demande de foncier agricole.
- ✓ **Sur le registre de la mairie de Saint-Hilaire-Petitville :**
  - Observation déposée par Mme et M. Dominique MARION (observation n° RP 75) :
    - Même demande que l'observation n° RP 70 et 78.
  - Observation déposée par M. Christian BISSON (observation n° RP 76) :
    - Même demande que l'observation n° RP 70 et RP 78.
  - Observation déposée par Mme Gisèle MESNAGE et M. Christian MARDIRASSIAN (observation n° RP 77) :
    - Même demande que l'observation n° RP 70, et RP 78.

- Observation déposée par Mme et M. Charles BOYER (observation n° RP 78) :
  - Mme et M. Charles BOYER, qui ont déjà déposé sur le registre papier présent au siège de la CCBDC, demandent que la zone d'espaces verts du lotissement des Marais soit classée en zone "espaces verts protégés". Lors de la délibération du conseil municipal du 29 janvier 2010, la commune de Saint-Hilaire-Petitville a repris ce terrain en tant qu'espaces verts et y a implanté deux terrains de pétanque ainsi qu'un espace pour la jeunesse. Celui-ci est bordé de chaque côté par des parkings. Lors de l'achat de leur maison, le notaire a mis en avant qu'il n'y aurait pas de construction à cet endroit. Un changement de destination de ce dernier causerait un préjudice d'ensoleillement aux requérants mais aussi financier.
- Observation déposée par Mme et M. Arnaud MESNILGRANTE (observation n° RP 79) :
  - Même demande que l'observation n° RP 70, et RP 78.
- Observation déposée par Mme et M. Georges LE BUSORS (observation n° RP 80) :
  - Même demande que l'observation n° RP 70, et RP 78.
- Observation déposée par Mme et M. Jean-Marie DOJUET (observation n° RP 81) :
  - Même demande que l'observation n° RP 70, et RP 78.
- ✓ **Sur le registre de la mairie de Carentan-les-Marais :**
  - Observation déposée par M. Hubert LEGASTELOIS (observation n° RP 82) :
    - M. LEGASTELOIS souhaite un renseignement sur la constructibilité d'un terrain (n° cadastral : 283) situé sur la commune de Catz. Il a demandé des informations sur celui-ci, sans succès. Après recherche, il a trouvé à laquelle celui-ci était classé en UGb, donc constructible ?
  - Observation déposée par M. Claude GUILLEMETTE (observation n° RP 83) :
    - Pour M. GUILLEMETTE, il faut :
      - 1 - Arrêter de massacrer les haies et restaurer celles qui ont été saccagées. Il est urgent de se préoccuper du patrimoine normand, de l'environnement et de lutter contre le réchauffement climatique ;
      - 2 - Restaurer, entretenir et aménager nos chemins dont beaucoup sont dans un état pitoyable voire récupérés par les cultivateurs. Une dizaine de circuits sont possibles à partir de Carentan afin d'améliorer le cadre de vie et développer le tourisme.
      - 3 - Au moment de la pénurie d'eau, il convient de protéger le bassin de Carentan quoi qu'il en coûte et d'encourager toutes formes d'agriculture respectueuses de notre environnement.Il est sceptique sur le devenir de ses observations (comme pour les aménagements cyclables). Néanmoins, il fait son devoir de citoyen.
  - Observation déposée par M. Anthony HEROUARD 17, rue Yser 50500 Carentan (observation n° RP 84) : a déjà déposé une observation à la permanence de Carentan RP 37 :
    - Pour M. HEROUARD, qui a déjà déposé (observation n° RP 37), il est souhaitable de prendre en compte, pour les habitants de la résidence « Le Clos du Bault Duck », la remontée de nappe en surface de la parcelle ZE 51 et son évacuation. Actuellement, l'eau de cette parcelle s'évacue vers les habitations à cause de la pente du terrain. Est-il acceptable d'avoir les eaux d'un cimetière dans son jardin ? Il demande qu'une attention soit portée sur la préservation de la haie bocagère en périphérie du futur parc-cimetière, elle occultera naturellement le cimetière et facilitera son intégration à proximité d'une zone habitée.
  - Observation déposée par M. Jean ANNE 15, rue de l'Yser 50500 Carentan (observation n° RP 85) :
    - Le requérant habite depuis 18 ans à cette adresse et est voisin de M. HEROUARD. Ils sont attentifs au projet de nouveau cimetière. Cette année, l'eau s'est installée sur sa pelouse à une hauteur jamais vue. De ce fait, nous souhaitons garder la haie. Il a signalé ces remontées d'eau aux personnes venues évaluer ce terrain et il tient des photos à disposition.
  - Observation déposée par Mrs CHEVAILLIER et BARDIER (observation n° RP 86) :

- L'observation concerne la planche Q10. Ils sont propriétaires d'un foncier exploité aujourd'hui en logistique et artisanal sur l'arrière. Le classement en UE tel qu'envisagé empêche tout développement de nos activités. Nous souhaitons que cette parcelle numérotée AM 129 soit classée de manière à nous laisser développer nos activités (logistique, artisanal et stockage).
- Observation déposée par M. François RIHOUEY 32 bis, rue du Mesnil Saint-Hilaire-Petitville 50500 Carentan-les-Marais (observation n° RP 87) lettre adressée à M. le Maire de Carentan-les-Marais) :
- M. RIHOUEY demande de mettre constructible, pour deux maisons, la parcelle n° 485 EH 183 sise en bordure de la rue du Mesnil à Saint-Hilaire-Petitville dont il est propriétaire. Etant régulièrement sollicité par des acheteurs, son projet permettrait d'éviter des dents creuses et n'aurait aucun impact sur la ferme dont l'activité agricole a cessé. A priori, le réseau d'eau de la rue de Mesnil doit être refait, il demande de prévoir les branchements nécessaires.
- Observation déposée par la commune de Vierville (observation n° RP 88), lettre adressée à la mairie de Carentan-les-Marais) :
- Le PLU actuel classe la parcelle AO 100, à côté de l'église, en zone N, donc non constructible. Le projet de PLUi classe cette même parcelle en zone constructible : UGb. En revanche, la partie nord de la parcelle 172 et la parcelle 174, au-delà de la RD 913, sont sorties de la zone UGb du projet 2024 (2 AUb dans le PLU actuel) et devraient devenir non constructibles.  
En 2015, un changement identique a été tenté. La commission d'enquête avait mis la parcelle OA 100 en zone N considérant qu'une construction nouvelle sur ladite parcelle, jouxtant le cimetière, serait de nature à transformer l'environnement qui est d'une qualité remarquable (château, église et ferme). L'architecte des Bâtiments de France avait, il y a quelques années, refusé une demande de constructibilité compte tenu de la localisation de la parcelle dans l'axe de la perspective du château classé monument historique. Le portail de ce dernier, classé inscrit monument historique, n'est pas identifié sur les plans du projet de PLUi.  
Le souhait du village, où rien n'a changé, est « d'enjoliver son aspect » avec des aménagements touristiques (table et bancs près du lavoir et de la fontaine Saint-Eloi). Comme en 2015, les mêmes changements ci-dessus sont proposés ; ils ne se justifient pas et ont été refusés lors du vote du PLUi. (7 pièces jointes).
- ✓ **Sur le registre de la mairie de Les Veys :**
- Observation déposée par M. Jean-Claude HAIZE maire délégué de Les Veys (observation n° RP 89) :
- M. le Maire délégué regrette que les réserves émises lors de la réunion de conseil municipal du 20 février 2024, ne figurent pas dans le dossier administratif de l'enquête publique. Est-ce normal ? De ce fait, il faut prendre en compte la situation des agriculteurs dans les zones NR et NRa où aucun développement n'est possible à part une réserve.  
Lors de l'élaboration du PLU, le conseil municipal, alors que la loi Littoral existait déjà, avait protégé tous les sites de ces zones pour qu'ils puissent se développer. Le président de la CCBDC indique qu'il s'agit de l'application de la réglementation nationale, réponse trop facile. Notre petite commune avait réussi à maintenir dans ces zones une agriculture forte qui entretenait l'espace. Sans agriculture dans nos communes rurales, qu'est-ce qu'il reste ? Rien !  
Dans une deuxième déposition, il tient à préciser que la chambre d'agriculture émet une remarque sur le projet de PLUi relative aux zones NR et NRa. Elle demande que les groupes de bâtiments soient détournés et classés en zone A afin de laisser la possibilité de pérennisation, voire de développement des exploitations. Il partage l'avis du commissaire-enquêteur sur la difficulté à utiliser les plans. Enfin, il s'interroge sur le choix des limites de zonage entre NRa et A.  
Autre remarque : rue de l'Eglise, il existe une dent creuse, pourquoi ne pas l'avoir laissée constructible alors que toute la rue est construite (planche P 15).

- Observation déposée par M. Romain AVENEL 3, rue de Coquebourg Les Veys (observation n° RP 90) :
  - Cet exploitant agricole et entrepreneur de terrassement est fort marri de voir toutes ses demandes de permis de construire refusées alors que ses projets s'intégraient dans l'environnement et produisaient de l'énergie solaire. Il s'interroge : sans bâtiment que peut-il faire pour loger ses animaux l'hiver ? Idem pour son activité de terrassement qui fait vivre 6 collaborateurs. D'un côté, il faut des bâtiments pour être aux normes et de l'autre nous avons l'interdiction d'en faire ! Comment faire pour développer une économie locale et une vie sociale autour de notre commune en interdisant de nouvelles constructions ? Il invite à une réflexion autour des sièges d'exploitation et entreprises, un dialogue et un échange sont les bienvenus.

✓ **Sur le registre de la mairie de Saint-Côme-du-Mont :**

- Observation déposée par Mme et M. ADJEDJ rue du Maréchal Leclerc 50 Saint-Côme-du-Mont (observation n° RP 91) :
  - Les demandeurs, qui ne résident pas toute l'année à Saint-Côme-du-Mont, souhaitent (parcelle 293) :
    - \* Des informations sur la zone AUG ;
    - \* Permis de construire garage sur parcelle ?

✓ **Sur le registre de la mairie de Montmartin-en-Graignes :**

- Observation déposée par Mme Natacha REMILLY et M. Claude REMILLY (observation n° RP 92) :
  - Pour les requérants, et afin de garantir la pérennité des exploitations agricoles, il serait nécessaire de garder une zone constructible autour des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles. Mme REMILLY est exploitante et présidente de la FDSEA du canton de Carentan-le-Marais.

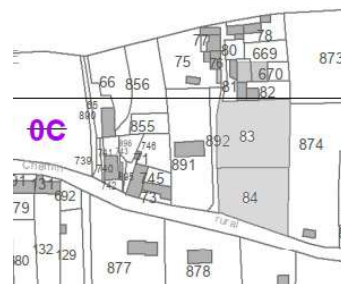
- Observation déposée par Mme et M. Gérard VOIDYE 19, route des Salines Montmartin-en-Graignes 50620 Carentan-les-Marais (observation n° RP 93) :
  - En 2009, la parcelle cadastrée ZI 44 a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme suivi d'un permis de construire (PC 050 348 09 W0015). Cette construction n'a pas été réalisée. En 2021, par courrier, il a été demandé à la CCBDC de l'intégrer au PLUi. Pas de réponse. Aujourd'hui, M. VOIDYE renouvelle sa demande.

Il exprime son inquiétude sur le devenir et la possibilité d'agrandissement des exploitations agricoles existantes situées en zones inondables. Sera-t-il possible d'agrandir leur maison d'habitation et de construire de nouveaux bâtiments agricoles ? Se pose le problème de la valeur vénale du foncier situé dans ces périmètres. Le PLUi a-t-il réservé des zones pour transférer les sièges d'exploitation touchés par la montée des eaux marines ?

✓ **Sur le registre de la mairie de Picauville :**

- Observation déposée par Mme et M. Marie-Thérèse et Roger LEGENDRE 14, village de l'Angle 50360 Picauville (observation n° RP 94) :

- Ils demandent que les parcelles OC 83 et OC 84 deviennent constructibles (planche K 4).



- Observation déposée par Mlle Anne-Sophie LARSONNEUR et M. Laurent LACAILLE (observation n° RP 95) :



- Mlle LARSONNEUR et M. LACAILLE demandent que la parcelle ZI 86 (planche M 1) lieudit la Meslinerie, commune de Vindefontaine, d'une superficie de 5 a et 43 ca, devienne constructible. Ce terrain est en cours d'acquisition (compromis signé le 03/08/ 2024, signature définitive le 15/10/2024).

- Observation déposée par M. Jean-Louis JEANNE 6, la Bastille 50360 Picauville (observation n° RP 96) :

- Le requérant demande que le bâtiment commercial situé sur la parcelle D 822 soit étoilé en vue d'un changement de destination vers une habitation.

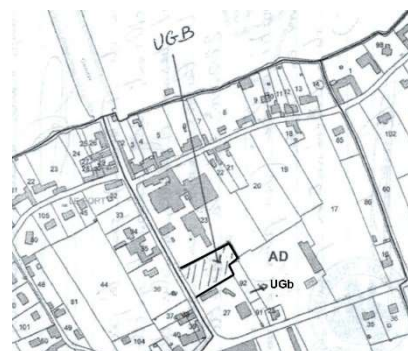


✓ **Sur le registre de la mairie de Tribehou :**

- Observation déposée par la commune de Tribehou (observation n° RP 97) :

- Actuellement la parcelle AD 92 est classée en zone UEv par le projet de PLUi. La commune demande son classement en UG**b** en raison d'un besoin d'espaces supplémentaires. L'ancien site de la laiterie accepte de vendre environ 2200 m<sup>2</sup> de la parcelle AD 23.

Elle demande également le classement en UG**b** et non UZ**b** la partie hachurée du plan ci-contre. Les cotes exactes de la demande seront déterminées lors du bornage.



✓ **Sur le registre de la commune de Blosville :**

- Observation déposée par M. Adolphe MOUCHEL maire de Blosville (observation n° 98) :

- En réponse aux remarques RP 24, la parcelle ZA 83 ayant obtenu un CU positif, l'accès se fera par l'impasse des Rivières, face à la place. La Crutte, secteur OAP HAB n° 4 b, sera desservie dans les deux sens par une voie partagée d'une largeur de 5,70 m. L'impasse des Rivières d'une largeur de 5,70 m à 6,80 m est en adéquation avec la voirie du futur lotissement.

A l'est, le chemin rural n° 12 sera élargi à 7,50 m, en double sens, pour la circulation des poids lourds.

L'impasse des Rivières pourrait être limitée en tonnage et le croisement de la route des Vieilles Cours élargi.

La préconisation de desservir le lotissement par la parcelle ZA 75, arborée d'arbres fruitiers, est trop étroite en sortie sur la RD 974.

Créer une voirie sur une longueur de 100 m en prenant en compte le ruissellement des eaux pluviales rendrait insupportable le coût de la viabilisation et impacterait le prix de vente des parcelles.

- Observation déposée par la commune de Blosville (observation n° RP 99) :

- Le conseil municipal s'interroge sur le fait qu'après avoir réalisé des sondages lors de l'élaboration du PLUi afin de déterminer les zones humides de son territoire, les zones sont comptabilisées urbanisables, sous réserve d'une hypothétique révision du SAGE. En quoi cette dernière devrait changer la nature des sols répertoriés humides qui pénalise l'urbanisation des hauts fonds de nos collectivités respectives.

✓ **Sur le registre de la commune de Sainte-Mère-Église :**

- Observation déposée par Laurie et Arnaud CUQUEMELLE 1 le Grasmont Neuville-au-Plain (observation n° RP 100) :

- Le requérant refuse les 2 étoiles sur les 2 maisons 1, le Gramont.
- Observation déposée par Indivision MAUDUY (Observation n° RP 101) :
  - L'Indivision Mauduy demande que la parcelle ZE 141 route de Beuzeville au Plain soit reclassée totalement en 1 AUG ;
- Observation déposée par HOLLEY maire de Sainte-Mère-Eglise (observation n° RP 102) :
  - En complément de sa visite lors de la permanence du 22 Aout concernant la demande d'implantation du club de tir de Valognes sur la parcelle ZO 7, demande la modification de classement de cette parcelle, en A dans le projet de PLUi, pour permettre cette implantation, le conseil municipal s'est prononcé favorable à la majorité pour cette implantation ;
- Observation déposée par Jérôme EUSTACHE président de la Cible Valognaise (observation n° RP 103)
  - Le stand actuel de tir de Valognes a l'obligation de quitter son terrain actuel situé à Valognes, il souhaite s'implanter sur la parcelle ZO 7, en accord avec la municipalité, sur la commune de Ste Mère Eglise. Cette parcelle est zonée en A dans le projet de PLUi.
- ✓ **Sur le registre de la commune de Chef du Pont**
  - Observation déposée par Jean-Paul MARTIN pour son père Henri Martin (observation n° 104)
    - Demande que les parcelles AB 287 et 76 (planche I 6) sur la commune de Chef-du- Pont soient retenues en zone constructible, il évoque les sondages non réalisés en raison d'une récolte imminente.

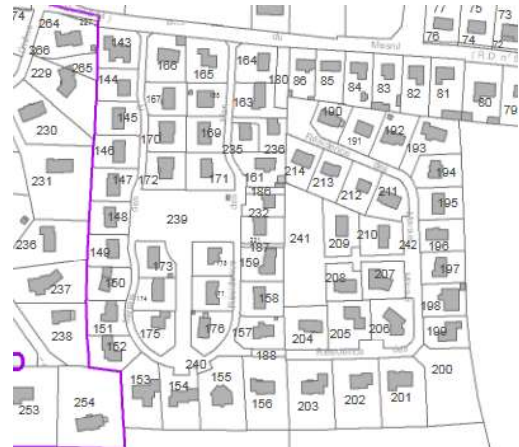
Les observations déposées sur les registres papier au cours des permanences

## 6.6 Observations transmises sur le registre dématérialisé :

- Observation déposée par M. David CROCHET (observation RD n°1) :
  - M. David CROCHET attire l'attention sur les plans 4d-"plans-des-servitudes-d-utilité-publique" page 4 commune de Montmartin-en-Graignes qui présentent une servitude pour la ligne électrique dont la partie Est et Ouest semble erronée car cette ligne a fait l'objet d'un enfouissement avant 2019.
- Observations déposées par M. Jean LECHEVALIER pour l'indivision LECHEVALIER 16 bas de la rue 50590 Regnéville-sur-Mer (observations RD n° 2 – 3) :
  - Le requérant demande que les parcelles ZS 61 et ZS 33 sur la commune de Sainte-Mère-Eglise, classées en A par le document d'urbanisme actuellement en vigueur et constituant des dents creuses deviennent constructibles.
- Observation déposée par un anonyme (observation RD n° 4) :
  - Ce requérant anonyme estime que "l'enquête est floue et sa présentation complexe".



- Observation déposée par M. Alexandre GAUGAIN résidence des Marais 50500 Carentan-les-Marais (observation RD n° 5) :



- Le requérant demande que la zone d'espaces verts du lotissement des Marais soit classée en zone "espaces verts protégés" elle constitue les parkings et les espaces verts du lotissement et était comprise dans le prix d'achat de leur parcelle.
- Observation déposée par M. & Mme Jacques BENCE 17, les résidences du Marais 50500 Saint-Hilaire-Petitville (observation RD n° 6) :
- Même demande que l'observation n° RD 5. De plus, ils précisent que ces espaces sont inondables.
- Observation déposée par M. Yann RUEL 31, résidence des Marais 50500 Carentan-les-Marais (observation n° RD 7) :
- Même demande que l'observation n° RD 5 - RD 6 .
- Observation déposée par anonyme (observation n° RD 8) :
- Ne concerne pas le projet de PLUi de la communauté de communes de la Baie du Cotentin.
- Observation déposée par Me et M. olivier FAYE 13, résidence des Marais 50500 Saint-Hilaire-Petitville (observation n° RD 9) :
- Même demande que l'observation n° RD 5 - RD 6 – RD 7 .
- Observation déposée par Mme Vanessa LEPASQUIER 25, Les Résidences du Marais 50500 Saint-Hilaire-Petitville (observation n° RD 10) :
- Même demande que l'observation n° RD 5 - RD 6 – RD 7 – RD 9 .
- Observation déposée par Marine CROCQUEVIEILLE 39, résidence des Marais 50500 Saint-Hilaire-Petitville (observation n° RD 11) :
- Même demande que l'observation n° RD 5 - RD 6 – RD 7 – RD 9 – RD 10 .
- Observation déposée par M. Cyril AUBRIL résidence des Marais 50500 Saint-Hilaire-Petitville (Observation n° RD 12) :
- Même demande que l'observation n° RD 5 - RD 6 – RD 7 – RD 9 – RD 10 – RD 11 .
- Observation déposée par M. Jacky MAILLARD 51, résidence du Marais 2 50500 Saint-Hilaire-Petitville (observation n° RD 13) :
- Même demande que l'observation n° RD 5 - RD 6 – RD 7 – RD 9 – RD 10 – RD 11 -RD 12 .
- Observation déposée par un anonyme (observation n° 14) :
- Même demande que l'observation n° RD 5 - RD 6 – RD 7 – RD 9 – RD 10 – RD 11 -RD 12 et RD 13 .
- Observation déposée par M. Dominique PINARD 37, les résidences des Marais 50500 Carentan-les-Marais (observation n° RD 15) :
- Même demande que l'observation n° RD 5 - RD 6 – RD 7 – RD 9 – RD 10 – RD 11 -RD 12, RD 13 et RD 14 .
- Observation déposée par Mme et M. Karine et Olivier CHENU 29 Résidence des Marais 50500 Saint-Hilaire-Petitville (observation n° RD 16) :

- Même demande que l'observation n° RD 5 - RD 6 – RD 7 – RD 9 – RD 10 – RD 11 -RD 12, RD 13, RD 14 et RD 15.
- Observation déposée par M. Daniel GUILLET Carentan-les-Marais 50500 Saint-Hilaire-Petitville (observation n° RD 17) :
- Même demande que l'observation n° RD 5 - RD 6 – RD 7 – RD 9 – RD 10 – RD 11 -RD 12 – RD 13 – RD 14 – RD 15 – RD 16.
- Observation déposée par M. Gilles LEPASQUIER 25, Les Résidences des Marais 50500 Saint-Hilaire-Petitville (observation n° RD 18) :
- Même demande que l'observation n° RD 5 - RD 6 – RD 7 – RD 9 – RD 10 – RD 11 -RD 12 – RD 13 – RD 14 – RD 15 – RD 16 – RD 17.
- Observation déposée par M. Florent DELAROQUE 11, résidence des Marais 50500 Saint-Hilaire-Petitville (observation n° RD 19) :
- Même demande que l'observation n° RD 5 - RD 6 – RD 7 – RD 9 – RD 10 – RD 11 -RD 12 – RD 13 – RD 14 – RD 15 – RD 16 – RD 17 – RD 18.
- Observation déposée par Gilles et Séléna MESLIN 20, résidence des Marais 50500 Saint-Hilaire-Petitville. (Observation n° RD 20) :
- Même demande que l'observation n° RD 5 - RD 6 – RD 7 – RD 9 – RD 10 – RD 11 -RD 12 – RD 13 – RD 14 – RD 15 – RD 16 – RD 17 – RD 18 – RD 19.
- Observation déposée par M. Dominique CHARLOT 14, route de Périers 50500 Méautis (observation n° RD 21) :
- M. CHARLOT demande que les parcelles de type « dents creuses » situées en zone A et desservies par les réseaux puissent accueillir, à titre exceptionnel, des constructions comme semble le permettre l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.

Il demande que la parcelle ZH 132 (planche T 8), sur la commune de Méautis, bénéficie de cette mesure et soit classée en Ah. Ladite parcelle est située le long de la rue de la Chesnée, est desservie par les réseaux, entourée par des habitations et d'une superficie insuffisante pour être exploitée en activité agricole. Il s'interroge sur son avenir : elle deviendra une friche !

Il constate que le projet de PLUi prend des terres agricoles pour y implanter des constructions ce qui va nécessiter une extension des réseaux, de la voirie et autres. Cela lui semble ironique au regard des intentions premières de densification, d'économies de terrain et de préservation de l'environnement.



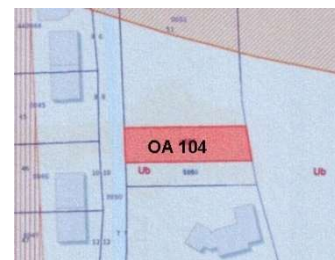
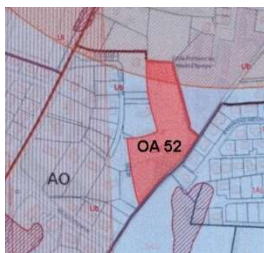
- Observation déposée par Mme Adeline CONSTANT et M. Etienne CLEMENT 35 bis, résidence du Marais 50500 Saint-Hilaire-Petitville (observation n° RD 22) :
- Même demande que l'observation n° RD 5 - RD 6 – RD 7 – RD 9 – RD 10 – RD 11 -RD 12 – RD 13 – RD 14 – RD 15 – RD 16 – RD 17 – RD 18 – RD 19 – RD 20.

- Observation déposée par M. Ceran FERREY 11, route des Alliés 50480 Turqueville (observation RD n° 23) :

- M. FERREY demande l'étoilage (en rouge sur le plan ci-contre) du bâtiment implanté sur la parcelle OA 447 (planche H 9) sise 11 route des Alliés à Turqueville (une pièce jointe).



- Observation déposée par Mme Irène MANCEAU 48, rue du Parpaillot 50200 Saint-Pierre-de-Coutances (observation n° RD 24) :
- Mme MANCEAU est propriétaire des parcelles B 82 et 116 sur la commune de Saint-Pellerin. Elle demande que ces dernières soient classées en terrain constructible.
- Observation déposée par Mme Sandy LE DENMART 1, allée des Jardins 50480 Sainte-Mère-Eglise (observation n° RD 25) :
- Elle est cohéritière des parcelles AC 169, 172, 171, 173, 174 et 175 sur la commune de Ravenoville. Aujourd'hui les parcelles AC 169, 172 et 171 sont en zone à urbaniser (2AU) et les parcelles AC 173, 174 et 175 en zone constructible (UC). Elle est étonnée du changement de classement de ses parcelles en zone Nv alors que celles-ci sont : reculées de la bande des 100 m du littoral, entourées de bâti (zone pavillonnaire) des 4 côtés, accessibles de la voie publique par un chemin dont elle est propriétaire, sans contraintes techniques de viabilisation. Elle demande de prendre en compte ses remarques et d'inclure ses parcelles en zone constructible dans le PLUi.
- Observation déposée par Mme Anne et M. Xavier GRAWILT 7 bis, cité Auby 50500 Carentan, commune de Carentan-les-Marais (observation n° RD 26) : RP
- Les requérants sont propriétaires des parcelles AO 109, 52, 104 et AH 296. Ils ont acheté ces parcelles pour se constituer un patrimoine. Ils sont surpris de voir le classement de la parcelle AH 294 et une partie de la parcelle OA 52 passer de UB actuellement en UBz dans le projet de PLUi. Ils rappellent avoir autorisé une rectification de la limite de la parcelle AO 52 en vue de régulariser l'emprise du préau du groupe scolaire. Ils souhaitent savoir si la parcelle AO 52 doit être ou non divisée pour la partie concernée par le changement de classement et savoir qui prend en charge les frais afférents. Ils souhaitent également connaître les impacts et la méthodologie de vente de la section UBz. Ils se demandent pourquoi ne pas avoir laissé la parcelle AH 296 et la partie de la parcelle AO 52 en UB, la mairie disposant d'un droit de préemption. (4 pages jointes).

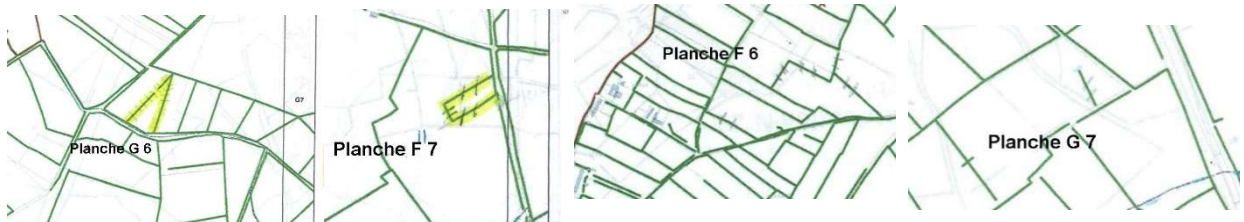


- Observation déposée par un anonyme (observation n° RD 27) :
- Dans le cas de la reconversion de la Tourbière de Sèves, une réflexion est menée sur le devenir des gabions existants (communes concernées : Auvers, Baupte et Méautis).

Le règlement écrit du projet de PLUi prévoit-il quelque chose pour ce type de construction ?

Dans certains cas, des déplacements de huttes ou de mare au sein de la même parcelle ou dans un autre secteur du marais pourraient s'avérer nécessaires. Comment cela peut-il s'envisager ?

- Observation déposée par la mairie de Neuville-au-Plain 3, rue de l'Église (observation n° RD 28) :
- La mairie de Neuville-au-Plain demande la suppression de certains linéaires de haies comme indiqué sur les 4 plans joints.



- Observation déposée par la mairie de Neuville-au-Plain (observation n° RD 29) :
- La mairie de Neuville-en-Plain signale que le bâti remarquable NAP 5 (maison) est localisé au hameau de Grasmont et non au hameau des Osmonts.
- Observation déposée par un anonyme (observation RD 30) :
- Pour le déposant, afin de rééquilibrer le bourg de Saint-Pellerin, il est souhaitable de lotir les parcelles OB 275 et 247 (plan 275) Tolvas.
- Observation déposée par M. J. TOURAILLE 12, rue de Kervégant 56530 Queven (observation n° RD 31) :
- Le déposant est favorable au lotissement de la parcelle OB 275 commune de Saint-Pellerin.
- Observation déposée par M. Yvon FAUDEMÉR PA la Fourchette Catz 50500 Carentan-les-Marais (observation n° RD 32) :
- M. FAUDEMÉR demande d'étudier la possibilité d'agrandir par une bande rectangulaire la zone aménageable, mais non constructible, sur le terrain situé au PA la Fourchette à Catz (parcelle O 391).



- Observation déposée par Françoise BATIFOL, Cour de la Fontaine Ravenoville (Observation n° RD 33)
- Mme BATIFOL analyse plusieurs sujets :
- Sur la forme :

Avant l'ouverture de l'enquête publique, les documents étaient consultables en ligne malheureusement dans un format très peu adapté (calamaeo).

Les documents ont été transformés en PDF pour l'EP mais sans possibilité, pour les gros documents, d'accéder directement à certaines sections depuis la table des matières. Point le plus important : le règlement graphique, d'une part présenté sous forme globale avec un carroyage rendant très compliqué l'accès à un secteur donné ; une présentation par commune, en PDF avec une version papier fournie aux commissaires enquêteurs pour les permanences aurait été nécessaire ; de plus, la présentation en noir et blanc n'a pas facilité la lecture de ce règlement. Les OAP ne sont pas non plus présentes sur le document graphique.

- Sur le fond et sur des sujets particuliers :

L'axe 4 du PADD, orientation 10, traite des déplacements, avec dans les orientations "Création d'un réseau de voies et itinéraires cyclables et/ou piétons en compatibilité avec les schémas directeurs cyclables", qui décrit plusieurs actions notamment au niveau des équipements. Il y a un vrai besoin de sécurisation des voies empruntées au quotidien par les cyclistes et les piétons (et par les touristes), ce qui peut passer par des aménagements moins coûteux : panneautage indiquant par exemple les distances de dépassement, d'axes utilisés préférentiellement par les cyclistes, marquage au sol... le sujet du stationnement est capital, là aussi il y a de grands manques. L'intermodalité est abordée notamment depuis la gare de Carentan : alors que la SNCF installe en Normandie des abris vélos ("Nomad-train"), il n'y en a pas dans le Cotentin, pourquoi ?

- Et propose :

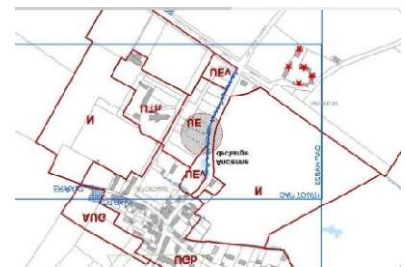
Habitant Ravenoville, je propose que soit créé un emplacement réservé permettant aux piétons d'aller du carrefour de la plage à celui de Marmion de façon sécurisée (ce n'est pas du ressort de la CCBC, mais un passage piéton serait le bienvenu au carrefour de Marmion, sur la D14...), cf. schéma joint.

- Et demande :

- toujours sur Ravenoville, les bâtiments de Marmion sont pastillés en changement de destination, quel est le projet sur cet ensemble (projet mémoriel, hébergement) ?

- sur Ravenoville également, quel est le devenir de la zone du "lotissement", face au château, maintenant classée en UE/UEv ?

- sachant que ce lotissement n'a jamais vu le jour et que la demande n'a pas été au rendez-vous, est-il pertinent de proposer l'OAP n°23 avec un quartier résidentiel d'une quinzaine logements au nord du village ? De plus l'accès par la D14 à ce nouveau quartier ne semble pas très sûr (du moins sans aménagement, le département a demandé une limite à 50 km/h mais de façon générale les véhicules entrent trop vite dans le village



- Observation déposée par M. Jean-Pierre LHONNEUR Bd de Verdun Carentan (observation RD 34)

- M. LHONNEUR émet plusieurs observations sur le projet d'arrêt du PLUi :  
1°) Sur la planche S 9, l'ISDI (cadastré ZK 35 et ZK 36 en partie) en voie de cessation d'activité d'exploitation est en zone AC.

Si le règlement prévoit pour la zone AC en page 60 : « sont seulement autorisées celles liées à la gestion des déchets, et à la remise en état du paysage et de l'environnement du site, ou à des installations d'énergie renouvelable. »

Le règlement dispose dans cette même page que pour les installations solaires elles doivent être « à visée agrivoltaïque au sens du code de l'Energie ».

A la cessation de l'exploitation de l'ISDI, la commune envisage un projet photovoltaïque au sol cependant il n'est pas envisagé qu'il soit à visées agrivoltaïques.

Il est donc demandé la modification de cette disposition où l'intégration d'une mention « l'exception des zones Ac ».

- 2°) Concernant les zones UZb et UZc, la hauteur est limitée à une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 12m et une hauteur maximale de 15m, ces dispositions ne s'appliquant pas aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

Compte tenu du ZAN et de la volonté de densifier les constructions tant en matière d'habitat qu'en matière d'activités économiques, cette limitation des hauteurs de construction pourrait

être ponctuellement un frein à l'extension et à la densification de telles activités. Aussi, je sollicite que cette limitation de hauteur puisse être portée à une hauteur un peu plus importante comme 18 mètres.

- 3°) Planche Q11 : Un secteur de projet avait été envisagé le long des voies SNCF. Compte tenu de son emprise restreinte, ce secteur de projet n'a plus d'intérêt. De plus la SNCF a des projets sur la partie des terrains se situant à l'ouest. La partie Est pourrait, elle, accueillir de l'habitat. Il y a donc lieu de redéfinir un classement de cette zone, conformément au plan transmis par la SNCF faisant apparaître la partie conservée par la SNCF pour ses infrastructures à venir.
- 4°) Planche P10 : il y aura lieu, pour se conformer à la demande des services de l'Etat de prévoir une OAP sur le secteur ouvert à l'urbanisation (UZa) sur les parcelles cadastrées AK 89 et ZC 111 pour partie.
- 5°) Sur la planche L13 : les propriétaires des immeubles de l'exploitation agricole située au nord de la décharge ont indiqué qu'il n'y avait plus de Siège d'exploitation suite à leur cessation d'activité.
- 6°) Concernant le règlement de la zone Ug je sollicite que dans le cadre de la hauteur maximum des constructions (page 29 du règlement), ne soit pas pris en compte les sous-sols ou entresols qui ne dépassent pas le niveau du sol de plus de 1.50 mètres en lieu et place d'un mètre.
- 7°) Concernant les terrains utilisés par la communauté des gens du voyage, il y a lieu de prévoir un dispositif réglementaire permettant de positionner, de façon exceptionnelle, des STECAL afin de permettre la possibilité de créer 20 m<sup>2</sup> par unité foncière pour la création des commodités sanitaires.
  - Observation déposée par Philippe POUTREL 6, rue Seine Prolongée ROUEN (observation RD 35) :
    - M. POUTREL détenteur en indivision de la parcelle Réf ZN 76 (planche I8) sur la commune de Sainte-Mère-Eglise souhaiterait que ladite parcelle, relativement proche du centre de la commune passe en zone constructible.Il joint à cet effet en PJ :
  - 1er feuillet d'une demande de CU déposé depuis un certain temps afférente au dit terrain ;
  - plan couleur ;
  - plan de la matrice cadastral annexé au CU précité.

## 6.7 Observations transmises par voie électronique :

- Observations RD 1 et 8 ont été transmises par mail et transférées sur le registre dématérialisé.

## 6.8 Clôture de l'enquête publique

L'enquête s'est terminée le 13 Septembre 2024. Les registres ont été clos par la présidente de la commission d'enquête.

Nous tenons à remercier M. COLOMBEL président de la Communauté de Communes, Mesdames MORLET et LELONG pour leur disponibilité pendant la durée de l'enquête

# 7 PROCES VERBAL DE FIN D'ENQUÊTE.

Le procès-verbal de fin d'enquête a été remis en main propre le 11 septembre 2024 par les membres de la commission d'enquête à Monsieur COLOMBEL président de la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin.



## 9 MEMOIRE EN REPONSE de la CCBDC et COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Les observations ont été codifiées et classées par thématiques et attribution d'un numéro

- **RP**= registre papier
- **RD** = registre dématérialisé

### - Demande de modification des règlements (graphique et écrit) :

**Observations RP 1 et RP 71** déposées par M. Dominique LE ROY 35 village Pommenauque 50500 Carentan :

M. LE ROY, qui a déjà déposé une observation (RP 1), est propriétaire de la parcelle AK 34, commune de Carentan (planche P 10), dont la superficie constructible a été élargie par le projet de PLUi ce qui permet une division en trois de celle-ci :

Une partie au nord (1) avec un accès à l'origine par le village, une partie centrale (2) qui constitue le terrain d'agrément de son habitation et une partie au sud (3), le long de la voie ferrée, actuellement accessible par son entrée donnant sur la RD 971.

Il rappelle qu'un permis de construire a été délivré (n° 050 0099 22 Q 0036) et qu'à ce jour l'accès au terrain est impossible.

Il veut savoir s'il est envisageable que ses parcelles soient desservies par l'entrée donnant sur la RD 971 sachant qu'un aménagement sur son terrain est possible. Il joint un dossier composé de deux pages.



### **Réponse CCBDC** planche P10

### Ajustement du secteur de valorisation paysagère

L'accès existant par la route départementale convient pour l'usage d'aujourd'hui. L'agence départementale des marais serait consultée et il n'est pas certain que l'avis soit favorable pour les nouveaux projets de construction.

La parcelle est entachée d'un secteur de valorisation paysagère (Cf extrait du règlement écrit page 28), il sera revu.

*Commentaire de la commission*

*La commission prend acte de la réponse de la CCBDC*

**Observations RP 3 et RP 6** déposées par Mme et M. MULLER de PONFILLY 19  
Château de Vierville 50480 Carentan-les-Marais :

Ils demandent que la parcelle AO 100 (planche L 11), actuellement classée en zone non constructible à cause de la proximité de nombreux monuments inscrits, et dont la moitié sud de la parcelle est incluse en zone UG**b** dans le projet de PLU*i*, soit classée en zone NR comme les parcelles riveraines. Ils joignent un dossier de 33 pages pour justifier leur demande.



**Réponse CCBDC** planche L11

Modification du zonage

La parcelle 636 AO100 en zone UG**b** dans le futur PLU*i*, avec une préservation paysagère. Vu les enjeux paysagers et patrimoniaux, la constructibilité est supprimée pour un espace public aménagé.

*Commentaire de la commission*

*La commission met l'accent sur le côté patrimonial du secteur (église, châteaux inscrits aux monuments historiques) nous notons que cet espace est bien réservé à des aménagements publics en tout état de cause aucune construction.*

**Observation RP 5** déposée par M. Philippe RUEL demeurant 7 route de la mer à Ravenoville :

M. RUEL s'interroge sur le devenir du terrain aménagé pour le lotissement non abouti, laissé, loti, constructible ou non ?

Il s'étonne que soit mentionnée une ancienne décharge sur le plan. Il a 75 ans et ne l'a jamais connue.

Propriétaire de la parcelle AB147 route de la mer, il souhaite savoir si elle reste constructible, notamment en cas de division par la suite.

➤ planche D10

**Réponse CCBDC**



Le terrain prévu initialement pour un lotissement fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle OAP ACT n°1 (extrait de L'aménagement envisagé)

La localisation de l'ancienne décharge sera revue avec les élus.

La parcelle AB 147 est en zone UGb. Une demande de déclaration préalable pour division d'un lot à lotir sera à déposer pour confirmer la constructibilité

**Commentaire de la commission**

**La commission prend acte de la réponse de la CCBDC**

**Observation RP 9** déposée par M. Jean-Eudes DESAUNETTE 12 la Heurguerie Audouville-La- Hubert :

- Le requérant demande si les parcelles N° 70, 79 et 80 pourraient être en zone constructible ?

**Réponse CCBDC**

La parcelle A 70 et les parcelles B 79 80 sont en zone agricole. Elles ne peuvent pas être constructibles pour de l'habitation car ne font pas partie d'un hameau. Un exploitant agricole peut construire un bâtiment. sous réserve des autres critères (risques, réseaux),..)

**Commentaire de la commission**

**La commission prend acte de la réponse de la CCBDC**

**Observation RP 10** déposée par M. Paul GERARD demeurant 7 les Surelles Gourbesville et concernant la commune de Gourbesville :

Projet d'atelier cidricole sur les parcelles 553 et 554, section OA. Il est demandé un STECAL sur ces parcelles dans un projet d'extension à venir.

**Réponse CCBDC** planche F4

Les STECAL ont été disposés sur des activités existantes. Ils ne peuvent être ajoutés à ce stade de la procédure.

- Possibilité d'extension en zone agricole (cf le règlement écrit
- Proposition d'étoiler le bâti annexe à l'habitation (planche F4)



**Commentaire de la commission**

**La commission prend acte de la réponse de la CCBDC**

**Observation RP 11** déposée par M. Pierre DESCHAMPS, 2 rue des combattants d'AFN à Sainte-Mère- Eglise, propriétaire de la parcelle ZM 16 de 4998 m<sup>2</sup> située à Boullante sur la commune de Saint-Mère- Eglise :

Cette parcelle est classée en zone A et n'a aucune vocation agricole compte tenu qu'elle est entourée de routes et d'une surface trop petite pour être exploitée. Il demande qu'elle devienne constructible, plusieurs constructions ont été érigées dans un périmètre très proche.

### **Réponse CCBDC**

L'observation concerne la parcelle AD 16

L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. L'objectif est de faire obstacle au mitage de l'espace et de regrouper les extensions urbaines autour des pôles existants.

*Commentaire de la commission*

*La commission prend acte de la réponse de la CCBDC*

**Observation RP 12** déposée par Mme Michèle HAMELIN et M. Jean-Paul MAUDUY de Sainte-Mère- Eglise :

Ils représentent une indivision composée de 6 co-indivisaires. La parcelle concernée est la ZE 141, les Silleris route de Beuzeville-au-Plain. Plusieurs projets n'ont précédemment pas abouti. Elle était en 1AU dans le précédent PLU. Actuellement la partie nord n'est plus constructible sur le projet. La demande est de revoir le classement pour la considérer en totalité constructible. Des promoteurs seraient intéressés.

### **Réponse CCBDC**

La partie Nord initialement en zone 1AUB du PLUI de Sainte Mère église n'a pas pu être confirmée en zone AU compte tenu des objectifs fixés par loi climat et résilience qui demande à réduire les surfaces en zone AU.

Sur la durée du PLUI de Sainte Mère église la parcelle n'a pas fait l'objet d'un permis d'aménager et donc on ne peut pas justifier de conserver sa totalité.

*Commentaire de la commission*

*La commission prend acte de la réponse de la CCBDC qui vise à respecter les objectifs de la loi climat et résilience.*

**Observation RP 13** déposée par M. Vincent REGNAUD demeurant Sainte-Mère-Eglise :

La requête concerne la parcelle n°427, section A (ex 7 sur la section OA) située 19 le Mesnil sur la route de Ravenoville. Il a précédemment acheté et rénové une maison pour le tourisme à proximité. Il souhaite construire sur le reste de la parcelle classée en A actuellement dans le projet. Elle est entretenue par la tonte. Les réseaux sont disponibles et un accès est possible.

**Réponse CCBDC** sans changement

La parcelle OA 7 est en zone agricole, il y a donc possibilité de construire une annexe à moins de 30 m de la maison avec surface limitée d'emprise au sol de 40m<sup>2</sup> La parcelle est également dans le périmètre d'information d'un siège d'exploitation, il faudra vérifier la réciprocité des tiers et que la construction soit positionnée à la distance réglementaire

*Commentaire de la commission*

*La commission prend acte de la réponse de la CCBDC*

**Observation RP 14** déposée par Mme Francine DUCHEMIN-NOYON de Neuville-au-Plain :

La requête concerne les parcelles situées autour du château, classées en N. Elle demande de revoir le classement en Nh des parcelles (OA) 161 et 162.

**Réponse CCBDC** étoilage complémentaire

Le classement en Nh ( soit création d'un STECAL) n'est pas envisageable à ce stade de la procédure (elle pourra l'être dans une future modification du PLUi).

La parcelle 162 est en zone naturelle et l'étoilage des dépendances du château donne la possibilité de changer la destination des dépendances en hébergement,

La parcelle 161 est en zone agricole, le bâti présent pourra être étoilé.

*Commentaire de la commission*

*La commission prend acte de la réponse de la CCBDC*

**Observation RP 15** déposée par M. Matthieu GIOVANNONE, maire de la commune :

Souhait de rendre constructible rapidement la parcelle ZD 125, entourée d'habitations, face à la fondation du Bon Sauveur. Elle est classée en AUG (zone humide) ce qui l'étonne compte tenu de la topographie. A expertiser flore, profil pédologique.

**Réponse CCBDC**

La parcelle ZD 125 a été étudiée dans le cadre du repérage des zones humides et inscrite en zone AUG pour que cette parcelle puisse être ouverte à l'urbanisation en fonction du contexte évolutif des zones humides (SAGE)

*Commentaire de la commission*

*La commission prend acte de la réponse de la CCBDC, cette parcelle est effectivement constructible mais non ouverte à l'urbanisation dans un premier temps.*

**Observation RP 16** déposée par M. Olaf JOSSELIN, 2 route de Néville à Etienville :

Il est transporteur et fait de l'entretien de matériels agricoles. Il demande à construire un bâtiment « artisanal » plus éloigné de sa maison sur la parcelle n° 103 au-delà de la délimitation Az actuelle. Il souhaite que l'ensemble de la parcelle soit en Az.

planche J2

### **Réponse CCBDC**

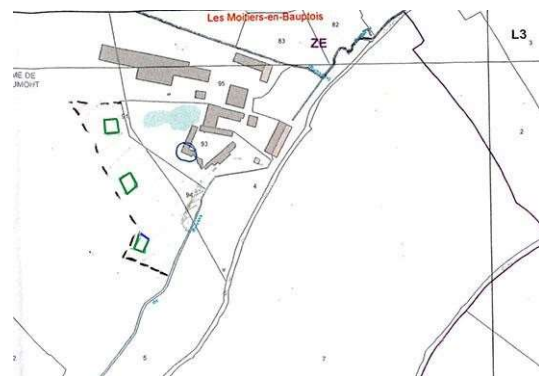
La forme du STECAL Az sera revue



*Commentaire de la commission confirme la réponse du pétitionnaire*

**Observation RP 17** déposée par M. Vincent DUVERNOIS, 14 rue du Pont l'Abbé Vindefontaine 50360 Picauville :

L'intéressé, actuellement propriétaire d'un gîte déclaré en mairie, va constituer une société d'activité économique (meublés de tourisme) avec création de trois gîtes supplémentaires au niveau de la partie du corps de ferme (rond bleu ci-contre). Il souhaite proposer à la location trois chalets démontables en bois (en vert sur le plan) et demande la création d'un STECAL Ah (hachures sur le plan) sur les parcelles ZC 92 et 94 classées en A par le projet de PLUi



(planche M2). Une pièce jointe.

### **Réponse CCBDC** planche M2

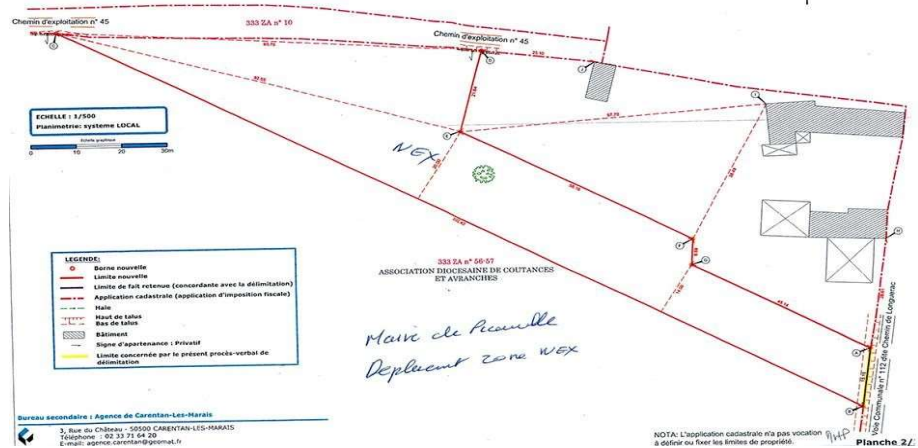
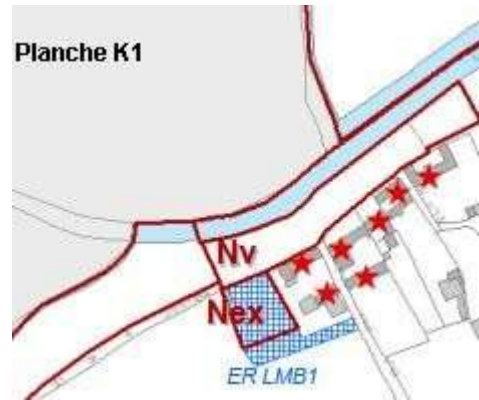
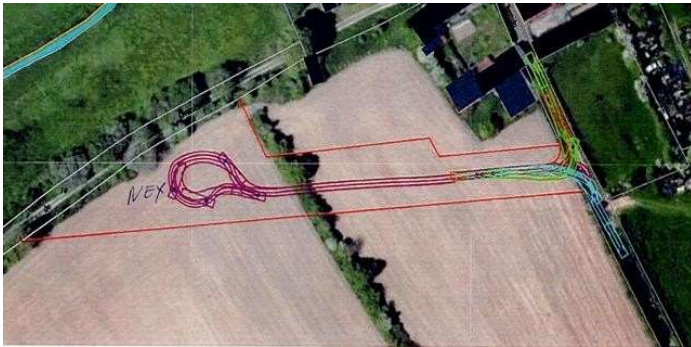
Suite au contact téléphonique de M DUVERNOIS, il nous précise qu'il s'agit d'un siège d'exploitation agricole. Il souhaite créer une activité tournée vers le touristique.

On soulignera que le statut agricole n'ouvre pas de droit à de la constructibilité pour le tourisme. Un STECAL Ah sera nécessaire ; il devra être disposé suffisamment à l'écart des bâtiments agricoles.

*Commentaire de la commission  
Nous sommes en accord avec la réponse du pétitionnaire.*

**Observation RP 18** déposée la mairie de Picauville :

Suite à la vente de la parcelle ZA 9 (planche K1) support de la zone Nex prévue par le projet de PLUi, la mairie demande le déplacement de cette zone comme indiqué ci-dessous (deux plans joints). Des plantations sont prévues en limite sud de la zone demandée.



**Réponse CCBDC** planche K1 Modification de la forme de l'ER

Le PLUi est ajusté à l'évolution du projet : le tracé de la zone Nex est revu ; l'emplacement réservé est supprimé.

*Commentaire de la commission*  
*Nous sommes en accord avec la réponse du pétitionnaire*

**Observation RP 19** déposée par Mme Agnès SCELLE-LEMELLE 13 le Bourg 50500 Baupré :

La parcelle de la requérante, AB 357 (planche P5), était classée constructible par la carte communale. Elle demande que celle-ci soit incluse en zone constructible car elle a un projet de construction.

### **Réponse CCBDC** planche P5

La parcelle est située entre 0 et 1 m en dessous du niveau marin de référence ( cf extrait de l'atlas des zones sous le niveau marin). La prise en compte du risque ne permet pas de la classer en zone constructible



#### *Commentaire de la commission*

*La commission compte tenu du risque approuve la réponse de la CCBDC*

#### **Observation RP 20** déposée par

l'entreprise CARGILL BAUPTE 1 rue de Sèves  
50500 Baupte :

L'entreprise CARGILL BAUPTE est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Elle doit appliquer de nouvelles exigences réglementaires (rubrique 1510 relative aux entrepôts couverts) ce qui induit la suppression de bâtiments.

Pour conserver sa compétitivité, elle demande que les parcelles OB 310, 312 et 314, classées constructibles, partiellement pour les deux premières et totalement pour la dernière, par la carte communale, soient classées en totalité en UZa et non en UZx comme le prévoit le projet de PLUi. Elle demande aussi, pour des raisons environnementales, l'exclusion des parties hachurées sur le plan ci- contre du classement UZa. *Elle joint un dossier de 6 pages pour justifier sa demande.*

### **Réponse CCBDC** planche P5 -

Suite aux concertations avec la commune et la communauté de communes, il a été retenu de revoir le secteur UZx tout en le maintenant dans la partie la plus proche de l'habitat.

Le déclassement des secteurs humides est inutile.



*Commentaire de la commission*

*Nous sommes d'accord avec la proposition du pétitionnaire*

**Observation RP 21** déposée par Mme Élodie LAROSE représentant M. Clément LEPLEY de Chef-du-Pont :

Achat par acte notarié sur la commune de Sainte-Mère-Église (ex Chef-du-Pont) des parcelles AC 312, AC 313, AC 316, AC 338.

Achat d'un terrain constructible sur l'acte d'achat.



Projet de construction de bâtiments de stockage de matériels sur les 4 parcelles. Actuellement permis de construire autorisé sur la parcelle AC316. Le projet est de demander un permis d'agrandissement sur la parcelle AC 338.

D'après le plan de l'enquête publique, la parcelle AC 316 est en UZa et les parcelles AC 314, 312 et 338 sont en UZb.

**Réponse CCBDC**

planche J6

Le secteur constructible a été limité afin de prendre en compte la proximité de la ville. Il n'est pas destiné à recevoir des dépôts de matériaux de terrassement, d'autant que l'entreprise voisine doit contrôler la qualité de son air pour ses productions alimentaires.



*Commentaire de la commission*

*Nous comprenons que le secteur constructible est limité compte tenu de la proximité de la ville, cependant nous constatons que la demande concerne du stockage de matériel et non de matériaux qui n'aura pas la même incidence sur la qualité de l'air et qu'un stockage couvert serait préférable à un stockage sur parking.*

**Observation RP 22** déposée par Mme Camille FRÉMONT de Saint-Lô :

Je suis propriétaire de la parcelle B 262 (Saint-Pellerin) et je souhaite que celle-ci devienne constructible. J'habite actuellement Saint-Lô mais je souhaite à terme me rapprocher de Carentan d'où je suis originaire et faire construire.

**Réponse CCBDC**

La parcelle 099 534 B262 est actuellement en zone non constructible de la carte communale. Le futur PLUI la classe en zone agricole car il y a une rupture de l'urbanisation.

La parcelle n'étant pas artificialisée à ce jour, elle ne peut être classée en zone urbaine U. Un classement en AU ne peut non plus être envisagé.

*Commentaire de la commission*  
*La commission approuve la réponse de la CCBDC*

**Observation RP 23** déposée par Mme Lucie MAUGER demeurant à Blosville :

Je suis propriétaire de la parcelle ZA 83 et je souhaite conserver la constructibilité du terrain et je suis opposée à l'emprise sur ma parcelle ZA 83 pour faire une desserte pour les terrains ZA 78,76 et 77 (2 pièces jointes).

**Réponse CCBDC** planche K9

La parcelle ZA 83 est en zone UG**b** au futur PLUI. L'OAP HAB4 formalise une orientation d'aménagement pour densifier la parcelle ZA 78 avec un accès par la parcelle ZA 83. Il convient ainsi de préserver une largeur de 6 m.

*Commentaire de la commission*  
*Voir réponse RP 24*

**Observation RP 24** déposée par Mme Marina CORBET et M. Bertrand CORBET 3 impasse de la rivière à Blosville :

Je suis propriétaire des parcelles n° 85, 146 et 149, section ZA. Un lotissement est prévu avec potentiellement une sortie sur la parcelle n° 83. Je suis opposé à cette sortie, la voirie n'étant pas adaptée (trop étroite pour les camions). Ma maison se trouve face à cette sortie éventuelle. Pourquoi ne pas faire une sortie dans le bourg (parcelles n°15 et 74).

**Réponse CCBDC** planche K9

L'OAP HAB4 permet plusieurs possibilités pour organiser la desserte du nouveau quartier. Les études d'aménagement sont en cours.

*Commentaire de la commission*

*Les études d'aménagement étant en cours la commission ne peut pas se prononcer sur les futures dessertes du lotissement.*

**Observation RP 25** déposée par Mrs Yves et Alain POISSON demeurant à Blosville et représentant leur sœur Jocelyne habitant Carentan :

Nous sommes propriétaires des parcelles ZC 110 et ZC 109 sur la commune de Blosville. La parcelle, propriété de M. SOREL, ZC 112 comprend 1142 m<sup>2</sup>. Celle-ci ne comporte pas la « chasse Bigot » de 58 m<sup>2</sup> qui fait une sortie sur la route. Le cadastre comporte une erreur. Une servitude (droit de passage) permet de desservir la parcelle ZC 111 (ex M. ROPTIN).

Un recours dans le précédent PLU a été fait devant la cour d'Appel de Nantes pour cette même raison. Le maire a été débouté.

Nous demandons que la « chasse » soit prise en compte. Nous demandons que la parcelle ZC 109 (pour partie près des habitations) et ZC 110 soient constructibles comme précédemment (arrêt de la cour d'Appel).

**Réponse CCBDC** planche K9

Suite à l'accueil de M Poisson pour nous apporter des informations complémentaires, il est bon de préciser qu'il s'agit de l'accès dénommé « la chasse bigot »

La partie juridique ne concerne pas le futur PLUI mais un contentieux relatif à un dossier de certificat d'urbanisme opérationnel.

La collectivité ne peut permettre l'extension de l'habitat en direction de la RN13, vu les nuisances du trafic.

*Commentaire de la commission*

*La commission prend acte de la réponse de la CCBDC, si le cadastre présente une erreur sa rectification est souhaitée.*

**Observations RP 26, RP 27 et RP 89** déposées par M. Jean-Claude HAIZE, maire délégué de Les Veys Carentan Les Marais

M. le Maire délégué regrette que les réserves émises lors de la réunion de conseil municipal du 20 février 2024, ne figurent pas dans le dossier administratif de l'enquête publique. Est-ce normal ?

De ce fait, il faut prendre en compte la situation des agriculteurs dans les zones NR et NRa où aucun développement n'est possible à part une réserve.

Lors de l'élaboration du PLU, le conseil municipal, alors que la loi Littoral existait déjà, avait protégé tous les sites de ces zones pour qu'ils puissent se développer. Le président de la CCBDC indique qu'il s'agit de l'application de la réglementation nationale, réponse trop facile. Notre petite commune avait réussi à maintenir dans ces zones une agriculture forte

qui entretenait l'espace. Sans agriculture dans nos communes rurales, qu'est-ce qu'il reste ? Rien !

Dans une deuxième déposition, il tient à préciser que la chambre d'agriculture émet une remarque sur le projet de PLUi relative aux zones NR et NRa. Elle demande que les groupes de bâtiments soient détournés et classés en zone A afin de laisser la possibilité de pérennisation, voire de développement des exploitations. Il partage l'avis du commissaire-enquêteur sur la difficulté à utiliser les plans. Enfin, il s'interroge sur le choix des limites de zonage entre NRa et A.

Autre remarque : rue de l'Eglise, il existe une dent creuse, pourquoi ne pas l'avoir laissée constructible alors que toute la rue est construite (page 15).

### 1.3.1 Réponse CCBDC

Les réserves émises lors de la réunion de conseil municipal du 20 février 2024, figurent dans le dossier administratif de l'enquête publique.

Pour les agriculteurs classés en secteurs NR et NRa : cela résulte de l'application de la loi littoral, qui s'appliquerait de toutes façons nonobstant les règles du PLUi ; On soulignera de plus, comme fait en réponse à l'avis de la Chambre d'Agriculture, que les lieux concernés sont en zones submersibles ; Qui prendrait la responsabilité de construire des bâtiments en zones inondables ?

Quant à la constructibilité de la partie basse du village du bourg, elle est impossible du fait des orientations du SCOT.

#### *Commentaire de la commission*

*Nous sommes en accord avec la réponse de la CCBDC en application de la loi littoral.*

**Observation RP 28** déposée par M. Thierry GERMAIN, agriculteur dans les polders en (planches N 15 et N 16) :

Suite à l'enquête publique sur le PLUi, je demande que les sites d'exploitation soient classés en A pour pouvoir continuer à exploiter dans de bonnes conditions (parcelle AB 66).

**Observation RP 29** déposée par Denis AVENEL résidant 3 rue de Coquebourg Les Veys, exploitant agricole

Suite à l'enquête publique sur le PLUi, je demande à ce que notre site d'exploitation soit classé en zone A et non NRa afin d'exploiter les terrains dans de bonnes conditions. Parcelles concernées : B 348, 349, 197, 346, 344.

**Observation RP 30** déposée par Nicolas H30AIZE résidant 6 rue de Coquebourg Les Veys (N15- parcelle ZE 631) :

Suite à l'enquête publique sur le PLUi, je demande à ce que mon site d'exploitation agricole soit classé en A au lieu de NRa.

Je souhaite continuer à exploiter et à agrandir mon site si l'occasion se présente en toute sérénité.

**Observation RP 32** déposée par M Benjamin DIGARD agriculteur au polder du Flet 16 rue des Salines 50500 Carentan-les-Marais :

Les parcelles 105, 106 et 10, section AB sont classées en NR. Je demande à ce que le siège d'exploitation soit reconsidéré en zone A afin de pouvoir continuer à faire évoluer et mettre aux normes nos exploitations agricoles dans de bonnes conditions

#### Réponse CCBDC RP 28/ 29/ 30 / 32 planche

*Commentaire de la commission*

*Le pétitionnaire ne répond pas à ces observations néanmoins la commission fait la même réponse que pour les 'observations RP 26- 27- 89*

**Observation RP 31** déposée par Mrs Michel et Daniel AUVRAY 1 la maison neuve 50680 Moon-sur-Elle :

Concerne la parcelle rue de l'église cadastrée 631 ZI 85. LES VEYS notre demande est de conserver la constructibilité sans réserve sur la partie 1 AU, le surplus resterait en zone N.

La surface 1AU (dans le PLU actuel) est constructible et se trouve dans l'alignement des autres parcelles construites le long de la voirie.



#### Réponse CCBDC planche P15

Ce secteur n'a pas été retenu par le SCOT comme un village extensible (voir le rapport de présentation Livret 3 / pages 19 et suivantes), en application de la loi Littoral, il ne peut donc pas recevoir d'extension de l'urbanisation, la parcelle ne peut pas être constructible.

*Commentaire de la commission*

*La commission prend acte de la réponse de la CCBDC*

**Observation RP 35** déposée par Mme Anne MAHEUX 50500 Carentan :

La planche Q 12 du règlement graphique fait apparaître un classement « AUZgp » et « AUZgpv » pour les parcelles situées au nord de l'échangeur de Saint-Hilaire-Petitville (parcelles où devait s'implanter le projet « Hommage aux Héros »).

Ce classement indique que ce secteur est réservé à l'urbanisation future pour grands projets. Il induit une possibilité d'urbanisation au nord de Saint-Hilaire-Petitville alors que la logique

urbaine aurait demandé une urbanisation future de l'emprise située entre le nord de la zone Mingrelin et la RN 13, permettant ainsi de maintenir les emprises « AUZgp » prévues par le projet en espace agricole et naturel.

Ce classement, au lieu de refléter une logique urbaine, reflète plutôt une politique foncière communale hasardeuse puisque ces terrains ont été acquis par la commune dans le cadre du projet « Hommage aux Héros » avec insuffisamment de conditions !!!

#### **Réponse CBDC** planche Q12

Les secteurs AUzgp et AUZgpv ont été spécifiquement réservés à l'accueil de projets d'envergure pour la collectivité, vu les atouts du site. La réglementation y sera précisée, à l'issue des études détaillées qui seront conduites lors de son ouverture à l'urbanisation.

Ce classement permet à la collectivité d'afficher son intérêt pour l'accueil de grands projets, qu'ils soient d'équipements, d'industrie, ...

#### *Commentaire de la commission*

*La commission considère que cette zone n'est pas en continuité avec une zone urbanisée et qu'elle doit être maintenue dans sa vocation agricole. La remarque de la requérante est à prendre en considération.*

**Observation RP 38** déposée par M. Mickaël DANICAN, SCI JMS, 125 chemin des Oziers Carentan 50500 Carentan-les-Marais :

L'observation de M. DANICAN concerne la zone artisanale des Oziers. Des constructions (habitations) ont été implantées dans cette zone. Il souhaite que ladite zone, classée UZb, permette d'accueillir de l'habitat et soit donc classée en conséquence.

#### **Réponse CBDC** planche

Les parcelles ont été classées lors d'une modification du PLU en zone UA, or, vu l'intérêt général pour la collectivité de préserver les secteurs à vocation économique du territoire, et vu, que sur ces parcelles il y a pour majorité des activités, la vocation de la zone est confirmée par le PLUi, et la mixité y est réduite pour préserver leur devenir.

#### *Commentaire de la commission*

*La commission prend acte de la réponse de la CCBDC, elle estime qu'en accédant à la demande du requérant il y a risque d'accroître les contraintes et les conflits liés à la multiplication des usages.*

**Observation RP 39** déposée par Mme et M. Éric PASSILLY 18 rue du Vallaquais Saint-Pellerin : Ils demandent si la parcelle B 450, commune de Saint-Pellerin, reste constructible.

**Réponse CCBDC** planche R13

La parcelle B 450 est en zone UG**b** dans le futur PLUi.

*Commentaire de la commission*

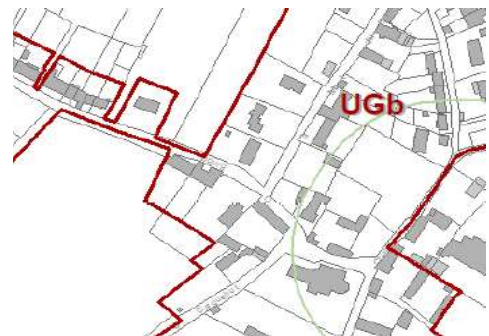
*La commission prend acte de la réponse de la CCBDC*

**Observation RP 43** déposée par Mme Joëlle CUQUEMEL, 7 route du Buisson 50260 Doville :

Mme CUQUEMEL propriétaire de la parcelle 157 section OB (planche K7) sur la commune de Carquebut, cette parcelle constructible dans le document d'urbanisme de la commune est classée en A dans le projet de PLUi, elle demande qu'elle redevienne constructible.

**Réponse CCBDC** planche K7

La parcelle a été reclassée en zone agricole parce que les explorations, ont montrées qu'elles étaient en « zone humide » au sens du code de l'environnement (voir les études en annexes documentaires).



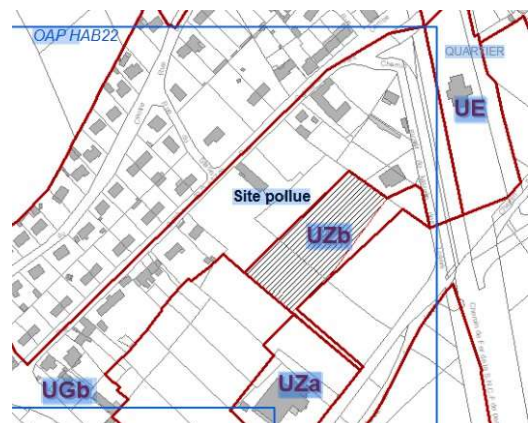
**Observation RP 44** déposée par M. Alain MIQUIER 66, cité du moulin 50480 Chef-du-Pont :

Le requérant propriétaire des parcelles 275 – 278 – 305 section AB (Planche J6) en zone UG**b** sur le projet de PLUi, ces parcelles ont fait l'objet d'une demande de certificat d'urbanisme en 2020 refusé avec la mention « droit de préemption au bénéfice de la CCBC », il demande si ces parcelles peuvent être constructibles dans le nouveau PLUi. Il joint un extrait du plan cadastral.

**Réponse CCBDC** planche J6

Les parcelles 523 127 AB 275 sont classées en zone UG**b**

Le certificat d'urbanisme opérationnel CU 050 523 20Q0045 ayant pour objet la construction d'un logement sur une unité



foncière d'environ 2200m<sup>2</sup> a été refusé vu le non-respect de la densité prévue par le PLUI DE SAINTE MERE EGLISE. Une densité s'applique également au sein du futur PLUI. Un RDV avec le service urbanisme de la CCBDC est conseillé.

*Commentaire de la commission*

*La commission estime que la densification doit être respectée.*

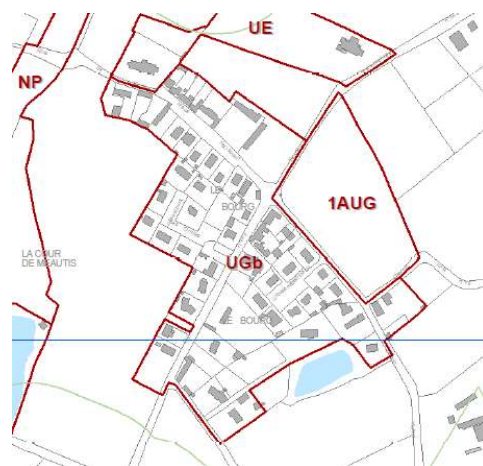
**Observation RP 45** déposée par M. Cyril BISBOS, 16 le Bourg 50500 Méautis :

M. BISBOS souhaite savoir s'il peut construire un gîte ou un garage sur sa parcelle référencée ZN 97 (planche S 8).

**Réponse CCBDC** planche S8

La parcelle ZN 97 est située actuellement pour partie en zone U et A du PLU communal.

Elle passe pour son intégralité en zone UG<sub>b</sub> donc constructible sauf si d'autres critères (risque, réseaux, accès,..)



*Commentaire de la commission*

*La commission est en accord avec la réponse de la CCBDC*

**Observations RP 46 et RD 21** déposées par Mme Sylvie ECOURTEMER et M. Dominique CHARLOT, 14 route de Périers 50500 Méautis :

M. CHARLOT demande que les parcelles de type « dents creuses » situées en zone A et desservies par les réseaux puissent accueillir, à titre exceptionnel, des constructions comme semble le permettre l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.

Les requérants demandent que la parcelle ZH 132 (planche T 8), sur la commune de Méautis, bénéficie de cette mesure et soit classée en Ah. Ladite parcelle est située le long de la rue de la Chesnée, est desservie par les réseaux, entourée par des habitations et d'une superficie insuffisante pour être exploitée en activité agricole. Il s'interroge sur son avenir : elle deviendra une





friche ! M. CHARLOT constate que le projet de PLUi prend des terres agricoles pour y implanter des constructions ce qui va nécessiter une extension des réseaux, de la voirie et autres. Cela lui semble ironique au regard des intentions premières de densification, d'économies de terrain et de préservation de l'environnement.

**Réponse CCBDC** planche T8

L'article L 151-13 du code de l'urbanisme permet effectivement que soit « exceptionnellement » créé des secteurs constructibles de taille et de capacité d'accueil limitées dits « STECAL ». Vu d'une part, leur strict contingentement, et d'autre part l'importance du bâti pouvant être réhabilité dans le territoire, le PLUi a fait le choix de ne créer que des STECAL pour des équipements publics et des activités économiques, évitant ainsi la poursuite de la dispersion des logements dans le territoire et favorisant leur recentrement sur les villes et villages équipés.

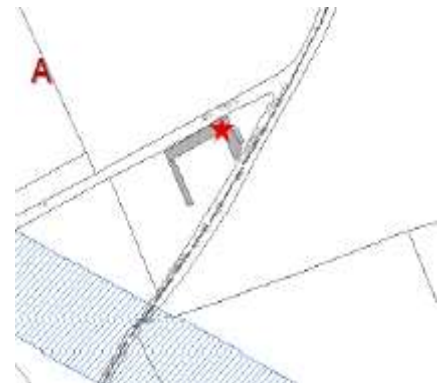
*Commentaire de la commission*  
*La commission suit la position de la CCBDC*

**Observation RP 47** déposée par M. Frédéric MARIE, 8 les 6 Chemins 50500 Méautis :

M. MARIE demande la raison pour laquelle la parcelle ZC 19 (planche R 9), actuellement classée NE, est classée en A dans le projet de PLUi ?

**Réponse CCBDC** planche R9

La parcelle ZC 19 est classé en zone agricole vu sa situation au sein de l'espace agricole. Elle fait l'objet d'un étoilage qui permet le changement de destination des constructions existantes.



*Commentaire de la commission*  
*La commission prend acte de la réponse de la CCBDC*

**Observations RP 48 et RP 92** déposées par Mme Natacha REMILLY et M. Claude REMILLY :

Pour les requérants, et afin de garantir la pérennité des exploitations agricoles, il serait nécessaire de garder une zone constructible autour des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles. Mme REMILLY est exploitante et présidente de la FDSEA du canton de Carentan-le-Marais.

**Réponse CCBDC** planche

Dans le cadre de l'élaboration du PLUI, Le document a bien veillé à ce que le périmètre des zones d'exploitation soit classé en zone agricole.

*Commentaire de la commission*

*Elle constate que la réponse du pétitionnaire est valable en zone A mais pas en zones NR et NRa*

**Observation RP 49** déposée par M. Fabrice et Bernard LESCALIER de la part de M. Bernard LESCALIER :

Je souhaite que la parcelle ZB46 (la campagne) soit classée en zone constructible compte tenu que les réseaux se trouvent à proximité.

**Réponse CCBDC** planche S13

La partie ouest de la parcelle 348 ZB 46 étant desservie au cœur du hameau et la Campagne, et le reste de la parcelle agricole présentant un autre accès, elle peut être reclassé en secteur UGb.

*Commentaire de la commission*

*La commission constate que l'urbanisation ne peut se situer que dans l'alignement des parcelle ZB 38 et 39 le reste de la parcelle restant en zone A.*

**Observation RP 50** déposée par M. Marc ENÉE habitant Montmartin-en-Graignes :

Je souhaite que les parcelles ZP 1, ZP 14, ZP 1 2, ZP 13 et ZP11 restent constructibles pour les bâtiments d'exploitation et une maison d'habitation.

**Réponse CCBDC** planche U15

Le PLUI a retenu un classement en zone agricole, vu la situation des parcelles et la présence d'un site d'exploitation. La constructibilité est donc prévue pour les activités agricoles sous réserve de la nature du sous-sol et des risques. La construction d'une maison est conditionnée à la nécessité d'une présence de l'exploitant à proximité des animaux (vêlage, agnelage,..)

*Commentaire de la commission*

*La commission prend acte de la réponse de la CCBDC*

**Observation RP 51** déposée par M. Jean-Pierre LECESNE 4, route de l'abbé Bihel à Montmartin-en- Graignes :

Je suis propriétaire de la parcelle ZI 49 et je demande que le terrain soit constructible. Les réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone passent juste à côté et il existe des habitations à proximité. Il existe déjà un hangar de plus de 100 m<sup>2</sup> et un garage à voiture sur ce terrain.

**Réponse CCBDC** planche S15

La parcelle 348 ZI 49 est en zone agricole

Il est proposé que le hangar soit étoilé pour un changement de destination pour de l'artisanat

*Commentaire de la commission*  
*La commission prend acte de la réponse de la CCBDC*

**Observation RP 53** déposée par M. Fabien LHONNEUR :

Je suis agriculteur au 4 route des salines à Montmartin-en-Graignes. Je demande que la zone agricole soit maintenue pour éviter les constructions à proximité de l'exploitation.

**Réponse CCBDC** planche T 15

Le zonage est prévu comme cela

*Commentaire de la commission*  
*La commission prend acte de la demande du requérant et constate que le classement en zone A est adapté.*

**Observation RP 54** déposée par M. David MARIE 2bis, route des roseaux à Montmartin-en-Graignes : Propriétaire de la parcelle ZT 23 route des Roseaux à la Tringalle 50620 Montmartin-en-Graignes.

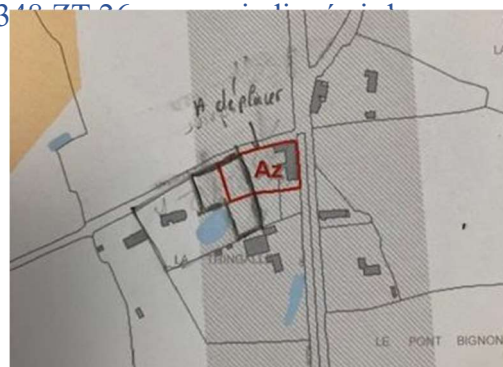
Parcelle viabilisée, je souhaiterais construire une maison d'habitation et peut-être faire un garage pour mon entreprise, En attente de votre réponse. Merci.

**Réponse CCBDC** planche V 15

Le STECAL Az est inscrit par erreur sur la parcelle 348 ZT23. Il sera revu sur la parcelle 348 ZT26 est classée en zone Agricole A au sein du futur PLUI et le STECAL AZ prévue initialement pour cet artisan doit être déplacée sur la parcelle 348 ZT26

En zone agricole, une annexe à l'habitation est envisageable

La zone AZ (STECAL) permettra le garage pour l'entreprise



*Commentaire de la commission*  
*La commission prend acte de la réponse de la CCBDC*

**Observation RP 56** déposée par Catherine LHONNEUR 4, route des chasseurs à Montmartin-en- Graignes (lettre annexée au registre) :

Je soussigné Catherine LHONNEUR route des chasseurs 50620 Montmartin-en-Graignes Carentan-les- Marais, demande pour la parcelle n°71, section ZK, dont je suis propriétaire, d'une surface de 10 000m<sup>2</sup>, soit constructible (pour des maisons individuelles). Cette dernière est en bordure de l'entrée du bourg.

**Réponse CCBDC** planche T15

A ce stade du développement du village, le projet prévoit l'urbanisation de la parcelle au nord de celle-ci, qui suffit au besoin d'urbanisation pour les 15 ans à venir.

*Commentaire de la commission*  
*La commission prend acte de la réponse de la CCBDC*

**Observation RP 57** déposée par M. IMBERT, Président de la Société DIPIERICI propriétaire du domaine de Ravenoville :

Le domaine était classé dans le PLU de 2015 en zone NP dans sa quasi-totalité permettant d'y réaliser des extensions mesurées, dans le projet de PLUi la propriété est zonée en UTh et le périmètre a changé, intégrant la parcelle AB 195 mais excluant les parcelles AB 109 – 182 – 183 – 189 et partiellement la parcelle AB 196 (planche D 10), ce nouveau périmètre ne permet aucune possibilité d'extension. Le nombre d'hébergements actuel est insuffisant pour couvrir les frais et pour répondre aux besoins d'hébergements pour le futur musée qui sera créé à proximité.

Nous demandons, pour réaliser notre projet, d'étendre le périmètre de la zone UTh aux parcelles 183 - 184 - 189 et une partie des parcelles 196 – 193, soustraire le périmètre de l'église de cette zone, modifier à la marge le périmètre des espaces boisés à protéger. (Pièce jointe de 6 pages).

**Réponse CCBDC** planche D10

Le projet prévoit une zone UTh qui inclut déjà les parcelles 183 et 184 et pour partie 196.

La commune est concernée par la loi Littoral, en conséquence il est proposé une extension limitée de la zone UTh au sud.

*Commentaire de la commission*

*La commission regrette l'imprécision de la réponse du pétitionnaire, nous considérons que l'extension doit être limitée à une petite superficie de la parcelle 189 située au sud.*

**Observation RP 58** déposée par M. Hubert ENOT 22, route du bourg Blosville :

Propriétaire de la parcelle ZB 79 de 24 a 92 ca (planche N 9) qui est zonée en A sur le PLUi, il demande que cette parcelle soit constructible, les réseaux sont en attente et la voirie d'accès est de 8 m, cette zone est à 23 m au-dessus du niveau de la mer. Pièce jointe de 1 page.

**Réponse CCBDC** planche N9

Il s'agit de la parcelle ZB 79 sur Saint come du Mont.

Elle ne peut pas être constructible parce qu'elle n'est pas située dans un village ou un secteur déjà urbanisé au sens de la Loi Littoral (orientations du SCOT)

*Commentaire de la commission*

*Nous prenons note de la réponse de la CCBDC*

**Observation RP 60** déposée par M. KOLOVRAT 78, hameau de l'église Saint-Martin-de-Varreville :

Le requérant propriétaire de la parcelle OA 728 (planche G 11) sur laquelle il a construit son habitation, constate que la parcelle OA 736 jouxtant sa parcelle est intégrée dans la zone UG**b**, lors de l'achat de son terrain il lui a été notifié par le notaire qu'elle n'était pas constructible et ne le serait pas car située en zone Natura 2000, cette zone n'est pas définie de façon précise sur la cartographie du PLUi. L'implantation de son habitation a été définie pour être « idéale » elle ne le sera plus si la parcelle 736 est construite.

**Réponse CCBDC** planche G11

La parcelle 736 n'est pas en secteur « Natura 2000 » ; elle est entourée de 3 côtés par des logements. Vu les dispositions du SCOT pour l'application de la Loi Littoral, ce site a été retenu pour l'extension du village, comme la parcelle OA728 l'a été précédemment.

Le zonage UG**b** est maintenu, mais une lisière d'urbanisation est ajoutée sous la forme d'un secteur de valorisation paysagère ;



*Commentaire de la commission*

*La commission prend acte de la réponse de la CCBDC*

**Observation RP 61** déposée par Mme Sylvie ENEE – WHEATLEY à Saint-Côme-du-Mont :

La requérante a déposé un dossier de 5 pages concernant les parcelles AB 70 et 71 (planche N9), elle demande que la parcelle 71 soit incluse partiellement dans la zone UGb en extension de la parcelle 70 pour permettre la construction d'une habitation en respectant l'environnement naturel. Pièce jointe de 4 pages.

**Réponse CCBDC** planche N9

La parcelle 458AB71 a été classée en zone agricole pour préserver les accès aux parcelles plus au sud, si une extension de l'urbanisation était un jour envisagée. La limite de zone sera revue de 20m pour répondre à la demande sans remettre en cause cet objectif.

*Commentaire de la commission*

*La commission prend acte de la réponse du pétitionnaire*

**Observation RP 63** déposée par Mme Anne DELAVALUX 7, lotissement Les Unelli Saint-Côme-du-Mont : La requérante demande que la parcelle ZI 8 (planche N 9) de 4400 m<sup>2</sup> soit incluse dans la zone constructible, elle a des habitations de chaque côté et borde une route sur 2 côtés.

**Réponse CCBDC** planche 9

La parcelle 458 ZI 8 n'est pas en continuité de l'urbanisation du village et ne peut donc être constructible, tant en application de la Loi Littoral que du fait de la fin de l'urbanisation linéaire le long des voies, prescrite par le SCOT.

*Commentaire de la commission*

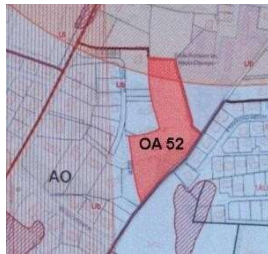
*La commission prend acte de la réponse de la CCBDC*

**Observations RP 65 et RD 26** déposées par Xavier GRAWITZ 7 bis cité Auby à 50500 Carentan :

Les requérants sont propriétaires des parcelles AO109, 52, 104 et AH296. Ils ont acheté ces parcelles pour se constituer un patrimoine.

Ils sont surpris de voir le classement de la parcelle AH296 et une partie de la parcelle OA52 passer de UB actuellement en UBz dans le projet de PLUi. Ils rappellent avoir autorisé une rectification de la limite de la parcelle AO 52 en vue de régulariser l'emprise du préau du groupe scolaire.

Ils souhaitent savoir si la parcelle AO52 doit être ou non divisée pour la partie concernée par le changement de classement et savoir qui prend en charge les frais afférents. Ils souhaitent également connaître les impacts et la méthodologie de vente de la section UBz. Ils se demandent pourquoi ne pas avoir laissé la parcelle AH 296 et la partie de la parcelle AO 52

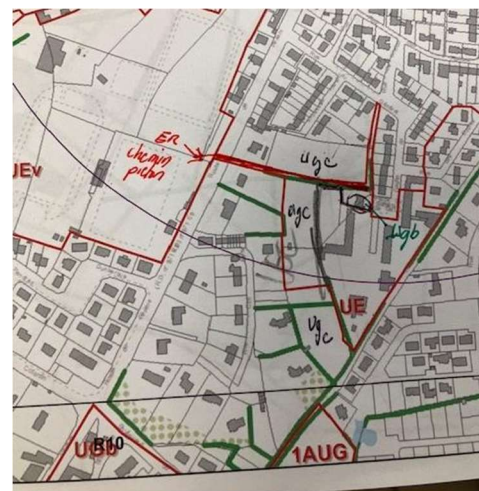


en UB, la mairie disposant d'un droit de préemption. (4 pages jointes).

La parcelle AH296 et AO052 sont prévues passer en UBz. Comment faire pour vendre (projet à horizon 2026). La 296 et la partie concernée de la 052? sachant que la 296 et une partie de la 052 sont réservées. (planche Q 10).52

#### **Réponse CCBDC** planche Q10

Le zonage UE en extension du site scolaire, matérialise le devenir en équipements public ou d'intérêt collectif de ces parties de parcelles en cœur d'ilot. Un emplacement réservé a été disposé pour permettre une acquisition à moyen terme par la collectivité, si le propriétaire voulait vendre.



Le tracé de la zone UE et des emplacements réservés sera revu ;

*Commentaire de la commission  
Nous prenons acte de la réponse du pétitionnaire*

**Observation RP 66** déposée par Marie-Agnès HEROUT 3 impasse du collège 50500 Carentan :

Pour le stationnement des cycles, page 17 du règlement écrit, prévoir une obligation d'espaces pour les zones commerciales et sportives (type parking).

#### **1.3.2 Réponse CCBDC**

La règle de stationnement sera revue pour prévoir des obligations de stationnement vélo pour les zones commerciales et sportives (page 17 du règlement écrit)

*Commentaire de la commission  
La commission est favorable à l'extension des stationnements vélos aux zones commerciales et sportives.*

**Observation RP 67** déposée par Claude CHANTREUIL, vice-président de la VP CCBDC :

Suite aux sondages de sols de la future extension AUz la partie nord est classée zone humide, la rendant difficilement viabilisable. Nous demandons l'extension de la ZA de la Véréngerie soit sur les parcelles section OD877 et 656 en partie la 657.

Les parcelles AC 109 – 661 – 620 – 497 – 104 – 105 – 466 – 467 – 107 -108 – 111 – et 95 (planche J 3)

ont été classées en site pollué par erreur nous demandons la rectification.

**Réponse CCBDC** planche J3

La demande de déplacement de l'extension de la zone d'activité à l'est sur des parcelles appartenant à la commune et dans le périmètre de l'ICPE de la méthanisation sera prise compte.

Sur la zone de pollution potentielle : elle rappelle la démolition sur ce site des bâtiments d'une entreprise et incite à la vigilance lors de la réurbanisation.

*Commentaire de la commission*

*Nous sommes en accord avec la première réponse du pétitionnaire.*

*Concernant le site pollué le requérant prétend qu'il a déjà fait l'objet d'un réaménagement qu'il conviendra de vérifier.*

**Observation RP 68** déposée par André CHARLES 14 rue de la Riverette Saint-Georges-de-Bohon : Demande la remise en zone agricole et protection naturelle de la zone réservée pour « l'hommage aux héros ».

**Réponse CCBDC** planche

Cf la réponse de la RP 35

*Commentaire de la commission*

*La commission considère que cette zone n'est pas en continuité avec une zone urbanisée et qu'elle doit être maintenue dans sa vocation agricole. La remarque de la requérante est à prendre en considération.*

**Observation RP 69** déposée par Mme Alexandra LEROUGE pour la Société UNICUIR à 50500 Carentan :

Souhaite implanter sur la parcelle ZC 156 des trackers pour l'auto-consommation de la société, le classement projeté ne le permet pas, elle demande la modification du zonage. Elle demande également que les parcelles ZB 156 et 664 soient classées en zone UZb pour



une extension possible de son site d'exploitation (9 pages jointes). *Voir l'écrit sur le document joint*

### **Réponse CCBDC** planche

P10 Le futur PLUI n'a pas

identifié de

zonage spécifique pour l'installation

d'unités solaires, celles-ci étant par ailleurs interdites sur les zones agricoles exploitables.



La limite de la zone légèrement sera revue au sud-ouest pour permettre la création d'une zone de stockage d'un millier de mètres carrés.

**Il est rappelé que le site est bordé par un fossé, stratégique pour les évacuations d'eaux pluviales de la ville.**

#### *Commentaire de la commission*

*Nous prenons acte de la réponse de CCBDC et nous engageons le requérant à étudier la possibilité de réaliser la pose de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments existants et les futures constructions.*

**Observation RP 40** déposée par Mme Nicolle et M. Charles BOYER, Mme Evelyne et M. Alain DOUESNARD, Mme Véronique et M. Dominique MARION, résidence des Marais I 50500 Saint-Hilaire- Petitville : Les requérants ont déposé un dossier de 6 pages comprenant :

- Une pétition comportant 68 signatures ;
- Une copie du plan du lotissement faisant apparaître l'espace vert et l'emplacement de la mare qui a été supprimée ;
- Copie du courrier des maires de Carentan-les-Marais et Saint-Hilaire-Petitville en date du 12 décembre 2023 ;
- Un extrait du règlement écrit du projet de PLUi (page 26).

Ils précisent que lors de la rétrocession du lotissement privé à la commune, le foncier n'a pas été rétrocédé par la signature des colotis. Ils demandent que cet espace vert soit classé en zone NR.



**Observation RP 70** déposée par Mme et M. Charles BOYER, M. Stéphane MURIER et Mme et M. Alain DOUESNARD résidence des Marais I 50500 Saint-Hilaire-Petitville :

**Observation RP 75** déposée par Mme et M. Dominique MARION :

**Observation RP 76** déposée par M. Christian BISSON :

**Observation RP 77** déposée par Mme Gisèle MESNAGE et M. Christian MARDIRASSIAN :

**Observation RP 78** déposée par Mme et M. Charles BOYER :

**Observation RP 79** déposée par Mme et M. Arnaud MESNILGRANTE :

**Observation RP 80** déposée par Mme et M. Georges LE BRISOIS :

**Observation RP 81** déposée par Mme et M. Jean-Marie DOJUET :

**Observation RD 5** déposée par M. Alexandre GAUGAIN résidence des Marais 50500 Carentan-les- Marais :

**Observation RD 6** déposée par M. & Mme Jacques BENCE 17 les résidences du Marais 50500 Saint- Hilaire-Petitville :

**Observation RD 7** déposée par M. Yann RUEL 31 résidence des marais 50500 Carentan-les-Marais : **Observation RD 9** déposée par Me et M. olivier FAYE 13, résidence des Marais 50500 Saint-Hilaire- Petitville :

**Observation RD 10** déposée par Mme Vanessa LEPASQUIER 25 Les Résidences du Marais 50500 Saint-Hilaire-Petitville :

**Observation RD 11** déposée par Marine CROCQUEVIEILLE 39 résidence des Marais 50500 Saint- Hilaire-Petitville :

**Observation RD 12** déposée par M. Cyril AUBRIL résidence des Marais 50500 Saint-Hilaire-Petitville : **Observation RD 13** déposée par M. Jacky MAILLARD 51 résidence du Marais 2 50500 Saint-Hilaire- Petitville :

**Observation RD 14** déposée par un anonyme :

**Observation RD 15** déposée par M. Dominique PINARD 37 les résidences du Marais 50500 Carentan- les-Marais :

**Observation RD 16** déposée par Mme et M. Karine et Olivier CHENU 29 Résidence du Marais 50500 Saint-Hilaire-Petitville :

**Observation RD 17** déposée par M. Daniel GUILLET Carentan-les-Marais 50500 Saint-Hilaire-Petitville : **Observation RD 18** déposée par M. Gilles LEPASQUIER 25 Les Résidences du Marais 50500 Saint- Hilaire-Petitville :

**Observation RD 19** déposée par M. Florent DELAROQUE 11, résidence des Marais 50500 Saint-Hilaire- Petitville :

**Observation RD 20** déposée par Gilles et Séléna MESLIN 20 résidence des Marais 50500 Saint-Hilaire- Petitville :

**Observation RD 22** déposée par Mme Adeline CONSTANT et M. Etienne CLEMENT, 35 bis résidence du Marais 50500 Saint-Hilaire-Petitville :

Les requérants demandent que la zone « espaces verts » du lotissement des Marais I soit classée en zone « Espaces verts protégés » et soit de ce fait non constructible. Les parcelles ont été vendues en incluant dans le prix cette zone qui sert aussi de parking. De plus, ce terrain est inondable.

### **Réponse CCBDC**

RP 40 70/75/76/77/78/79/80/81 RD 6/7/9/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/22

Les deux parcelles seront reclassées en UEv pour leur maintien en espace vert.

#### *Commentaire de la commission*

*Le pétitionnaire répond à la demande des requérants. Cependant, la commission estime que tout en conservant les équipements présents une partie des parcelles aurait pu être réservée à la densification de l'habitat.*

**Observation RP 72** déposée par M. Nicolas ONFROY :

En prévision de l'augmentation de la capacité d'accueil du site

« Le Grand Hard », le requérant a besoin d'augmenter le nombre de chambres pour son personnel et d'améliorer les conditions de travail en créant des locaux professionnels. Au regard des contraintes (loi Littoral, zones sous le niveau marin...) la réponse à sa demande induit une augmentation de l'emprise du STECAL proposé par le projet de PLUi (3 pièces jointes).



Le bâti SMM10 a été repéré comme remarquable de niveau 2. Le règlement écrit (page 15) impose des contraintes (harmonie des volumes) qu'il n'est pas certain de pouvoir respecter. Il demande qu'elles soient levées. Les extensions envisagées respecteront l'architecture traditionnelle locale.

Non reporté au PVS : Demande d'étoilage du bâti du site

econdaire «ferme Saintho» car projet à court terme de transférer les animaux au sein du siège principal «terre de l'aval» - Ne pas étoiler les 2 gîtes repérés sur la parcelle YD7

**Réponse CCBDC** planche H12

Afin de prendre en compte la demande, le STECAL Ah va être redessiné au plus près des possibilités d'extension du bâti existant et de la prise en compte de l'environnement. Le hangar au nord sera étoilé. Le repérage des annexes du manoirs seront reclassées en Niveau 3.

Les bâtiments de la ferme Santho seront étoilés.

*Commentaire de la commission*  
*Nous prenons acte de la réponse de la CCBDC*

**Observation RP 73** déposée par Mme Marie-Claire LESENECHAL, 18 bis rue Régiment Maisonneuve 14123 Fleury-sur-Orne (observation adressée par voie postale et transférée sur le registre papier) :

Mme LESENECHAL, propriétaire de la parcelle référencée OB 41 (planche K 6) située au village du Port à Carquebut, souhaite savoir si cette dernière est ou non constructible.

**Réponse CCBDC** planche K6

La parcelle est classée en zone UGb.

*Commentaire de la commission*  
*Nous prenons acte de la réponse de la CCBDC*

**Observation RP 74** déposée par M. Jacques POISSON, Rougeval 50500 Carentan :

Signale la présence d'un balltrap sur la parcelle ZK 36 (planche S9) qu'il estime non réglementaire, situé à proximité de 10 d'habitations avec des nuisances sonores et au plomb induites. Il estime que le classement de la parcelle en Ae reviendrait à valider le droit à la présence de ce balltrap. Il conteste la zone « de grand projet » en haut le Saint-Hilaire-Petitville, classée en AUZgp et AUZgpv, pour le requérant, elles doivent rester en zone A en raison de la forte demande de foncier agricole.

**Réponse CCBDC** planche S9

Ce balltrap est très ancien. Son activité est réglementée par le code de la santé publique et la DREAL

*Commentaire de la commission*

*Concernant la présence d'un balltrap nous sommes en accord avec la réponse du pétitionnaire.*

*Concernant les zones AUZgp et AUZgpv notre réponse est identique aux observations PR 35 ET RP 68*

**Observation RP 82** déposée par M. Hubert LEGASTELOIS :

M. LEGASTELOIS souhaite un renseignement sur la constructibilité d'un terrain (n° cadastral : 283) situé sur la commune de Catz. Il a demandé des informations sur celui-ci, sans succès. Après recherche, il a trouvé que celui-ci était classé en UGb, donc constructible ?

**Réponse CCBDC** planche Q14

La parcelle 170 B 283 est en zone UGb au futur PLUI (cf se référer au règlement écrit page 27) et est attachée d'un périmètre d'information d'un siège d'exploitation.

*Commentaire de la commission*

*La commission prend acte de la réponse du pétitionnaire.*

**Observation RP 86** déposée par Mrs CHEVAILLIER et BARDIER :

L'observation concerne la zone planche Q 10. Ils sont propriétaires d'un foncier exploité aujourd'hui en logistique et artisanal sur l'arrière. Le classement en UE tel qu'envisagé empêche tout développement de nos activités. Nous souhaitons que cette parcelle numérotée 000 AM 129 soit classée de manière à nous laisser développer nos activités (logistique, artisanal et stockage).

**Réponse CCBDC** planche Q10

La parcelle est classée en zone UE au futur PLUI (erreur de classement dû à la présence d'équipement publics à proximité). la parcelle sera reclassée en secteur UZb (logistique, artisanal et stockage).

*Commentaire de la commission*

*La commission prend acte de la réponse du pétitionnaire.*

**Observation RP 87** déposée par M. François RIHOUEY 32 bis, rue du Mesnil Saint-Hilaire-Petitville 50500 Carentan-les-Marais, lettre adressée à M. le Maire de Carentan-les-Marais) :

M. RIHOUEY demande de mettre constructible, pour deux maisons, la parcelle n° 485 EH 183 sise en bordure de la rue du Mesnil à Saint-Hilaire-Petitville dont il est propriétaire. Etant régulièrement sollicité par des acheteurs, son projet permettrait d'éviter des dents creuses et n'aurait aucun impact sur la ferme dont l'activité agricole a cessé. A priori, le réseau d'eau de la rue de Mesnil doit être refait, il demande de prévoir les branchements nécessaires

**Réponse CCBDC** planche Q12

La parcelle 485 ZH 183 est classé en zone Agricole au futur PLUI comme elle l'était au PLU de saint Hilaire Petit ville. La poursuite de l'urbanisation le long des voies est dorénavant proscrite.

*Commentaire de la commission*  
*La commission prend acte de la réponse du pétitionnaire.*

**Observation RP 88** commune de Vierville-Carentan Les marais- Lettre adressée à la mairie de Carentan- les-Marais) :

Le PLU actuel classe la parcelle AO 100, à côté de l'église, en zone N, donc non constructible. Le projet de PLUi classe cette même parcelle en zone constructible UGb. En revanche, la partie nord de la parcelle 172 et la parcelle 174, au-delà de la RD 913, sont sorties de la zone UGb du projet 2024 (2AUB dans le PLU actuel) et devraient devenir non constructibles.

En 2015, un changement identique a été tenté. La commission d'enquête avait mis la parcelle OA100 en zone N considérant qu'une construction nouvelle sur ladite parcelle, jouxtant le cimetière, serait de nature à transformer l'environnement qui est d'une qualité remarquable (château, église et ferme). L'architecte des Bâtiments de France avait, il y a quelques années, refusé une demande de constructibilité compte tenu de la localisation de la parcelle dans l'axe de la perspective du château classé monument historique. Le portail de ce dernier, classé inscrit monument historique, n'est pas identifié sur les plans du projet de PLUi. Le souhait du village, où rien n'a changé, est « d'enjoliver son aspect » avec des aménagements touristiques (table et bancs près du lavoir et de la fontaine Saint-Eloi). Comme en 2015, les mêmes changements ci-dessus sont proposés ; ils ne se justifient pas et ont été refusés lors du vote du PLUi. (7 pièces jointes).

**Réponse CCBDC** planche

L11 [Voir réponse RP 3/6](#)

*Commentaire de la commission*  
*Réponse identique aux observation RP 3 et PR 6.*

**Observation RP 90** déposée par M. Romain AVENEL 3, rue de Coquebourg Les Veys Carentan les Marais

Cet exploitant agricole et entrepreneur de terrassement est fort marri de voir toutes ses demandes de permis de construire refusées alors que ses projets s'intégraient dans l'environnement et produisaient de l'énergie solaire. Il s'interroge : sans bâtiment que peut-il faire pour loger ses animaux l'hiver ? Idem pour son activité de terrassement qui fait vivre 6 collaborateurs. D'un côté, il faut des bâtiments pour être aux normes et de l'autre nous avons l'interdiction d'en faire ! Comment faire pour développer une économie locale et une vie sociale autour de notre commune en interdisant de nouvelles constructions ? Il invite à une réflexion autour des sièges d'exploitation et entreprises, un dialogue et un échange sont les bienvenus.

**Réponse CCBDC** planche

Le PLUI ne peut que tenir compte des risques naturels ou prévisibles et de l'application de la Loi Littoral, prévue par le SCOT. La relocalisation des activités économiques devra être étudiée.

*Commentaire de la commission*  
*La commission prend acte de la réponse du pétitionnaire.*

**Observation RP 91** déposée par Mme et M. ADJEDJ AA rue du Maréchal Leclerc 50 Saint-Côme-du-Mont Les demandeurs, qui ne résident pas toute l'année à Saint-Côme-du-Mont, souhaitent (parcelle 293) : Des informations sur la zone AUG ; pour un Permis de construire garage sur parcelle ?

**Réponse CCBDC** planche N9

La parcelle AB 293 est classée en zone UG<sub>b</sub> au sein du futur PLUI ; Son règlement permet l'extension de la maison ainsi que la création d'un garage type annexe en respectant le règlement de la zone et prise en compte des risques , et servitudes

Le zonage AUG (extrait règlement écrit page 46) correspond à des secteurs à urbaniser ou à réurbaniser destinés à la réalisation de nouveaux quartiers d'habitation au sein desquels des commerces, équipements ou services compatibles avec cette destination principale, seront accueillis ; ils ne sont pas encore ouverts à l'urbanisation faute de dessertes suffisantes ;

*Commentaire de la commission*  
*La commission prend acte de la réponse du pétitionnaire.*

**Observation RP 93** déposée par Mme et M. Gérard VOIDYE 19, route des Salines Montmartin-en- Graignes 50620 Carentan-les-Marais :

En 2009, la parcelle cadastrée ZI 44 a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme suivi d'un permis de construire (PC 050 348 09 W0015). Cette construction n'a pas été réalisée. En 2021, par courrier, il a été demandé à la CCBDC de l'intégrer au PLUi. Pas de réponse. Aujourd'hui, M. VOIDYE renouvelle sa demande. Il me dit son inquiétude sur le devenir et la possibilité d'agrandissement des exploitations agricoles existantes situées en zones inondables. Sera-t-il possible d'agrandir leur maison d'habitation et de construire de nouveaux bâtiments agricoles ? Se pose le problème de la valeur vénale du foncier situé dans ces périmètres. Le PLUi a-t-il réservé des zones pour transférer les sièges d'exploitation touchés par la montée des eaux marines ?

**Réponse CCBDC** planche S15

La parcelle ZI44 est classée en zone agricole au futur PLUI, vu sa situation à l'écart du village. Elle reste constructible pour une activité agricole.

On soulignera, par ailleurs, que la prise en compte du risque prédomine sur les choix du PLUI.

La (complexe) prise en compte des zones de submersion est en cours, avec l'ensemble des parties prenantes (voir les études Notre Littoral Demain) dont les services de l'Etat et la Chambre de l'Agriculture. A l'horizon 2028, le PLUI sera repris pour intégrer la modification du SCOT et y intégrer les nouveaux dispositifs réglementaires.

*Commentaire de la commission*

*La commission prend acte de la réponse du pétitionnaire.*

**Observation RP 94** déposée par Mme et M. Marie-Thérèse et Roger LEGENDRE 14, village de l'Angle 50360 Picauville :

Ils demandent que les parcelles OC 83 et OC 84 deviennent constructibles (planche K 4).

**Réponse CCBDC** planche J4/K4

Les parcelles OC 83/84 sont classées en zone agricole au futur PLUI. Elles n'ont pas été proposées constructibles car le hameau l'Angle ne répond pas aux critères de taille pour un classement en zone urbaine ; il est de plus situé en bordure des zones submersibles et inondables.

*Commentaire de la commission*

*La commission prend acte de la réponse du pétitionnaire.*

**Observation RP 95** déposée par Mlle Anne-Sophie LARSONNEUR et M. Laurent LACAÏLLE :

Mlle LARSONNEUR et M. LACAÏLLE demandent que la parcelle ZI 86 (planche M1) lieudit la Meslinerie, commune de Vindefontaine, d'une superficie de 5 a et 43 ca, devienne



constructible. Ce terrain est en cours d'acquisition (compromis signé le 03/08/ 2024, signature définitive le 15/10/2024).

### **Réponse CCBDC** planche M1

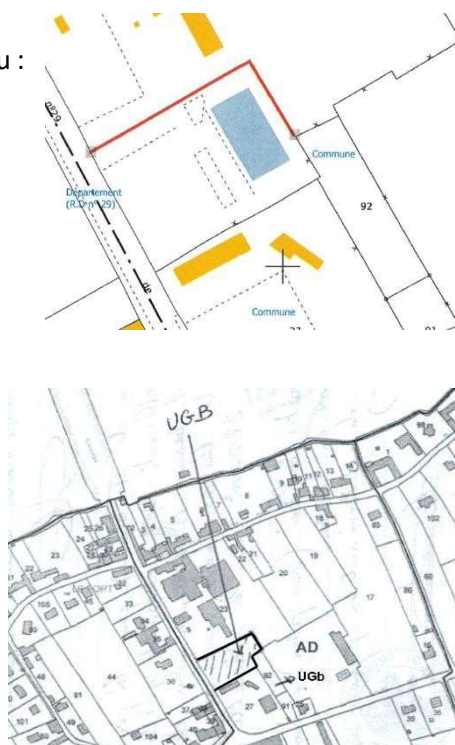
La zone UG**b** sera étendue ; la parcelle sera constructible sous réserve d'assurer sa desserte par les voies et réseaux depuis la rue.

*Commentaire de la commission*  
*La commission prend acte de la réponse du pétitionnaire.*

### **Observation RP 97** déposée par la commune de Tribehou :

Actuellement la parcelle AD 92 est classée en zone UE**v** par le projet de PLU**i**. Elle demande son classement en UG**b** en raison d'un besoin d'espaces supplémentaires. L'ancien site de la laiterie accepte de vendre environ 2200 m<sup>2</sup> de la parcelle AD 23.

Elle demande également le classement en UG**b** et non UZ**b** la partie hachurée du plan ci-contre. Les cotes exactes de la demande seront déterminées lors du bornage.



### **Réponse CCBDC** planche X10

La parcelle AD92 sera classée en UG**B** au futur PLU**I**

La partie hachurée de la parcelle AD 23 soit environ 2200m<sup>2</sup> sera proposée en classement Ug**b**

*Commentaire de la commission*  
*La commission est en accord avec la proposition du pétitionnaire.*

### **Observation RP 98** déposée par M. Adolphe MOUCHEL maire de Blosville :

En réponse aux remarques RP 24, la parcelle ZA83 ayant obtenu un CU positif, l'accès se fera par l'impasse des Rivières, face à la place. La Crutte, secteur OAP HAB n° 4b, sera desservie dans les deux sens par une voie d'une largeur de 5,70 m partagée. L'impasse des Rivières d'une largeur de 5,70 m à 6,80 m est en adéquation avec la voirie du futur lotissement.

A l'est, le chemin rural n° 12 sera élargi à 7,50 m, en double sens, pour la circulation des poids lourds. L'impasse des Rivières pourrait être limitée en tonnage et le croisement de la route des vieilles cours élargi. La préconisation de desservir le lotissement par la parcelle ZA 75, arborée d'arbres fruitiers, est trop étroite en sortie sur la RD 974. Créer une voirie sur une longueur de 100 m en prenant en compte

le ruissellement des eaux pluviales rendrait insupportable le coût de la viabilisation et impacterait le prix de vente des parcelles.

### **Réponse CCBDC**

planche K9 [Voir RP24](#).

*Commentaire de la commission*  
*Voir réponse RP 23 et RP 84.*

**Observation RP 99** déposée par la commune de Blosville :

Le conseil municipal s'interroge sur le fait qu'après avoir réalisé des sondages lors de l'élaboration du PLUi afin de déterminer les zones humides de son territoire, les zones sont comptabilisées urbanisables, sous réserve d'une hypothétique révision du SAGE. En quoi cette dernière devrait changer la nature des sols répertoriés humides qui pénalise l'urbanisation des hauts fonds de nos collectivités respectives.

**Réponse CCBDC** planche K9

Il est rappelé que les études de zones humides ont été nécessaires parce que le SAGE interdit toute compensation d'une destruction de zones humides pour de la construction de logements, quelle que soit la situation.

*Commentaire de la commission*  
*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC*

**Observation RP 101** déposée par Indivision MAUDUY :

L'Indivision Mauduy demande que la parcelle ZE141 route de Beuzeville au Plain soit reclassée totalement en 1AUG ;

**Réponse CCBDC** planche G8

La parcelle ZE141 classée initialement en IAUB au PLUI de Sainte Mère Eglise. Elle est classée en 1AUG pour la partie Sud au futur PLUI. Elle ne peut être reprise en AU dans sa globalité car, pour la prise en compte de la Loi Climat et Résilience il convient de répartir les zones AU sur l'ensemble du territoire de la Baie du cotentin en y appliquant une réduction de plus de moitié de la consommation de l'espace.

*Commentaire de la commission*  
*La commission prend acte de la réponse de la CCBDC qui vise à respecter les objectifs de la loi climat et résilience.*

**Observation RP 102** déposée par HOLLEY, maire de Sainte-Mère-Église :

En complément de sa visite lors de la permanence du 22 Aout concernant la demande d'implantation du club de tir de Valognes sur la parcelle ZO7, demande la modification de classement de cette parcelle, en A dans le projet de PLUi, pour permettre cette implantation, le conseil municipal s'est prononcé favorable à la majorité pour cette implantation. Planche I8 Proposition de classement en zonage Équipement de loisirs (stand de tir) sous réserve du respect de la réglementation en vigueur

Attention parcelle ZO7 de 3600 m<sup>2</sup> alors que le descriptif du projet laisse supposer une surface nécessaire de 5 à 6000 m<sup>2</sup>

**Réponse CCBDC**

Aucun STECAL ne pourra être créé à cette étape de la procédure.

*Commentaire de la commission*

*La commission note que la zone A autorise sous condition la mise en place d'équipements collectifs avec possibilité d'affouillements et d'exhaussements , nous souhaitons que cette possibilité soit étudiée dans ce cadre.*

**Observation RP 103** déposée par Jérôme EUSTACHE, président de la Cible Valognaise :

Le stand de tir de Valognes a l'obligation de quitter son terrain actuel situé à Valognes, il souhaite s'implanter sur la parcelle ZO7, en accord avec la municipalité de Sainte-Mère-Église. Cette parcelle est zonée en A dans le projet de PLUi.

**Réponse CCBDC** planche

Aucun STECAL ne pourra être créé à cette étape de la procédure.

*Commentaire de la commission*

*La commission note que la zone A autorise, sous condition, la mise en place d'équipements collectifs avec possibilité d'affouillements et d'exhaussements , nous souhaitons que cette possibilité soit étudiée dans ce cadre.*

**Observation RP104** déposée par Jean-Paul MARTIN pour son père Henri MARTIN :

Demande que les parcelles AB287 et 76 (planche I6) sur la commune de Chef-du-Pont soient retenues en zone constructible, il évoque les sondages non réalisés en raison d'une récolte imminente.

En l'absence de possibilité de réalisation des sondages, les terrains concernés ont été écartés des travaux du PLUi (mention bien précisée lors de la demande d'autorisation faite auprès des propriétaires des parcelles)

**Réponse CCBDC** planche I6

L'urbanisation de secteur a été supprimé, à ce stade du développement du territoire vu les réductions imposées à la constructibilité par la Loi Climat et Résilience.

*Commentaire de la commission*  
*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC*

**Observations RD 2 et 3** déposées par M. Jean LECHEVALIER pour l'indivision LECHEVALIER 16 bas de la rue 50590 Regnéville-sur-Mer :

Le requérant demande que les parcelles ZS 61 et ZS 33 sur la commune H7 de Sainte-Mère-Eglise, classées en A par le document d'urbanisme actuellement en vigueur et constituant des dents creuses deviennent constructibles.

Planche H7 classée en Nex autorisant... reprendre règlement page 68



**Réponse CCBDC** planche H7

Ces parcelles sont réservées (en Nex) par la commune à la création d'une aire d'accueil pour les camping-car.

*Commentaire de la commission*  
*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC*

**Observation RD 24** déposée par Mme Irène MANCEAU 48, rue du Parpaillot 50200 Saint-Pierre-de-Coutances :

Mme MANCEAU est propriétaire des parcelles B82 et 116 sur la commune de Saint-Pellerin. Elle demande que ces dernières soient classées en terrain constructible.

**Réponse CCBDC** planche R14

Les parcelles 534 B82 /116 sont classées en zone agricole au futur PLUI et elles étaient déjà non constructibles dans la carte communale.

*Commentaire de la commission*  
*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC*

**Observation RD 25** déposée par Mme Sandy LE DENMART 1, allée des Jardins 50480 Sainte-Mère- Eglise :

Elle est cohéritière des parcelles AC 169, 172, 171, 173, 174 et 175 sur la commune de Ravenoville. Aujourd'hui les parcelles AC 169, 172 et 171 sont en zone à urbaniser (2AU) et les parcelles AC 173, 174 et 175 en zone constructible (UC). Elle est étonnée du changement de classement de ses parcelles en zone Nv alors que celles-ci sont : reculées de la bande des 100m du littoral, entourées de bâti (zone pavillonnaire) des 4 côtés, accessibles de la voie publique par un chemin dont elle est propriétaire, sans contraintes techniques de viabilisation. Elle demande de prendre en compte ses remarques et d'inclure ses parcelles en zone constructible dans le PLUi.

Planche B11 : classement Nv seulement aménagements paysagers compte tenu de la connaissance de l'exposition au risque et la proximité du littoral pas d'habitat possible.

**Réponse CCBDC** planche B11

Le classement prend en compte le risque de submersion

*Commentaire de la commission*  
*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC*

**Observation RD 27** déposée par un anonyme :

Dans le cas de la reconversion de la Tourbière de Sèves, une réflexion est menée sur le devenir des gabions existants (communes concernées : Auvers, Baupré et Méautis).

Le règlement écrit du projet de PLUi prévoit-il quelque chose pour ce type de construction ?

Dans certains cas, des déplacements de huttes ou de mare au sein de la même parcelle ou dans un autre secteur du marais pourraient s'avérer nécessaires. Comment cela peut-il s'envisager ?

JL et ML ne savent pas répondre

**Réponse CCBDC** planche

Le PLUi ne prévoit pas de réglementation spécifique pour les gabions.

*Commentaire de la commission*  
*La commission note qu'en réponse à une question des services de l'Etat, la CCBDC indique qu'aucune délocalisation n'est possible.*

**Observation RD 30** déposée par un anonyme : Pour le déposant, afin de rééquilibrer le bourg de Saint- Pellerin, il est souhaitable de lotir les parcelles OB 275 et 247 (plan 275) Tolvas. Déjà traité

**Observation RD 31** déposée par M. J. TOURAILLE 12, rue de Kervégant 56530 Queven : Le déposant est favorable au lotissement de la parcelle OB 275 commune de Saint-Pellerin.

**Réponse CCBDC RD 30 et 31** planche R14

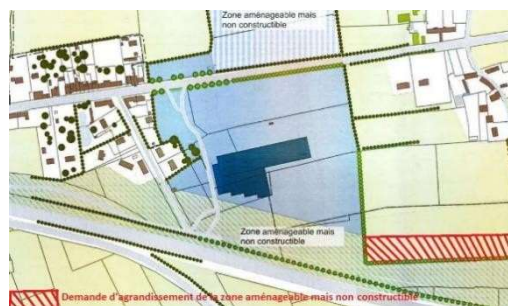
Les parcelles 534 OB 275 et 247 sont classées en zone agricole au futur PLUI de la Baie du Cotentin. Aucune extension linéaire supplémentaire le long de la RD544 (rue de la Dolinerie) n'est retenue, vu son gabarit et l'éloignement des équipements et services.

Les besoins en zone constructible ont été répartis sur l'ensemble du territoire de la Baie du cotentin.

*Commentaire de la commission*  
*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC*

**Observation RD 32** déposée par M. Yvon FAUDEMER PA la Fourchette Catz 50500 Carentan-les-Marais :

M. FAUDEMER demande d'étudier la possibilité d'agrandir par une bande rectangulaire la zone aménageable, mais non constructible, sur le terrain situé au PA la Fourchette à Catz (parcelle O 391).



**Réponse CCBDC** pas de modification

Le PLUi permet dès à présent des extensions et la mise en place de masques paysagers

*Commentaire de la commission*  
*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC*

**Observation RD 33** déposée par Mme Françoise BATIFOL, Cour de la Fontaine Ravenoville : Mme BATIFOL analyse plusieurs sujets :

- Sur la forme :

Avant l'ouverture de l'enquête publique, les documents étaient consultables en ligne malheureusement dans un format très peu adapté (calamaeo). Les documents ont été transformés en PDF pour l'EP mais sans possibilité, pour les gros documents, d'accéder directement à certaines sections depuis la table des matières. Point le plus important : le règlement graphique, d'une part, présenté sous forme globale avec un carroyage rendant très compliqué l'accès à un secteur donné ; une présentation par commune, en PDF avec une

version papier fournie aux commissaires enquêteurs pour les permanences aurait été nécessaire

; de plus, la présentation en noir et blanc n'a pas facilité la lecture de ce règlement. Les OAP ne sont pas non plus présentes sur le document graphique.

- Sur le fond et sur des sujets particuliers :

L'axe 4 du PADD, orientation 10, traite des déplacements, avec dans les orientations "Création d'un réseau de voies et itinéraires cyclables et/ou pédestres en compatibilité avec les schémas directeurs cyclables", qui décrit plusieurs actions notamment au niveau des équipements. Il y a un vrai besoin de sécurisation des voies empruntées au quotidien par les cyclistes et les piétons (et par les touristes), ce qui peut passer par des aménagements moins coûteux : panneautage indiquant par exemple les distances de dépassement, d'axes utilisés préférentiellement par les cyclistes, marquage au sol... le sujet du stationnement est capital, là aussi il y a de grands manques. L'intermodalité est abordée notamment depuis la gare de Carentan : alors que la SNCF installe en Normandie des abris vélos ("Nomad-train"), il n'y en a pas dans le Cotentin, pourquoi ?

- Propose :

Habitant Ravenoville, je propose que soit créé un emplacement réservé permettant aux piétons d'aller du carrefour de la plage à celui de Marmion de façon sécurisée (ce n'est pas du ressort de la CCBC, mais un passage piéton serait le bienvenu au carrefour de Marmion, sur la D14...), cf. schéma joint.

### Réponse CCBDC

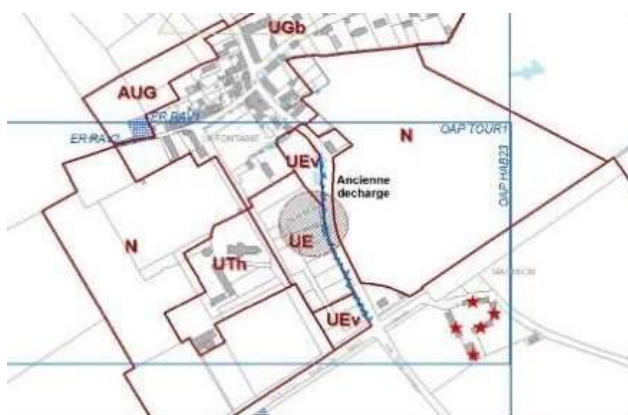
Il ne peut être ajouté d'emplacements réservés après l'enquête publique, pour autant la proposition est prise en compte par les élus.

#### *Commentaire de la commission*

*Nous invitons les élus à poursuivre la réflexion sur la demande de la requérante*

- demande :

Toujours sur Ravenoville, les bâtiments de Marmion sont pastillés en changement de destination, quel est le projet sur cet ensemble (projet mémoriel, hébergement) ?



### Réponse CCBDC

Le projet devra être compatible avec le changement de destination rendu possible par l'étoilage rouge (page 60 du règlement)

*Commentaire de la commission*

*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC concernant l'étoilage*

- sur Ravenoville également, quel est le devenir de la zone du "lotissement", face au château, maintenant classée en UE/UEv ?

**Réponse CCBDC**

Futur équipement mémoriel indiqué OAP n°23 Secteur UEv page 22 du règlement

*Commentaire de la commission*

*Cet emplacement est réservé au futur équipement mémoriel (OAP 23)*

- sachant que ce lotissement n'a jamais vu le jour et que la demande n'a pas été au rendez-vous, est-il pertinent de proposer l'OAP n°23 avec un quartier résidentiel d'une quinzaine logements au nord du village ? De plus l'accès par la D14 à ce nouveau quartier ne semble pas très sûr (du moins sans aménagement, le département a demandé une limite à 50 km/h mais de façon générale les véhicules entrent trop vite dans le village.

**Réponse CCBDC** planche D10

Ouverture à l'urbanisation en phase 3 si réalisation de la desserte. Plus cohérent que la précédente implantation du lotissement et en continuité de l'urbanisation existante.

*Commentaire de la commission*

*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC et d'une réalisation de cette urbanisation dans une phase à venir*

**Observation RD 34** déposée par M. Jean-Pierre LHONNEUR Bd de Verdun Carentan :

M. LHONNEUR émet plusieurs observations sur le projet d'arrêt du PLUI :

1°) Sur la planche S9, l'ISDI (cadastré ZK 35 et ZK 36 en partie) en voie de cessation d'activité d'exploitation est en zone AC.

Si le règlement prévoit pour la zone AC en page 60 : « sont seulement autorisées celles liées à la gestion des déchets, et à la remise en état du paysage et de l'environnement du site, ou à des installations d'énergie renouvelable. »

Le règlement dispose dans cette même page que pour les installations solaires elles doivent être « à visée agrivoltaïque au sens du code de l'Énergie ». A la cessation de l'exploitation de l'ISDI, la commune envisage un projet photovoltaïque au sol cependant



il n'est pas envisagé qu'il soit à visée agrivoltaïque. Il est donc demandé la modification de cette disposition où l'intégration d'une mention « l'exception des zones Ac ».

### **Réponse CCBDC**

La rédaction du règlement sera revue pour autoriser explicitement ces installations solaires

*Commentaire de la commission*  
*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC*

2°) Concernant les zones UZb et UZc, la hauteur est limitée à une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 12m et une hauteur maximale de 15m, ces dispositions ne s'appliquant pas aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectif.

Compte tenu du ZAN et de la volonté de densifier les constructions tant en matière d'habitat qu'en matière d'activités économiques, cette limitation des hauteurs de construction pourrait être ponctuellement à frein

à l'extension et la densification de telles activités. Aussi, je sollicite que cette limitation de hauteur puisse être portée à une hauteur un peu plus importante comme 18 mètres.

### **Réponse CCBDC**

Le règlement écrit des zones UZb et UZc sera revu

*Commentaire de la commission*  
*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC*

3°) Planche Q11 : Un secteur de projet avait été envisagé le long des voies SNCF. Compte tenu de son emprise restreinte, ce secteur de projet n'a plus d'intérêt. De plus la SNCF a des projets sur la partie des terrains se situant à l'ouest. La partie Est pourrait, elle, accueillir de l'habitat. Il y a donc lieu de redéfinir un classement de cette zone, conformément au plan transmis par la SNCF faisant apparaître la partie conservée par la SNCF pour ses infrastructures à venir.

### **Réponse CCBDC**

A la demande de la commune, le « secteur d'attente de projet d'aménagement global » sera retiré

*Commentaire de la commission*  
*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC*

4°) Planche P10 : il y aura lieu, pour se conformer à la demande des services de l'État de prévoir une OAP sur le secteur ouvert à l'urbanisation (UZa) sur les parcelles cadastrées AK 89 et ZC 111 pour partie.

## Réponse CCBDC

Une OAP sera ajoutée

*Commentaire de la commission*  
*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC*

5°) Sur la planche L13 : les propriétaires des immeubles de l'exploitation agricole située au nord de la décharge ont indiqué qu'il n'y avait plus de siège d'exploitation suite à leur cessation d'activité.

**Réponse CCBDC** planche L13

Cf RP 36 / la mention d'un site d'exploitation agricole sera retirée ; les constructions seront étoilées

*Commentaire de la commission*  
*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC*

6°) Concernant le règlement de la zone UG, je sollicite que dans le cadre de la hauteur maximum des constructions (page 29 du règlement), ne soit pas pris en compte les sous-sols ou entresols qui ne dépassent pas le niveau du sol de plus de 1.50 mètres en lieu et place d'un mètre.

**Réponse CCBDC** planche

Le règlement sera modifié dans ce sens.

*Commentaire de la commission*  
*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC*

7°) Concernant les terrains utilisés par la communauté des gens du voyage, il y a lieu de prévoir un dispositif réglementaire permettant de positionner, de façon exceptionnelle, des STECAL afin de permettre la possibilité de créer 20 m<sup>2</sup> par unité foncière pour la création des commodités sanitaires.

**Réponse CCBDC** planche

Des STECAL ne peuvent pas être ajoutés à ce stade de la procédure. Elles pourront être envisagées lors d'une prochaine modification du PLUi

*Commentaire de la commission*  
*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC*

**Observation RD 35** déposée par Philippe POUTREL 6, rue Seine Prolongée Rouen :

M. POUTREL détenteur en indivision de la parcelle Réf ZN 76 (planche I 8) sur la commune de Ste Mère Église souhaiterait que ladite parcelle, relativement proche du centre de la commune passe en zone constructible.

Il joint à cet effet en PJ : 1er feuillet d'une demande de CU déposé depuis un certain temps afférente au dit terrain ; plan couleur ;- plan de la matrice cadastral annexé au CU précité.

**Réponse CCBDC** planche I8

La parcelle ZN76 a été classé en zone agricole vu son affectation et sa situation à l'écart de l'urbanisation et en bordure de la RN13.

*Commentaire de la commission*  
*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC*

### **Changement de destination des bâtiments à/ou étoilés :**

**Observation RP 36** déposée par Mme et M. François MAUGER 2 rue du Moulin de la Mer 50480 Brucheville :

Les déposants demandent que les bâtiments en pierre implantés sur la parcelle OA 215 (planche L 13) soient étoilés en vue d'une transformation de ces derniers en habitation.

**Réponse CCBDC** planche L13

L'étoilage de ces bâtiments agricoles ne peut s'envisager car ils sont situés en zone de risques (sous le niveau de la mer).

*Commentaire de la commission*  
*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC*

**Observation RP 41** déposée par Mme NOEL Neuville-au-Plan :

La requérante demande que l'étoilage des bâtiments situés sur les parcelles 220 et 82, section OA sur la commune de Neuville-au-Plain soit supprimé (planche F7).

**Réponse CCBDC** planche F7

L'étoilage sera supprimé à la demande du propriétaire

*Commentaire de la commission*  
*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC*

**Observation RP 42** déposée par M. et Mme de CAGNY à Ecoqueneauville SAINTE MERE EGLISE

Les requérants demandent que les bâtiments situés sur les parcelles 193, 194, 195 section OA sur la commune d'Ecoqueneauville (planche H9) soient étoilés « en changement de destination possible habitat ».

Etoilage rouge sauf habitation principale et bâtiments agricoles type stabulation



**Réponse CCBDC** planche H9

Il est proposé l'extension de la zone urbaine, permettant plus d'évolutions.

*Commentaire de la commission*  
*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC*

**Observation RP 64** déposée par M. Pascal CLEMENT 2, les Unelli Saint-Côme-du-Mont :

Le requérant demande que le bâtiment situé sur la parcelle ZB70 (planche D-10) soit identifié en changement de destination possible « habitat ».

**Réponse CCBDC** Planche N9

Le bâti sur la parcelle ZB 70, qui est un hangar, ne peut être étoilé par rapport à l'accès à la parcelle s'effectuant par le chemin du champ de foire voie desservant des parcelles agricoles et non prévu pour la desserte d'une maison.

*Commentaire de la commission*  
*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC*

**Observation RP 72** déposée par M. Nicolas ONFROY :

Il souhaite « étoiler » les bâtis anciens de son site secondaire pour le faire évoluer vers de l'habitat, seule solution, vu les contraintes (loi Littoral et autres), pour loger les salariés de ses diverses activités. Il prévoit centraliser son activité agricole sur le site « Terre de Lavalle ».

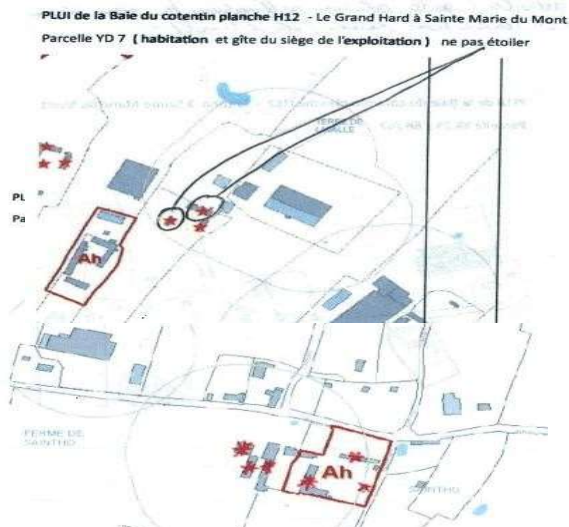
(3 pièces jointes).

### Réponse CCBDC

L'étoilage sera maintenu (prise en compte des seuils pour l'hébergement touristique)

Le STECAL Ah sera revu pour tenir compte des extensions du bâti existant (loi littoral)

Site secondaire : le périmètre repérant un site d'exploitation agricole sera supprimé autour du site secondaire et les bâtiments étoilés



*Commentaire de la commission*

*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC*

**Observation RP 96** déposée par M. Jean-Louis JEANNE 6, la Bastille 50360 Picauville :

Le requérant demande que le bâtiment commercial situé sur la parcelle

D 822 soit étoilé en vue d'un changement de destination vers une habitation.

### Réponse CCBDC planche K5

Le bâtiment existant ayant une destination artisanale et avoisinant des habitations, il sera proposé de l'étoiler pour un changement de destination habitation.



*Commentaire de la commission*

*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC*

**Observation RP 100** déposée par Laurie et Arnaud CUQUEMELLE 1, le Grasmont Neuville-au-Plain : Le requérant refuse les 2 étoiles sur les 2 maisons 1, le Gramont.

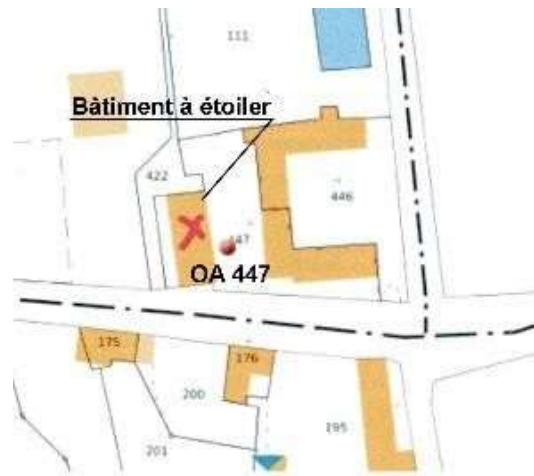
### Réponse CCBDC planche

A la demande du propriétaire, l'étoilage sera supprimé

*Commentaire de la commission*  
*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC*

**Observation RD 23** déposée par M. Ceran FERREY, 11 route des Alliés 50480 Turqueville :

M. FERREY demande l'étoilage (en rouge sur le plan ci-contre) du bâtiment implanté sur la parcelle OA 447 (planche H 9) sise 11 route des Alliés à Turqueville (une pièce jointe).



**Réponse CCBDC** planche H9

La parcelle OA 447 est classée en zone UG**B** au futur PLUI, L'étoilage du bâtiment n'est pas nécessaire en zone urbaine.

*Commentaire de la commission*  
*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC*

**Observation RD 29** déposée par la mairie de Neuville-au-Plain :

La mairie de Neuville-en-Plain signale que le bâti remarquable NAP 5 (maison) est localisé au hameau de Grasmont et non au hameau des Osmonts.

**Réponse CCBDC** planche

Le document sera corrigé

*Commentaire de la commission*  
*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC*

## Environnement : haies, zones humides, zones protégées :

**Observation RP 10** déposée par M. Paul GERARD demeurant 7 les Surelles Gourbesville et concernant la commune de Gourbesville :

La haie figurant entre les parcelles 542 et 543 n'existe plus. Mais haie présente le long de la route pour les parcelles 542 et 543, section OA ;

La haie entre les parcelles 546 et 547 n'existe plus, mais haie le long de la route parcelle 547, section OA ;

Haie existant le long de la route section OA parcelles 390, 550, 551 et 543.

**Réponse CCBDC** planche

L'atlas des haies sera mis à jour

*Commentaire de la commission*  
*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC*

**Observation RP 14** déposée par Mme Francine DUCHEMIN-NOYON de Neuville-au-Plain :

IL n'y aurait pas de haie entre les parcelles 95, 92 et 93, ni sur la 91 (ce sont des douves) et la 161 ; Sur la parcelle 162, il n'y a pas de haie ; Il s'agit d'une plantation aléatoire ;

Sur les parcelles 83, 84, 89 et 77 il est noté la présence d'une haie. La demande de supprimer cette mention ;

La haie couvre la quasi-totalité de la surface des petites parcelles.

- Mise à jour atlas des haies

**Réponse CCBDC** planche

L'atlas des haies sera mis à jour

Remarque : les haies sont représentées de façon symbolique.

*Commentaire de la commission*  
*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC*

**Observation RP 83** déposée par M. Claude GUILLEMETTE :

Pour M. GUILLEMETTE, il faut :

- Arrêter de massacrer les haies et restaurer celles qui ont été saccagées. Il est urgent de se préoccuper du patrimoine normand, de l'environnement et de lutter contre le réchauffement climatique ;
- Restaurer, entretenir et aménager nos chemins dont beaucoup sont dans un état pitoyable voire récupérés par les cultivateurs. Une dizaine de circuits sont possibles à partir de Carentan afin d'améliorer le cadre de vie et développer le tourisme.
- Au moment de la pénurie d'eau, il convient de protéger le bassin de Carentan quoi qu'il en coûte et d'encourager toutes formes d'agriculture respectueuse de notre environnement.

Il est sceptique sur le devenir de ses observations (comme pour les aménagements cyclables). Néanmoins, il fait son devoir de citoyen.

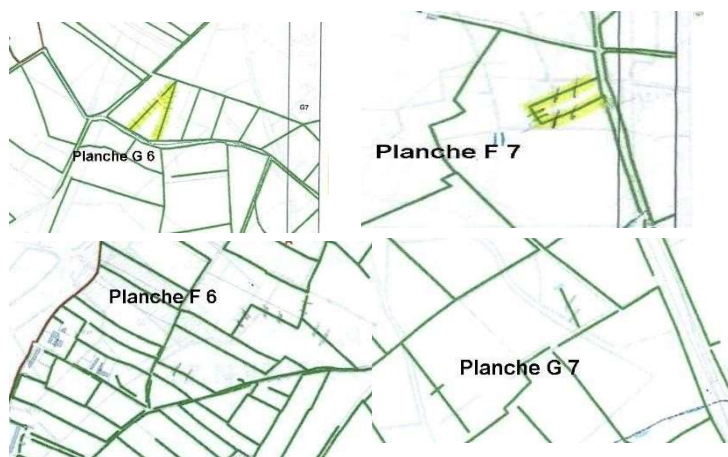
### Réponse CCBDC planche

Le PLUI prend en compte ce patrimoine naturel par des règles et des OAP. Le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale

*Commentaire de la commission*  
*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC*

**Observation RD 28** déposée par la mairie de Neuville-au-Plain 3, rue de l'Eglise :

La mairie de Neuville-en-Plain demande la suppression de certains linéaires de haies comme indiqué sur les 4 plans joints.



### Réponse CCBDC planche

Mise à jour atlas des haies

*Commentaire de la commission*  
*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC*

### **Autres :**

**Observation RP 4** déposée par Mme Céline LAUTOUR, maire déléguée de Ravenoville :

Les habitations qui se situent derrière la digue sont de 0,50 m à 1 m au-dessous du niveau de la haute mer. Compte tenu de la remontée des nappes on doit réaliser une zone refuge de 1,50 m<sup>2</sup> par occupant en hauteur.

Ne peut-on pas proposer uniquement une zone d'habitabilité au « 1<sup>er</sup> étage » et de délaissé le rez-de-chaussée pour faire face à la remontée des nappes à venir ?

Des études sont en cours afin d'obtenir une meilleure connaissance des risques liées au recul du trait de côte et à la remontée des nappes.



Les cartographies qui en résulteront amèneront nécessairement les collectivités à adopter des réglementations pour les zones à risques identifiées.

### Réponse CCBDC

La prise en compte de ces risques évolue avec leur connaissance. Le PLUi n'est qu'une seconde étape après celle de l'application de la « doctrine » aux autorisations d'urbanisme.

#### *Commentaire de la commission*

*La commission préconise d'attendre le résultat des études en cours et la modification de la réglementation*

**Observation RP 7** déposée pour sa commune par M. Charles de VALLAVIELLE, maire délégué de Sainte-Marie-du-Mont :

Suite à la montée des eaux, le musée de Utah Beach sera à déplacer. Le souhait est de réserver une place pour transférer le musée sur le coteau, face à la mer.

#### Réponse CCBDC planche

Le PADD du PLUI évoque cette réflexion sur la relocalisation du site du musée.

La réservation d'un secteur pour relocaliser le musée est prématurée, des études sont nécessaires pour préciser un projet et son échéance. Pour cela, la commune pourra ainsi s'inscrire dans les démarches proposées par les services de l'Etat.

#### *Commentaire de la commission*

*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC sachant qu'il serait utile d'anticiper la mise en place de zones réservées*

**Observations RP 8 et RP 9** déposées par Mme Gisèle DESAUNETTE et M. Jean-Eudes DESAUNETTE La Heurguerie à Audouville-la-Hubert :

Mme DESAUNETTE ayant une fille handicapée, souhaite faire des travaux d'adaptation de son logement (salle d'eau...). Elle est retraitée MSA (ex agricultrice). Voir avec sa caisse de retraite pour les aides possibles.

Elle a une boulangerie sur la parcelle n°71 (en indivision avec ses enfants) qui pourrait être restaurée. Peut-on la transformer en habitation ?

#### Réponse CCBDC planche H11

La demande d'aide ne peut être traitée dans le cadre du dossier du PLUI

Le bâti existant «boulangerie » sur la parcelle OB71 est de trop petite taille. Le Code de



l'urbanisme n'autorise pas l'extension des bâtiments qui sont étoilés mais seulement celle des logements existants.

*Commentaire de la commission*  
*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC*

**Observation RP 15** déposée par M. Matthieu GIOVANNONE, maire de la commune :

Parcelle ZD 81 : maison à considérer comme habitat (ex bâtiment agricole rénové). Problème de raccordement des réseaux.

**Réponse CCBDC planche I1**

La parcelle ZD 81 est classé en zone agricole.

Si le bâtiment agricole a été rénové sans effectuer une demande préalable d'autorisation cela n'est pas du fait du PLUI. Le propriétaire aurait dû déposer une autorisation d'urbanisme cela lui aurait permis d'être informé de la situation des réseaux. Le PLUI ne peut répondre aux difficultés de réseaux.

L'étoilage peut être proposé mais cela n'engage pas la collectivité à desservir la parcelle.

*Commentaire de la commission*  
*Nous suivons la position de la CCBDC*

**Observation RP 33** déposée par M. Dominique BELAMY, Les Veys :

En tant qu'habitant sur la zone ZD 12 pourra-t-on faire une extension sur une maison d'habitation (garage, abri de jardin, carport...). Il aurait été bien que des réunions dans chaque commune aient lieu pour clarifier le futur PLUI.

**Réponse CCBDC planche 15**

La parcelle ZD 12 est classée en zone agricole au sein du futur PLUI. Pour envisager l'extension mesurée de l'habitation et ou la construction d'une annexe type garage ou carport) il faudra se référer au règlement écrit de la zone Agricole

Il y a eu une concertation publique qui, lors de réunions, permettait de discuter avec les élus, le technicien et bureau d'étude. Le service urbanisme de la CCBDC se tient à votre disposition sur rendez-vous pour

« clarifier » le PLUI

*Commentaire de la commission*  
*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC qui propose un rendez-vous*

**Observation RP 34 et RP 59** déposées par M. Daniel GARDANNE 10 rue de la Fourchette Saint- Pellerin 50500 Carentan-les-Marais :

M. GARDANNE demande si la rue de la Fourchette, commune de Saint-Pellerin, sera fermée à la circulation à la fin de la zone UGb, comme prévu depuis longtemps (planche Q 13).

*« Comment justifier qu'une entreprise dite « fleuron » a méprisé l'écologie depuis des années, méprisé l'environnement, méprisé les règles d'urbanisme, méprisé le bien-être des riverains sous le regard des élus ? »*

Il joint un courrier dans lequel il reprend les objectifs de l'OAP n° 6 sur la commune de Catz où se situe cette entreprise, dans lequel il cite les objectifs mentionnés : remise en valeur du paysage du site – organiser l'extension/densification du site. Pour lui, ce stockage d'engins de chantier n'a fait l'objet d'aucune démarche urbanistique préalable, compte tenu du nombre important d'engins de chantier en stationnement, l'installation devait être précédée de la délivrance d'un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du code de l'urbanisme, qui aurait difficilement pu être accordé, l'assiette foncière ne se situe pas en partie actuellement urbanisée de la Commune. Il écrit « Or le projet d'OAP n° 6, dans sa rédaction actuelle, a pour unique objectif de régulariser une situation individuelle illégale au regard des dispositions du Code de l'Urbanisme ». Une feuille jointe.

#### **Réponse CCBDC planche Q13**

La fermeture de la rue de la Fourchette à la circulation relève du code de la voirie et non du code de l'urbanisme. La demande devra se faire auprès du gestionnaire de la voirie.

<p><i>Commentaire de la commission</i> <i>Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC</i></p>
--

**Observations RP 37 et RP 84** déposées par M. Anthony HEROUARD 17 rue Yser 50500 Carentan : Pour M. HEROUARD, il est souhaitable de prendre en compte, pour les habitants de la résidence « *Le Clos du Bault Duck* », la remontée de nappe en surface de la parcelle ZE 51 et son évacuation. Actuellement, l'eau de cette parcelle s'évacue vers les habitations à cause de la pente naturelle du terrain. Est-il acceptable d'avoir les eaux d'un cimetière dans son jardin ?

Il demande qu'une attention soit portée sur la préservation de la haie bocagère en périphérie du futur parc- cimetière, elle occultera naturellement le cimetière et facilitera son intégration à proximité d'une zone habitée.

#### **Réponse CCBDC planche**

Les études pour la création du nouveau cimetière prennent en compte les enjeux de gestion des eaux pluviales ; elles prévoient la reconfiguration du système de gestion.

(voir livret 2 / ch 15 page 44)

*Commentaire de la commission*

*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC, cependant dans l'OAP ACT N° 3 la zone humide ne figure pas. La commission recommande la préservation et la densification des haies comme décrit dans l'OAP*

**Observation RP 52** déposée par M. Antoine PIEDAGNEL 25, route de l'abbé Bihel Montmartin-en- Graignes :

Propriétaire des parcelles ZK 72 et 73. Je reçois toutes les eaux pluviales du lotissement au-dessus et le réseau n'est pas entretenu et inadapté. Un courrier a été envoyé à Carentan et est resté sans réponse.

**Réponse CCBDC**

La gestion des eaux pluviales d'un lotissement existant ne peut se résoudre par le PLUI.

Votre observation sera transmission à la mairie. Le futur PLUI quant à lui, prévoit lors des aménagements de nouvelles zones à urbaniser ou lors des autorisations d'urbanisme la prise en compte de la gestion des eaux pluviales.

*Commentaire de la commission*

*Voir RP 37 et 87*

**Observation RP 55** déposée par M Jean-Marie LÉBOULANGER 48, route de l'abbé Bihel Montmartin- en-Graignes : Propriétaire de la parcelle ZD 96, route de l'abbé Bihel, je ne souhaite aucune modification de la voirie.

**Réponse CCBDC planche T15**

La parcelle ZK 96 (et non ZD) emplacement réservé ne présume pas d'une réalisation à court ou moyen terme.

*Commentaire de la commission*

*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC. Toutefois, nous considérons que la taille de la partie réservée impacte à la marge la parcelle ZD 96.*

**Observation RP 62** déposée par M. David VILLAND et Mme Cécile GRATON 47 rue Mary Saint-Côme- du-Mont :

Propriétaires de la parcelle ZA 21 (planche N 8), ils ont déposé au printemps une demande de permis de construire pour 5 abris chevaux de 30 m<sup>2</sup> chacun, qui a été « retoquée » pour

cause « d'implantation en zone littoral » ce motif les interroge ? Ils souhaiteraient dans l'avenir créer un camping à la ferme pour un accueil touristique en lien avec leur activité équestre et agricole, dans le bas de cette parcelle, quelles sont les exigences, demandes, restrictions ?

### **Réponse CCBDC planche N8**

La parcelle ZA21 fait l'objet d'un dépôt de permis de construire PC 050 099 24 Q0026 ayant pour objet la construction d'un bâtiment pour abriter des chevaux. Il est en cours d'instruction. La décision n'est pas encore transmise.

Cette parcelle est concernée par la loi littoral et l'avis conforme du Préfet est requis car la commune est régie par le règlement national d'urbanisme.

Les terrains de camping, aire naturelle, parcs résidentiels de loisirs et l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (résidence-mobile, chalet, bungalow, ...) sont interdits en commune littorale en dehors des zones urbanisées.

*Commentaire de la commission*

*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC*

**Observation RP 68** déposée par André CHARLES 14 rue de la Riverette Saint-Georges-de-Bohon : Demande la prolongation d'un mois de l'enquête publique au motif d'une insuffisance de publicité.

Remet des documents qui sont à apprécier (expropriation et enclavement illégal) au regard de la libre circulation des citoyens et des biens d'intérêt public.

Le PLUi doit être compatible avec le SCOT dont la consultation lui a été refusée. (9 pièces jointes).

### **Réponse CCBDC planche**

La demande de prolongations de 'l'enquête ne se justifie pas. La procédure a bien été respectée et les mesures de publicités également. L'avis d'enquête est même paru dans le journal une fois en plus.

La consultation du SCOT ne peut être refusée. Le service urbanisme de la CCBDC détient un exemplaire papier consultable aux heures d'ouverture de la collectivité. De plus, le document approuvé est accessible en ligne <http://www.scot-cotentin.org/>

*Commentaire de la commission*  
*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC*

**Observation RP 85** déposée par M. Jean ANNE 15, rue de l'Yser 50500 Carentan :

Le requérant habite depuis 18 ans à cette adresse et est voisin de M. HEROUARD. Ils sont attentifs au projet de nouveau cimetière. Cette année, l'eau s'est installée sur sa pelouse à une hauteur jamais vue. De ce fait, nous souhaitons garder la haie. Il a signalé ces remontées d'eau aux personnes venues évaluer ce terrain et il tient des photos à disposition.

**Réponse CCBDC planche**

Les études sont en cours

*Commentaire de la commission*  
*Voir réponse RP 37 et 84*

**Observation RP 93** déposée par Mme et M. Gérard VOYDIE 19, route des salines Montmartin- en- Graignes, Président de l'association syndicale de la Basse Vire - lettres annexées au registre :

Lettre annexée au registre en date du 6 avril 2021 : Nous avons obtenu un permis de construire en 2009, référencé n° PC 050 348 09 W0015 sur la parcelle anciennement cadastrée AZ 53, Cette construction n'a pas été réalisée dans les délais autorisés. Nous aimerions savoir s'il est possible d'inclure de nouveau ce terrain (devenu ZI-44) dans le plan local d'urbanisme intercommunal de la

CCBC pour un ou plusieurs lots ? Vous trouverez en annexe une photocopie du permis de construire ainsi qu'un plan de situation. (Non joint).

Lettre annexée au registre datée du 10 septembre 2024 :

1-En 2009, la parcelle cadastrée ZI 44 avait fait l'objet d'un certificat d'urbanisme suivi d'un permis de construire référencé n° PC 050 348 09 W0015 sur la parcelle anciennement cadastrée A-253. Cette construction n'a pas été réalisée et en avril 2021 (copie du courrier ci-joint) nous avons demandé la CCBC s'il était possible de l'intégrer au PLUi. Ce courrier est resté jusqu'à maintenant sans réponse. Nous renouvelons cette demande aujourd'hui pour ce terrain qui n'est plus cultivé et en friche.

**Réponse CCBDC planche S15**

La parcelle est classée en zone agricole A au sein du futur PLUI

Les exigences de réduction de consommation foncière imposées par la loi Climat et Résilience et la situation géographique de la parcelle, ne peut permettre la constructibilité de cette parcelle en 2024.

*Commentaire de la commission*

*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC*

2-J'exprime mon inquiétude Sur le devenir et la possibilité d'agrandissement des exploitations agricoles existantes situés en zones inondables. Leur sera-t-il possible d'agrandir leur maison d'habitation et de construire de nouveaux bâtiments agricoles permettant de développer leur activité agricole, se pose aussi le quid de la valeur vénale du foncier agricole situé dans ces périmètres. Le PLUi a-t-il réservé des zones pour transférer les sièges d'exploitation touchés par la montée des eaux marines ?

**Réponse CCBDC**

Le future PLUI ne prévoit pas de zones dédiées pour la relocalisation des activités agricoles. Cf réponse RP

*Commentaire de la commission*

*Aucune zone n'est réservée pour l'instant, nous invitons la collectivité à réfléchir à ce problème.*

**Observation RD 1** déposée par M. David CROCHET :

M. David CROCHET attire l'attention sur les plans 4d-"plans-des-servitudes-d'utilité-publique" page 4 commune de Montmartin-en-Graignes qui présentent une servitude pour la ligne électrique dont la partie Est et Ouest semble erronée car cette ligne a fait l'objet d'un enfouissement avant 2019.

**Réponse CCBDC**

Les études pour la création du nouveau cimetière prennent en compte ses enjeux de gestion des eaux pluviales ; elles prévoient la reconfiguration du système de gestion.

*Commentaire de la commission*

*La réponse de la CCBDC est inappropriée à cette observation ;*

*Nous invitons le pétitionnaire à mettre à jour les plans des servitudes s'il y a erreur avérée*

**Observation RD 4** déposée par un anonyme :

Ce requérant anonyme estime que "l'enquête est floue et sa présentation complexe".

**1.3.3 Réponse CCBDC**

Le projet d'arrêt du PLUI est un document de planification à l'échelle du territoire de la Baie du cotentin (23 communes), il est donc conséquent et il faut donc se familiariser avec cet outil.

Le service urbanisme de la CCBDC est à votre écoute.

*Commentaire de la commission*  
*Nous prenons acte de cette réponse de la CCBDC*

## Observations de la commission d'enquête :

### Démographie et construction :

#### Question :

Y a-t-il nécessité de construire dans une phase de diminution (au mieux stagnation) de la population) ?

#### **1.3.4 Réponse CCBDC**

Sur le principe, ce n'est pas parce que la population stagne qu'il n'y a pas de besoin de logements. La population du territoire stagne essentiellement parce qu'elle vieillit (les décès et les départs de jeunes s'équilibrent avec les naissances et l'arrivée de population) ; en conséquence, le nombre de personnes par logements diminue, mais parallèlement il existe toujours des besoins de logements en particulier pour les familles et les plus jeunes.

De plus, l'arrivée de retraités sur le territoire ou le passage en logements touristiques peut diminuer le nombre de résidences principales.

Enfin, l'économie (dynamique) du territoire repose sur des emplois d'employés et d'ouvriers, qu'il convient de loger. Or la rénovation des logements anciens suppose des coûts conséquents incompatibles avec leur budget.

Pour toutes ces raisons, le PLUi prévoit la création de logements neufs, indispensables à la dynamique et économique et générationnelle du territoire. Elle en favorise la création sur les pôles urbains équipés et bien desservis.

Il reprend les orientations du SCOT qui à son échelle, et sur le fondement d'un projet politique, a défini des orientations en termes de production de logements. Pour autant, le PLUi phase la mise en marché de ses logements, ce qui laissera la possibilité, à chaque étape d'adapter la production à la réalité des besoins (voir les justifications apportées Livret 3-ch17).



## OBJECTIF 1.2 : pour une **démographie** dynamique

+ 900 habitants d'ici 2036

Territoire	Typologie de polarité	Population supplémentaire	Population supplémentaire	Population supplémentaire	Total sur 20 ans
		Phase 1 : 6 ans	Phase 2 : 8 ans	Phase 3 : 6 ans	
Baie du Cotentin	Pôle Métropolitain d'appui	129	316	451	10 890
	Pôle d'équilibre	43	95	134	3 360
	Tête de réseau	37	90	128	3 610
	Rurale de proximité	32	75	107	4 950
	Rurale	24	54	76	2 170
	<b>Total</b>		<b>265</b>	<b>632</b>	<b>896</b>
SCoT Cotentin	Valeur absolue	2 212	5 304	7 504	218 040
	TCAM	0,18%	0,36%	0,50%	0,36%

Commentaire de la commission :

L'augmentation de la démographie « optimiste » induit une augmentation de la construction de logements qui nous semble injustifiée même si elle respecte les objectifs du SCOT.

## Consommation d'espaces de référence :

Suivant les méthodes utilisées : bureau d'études, la SAFER ou CEREMA, la consommation d'espace au sein de la CCBDC entre 2011 et 2020 varie de 160 à 212 ha (page 10 du livret 2 par exemple).

### Question :

- Quels sont les critères retenus pour choisir la méthode SPARTE / CEREMA ?

### Réponse CCBDC

Les choix de méthode du PLUi sont exposés Livret 3 ch16 / page 7. Les études réalisées sont portées en annexes documentaires.

Commentaire de la commission :

Le livret 3, chapitre 16, page 7 justifie le choix de la méthode SPARTE/CEREMA mais ne dit pas pourquoi la méthode CCF, pourtant utilisée par le SCOT du pays du Cotentin, n'a pas été retenue. Ceci nous autorise à penser que la méthode SPARTE/CEREMA a été choisie car plus favorable au projet du pétitionnaire.

## Potentiel urbanisable :

Vous écrivez (page 4 du résumé non technique et page 10 du livret 2) :

« Le projet de PLUi repose sur un potentiel d'urbanisation évalué à 118 ha pour 14 ans : 55 ha pour les activités économiques (hors celles présentes dans les quartiers d'habitat) + 52 ha

pour l'habitat (y compris les grands secteurs dans l'enveloppe urbaine) + 11 ha pour les équipements collectifs, soit une tendance de 8,4 ha en moyenne annuelle. »

**Question :**

- Pourquoi ne pas évaluer le potentiel d'urbanisation pour la durée estimée du PLUi (2040) ?

**1.3.5 Réponse CCBDC**

Comme explicité Livret 2 / chapitre 13- page 9, le PLUi justifie sa prise en compte de la trajectoire ZAN voulu par la loi climat et résilience, en s'inscrivant dans les différentes périodes suivantes :

- celles du SCOT (avec lequel il doit être opposable) qui raisonne sur 3 périodes (de 2020 à 2040) : 14 ans pour les deux premières phases et 6 ans pour la dernière
- celles de la Loi Climat et Résilience (qui raisonne sur 2021/2030, pour la réduction de la consommation de l'espace et sur 2031/2040 pour la réduction de l'artificialisation).

Sachant que le SCOT doit être modifié pour être mise en compatibilité avec le SRADDET d'ici 2027 et que cette mise en compatibilité supposera la remise en question de l'urbanisation qu'il projette en dernière phase, et que par voie de conséquence, le PLUI devra être mis en compatibilité d'ici 2028, il a été retenu de raisonner sur une moyenne annuelle correspondant à ce qui sera réellement possible (en application du phasage de l'urbanisation) avant cet ajustement prévu, pour justifier de la prise en compte de la trajectoire voulue par la loi Climat et résilience, par ce nouveau document de planification.

Commentaire de la commission :  
 Nous avons bien compris que la 3<sup>ème</sup> phase servirait de variable d'ajustement. Néanmoins le projet devra être mis en compatibilité avec le SCOT d'ici 2028. Cependant, une estimation de la consommation d'espaces pendant la durée d'application du PLUi (2040 ?) aurait permis de mieux appréhender la conformité du projet avec le ZAN 2050.

**Tableau de surfaces des différentes zones du PLUi :**

- **Activités économiques :**

Le tableau ci-dessous (Page 45 du livret 2 et 10 du résumé non technique) présente les superficies à urbaniser pour les activités économiques :

AUZ = A urbaniser (activités économiques)		40,8
1 AUZ		18
Dont	1 AUZa	6
	1 AUZb	6
	1 AUZc	5
2 AUZ		5
AUZ		17,8
Dont	AUZgp	13,3
	AUZgpv	2,4

### Questions :

- Comment justifiez-vous les différences entre le potentiel d'urbanisation et le projet de superficie à urbaniser ?
- Aucune surface à urbaniser n'est prévue pour les équipements collectifs alors que le potentiel d'urbanisation prévoit 11 ha pour ces derniers. Où seront implantés les futurs équipements collectifs ?

### Réponse CCBDC sans changement

Le potentiel d'urbanisation résulte autant des extensions de l'urbanisation que de densifications ; il est ainsi présent dans les zones urbaines et les zones à urbaniser. Ainsi les pôles d'équipements publics peuvent contenir des espaces à densifier.

Commentaire de la commission :

Nous prenons note de la réponse pour la première question. Néanmoins, si les 11 hectares nécessaires à l'implantation des équipements collectifs sont à l'image du projet de cimetière de Carentan (voir ci-dessous), pourquoi ne pas les comptabiliser en consommation d'ENAF ?

#### ▪ Habitat :

Ci-dessous, le tableau présentant les superficies à urbaniser pour l'habitat :

AUG = A urbaniser (habitat)		58 ha voir le chiffre
AUG		5
1 AUG		33
Dont	1 AUGa 12	
2 AUG		18
Dont	2 AUGa 7	
3AUG		2

Page 9 du résumé non technique, vous présentez la répartition du potentiel de logements ci-dessous :

RÉPARTITION DU POTENTIEL DE LOGEMENTS	Prévu par le SCOT ENV URBAINE	Prévu par le PLUI ENV. URBAINE	Prévu par le SCOT EXT URBAINE	Prévu par le PLUI EXT. URB.	SCOT FONCIER MAX EN EXT URB	Consommation en ha ENV. URB.	Consommation en ha en EXT. URB.
POLE CARENTAN	393	382	362	340	20	4	19
POLE STE MERE	100	154	138	45	8	5	3
POLE PICAUVILLE	75	59	140	63	10	0	4
AUTRES POLES RURAUX	55	109	128	118	13	3	8
ESPACE RURAL	33	56	99	52	7	1	4
<b>TOTAL</b>	<b>656</b>	<b>759</b>	<b>867</b>	<b>619</b>	<b>58</b>	<b>13</b>	<b>38</b>
	43%	55%	57%	45%			

### Question :

Pourquoi, alors qu'à priori les besoins en consommation, en extension d'urbanisation sont estimés à 38 ha, le projet prévoit une zone AUG de 58 ha ?

### **Réponse CCBDC sans changement**

#### Il convient de distinguer :

- Le classement par le PLUI : en zone urbaine (U) ou d'urbanisation future (AU),
- La qualification faite par le SCOT : extension urbaine ou inscription dans l'enveloppe urbaine. Ainsi la consommation de l'espace correspond à 13 ha+38 ha : 51 ha
- Ce qui existe avant-projet : si le secteur est déjà construit ou non, s'il comprend des voies existantes ou non

#### Ces différentes catégories ne se recouvrent pas :

- Des zones AUG peuvent être décomptées dans des enveloppes urbaines (par exemple sur Sainte Mère Eglise) ,
- Des extensions urbaines peuvent être en zone U (voir ci-après),
- Des secteurs peuvent être classés en AUG bien qu'ils soient déjà construits ou urbanisés (site Gloria par exemple) ils ne comptent pas alors en consommation de l'espace,
- La superficie d'une zone à urbaniser ne correspond pas toujours à la superficie de la zone consommée (elle peut intégrer des voies existantes) ;

Remarque : les annexes documentaires contiennent les plans illustrant les décomptes.

#### Commentaire de la commission :

Le projet prévoit bien 58 ha en zone AUG et le tableau présenté page 9 du résumé non technique indique 38 ha en extension d'urbanisation. Les 13 ha correspondent à de la densification dans l'enveloppe urbaine donc susceptible d'être en zone U.

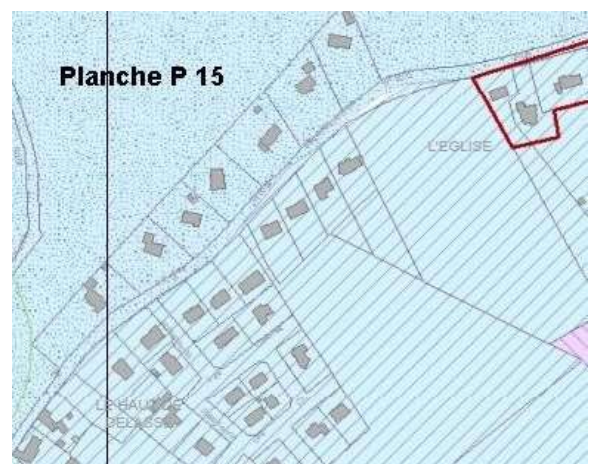
Malgré une relecture attentive des annexes documentaires, nous n'avons pas trouvé les plans illustrant les décomptes.

### **Classement des zones :**

Planche P 15 du règlement graphique, prescription d'urbanisme, vous classez une zone à priori urbanisée, en zone agricole (A).

### Question :

- Merci de justifier ce classement ?



## Réponse CCBDC sans changement

Il convient de prendre en compte l'application de la Loi Littoral telle qu'elle est prévue par le SCOT (et explicité dans le rapport de présentation Livret 3 /ch17 page 20). Cette zone de la commune des Veys n'ayant pas été retenue comme un « village » ou un « secteur déjà urbanisé » (au sens de la Loi Littoral), elle ne peut être classé en zone UG.

Commentaire de la commission :  
Nous prenons note de la réponse de la CCBDC.

<b>Commune</b>	Baupte
<b>Zonage au PLUi</b>	UZb
<b>Surface zone au PLUi</b>	1,3 ha
<b>Dont surface à haut potentiel agronomique</b>	0,7 ha
<b>% zone U à haut potentiel agronomique</b>	53,8 % <i>(une partie de la zone est déjà urbanisée)</i>

<b>Commune</b>	Baupte
<b>Zonage au PLUi</b>	UZx
<b>Surface zone au PLUi</b>	0,5 ha
<b>Dont surface à haut potentiel agronomique</b>	0,4 ha
<b>% zone U à haut potentiel agronomique</b>	80 %



L'urbanisation de ces 2 zones impacte des zones d'enjeux agronomiques, sur quasiment l'entièreté des parcelles (agricoles) concernées.

Le projet classe des parcelles, à priori hors dents creuses, en zone U (exemples ci-dessous pages 108 et suivantes du livret 3) :

### Question :

- Comment justifiez-vous le classement de ces parcelles en zone U et non en AU ?

<b>Commune</b>	Carentan-les-Marais <i>(Carentan)</i>
<b>Zonage au PLUi</b>	UEv
<b>Surface zone au PLUi</b>	2,9 ha
<b>Dont surface agricole (PAC 2021)</b>	2,9 ha
<b>Dont surface en AB</b>	2,9 ha
<b>% zone U en AB</b>	100 %



## **Réponse CCBDC**

Dès lors qu'aucune viabilisation supplémentaire n'est nécessaire, qu'il n'existe qu'une seule unité foncière, et que le projet est retenu pour être possible immédiatement, un classement en zone AU n'apporte rien (si ce n'est une complexité supplémentaire).

C'est le cas de la zone UZ prévue sur Baupte pour accueillir une entreprise qui attends la constructibilité sur le terrain qu'elle possède depuis plusieurs années)

Ou sur le second site retenu pour accueillir le nouveau cimetière de CARENTAN sur des terrains que possède la commune (voir le détail du projet dans les OAP et le rapport de présentation Livret 2 CH1 page 44).

Commentaire de la commission :

Comme le précise notre question, notre interrogation ne se limite pas à ces deux parcelles citées en exemple.

Il s'agit bien d'un changement de destination en extension d'urbanisation (la parcelle du projet de cimetière était le support d'une activité agricole en 2022. Le commentaire ci-dessus relatif aux parcelles de Baupte précise que le classement en zone UZ (a et b) impacte des zones à enjeux agronomiques). Le classement en AU aurait donné une meilleure visibilité quant à la consommation d'ENAF.

## **Urbanisation en zone U :**

Le tableau, page 111 du livret 3 présente, **à priori**, les superficies urbanisables en zone U.

### Questions :

- À quoi correspond la zone UX non identifiée dans le règlement écrit ?

### **Réponse CCBDC** *rectification*

C'est une coquille dans le tableau : la zone UX est un fait un secteur UZb (voir livret 3 page 118) sur Carentan

Zones U	
Designation	Superficie en ha
UGb	15,2
UZb	9,7
UZx	2,9
UX n'existe pas	1,9
UEv	5
Total	34,7

- Pourquoi ces superficies urbanisables ne sont-elles pas incluses dans le décompte de la consommation d'espace ?

### Réponse CCBDC sans changement

Il y a consommation de l'espace lorsqu'un espace change de destination ; une construction agricole dans un espace agricole ne conduit pas à une consommation de l'espace. Nota : elle conduira à un décompte pour

« artificialisation » à partir de 2030.

Type de zonage au PLUi	Surfaces (en ha)	Dont surfaces à hautes potentialités agronomiques	
		en ha	en %

Zones à vocation résidentielle	27,1 ha	8,7 ha	32 %
UGb	15,2 ha	2,8 ha	18 %
AUg	1,2 ha	1 ha	83 %
1AUg	5,1 ha	2,8 ha	55 %
2AUg	5,6 ha	2,05 ha	37 %

Zones à vocation économique	31,7 ha	13,2 ha	42 %
UZb	9,7 ha	6,2 ha	64 %
UZx	2,9 ha	2,2 ha	76 %
UX	1,9 ha	0,4 ha	21 %
1AUzb	1,8 ha	1,4 ha	78 %
2AUza	2,1 ha	2,1 ha	100 %
AUzgp	13,3 ha	0,9 ha	7 %

Zones à vocation équipement collectif	5 ha	1,7 ha	34 %
UEv	5 ha	1,7 ha	34 %

<b>Ensemble des zones U et AU</b>	<b>63,8 ha</b>	<b>23,6 ha</b>	<b>37 %</b>
-----------------------------------	----------------	----------------	-------------

Commentaire de la commission :

Comme précisé ci-dessus, des parcelles en extension d'urbanisation et classées en zone U (cas du cimetière de Carentan par exemple) ne sont donc pas prises dans le décompte de la consommation d'ENAF. Cette dernière est pourtant bien réelle. De plus, nous pouvons supposer que certaines de ces parcelles ne seront pas artificialisées avant 2030. Conduiront-elles à un décompte pour l'artificialisation dans ce cas ?

## STECAL :

70 STECAL sont projetés sur le territoire de la CCBDC (page 31 du livret 2) pour une superficie totale de 45,5ha.

Page 45 du même livret, la superficie de ces dernières est de 151 ha.

### Questions :

- Quelle est la superficie exacte des STECAL projetés ?
- Quelle est la superficie en

<b>Zones Agricoles</b>		<b>25 138</b>	<b>56%</b>
dont	Ac	8	
	Ae	2	
	Ah	6	
	Az	18	
<b>Zones Naturelles et forestières</b>		<b>18 658</b>	<b>41%</b>
dont	Ne	4	
	Nex	15	
	Ng	2	
	Nh	4	
	NP	9794	
	NPa	373	
	NR	6997	
	NRa	105	
	Ntc	20	
	Nv	53	
	Nz	10	
<b>Total agricoles et naturelles</b>		<b>43 796</b>	<b>97%</b>

extension d'urbanisation de ces  
STECAL ?

- Pourquoi ne pas avoir inclus cette extension d'urbanisation dans le décompte de la consommation d'espace ?

### **Réponse CCBDC sans changement**

Dans le décompte surligné ci-dessus, il est pris en compte le secteur NRa qui a un statut particulier en application de la Loi Littoral, dans les espaces remarquables du Littoral. Il n'a pas une constructibilité équivalente aux autres STECAL.

Ainsi  $105+46=151$  ha (aux arrondis près)

Commentaire de la commission :

Nous prenons note de la justification apportée à la première question. Néanmoins, nous regrettons l'absence de réponse aux deux autres questions ; celles-ci auraient permis de préciser la consommation d'ENAF du projet

### **Application de la loi Climat et résilience et du « ZAN 2050 » :**

Lors de l'élaboration de votre projet de PLUi, le SRADDET et le SCoT n'avaient pas pris en compte la loi Climat et résilience et plus particulièrement le « ZAN 2050 ». Néanmoins l'objectif de cette dernière : zéro artificialisation nette des sols en 2050, est applicable à votre projet.

Question : La somme des différentes zones urbanisables (AUG, AUZ, U et STECAL) est-elle en concordance avec le potentiel d'urbanisation prévu par votre projet (118 ha) et avec l'objectif de la loi ?

### **Réponse CCBDC**

La justification est apportée Livret 2 - chapitre 18/page 44, sachant que les enjeux méthodologiques sont présentés dans le livret 2 chapitre 16-page 7

*« Pour mettre en oeuvre le projet d'urbanisation, le PADD a pris en compte l'impératif fixé par la Loi Climat et Résilience, bien qu'il ne soit pas encore traduit réglementairement dans les documents de rang supérieurs avec lesquels le PLUi doit être compatible, et que les bases de calcul et de méthode sont encore sujettes à discussion.*

*- alors que le SCOT projette une consommation de l'espace d'au maximum 139ha sur les 14 premières années de son application (et 215ha sur 20ans), soit environ 10ha en moyenne annuelle, pour la décennie 2021/2030,*

*- que les différentes méthodes de calcul conduisent à envisager pour la décennie 2021/2030, une consommation de l'espace comprise entre de 8 à 10 ha en moyenne annuelle ;*

*- le projet de PLUI repose sur un potentiel d'urbanisation évalué à 118 ha pour 14ans : 55 ha pour les activités économiques (hors quartier d'habitat) + 52ha pour l'habitat + 11 ha pour les équipements collectifs, soit une tendance de 8,4ha en moyenne annuelle.*

*NOTA : Ce calcul ne prend pas en compte, à ce stade, les superficies qui seraient décomptées en 2031 parce que renaturées (environ 1ha sur le quartier « Gloria », autant sur les Veys), ou comprise dans des secteurs qui ne seront que partiellement artificialisés*



*(cimetière de Carentan), du fait de la propriété du foncier d'origine (toute parcelle est ainsi considérée comme sortant de l'espace agricole ou naturel), ou les superficies artificialisées perdues avec le recul du trait de côte ou renaturés après déport d'urbanisations littorales. »*

Page 7 du livret 3 (et non 2)

### **Démarche pour la prise en compte de l'évolution de la réglementation sur la maîtrise de la consommation de l'espace et le « zéro artificialisation net en 2050 »**

#### **a) Contexte**

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et Résilience, promulguée le 22 août 2021, complétée par une loi « ZAN » du 20 juillet 2023, fixe des objectifs minimaux de réduction de la consommation de l'espace, puis de l'artificialisation (à compter de 2031) qui doivent être traduits par le SRADDET, puis le SCOT, avec lequel le PLUi devra être compatible.

Lors qu'au moment de l'arrêt du projet du PLUi de la Baie du Cotentin, ces objectifs minimaux de réduction de la consommation de l'espace pour la période 2021/2030 puis de réduction de l'artificialisation pour la période 2031/2040, ne sont pas encore intégrés dans les documents de rang supérieur, et plus particulièrement dans le SCOT du Pays du Cotentin. Si la trajectoire de réduction est globalement connue, pour la prendre en compte, deux points ont donc justifié des choix méthodologiques :

- ✓ le mode de calcul ;
- ✓ l'objectif de réduction à prendre en compte par le PLUi, pour inscrire la BDC, dès à présent dans la trajectoire imposée par la loi ;

Ces dispositions ont donc conduit à compléter les études, qui s'inscrivaient déjà dans une trajectoire de réduction de la consommation de l'espace, en compatibilité avec les attendus du code de l'urbanisme au moment du diagnostic, et les orientations du SCOT du Pays du Cotentin approuvé fin décembre 2022, sachant que de nombreuses itérations ont été réalisées durant les études :

- sur les secteurs de projets concernant des friches : Friche Gloria ou secteur Gare à Carentan, friches industrielles aux Veys ou à Tribehou ;
- sur les arbitrages entre secteurs dans l'armature urbaine ;
- sur la détermination du potentiel de densification, après prise en compte du marché immobilier et des enjeux écologiques, agricoles ou paysagers.

Page 44 du livret 3

## Mesure de la consommation de l'espace

Les questions que pose l'évaluation environnementale du PLUi de la Baie du Cotentin pour la prise en compte de l'impact du projet sur la consommation de l'espace sont rappelées dans le tableau ci-dessous :

Sous-thème	Enjeux
Lutte contre l'étalement urbain	Quelles mesures prend le PLUi pour lutter contre l'étalement urbain ?
Réduction de la consommation de l'espace	Quelles mesures prend le PLUi pour réduire la consommation de l'espace et inscrire le territoire dans la trajectoire ZAN2050 ?

Pour mettre en oeuvre le projet d'urbanisation, le PADD a pris en compte l'impératif fixé par la Loi Climat et Résilience, bien qu'il ne soit pas encore traduit réglementairement dans les documents de rang supérieurs avec lesquels le PLUi doit être compatible, et que les bases de calcul et de méthode sont encore sujettes à discussion.

- alors que le SCOT projette une consommation de l'espace d'au maximum 139ha sur les 14 premières années de son application (et 215ha sur 20ans), soit environ 10ha en moyenne annuelle, pour la décennie 2021/2030,
- que les différentes méthodes de calcul conduisent à envisager pour la décennie 2021/2030, une consommation de l'espace comprise entre de 8 à 10 ha en moyenne annuelle ;
- le projet de PLUi repose sur un potentiel d'urbanisation évalué à **118 ha pour 14ans** : 55 ha pour les activités économiques (hors quartier d'habitat) + 52ha pour l'habitat + 11 ha pour les équipements collectifs, **soit une tendance de 8,4ha en moyenne annuelle.**

*NOTA : Ce calcul ne prend pas en compte, à ce stade, les superficies qui seraient décomptées en 2031 parce que renaturées (environ 1ha sur le quartier « Gloria », autant sur les Veys), ou comprise dans des secteurs qui ne seront que partiellement artificialisés (cimetière de Carentan), du fait de la propriété du foncier d'origine (toute parcelle est ainsi considérée comme sortant de l'espace agricole ou naturel), ou les superficies artificialisées perdues avec le recul du trait de côte ou renaturés après déport d'urbanisations littorales.*

Commentaire de la commission :

Votre projet est basé sur un potentiel d'urbanisation de 118 ha pendant les deux premières phases de son application soit 8,4 ha/an. Notre question avait pour objectif de savoir si l'urbanisation proposée respecte ces 118 ha. Nous prenons note qu'en l'absence de prise en compte de la loi Climat et résilience par les documents de rang supérieur au moment de l'arrêt de votre projet vous ne pouviez que prendre en compte l'esprit de celle-ci. Néanmoins, lors de la mise en conformité de votre PLUi avec le SCoT du pays du Cotentin, le décompte demandé sera nécessaire. Nous regrettons que ce calcul n'ait pas été présenté.

## Logements vacants :

Page 26 du livret 1 vous présentez le nombre et le type de

logements vacants : Logements    Appartements

Logements vacants	Logements vacants
44	295
38	174
54	194
61	145
19	47
11	42
<b>227</b>	<b>897</b>

Ainsi, on évalue la vacance réelle 2020 a plutôt 7% ou 7,5% (soit environ 950 logements), dont 150 à 200 logements sont problématiques, vu leur situation, leur configuration ou leur état.

Total : 1124

Le projet prévoit la remise sur le marché de 100 logements vacants pendant les deux premières phases de la mise en œuvre de votre PLUi (page 9 du résumé non technique) soit environ 8 logements par an. Le SCoT prévoit quant à lui un renouvellement du parc de 105 logements par an (page 9 du livret 2).

Question : Compte tenu des données ci-dessus, la remise sur le marché des 100 logements prévus est-elle suffisante pour résorber à moyen terme cette vacance et s'inscrire dans la loi Climat et résilience et le « ZAN 2050 » ?

### **Réponse CCBDC**

Les chiffres en colonnes ci-dessus ressortent des données de l'INSEE, les évaluations surlignées en jaune ressortent de l'enquête réalisée auprès des communes (sur des données postérieures aux données INSEE). Le diagnostic a ainsi souligné que les données sont peu précises, et le parc probablement surestimé par l'INSEE, mais que, par ailleurs, la résorption de la vacance, du fait de son coût et de sa complexité (comme en témoignent les résultats des OPAH) est difficile. Aussi, est-il apparu prudent d'avoir des objectifs réalistes : résorber 10% du parc vacant. Rien n'empêchera de faire mieux !!

Remarque : le chiffre du SCOT vise l'entièreté de son périmètre, dont la CCBDC n'est qu'une petite partie.

Commentaire de la commission :

Nous prenons note de la réponse de la collectivité et nous sommes conscients de la difficulté de la tâche. Néanmoins, nous regrettons le peu d'ambition de celle-ci sur ce sujet.

A l'issue de l'OPAH en cours (elle se termine en 2025) la CCBDC a-t-elle un projet pour aider à la remise sur le marché des logements vacants ?

### **Réponse CCBDC**

La CCBDC prévoit de relancer une OPAH.

La fin de la disponibilité de terrains à bâtir dans l'espace rural, va aussi contribuer au réinvestissement du bâti ancien.

Commentaire de la commission :

Nous ne pouvons qu'approuver cette relance.

### **Eaux usées :**

Trois STEP (Les Veys, Méautis et Sainteny) auront une capacité insuffisante pour traiter les eaux usées induites par la mise en œuvre du PLUi. Des travaux sont programmés ou réalisés (page 17 du livret 1).

De plus, les services de l'État attirent votre attention sur une éventuelle surcharge hydraulique et organique sur le secteur de Carentan-les-Marais (page 2 de l'avis).

Questions : Les trois STEP seront-elles opérationnelles à temps pour que l'accueil programmé des nouveaux habitants n'ait pas un impact négatif sur l'environnement et en particulier sur la qualité des eaux littorales ?

Réponse CCBDC

Les logements ne pourront être construits que si le réseau est en capacité de les accueillir.

Commentaire de la commission :  
Nous prenons acte de la réponse de la CCBDC.

Une réflexion, une étude ou autres, sont-elles engagées pour anticiper un éventuel dysfonctionnement du ou des système(s) de traitement des eaux dans le périmètre de Carentan-les-Marais ?

### Réponse CCBDC

Des travaux de réhabilitations et d'entretien sont programmés dans les années à venir

*Cf la réponse aux PPA*

Commentaire de la commission :  
La commission prend acte de la réponse. Ces travaux ne pourront qu'améliorer la qualité des eaux rejetées et ainsi limiter les risques de pollution des eaux réceptrices.  
Nous regrettons l'absence de réponse précise aux PPA sur cette question.

### Zones humides :

Vous avez fait réaliser une étude sur les zones humides (4b Annexes documentaires). Néanmoins des zones à urbaniser superposent des zones humides (les services de l'État citent la commune de Tribehou par exemple).

Dans son avis la MRAe, page 13, recommande de faire figurer les zones humides avérées ou probables dans le zonage et de renforcer le règlement écrit permettant leur protection.

Votre réponse « elles ne sont pas repérées pour que puissent être prises en compte au fil de la vie du document et des projets le principe ERC et en particulier l'évolution du SAGE ».

Questions :

- Pourquoi avoir mis des zones AUG dans des zones humides avérées alors qu'il semble improbable qu'une évolution du SAGE puisse permettre l'urbanisation des zones humides alors que leur protection est de plus en plus renforcée. ?
- Ces zones vont-elles être conservées en AUG ?

## Réponse CCBDC

Cette question a été au cœur des études du PLUI. La collectivité a investi des sommes importantes en études pour connaître à l'avance le statut des sols (et éviter de prévoir de l'urbanisation sur des sols qui ne seraient pas constructibles).

Il convient de rappeler :

- En application des critères du code de l'environnement, la Baie du Cotentin, qui est très faiblement urbanisée, est pour l'essentiel en zone humide, y compris en de nombreux endroits dans le haut pays.
- Le modèle de la DREAL (très efficient dans les plaines agricoles) peine à préjuger de la localisation de ces zones humides (comme l'ont montré les études de terrain : des terrains ciblés comme probablement humides ne le sont pas forcément et réciproquement). ;
- la Baie du Cotentin est couverte pour partie par un SAGE qui (contrairement à la plupart des autres SAGE) ne prévoit quasiment pas d'exception pour permettre la compensation de zones humides, alors que l'évaluation environnementale justifierait une urbanisation (tous critères pris en compte).

Ainsi, vu les débats suscités par l'application de cette règle, les élus ont retenu, après concertation avec les services de l'Etat, de préserver **de rares cas** où il apparaît raisonnable d'envisager l'urbanisation à moyen terme (si le SAGE évoluait) et de compenser en conséquence les zones humides détruites, comme le permet le SAGE de la Vire sur Tribehou, mais pas (encore ?) le SAGE Douve-Taute sur Carentan ou Etienville.

Cette position a été retenue parce que les atouts d'une urbanisation sur certains terrains partiellement humides apparaissent bien supérieurs sur tous les autres critères (insertion dans la zone urbaine, limitation des déplacements, présence des voies et réseaux, proximité des équipements, etc.), à l'inconvénient de la destruction de quelques centaines de mètres carrés de zones humides, dans un territoire occupé pour 1/3 par ... des zones humides.

Commentaire de la commission :

Nous prenons en compte l'étude de qualité effectuée sur les zones humides par la CCBDC. Cependant, rien ne prouve, à juste titre, que l'évolution du règlement du SAGE aille dans le sens souhaité par le pétitionnaire.

## « Etoilage » des bâtiments :

**Question :** Sur quels critères seront retenus pour les « étoilages » des bâtiments classés à changement de destination (accès, desserte en réseau, incidence sur les exploitations agricoles : épandage, et autre) ?

## Réponse CCBDC

Les critères sont dans le règlement des zones A et N. Leur choix est explicité livret 2/ ch15 page 30.

Commentaire de la commission :

Recommande une application scrupuleuse du règlement et des recommandations du livret 2 ch.15 page 30.

## Gestion des eaux pluviales :

**Questions :** Vous préconisez la récupération des eaux pluviales dans le rapport de présentation, pourquoi ne pas l'intégrer au règlement écrit pour les nouvelles constructions ?

### Réponse CCBDC

Rien de l'empêche dans le règlement et les OAP le recommande.

Pour autant, la réglementation évolue encore sur ce point (du fait des problèmes sanitaires ou de gestion des eaux usées que cela soulève) et il est fait le choix de ne pas réglementer ce qui l'est par ailleurs ( voir les informations sur le site de l'état à « récupération des eaux de pluie »)

Commentaire de la commission :

La commission regrette que cette disposition ne soit pas intégrée dans le règlement écrit, pour les nouvelles constructions, elle limite la consommation d'eau potable et les ruissellements

## Aménagement du territoire :

**Question :** Comment concilier le développement des bourgs non pourvus d'équipements collectifs et de commerces avec la protection de l'environnement (bilan carbone des déplacements...).

### Réponse CCBDC

C'est là tout l'équilibre recherché par le PLUi (en application du SCOT) dans la répartition des nouveaux logements dans le territoire.

Il est ainsi privilégié les nouveaux logements dans les villes et villages équipés et la réhabilitation du bâti ou la densification dans l'existant (mais la suppression de la possibilité de créer des lots à bâtir en diffus, contrairement aux décennies passées). Ce choix stratégique explique aussi le non-recours à des STECAL « logements ».

On soulignera la réalisation de schéma directeur cyclables et d'un PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) par les collectivités, en parallèle du PLUi.

Commentaire de la commission :

La commission constate que l'armature retenue favorise le développement des pôles principaux ce qui va dans une meilleure prise en compte de l'environnement au niveau des déplacements, idem pour le schéma directeur cyclable et le PCAET.

Une coordination entre les différentes communautés de communes permettrait de compléter l'offre de transports collectifs en particulier vers la Communauté d'Agglomération le Cotentin du fait du développement de grandes entreprises dans son périmètre.

## 10 - CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

Le 11 octobre 2024, nous avons remis à la Communauté de Communes notre rapport et nos avis et conclusions.

Fait le 11 Octobre 2024

La commission d'enquête.

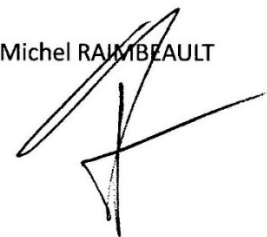
Antoinette DUPLENNE



Henri LEPORTOUX



Michel RAIMBEAULT



## 11 ANNEXES

- 1 – Procès-verbal de Synthèse
- 2 – Réponse du maître d'ouvrage au PVS
- 3 - Le tableau des avis PPA après réponse de la CCBDC.
- 4 – Décision du tribunal administratif du 11 juin 2024
- 5 – Arrêté Communautaire
- 6 – Annonces légales
- 7 – Registres d'enquête