

*Elaboration du*

**Plan**  
**Local**  
**d'Urbanisme**  
**i**ntercommunal



*Isigny-Omaha Intercom*

PLAN  
LOCAL  
d'URBANISME  
iNTERCOMMUNAL

PLUi

*Evolutions du PLUi  
depuis l'arrêt du  
26/09/2019*

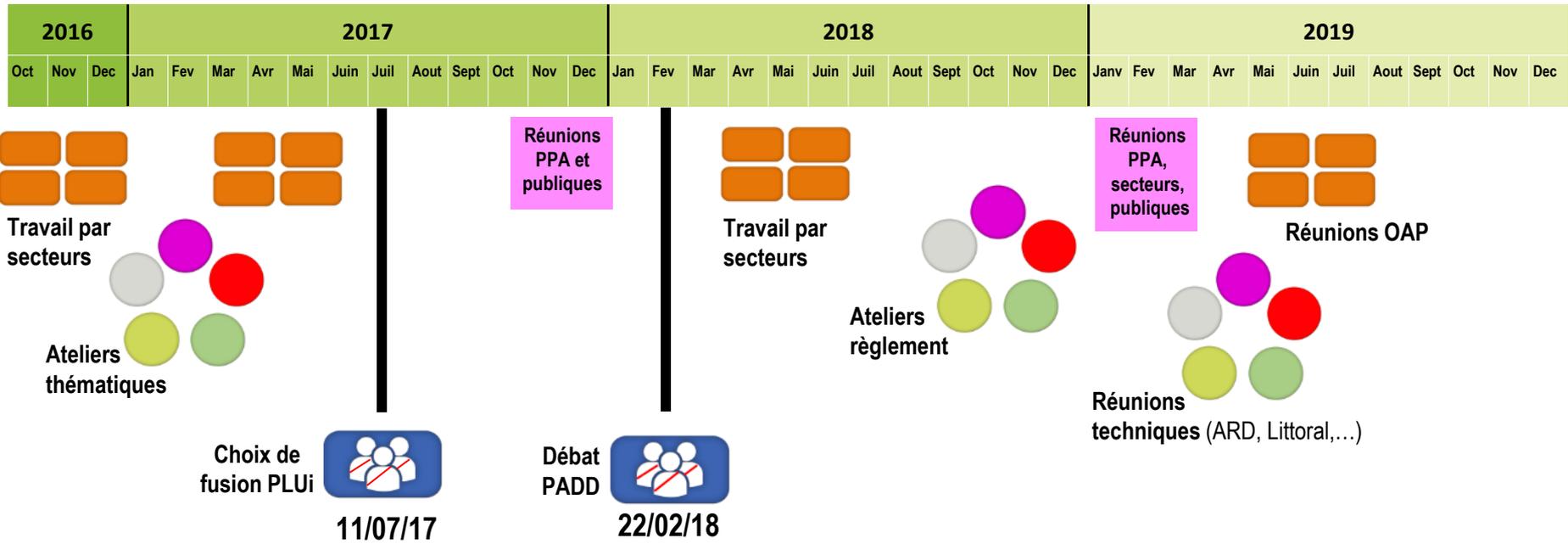
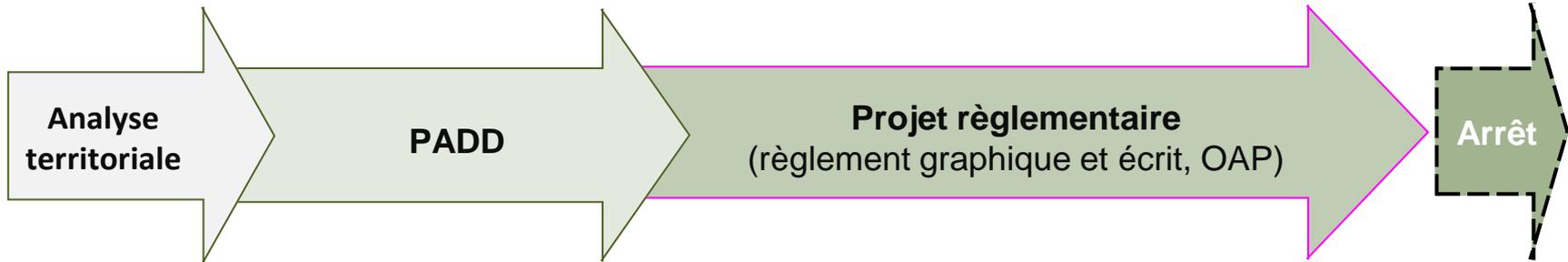
---



- ▶ **HISTORIQUE DE LA REALISATION DU PLUi**
- ▶ **PRINCIPALES MODIFICATIONS FAISANT SUITE A L'AVIS DES COMMUNES**
- ▶ **PRINCIPALES MODIFICATIONS FAISANT SUITE A L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**
- ▶ **PRINCIPALES MODIFICATIONS FAISANT SUITE AUX AVIS EXPRIMES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE**
- ▶ **CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE**
- ▶ **SYNTHESE DE L'EVOLUTION DU PLUi**

# Historique de la réalisation du PLU<sub>i</sub>

## Historique de la réalisation du PLUi



## Historique de la réalisation du PLUi



2019				2020												2021		
Sept	Oct	Nov	Dec	Jan	Fev	Mar	Avr	Mai	Juin	Juillet	Aout	Sept	Oct	Nov	Déc	Jan	Fev	Mar

Permanences  
au public

Bilan  
concertation  
ARRET du  
PLUi



26/09/19

Recueil des observations  
des PPA  
et des communes  
sur le dossier de PLUi arrêté



Cons. Com. pour  
nouvel  
ARRET du PLUi  
car avis défavorable  
de communes

05/03/20

Enquête  
publique du  
24/08/2020 au  
25/09/2020

1 mois  
minimum

Rapport de  
la  
Commission  
d'enquête  
sur le PLUi  
arrêté

14/12/20  
Conférence des maires =  
prise en compte des  
Rmq sur le PLUi arrêté

12/01/21  
Réunion en  
sous-préfecture

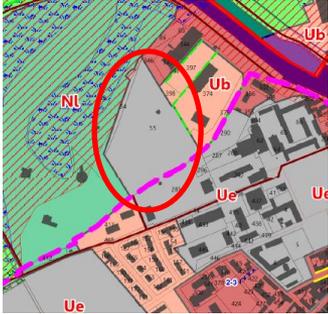
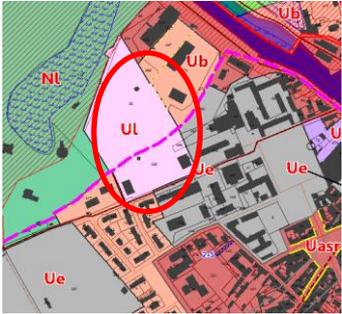
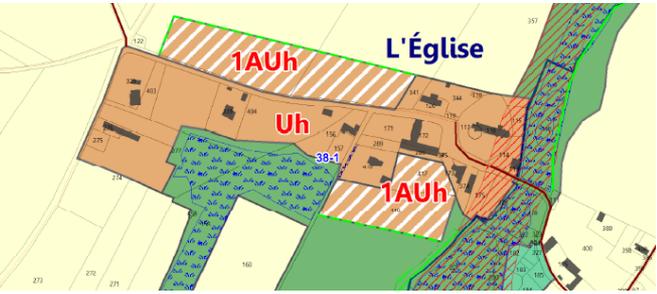
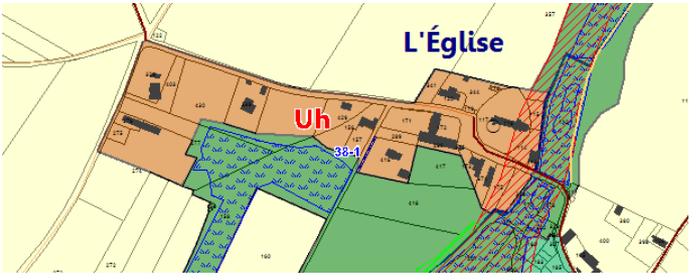
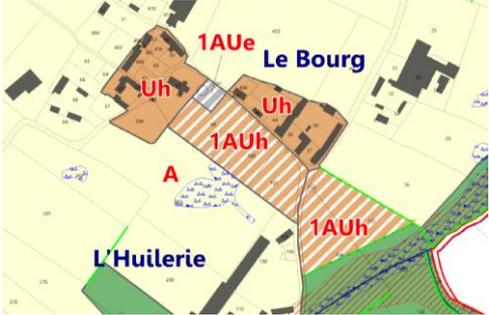
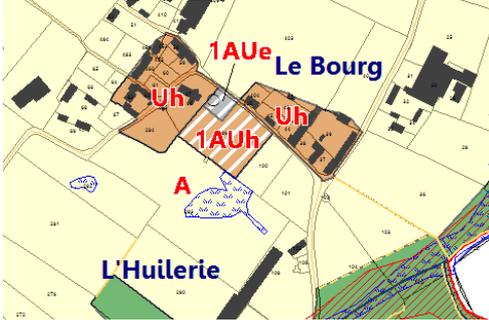
18/03/21



APPROBATION  
du PLUi

# Principales modifications faisant suite à l'avis des communes

## Evolution du PLUi suite à l'avis des communes :

Commune	Zonage arrêt	Zonage approbation
<p>Isigny-sur-Mer :</p> <p>Changement de zonage de Ue à UI (3 ha)</p>		
<p>Cahagnolles :</p> <p>Suppression de 2 zones 1AUh (2 ha)</p>		
<p>Sainte-Honorine de Ducey :</p> <p>Réduction de zone 1AUh (1,5 ha)</p>		

# Principales modifications faisant suite à l'avis des personnes publiques associées

## Avis favorable :

- Chambre de commerce et d'industrie
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Conseil Départemental
- SCOT

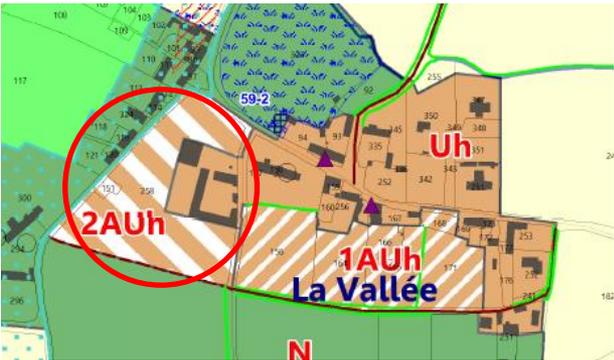
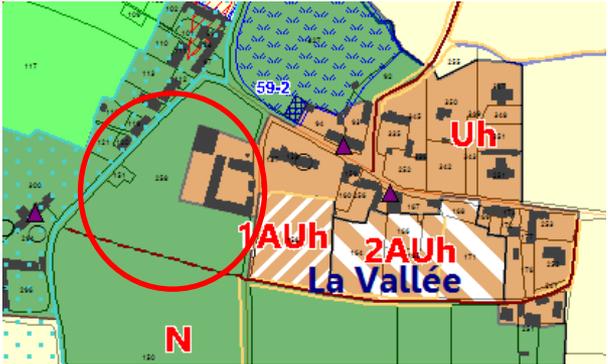
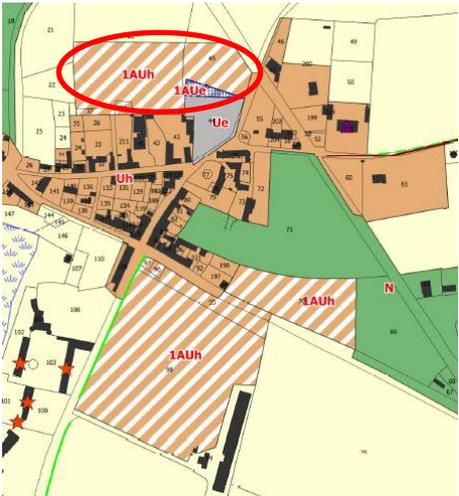
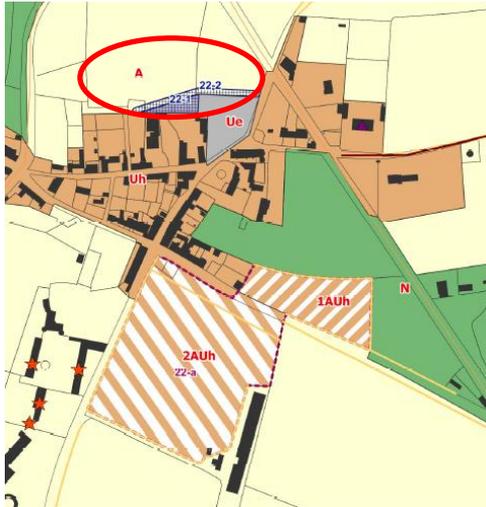
## Avis favorable sous réserves :

- Chambre d'Agriculture
- DDTM
- PNR
- CDPENAF (dispositions du règlement)

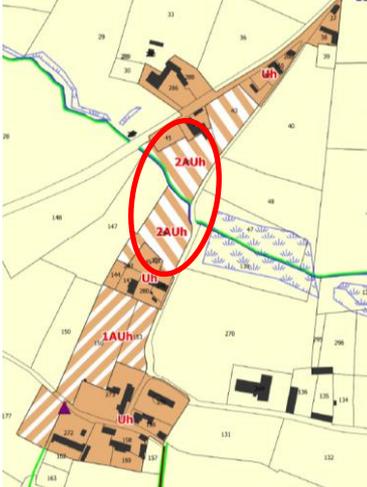
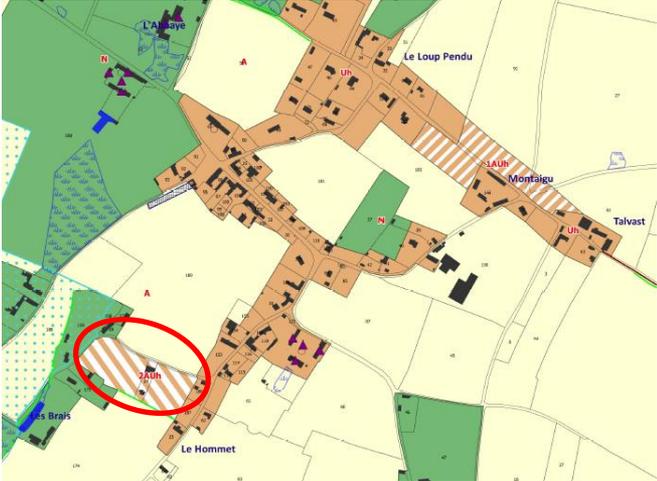
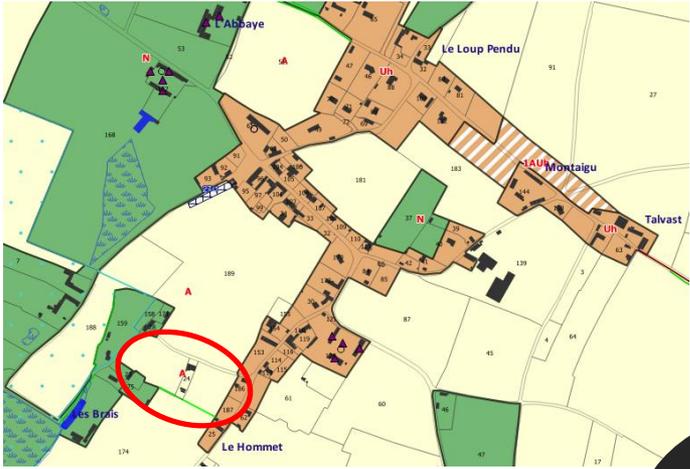
## Avis défavorable :

- CDPENAF (délimitation des STECAL)

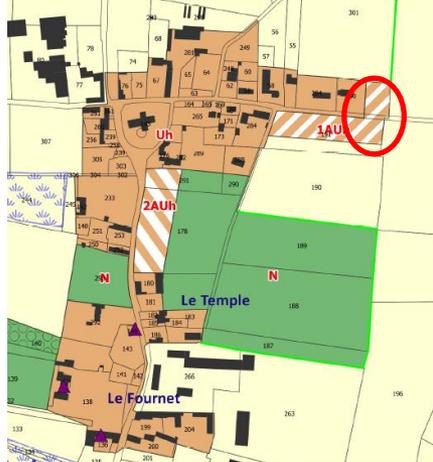
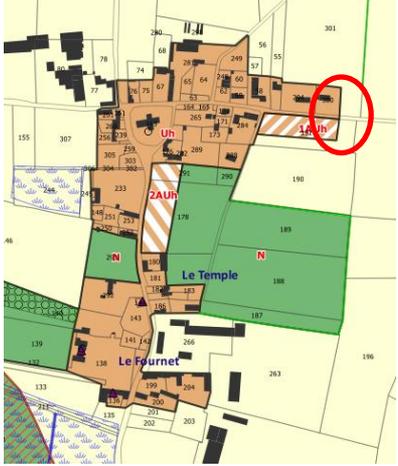
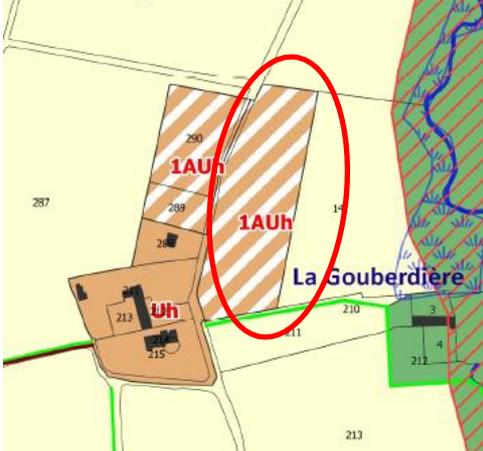
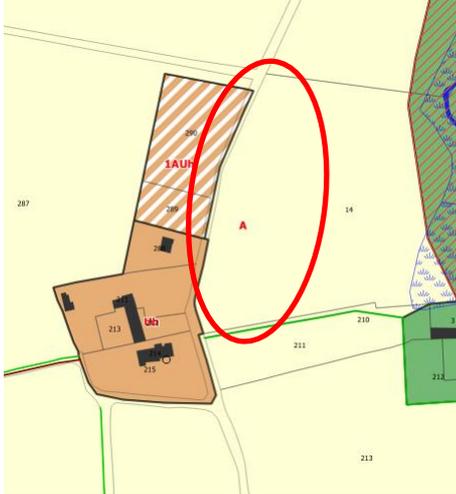
## Evolution du PLUi suite à l'avis des PPA :

Commune	Zonage arrêt	Zonage approbation
<p>Englesqueville la Percée :</p> <p>Suppression de la zone 2AUh (1,25 ha)</p>		
<p>Bernesq :</p> <p>Suppression d'une zone 1AUh (1 ha)</p>		

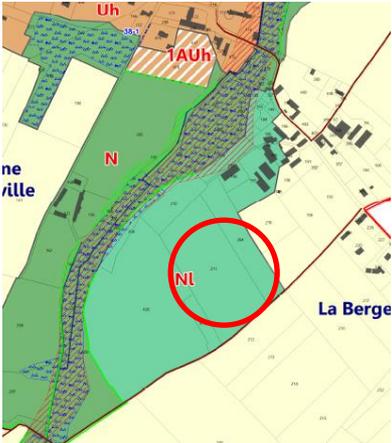
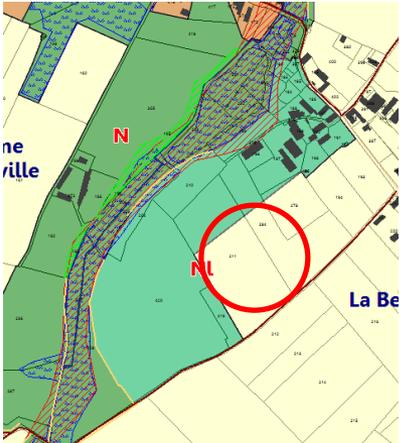
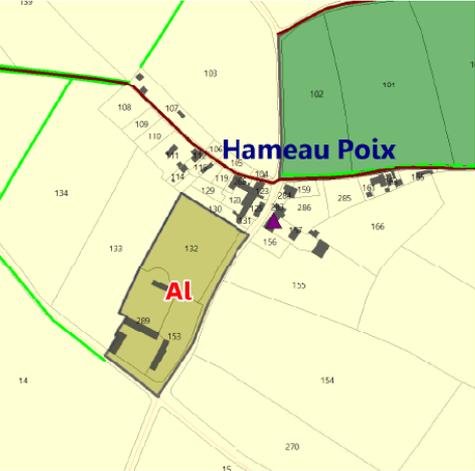
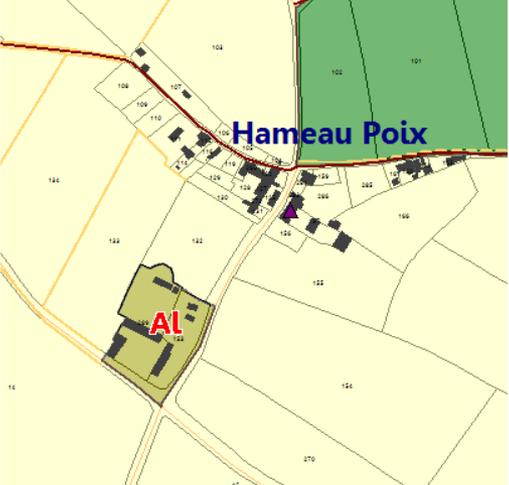
## Evolution du PLUi suite à l'avis des PPA :

Commune	Zonage arrêt	Zonage approbation
<p>La Folie :</p> <p>Suppression de zones 2AUh (1 ha)</p>		
<p>Ecrammeville :</p> <p>Suppression d'une zone 2AUh (1,3 ha)</p>		

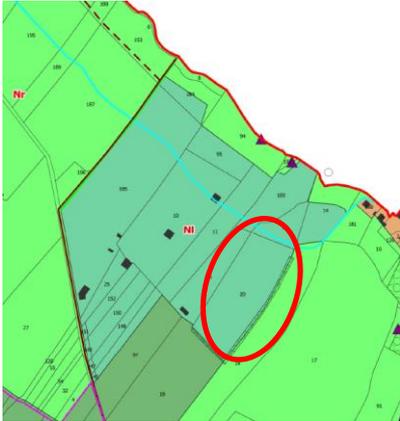
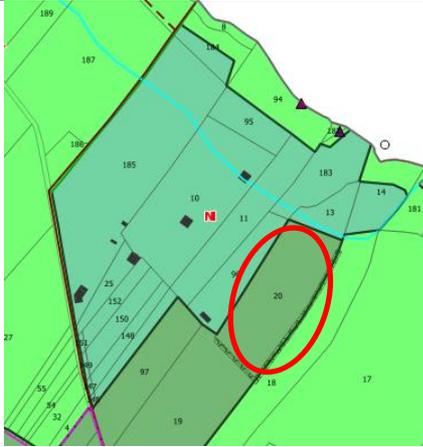
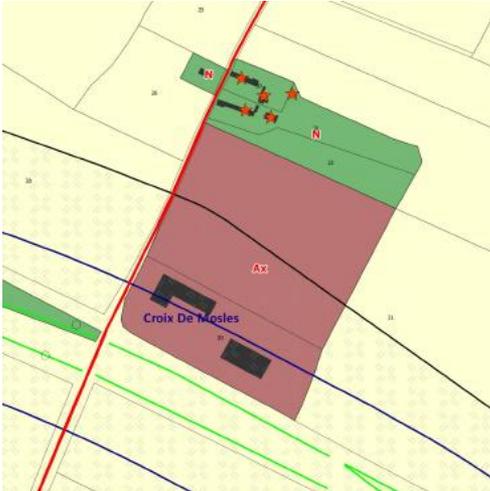
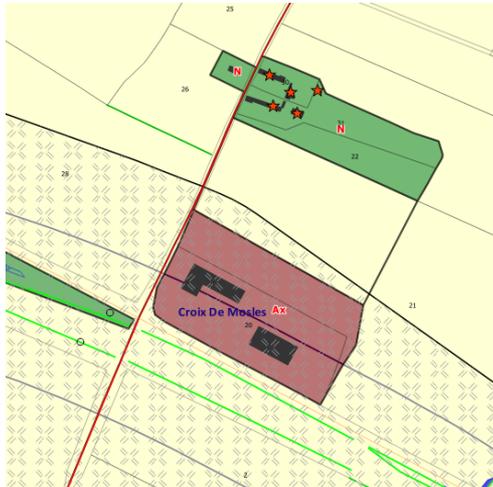
## Evolution du PLUi suite à l'avis des PPA :

Commune	Zonage arrêt	Zonage approbation
<p>Asnières en Bessin :</p> <p>Réduction d'une zone 1AUh (0,2 ha)</p>		
<p>Saint-Martin de Blagny :</p> <p>Réduction d'une zone 2AUh (1,2 ha)</p>		

## Evolution du PLUi suite à l'avis des PPA :

Commune	Zonage arrêt	Zonage approbation
<p>Cahagnolles :</p> <p>Réduction de la zone NI (1,2 ha)</p>	 <p>The map shows the zoning 'arrêt' for Cahagnolles. A red circle highlights a specific area labeled 'NI' (Nécessité d'Infrastructure) located near 'La Berge'. Other zoning areas like 'Urh' and '1AUh' are also visible.</p>	 <p>The map shows the zoning 'approbation' for Cahagnolles. A red circle highlights the same 'NI' area as in the 'arrêt' map, showing a reduction in its extent. Other zoning areas like 'N' and 'La Be' are also visible.</p>
<p>Grandcamp-Maisy :</p> <p>Réduction d'une zone AI (0,7 ha)</p>	 <p>The map shows the zoning 'arrêt' for Grandcamp-Maisy. A red circle highlights a specific area labeled 'AI' (Activité Industrielle) located near 'Hameau Poix'. The map includes various parcel numbers and other zoning areas.</p>	 <p>The map shows the zoning 'approbation' for Grandcamp-Maisy. A red circle highlights the same 'AI' area as in the 'arrêt' map, showing a reduction in its extent. The map includes various parcel numbers and other zoning areas.</p>

## Evolution du PLUi suite à l'avis des PPA :

Commune	Zonage arrêt	Zonage approbation
<p>Vierville sur Mer :</p> <p>Réduction de la zone NI (1 ha)</p>		
<p>Tour en Bessin :</p> <p>Réduction de la zone Ax (3,8 ha)</p>		

## Levée des 4 réserves des services de l'Etat :

Réserves de l'Etat	Réponse IOI
Réserve n°1 - Une consommation de l'espace trop importante	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suppression de zones 1AU/2AU (toute destination confondue)</li> <li>- Transformation de zones 1AU en 2AU</li> <li>- Réalisation d'une OAP thématique « Echancier d'urbanisation des zones AU »</li> </ul>
Réserve n°2 - Une trop grande superficie de STECAL (1100 ha selon services de l'Etat)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erreur matérielle dans le rapport de présentation : la surface des STECAL est de 469,2 ha à l'approbation et non 1100 ha</li> </ul>
Réserve n°3 - Application de la Loi Littoral	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le Bas de Géfosse est considéré comme un village, mais situé à l'intérieur des espaces proches du rivage. De ce fait, la zone 1AU, placée en extension de ce village, compte-tenu de sa surface, ne correspond pas à de l'extension limitée. La zone 1AU situé au Bas de Géfosse est supprimée (vue avec la mairie).</li> </ul>
Réserve n°4 - Capacités en AEP et traitement des eaux usées	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AEP : <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ nécessité d'analyser l'adéquation des capacités en eau actuelles (avec travaux engagés) avec les besoins futurs à court terme. Il n'est pas possible de prendre en compte l'augmentation de production envisagée par le SIAEP du Molay-Littry (à trop long terme). Il en est ressorti un manque d'eau dans le secteur englobant le secteur Sud du SPEG NOB et le SIAEP du Molay-Littry. Il a été choisi de basculer une zone 1AU en 2AU à Trévières</li> <li>➤ Ajout de prescriptions dans les OAP et le règlement écrit</li> </ul> </li> <li>- Eaux usées : <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ zonage d'assainissement en cours</li> <li>➤ Ajout de prescriptions dans les OAP et le règlement écrit</li> </ul> </li> </ul>

## Levée des 4 réserves des services de l'Etat :

### Réponse à la réserve n°1 : Réalisation d'une OAP thématique « Echancier d'urbanisation des zones AU »

#### LE PHASAGE

Pour les grandes zones à urbaniser, un phasage a été mis en place.

#### Exemple à Formigny :

#### PHASAGE D'URBANISATION

Schéma



**Phase 1**

**Phase 1'**

L'urbanisation sera, dans un premier temps, ouverte à la zone correspondant à la phase 1 ou à la zone correspondant à la phase 1'. Dans tous les cas, la première des deux zones ouverte à l'urbanisation devra être couverte aux 2/3 de sa surface avant que l'autre zone ne soit elle-même ouverte à l'urbanisation

**Phase 2**

La phase 2 sera ouverte quand le phase d'urbanisation 1 sera couverte aux 2/3 de sa surface.

#### Argumentaire

- Les phases 1 et 1' sont facilement accessibles par la voirie existante. La phase 1' de part son emplacement en continuité immédiate du tissu existant et sa surface restreinte est facilement urbanisable. La phase 1 représente une part importante de l'opération car elle détermine l'organisation globale de la zone .
- La phase 2 est plus enclavée et plus difficile d'accès. Elle sera donc réalisée suite à la phase 1 qui permettra sa desserte.

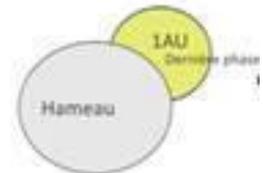
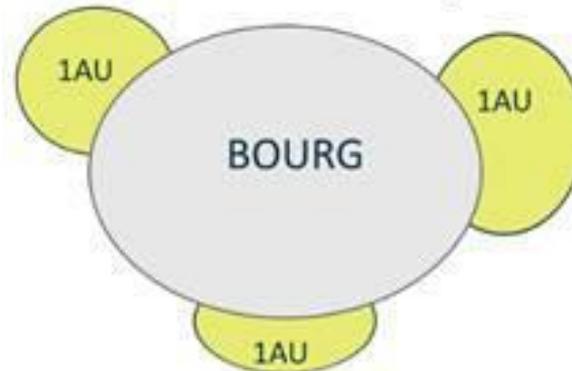
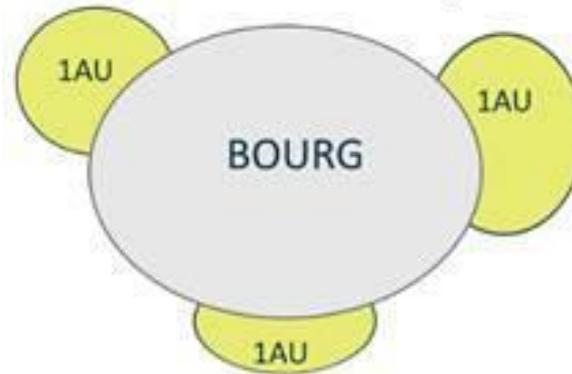
## Levée des 4 réserves des services de l'Etat :

### Réponse à la réserve n°1 : Réalisation d'une OAP thématique « Echancier d'urbanisation des zones AU »

#### LE PHASAGE

Pour les communes « multi-sites » (avec plusieurs zones 1AU), l'urbanisation se fera de façon progressive :

- à partir du moment où une première zone sera ouverte à l'urbanisation, l'ouverture d'une seconde zone à urbaniser sera conditionnée par le remplissage de la première à hauteur de 2/3.
- Les zones AU qui ne sont pas en continuité du centre-bourg ne pourront pas être urbanisées avant le remplissage des 2/3 des zones 1AU situées en continuité du bourg.



## Levée des 4 réserves des services de l'Etat :

### Réponse à la réserve n°1 : Réalisation d'une OAP thématique « Echancier d'urbanisation des zones AU »

#### LA PROGRAMMATION

Un suivi de l'urbanisation sera mis en place afin de répondre à l'objectif de polarisation du territoire. Lors du débat annuel communautaire sur la politique de l'urbanisme, un suivi sera réalisé sur la répartition de la production de logements.

- Objectif de répartition de la production de logements du PLUi :
  - Environ 2/3 des logements dans les [communes pôles et associées](#)
  - Environ 1/3 des logements dans les communes rurales
  
- Suivi de la répartition de la construction tous les 5 ans

**Des cycles de 5 ans** permettront de piloter les ouvertures à l'urbanisation en laissant le temps nécessaire au montage des projets et des dépôts des permis.

Production de logements	Échéance PLUi (horizon 2035)	Échéance 2020-2025	Échéance 2025-2030	Échéance 2030-2035
<b>Total</b>	<b>3517</b>	<b>1035</b>	<b>1035</b>	<b>1035</b>
<b>Communes pôles ou associées à un pôle</b>	<b>2345</b>	<b>690</b>	<b>690</b>	<b>690</b>
<b>Communes rurales non littorales</b>	<b>1172</b>	<b>345</b>	<b>345</b>	<b>345</b>

## Levée des 4 réserves des services de l'Etat :

### Réponse à la réserve n°1 : Réalisation d'une OAP thématique « Echancier d'urbanisation des zones AU »

#### LA PROGRAMMATION

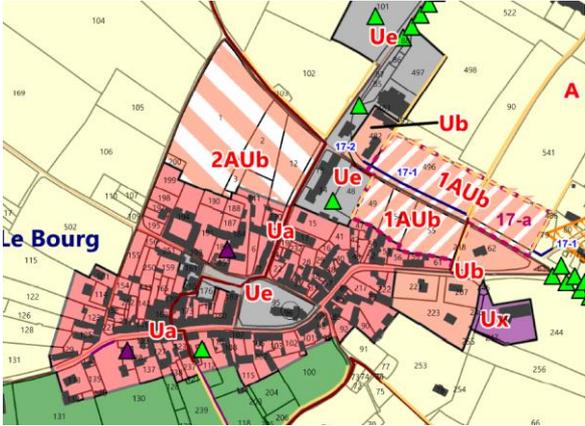
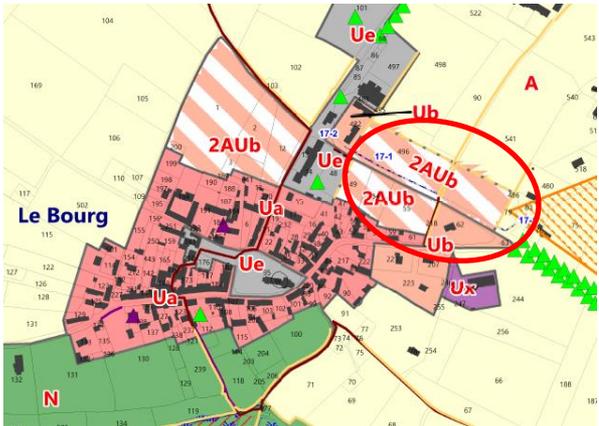
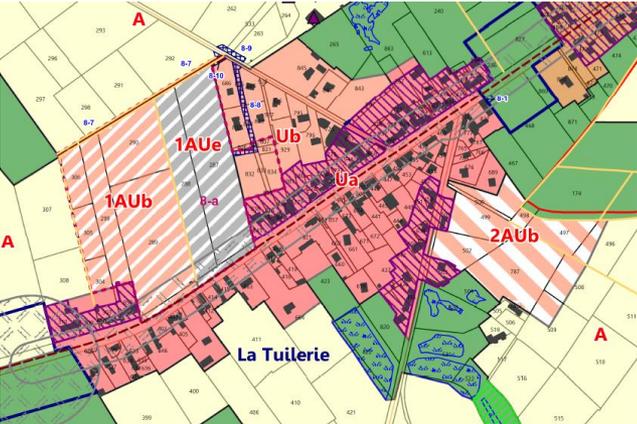
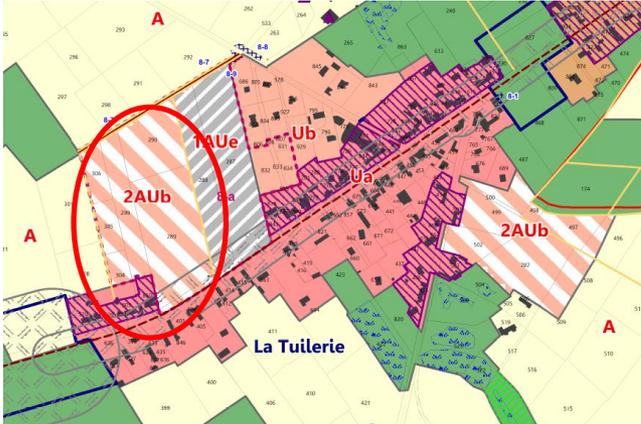
Afin de limiter la consommation d'espace et d'assurer la polarisation du territoire, les communes rurales dont le besoin d'extension est secondaire verront leur zone 1AUh ouvertes à l'urbanisation sous conditions :

- Réalisation des 2/3 des logements dans les communes pôles et associées sur le premier cycle de 5 ans (soit 460 logements dans les communes pôles et associées) ;
- Avoir réalisé 10% des possibilités de densification.

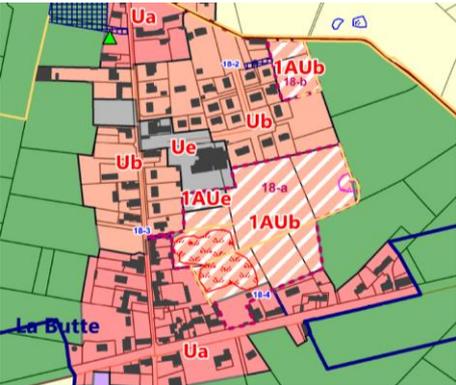
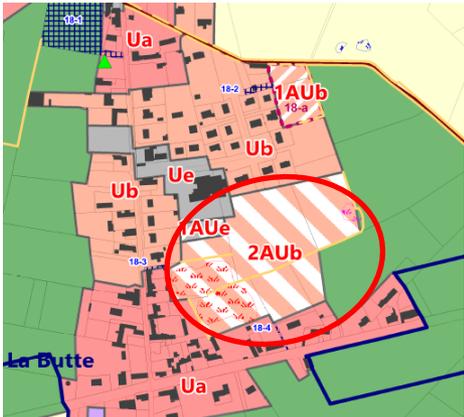
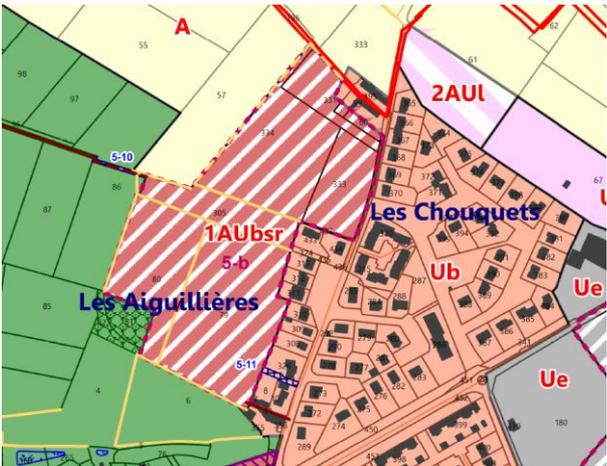
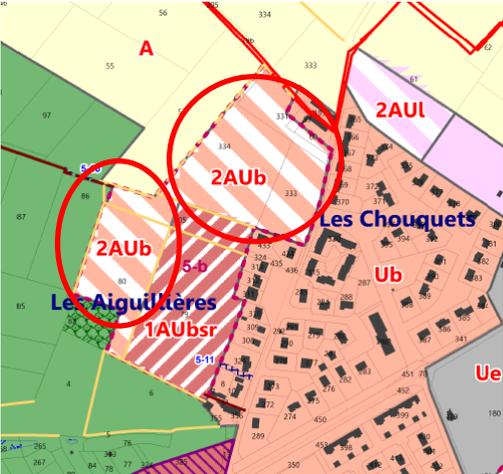
Ces conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUh concernées seront rappelées dans chacune des OAP concernées.

Commune	Potentiel urbanisable en dents creuses et friches à vocation d'habitat (ha)	Nb de logements correspondant (arrondi)	Surface des zones 1AUh habitat prévues (en ha)
Blay	0,7	7	2,2
Crouay	1,5	15	0,67
Etréham	1,0	10	1,81
Maisons	2,7	27	1,6
Mandeville-en-Bessin	0,8	8	3,2
Surrain	1,0	10	0,83
Sallen	0,8	8	2,3
Longueville	0,9	9	1,0
Neuilly-la-Forêt	1,1	11	0,92

**Levée des 4 réserves des services de l'Etat :**  
**Réponse à la réserve n°1 : Transformation de zones 1AU en zones 2AU**

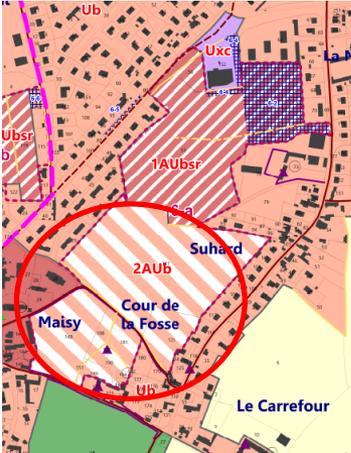
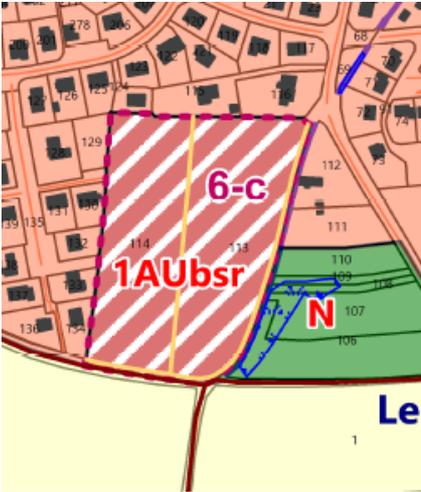
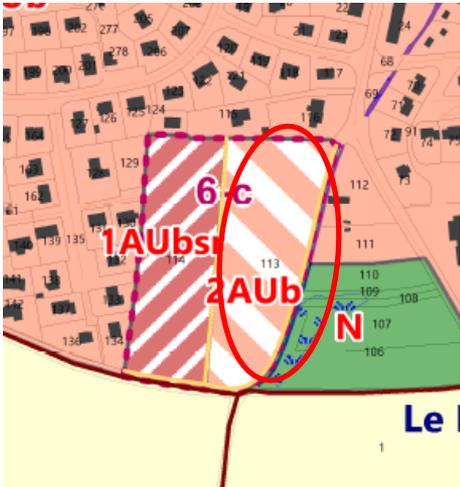
Commune	Zonage arrêt	Zonage approbation
<p>Cormolain</p> <p>1,81 ha passant de 1AUB à 2AUB (non encore desservi par l'assainissement collectif)</p>		
<p>Le Tronquay :</p> <p>4 ha passant de 1AUB à 2AUB (non encore desservi par l'assainissement collectif)</p> <p>Suppression de l'emplacement réservé n°8-8</p>		

**Levée des 4 réserves des services de l'Etat :**  
**Réponse à la réserve n°1 : Transformation de zones 1AU en zones 2AU**

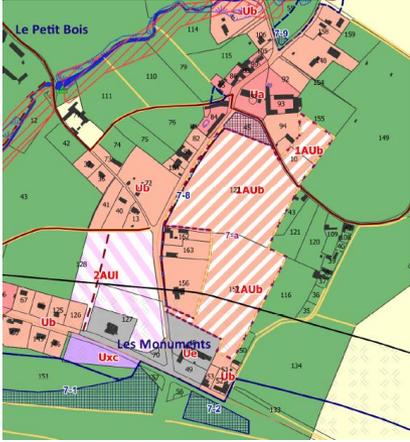
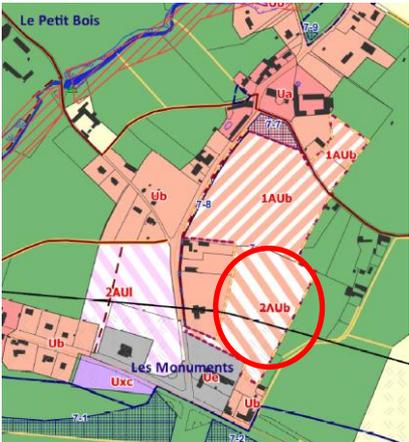
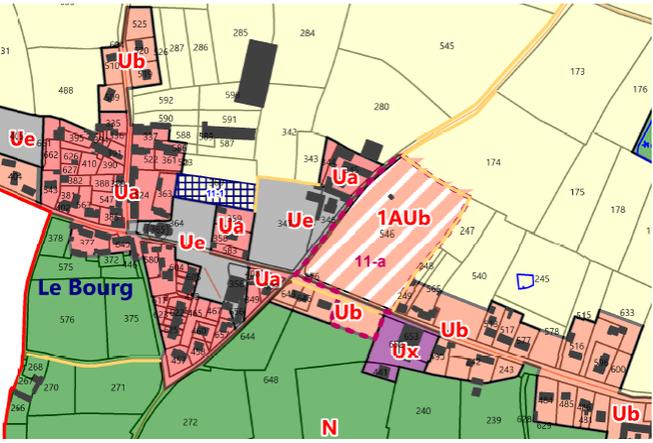
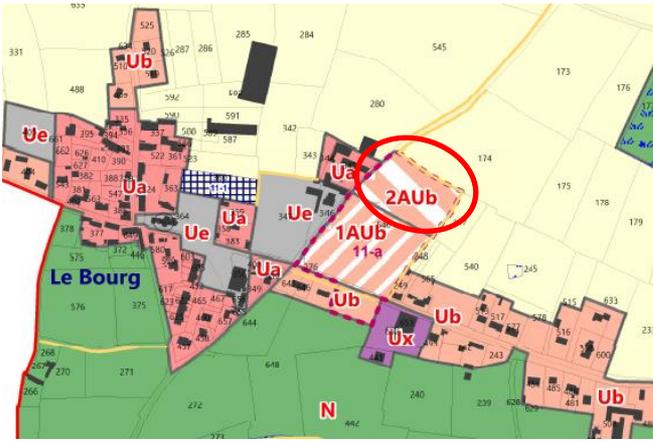
Commune	Zonage arrêt	Zonage approbation
<p>Saint-Paul du Vernay</p> <p>3,22 ha passant de 1AUB à 2AUB (capacité de la station d'épuration insuffisante)</p>		
<p>Balleroy-sur-Drôme (Les Aiguillères) :</p> <p>3,76 ha passant de 1AUB à 2AUB</p>		

**Levée des 4 réserves des services de l'Etat :**

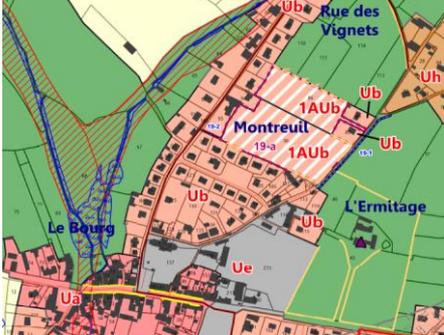
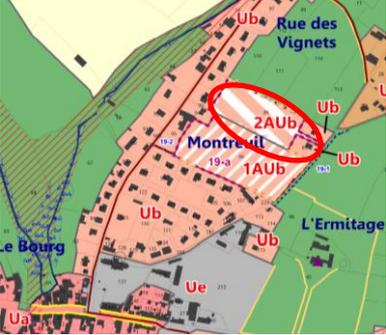
**Réponse à la réserve n°1 : Transformation de zones 1AU en zones 2AU**

Commune	Zonage arrêt	Zonage approbation
<p>Grandcamp-Maisy (Suhard) :</p> <p>7,84 ha passant de 1AUbsr à 2AUB</p>		
<p>Grandcamp-Maisy (Le Noroit) :</p> <p>1,10 ha passant de 1AUbsr à 2AUB</p>		

**Levée des 4 réserves des services de l'Etat :**  
**Réponse à la réserve n°1 : Transformation de zones 1AU en zones 2AU**

Commune	Zonage arrêt	Zonage approbation
<p>Formigny :</p> <p>1,88 ha passant de 1AUb à 2AUb</p>		
<p>Sainte-Marguerite d'Elle :</p> <p>0,80 ha passant de 1AUb à 2AUb</p>		

**Levée des 4 réserves des services de l'Etat :**  
**Réponse à la réserve n°1 : Transformation de zones 1AU en zones 2AU**

Commune	Zonage arrêt	Zonage approbation
<p>Vierville-sur-Mer :</p> <p>1,01 ha passant de 1AUB à 2AUB</p>		
<p>La Cambe :</p> <p>0,92 ha passant de 1AUB à 2AUB</p>		
<p>Bernesq :</p> <p>2,32 ha passant de 1AUH à 2AUH</p>		

## Levée des 4 réserves des services de l'Etat :

### Réponse à la réserve n°2 concernant une trop grande superficie de STECAL

- Erreur matérielle dans le tableau des surfaces du rapport de présentation qui a été rectifiée : il n'y a pas 1100 ha de STECAL mais 469,2 ha

	Phase arrêt		Phase approbation	
	Nombre de STECAL	Superficie	Nombre de STECAL	Superficie
NI	33	168,8 ha	34	168,3 ha
Nm	8	227,9 ha (dont 172,2 ha en domaine maritime)	8	227,9 ha (dont 172,2 ha en domaine maritime)
Nx	11	6,3 ha	13	7,2 ha
AI	10	39,9 ha	11	40,5 ha
Ax	22	34,1 ha	22	29,8 ha
<b>TOTAL</b>	<b>84</b>	<b>477,0 ha</b>	<b>88</b>	<b>469,2 ha</b>

Pour rappel, il n'a pas été défini de STECAL habitat.

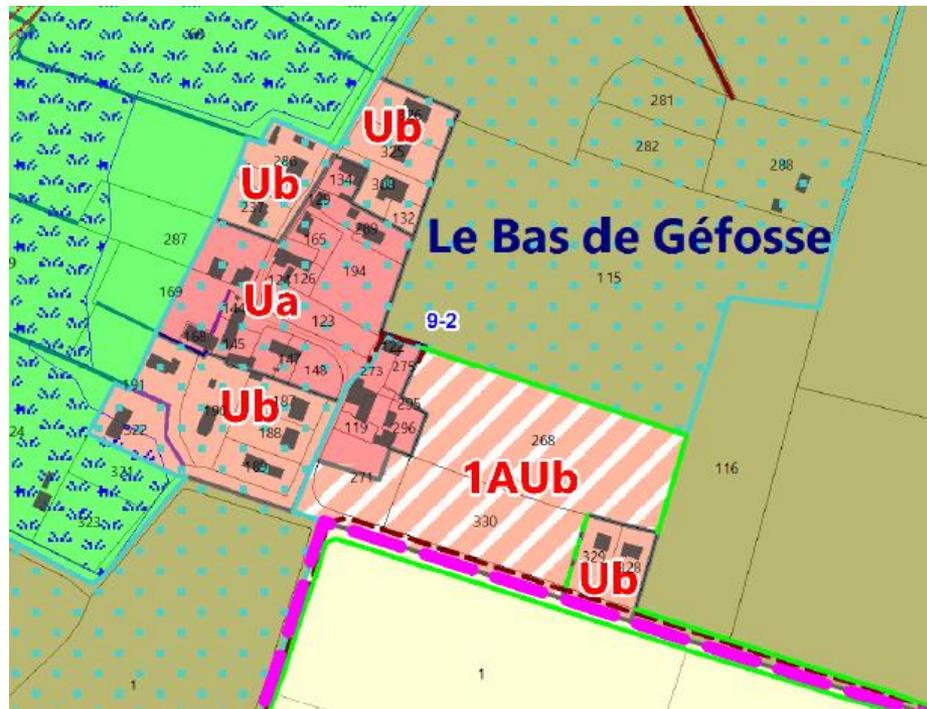
La CDPENAF a émis un avis favorable sur cette délimitation des STECAL (avis du 2 février 2021).

## Levée des 4 réserves des services de l'Etat : Réponse à la réserve n°3 concernant l'application de la Loi Littoral

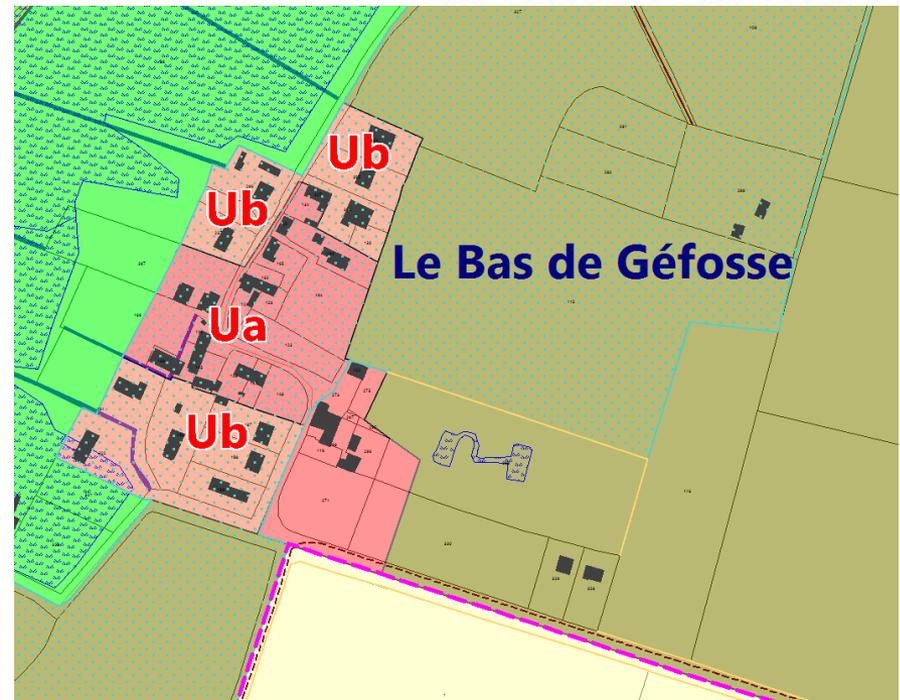
### ➤ Evolution du zonage à Géfosse-Fontenay :

Le Bas de Géfosse est considéré comme un village, mais situé à l'intérieur des espaces proches du rivage. De ce fait, la zone 1AU, placée en extension de ce village, compte-tenu de sa surface, ne correspond pas à de l'extension limitée. La zone 1AU situé au Bas de Géfosse est supprimée (vue avec la mairie).

Zonage arrêt



Zonage approbation



## Levée des 4 réserves des services de l'Etat : Réponse à la réserve n°4 concernant l'AEP et les eaux usées

### ➤ Adéquation des capacités en alimentation en eau potable avec les besoins à court et long terme :

La sous-préfecture a mis en avant la nécessité d'analyser l'adéquation des capacités en eau actuelles (avec travaux engagés) avec les besoins futurs à court terme.

Afin d'évaluer les besoins futurs en eau potable, il a été procédé à une analyse par syndicat de distribution et par syndicat de production.

Pour chaque syndicat, il a été réalisé deux fiches :

- Une fiche « a » qui correspond à l'analyse de l'adéquation des capacités de production du syndicat avec les besoins futurs des surfaces ouvertes à l'urbanisation en dents creuses et en zones 1AU. Les capacités de production tiennent compte des capacités actuelles du syndicat et des travaux en cours de réalisation (notamment pour le SPEP NOB).
- Une fiche « b » qui correspond à l'analyse de l'adéquation des capacités de production du syndicat avec les besoins futurs des surfaces ouvertes à l'urbanisation en dents creuses, en zones 1AU et en zone 2AU. Les capacités de production tiennent compte des capacités actuelles du syndicat et des travaux futurs envisagés.

## Levée des 4 réserves des services de l'Etat : Réponse à la réserve n°4 concernant l'AEP et les eaux usées

### ➤ Adéquation des capacités en alimentation en eau potable avec les besoins à court et long terme :

Exemples de fiches d'analyse :

Fiche n°6a

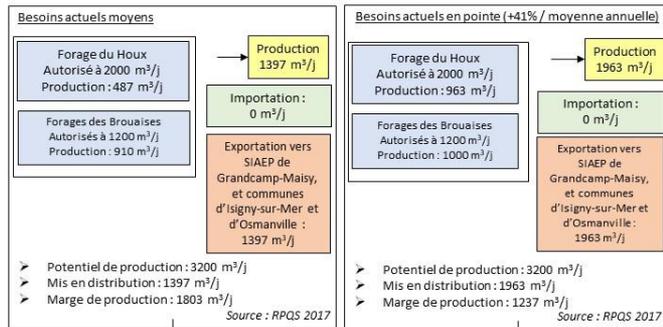
Secteur Ouest du SPEP NOB,

Compétence : Production

Collectivités desservies : commune d'Isigny-sur-Mer, commune d'Osmanville, SIAEP de Grandcamp-Maisy  
 Nombre d'habitants desservis : 5211 (2013)

Besoins actuels = situation sans travaux d'interconnexion entre le SIAEP de Grandcamp-Maisy et les forages des Brouaises à Isigny-sur-Mer

Besoins futurs = situation après travaux d'interconnexion (en cours 2020-2021) entre le SIAEP de Grandcamp-Maisy et les forages des Brouaises à Isigny-sur-Mer



planis

Fiche n°6b

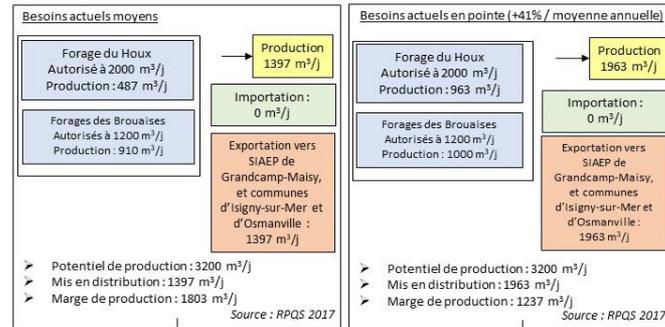
Secteur Ouest du SPEP NOB,

Compétence : Production

Collectivités desservies : commune d'Isigny-sur-Mer, commune d'Osmanville, SIAEP de Grandcamp-Maisy  
 Nombre d'habitants desservis : 5211 (2013)

Besoins actuels = situation sans travaux d'interconnexion entre le SIAEP de Grandcamp-Maisy et les forages des Brouaises à Isigny-sur-Mer

Besoins futurs = situation après travaux d'interconnexion (en cours 2020-2021) entre le SIAEP de Grandcamp-Maisy et les forages des Brouaises à Isigny-sur-Mer



planis

## Levée des 4 réserves des services de l'Etat : Réponse à la réserve n°4 concernant l'AEP et les eaux usées

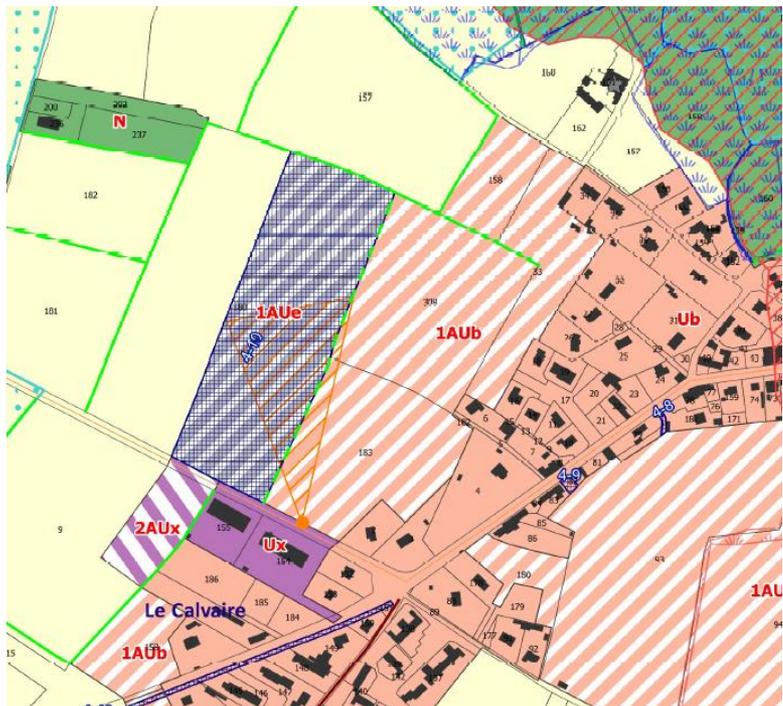
### ➤ Adéquation des capacités en alimentation en eau potable avec les besoins à court et long terme :

Suite à cette analyse, du fait qu'il ne soit pas possible de prendre en compte l'augmentation de production envisagée par le SIAEP du Molay-Littry (à trop long terme), il en est ressorti un manque d'eau à court terme dans le secteur englobant le secteur Sud du SPEP NOB et le SIAEP du Molay-Littry.

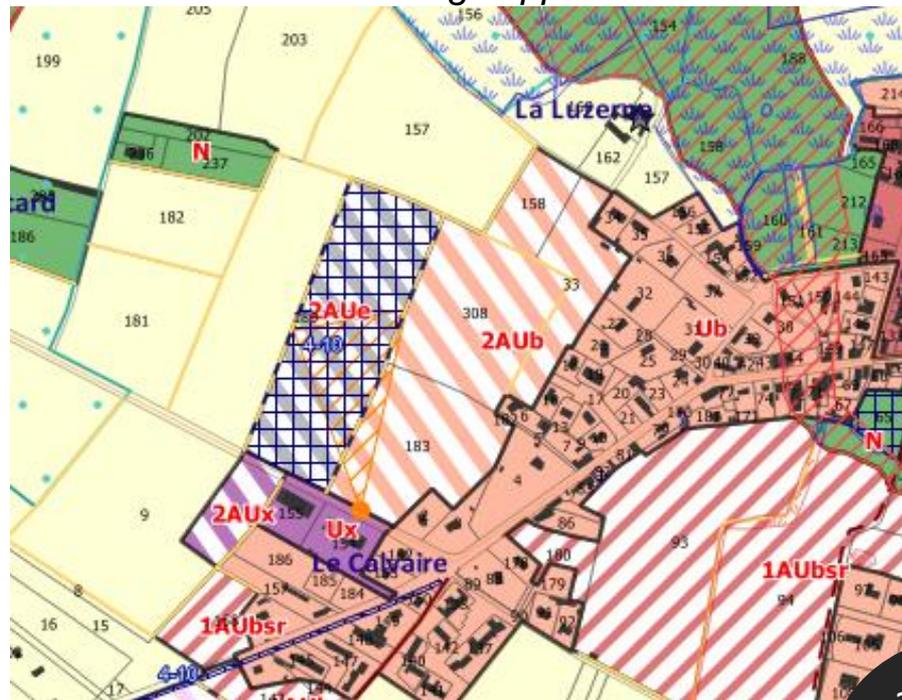
Afin de pouvoir subvenir aux besoins en AEP à court terme du projet de PLUi, il était donc nécessaire de programmer une ou plusieurs 1AU en 2AU.

Il a ainsi été choisi de basculer une zone 1AUb en 2AUb à Trévières (à l'Ouest du bourg), entraînant également la transformation d'une zone 1AUe en 2AUe.

Zonage arrêté



Zonage approbation



## Levée des 4 réserves des services de l'Etat : Réponse à la réserve n°4 concernant l'AEP et les eaux usées

### ➤ Adéquation des capacités en alimentation en eau potable avec les besoins à court et long terme :

**La transformation de zones 1AU en 2AU à Trévières permet une adéquation entre capacités AEP des syndicats et besoins à court terme.**

Il ressort de l'analyse des besoins AEP (en tenant compte des modifications de zonage précédentes) que :

- Les besoins actuels moyens du territoire d'Isigny-Omaha Intercom sont de 7258 m<sup>3</sup>/j ;
- Les besoins actuels en pointe sont de 9522 m<sup>3</sup>/j, soit une augmentation de 2264 m<sup>3</sup>/j par rapport aux besoins moyens (environ + 31%) ;
- A court terme (urbanisation des dents creuses et des zones 1AU) :
  - Les besoins futurs moyens sont estimés à 8396 m<sup>3</sup>/j, soit une augmentation de 1138 m<sup>3</sup>/j par rapport aux besoins actuels moyens (environ + 15,7%) ;
  - Les besoins futurs en pointe sont estimés à 11046 m<sup>3</sup>/j, soit une augmentation de 1524 m<sup>3</sup>/j par rapport aux besoins actuels en pointe (environ + 16,0%).
- A long terme (urbanisation des dents creuses, des zones 1AU et des 2AU) :
  - Les besoins futurs moyens sont estimés à 8882 m<sup>3</sup>/j, soit une augmentation de 1624 m<sup>3</sup>/j par rapport aux besoins actuels moyens (environ + 22,4%) ;
  - Les besoins futurs en pointe sont estimés à 11715 m<sup>3</sup>/j, soit une augmentation de 2193 m<sup>3</sup>/j par rapport aux besoins actuels en pointe (environ + 23,0%).

## Levée des 4 réserves des services de l'Etat : Réponse à la réserve n°4 concernant l'AEP et les eaux usées

### ➤ Adéquation des capacités en alimentation en eau potable avec les besoins à court et long terme :

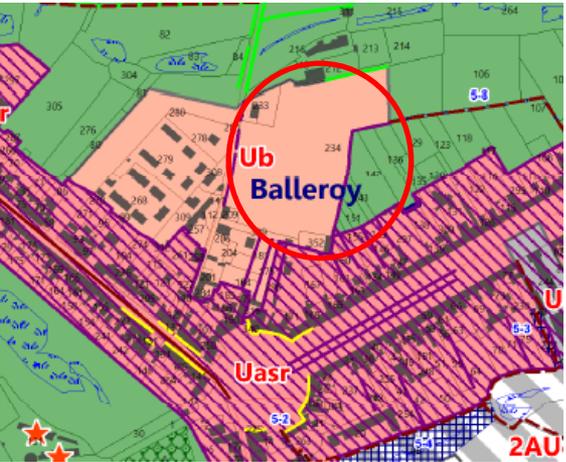
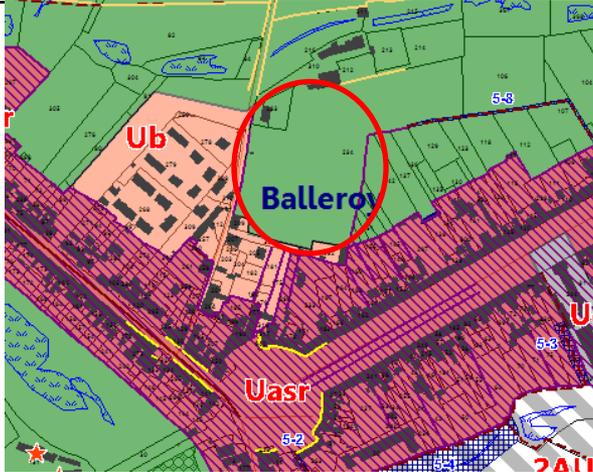
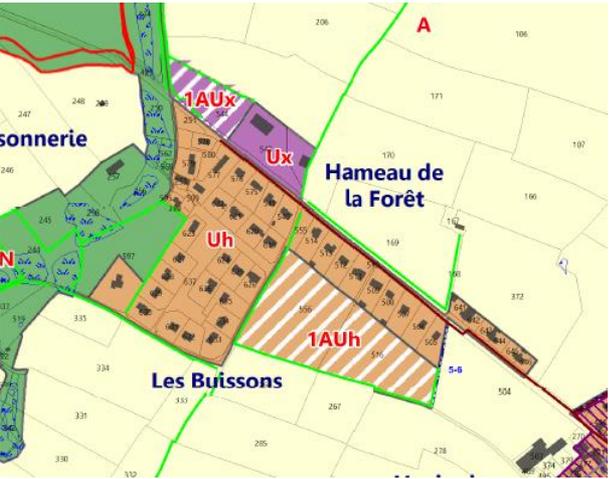
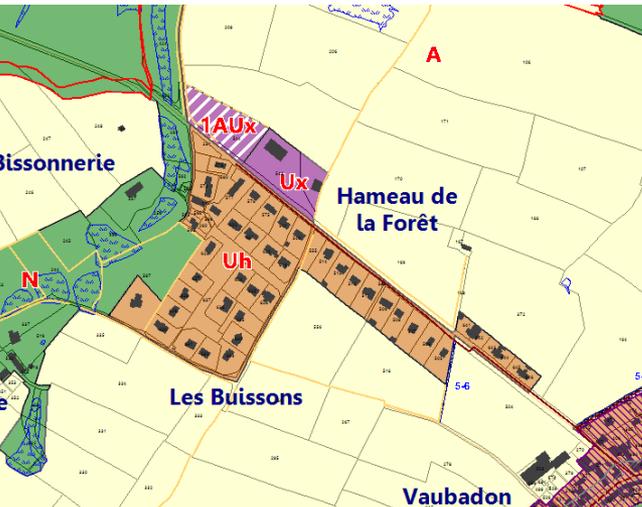
Il apparaît que les syndicats disposent globalement de ressources suffisantes pour subvenir à leurs besoins futurs pour l'urbanisation des dents creuses et des zones 1AU, mais des difficultés peuvent apparaître en période de pointe pour l'urbanisation des zones 2AU. Afin d'assurer les besoins futurs de la population, et en particulier en période difficile, les syndicats ont prévu les travaux suivants :

- A court terme :
  - Pour le SPEP-NOB :
    - des travaux d'interconnexion entre le SIAEP de Grandcamp-Maisy et les forages des Brouaises (commune d'Isigny-sur-Mer) (travaux terminés en février 2021) ;
    - la réalisation d'un autre forage au niveau des Brouaises pour remplacer le forage F2 qui n'était qu'un forage d'essai : les travaux sont prévus fin 2021 ;
    - L'interconnexion entre le secteur Sud du SPEP NOB (SIAEP d'Isigny-Trévières) et le SIAEP de la Région du Molay-Littry, prévue en 2022 ;
  - Pour le SMPE Sud- Bessin – Pré-Bocage – Val d'Orne :
    - des travaux de sécurisation avec le raccordement à SAINT-LO AGGLO (travaux déjà réalisés),
    - des travaux de réhabilitation du champ captant de Longraye qui permettra une augmentation de la production (en cours).
- A long terme :
  - La demande d'autorisation d'augmentation de production sur les ouvrages du SIAEP de la Région du Molay-Littry (source et forage à Saon) : la procédure peut prendre 3 à 4 ans

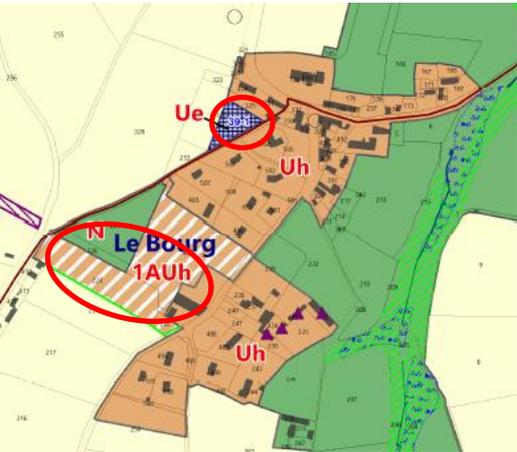
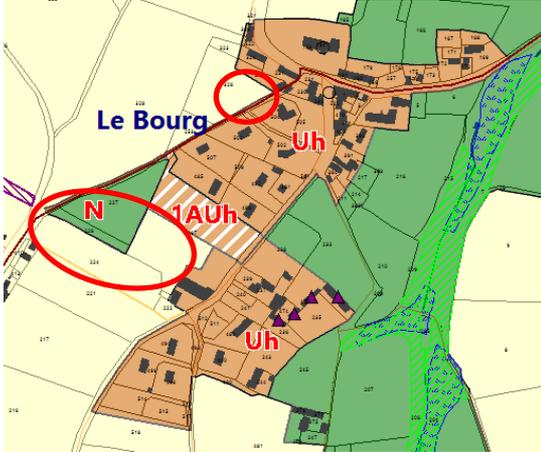
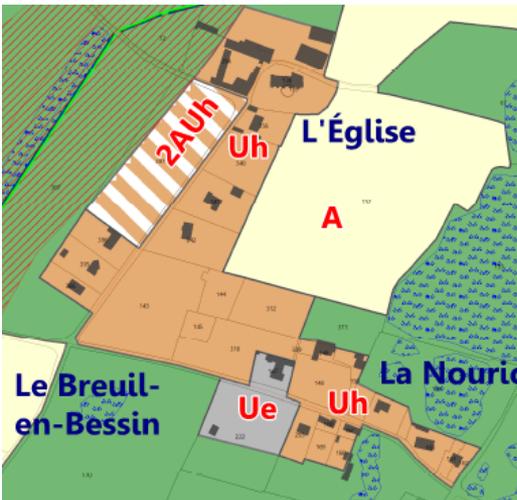
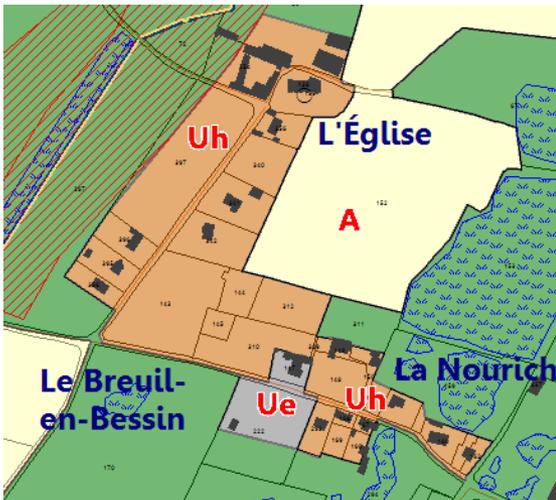
Ces travaux sont nécessaires car il peut y avoir un effet boule de neige. En effet le SIAEP de Vaubadon-Le Tronquay est en partie dépendant du SMAEP des Trois Cantons, celui-ci étant en partie dépendant du SIAEP du Molay-Littry dont l'alimentation future va dépendre de l'interconnexion avec le SPEP-NOB (à court terme) et de la demande d'autorisation d'augmentation des ouvrages situés à Saon (pour l'ouverture à l'urbanisation à long terme des zones 2AU).

# Principales modifications faisant suite aux avis exprimés lors de l'enquête publique

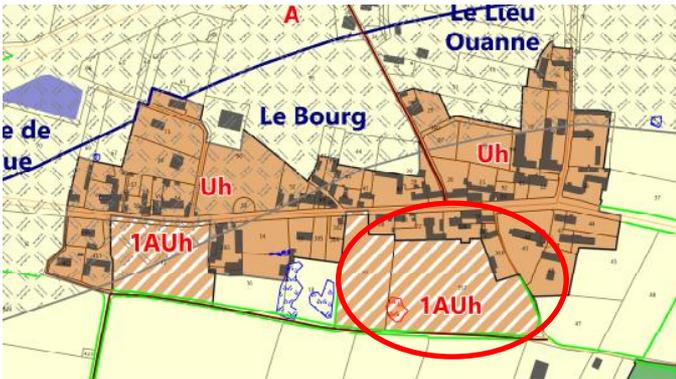
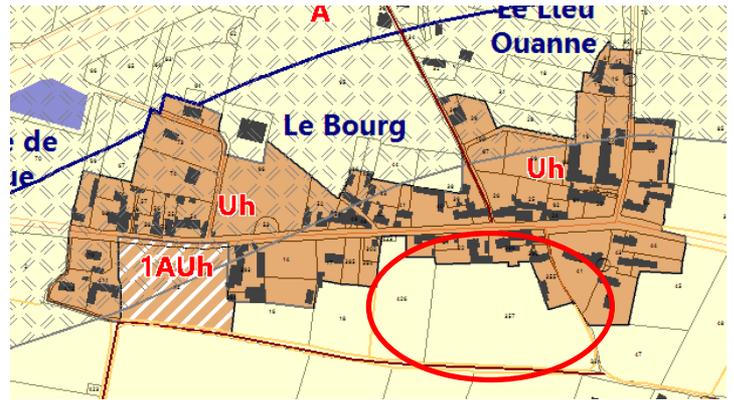
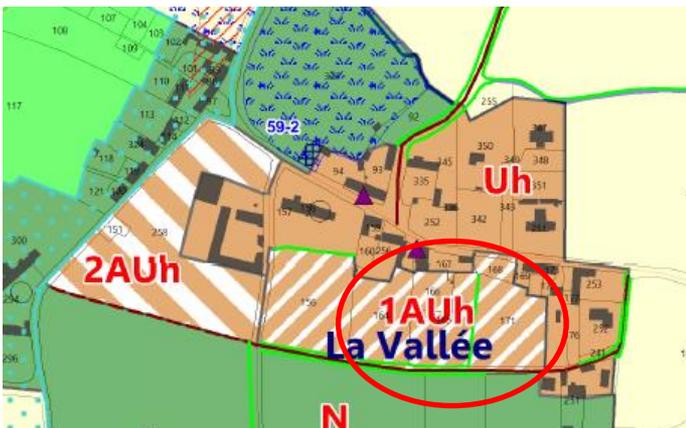
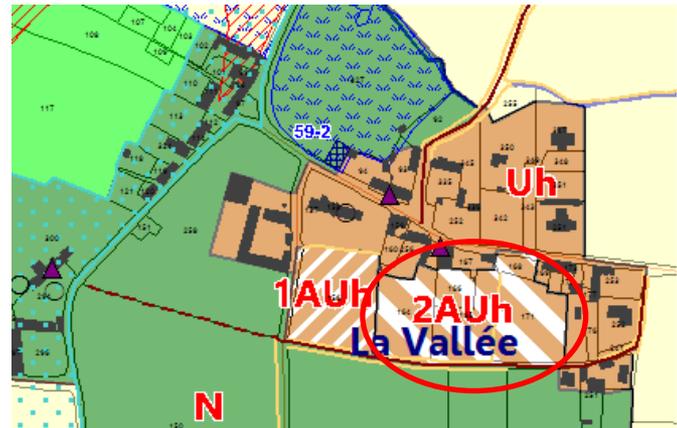
## Evolution du PLUi suite à l'enquête publique :

Commune	Zonage arrêt	Zonage approbation
<p>Balleroy:</p> <p>Réduction de la zone Ub (1,7 ha) et suppression de l'OAP rue de Gilles</p>		
<p>Vaubadon:</p> <p>Suppression d'une zone 1AUh (2,1 ha)</p>		

## Evolution du PLUi suite à l'enquête publique :

Commune	Zonage arrêt	Zonage approbation
<p>Castillon :</p> <p>Réduction de la zone 1AUh (1,15 ha) (l'OAP sera revue) et suppression de la zone Ue (0,16 ha)</p>		
<p>Le Breuil en Bessin :</p> <p>Transformation de la zone 2AUh en zone Uh (0,9 ha)</p>		

## Evolution du PLUi suite à l'enquête publique :

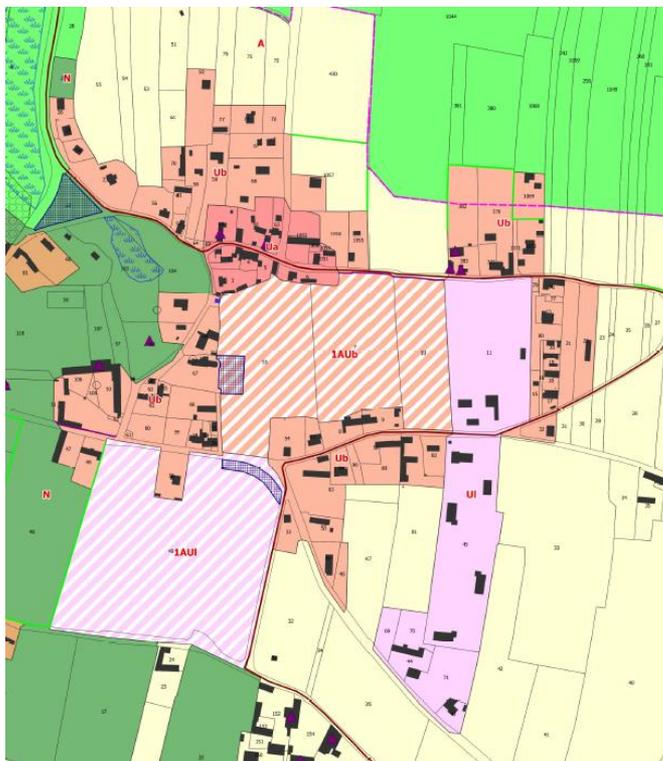
Commune	Zonage arrêt	Zonage approbation
<p>Longueville :</p> <p>Suppression de la zone 1AUh située à proximité de l'église (2,1 ha)</p>		
<p>Englesqueville la Percée :</p> <p>Réduction de la zone 1AUh devenant 2AUh (1,04 ha)</p>		

## Evolution du PLUi suite à l'enquête publique :

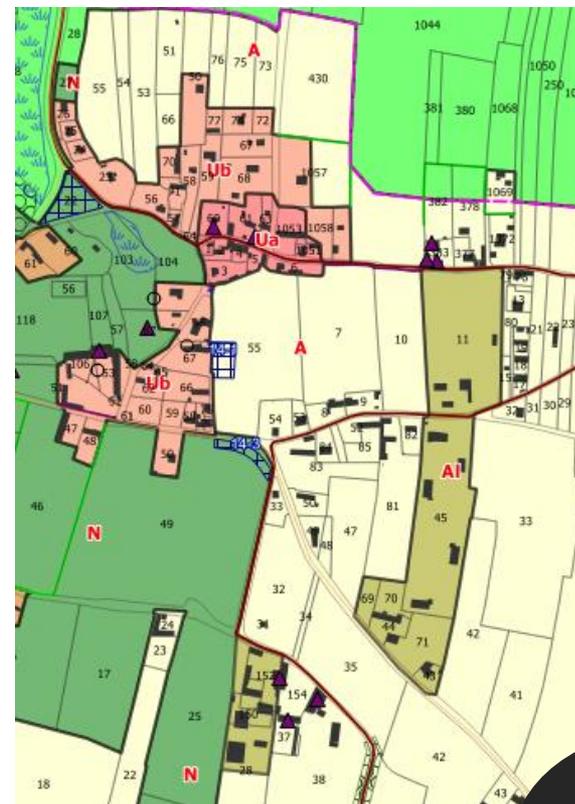
### ➤ Evolution du zonage à Saint-Laurent sur Mer :

- Suppression de la zone 1AUb (3,8 ha) en 2AUb
- Suppression de la zone 1AUI (3,8 ha) devenant de la zone Naturelle
- Zones à l'Est devenant de la zone Agricole (A et AI pour la colonie)
- Modification parcelle n°1057 : 0,13 ha passant de A à Ub
- Création d'un STECAL sur les parcelles 28, 150, 151, 153, 153 et une partie de la parcelle 25
- Erreur matérielle limite Espace Proche du Rivage

Zonage  
arrêté



Zonage envisagé  
après enquête  
publique

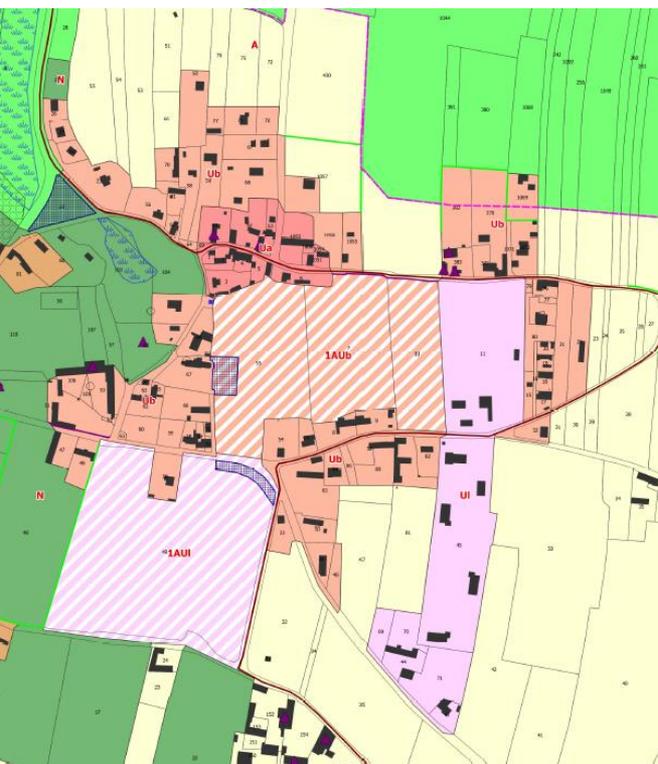


## Evolution du PLUi suite à la conférence des maires

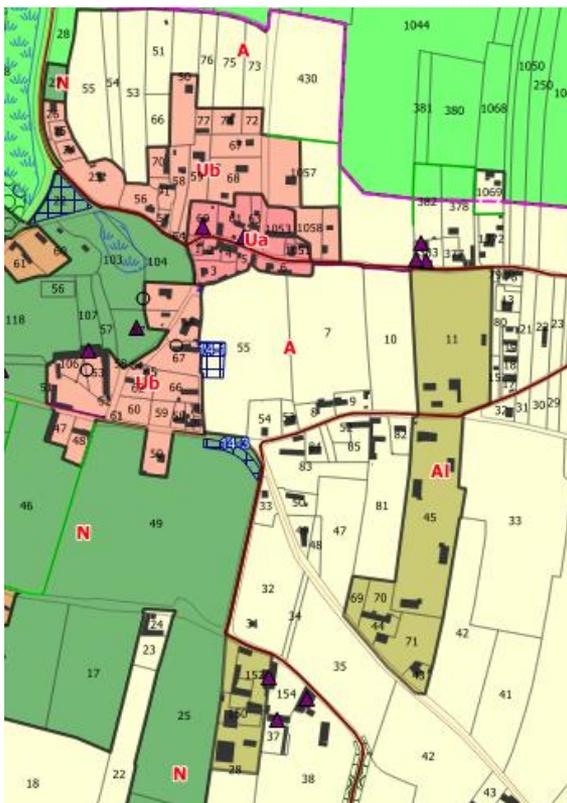
### ➤ Evolution du zonage à Saint-Laurent sur Mer :

La zone 1AUb qui avait été supprimée suite à la décision du COPIL, est finalement remise en place mais en 2AUb, à la demande de la commune.

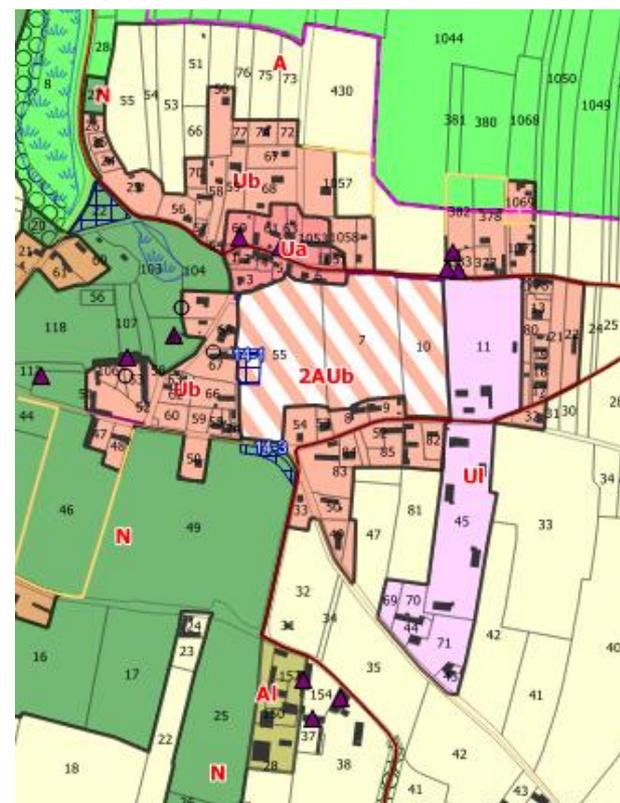
Zonage arrêté



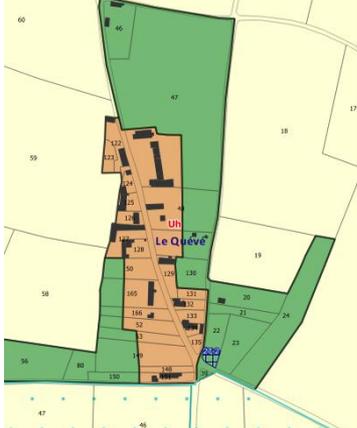
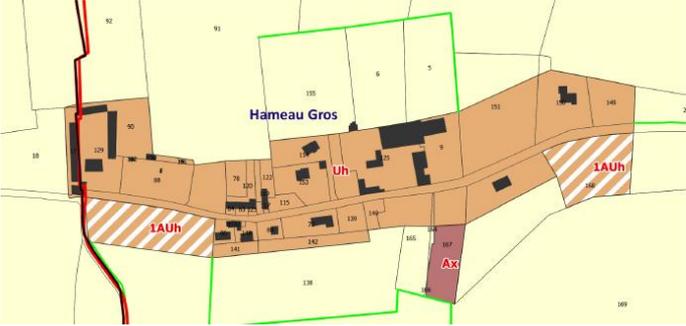
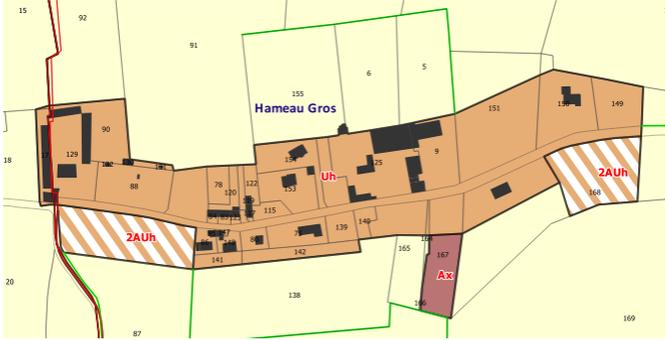
Zonage envisagé après  
enquête publique



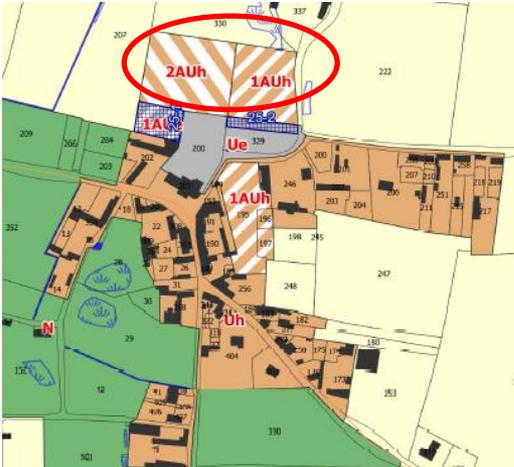
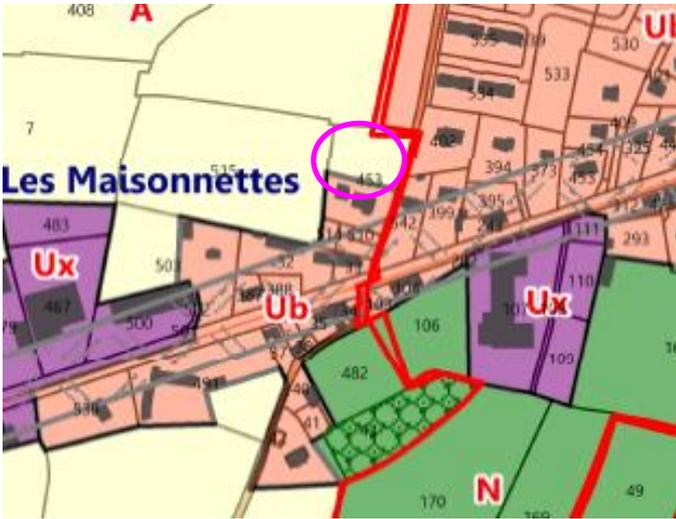
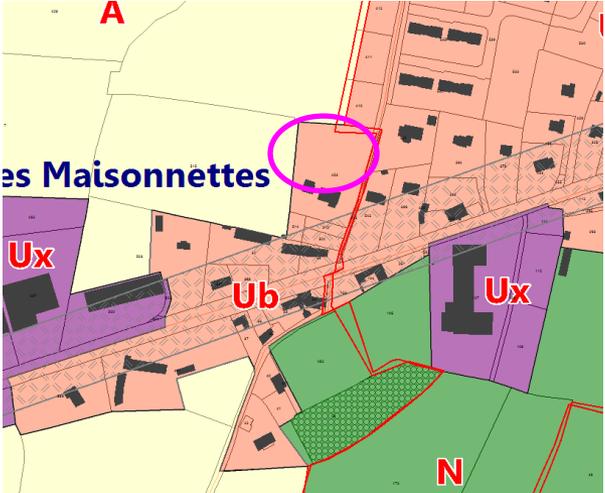
Zonage approbation



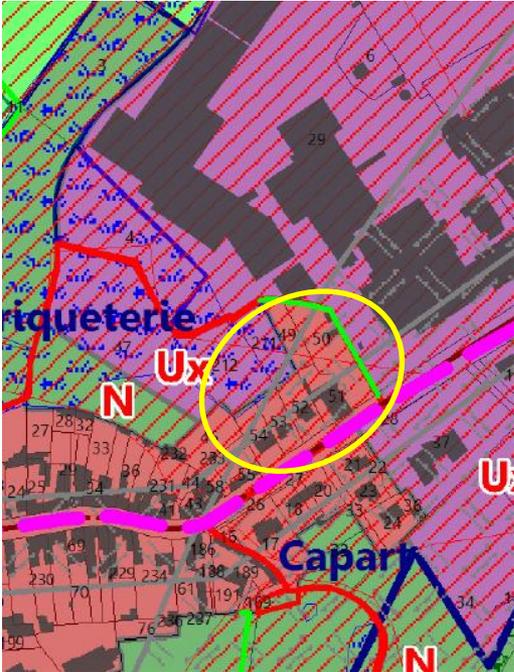
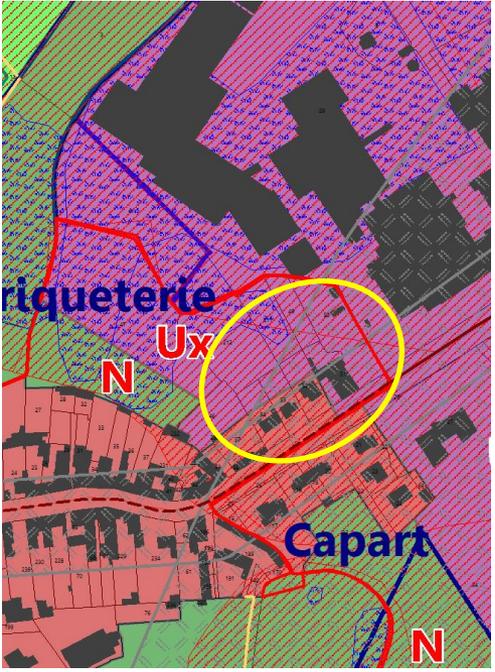
## Evolution du PLUi suite à l'enquête publique :

Commune	Zonage arrêt	Zonage approbation
<p>Ecrammeville :</p> <p>Création d'une zone Uh au lieu-dit Le Quévé (2 ha)</p>		
<p>Russy :</p> <p>Transformation de deux zones 1AUh en zone 2AUh (0,8 ha)</p>		

## Evolution du PLUi suite à l'enquête publique :

Commune	Zonage arrêt	Zonage approbation
<p>Colombières :</p> <p>Suppression des zones 1AUh (0,4 ha) et 2AUh (0,5 ha) situés au Nord de l'église</p>		
<p>Evolution à la marge des zones U pour intégration de petites surfaces :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Exemple au Molay-Littry, lieu-dit Les Maisonnettes : + 0,25 ha</li> </ul>		

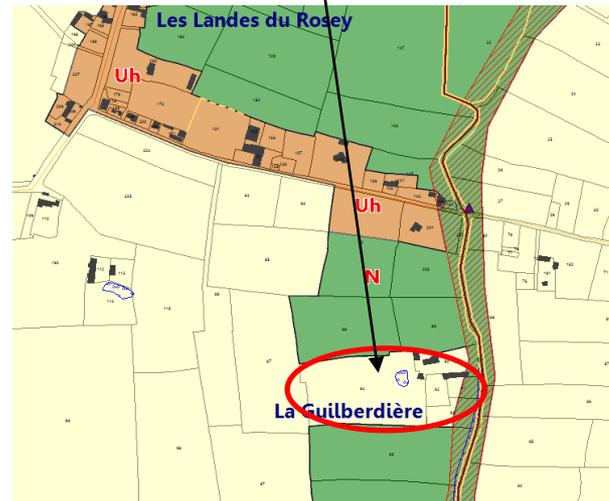
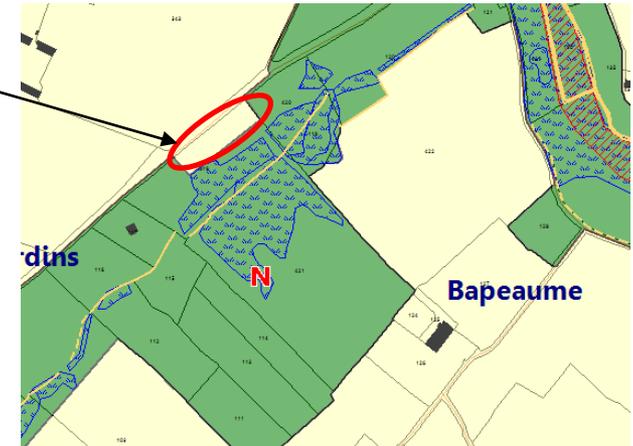
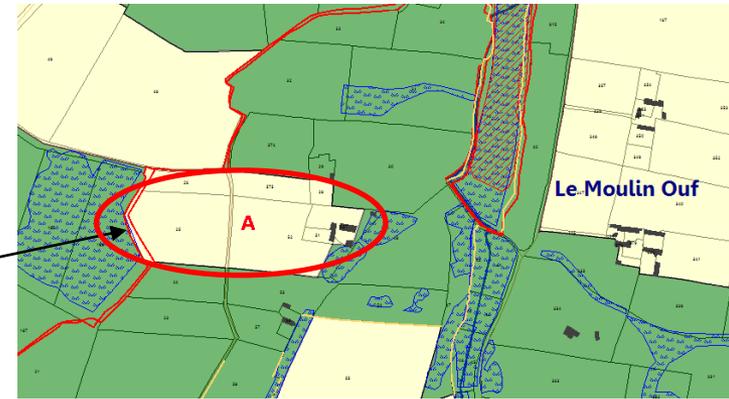
## Evolution du PLUi suite à l'enquête publique :

Commune	Zonage arrêté	Zonage approbation
<p>Isigny-sur-Mer :</p> <p>Demande d'ajustement du zonage Ux pour la Coopérative d'Isigny-sur-Mer</p>		

## Evolution du PLUi suite à l'enquête publique :

Evolution des zonages naturelles et agricoles pour permettre des projets en lien avec l'activité agricole :

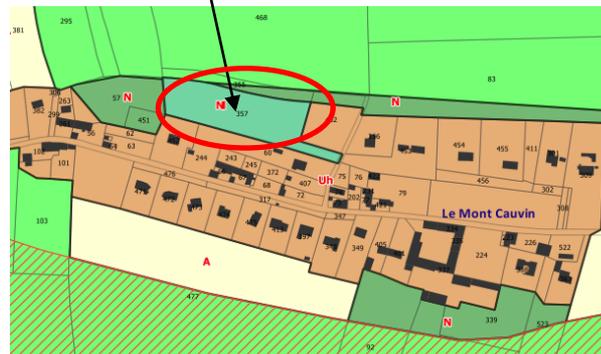
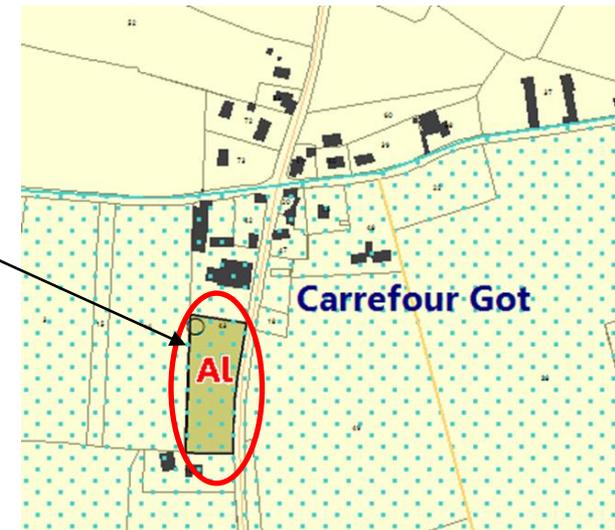
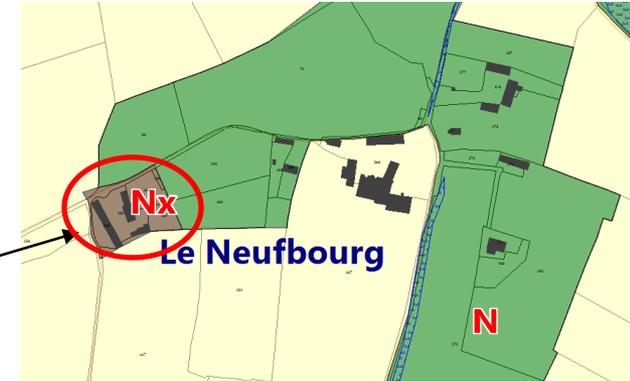
- Le Tronquay : 3,6 ha qui passent de N à A
- Le Molay-Littry (Bapeaume) : 0,24 ha qui passent de N à A
- Castilly (La Guilberdière) : 2,2 ha qui passent de N à A



## Evolution du PLUi suite à l'enquête publique :

Création de STECAL:

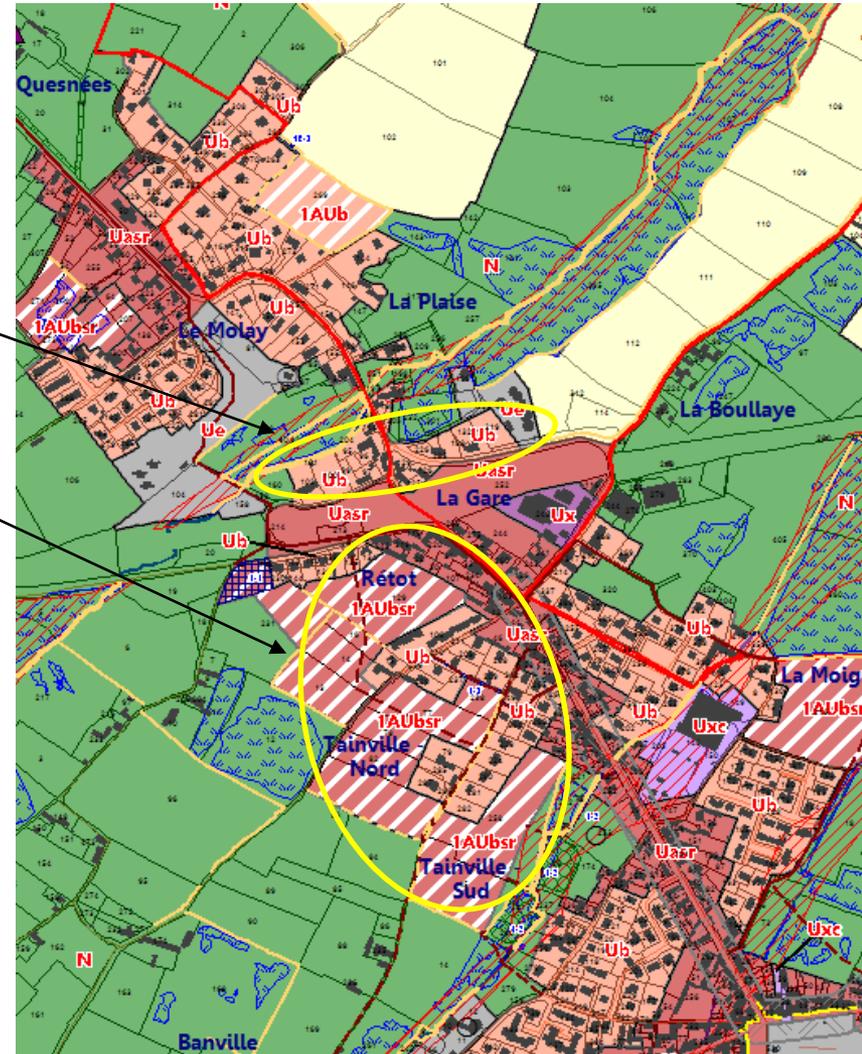
- Création d'une STECAL Nx de 0,33 ha au Molay-Littry (Le Neubourg)
- Création d'une zone AI à La Cambe (0,44 ha)
- Création d'une zone NI à Etreham (0,5 ha)



## Evolution du PLUi suite à l'enquête publique :

Autres évolutions sur le règlement graphique :

- Suppression de zones Apr à Osmanville
- Transformation d'une partie de Uasr en Ub au Nord de la voie de chemin de fer au Molay-Littry
- Création de zones 1AUbsr à la place des zones 1AUB pour les pôles secondaires et relais
- Création d'un secteur patrimonial à préserver à Trévières
- Ajout d'étoilages pour changement de destination
- Ajout d'éléments naturels (haies, parcs) à préserver (article L.151-23)
- Ajout de patrimoine bâti à préserver (article L.151-19)
- Ajout / suppression / ajustement d'emplacements réservés
- ...



## Evolution du PLUi suite à l'enquête publique :

Evolution du règlement écrit avec des modifications concernant :

- Les risques
- En zone Ux et 1AUx, le seuil minimum des bâtiments d'activités commerciales passe de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher à 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- L'aspect extérieur des constructions :
  - « *Les matériaux apparents et couleurs des façades devront :*
    - *S'inspirer des coloris traditionnels [...]*
    - *Ou s'intégrer dans le paysage environnant »*
  - « *Les bardages bois peints sont possibles s'ils sont peints soit avec une couleur autorisée localement, soit avec une teinte qui s'intègre dans le paysage environnant »*
- Conditionnement de l'installation d'activité économique à l'accord du syndicat d'alimentation en eau potable.
- Réduction de l'implantation des bâtiments en zone Ux et 1AUx de 5 m à 3 m en limites séparatives
- Dans les STECAL, limitation de l'emprise au sol des constructions à 30% de la surface de plancher des bâtiments
- Les abris pour animaux (demande de recul de la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone A et N par la Chambre d'Agriculture)
- ...

# Conclusions et avis de la commission d'enquête

**Avis favorable** assorti de :

- 4 réserves
- 21 recommandations

# Conclusions et avis de la commission d'enquête

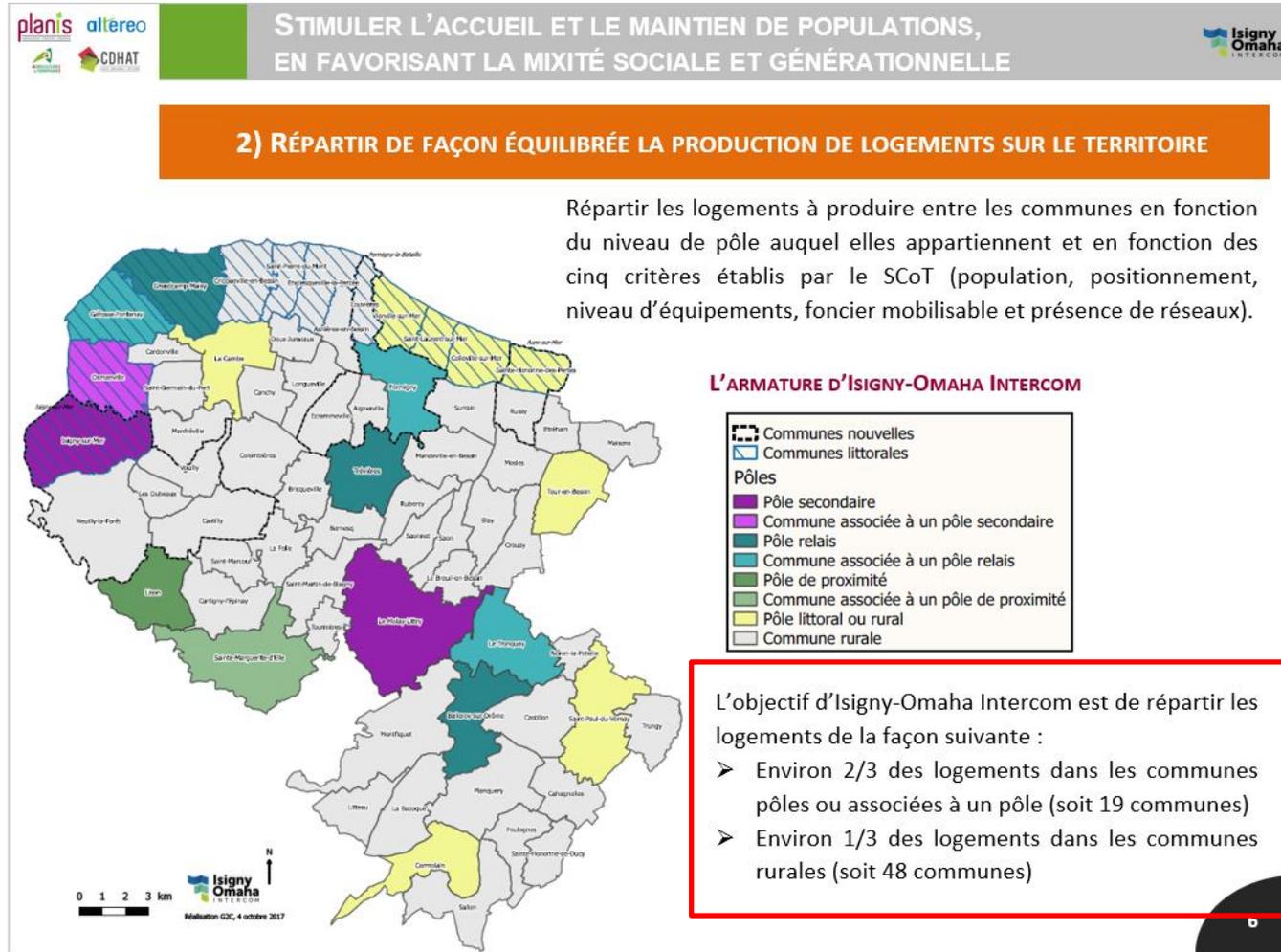
- **La prise en compte des  
recommandations**

## Recommandations de la Commission d'Enquête :

### Recommandations en lien avec le PADD :

- Intégrer les mesures de phasage de l'urbanisation, proposées par l'Intercom, dans les documents définitifs et notamment dans le PADD ;

- Entériner dans la version définitive du PADD, la dernière répartition du nombre des logements dans les communes pôles et associées ainsi que dans les communes rurales conformément aux engagements pris ;



Des détails ont été apportés dans le rapport de présentation

## Recommandations de la Commission d'Enquête :

Réaliser un inventaire précis des STECAL, par catégories et surfaces, afin de lever toute ambiguïté sur ce sujet.

- Erreur matérielle dans le tableau des surfaces du rapport de présentation qui a été rectifiée

	Phase arrêt		Phase approbation	
	Nombre de STECAL	Superficie	Nombre de STECAL	Superficie
NI	33	168,8 ha	34	168,3 ha
Nm	8	227,9 ha (dont 172,2 ha en domaine maritime)	8	227,9 ha (dont 172,2 ha en domaine maritime)
Nx	11	6,3 ha	13	7,2 ha
AI	10	39,9 ha	11	40,5 ha
Ax	22	34,1 ha	22	29,8 ha
<b>TOTAL</b>	<b>84</b>	<b>477,0 ha</b>	<b>88</b>	<b>469,2 ha</b>

Pour rappel, il n'a pas été défini de STECAL habitat.

La CDPENAF a émis un avis favorable sur cette délimitation des STECAL (avis du 2 février 2021).

## Recommandations de la Commission d'Enquête :

### Recommandations en lien avec le maintien de zones AU :

- Analyser avec attention, le bien fondé du maintien des nombreux secteurs 2AUh prévus sur la commune de Mosles, au titre du projet, en particulier, du grand secteur en extension à l'Ouest du bourg, ainsi que des deux secteurs prévus au sein du hameau de la « Cour Souveraine » qui semblent disproportionnés par rapport à la taille de la commune ;
  - Après discussion avec le maire, les secteurs 2AUh de Mosles sont maintenus
  
- Analyser, sur la commune de Planquery, la pertinence de la seconde zone (OAP 46-B), du fait de son positionnement, en extension de bourg ;
  - Après discussion avec le maire, la seconde zone 1AUh (OAP 46-b) de Planquery est maintenue. Une mention a été ajoutée aux OAP pour indiquer que l'urbanisation devra commencer par la zone 1AUh située à l'Ouest de l'église

## Recommandations de la Commission d'Enquête :

### Recommandations en lien avec les OAP :

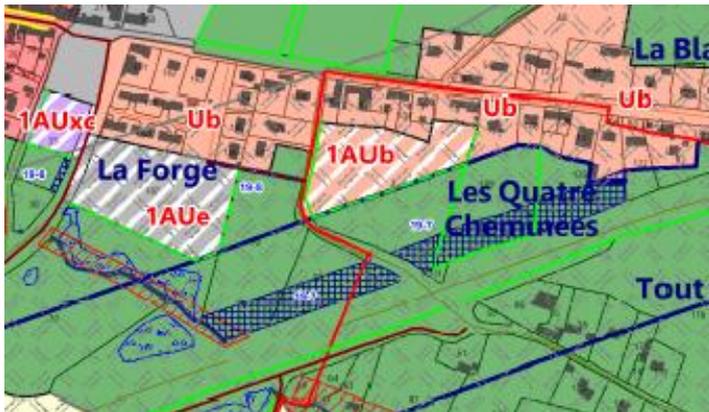
- D'effectuer un recensement des OAP en limites d'espaces agricoles afin d'y prévoir systématiquement des zones tampons susceptibles de préserver l'habitat des risques liés aux produits phytosanitaires.
  - La mention suivante a été ajoutée aux OAP sectorielles :  
« Une distance minimale de 10 m est préconisée entre les habitations et les zones agricoles ou naturelles. Cette distance sera calculée à partir des limites des zones agricoles ou naturelles »
  
- D'intégrer les principes de préservation des zones humides, pour l'aménagement des secteurs urbanisables concernés, avec l'application systématique de la méthode ERC (Eviter Réduire Compenser).
  - Des mentions ont été ajoutées aux OAP concernées (Géfosse-Fontenay, Le Molay-Littry...)
  
- De privilégier, pour les futurs projets, le stationnement lié aux logements en dehors de l'espace public.
  - Recommandation qui concerne plus particulièrement l'OAP de la Gare du Molay-Littry avec projet de stationnement regroupé : il n'a pas été souhaité modifier ce point.

## Recommandations de la Commission d'Enquête :

### Recommandations en lien avec les OAP :

- D'effectuer un recensement exhaustif des secteurs exposés aux nuisances sonores de la RN13, de favoriser l'éloignement des constructions et de vérifier, voire de renforcer, lorsque le projet doit être maintenu, les aménagements prévus contre le bruit, préalablement à l'urbanisation (ex : OAP de Canchy site 53-A) ;
- Différentes dispositions ont déjà été mises en place pour limiter les nuisances sonores :
  - Emplacement réservé pour la réalisation d'un large cordon boisé à La Cambe / Canchy
  - Haies bocagères à créer dans les OAP (Aignerville, Isigny...)
  - Le règlement écrit indique que dans les zones de nuisances sonores identifiées au titre de l'article R.151-53 5° CU : « *sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995* ». Ce point sera rappelé dans les zones concernées 1AU dédiées à de l'habitat (Canchy, Longueville, Aignerville, Formigny)

La Cambe / Canchy



Aignerville

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone d'habitat  
Densité moyenne : 10 logements/ha  
minimum  
(emprise à titre indicatif)



## Recommandations de la Commission d'Enquête :

### Recommandations concernant le règlement écrit :

- De renforcer le règlement écrit définitif, des règles de constructibilité des constructions et des annexes en zone inondable ou de ruissellement pour tenir compte de l'exposition aux risques
  - Le règlement écrit a été modifié comme demandé par la DDTM (zone inondable, aléas miniers...). Cependant, il n'est pas possible de réglementer les risques liés au ruissellement en l'absence de cartes établies par la DREAL.
  
- De réfléchir à la possibilité d'intégrer, dans le règlement écrit définitif, la possibilité offerte par l'article L.151-21 du code de l'urbanisme d'imposer dans certains secteurs la réalisation de constructions ayant des performances énergétiques et environnementales renforcées telles que les constructions passives à énergie positive ou autonome
  - Le règlement écrit n'interdit pas ces constructions. Par ailleurs, la réglementation liée aux constructions va induire de plus en plus la réalisation de ce type de construction.

## Recommandations de la Commission d'Enquête :

### Recommandations en lien avec le changement climatique et le développement durable :

- De prendre en considération les recommandations de la MRAE concernant l'adaptation anticipée de l'aménagement du territoire aux effets du changement climatique (Erosion du trait de côte, etc...)
- De s'appuyer sur le PCAET approuvé (début décembre), pour intégrer plus largement dans le document final, un plan d'action réaliste visant à améliorer durablement la qualité de l'air sur le territoire.
- Le PLUi a pris en compte ces thématiques dans les différentes pièces du dossier :
  - Prise en compte des risques dans le règlement écrit
  - Zones à urbaniser situées en dehors des zones de risques
  - Mise en place d'emplacements réservés pour des déplacements doux
  - Production de logements favorisée dans les pôles secondaires pour être à proximité des services et des équipements, et donc limiter les déplacements
  - Identification d'une partie des haies du territoire au titre article L.151-23 du code de l'urbanisme
  - Des justifications complémentaires seront apportées dans le rapport de présentation

## Recommandations de la Commission d'Enquête :

### Recommandations diverses :

- Identifier clairement les coupures d'urbanisation au sens de la loi littoral, sur le règlement graphique
  - Pas d'identification des coupures d'urbanisation car celles-ci ne se rapportent à aucun point du règlement écrit. Néanmoins, le rapport de présentation les détaillera.
- Identifier et réglementer les abords des périmètres de captages recensés sur le territoire, afin d'éviter toute dégradation de la nappe phréatique
  - Les Périmètres de Protection AEP sont reportés sur le plan des servitudes. Les Aires d'Alimentation de Captage ne seront pas identifiées sur le plan de zonage car elles ne se rapportent à aucun point du règlement écrit. Néanmoins, toutes les haies situées à l'intérieur des AAC seront identifiées sur le zonage au titre de l'article L.151-23 CU.
- De mentionner, dans la mise à jour des documents définitifs, la prise en compte effective des prescriptions découlant du Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM) en cours d'approbation
  - Le PPRM ne sera approuvé qu'en 2022, donc pas d'ajouts à apporter au PLUi.
- Valider, après élaboration d'un état de lieux par quartiers, la mise en place d'un nuancier de coloration des façades et de modifier le règlement définitif en ce sens
  - Pas possible à ce stade du PLUi car cela nécessite un travail complémentaire. Cependant un ajout a été fait dans le règlement écrit pour assouplir les possibilités liées aux couleurs des façades.

## Recommandations de la Commission d'Enquête :

### Recommandations liées à des erreurs matérielles

- Modifier la référence du plan d'assemblage de la commune d'Aignerville, en entérinant le numéro 4.2.20 et non 4.2.19, celui-ci étant déjà affecté à la commune de la Cambe ;
- Faire apparaître sur tous les plans d'assemblages du règlement graphique, tous les Emplacements Réservés avec leur numérotation ;
  - Les différentes pièces du PLUi ont été corrigées.

# Conclusions et avis de la commission d'enquête

- **La levée des réserves**

## Réserves de la Commission d'Enquête :

### Concernant les eaux usées :

#### Réserve n°1 :

- D'une étude au cas par cas, avant ouverture à l'urbanisation des zones présentées dans le projet, sur la qualité des stations d'épurations couvrant le secteur concerné (compatibilité du projet avec la charge maximale autorisée, mesures qualitatives des rejets, etc.) ainsi que sur les performances des réseaux qui y sont associés

#### Recommandation :

- Valider, au coup par coup, les capacités de traitement des stations d'épuration des eaux usées, avant tout projet d'urbanisation prévu en assainissement collectif sur le territoire, dans l'attente de la révision du zonage d'assainissement prévue initialement en simultané avec l'enquête publique du PLUi
- Une mention a été ajoutée aux OAP sectorielles pour les secteurs desservis par l'assainissement collectif afin de vérifier la capacité de la station d'épuration réceptrice : « chaque ouverture de zone sera conditionnée à l'accord du gérant du service assainissement des eaux usées concerné »

## Réserves de la Commission d'Enquête :

### Concernant l'alimentation en eau potable

#### Réserve n°2 :

- De la mise en place d'une planification rigoureuse des projets d'urbanisation en adéquation avec les capacités d'alimentation en eau potable confirmées, au cas par cas, par les syndicats de production et de distribution en charge du territoire ;

#### Recommandation

- De valider exhaustivement, avec les divers syndicats de distribution et de production d'eau potable, les dernières données figurant dans le document "Eléments de justification des besoins futurs d'adduction en eau potable", afin de lever toutes les inquiétudes concernant la capacité de la ressource et des réseaux de distribution avant urbanisation ;
  - Une mention a été ajoutée aux OAP sectorielles : « chaque ouverture de zone sera conditionnée à l'accord du syndicat d'alimentation en eau potable concerné »
  - Une analyse des besoins en eau détaillée a été fournie à l'enquête publique
  - Il a été demandé à chaque syndicat de vérifier les fiches réalisées dans le cadre de l'analyse des besoins en eau

## Réserves de la Commission d'Enquête :

### Concernant l'OAP n°1b de la Gare au Molay-Littry

#### Réserve n°3 :

- Du respect impératif, sur les 3 secteurs de l'OAP n°1b (la gare du Molay-Littry), des règles en matière de protection des zones humides, de maîtrise du traitement des eaux de ruissellement sur toute la plateforme à urbaniser, ainsi qu'en matière de sécurité routière sur toute la zone et ses abords, ceci durant les diverses phases d'urbanisation jusqu'à l'aboutissement de tous ces aménagements ;
- Une réunion dédiée à cette OAP avec les élus du Molay-Littry et l'Agence Routière Départementale a eu lieu le 24 novembre, et a permis de revoir l'ensemble des éléments de cette OAP
- Les principales modifications apportées à l'OAP sont les suivantes :
  - La suppression de l'ordre de phasage des sous-sites
  - La circulation et la sécurité routière : ouverture de sous-site conditionnée à la réalisation des accès sur la RD190 et à la connexion avec la rue Fosse Frandemiche.
  - Ajouts de différentes mentions pour la préservation des zones humides et la gestion des eaux pluviales vis-à-vis des risques de ruissellement

## Réserves de la Commission d'Enquête :

### Concernant globalement le PLUi

Réserve n°4 :

- Du respect strict des engagements pris par l'Intercom dans ses réponses aux divers avis exprimés, questions et observations formulées durant l'enquête et mémoire en réponse, lors de l'approbation du projet par le Conseil Communautaire
- Des modifications ont été apportées aux différentes pièces du PLUi, comme indiqué dans les réponses apportées aux avis exprimés et à celles de la Commission d'Enquête.

# Synthèse de l'évolution du PLUi

## Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

### Synthèse des évolutions du zonage :

Zones	surfaces à l'arrêt	surfaces à l'approbation	évolution en ha	évolution en pourcentage
<b>Total zone urbaine</b>	<b>1511,5</b>	<b>1513,4</b>	<b>+1,9</b>	<b>0,1%</b>
<b>Total zone à urbaniser</b>	<b>256,1</b>	<b>233,9</b>	<b>-22,2</b>	<b>-8,7%</b>
<b>Total zone naturelle</b>	<b>21815,2</b>	<b>21808,9</b>	<b>-6,3</b>	<b>0,0%</b>
<b>Total zone agricole</b>	<b>35483,2</b>	<b>35511,5</b>	<b>+28,3</b>	<b>0,1%</b>
<b>Total</b>	<b>59066,0</b>	<b>59067,7</b>		

	arret	appro	évolution (en ha)
total 1AUb/1AUh	150,8	98,1	-52,7
total 1AUI	6,6	2,47	-4,2
total 1AUe	11,3	8,16	-3,2
total 1AUx/1AUxc	23,7	23,7	0,0
<b>TOTAL 1AU</b>	<b>192,5</b>	<b>132,4</b>	<b>-60,1</b>
total 2AUb/ 2AUh	45,9	80,77	34,9
total 2AUI	9,0	9	0,0
total 2AUe	4,5	7,49	3,0
total 2AUx	4,2	4,2	0,0
<b>TOTAL 2AU</b>	<b>63,5</b>	<b>101,4</b>	<b>37,9</b>
<b>TOTAL 1AU/2AU</b>	<b>256,0</b>	<b>233,8</b>	<b>-22,2</b>

### Conclusion :

- **Suppression de 60,1 ha de zones 1AU** (toute destination confondue)
- **Ajout de 34,9 ha de zones 2AU** (toute destination confondue)
- **Ajout de 1,9 ha de zones Urbaines** (toute destination confondue)
- **Total de 22,2 ha revenus en zones Agricole ou Naturelle**

## Synthèse de l'évolution du PLUi

### Evolution des zones AU à destination d'habitat :

	Arrêt	Approbation	Différence
<b>Total des zones AU</b>	<b>196,7 ha</b>	<b>179,1 ha</b>	<b>-17,6 ha</b>
<b>Dont zones 1AU</b>	<b>150,9 ha</b>	<b>98,1 ha</b>	<b>-52,8 ha</b>
<b>Dont zones 2AU</b>	<b>45,8 ha</b>	<b>81,0 ha</b>	<b>+35,2 ha</b>
Zones AU en communes pôles	110,4 ha	109,6 ha	-0,8 ha
Dont zones 1AU	99,4 ha	61,6 ha	-37,8 ha
Dont zones 2AU	11 ha	48,0 ha	+37,0 ha
Zones AU en communes rurales	86,3 ha	69,5 ha	-16,8 ha
Dont zones 1AU	51,5 ha	36,5 ha	-15,0 ha
Dont zones 2AU	34,8 ha	33,0 ha	-1,8 ha