ENQUÊTE PUBLIQUE PLUi-HM — CAEN LA MER

25 AOÛT – 14 OCTOBRE 2026

DEMANDE DE RECLASSEMENT

PARCELLES AP 196 ET AP 197

Le Clos de Bitôt — Route de Rosel — 14280 Saint-Contest

Parcelles :	AP 196 (23 a 61 ca) et AP 197 (23 a 61 ca) — Total : 47 a 22 ca
Lieudit :	Le Clos de Bitôt — Route de Rosel — 14280 Saint-Contest
Propriétaires :	Mme Caren LE BERRE née GIANERINI et Mme Véronique GIANERINI
Représentant :	M. Corentin GIANERINI — c.gianerini@gmail.com
Classement actuel :	Zone N (PLU 2022) → Zone A (PLUi-HM arrêté 10 juillet 2025)
Demande :	Reclassement en zone 1AU ou, à défaut, secteur Ah

DESTINATAIRES

Monsieur le Maire de Saint-Contest

Caen la Mer — Direction de l'Urbanisme (PLUi-HM)

Propriété familiale continue depuis le 10 décembre 1965

Projet de résidence familiale transmis sur trois générations

Dossier constitué en juillet 2026

Corentin GIANERINI — c.gianerini@gmail.com

SYNTHÈSE DE LA DEMANDE

Parcelles AP 196 et AP 197 — Le Clos de Bitôt — 14280 Saint-Contest

CE QUI EST DEMANDÉ

Le classement des parcelles AP 196 et AP 197 (4 722 m² au total) en zone constructible dans le PLUi-HM en cours d'élaboration, en vue de la construction de **deux maisons individuelles**, une par propriétaire, à usage de résidence principale familiale. À défaut d'un classement en zone à urbaniser, la délimitation d'un secteur Ah, catégorie que le PLUi-HM arrêté prévoit déjà pour la commune.

SUR QUOI REPOSE LA DEMANDE

1. **Le secteur était constructible et l'est resté dans les faits.** La maison familiale voisine, sur AP 193, a été édifiée en 1967 en vertu du permis de construire n° 14 7 50 378 délivré par la commune, onze ans avant le premier POS. Le hameau du Bitôt figure sur la carte de l'état-major levée entre 1820 et 1866.
2. **L'inconstructibilité n'a jamais été motivée.** Le passage du zonage NC au zonage N ne trouve de justification dans aucune pièce des documents d'urbanisme successifs ni dans les archives communales consultées.
3. **La commune a déjà traité un cas identique.** Par délibération du 27 janvier 2022, elle a reclassé les parcelles AM 0070 à 0072 du hameau de Buron en retenant l'erreur matérielle, sur le constat que le déclassement n'était justifié nulle part. Le raisonnement est directement transposable.
4. **Les parcelles sont bâties sur leurs quatre côtés** et desservies par la RD 126 ainsi que par l'ensemble des réseaux. Elles constituent une dent creuse au sens où l'entend la jurisprudence administrative.

CE QUE LA COMMUNE Y GAGNE

Logements	Deux logements comptabilisés au titre de l'objectif communal, sans aucune consommation d'espace agricole ou naturel nouveau
Sobriété foncière	Opération de densification et non d'extension : neutre au regard des objectifs de la loi du 22 août 2021
Coût public	Nul. Réseaux existants en bordure de la RD 126, aucune extension à financer
Sécurité du document	La régularisation d'une délimitation dont le motif ne figure nulle part consolide le plan communal
Recettes	Taxe d'aménagement et taxe foncière sur deux constructions neuves

EN CHIFFRES

Surface concernée	**4 722 m²**
Part du territoire communal	**0,06 %**
Logements créés	**2**
Extension de réseaux	**Aucune**
Consommation d'espace naturel ou agricole	**Aucune**

Ce qui est sollicité de la commune : la transmission de la présente demande à Caen la Mer, accompagnée d'un avis favorable, pour intégration aux observations communales lors de l'enquête publique du PLUi-HM qui se tient du 25 août au 14 octobre 2026.

Demande complémentaire (Pièce IV). Le dossier comporte une seconde demande, indépendante de la première : la rectification d'une erreur du plan graphique du PLUi-HM qui fait déborder un tracé de continuité écologique sur la parcelle AP 198 (le passage d'accès indivis), alors que la végétation concernée se trouve entièrement sur la propriété voisine, séparée par une clôture existante.

SOMMAIRE

I	**LETTRE OFFICIELLE AU MAIRE — *pièce 1***	**3**
II	**DOSSIER DE MOTIVATION — *pièce 2***	**4**
	— 1. Résumé exécutif	4
	— 2. Identification des parcelles et propriétaires	4
	— 3. Historique de la propriété familiale (60 ans)	4
	— 4. Historique du zonage et constructibilité antérieure	5
	— 4bis. Continuité historique du hameau du Bitôt (160+ ans)	5
	— 5. Précédent AM 0070-72 — Buron (jurisprudence locale)	5
	— 6. Emplacement réservé ER2 — contradiction interne du PLU	5
	— 7. Urbanisation du secteur voisin — ZAC de l'Abbaye et Cussy	6
	— 8. Configuration de dent creuse et densification	6
	— 9. Compatibilité avec les objectifs supra-communaux (ZAN, SCoT, PLH)	6
	— 10. Projet familial non spéculatif	6
	— 11. Base juridique de la demande	7
	— 12. Impact et bénéfices attendus	7
	— 13. Demande formelle	7
III	**NOTE JURIDIQUE — *pièce 3***	**8**
	— I. Qualification juridique de la situation	8
	— II. Illégalité potentielle — défaut de motivation (art. L151-4)	8
	— III. Erreur matérielle — modification simplifiée (art. L153-45 3°)	9
	— IV. Absence de justification N (art. L151-23)	9
	— V. Contradiction interne ER2 / zone N (art. L151-2)	9
	— VI. Dent creuse — objectif ZAN (art. L101-2 II — loi 22 août 2021)	9
	— VII. Alternative Ah — STECAL (art. L151-13)	10
	— VIII. Voies de régularisation ouvertes	10
IV	**DEMANDE DE RECTIFICATION — PARCELLE AP 198 — *pièce 4***	
	— Erreur cartographique — continuité écologique (passage indivis)	
V	**ANNEXES**	
	— Annexe A — Extrait officiel PLUi-HM — Zone Ah	10
	— Annexe B — Tableau généalogique et chronologie 1965–2026	11
	— Annexe C — Attestation propriétaire AP 196 (Caren LE BERRE)	11
	— Annexe D — Attestation propriétaire AP 197 (Véronique GIANERINI)	11
	— Annexe E — Cartographie historique (IGN, photos aériennes 1950–2024)	12
	— Annexe F — Permis de construire n° 14 7 50 378 (5 mai 1967) + plan architectural	13
	— Annexe G — Exposé des motifs VE2A — Modification n°1 PLU Saint-Contest (AM0070-72)	14

I

LETTRE OFFICIELLE AU MAIRE

Corentin GIANERINI
au nom des propriétaires
Caren LE BERRE née GIANERINI et Véronique GIANERINI
23 rue Robert Tournières
14000 CAEN
07 83 38 00 69
c.gianerini@gmail.com

Monsieur le Maire
Mairie de Saint-Contest
Place de la Mairie
14280 Saint-Contest

Fait à Caen, le 21/07/2026

Objet : Demande formelle de reclassement des parcelles cadastrées section AP numéros 196 et 197, lieudit Le Clos de Bitôt, en vue de leur constructibilité dans le cadre du PLUi-HM de Caen la Mer

Pièces jointes : dossier de motivation détaillé — annexes techniques et documentaires (liste jointe)

Monsieur le Maire,

Faisant suite à notre entretien du 2 juillet 2026 en mairie de Saint-Contest, au cours duquel vous avez bien voulu me confirmer votre soutien à notre démarche patrimoniale, je vous adresse le dossier complet et argumenté sollicitant le reclassement des parcelles cadastrées section AP numéros 196 et 197, situées au lieudit « Le Clos de Bitôt », route de Rosel, en vue de leur constructibilité dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Mobilités (PLUi-HM) de Caen la Mer, arrêté par le conseil communautaire le 10 juillet 2025 et appelé à entrer en vigueur en 2027 après enquête publique.

Rappel de la situation

Ma mère, Madame Caren LE BERRE née GIANERINI, et ma tante, Madame Véronique GIANERINI, sont propriétaires en pleine propriété depuis la donation-partage du 6 janvier 1994 reçue par Maître PASCREAU, notaire à Caen. Les parcelles sont détenues par la famille GIANERINI depuis le 10 décembre 1965, date à laquelle elles ont été acquises par la société S.E.T.E.M. dont ma grand-mère Madame Nadine GIANERINI née DEVAUX était la gérante, puis transférées à titre personnel en 1978 dans le cadre d'une réorganisation patrimoniale familiale. La maison familiale, édifiée en 1967 sur la parcelle voisine AP 193 en vertu du permis

de construire n° 14 7 50 378 du 5 mai 1967, atteste sans équivoque que ce secteur était constructible à cette époque, plus de onze années avant l'entrée en vigueur du POS communal de 1978.

Depuis l'origine, le projet familial est la construction de résidences individuelles pour les descendants directs. Les parcelles AP 195, 196 et 197 avaient été partagées en 1994 précisément dans cette perspective, à hauteur d'une parcelle par enfant. Les parcelles AP 196 et AP 197 sont aujourd'hui conservées par ma mère et ma tante pour concrétiser ce projet. La demande porte sur la construction de deux résidences principales, une par parcelle et par branche familiale : une maison sur la parcelle AP 196 pour ma mère et sa descendance directe, et une maison sur la parcelle AP 197 pour ma tante et sa descendance directe.

Les parcelles AP 196 et AP 197 sont demeurées dans le patrimoine familial depuis 1965, ma mère et ma tante les ayant conservées alors même que d'autres biens issus du même ensemble foncier ont pu être cédés au fil des années. Cette conservation n'est pas fortuite : elle traduit la volonté, maintenue sur trois générations, d'y bâtir les résidences de la famille. Le présent projet de reclassement s'inscrit dans cette logique : construire pour habiter, dans la continuité d'un patrimoine familial constitué il y a plus de six décennies.

Contenu du dossier

Le dossier de motivation joint développe l'argumentation autour de sept axes principaux :

1. L'antériorité de la constructibilité et l'attestation qu'apporte la maison familiale de 1967 sur le caractère historiquement urbanisable du secteur
2. Le précédent de reclassement des parcelles AM 0070 à 0072 du hameau de Buron, effectué par la commune elle-même dans la modification n° 1 du PLU approuvée le 27 janvier 2022 sur le fondement de l'erreur matérielle (article L. 153-45 du Code de l'urbanisme)
3. L'existence d'un emplacement réservé ER2 pour le prolongement du boulevard Jean Moulin (62 972 m², bénéficiaire Caen la Mer) traversant le secteur du Bitôt, incompatible avec un classement en zone naturelle stricte
4. L'urbanisation récente et continue du hameau de Cussy et de la ZAC de l'Abbaye sur la commune voisine de Saint-Germain-la-Blanche-Herbe, à moins de 200 mètres des parcelles concernées
5. La configuration de dent creuse : les parcelles s'insèrent dans un tissu déjà urbanisé sur leurs quatre côtés (parcelles AP 193, 194 et 195 bâties, urbanisation dense de Cussy au sud)
6. La compatibilité pleine avec les objectifs Zéro Artificialisation Nette de la loi Climat et Résilience d'août 2021, s'agissant d'une densification et non d'une extension urbaine
7. Le caractère strictement patrimonial et familial du projet, résidence principale à finalité non spéculative

Sollicitation

Je vous prie de bien vouloir :

— Prendre connaissance du dossier complet joint

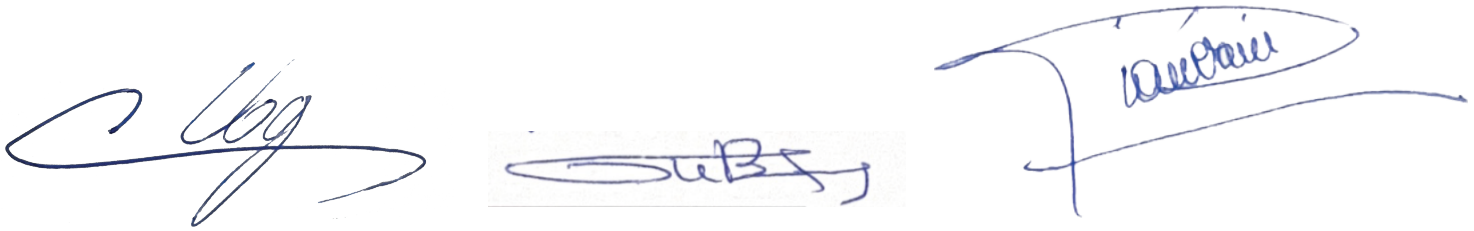
— Accorder à cette demande votre appui officiel auprès des services de Caen la Mer, ainsi que vous avez bien voulu m'en assurer lors de notre entretien du 2 juillet 2026

— Transmettre le dossier au Vice-Président de Caen la Mer en charge de l'urbanisme et de l'aménagement, accompagné de votre avis favorable, en vue de l'intégration de cette demande dans les observations de la commune lors de l'enquête publique du PLUi-HM qui se tiendra du 25 août au 14 octobre 2026

Je reste à votre disposition pour tout complément d'information, pour compléter le dossier à votre demande, et pour vous accompagner le cas échéant dans les échanges avec Caen la Mer.

Vous remerciant vivement pour votre écoute et pour votre soutien à cette démarche familiale patrimoniale, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations respectueuses.

Corentin GIANERINI	**Caren LE BERRE née GIANERINI**	**Véronique GIANERINI**
Représentant des propriétaires	*Propriétaire AP 196*	*Propriétaire AP 197*



POSITION DE LA COMMUNE

Courrier de Monsieur le Maire de Saint-Contest

M. Jean-Marc PHILIPPE — 17 août 2026 — réf. JMP/EL/17082026

« Je ne m'oppose pas au projet de reclassement des parcelles situées route de Rosel. »

SAINT-CONTEST

Le 17 août 2026

Monsieur Jean-Marc PHILIPPE
Maire
à
Monsieur GIANERINI Corentin
23 rue Robert Tournières
14000 CAEN

Nos Réf. : *JMP/EL/17082026*

Objet : **Reclassement des parcelles situées route de Rosel**

Monsieur,

Par la présente, je vous informe que je ne m'oppose pas au projet de reclassement des parcelles situées route de Rosel.

Après avoir pris connaissance du projet, je vous confirme ne pas formuler d'observation ni d'opposition particulière à ce reclassement.

Je vous prie de bien vouloir prendre en compte la présente position dans le cadre de la procédure en cours.

Je vous prie d'agréer, **Monsieur**, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

MAIRIE de ST-CONTEST (Calvados)

Jean-Marc PHILIPPE

Place de la Mairie - 14280 Saint-Contest
Tél. : 02 31 44 56 14 - Fax : 02 31 95 23 73
www.mairie-saint-contest.fr
e-mail : accueil@mairie-saint-contest.fr

II

DOSSIER DE MOTIVATION

DOSSIER DE MOTIVATION DÉTAILLÉ

Reclassement des parcelles AP 196 et AP 197 — Le Clos de Bitôt — Saint-Contest

Demandeurs	Madame Caren LE BERRE née GIANERINI et Madame Véronique GIANERINI, propriétaires indivises
Représentant	Monsieur Corentin GIANERINI — c.gianerini@gmail.com
Destinataire	Monsieur le Maire de Saint-Contest, en vue de transmission à Caen la Mer (PLUi-HM en cours d'enquête publique)
Date	Juillet 2026

1. Résumé exécutif

Les parcelles cadastrées section AP n° 196 (2 361 m²) et 197 (2 361 m²), situées au lieudit **Le Clos de Bitôt**, route de Rosel, à Saint-Contest, sont propriétés familiales depuis **plus de 60 ans** (acquisition le 10 décembre 1965). La maison familiale édifiée en 1967 sur la parcelle voisine AP 193 démontre que le secteur était historiquement urbanisable avant l'entrée en vigueur du POS de 1978. Le projet familial, constant depuis l'origine, est la construction de deux résidences principales — une par parcelle — pour les deux propriétaires indivises et leur descendance directe.

Aujourd'hui classées en zone N (naturelle stricte) au PLU communal, ces parcelles ne peuvent accueillir aucune construction nouvelle. Ce classement, adopté lors du PLU 2006, résulte d'une transition depuis l'ancienne zone NC (Naturelle Cultivée) du POS antérieur, **sans motivation spécifique identifiée** dans le rapport de présentation. Le PLUi-HM arrêté le 10 juillet 2025 les reclasse en zone A (agricole standard), corrigeant le zonage N manifestement erroné.

Le maire de Saint-Contest, saisi lors d'un rendez-vous du 2 juillet 2026, a accepté d'appuyer favorablement la demande de reclassement auprès de Caen la Mer, autorité compétente pour le PLUi-HM dont l'enquête publique se tient du 25 août au 14 octobre 2026.

2. Identification des parcelles et propriétaires

2.1 Parcelles concernées

Section	N°	Lieudit	Surface	Zonage PLU
AP	196	Le Clos de Bitôt	23 a 61 ca (2 361 m²)	Zone N
AP	197	Le Clos de Bitôt	23 a 61 ca (2 361 m²)	Zone N

Surface totale objet de la demande : 47 a 22 ca (4 722 m²)

Adresse cadastrale : route de Rosel, hameau du Bitôt, 14280 Saint-Contest.

2.2 Propriétaires (pleine propriété — donation partage du 6 janvier 1994)

- Madame **Caren LE BERRE née GIANERINI**, propriétaire de la parcelle AP 196. Attestation sur l'honneur en annexe C.
- Madame **Véronique GIANERINI**, propriétaire de la parcelle AP 197. Attestation sur l'honneur en annexe D.

2.3 Représentant pour le suivi administratif

Monsieur **Corentin GIANERINI**, fils de Madame Caren LE BERRE née GIANERINI, demeurant 23 rue Robert Tournières, 14000 Caen, email : c.gianerini@gmail.com.

3. Historique de la propriété familiale — 60 ans de continuité

3.1 Acquisition initiale — 10 décembre 1965

Les parcelles ont été acquises par la **Société d'Exploitation de Travaux et de Matériaux (S.E.T.E.M.)**, société familiale dont Madame Nadine GIANERINI née DEVAUX était gérante, par acte reçu par Maîtres GRANDIN et LECORNU, notaires, le **10 décembre 1965**. Vendeurs : M. Louis Fiacre ALAPERRINE et Mme Lucile PREVOTS, demeurant à Saint-Contest. Prix : 48 708 francs, payé comptant. Cette acquisition, vieille de plus de **60 ans**, atteste d'une implantation familiale ancienne et continue dans le hameau du Bitôt.

3.2 Édification de la maison familiale — 1967

La maison familiale, encore existante, a été édifiée sur la parcelle voisine AP 193 en 1967 pour le compte de S.E.T.E.M., en vertu du **permis de construire n° 14 7 50 378 délivré le 5 mai 1967**. Cette construction, autorisée 11 ans avant le POS de 1978, prouve que **le secteur du Bitôt était considéré constructible par les services de l'État et les autorités communales de l'époque**. C'est un précédent direct pour le projet actuel.

3.3 Réorganisation patrimoniale — 1978

En 1978, les grands-parents Gérardo et Nadine GIANERINI ont transféré les parcelles depuis S.E.T.E.M. vers leur patrimoine privé (acte du 30 mai 1978). Opération intrafamiliale, sans transaction de marché.

3.4 Donation partage — 6 janvier 1994

Par acte de Maître PASCREAU, notaire à Caen, Gérardo GIANERINI et son épouse ont procédé à la donation partage de leurs biens fonciers à leurs trois filles :

- Lot 1 : parcelle AP 195 (et quote-part de passage)
- Lot 2 : parcelle **AP 196** → Madame Caren LE BERRE née GIANERINI
- Lot 3 : parcelle **AP 197** → Madame Véronique GIANERINI

La donation partage indique explicitement que la parcelle mère AP 86 a été divisée en lots **à vocation résidentielle familiale**, chacun destiné à une héritière et sa descendance. La demande de reclassement s'inscrit dans la stricte continuité de cette vocation initiale.

3.5 Constance du projet familial — trois générations

Le projet de construction est ancré dans une volonté patrimoniale continue depuis le 10 décembre 1965 et transmise sur trois générations : grands-parents (acquisiteurs 1965, constructeurs 1967, donateurs 1994) → mère et tante (propriétaires depuis 1994) → Corentin GIANERINI (porteur du projet actuel). Ce projet de résidence familiale, constant sur trois générations, exclut toute finalité spéculative.

4. Historique du zonage — démonstration de la constructibilité antérieure

4.1 Chronologie des documents d'urbanisme

Date	Document	Zone AP 196/197
Avant 1978	Aucun document opposable	Constructibilité de fait (maison AP 193, 1967)
4 oct. 1978	POS initial approuvé	Zone NC — Naturelle Cultivée
1983–2000	Révisions et modifications	Zone NC ou NDa
20 mars 2006	**PLU initial approuvé**	**→ Zone N stricte (transition !)**
2019–2022	PLU révisé + Mod. 1	Zone N + emplacement réservé ER2
10 juil. 2025	**PLUi-HM arrêté**	**Zone A (agricole standard)**

4.2 Absence documentée de motivation de la transition NC → N

La zone NC autorisait constructions agricoles, extensions et annexes. La zone N stricte interdit quasi toute construction nouvelle. Cette restriction substantielle des droits à construire doit être **motivée dans le rapport de présentation** du document d'urbanisme correspondant (art. L151-4 Code de l'urbanisme). La consultation des archives communales et des documents d'urbanisme disponibles **n'a révélé aucune note, aucun passage du rapport de présentation ni aucune mention justifiant spécifiquement le passage NC → N sur le secteur du Bitôt**. Ce défaut de motivation documenté — et non seulement supposé — constitue le fondement juridique le plus solide de la présente demande.

4 bis. Continuité historique du hameau du Bitôt — 160 ans documentés

L'ancienneté et la vocation résidentielle du hameau sont documentées par la cartographie historique IGN (portail « Remonter le Temps »), disponible en Annexe E :

- **Carte de l'état-major (1820–1866) :** le hameau du Bitôt figure explicitement, avec constructions matérialisées en rouge et maillage viaire structuré.
- **Scan IGN 1950 :** persistance du hameau avec identité résidentielle affirmée.
- **Cartes contemporaines :** subsistance comme lieudit officiel, entouré de forte urbanisation (Cussy, ZAC de l'Abbaye).

Le hameau du Bitôt est un **peuplement historique documenté depuis plus de 160 ans**, à vocation résidentielle continue. Le classement N strict du PLU 2006 fige artificiellement un hameau vivant, dont la vocation n'est pas la protection paysagère stricte mais bien la résidence familiale.

5. Précédent AM 0070-72 du hameau de Buron — jurisprudence locale

La modification n°1 du PLU de Saint-Contest, approuvée par délibération du conseil municipal le **27 janvier 2022**, a procédé au **reclassement de trois parcelles du hameau de Buron** (AM 0070, AM 0071, AM 0072) de la zone A vers la zone U, permettant leur constructibilité.

Le rapport de présentation de la modification, rédigé par le bureau d'étude VE2A mandaté par la commune, constate et conclut (Exposé des Motifs, p. 91-93 — Annexe G) :

> *« Lors de la révision du PLU, trois parcelles du hameau Buron ont été à tort, et sans intention des auteurs du PLU, déclassées de U à A. Ce déclassement relève d'une **erreur matérielle**. Le cinquième point de la modification a pour objet la réparation de cette erreur, reclassant en zone U Buron les parcelles AM0070, AM0071 et AM0072. »*

> *« Il n'apparaît à aucune occasion dans le rapport de présentation du PLU révisé une quelconque justification de ce déclassement. Le déclassement de ces parcelles relève donc de l'erreur matérielle en contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme. »*

Fondement juridique utilisé par la commune : Conseil d'État, 31 janvier 2020, n° 416364 (précisé le 31 janvier 2021) — définition de l'erreur matérielle comme « malfaçon cartographique conduisant à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du PLU ».

Application directe au cas d'espèce : le bureau d'étude VE2A a lui-même établi, pour les parcelles AM0070-72, que l'*absence de justification* dans le rapport de présentation suffit à qualifier l'erreur matérielle. La consultation des archives a confirmé que le même défaut de motivation caractérise la transition NC → N sur le Bitôt. Ce précédent, établi par le propre bureau d'étude de la commune, constitue une **jurisprudence locale directement transposable et juridiquement contraignante** pour les parcelles AP 196 et AP 197.

6. Emplacement réservé ER2 — contradiction interne du PLU

6.1 L'emplacement réservé

Les plans de zonage du PLU révisé de 2019 et de sa modification 2022 font apparaître un **emplacement réservé ER2** pour le prolongement du boulevard Jean Moulin (axe métropolitain), d'une emprise d'environ 62 972 m², bénéficiaire Caen la Mer, traversant le secteur du Bitôt.

6.2 La contradiction

Sur le même secteur coexistent deux prescriptions incompatibles :

- Zone N stricte fondée sur la *préservation de la coupure d'urbanisation*
- Emplacement réservé ER2 pour une *infrastructure routière métropolitaine structurante* — qui rompt matériellement toute coupure naturelle

Cette contradiction interne, si elle est maintenue sans justification, constitue une **incohérence caractérisée** susceptible d'être sanctionnée par le juge administratif. Elle démontre que la coupure d'urbanisation invoquée n'a pas la portée absolue que suggère le classement N.

7. Urbanisation du secteur voisin — ZAC de l'Abbaye et hameau de Cussy

Sur la commune voisine de Saint-Germain-la-Blanche-Herbe, la **ZAC de l'Abbaye** (14 ha) transforme une enclave agricole en zone résidentielle en bordure du hameau de Cussy. Ce hameau est situé **à moins de 200 mètres au sud des parcelles AP 196/197**. Sa trame pavillonnaire dense, poursuivie par la ZAC contemporaine, fait **matériellement disparaître toute coupure d'urbanisation** entre Cussy et le Bitôt.

Le PLUi-HM de Caen la Mer a précisément pour vocation de dépasser les logiques communales. Maintenir un classement N strict sur le Bitôt tandis que la commune voisine y développe une urbanisation résidentielle continue crée une **rupture d'égalité territoriale** que la démarche intercommunale invite à corriger.

8. Configuration de dent creuse et densification

Les parcelles s'insèrent dans un environnement immédiat **déjà entièrement urbanisé** :

- **Au sud :** route de Rosel (D126) et urbanisation dense de Cussy + ZAC de l'Abbaye
- **À l'ouest :** parcelles AP 193, 194, 195 — toutes bâties (maison 1967 + constructions récentes)
- **À l'est :** Pépinière Génettais et autres constructions existantes
- **Au nord :** parcelles bâties AP 87 et zones agricoles

Cette configuration est celle d'une **dent creuse au sens strict du droit de l'urbanisme et de la loi Climat et Résilience de 2021** : espace non bâti entouré de parcelles urbanisées, dont l'occupation ne nécessite ni extension du tissu bâti ni consommation de nouveaux espaces naturels.

Indicateur	Valeur
Foncier concerné	4 722 m² (deux parcelles)
Part de la surface communale	0,065 % (commune : 798 ha)
Extension de réseaux nécessaire	Aucune (eau, assainissement, élec., télécom sur D126)
Nombre de logements	2 résidences individuelles (une par parcelle)
Densité résultante	4,2 logements/ha (usage familial, cohérent avec le hameau)

9. Compatibilité avec les objectifs supra-communaux

9.1 Zéro Artificialisation Nette (ZAN — loi Climat et Résilience 22 août 2021)

La loi ZAN impose la division par deux du rythme d'artificialisation d'ici 2031 et l'atteinte du ZAN à 2050. La **densification des dents creuses** est explicitement privilégiée. Le reclassement des parcelles AP 196/197 relève strictement de la densification (parcelles insérées dans le tissu urbanisé, foncier déjà partiellement artificialisé) et non de l'extension.

9.2 SCoT Caen Normandie Métropole (approuvé 18 oct. 2019, exécutoire 14 jan. 2020)

Saint-Contest est identifiée comme commune de la couronne urbaine de Caen. Le SCoT fixe des objectifs d'urbanisation en densification pour ces communes. Le reclassement s'inscrit directement dans ces orientations.

9.3 PLH 2019-2024 de Caen la Mer (adopté jan. 2020)

Le PLH fixe une densité minimale de 35 logements/ha pour les nouvelles opérations. Cette densité est aisément atteignable sur les parcelles en cas d'aménagement d'ensemble. L'usage familial individuel (4,2 log./ha) s'inscrit dans l'esprit paysager du hameau, cohérent avec la commune voisine (Cussy).

10. Le projet familial — deux résidences principales non spéculatives

Le projet porte la construction de **deux résidences principales à usage familial**, une par parcelle :

- **AP 196 :** résidence principale de Madame Caren LE BERRE née GIANERINI et de sa descendance directe, dont Monsieur Corentin GIANERINI (maître d'ouvrage)
- **AP 197 :** résidence principale de Madame Véronique GIANERINI et de sa descendance directe

Aucune commercialisation, aucun lotissement. Chaque maison est destinée à l'usage propre de la branche familiale concernée, conformément à la vocation initiale de la donation partage de 1994.

La nature non spéculative du projet est démontrée par :

- 60 ans de propriété familiale continue des parcelles AP 196 et AP 197
- Conservation de ces parcelles au fil des décennies, précisément parce que la vocation résidentielle familiale y demeurait attachée

11. Base juridique de la demande

11.1 Fondement principal — article L153-45 3° du Code de l'urbanisme

La modification simplifiée du PLU est possible « dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ». Le Conseil d'État (31 janvier 2020, n° 416364 ; précisé 31 janvier 2021) définit l'erreur matérielle comme « malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur le choix d'un zonage, conduisant à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du PLU ». La consultation des archives a confirmé l'**absence totale de motivation** de la transition NC → N sur le Bitôt dans tout document d'urbanisme disponible. Ce fondement est donc directement applicable — et **la commune l'a elle-même utilisé en 2022 pour les parcelles AM 0070-72**, en s'appuyant sur le même constat d'absence de justification dans le rapport de présentation.

11.2 Fondement subsidiaire — incohérence interne (ER2 + zone N)

La contradiction entre le classement N strict et l'emplacement réservé ER2 constitue une base juridique complémentaire (erreur manifeste d'appréciation).

11.3 Fondement territorial — PLUi-HM en cours d'enquête publique

La présente demande peut être intégrée aux observations de l'enquête publique (25 août – 14 octobre 2026) et prise en compte par les élus communautaires de Caen la Mer. Le classement actuel en zone A dans le PLUi-HM arrêté, corrigeant déjà le N erroné, ouvre également la voie à une demande de secteur Ah (STECAL — projets limités de nouveaux logements) selon la Note de synthèse du PLUi-HM (§ 5.5, page 24, délibération 10 juillet 2025).

12. Impact et bénéfices attendus

Pour qui	Bénéfice
Famille GIANERINI	Réalisation d'un projet de vie ancré depuis 60 ans. Deux résidences familiales conformes à la vocation initiale de la donation partage 1994.

Commune de Saint-Contest	Contribution à l'objectif de 273 logements à 2030. Densification sans consommation foncière nouvelle. Recettes fiscales (taxe d'aménagement, taxe foncière). Maintien d'une famille durablement implantée.
Caen la Mer	Densification de dent creuse sans coût ZAN significatif. Cohérence territoriale renforcée à la limite avec Saint-Germain-la-Blanche-Herbe. Levée d'une contradiction interne du document d'urbanisme.

13. Demande formelle

Sur la base des éléments exposés ci-dessus, il est respectueusement sollicité :

1. De la commune de Saint-Contest	Soutien officiel de la présente demande auprès de Caen la Mer, transmission du dossier avec avis favorable, portage politique auprès des élus communautaires.
2. De Caen la Mer	Intégration du reclassement des parcelles AP 196 et AP 197 en zone 1AU (ou, à défaut, création d'un secteur Ah) dans le PLUi-HM en cours.
3. Subsidiairement	Engagement d'une modification simplifiée du PLU communal au titre de l'article L153-45 3° du Code de l'urbanisme, si le calendrier du PLUi-HM ne permet pas d'intégrer la demande.

Le présent dossier de motivation constitue une pièce jointe à la lettre adressée à Monsieur le Maire de Saint-Contest (Pièce I), signée par les deux propriétaires indivises et par leur représentant. Les attestations sur l'honneur des propriétaires figurent en annexes C et D.

III

NOTE JURIDIQUE

NOTE JURIDIQUE

Classement des parcelles AP 196 et AP 197 au lieudit Le Clos de Bitôt, commune de Saint-Contest (Calvados). Analyse de la légalité du zonage et des voies de reclassement.

Objet	Analyse juridique du classement des parcelles AP 196 et AP 197
Propriétaires	Mme Caren LE BERRE née GIANERINI (AP 196) et Mme Véronique GIANERINI (AP 197)
Représentant	M. Corentin GIANERINI
Contexte	PLUi-HM de Caen la Mer arrêté le 10 juillet 2025. Enquête publique du 25 août au 14 octobre 2026

I OBJET ET DONNÉES DU PROBLÈME

1. Les parcelles cadastrées section AP n° 196 et n° 197, d'une contenance respective de 23 a 61 ca, sont classées en zone N au plan local d'urbanisme communal. Ce classement procède du PLU approuvé en 2006, qui a substitué un zonage N strict au zonage NC (naturelle cultivée) que leur assignait le plan d'occupation des sols du 4 octobre 1978. Le PLUi-HM arrêté le 10 juillet 2025 par le conseil communautaire de Caen la Mer les classe en zone A.

2. La présente note examine trois questions. D'abord, celle de la légalité du classement N au regard de l'obligation de justification qui pèse sur les auteurs du plan. Ensuite, celle de la voie procédurale permettant sa rectification. Enfin, celle de la conformité du classement aux critères légaux de la zone naturelle et aux objectifs de sobriété foncière issus de la loi du 22 août 2021.

3. Deux éléments de fait commandent l'analyse. Le premier est que la consultation des archives communales et des documents d'urbanisme successifs n'a permis d'identifier **aucune pièce justifiant le passage du zonage NC au zonage N** sur le secteur du Bitôt. Le second est que la commune a elle-même, par délibération du 27 janvier 2022, rectifié un déclassement comparable sur trois parcelles du hameau de Buron, en retenant la qualification d'erreur matérielle.

II LE DÉFAUT DE JUSTIFICATION DU CLASSEMENT EN ZONE N

A. L'obligation de justification pesant sur les auteurs du plan

> **Article L151-4 du code de l'urbanisme**
>
> *Le rapport de présentation « explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ».*

4. Cette obligation n'a pas une portée purement formelle. Le rapport de présentation est l'instrument par lequel les intentions des auteurs du plan deviennent connaissables, d'abord du public appelé à s'exprimer pendant l'enquête, ensuite du juge appelé à contrôler le document. C'est également par lui que se mesure la cohérence entre le parti d'aménagement affiché et sa traduction réglementaire parcelle par parcelle.

5. Le juge administratif n'exige pas que le rapport justifie individuellement chacune des délimitations opérées. Il vérifie en revanche que les choix structurants sont explicités et que les documents du plan permettent de reconstituer la logique suivie. L'intensité de cette exigence croît avec l'ampleur de la restriction imposée : plus le classement retire de droits, plus la justification attendue est substantielle.

B. La nature de la restriction opérée en 2006

6. Le passage de NC à N n'est pas un ajustement de nomenclature. La zone NC du POS de 1978 admettait les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, l'extension mesurée des constructions existantes et l'édification d'annexes. La zone N du PLU de 2006 interdit en principe toute construction nouvelle, sous réserve des exceptions limitativement énumérées par le règlement.

7. La modification emporte donc extinction de droits à construire dont les propriétaires disposaient depuis vingt-huit ans. Une telle restriction appelle une justification propre au secteur concerné, et non le simple renvoi à des orientations générales de préservation des espaces naturels.

C. Le constat en l'espèce

> **8.** La recherche menée dans les documents d'urbanisme successifs et aux archives communales n'a permis d'identifier aucune note, aucun passage du rapport de présentation ni aucune mention justifiant spécifiquement le classement en zone N du secteur du Bitôt. Il ne s'agit donc pas d'une justification que l'on estimerait insuffisante ou trop sommaire, mais d'une **absence complète de justification identifiable**.

9. Cette distinction n'est pas rhétorique. Le contentieux de l'insuffisance du rapport de présentation suppose que le juge apprécie le caractère suffisant d'une motivation existante, ce qui lui laisse une marge d'appréciation étendue. L'absence pure et simple de toute explication place le débat sur un autre terrain : la commune ne peut opposer au juge une motivation qu'elle n'a pas formulée, et il lui est interdit de la reconstituer a posteriori dans ses écritures contentieuses.

10. Ce constat est corroboré par un élément externe de poids. Le bureau d'étude VE2A, mandaté par la commune elle-même pour la modification n° 1 du PLU, a conduit exactement le même raisonnement à propos des parcelles AM 0070 à AM 0072 du hameau de Buron. Son exposé des motifs relève que :

> *« Il n'apparaît à aucune occasion dans le rapport de présentation du PLU révisé une quelconque justification de ce déclassement. Le déclassement de ces parcelles relève donc de l'erreur matérielle en contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme. »*

11. La commune s'est ainsi déjà approprié le raisonnement dont il est ici demandé l'application. Elle ne saurait, sans se contredire, soutenir qu'une absence de justification vaut erreur matérielle à Buron et ne vaut rien au Bitôt.

D. La portée du vice

12. Lorsque l'absence de justification a privé le public d'informations nécessaires à la formation de son opinion, le vice affecte la sincérité de l'enquête publique. Il est alors regardé comme substantiel et échappe à la neutralisation ouverte par la jurisprudence *Danthony* (CE, ass., 23 décembre 2011, n° 335033). La portée pratique de ce constat n'est pas de fragiliser le document communal, mais de mesurer l'intérêt qu'il y a, pour la commune comme pour les propriétaires, à régulariser une délimitation dont plus personne ne peut retracer le motif.

E. L'objection prévisible et la réponse qu'elle appelle

13. La commune peut être tentée d'invoquer la décision par laquelle le Conseil d'État a admis qu'une collectivité reclasse en zone N des parcelles dont un classement identique avait pourtant été annulé (CE, 18 décembre 2020, n° 421988, commune de l'Île d'Yeu). Cette décision reconnaît en effet aux auteurs du plan une large liberté dans la détermination du zonage.

14. L'objection se retourne. Le Conseil d'État n'a validé le nouveau classement qu'*à la condition* que la stratégie d'aménagement retenue par les auteurs du plan, telle qu'elle ressortait notamment du projet d'aménagement et de développement durables, comportât une limitation des possibilités de construire répondant à des objectifs de préservation des milieux naturels et d'économie de l'espace. La liberté de la commune est donc subordonnée à l'existence d'une justification **inscrite dans les documents du plan**.

15. Cette décision définit ainsi précisément la charge qui pèse sur la collectivité. Elle lui est ici défavorable : là où la commune de l'Île d'Yeu pouvait produire un PADD explicite, Saint-Contest ne dispose d'aucun document justifiant le classement du Bitôt. Le précédent, apparemment contraire, délimite en réalité un terrain favorable.

III LA VOIE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE POUR ERREUR MATÉRIELLE

Article L153-45, 3° du code de l'urbanisme

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée « dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».

16. Par une décision du 31 janvier 2020 (n° 416364, commune de Thorame-Haute), le Conseil d'État a jugé que le recours à cette procédure est légalement possible en cas de malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone, ou sur le choix d'un zonage, dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan, telles qu'elles ressortent des différents documents constitutifs de celui-ci.

17. Cette solution a été précisée par une décision du 21 juillet 2021 (n° 434130), qui soumet la qualification de rectification d'erreur matérielle au contrôle de qualification juridique du juge de cassation, et rappelle que la procédure simplifiée ne peut avoir pour objet d'autoriser une activité nouvelle incompatible avec la vocation de la zone.

18. La condition tenant à la contradiction avec les intentions des auteurs est satisfaite lorsque, comme en l'espèce, ces intentions ne sont documentées nulle part. Un zonage attribué sans motivation, qui gèle un hameau dont le caractère constructible était établi de longue date, ne peut se rattacher à aucune intention identifiable et entre dans la définition retenue par le Conseil d'État.

Précédent communal. Par délibération du 27 janvier 2022, le conseil municipal de Saint-Contest a approuvé la modification n° 1 du PLU, dont le cinquième point reclassait de la zone A vers la zone U les parcelles AM 0070, AM 0071 et AM 0072 du hameau de Buron. La commune a expressément fondé cette rectification sur la qualification d'erreur matérielle et sur la jurisprudence du 31 janvier 2020. La démarche ici proposée est identique dans ses fondements comme dans son objet.

19. Une réserve doit être formulée. La procédure simplifiée n'est ouverte que pour la rectification d'une erreur, non pour la révision d'un parti d'aménagement. Si la commune établissait que le classement N procédait d'un choix délibéré, fût-il critiquable, cette voie serait fermée et le débat se déplacerait vers le terrain de la légalité interne. C'est pourquoi la confirmation documentaire de l'absence de motivation constitue la pièce maîtresse du dossier.

IV L'ABSENCE DES CRITÈRES LÉGAUX DE LA ZONE NATURELLE

Article R151-24 du code de l'urbanisme

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques.

20. Le classement en zone N doit se rattacher à l'un au moins des motifs énumérés par ce texte. Or aucun ne paraît vérifié sur le secteur du Bitôt : aucune zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique, aucun site Natura 2000, aucune zone humide inventoriée, aucune protection paysagère ou patrimoniale, aucune exploitation forestière, aucun risque naturel identifié appelant une inconstructibilité.

21. Le hameau du Bitôt figure au contraire sur la carte de l'état-major levée entre 1820 et 1866, avec un bâti matérialisé et une desserte structurée. Sa vocation résidentielle est continue depuis lors. Un tel secteur ne présente pas le caractère d'espace naturel que suppose l'article R151-24.

V LA CONTRADICTION INTERNE ENTRE LE ZONAGE N ET L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ ER2

22. Les documents graphiques du PLU révisé en 2019 et de sa modification de 2022 font coexister, sur le même secteur, un classement en zone N justifié par la préservation d'une coupure d'urbanisation et un emplacement réservé ER2 d'environ 62 972 m², au bénéfice de Caen la Mer, destiné au prolongement du boulevard Jean Moulin.

23. Une infrastructure routière métropolitaine de cette emprise est difficilement conciliable avec la préservation d'un espace naturel. La contradiction, si elle est maintenue sans explication, prive de crédit le motif de coupure d'urbanisation et fragilise le classement au regard du contrôle de l'erreur manifeste d'appréciation.

VI LA CONFIGURATION DE DENT CREUSE

A. La notion et son régime

24. La dent creuse ne fait l'objet d'aucune définition légale. La notion est le produit de la pratique administrative et de la jurisprudence. Elle désigne une parcelle non bâtie insérée dans un tissu urbain constitué, desservie par les réseaux, dont l'occupation n'appelle ni extension du périmètre urbanisé ni consommation d'espaces naturels nouveaux.

25. Son intérêt contentieux tient à ce que le juge administratif exerce un contrôle de l'erreur manifeste d'appréciation sur le classement en zone naturelle, et que ce contrôle s'appuie sur des critères matériels vérifiables : desserte, environnement bâti, caractère naturel résiduel du terrain.

B. Les critères dégagés par la jurisprudence

> *Le Conseil d'État juge que le classement en zone naturelle de terrains desservis par la voirie et les réseaux publics, et voisins de nombreuses constructions, est entaché d'erreur manifeste d'appréciation.*
> ***CE, 29 décembre 1993, n° 125720 et 127338, commune de Malissard c/ Serret***

26. Trois critères cumulatifs se dégagent de cette solution et des décisions qui l'ont suivie. Le terrain doit être desservi par la voirie publique et les réseaux. Il doit être entouré de constructions en nombre significatif. Il ne doit pas pouvoir être regardé comme ayant conservé un caractère naturel prépondérant.

27. Cette grille n'est pas absolue. Le Conseil d'État admet que la commune justifie néanmoins un classement inconstructible par des motifs tenant à la maîtrise de l'extension des zones urbanisées ou à la prévention d'un risque (CE, 6 juin 2007, n° 266656). La question de la motivation reparaît donc ici : les critères matériels étant réunis, il appartient à la collectivité d'exposer le motif qui justifie de s'en écarter. En l'absence de tout motif exprimé, le classement demeure exposé.

C. Application aux parcelles AP 196 et AP 197

Critère	Situation des parcelles
Desserte par la voirie publique	Accès direct sur la route départementale 126 (route de Rosel), voie publique ouverte à la circulation
Desserte par les réseaux	Eau potable, assainissement, électricité et télécommunications présents en bordure de la D126. Aucune extension de réseau nécessaire
Environnement bâti	À l'ouest, parcelles AP 193, 194 et 195, toutes bâties, dont la maison familiale édifiée en 1967. À l'est, la pépinière Génettais et des constructions existantes. Au nord, parcelle bâtie AP 87. Au sud, la D126 puis le hameau de Cussy et la ZAC de l'Abbaye, à moins de 200 mètres
Caractère naturel résiduel	Absent. Aucun inventaire naturaliste, aucune protection réglementaire, aucun boisement significatif sur l'emprise

28. Les trois critères sont réunis. La configuration correspond à celle que le juge administratif retient pour censurer un classement inconstructible, et la commune ne dispose d'aucun motif écrit susceptible de justifier qu'elle s'en écarte.

D. L'appui du droit de la sobriété foncière

29. La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience a fixé l'objectif d'absence de toute artificialisation nette des sols à l'horizon 2050, assorti d'un objectif intermédiaire de réduction de moitié du rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur la décennie 2021-2031 (article 191). Son article 192 a créé l'article L101-2-1 du code de l'urbanisme, qui définit l'artificialisation et détermine les surfaces à regarder comme artificialisées.

30. Dans cette économie, la mobilisation des espaces déjà urbanisés constitue le mode privilégié de production de logements, précisément parce qu'elle ne consomme pas d'espace nouveau. Rendre constructibles deux parcelles enclavées dans un tissu bâti relève de la densification et non de l'extension.

Réserve méthodologique. L'objectif de sobriété foncière s'adresse aux auteurs des documents de planification. Il ne crée pas au bénéfice des propriétaires un droit directement invocable au reclassement de leur terrain. Cet argument doit donc être présenté pour ce qu'il est : un motif d'opportunité devant le commissaire enquêteur et un élément de cohérence devant le juge, non un moyen autonome d'illégalité. Le présenter autrement affaiblirait le dossier.

VII LA VOIE SUBSIDIAIRE DU SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES

Article L151-13 du code de l'urbanisme

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisées des constructions, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

31. Si le reclassement en zone à urbaniser n'était pas retenu, le PLUi-HM arrêté prévoit un secteur de type Ah, présenté par la note de synthèse annexée à la délibération du 10 juillet 2025 comme permettant des projets limités d'implantation de nouveaux logements. La catégorie existe donc déjà dans le document, ce qui écarte l'objection tirée de la création d'un régime spécifique.

32. La délimitation d'un tel secteur suppose l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle demeure exceptionnelle par nature et se trouve encadrée quant aux densités admises. Cette voie garantit la constructibilité mais à un niveau contraint, inférieur à celui qu'autoriserait un classement en zone urbaine ou à urbaniser.

VIII VOIES DE RÉGULARISATION OUVERTES

	Voie	Échéance	Fondement et modalités
1	Prise en compte dans le PLUi-HM en cours	Avant le 14 octobre 2026	Article L153-19 du code de l'urbanisme. Intégration de la demande aux observations de la commune lors de l'enquête publique, en vue d'un classement en zone à urbaniser ou, à défaut, de la délimitation d'un secteur Ah. Voie la plus simple, sans procédure distincte à engager
2	Modification simplifiée du PLU communal	Trois à six mois	Article L153-45, 3°. Procédure déjà mise en œuvre par la commune le 27 janvier 2022 pour les parcelles AM 0070 à 0072. Ne requiert ni enquête publique ni révision, seulement une mise à disposition du public et une délibération

33. Ces deux voies ne s'excluent pas et peuvent être conduites en parallèle. La seconde présente pour la commune l'avantage d'être une procédure qu'elle maîtrise déjà, dont elle a éprouvé le déroulement et la sécurité juridique lors de la modification n° 1 de son plan.

Intérêt de la régularisation pour la collectivité. Un zonage dont la justification n'apparaît dans aucune pièce du dossier constitue une fragilité du document d'urbanisme, opposable par tout tiers y ayant intérêt. La rectifier consolide le plan plutôt qu'elle ne l'affaiblit. C'est le sens qu'avait la démarche engagée en 2022 sur le hameau de Buron, et le bénéfice principal que la commune retirerait de la présente demande, au-delà de la situation particulière des propriétaires.

IX RÉFÉRENCES

Référence	Objet
CE, 31 janvier 2020, n° 416364	Définition de l'erreur matérielle ouvrant la modification simplifiée. Commune de Thorame-Haute
CE, 21 juillet 2021, n° 434130	Précision de la solution précédente et contrôle de qualification juridique
CE, 29 décembre 1993, n° 125720 et 127338	Commune de Malissard c/ Serret. Illégalité du classement en zone naturelle de terrains desservis et environnés de constructions
CE, 18 décembre 2020, n° 421988	Commune de l'Île d'Yeu. Conditions du maintien d'un classement N après annulation
CE, 6 juin 2007, n° 266656	Motifs admis pour justifier un classement inconstructible malgré la desserte
CE, ass., 23 décembre 2011, n° 335033	Jurisprudence Danthony. Vice de procédure et privation de garantie
Articles L101-2-1, L151-4, L151-13, L153-19, L153-45 3°, R151-24 du code de l'urbanisme	Fondements textuels de la note
Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, articles 191 et 192	Objectifs de sobriété foncière et définition de l'artificialisation

X CONCLUSION

34. Le dossier repose sur deux constats qui se rejoignent. D'une part, le classement en zone N du secteur du Bitôt ne trouve de justification dans aucune pièce des documents d'urbanisme successifs, ce qui ouvre la voie de la rectification d'erreur matérielle que la commune a elle-même mise en œuvre en 2022. D'autre part, la configuration matérielle des parcelles réunit les critères que le juge administratif retient pour apprécier le caractère urbanisé d'un terrain : desserte par la voirie et les réseaux, environnement bâti sur les quatre côtés, absence de caractère naturel prépondérant.

35. Ces deux constats se renforcent l'un l'autre. Les critères matériels étant réunis, seule une motivation expresse permettrait de maintenir l'inconstructibilité, et cette motivation n'a été retrouvée nulle part. C'est cette conjonction qui donne à la demande sa consistance.

36. La voie la plus simple consiste à intégrer la demande aux observations formulées par la commune lors de l'enquête publique du PLUi-HM, avant le 14 octobre 2026. La modification simplifiée du plan communal, procédure déjà éprouvée par la commune, demeure ouverte en complément ou en alternative.

Note établie pour le compte de Mme Caren LE BERRE née GIANERINI et de Mme Véronique GIANERINI, propriétaires des parcelles AP 196 et AP 197.

IV

DEMANDE DE RECTIFICATION — AP 198

DEMANDE DE RECTIFICATION D'UNE ERREUR CARTOGRAPHIQUE

Erreur cartographique — Continuité écologique — Parcelle AP 198 — Saint-Contest

IDENTIFICATION DE L'OBSERVANT

Qualité	Demande présentée par les propriétaires indivis de la parcelle AP 198, représentés par M. Corentin GIANERINI
Co-propriétaires	Mme Caren LE BERRE née GIANERINI, Mme Véronique GIANERINI et leur sœur (propriétaire de la parcelle AP 195), chacune pour un tiers indivis
Représentant	M. Corentin GIANERINI — c.gianerini@gmail.com
Parcelle concernée	AP 198 — section AP — commune de Saint-Contest (14280)

OBJET DE LA DEMANDE

Demande de correction d'une erreur cartographique dans le PLUi-HM arrêté le 10 juillet 2025 : le tracé de la continuité écologique à préserver (overlay « trame verte ») empiète incorrectement sur la parcelle AP 198, propriété distincte et clôturée, sur laquelle aucun élément végétal remarquable ne justifie une telle protection.

I. CONSTAT — DESCRIPTION DE L'ERREUR

L'examen du plan de zonage graphique du PLUi-HM (arrêté le 10 juillet 2025) fait apparaître, au droit du hameau du Bitôt sur la commune de Saint-Contest, **une zone de continuité écologique à préserver (représentée par un aplat de pointillés verts entouré d'un contour tireté) dont le tracé déborde sur la parcelle cadastrée AP 198**, laquelle est une propriété privée distincte, clôturée, sans lien physique ou biologique avec l'élément végétal que la trame verte entend protéger.

La végétation visée par ce classement — constituée d'arbres et de taillis denses formant une haie bocagère — se trouve **entièrement sur la parcelle voisine appartenant au propriétaire limitrophe**. Elle s'arrête à la clôture physique existante, qui matérialise la limite de propriété entre la parcelle du voisin et AP 198.

Du côté de la parcelle AP 198, le terrain ne comporte que **trois sujets isolés : un pin sylvestre et deux noisetiers communs**, qui ne présentent ni caractère remarquable, ni valeur écologique constitutive d'une continuité à préserver au sens de la Trame Verte et Bleue.

La clôture existante entre les deux propriétés constitue la frontière réelle et physique de l'élément végétal concerné. Le tracé du PLUi-HM ignore cette limite et inclut indûment une fraction de AP 198 dans l'overlay de continuité écologique, vraisemblablement par imprécision de numérisation lors de l'élaboration du document.

II. FONDEMENTS JURIDIQUES

Article L151-23 du Code de l'urbanisme : le PLUi peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique ». Cette identification doit reposer sur la **présence réelle des éléments** justifiant la protection sur la parcelle concernée. Elle ne peut s'étendre à une propriété privée distincte ne comportant pas de tels éléments.

Erreur matérielle cartographique (art. L153-45 3° CU) : le Conseil d'État (31 janvier 2020, n° 416364 ; précisé 31 janvier 2021) admet la rectification, par modification simplifiée, de toute malfaçon cartographique constituant une « contradiction évidente avec les intentions des auteurs du PLU ». Les auteurs du PLUi-HM n'ont manifestement pas eu pour intention de classer en continuité écologique une parcelle dont la végétation ne relève pas de la trame verte ; l'empiètement sur AP 198 résulte d'une imprécision de numérisation.

Principe de proportionnalité (art. L101-2 et L151-2 CU) : toute restriction aux droits de propriété doit être justifiée par la réalité des éléments protégés et proportionnée à l'objectif poursuivi. Imposer à AP 198 une contrainte de continuité écologique sans fondement factuel constitue une atteinte disproportionnée aux droits des co-propriétaires indivis.

III. ÉLÉMENTS À L'APPUI

L'empiètement se constate directement sur le plan de zonage graphique du PLUi-HM, au droit du hameau du Bitôt, où le tracé de la continuité écologique dépasse la limite de la parcelle AP 198.

Sur le terrain, la limite entre la parcelle du propriétaire voisin et AP 198 est matérialisée par une **clôture existante**. Côté AP 198, la végétation se réduit à **un pin sylvestre et deux noisetiers communs**, sans caractère remarquable ni valeur constitutive d'une continuité écologique au sens de la Trame Verte et Bleue.

Les propriétaires se tiennent à la disposition du commissaire enquêteur pour une **visite sur place** et pour fournir tout élément complémentaire (photographies, extrait cadastral) qu'il jugerait utile à l'appréciation de la présente demande.

IV. DEMANDE FORMELLE

Il est respectueusement demandé à Caen la Mer, par l'intermédiaire de Monsieur le Maire de Saint-Contest, la **correction du tracé de la continuité écologique à préserver au droit de la parcelle AP 198** (hameau du Bitôt — Saint-Contest), afin de le ramener à la limite physique matérialisée par la clôture existante entre la parcelle du propriétaire voisin et AP 198, conformément à la réalité des éléments végétaux constituant effectivement la trame verte identifiée.

Cette correction est réalisable par voie de **modification simplifiée du PLUi-HM** (art. L153-45 3° CU — rectification d'erreur matérielle), à défaut par intégration dans la version arrêtée avant approbation définitive. Elle ne remet pas en cause les objectifs de préservation de la trame verte sur la parcelle du propriétaire voisin, qu'elle laisse entièrement inchangés.

M. Corentin GIANERINI
agissant en qualité de représentant des propriétaires indivis de la parcelle AP 198

V

ANNEXES

A

Extrait PLUi-HM — Zone Ah

Extrait officiel — PLUi-HM Caen la mer

Secteur Ah — Projets limités d'implantation de nouveaux logements en zone agricole

---

Document : Note de synthèse — Bilan de la concertation et arrêt du projet du PLUi-HM
Autorité : Communauté urbaine Caen la mer
Délibération d'arrêt : Conseil communautaire du 10 juillet 2025
Section : § 5.5 — Le plan de zonage et le règlement écrit
Page : 24 sur 27
URL : https://caenlamer.fr/sites/caenlamer/files/pluihm/pluihm_note_de_synthese.pdf

Extrait verbatim

« **La zone A** regroupe les grands espaces dédiés à l'agriculture sur le territoire. Elle comprend des **secteurs de taille et de capacité limitées** (STECAL) pour des occupations spécifiques liés à des constructions existantes en zone A ou des projets. 5 types de STECAL sont définis pour :

— L'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (Aenr)

— L'accueil des gens du voyage (Agdv)

→ (Ah) Des projets limités d'implantation de nouveaux logements

— Des secteurs d'activités économiques existants ou futurs liés à un développement de l'activité économique (Ai)

— Des équipements d'intérêt collectif et/ou touristique (At)

»

Portée pour les parcelles AP 196 et AP 197 — Saint-Contest

Le secteur Ah est un outil officiellement codifié dans le règlement arrêté du PLUi-HM. Il autorise des projets limités de nouveaux logements en zone agricole, sur des périmètres délimités par délibération. Les parcelles AP 196 et AP 197 (lieudit Le Clos de Bitôt, route de Rosel) sont actuellement classées en zone A dans le PLUi-HM arrêté (confirmation Caen la mer, Mélanie BLANCHET, 7 juillet 2026). Une observation déposée lors de l'enquête publique (25 août – 14 octobre 2026) peut demander l'application d'un secteur Ah à ces parcelles, ce qui constituerait une option de reclassement constructible à défaut de l'obtention du classement en zone 1AU.

B

Tableau généalogique 1965–2026

ATTESTATION D'ANCIENNETÉ — TABLEAU GÉNÉALOGIQUE

Propriété familiale GIANERINI — Parcelles AP 196 et AP 197

Hameau du Clos de Bitôt, route de Rosel, 14280 Saint-Contest (Calvados)

Le présent tableau retrace la chaîne de propriété ininterrompue de la famille GIANERINI sur les parcelles AP 196 et AP 197 depuis leur acquisition initiale en 1965, soit plus de soixante ans de détention familiale continue.

Période	Événement	Propriétaire(s)	Acte / Référence	Parcelles
10 déc. 1965	Acquisition initiale par la S.E.T.E.M.	S.E.T.E.M. (gérante : Nadine GIANERINI née DEVAUX)	Acte Me GRANDIN (Bretteville-l'Orgueilleuse) et Me LECORNU (Caen)	AP 196 AP 197 (et AP 193, 194, 195, 198)
1967	Construction de la maison familiale sur la parcelle AP 193	S.E.T.E.M. pour compte de la famille GIANERINI	PC n° 14 7 50 378 du 5 mai 1967	AP 193 (voisine)
30 mai 1978	Transfert du patrimoine foncier de la S.E.T.E.M. vers le patrimoine personnel des fondateurs	Gérardo GIANERINI et Nadine GIANERINI née DEVAUX	Acte du 30 mai 1978 Me PASCREAU (Caen)	AP 196 AP 197 (et autres)
6 janv. 1994	Donation-partage entre parents et leurs trois filles	Donateurs : Gérardo et Nadine GIANERINI Donataires : — Lot 1 : AP 195 → fille aînée — Lot 2 : AP 196 → Caren LE BERRE née GIANERINI — Lot 3 : AP 197 → Véronique GIANERINI	Donation-partage Me PASCREAU (Caen) 6 janvier 1994	AP 196 → Lot 2 AP 197 → Lot 3 (+ 1/3 indivis AP 198 pour chaque lot)
1994 → 2026 **(+ de 30 ans)**	Conservation du patrimoine familial sans aliénation ni vente	Caren LE BERRE née GIANERINI (AP 196) Véronique GIANERINI (AP 197)	Néant — aucune mutation en 32 ans	AP 196 AP 197
2026	Demande de reclassement en zone constructible	Représentant de la famille : Corentin GIANERINI	Dossier adressé au Maire de Saint-Contest	AP 196 AP 197

	(PLUi-HM Caen la Mer)	(fils de Caren LE BERRE, neveu de Véronique GIANERINI)	aujourd'hui	

Note :

La parcelle AP 198 (passage d'accès indivis) est détenue à raison d'un tiers indivis chacune par Caren LE BERRE née GIANERINI, Véronique GIANERINI, et leur sœur (propriétaire de AP 195). La maison familiale sur AP 193 a été construite en 1967 et demeure habitée, attestant de la vocation résidentielle du hameau depuis près de soixante ans.

Je soussigné(e), Corentin GIANERINI, agissant en qualité de représentant des propriétaires, certifie l'exactitude des informations ci-dessus, établies sur la base des titres de propriété familiaux (donation-partage 1994, acte 1978, acte 1965) dont les copies sont jointes au dossier en annexes 1 à 3.

Fait à ***Caen***, le ***21 juillet 2026***

_____

Corentin GIANERINI

Représentant des propriétaires AP 196 et AP 197

C

Attestation sur l’honneur — AP 196

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Relative à la parcelle cadastrée section AP 196, lieudit Le Clos de Bitôt, 14280 Saint-Contest

DÉCLARANTE

Nom et prénom : Caren LE BERRE née GIANERINI
Née le : 11/02/1963 à Caen
Demeurant : 14 12 Rte de Bretagne Nayers Bocage 14210 Val d'Arry
Nationalité : Française

DÉCLARE SUR L'HONNEUR CE QUI SUIT :

1. Propriété de la parcelle

Je suis propriétaire en pleine propriété de la parcelle cadastrée section AP 196, d'une superficie de 2 361 m², située au lieudit « Le Clos de Bitôt », route de Rosel, commune de Saint-Contest (Calvados, 14280).

2. Titre de propriété

Cette parcelle m'a été transmise en pleine propriété aux termes d'une donation-partage reçue le 6 janvier 1994 par Maître PASCREAU, notaire à Caen, par laquelle mes parents, Monsieur Gérardo GIANERINI et Madame Nadine GIANERINI née DEVAUX, ont réparti leur patrimoine foncier entre leurs enfants. La parcelle AP 196 (incluse dans le Lot 2 de ladite donation) m'a été attribuée à cette occasion, avec un tiers indivis du passage d'accès cadastré section AP 198.

3. Ancienneté du patrimoine familial

La parcelle AP 196 appartient au patrimoine de la famille GIANERINI depuis le 10 décembre 1965, date à laquelle elle a été acquise par la Société d'Exploitation de Travaux et de Matériaux (S.E.T.E.M.), dont ma mère Madame Nadine GIANERINI née DEVAUX était la gérante, par acte reçu par Maître GRANDIN, notaire à Bretteville-l'Orgueilleuse, et Maître LECORNU, notaire à Caen. Elle a été transférée à titre personnel en 1978 par acte du 30 mai 1978, puis à moi-même par la donation-partage de 1994. Je détiens ainsi cette parcelle depuis plus de trente ans.

4. Vocation familiale et résidentielle du projet

Je déclare que mon intention, depuis la donation-partage de 1994, est de faire construire sur la parcelle AP 196 une résidence principale destinée à ma descendance directe, et notamment à mon fils Monsieur Corentin GIANERINI, qui portera la maîtrise d'ouvrage de la construction. Ce projet s'inscrit dans la continuité de la vocation résidentielle familiale qui était celle de ce terrain depuis 1965, ainsi qu'en attestent la maison familiale édifiée en 1967 sur la parcelle voisine AP 193, et la répartition en lots résidentiels opérée lors de la donation-partage de 1994.

5. Caractère non spéculatif

Je déclare que la démarche de reclassement de la parcelle AP 196 ne vise en aucun cas une opération spéculative ou de revente à court terme. Mon intention est de conserver cette parcelle dans le patrimoine familial et d'y réaliser une construction à usage exclusif de résidence

principale pour ma descendance directe. Aucun promoteur, aucun investisseur tiers, et aucune société n'est impliqué dans ce projet.

6. Soutien à la demande de reclassement

Je soutiens pleinement la demande de reclassement de la parcelle AP 196 formée auprès de Monsieur le Maire de Saint-Contest, en vue de son intégration dans la zone constructible du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Mobilités (PLUi-HM) de Caen la Mer, actuellement en cours d'élaboration. Je confirme que mon fils Monsieur Corentin GIANERINI agit en qualité de représentant de notre famille dans le cadre de cette démarche, avec mon accord explicite.

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des informations figurant dans la présente attestation, établie pour être produite dans le dossier de reclassement urbanistique adressé à la mairie de Saint-Contest. Je reconnais que toute fausse déclaration est susceptible d'engager ma responsabilité.

Fait à Nayers Bocage, le 17 juillet 2026

Signature précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé »

"Lu et approuvé"

Caren LE BERRE née GIANERINI

Propriétaire de la parcelle AP 196

D

Attestation sur l’honneur — AP 197

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Relative à la parcelle cadastrée section AP 197, lieudit Le Clos de Bitôt, 14280 Saint-Contest

DÉCLARANTE

Nom et prénom : Véronique GIANERINI
Née le : 8.5.1960 à Caen
Demeurant : 1 vendle à Mabyre Le Ruel 14370 AIRAN.
Nationalité : Française

DÉCLARE SUR L'HONNEUR CE QUI SUIT :

1. Propriété de la parcelle

Je suis propriétaire en pleine propriété de la parcelle cadastrée section AP 197, d'une superficie de 2 361 m², située au lieudit « Le Clos de Bitôt », route de Rosel, commune de Saint-Contest (Calvados, 14280).

2. Titre de propriété

Cette parcelle m'a été transmise en pleine propriété aux termes d'une donation-partage reçue le 6 janvier 1994 par Maître PASCREAU, notaire à Caen, par laquelle mes parents, Monsieur Gérardo GIANERINI et Madame Nadine GIANERINI née DEVAUX, ont réparti leur patrimoine foncier entre leurs enfants. La parcelle AP 197 (incluse dans le Lot 3 de ladite donation) m'a été attribuée à cette occasion, avec un tiers indivis du passage d'accès cadastré section AP 198.

3. Ancienneté du patrimoine familial

La parcelle AP 197 appartient au patrimoine de la famille GIANERINI depuis le 10 décembre 1965, date à laquelle elle a été acquise par la Société d'Exploitation de Travaux et de Matériaux (S.E.T.E.M.), dont ma mère Madame Nadine GIANERINI née DEVAUX était la gérante, par acte reçu par Maître GRANDIN, notaire à Bretteville-l'Orgueilleuse, et Maître LECORNU, notaire à Caen. Elle a été transférée à titre personnel en 1978 par acte du 30 mai 1978, puis à moi-même par la donation-partage de 1994. Je détiens ainsi cette parcelle depuis plus de trente ans.

4. Vocation familiale et résidentielle du projet

Je déclare que mon intention, depuis la donation-partage de 1994, est de faire construire sur la parcelle AP 197 une résidence principale destinée à ma descendance directe. Ce projet s'inscrit dans la continuité de la vocation résidentielle familiale qui était celle de ce terrain depuis 1965, ainsi qu'en attestent la maison familiale édifiée en 1967 sur la parcelle voisine AP 193, et la répartition en lots résidentiels opérée lors de la donation-partage de 1994. La parcelle AP 197 a été attribuée à ma branche familiale avec la même vocation que les autres lots : accueillir une résidence principale individuelle pour chaque héritière et sa descendance.

5. Caractère non spéculatif

Je déclare que la démarche de reclassement de la parcelle AP 197 ne vise en aucun cas une opération spéculative ou de revente à court terme. Mon intention est de conserver cette parcelle

dans le patrimoine familial et d'y réaliser une construction à usage exclusif de résidence principale pour ma descendance directe. Aucun promoteur, aucun investisseur tiers, et aucune société n'est impliqué dans ce projet.

6. Soutien à la demande de reclassement

Je soutiens pleinement la demande de reclassement de la parcelle AP 197 formée auprès de Monsieur le Maire de Saint-Contest, en vue de son intégration dans la zone constructible du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Mobilités (PLUi-HM) de Caen la Mer, actuellement en cours d'élaboration. Je confirme que mon neveu Monsieur Corentin GIANERINI agit en qualité de représentant de notre famille dans le cadre de cette démarche, avec mon accord explicite.

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des informations figurant dans la présente attestation, établie pour être produite dans le dossier de reclassement urbanistique adressé à la mairie de Saint-Contest. Je reconnais que toute fausse déclaration est susceptible d'engager ma responsabilité.

Fait à AIRAN, le 17.7.2026

Signature précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé »

lu et approuvé

Véronique GIANERINI
Propriétaire de la parcelle AP 197

E

Cartographie historique IGN 1820–2024

ANNEXE 27

Cartographie historique et photographies aeriennes

du secteur du Bitot, Saint-Contest (14280)

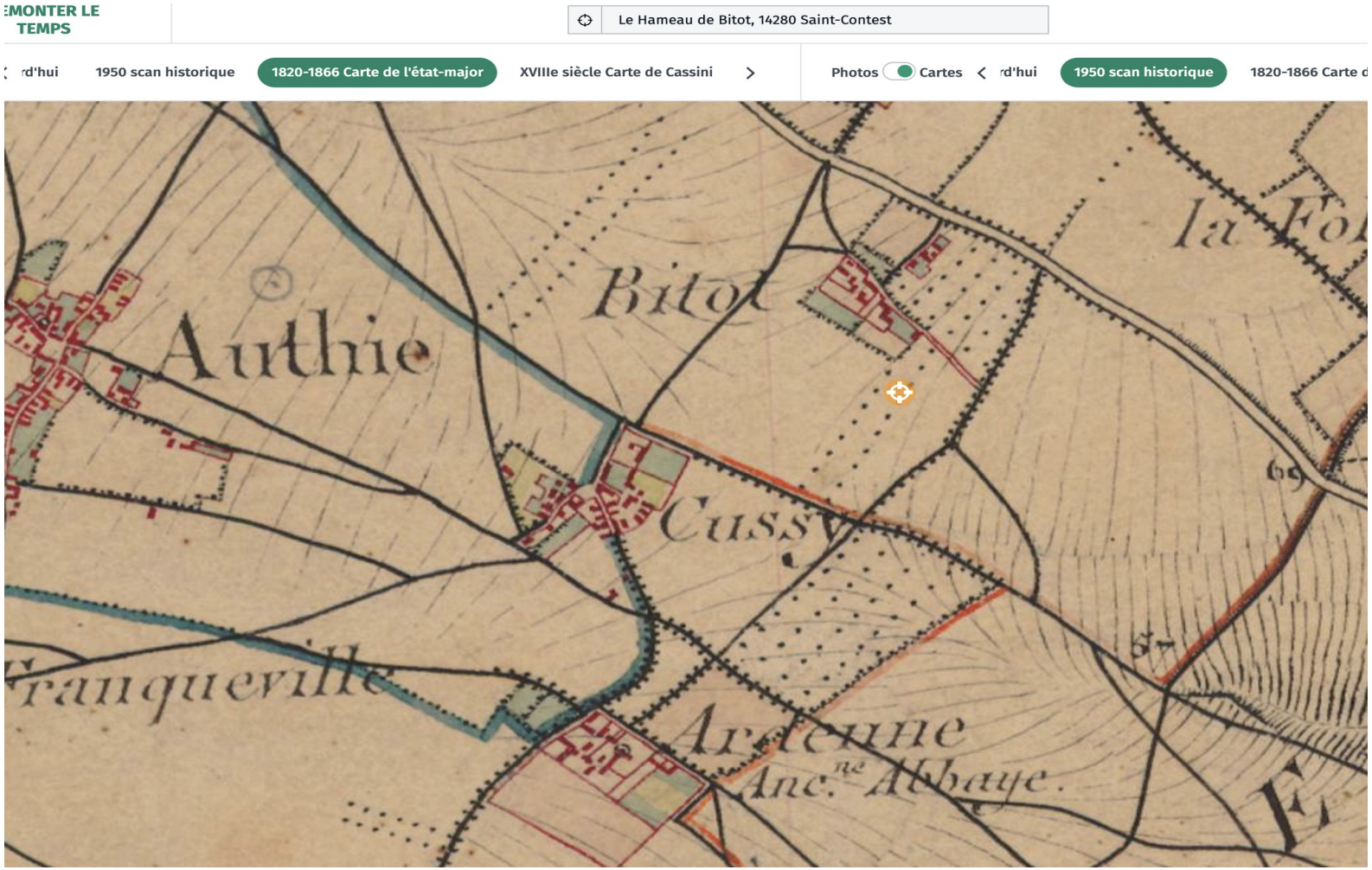
Dossier de demande de reclassement des parcelles cadastrees section AP numeros 196 et 197, lieudit Le Clos de Bitot, route de Rosel, 14280 Saint-Contest

Documents cartographiques issus du portail Remonter le Temps (IGN)

Corentin GIANERINI, representant des proprietaires indivises

Planche 1, Carte de l'etat-major 1820-1866

Attestation historique du hameau du Bitot sur pres de 200 ans



PERIODE

1820 - 1866

SOURCE

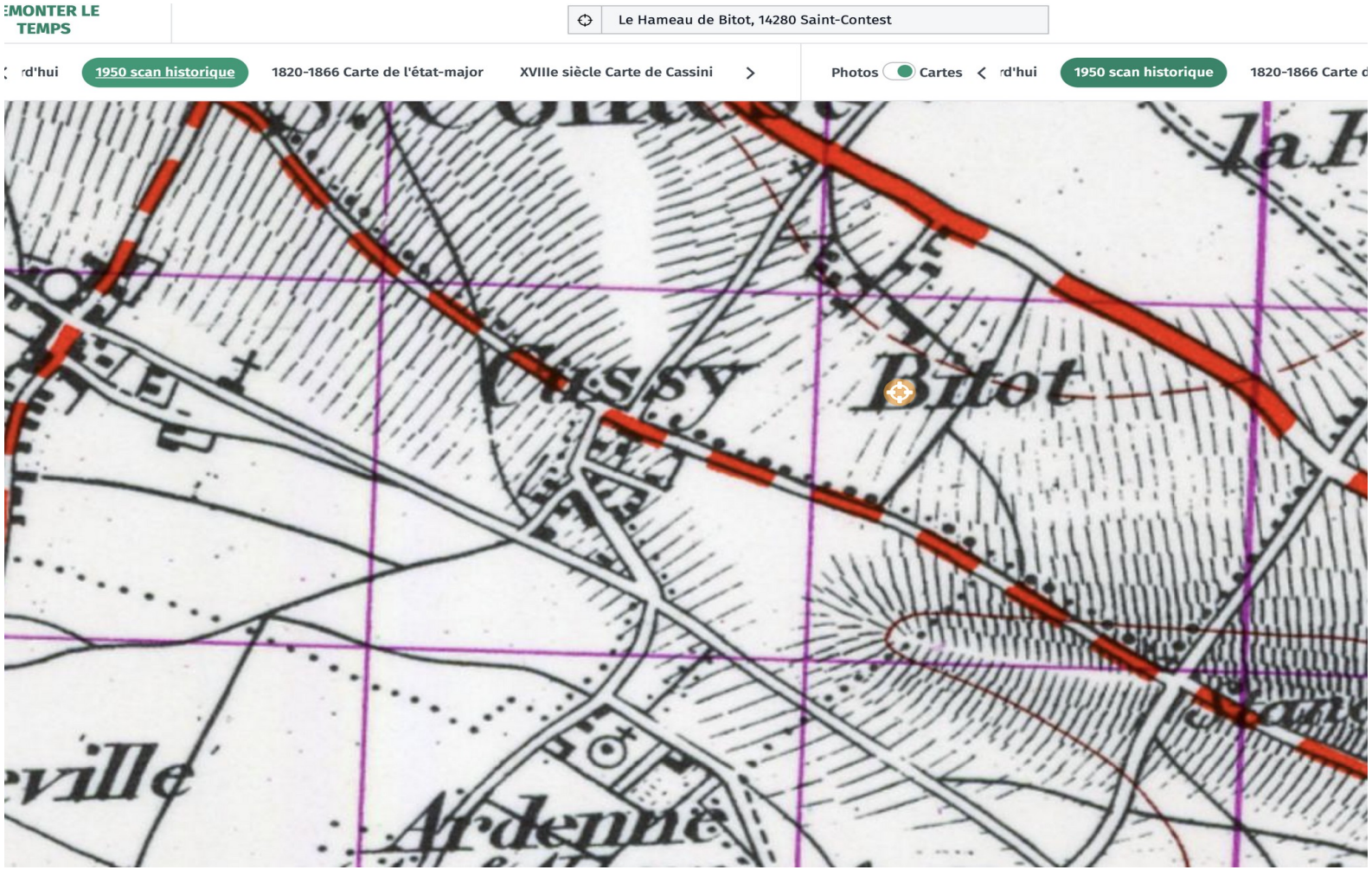
Carte de l'etat-major (Depot de la Guerre), consultable sur remonterletemps.ign.fr

OBSERVATIONS

- Le hameau du Bitot figure explicitement sur la carte topographique militaire.
- Constructions residentielles matieralisees en rouge a proximite immediate des parcelles AP 196 et 197.
- Le hameau de Cussy, voisin, existait deja avec ses constructions.
- Maillage viaire deja structure, similaire aux traces contemporains.

Planche 2, Scan IGN 1950 historique

Persistance du hameau et du reseau viaire



PERIODE

Vers 1950

SOURCE

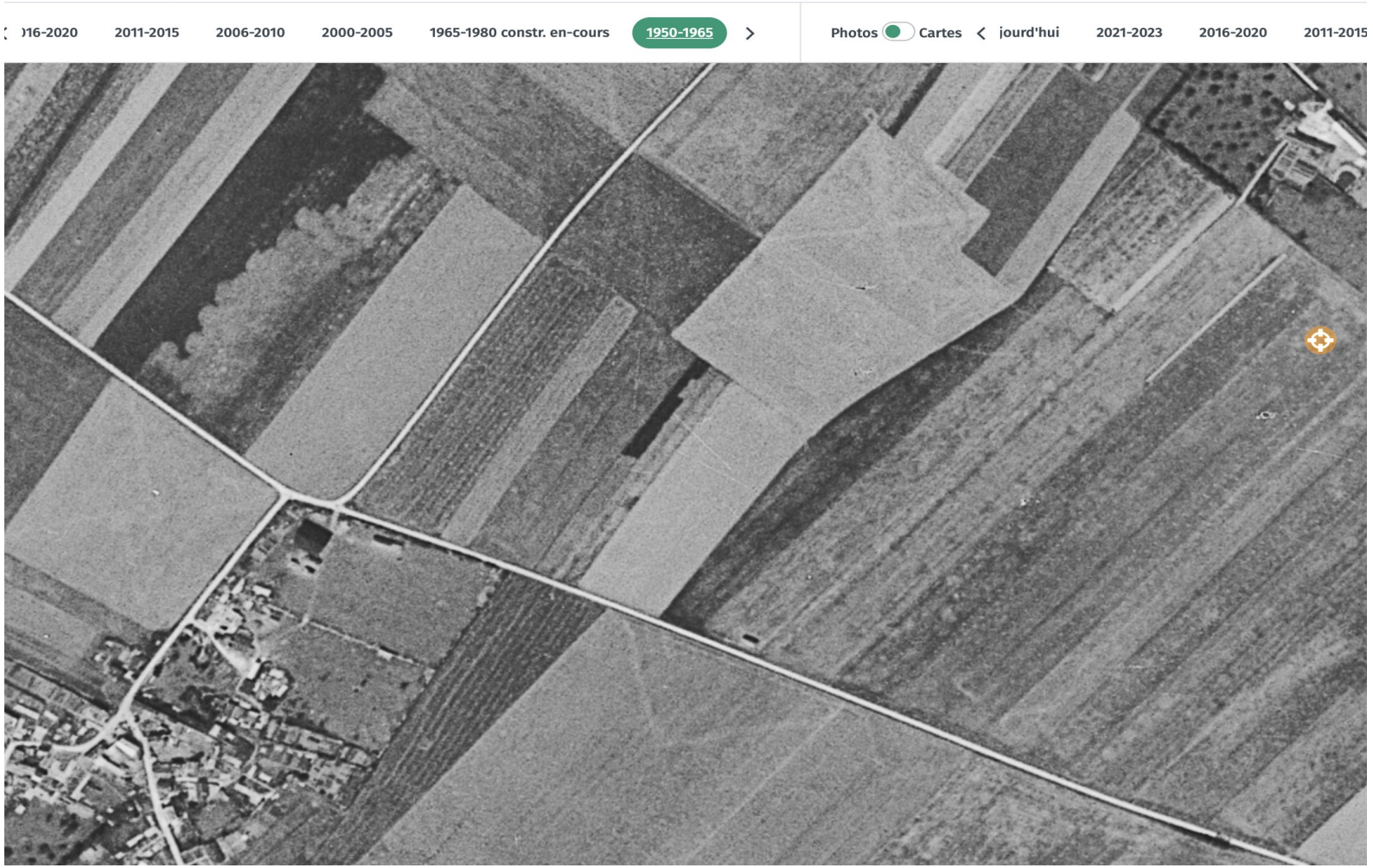
Scan IGN 1950 historique, remonterletemps.ign.fr

OBSERVATIONS

- Les hameaux du Bitot et de Cussy figurent nommement.
- Les routes actuelles etaient deja tracees et hierarchisees.
- Le lieudit Bitot est reconnu comme entite topographique officielle.
- Aucune urbanisation dense environnante a cette epoque.

Planche 3, Photo aerienne IGN 1950-1965

Paysage strictement agricole avant l'acquisition SETEM



PERIODE

1950 - 1965

SOURCE

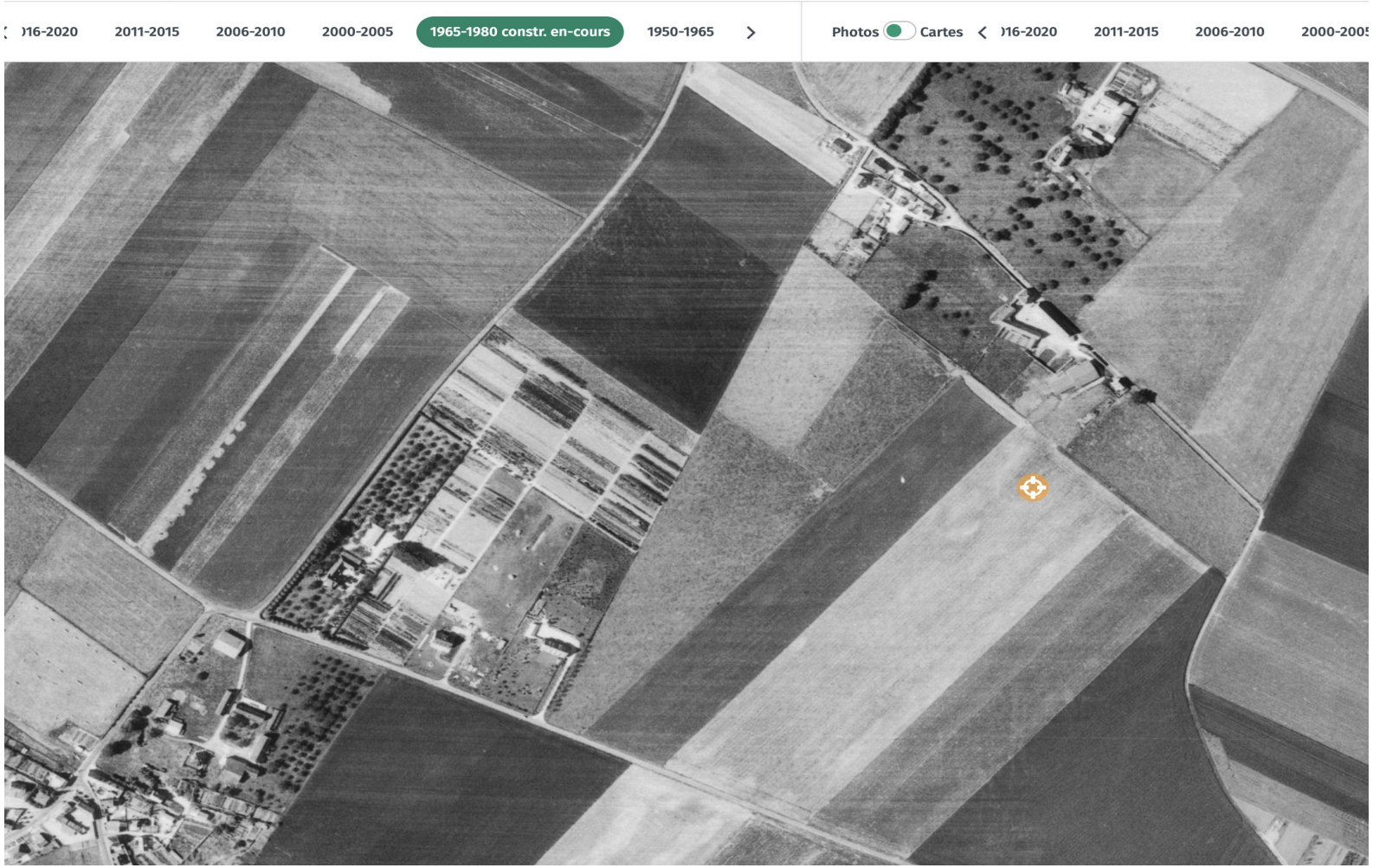
Photographie aerienne IGN, portail Remonter le Temps

OBSERVATIONS

- Contexte purement rural, parcelles en lanieres agricoles.
- Ferme du Bitot et quelques batis epars en peripherie.
- Aucune urbanisation dense a proximite immediate.
- Point de reference avant l'acquisition par la SETEM le 10 decembre 1965.

Planche 4, Photo aerienne IGN 1965-1980

Construction de la maison familiale AP 193 (permis 1967)



PERIODE

1965 - 1980

SOURCE

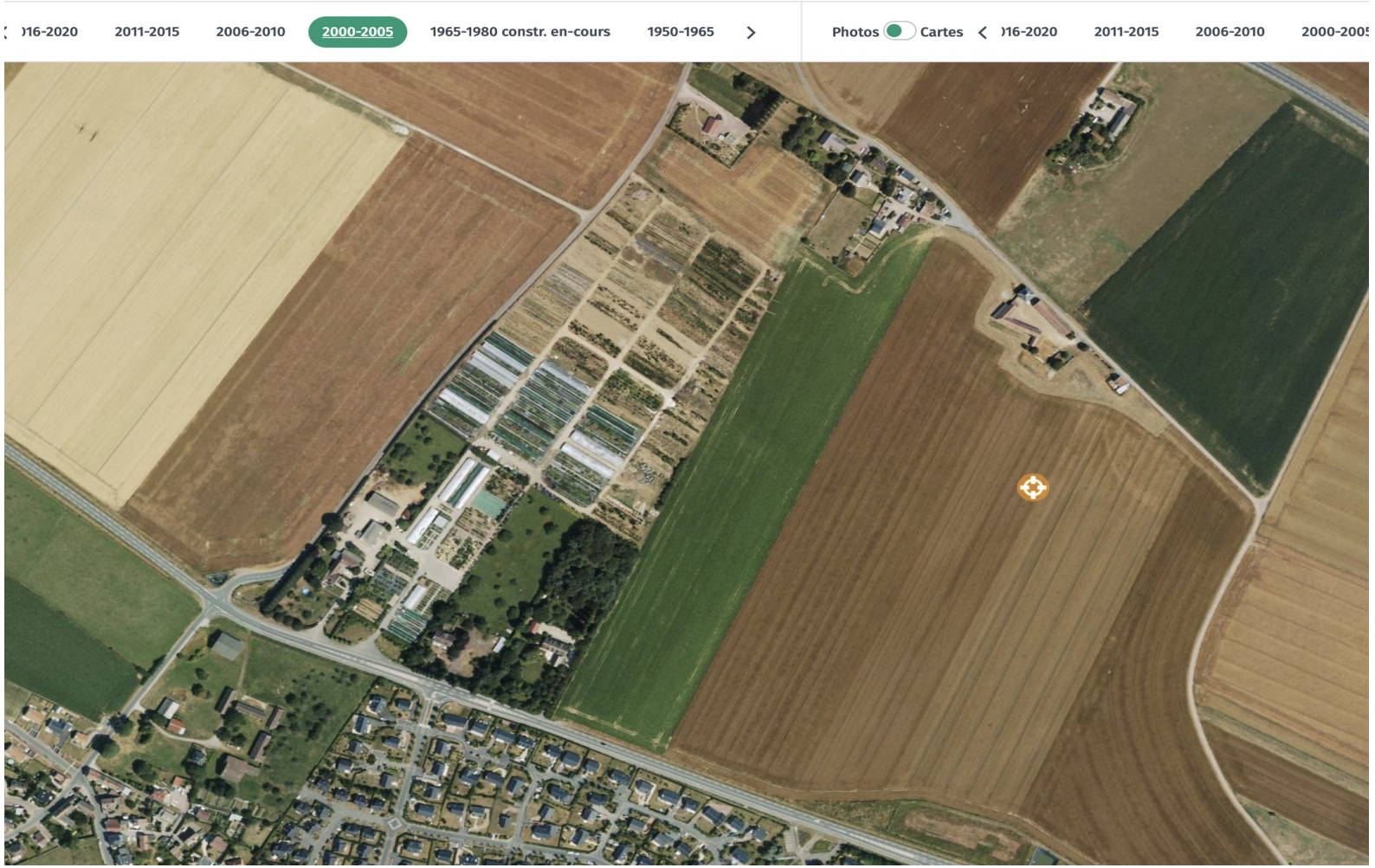
Photographie aerienne IGN, portail Remonter le Temps

OBSERVATIONS

- Edification de la maison familiale sur la parcelle AP 193 en 1967.
- Permis de construire n. 14 7 50 378 du 5 mai 1967, delivre par les autorites competentes.
- Debut de la trame pavillonnaire du hameau de Cussy visible au sud.
- Passage du contexte rural au contexte periurbain.

Planche 5, Photo aerienne IGN 2000-2005

Urbanisation massive du hameau de Cussy



PERIODE

2000 - 2005

SOURCE

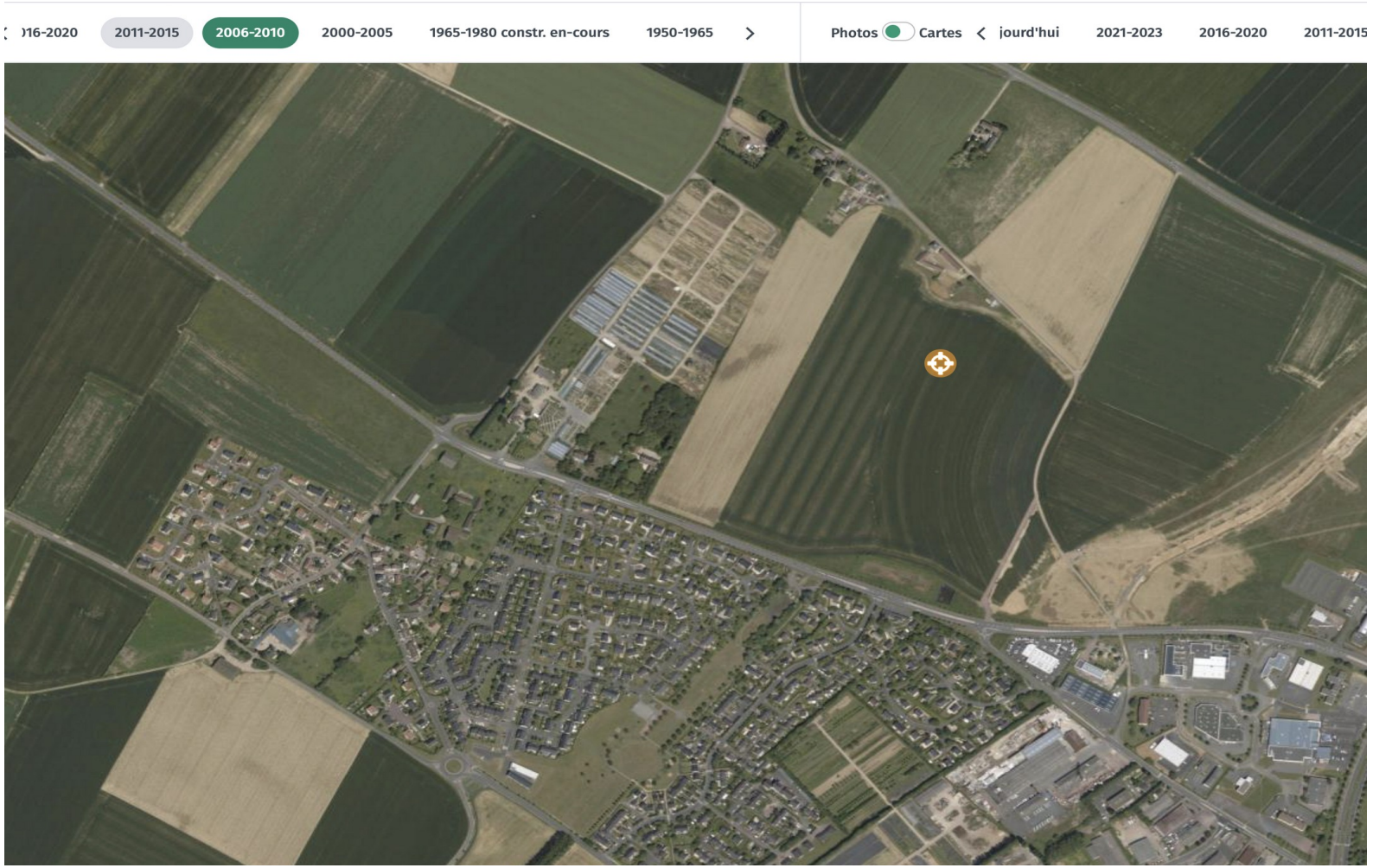
Photographie aerienne IGN, portail Remonter le Temps

OBSERVATIONS

- Densification residentielle marquee au sud (hameau de Cussy, Saint-Germain-la-Blanche-Herbe).
- Pepiniere Genettois etablie comme equipement specialise.
- Route de Rosel D126 structuree en axe urbain.
- Les parcelles AP 196 et 197 sont deja encadrees d'usages construits ou intensifs.

Planche 6, Photo aerienne IGN 2006-2010

Consolidation du tissu pavillonnaire de Cussy



PERIODE

2006 - 2010

SOURCE

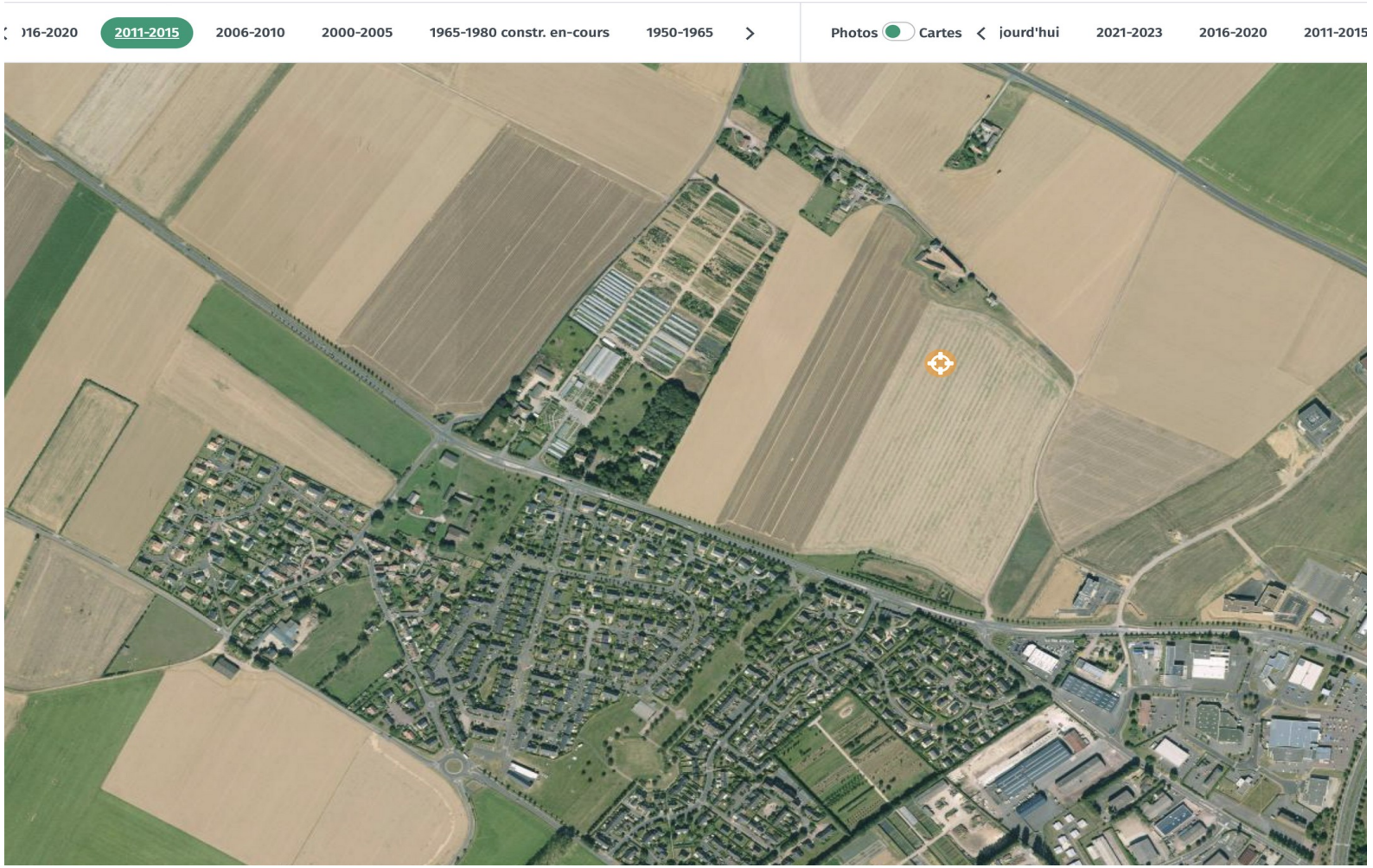
Photographie aerienne IGN, portail Remonter le Temps

OBSERVATIONS

- Poursuite de la densification residentielle de Cussy.
- Apparition de la zone commerciale et industrielle au sud-est.
- Les parcelles AP 196 et 197 sont bordees sur trois cotes par des usages urbains.
- Coupure d'urbanisation invoquee au PADD deja materiellement rompue.

Planche 7, Photo aerienne IGN 2011-2015

Confirmation du tissu urbain continu



PERIODE

2011 - 2015

SOURCE

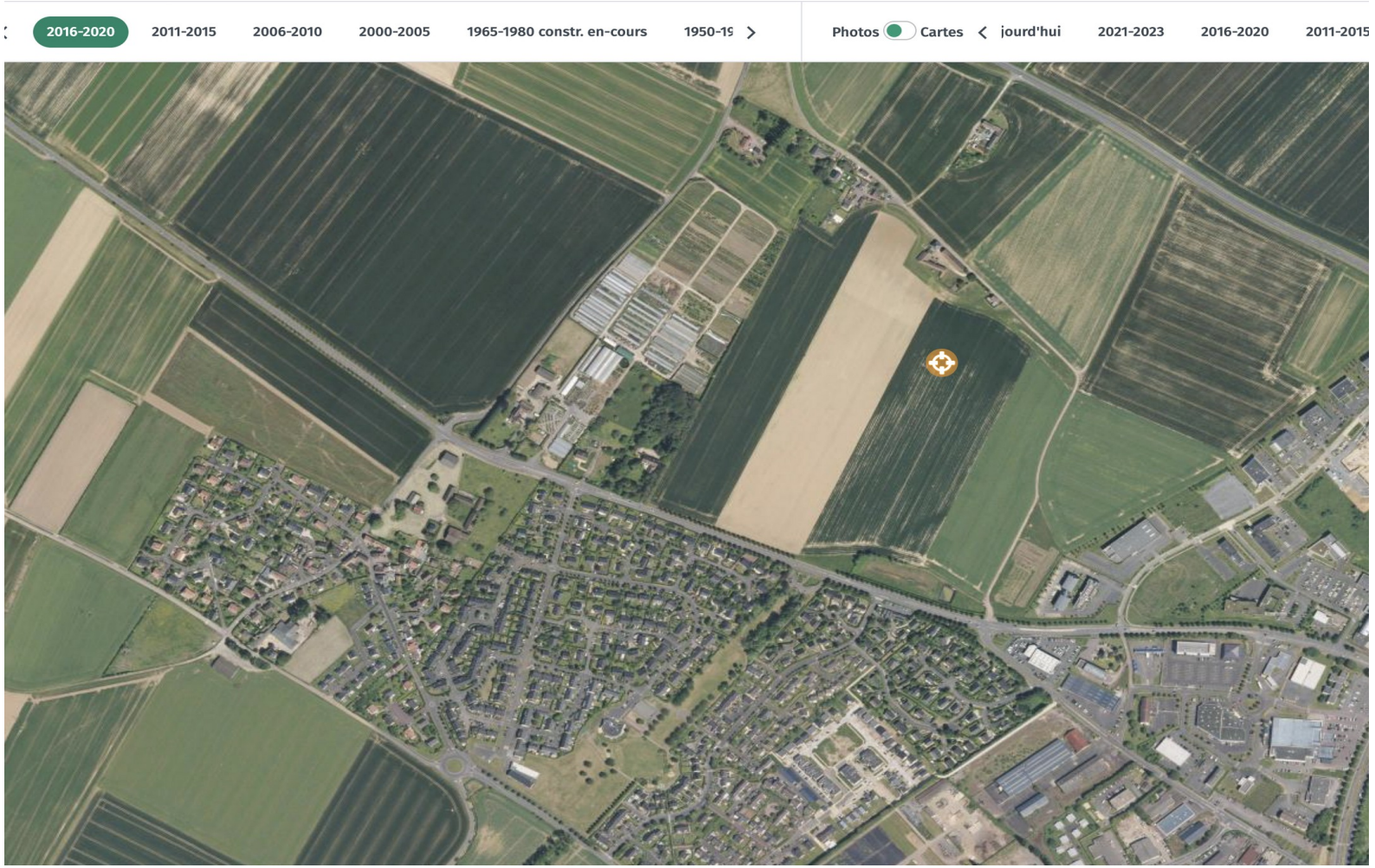
Photographie aerienne IGN, portail Remonter le Temps

OBSERVATIONS

- Trame pavillonnaire de Cussy consolidee.
- Zone commerciale de l'est renforcee.
- Les parcelles AP 196 et 197 constituent la derniere poche non batie du secteur.
- Configuration typique de dent creuse au sens de la loi Climat et Resilience de 2021.

Planche 8, Photo aerienne IGN 2016-2020

Preparation infrastructures et extension urbaine



PERIODE

2016 - 2020

SOURCE

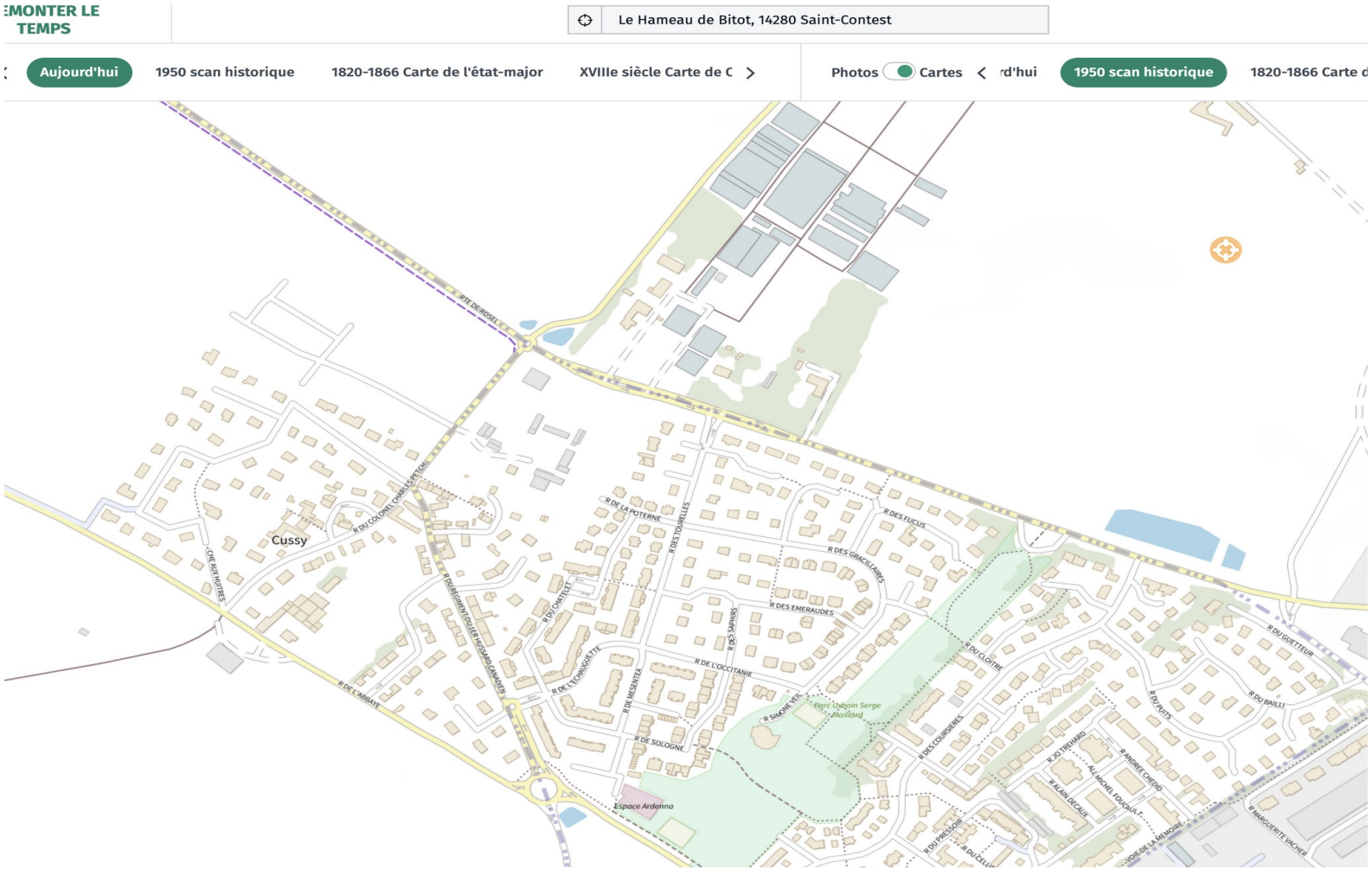
Photographie aerienne IGN, portail Remonter le Temps

OBSERVATIONS

- Amorce des travaux preparatoires visible cote nord-est.
- Densification residentielle et commerciale confirmee.
- Projet ZAC de l'Abbaye (Saint-Germain-la-Blanche-Herbe) engage.
- Environnement immediat des parcelles definitivement urbanise.

Planche 9, Carte actuelle et synthese chronologique

Vue d'ensemble et conclusion argumentative



PERIODE

Aujourd'hui

SOURCE

Carte topographique IGN actuelle, portail Remonter le Temps

OBSERVATIONS

- Le hameau du Bitot est un peuplement historique documente depuis plus de 160 ans.
- Sa vocation initiale est residentielle, pas de protection paysagere stricte.
- L'urbanisation environnante a completement transforme le secteur depuis 1965.
- Le maintien du classement N sur les parcelles AP 196 et 197 est en decalage avec la realite du secteur.

F

Permis de construire n° 14 7 50 378 — 5 mai 1967

DÉPARTEMENT
de XXXXXXXXXXXXXXXXX
COMMUNE
Ministère de l'EQUIPEMENT
Service de la Construction

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PERMIS DE CONSTRUIRE

5
I4 7 80 378
Numéro à rappeler

XXXXXXXXXXXXX L'EQUIPEMENT

LE MAIRE DE ST CONTEST

Vu le livre 1er du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation et notamment son titre VII, relatif au permis de construire ;
Vu le décret n° 61-1036 du 13 Septembre 1961, portant règlement d'administration publique pour l'application des articles 87 et 101 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation, et relatif au permis de construire ;
Vu le décret n° 61-1298 du 30 Novembre 1961, portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 91 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation ;
Vu la demande de permis de construire présentée par :

M. : S.E.T.E.M. (Sté d'Exploitation Travaux et Matériaux)
Demeurant à : I4 - CAEN - 27 route de Creully

Pour les travaux de : construction d'habitation

Commune 5 6 6
Nombre de logements 0 0 0 I

A exécuter à : I4 - ST CONTEST - C.D.I26

Vu l'avis du Directeur départemental de la Construction
Vu l'avis de :

ARRÊTE

ART. 1 — Le permis de construire est ACCORDÉ pour les travaux décrits dans la demande présentée, sous réserve du respect des conditions particulières ci-après :

- Implanter le batiment à 30,00m. de l'alignement du C.D. I26 conformément à l'arrêté préfectoral de division du I9 Mars I965.

ART. 2 — Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé, etc.) ; il est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai d'un an à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.
ART. 3 — Copie du présent arrêté sera notifiée :
1° - au pétitionnaire qui en fera mention par affichage sur le terrain, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier ;
2° - au Directeur départemental de la Construction.
Un exemplaire de l'arrêté sera en outre publié par voie d'affichage à la mairie pendant une durée de deux mois.

Le 5 Mai 1967
Signature,

MAIRIE DE SAINT-CONTEST (Calvados)

64 2301 2 77 017 2

P.C. 181-2

MINISTÈRE
de la CONSTRUCTION

AVIS SUR LA DÉLIVRANCE DU CERTIFICAT DE CONFORMITÉ

14 7 80 378

Numéro à rappeler

Ministère de l'EQUIPEMENT
Service de la Construction

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DE LA CONSTRUCTION L'EQUIPEMENT

A MONSIEUR LE MAIRE DE ST CONTEST

permis de construire délivré à :

M. : S.E.T.E.M. (Sté d'Exploitation Travaux et Matériaux)

Demeurant à : 14 - CAEN - 27 route de Creully

Commune 5 6 6

Pour les travaux de : construction d'habitation

Nombre de logements 0 0 0 1

Exécutés à : 14 - ST CONTEST - C.D.126

Le certificat de conformité peut être ACCORDÉ pour les travaux visés ci-dessus:

Le 10/3/80

Le Directeur départemental,

L'EQUIPEMENT ET DU LOGEMENT
Direction Départementale du CALVADOS

J. MARESI

Le présent arrêté est accompagné du projet d'arrêté correspondant (en 3 exemplaires):
Dans le cas du dépôt de la déclaration d'achèvement de travaux en mairie, cet arrêté est notifié :

S.E.T.E.M.

S.A.R.L. AU CAPITAL DE 10.000 FRANCS

SIÈGE SOCIAL : 18, CHAUSSÉE D'ANTIN

PARIS-9e

R. C. SEINE 60 B 3379

Adresse Régionale : 27, Route de Creully

CAEN TÉL. : 81-43-83

C. C. P. PARIS N° 3885-27 INSEE 340.75.109.0.202

LOCATION MATÉRIEL TRAVAUX PUBLICS

TERRASSEMENTS ★ SABLE ★ GRAVIER

DEPARTEMENT du CALVADOS

Commune de SAINT-CONTEST

Hameau de : CURCY -

PROPRIETE de la S.E.T.E.M

Construction d'une maison d'habitation

Devis descriptif et estimatif

CAEN, le 7 Mars 61

S.E.T.E.M. R.C. Seine 60 B 3379 Adresse Régionale 27 Route de Creully CAEN Tél. 81-43-83

S.E.T.E.M.

S.A.R.L. AU CAPITAL DE 10.000 FRANCS

SIÈGE SOCIAL : 18, CHAUSSÉE D'ANTIN

PARIS-9e

R. C. SEINE 60 B 3379

Adresse Régionale : 27, Route de Creully

CAEN TÉL. : 81-43-83

C. C. P. PARIS N° 3885-27 INSEE 340.75.109.0.202

LOCATION MATÉRIEL TRAVAUX PUBLICS
TERRASSEMENTS ★ SABLE ★ GRAVIER

Tous les travaux seront exécutés conformément aux normes du N.E.F. et aux documents techniques unifiés.

A.- MAÇONNERIE -

Terrassements -

1) fouille en excavation pour le sous-sol
2) fouilles en rigoles pour fondations des murs extérieurs et intérieurs de l'habitation.

Fondations -

Semelles en béton de cailloux sous tous les murs (extérieurs refends et sur cave)

Maçonnerie dans la hauteur du sous-sol -

a)- murs extérieurs : maçonnerie en moellons de 0.40 bosselés, jointoyés intérieurement et extérieurement.

b)- murs intérieurs : en agglos de 0.15, 0.20 et 0.10 jointoyés.

c)- étanchéité : à l'arase de tous les murs du sous-sol, prévoir une étanchéité par lits d'ardoise ou d'asphalte.

Maçonnerie en élévation -

a)- murs extérieurs : sur toutes les faces de la construction, murs en moellons apparents de 0.40 d'épaisseur hourdés au mortier de ciment,

c)- murs intérieurs : en agglos de 0.20, 0.15 et 0.10

NOTA -

Il sera prévu un chainage en B.A., l'arase des planchers haut des caves et du R.D.C. sur murs extérieurs et refends.

Béton armé -

Linteaux, chainage, encadrements, escaliers, appuis, poutres en B.A. Le béton sera enduit au ciment partout où il sera nécessaire.

Ramarchement nécessaire suivant indication des plans.

S.E.T.E.M.
S.A.R.L. AU CAPITAL DE 10.000 FRANCS
SIÈGE SOCIAL : 18, CHAUSSÉE D'ANTIN
PARIS-9e
R. C. SEINE 60 B 3879
Adresse Régionale : 27, Route de Creully
CAEN TÉL. : 81-43-83
C. C. P. PARIS N° 3885-27 INSEE 340.75.109.0.202

LOCATION MATÉRIEL TRAVAUX PUBLICS
TERRASSEMENTS ★ SABLE ★ GRAVIER

Ravalement -

Joints sur les moellons apparents du soubassement et de l'élévation
Enduit crépi taloché et lissé sur les pignons (partie haute)
Jetis tyrolien au ciment blanc sur les joints de pignon.

Planchers -

en béton sur l'ensemble du sous-sol et de l'étage. Ce plancher portera du mur extérieur à renfend, surcharges 175 kg.

Sols -

Béton et chape dans l'ensemble du sous-sol.

Escaliers -

Escalier de descente intérieure et extérieure en B.A.
Enduit au ciment d° pour le mur d'échiffre

Escaliers extérieure en béton armé enduits au ciment

Palier d'accès à l'entrée en B.A.

Conduit de fumée -

1 - de la chaufferie en brique réfractaires dans la hauteur du sous-sol en boisseaux terre cuite de 20/20 et 0.05 d'ép. dans le reste de la hauteur.

2 - cuisine en boisseaux terre cuite de 20/20 et de 0.05 d'épaisseur.

Trappe de ramonage et tampons viroles au droit de chaque conduit.

Souches -

Moellons apparents, intérieur en boisseaux.

Tablettes en béton enduites suivent indication des plans.

Conduits de ventilation -

En boisseaux réglementaires pour cuisine, chaufferie, salle de bains.
Souches d° ci-dessus, ventilation basse dans la chaufferie.

.../..

S.E.T.E.M.
S.A.R.L. AU CAPITAL DE 10.000 FRANCS
SIÈGE SOCIAL : 18, CHAUSSÉE D'ANTIN
PARIS-9e
R. C. SEINE 60 B 8879
Adresse Régionale : 27, Route de Creully
CAEN TÉL. : 81-43-83
C. C. P. PARIS N° 3885-27 INSEE 340.75.109.0.202

LOCATION MATÉRIEL TRAVAUX PUBLICS
TERRASSEMENTS ★ SABLE ★ GRAVIER

Claustras de ventilation -

En terre cuite dans cuisine, salle de bains posés en partie haute et basse.

Aménagements -

Paillasses en B.A. suivant indication des plans
Socles en béton au droit des placards des pièces carrelées, ces socles seront enduits au ciment.

..../..

S.E.T.E.M.
S.A.R.L. AU CAPITAL DE 10.000 FRANCS
SIÈGE SOCIAL : 18, CHAUSSÉE D'ANTIN
PARIS-9e
R. C. SEINE 60 B 3379
Adresse Régionale : 27, Route de Creully
CAEN TÉL. : 81-43-83
C. C. P. PARIS N° 3885-27 INSEE 340.75.109.0.202

LOCATION MATÉRIEL TRAVAUX PUBLICS
TERRASSEMENTS ★ SABLE ★ GRAVIER

Canalisation -

Eaux usées : en fonte saluble de 108 avec tampons de dégorgement nécessaires au bon nettoyage pour W.C., baignoires, lavabo, bidet évier.

Extérieurement, les canalisations iront dans un regard et ensuite se dirigeront pour les W.C. dans la fosse xpx septique.

Les canalisations d'eaux usées dues par le présent lot partiront au-dessous du plancher haut des caves et se dirigeront en épendage en surface.

Eaux pluviales : regards de 50/50 au droit de chaque tuyau de descente, canalisation ciment se dirigeront ensuite vers le fil d'eau ou en épendage.

Platrerie -

Plafond plâtre sur battis pour plancher haut de l'étage.
Plafond plâtre sur plancher en béton.
Sur les gros murs plâtre
Cloisons briques creuses de 0.05 enduites plâtre aux deux faces
Intérieurs des placards enduits au plâtre
Tous les plâtres seront coupés plafonds lissés
Enduit ciment Misse dans solle de bain.

Les cloisons violon seront montées en ciment au droit des emplacemen de faïence.

C - CARRELAGES - REVETEMENTS

Carrelages

Carrelages 2/2 grès cérame au droit de la cuisine du W.C. entrée et salle de bains,
Dalles pierre froide dans le hall d'entrée, le séjour et le salon
Plinthes droites au droit de ces pièces.
Sur marches et contre marches revêtement en pierre froide

Revêtements

En faïence 15/15 1er chois devant évier, paillasse et retour sur 0.45 de hauteur. (bords adoucis)

grès émaillé 15/15 sur paillasses bords arrondis sur les bords extérieurs.

S. E. T. E. M.
S.A.R.L. AU CAPITAL DE 10.000 FRANCS
SIÈGE SOCIAL : 18, CHAUSSÉE D'ANTIN
PARIS-9e
R. C. SEINE 60 B 3879
Adresse Régionale : 27, Route de Creully
CAEN TÉL. : 81-43-83
C. C. P. PARIS N° 3885-27 INSEE 340.75.109.0.202

LOCATION MATÉRIEL TRAVAUX PUBLICS
TERRASSEMENTS ★ SABLE ★ GRAVIER

Dans les salles de bains
1) au droit de la baignoire 1,50 m hauteur
2) devant le lavabo sur 0,40 de hauteur (bords arrondis d° ci-dessus)
chaps ciment dans les chambres devant recevoir la moquette

D - COUVERTURE -

En tuiles plates 65 au m2
faitages en terre cuite
Courtières et tuyau de descente en zinc
Dauphins en fonte
Chattières de ventilation dans les combles et au droit des vaux de ventilation.

E - CHARPENTE -

En sapin du Nord, tous les bois seront traités contre les insectes,

Charpente proprement dite -

composée de fermes pour couverture 2 pentes
voligeages en sapin frisés bouvetées en dessous de toit
revêtement en frisette vernie, en retombée des portes croisées de la terrasse.

F - MENUISERIES -

1)- Extérieures -

En sapin Niangon pour être peints. Quincaillerie 1er choix et nécessaires au bon comportement de toutes les menuiseries, petits bois.

Crémones encastrées

Porte d'entrée d° portes terrasse

Serrure de sûreté et quincaillerie 1er choix.

S. E. T. E. M.
S. A. R. L. AU CAPITAL DE 10.000 FRANCS
SIÈGE SOCIAL : 18, CHAUSSÉE D'ANTIN
PARIS-9e
R. C. SEINE 60 B 8379
Adresse Régionale : 27, Route de Creully
CAEN TÉL. : 81-43-83
C. C. P. PARIS N° 3885-27 INSEE 340.75.109.0.202

LOCATION MATÉRIEL TRAVAUX PUBLICS
TERRASSEMENTS ★ SABLE ★ GRAVIER

2) Intérieures -

en sapin du Nord premier choix
portes intérieures isoplanes avec oculus suivant indications des plans
portes de placards à coulisses ou ouvrantes du type isoplane
quincaillerie 1er choix nécessaire au bon comportement de la porte placards sous évier et paillasse d° ci-dessus.
quincaillerie nécessaire au bon comportement des portes.

Fermetures -

Volets persiennes et cannis au droit des croisées et portes croisées

Porte de garage à déplacement latéral.

Habillages -

Quart de rond et chambranles dans les angles et partout où il sera nécessaire.

Revêtement moquette :

dans les chambres collée sur chape ciment.

G - SERRURERIE -

1) Rampe d'escalier en fer forgé
2) barreaux de défense soupiraux de caves
3) garde corps de l'escalier extérieur de la cuisine.

S. E. T. E. M.

S. A. R. L. AU CAPITAL DE 10.000 FRANCS

SIÈGE SOCIAL : 18, CHAUSSÉE D'ANTIN

PARIS-9e

R. C. SEINE 60 B 3370

Adresse Régionale : 27, Route de Creully

CAEN TÉL. : 81-43-83

C. C. P. PARIS N° 3885-27 INSEE 340.75.109.0.202

LOCATION MATÉRIEL TRAVAUX PUBLICS
TERRASSEMENTS ★ SABLE ★ GRAVIER

H - PLOMBERIE - SANITAIRE

Cuisine : évier 1.20 X 0.60 choix B, robinets vidange et toutes sujétions.

Salmoire : 1.70 X 0.70 choix B robinets vidange et toutes sujétions.

Lavabo : 0.60/0.48 choix B robinets vidange et toutes sujétions

Fourniture et pose d'un chauffe eau électrique de 150 L dans sous-sol pour l'alimentation en eau chade de tous les appareils.

Alimentation de tous les appareils en eau chaude et eau froide par tube cuivre.

I - CHAUFFAGE CENTRAL

Chaudière au foel
Radiateurs en fonte sur consoles
Chaudière posée en sous-sol

J - ELECTRICITE

Suivant les règles de l'E.D.F. en vigueur, courant lumière et force. Installation encastrée (tube acier) dans murs et plafonds. Intérrupteurs encastrés du type Alombard ou similaire. En cave installation étanche.

Points lumineux ; 1 point lumineux et 2 prises de courant dans chaque Pièce.

K - PEINTURE - VITRERIE -

S. E. T. E. M.
S.A.R.L. AU CAPITAL DE 10.000 FRANCS
SIÈGE SOCIAL : 18, CHAUSSÉE D'ANTIN
PARIS-9e
R. C. SEINE 60 B 3879
Adresse Régionale : 27, Route de Creully
CAEN TÉL. : 81-43-83
C. C. P. PARIS N° 3885-27 INSEE 340.75.109.0.202

LOCATION MATÉRIEL TRAVAUX PUBLICS
TERRASSEMENTS ★ SABLE ★ GRAVIER

Extérieures : impression et huile 2 couches
Dessous de toit et bardage : vernis 2 couches
Porte d'entrée : huilage peinture 2 couches
Intérieures : impression huile 2 couches.

Murs et plafonds :

Cuisine, salle de bains W.C. : impression, enduisage, huile 2 couches brillantes

Murs dégagement, entrée : impression, enduisage huile 2 c mat

Murs séjour, chambres : papier de tenture et galon haut et bas.

Plafonds séjour, chambres, dégagement, entrée : brossage, blanc fixe 2 couches.

Vitrerie :

Verre demi-double 1er choix à toutes les ouvertures

Verre imprimé 77 croisées salle de bains W.C. et descente de cave.

Verre cathédrale dans les soupiraux des caves

Verre listral dans les oeculus des portes intérieures et des portes d'entrées.

Cuzzi : croisée W.C. , salle de bains, cuisine.

S. E. T. E. M.

S.A.R.L. AU CAPITAL DE 10.000 FRANCS

SIÈGE SOCIAL : 18, CHAUSSÉE D'ANTIN

PARIS-9e

R. C. SEINE 60 B 3879

Adresse Régionale : 27, Route de Creully

CAEN TÉL. : 81-43-83

C. C. P. PARIS N° 3885-27 INSEE 340.75.109.0.202

LOCATION MATÉRIEL TRAVAUX PUBLICS

TERRASSEMENTS ★ SABLE ★ GRAVIER

ESTIMATION

Construction d'une maison d'habitation

Terrassements	:	15.000
Maçonnerie	:	
Platrerie	:	
Carrelage	:	
Charpente	:	12.000
Couverture	:	10.000
Menuiserie	:	25.000
Plomberie chauffage	:	20.000
Electricite	:	3.000
Peinture vitrerie	:	7.000
		152.000

CAEN, le 7 Mars 62

SETEM
R. C. Seine 60 B 3879
Adresse Régionale
27, Route de Creully
CAEN – Tél. 81-43-83

MINISTÈRE DE LA CONSTRUCTION

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
(MAISON INDIVIDUELLE)

T. 69

PERMIS DE CONSTRUIRE
DEPOSÉE LE : 10 AVR 1967
N° 50378

DEMANDEUR

Nom, prénoms (ou raison sociale) :
SETEM
Ste d'Exploitation Travaux et Materiaux

Profession et lieu d'exercice :
Ent TP.

Adresse (numéro, rue, lieudit, commune et département) :
Route de Creully - no 24 Caen
Route de Creully. N° 27 Caen 14.

TERRAIN

Adresse (numéro, rue, lieudit, commune et département) :
- St Contest

Cadastre (section et numéro des parcelles) :
- N° T N° 9 -
Superficie totale 10824 m2

Nom du propriétaire (s'il est autre que le demandeur) * :

Le terrain est-il situé dans un lotissement ~~OUI~~ NON
Dénomination Zone Rurale

Servitudes publiques ou privées grevant le terrain :

* Si le demandeur n'est pas propriétaire du terrain, joindre selon le cas un pouvoir, une copie du bail ou l'autorisation du propriétaire.

CONSTRUCTION

(cocher les cases utiles)

construction d'une maison individuelle	☒	Résidence principale : occupation personnelle	☒
agrandissement d'une maison existante	☐	Résidence principale : location	☐
achèvement d'une maison existante	☐	Résidence principale : vente	☐
transformation de façade	☐	Résidence principale : location-vente	☐
Bâtiments annexes	☐	Résidence principale : location en meublé	☐
	☐	Résidence secondaire	☐

Nombre de pièces créées 6 Pieces - surface habitable 100 m2 coût de la construction 152 000

matériau principal des murs	pierre	moellon	brique pleine	brique creuse	aggloméré	béton	éléments préfabriqués : béton / bois / autre		autres matériaux
matériau de couverture	tuile	ardoise	zinc	acier	aluminium	fibro-ciment	plastique	asphalte	autres matériaux

revêtement de façade (nature et couleur) Moellon apparent, couleur des menuiseries extérieures blanche

en l'absence de demande de prime à la construction indiquer si le financement est assuré à l'aide de
prêt d'une société de Crédit Immobilier ~~prêt du Crédit Agricole~~ participation des employeurs (1 %)

Nom de l'architecte (ou autre auteur du projet tenu pour responsable en matière de construction).
- SETEM.

Date : 7 Mars 67 Signature du demandeur :

AVIS DU MAIRE

La présente demande a été reçue en mairie le 3-4-67 date à laquelle récépissé a été délivré au demandeur.

Transmis avec { AVIS FAVORABLE / ~~AVIS DEFAVORABLE~~ pour les motifs exposés dans la note jointe.

MAIRIE DE SAINT-CONTEST (Calvados)

Le 5-4-1967.

Le Maire,

P.C. 154 (1966)

MINISTÈRE DE LA CONSTRUCTION

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE (MAISON INDIVIDUELLE)

T. 69

PERMIS DE CONSTRUIRE DEMANDE DEPOSEE LE : 10 AVR 1967 N° 50378

DEMANDEUR

Nom, prénoms (ou raison sociale) :
SETEM
Ste d'Exploitation Travaux et Materiaux

Profession et lieu d'exercice :
Ent TP.

Adresse (numéro, rue, lieudit, commune et département) :
Route de Creully. N° 27 Caen 14.

TERRAIN

Adresse (numéro, rue, lieudit, commune et département) :
St Contest

Cadastre (section et numéro des parcelles) :
N° T N° 9

Superficie totale 10824 m2

Nom du propriétaire (s'il est autre que le demandeur) * :

Le terrain est-il situé dans un lotissement ~~OUI~~ NON

Dénomination Zone Rurale

Servitudes publiques ou privées grevant le terrain :

* Si le demandeur n'est pas propriétaire du terrain, joindre selon le cas un pouvoir, une copie du bail ou l'autorisation du propriétaire.

CONSTRUCTION

(cocher les cases utiles)

construction d'une maison individuelle	☒
agrandissement d'une maison existante	☐
achèvement d'une maison existante	☐
transformation de façade	☐
bâtiments annexes	☐
Résidence principale : occupation personnelle	☒
Résidence principale : location	☐
Résidence principale : vente	☐
Résidence principale : location-vente	☐
Résidence principale : location en meublé	☐
Résidence secondaire	☐

Nombre de pièces créées 6 Pieces - surface habitable 150 m2 coût de la construction 15200

matériau principal des murs	pierre	moellon	brique pleine	brique creuse	aggloméré	béton	éléments préfabriqués : béton	bois	autre	autres matériaux
matériau de couverture	tuile	ardoise	zinc	acier	aluminium	fibro-ciment	plastique		asphalte	autres matériaux

Revêtement de façade (nature et couleur) Moellon apparent, couleur des menuiseries extérieures blanche

En l'absence de demande de prime à la construction indiquer si le financement est assuré à l'aide de
prêt d'une société de Crédit Immobilier ~~prêt du Crédit Agricole~~ participation des employeurs (1 %)

Nom de l'architecte (ou autre auteur du projet tenu pour responsable en matière de construction).
SETEM.

Date : 7 Mars 67 Signature du demandeur :

AVIS DU MAIRE

La présente demande a été reçue en mairie le 3-4-67 date à laquelle récépissé a été délivré au demandeur.

Transmis avec { AVIS FAVORABLE / ~~AVIS DEFAVORABLE~~ pour les motifs exposés dans la note jointe.

MAIRIE DE SAINT-CONTEST (Calvados)

Le 5-4- 1967.

Le Maire,

P.C. 154 (1966)

SOUS. SOL.

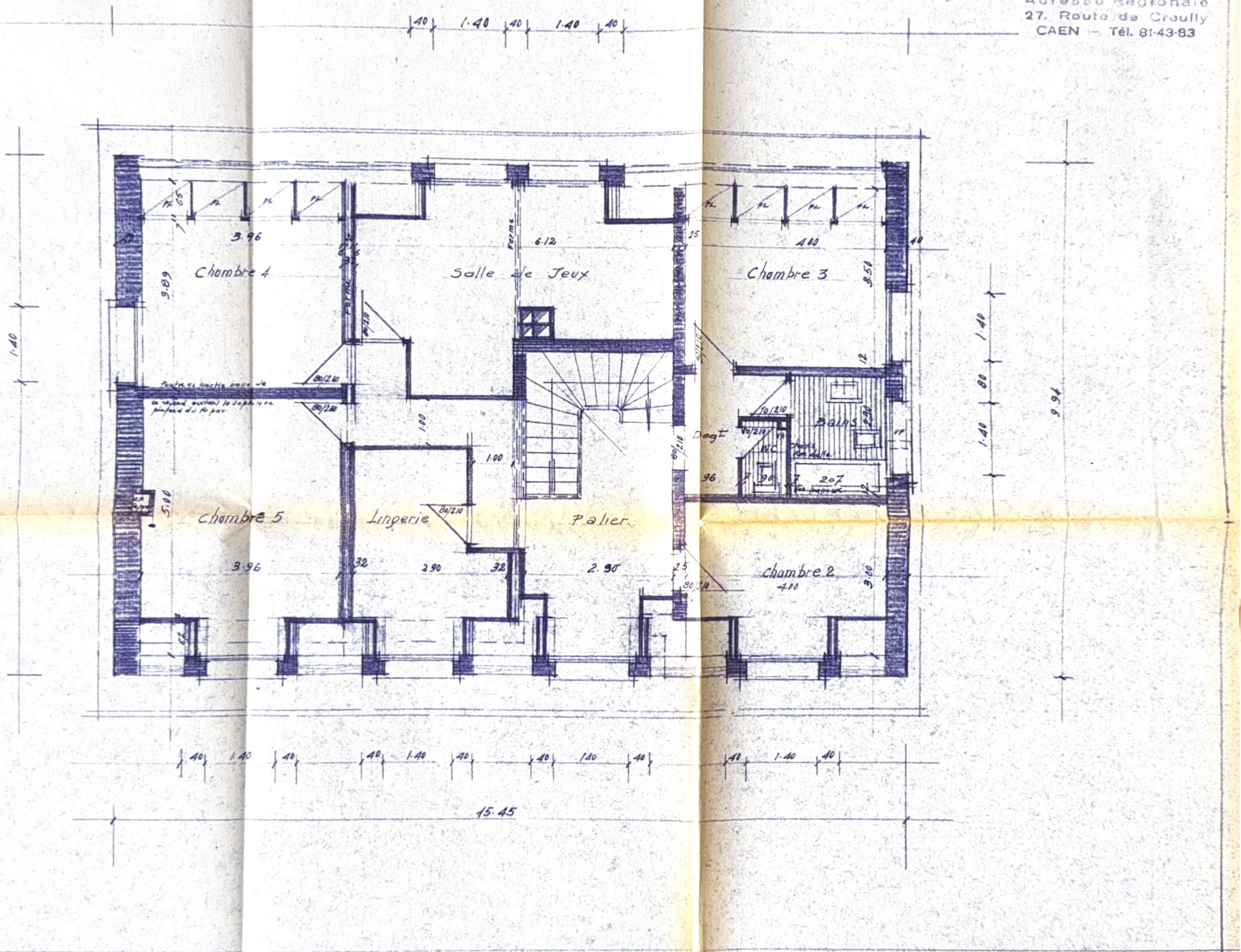
ECHELLE. 0.02 P.M.

SETEM
R.C. Caen B 09 n 379
Adresse Postale
27, Route de Creully
CAEN — Tél. 81.43.83

COMBLES

Echelle . 0.02 PM.

SETEM
R. C. Caen 63 D 3379
Adresse Régionale
27. Route de Creully
CAEN — Tél. 81-43-83

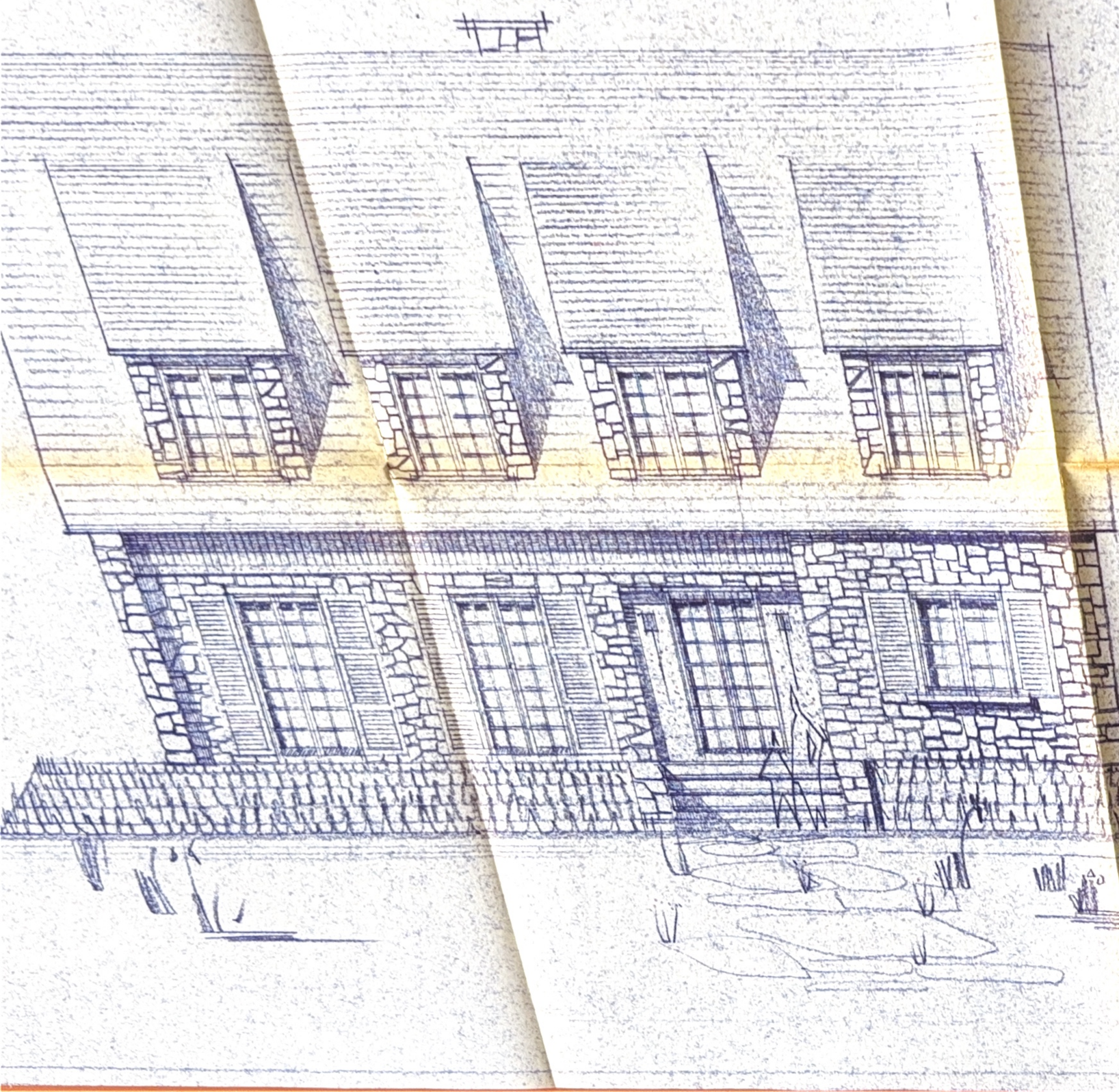


4

FACADE SUD

ECHELLE 0.02 P.M.

SETEM
R. C. Caen 63 B 2979
Adresse Régionale
27. Route de Creully
CAEN – Tél. 81-43-83

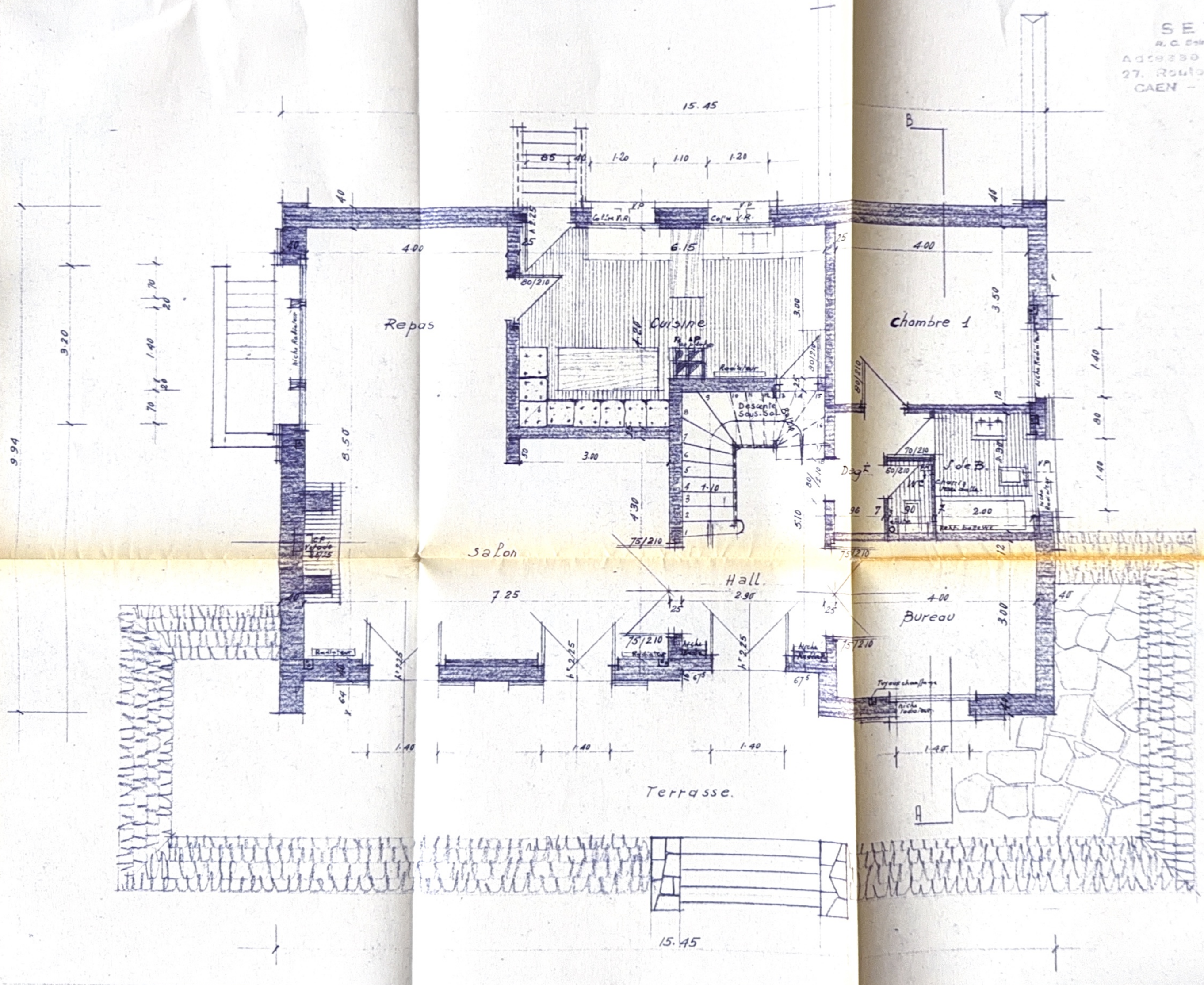


1

REZ DE CHAUSSEE

Echelle 0.02 P.M.

SETEM
R. C. Caen 65 B 1078
Adresse Postale
27, Route de Cheuilly
CAEN – Tél. 81-43-83



G

Exposé des motifs VE2A — Mod. n°1 PLU Saint-Contest

C. L'EXPOSE DES MOTIFS

D'après l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- *1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
- *2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
- *3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

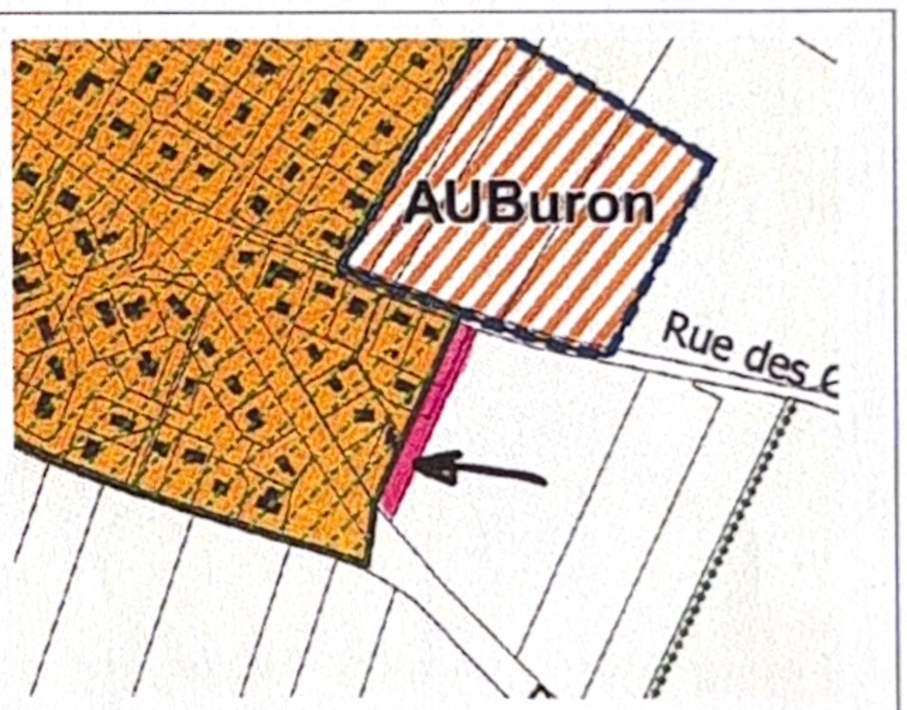
En complément du 3ème point de cet article, la notion d'erreur matérielle a été précisée par le Conseil d'Etat le 31/01/2020[3], spécifiant :

« Il résulte de ces dispositions que le recours à la procédure de modification simplifiée pour la correction d'une erreur matérielle est légalement possible en cas de malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la règlementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage, dès lors que cette malfaçon conduit à une ***contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme****, telles qu'elles ressortent des différents documents constitutifs du plan local d'urbanisme, comme le rapport de présentation, les orientations d'aménagement ou le projet d'aménagement et de développement durable. »*

Dans le cas présent, les trois parcelles concernées, AM0070, AM0071 et AM0072, ont été déclassées de zone U à zone A entre le PLU de 2006 et le PLU de 2019, ainsi que le montrent les plans de localisation suivants.



PLU de 2006



PLU de 2019

Tant sur le terrain qu'en vue satellite, il apparait clairement que les parties de terrain concernées par ces trois parcelles sont en réalité des potagers, jardins ou accès dépendant immédiatement des propriétés bâties.

[3] Conseil d'Etat, 31 janvier 2020, n°416364

Ci-dessous, les trois parcelles concernées identifiées en rouge sur fond cadastral et vue satellite (source geoportail) :



De plus, le PADD fixe des objectifs que l'erreur commise vient contredire :

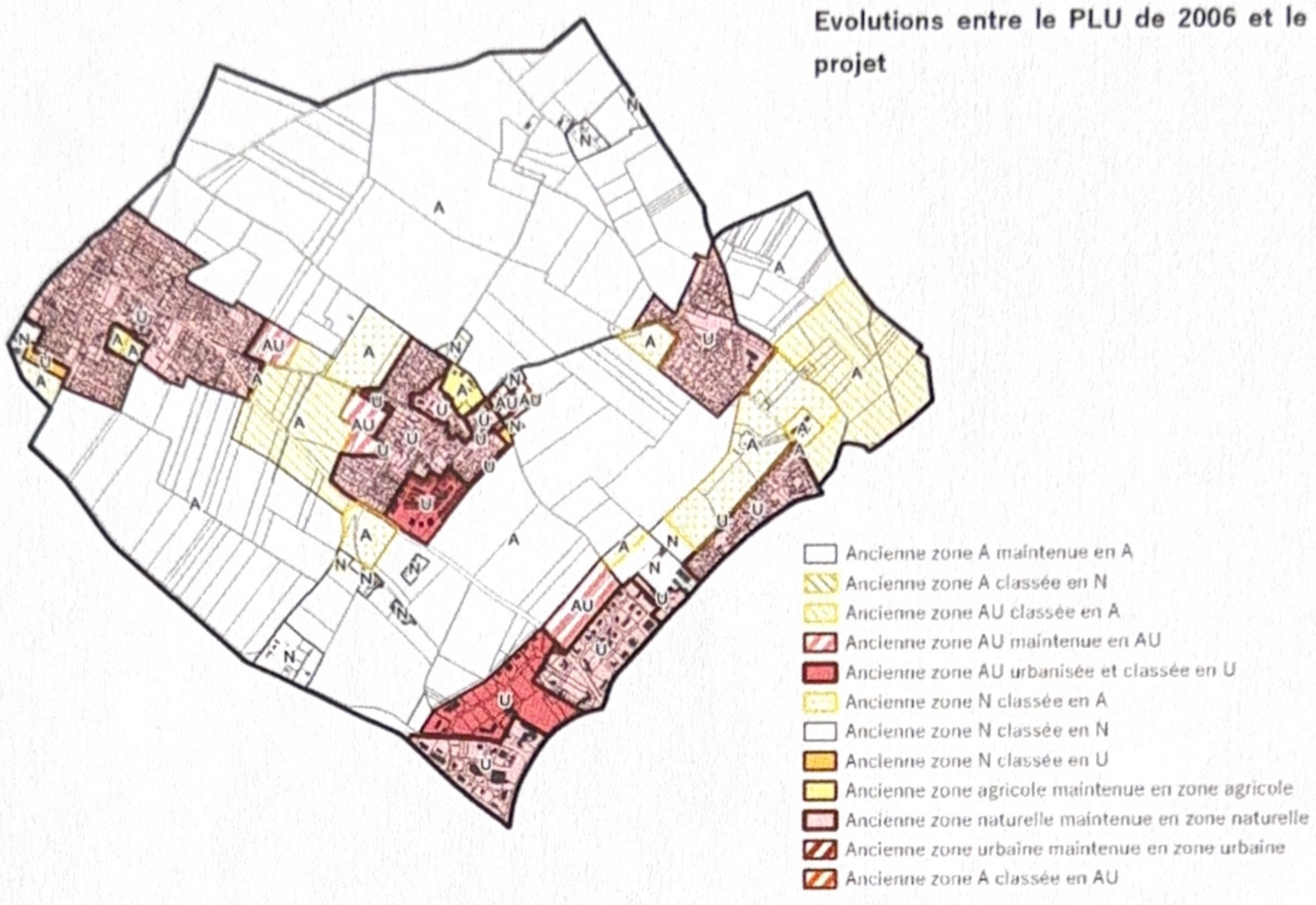
- Maintenir l'ambiance du hameau de buron marquée par l'armature végétale des jardins publics et privés (page 4)
- Maintenir l'ambiance du hameau de Buron marquée par la forte présence végétale (page 6)
- Promouvoir le développement de formes urbaines et typologies compactes (page 10)
- Maintenir et renforcer les franges urbaines existantes ou en création (page 10)
- Optimiser le foncier communal en divisant par deux, au global, la consommation foncière nécessaire au développement de Saint Contest ; 3ha en renouvellement urbain ; (page 11).

Sur ce point, un projet résidentiel sur la parcelle AM0072 répondrait à la problématique de densification et d'économie de l'espace.

Enfin, il n'apparait à aucune occasion dans le rapport de présentation du PLU révisé de 2019 une quelconque justification de ce déclassement. Ainsi, dans le volume 2 – Justifications du rapport de présentation, le bilan des évolutions de zonage entre le PLU de 2006 et le projet de PLU de 2019 ne mentionne à aucun moment une modification de type « ancienne zone U classée en A ».

Extrait du volume 2 – Justifications du rapport de présentation du PLU révisé approuvé en 2019 :

Evolutions entre le PLU de 2006 et le projet



Le déclassement de ces trois parcelles du zonage U vers le zonage A relève donc de l'erreur matérielle en contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme.

En ce sens, elle fait l'objet d'une modification dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée, en cohérence avec l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme et la précision de notion d'erreur matérielle apportée par le Conseil d'Etat le 31/01/2021.