

RAPPEL DU PROJET ET REFERENCES

La communauté de communes Isigny-Omaha-Intercom dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 18 mars 2021.

Par délibération en date du 23 septembre 2021, la communauté de communes a prescrit la modification du PLUi.

Par ordonnance en date du 28 février 2022, monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen m'a désignée pour assurer les fonctions de commissaire enquêteur.

Par arrêté en date du 31 mars 2022, monsieur le Président de la communauté de communes Isigny-Omaha-Intercom a ouvert l'enquête publique pour une durée de 33 jours, du 9 mai au 10 juin 2022.

Le 20 juin 2022, j'ai notifié au Président de la communauté de communes, représenté par le vice-président en charge de l'urbanisme, l'ensemble des remarques du public et du commissaire-enquêteur, dans un procès-verbal de synthèse.

Le 5 juillet 2022, monsieur le Président de la communauté de communes m'a adressé son mémoire en réponse.

La publicité a été assurée par la publication dans deux journaux de deux avis relatifs à l'enquête publique. La première insertion a été faite dans « La Voix - Le Bocage » du 21 avril et le « Ouest-France » des 23-24 avril. La seconde insertion a été réalisée dans « La Renaissance – Le Bessin » du 12 mai et le « Ouest France » des 14 et 15 mai 2022.

Un affichage a été effectué au siège de la communauté de communes, dans les deux autres antennes intercommunales et dans toutes les mairies de l'intercommunalité. L'avis et l'arrêté d'ouverture d'enquête ont été mis en ligne sur le site de la communauté de communes et celui du site du registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/3025>).

L'enquête publique s'est déroulée du 9 mai au 10 juin 2022. Au cours de celle-ci, j'ai assuré 5 permanences réparties sur tout le territoire et au cours desquelles j'ai rencontré une soixantaine de personnes.

Le dossier était consultable sous forme papier et sur un poste numérique à l'antenne intercommunale de Formigny-la-Bataille. Il était également consultable en format numérique à l'antenne intercommunale d'Isigny-sur-mer, à la mairie de Balleroy-sur-Drôme, à la mairie du Molay-Littry et à la mairie de Sainte-Marguerite-d'Elle. Le dossier était enfin consultable sur le site du registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/3025>). Il était accessible à partir d'un lien sur le site de l'intercommunalité.

Enfin, il convient de préciser que, lors des permanences, un dossier « papier » en double exemplaire a été mis à la disposition du public.

La composition du dossier est détaillée dans le rapport d'enquête.

Il y a eu 64 observations (16 sur le registre de Formigny-la-Bataille, 3 sur le registre d'Isigny-sur-mer, 4 sur le registre de Balleroy-sur-Drôme, 10 sur le registre du Molay-Littry, 5 sur le registre de Sainte-Marguerite d'Elle et 26 sur le registre dématérialisé dont 11 mails intégrés dans le registre dématérialisé).

Les conditions d'accueil du public ont été très bonnes.

CONTEXTE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, approuvé le 18 mars 2021, couvre la totalité du territoire de la communauté de communes.

Le territoire est couvert par le Schéma de Cohérence Territorial du Bessin, dont il reprend l'armature urbaine : 2 pôles secondaires (Isigny-sur-mer et Le Molay-Littry), 3 pôles relais (Balleroy-sur-Drôme/Le Tronquay, Grandcamp-Maisy/Geffosses-Fontenay et Trévières/Formigny-la-Bataille), 1 pôle de proximité (Lison/Sainte-Marguerite d'Elle) et les communes rurales (reste du territoire).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables retient 5 grands axes :

- stimuler l'accueil et le maintien de populations en favorisant la mixité sociale et générationnelle ;

- préserver et valoriser les richesses patrimoniales et environnementales vecteurs d'identités et d'attractivité pour le territoire ;
- consolider et développer le tissu économique local en s'appuyant sur la complémentarité des pôles intérieurs et extérieurs au territoire ;
- dynamiser les différentes centralités et les modes alternatifs à la voiture individuelle pour les relier ;
- optimiser l'offre de tourisme-loisirs véritable levier de développement pour tout le territoire) ;

Le projet de modification du PLUi porte sur 62 points. Il s'agit, pour la communauté de communes Isigny-Omaha-Intercom :

- de préciser et adapter certaines dispositions du règlement écrit (19 points) ;
- d'ajuster le règlement graphique (31 points) ;
- d'adapter certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (8 points)
- de créer ou supprimer des emplacements réservés ;
- d'adapter les servitudes d'utilité publique ;
- de modifier le rapport de présentation (2 points)

Les 62 points précis et techniques sont examinés tour à tour dans le rapport d'enquête. Ils font l'objet de remarques et commentaires : certains points sont adaptés, d'autres points peuvent être améliorés, quelque uns mériteraient d'être abandonnés.

CONCLUSIONS

Il ressort des éléments examinés dans le rapport d'enquête :

Concernant le déroulement de l'enquête publique : celle-ci s'est bien passée et les conditions d'accueil du public ont été très bonnes.

Concernant le dossier soumis à enquête publique : celui-ci a été maintenu à disposition, pendant toute la durée de l'enquête, dans les lieux de consultation ainsi que sur le site numérique de la communauté de communes et celui du registre dématérialisé.

Concernant la qualité du dossier : Le dossier était complet, il était composé d'une succession de points plus ou moins technique mais était très compréhensible.

Concernant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : Le projet de modification, dans ses grandes lignes, respecte les orientations du PADD

Concernant le cadre juridique de la procédure de modification : le projet de modification est conforme aux articles L153-36 à L153-48 du code de l'urbanisme et ne relève pas de la procédure de révision telle que prévue à l'article L153-31 du code de l'urbanisme ;

Concernant les précisions et adaptations de certaines disposition du règlement écrit : le projet prévoit 19 points de modification du règlement écrit, pour lesquels le projet apporte des éclaircissements mais dont certains mériteraient d'être modifiés, voire retirés. Il s'agit de :

- La rédaction du règlement concernant la zone Ux (point 2.2.2.) ;
- La rédaction du règlement concernant les annexes (point 2.2.9.) ;
- La rédaction du règlement concernant les risques de submersion marine, de débordement de cours d'eau et de remontée de nappe (point 2.2.12.) (point 2.2.13.) et (point 2.2.14.) ;
- La définition de deux notions du lexique.

Concernant les ajustements du règlement graphique : le projet prévoit 31 points de modification, dont 6 doivent être mériteraient d'être modifiés, voire retirés. Il s'agit de :

- La création d'un STECAL à Formigny la Bataille (point 2.3.2.) ;
- La création d'un STECAL à Saint-Laurent de la mer (point 2.3.3.) ;
- La modification d'un zonage de Ux vers Ub au Molay-Littry (point 2.3.5.) ;
- La correction d'une erreur matérielle sur le report d'un plan concernant la modification de la zone 1AUb de Lison (point 2.3.7.) ;
- La modification de zonage pour une maison d'habitation à Maisons (point 2.3.14.) ;
- La rectification d'un linéaire commercial à Isigny-sur-mer (point 2.3.26).

Concernant les adaptations des certaines OAP : le projet adapte certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation à la suite de changement de zonage, de rectification de périmètre, de prise en compte de reculs ou encore de modification des accès.

Concernant la création et la suppression de certains emplacement réservés : le projet prévoit la création de deux emplacements réservés à Vierville-sur-mer et au Molay-Littry et la suppression de trois emplacements réservés à Vierville-sur-mer, Formigny-la-Bataille et Balleroy-sur-Drôme.

Concernant les adaptations pour les servitudes d'utilité publique : le projet prévoit la suppression de servitudes radioélectriques qui étaient au profit de France Telecom devenue Orange et de Télédiffusion France.

De plus, des erreurs non soulevées dans le projet de modification, mériteraient d'être corrigées (sites inscrits et classés, périmètre de protection des eaux potables, servitude de passage sur le littoral, erreurs matérielles).

Concernant la modification du rapport de présentation : le projet met en cohérence le document à la suite de la modification projetée.

Concernant le respect des normes supérieures : le projet doit être modifié sur certains points pour tenir notamment compte du SCoT et de la loi Littoral, il s'agit notamment du règlement de la zone Ux et le règlement concernant la construction d'extensions ou d'annexes.

Concernant les observations de la Mission Régionale l'Autorité environnementale et des personnes publiques associées : la communauté de communes Isigny-Omaha-Intercom, a répondu dans le cadre de son mémoire en réponse, aux recommandations de l'Autorité environnementale et aux réserves ou remarques des personnes publiques associées. La CDPENAF a également été consultée sur certains points du dossier.

Concernant la teneur des observations du public : la communauté de communes a fait connaître sa réponse et le commissaire-enquêteur a répondu aux différentes observations. Il ressort de cet échange que le projet pourrait être complété

et amélioré pour corriger ce qui relève le plus souvent d'oublis ou d'erreurs matérielles. Il s'agit de :

- L'apposition d'étoiles sur certains bâtiments en vue d'un potentiel changement de destination ;
- La modification de zonage pour une exploitation agricole, qui n'avait pas été recensée ;
- La création d'un sous-secteur dans la zone Ux à Sainte-Marguerite d'Elle ;
- La suppression de « cheminements à préserver » qui reposent sur des propriétés privées ;
- La modification d'un zonage Ux vers Ub à Cormolain ;
- L'ajout d'un linéaire commercial à Grandcamp-Maisy ;
- L'examen du maintien du fait de son emplacement et de sa superficie d'un emplacement réservé à Aure-sur-mer (Sainte-Honorine-des-Pertes).

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Considérant le bon déroulement cette enquête, la composition complète du dossier, sa bonne accessibilité pour permettre au public de consigner ses observations ;

Considérant que les 62 points du projet relèvent effectivement de la procédure de modification telle que définie aux articles L 153-36 à L153-48 du code de l'urbanisme et ne relève pas de la procédure de révision prévue à l'article L153-31 du code de l'urbanisme ;

Considérant que le projet est conforme aux orientations du SCoT à l'exception toutefois du projet de modification du règlement de la zone Ux (surfaces commerciales), qui doit être corrigé ;

Considérant que le projet est conforme au PADD à l'exception toutefois du point du projet de modification du règlement de la zone Ux (surfaces commerciales), qui doit être corrigé ;

Considérant que le projet, dans sa globalité prend en compte la loi Littoral mais que certains points doivent être revus concernant la création de STECAL ou le règlement relatif aux constructions d'extension et d'annexes) ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre en compte les réponses apportées aux observations du public ;

En conséquence, j'émet un **avis FAVORABLE** sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes Isigny-Omaha-Intercom **sous réserves** :

- De ne pas modifier le zonage Ux au profit de Ub à Cormolain (obs. 9 registre du Molay-Littry) ;
- De ne pas modifier le zonage Ux au profit de Ub au Molay-Littry (point 2.3.5. du projet) ;
- De maintenir, en zone Ux, une superficie minimale de 250 m² pour les commerces de détail et activités artisanales affiliées à une activité commerciale de vente de biens ou de services ;
- De retirer du projet de modification, comme proposé par la communauté de communes, la création d'un STECAL à Formigny (point 2.3.2 du dossier).

Cet avis est assorti des recommandations suivantes :

- Examiner le maintien de l'emplacement réservé 12-1 à Aure-sur-mer (Saint-Honorine-des-Pertes), le choix de l'emplacement et la superficie n'apparaissant nullement adaptés aux besoins ;
- Pour les demandes d'extension ou de construction d'annexes, ne pas limiter à une seule autorisation après approbation du PLUi, cette limite se révélant injuste, la limite devant être liées aux distances et superficies ;
- En matière de risques de submersion marine, de débordement de cours d'eau, de remontée de nappe, de mieux intégrer l'aléa dans le règlement par la mention des hauteurs ou profondeurs (exemple : > 1m ou <1m,..) ;

- Retirer, comme proposé par la communauté de communes, le point 2.2.15 du projet, relatif aux dispositions du règlement en zones de remontée de nappe en zone agricole ;
- Rechercher un moyen de limiter l'impact sur la zone N du projet de création de STECAL à Saint-Laurent-sur-mer (point 2.3.3 du projet) en imposant ou encourageant, par exemple, la construction des bâtiments sur le secteur Ub adossé ;
- Maintenir à Lison, sur le règlement graphique, le secteur 1AUb et non 1AUh (point 2.3.7. du projet) ;
- Placer en zone N plutôt qu'en zone A la maison d'habitation située en zone Ue à Maisons (point 2.3.14 du projet) ;
- Examiner la possibilité d'exclure 3 autres habitations du linéaire commercial d'Isigny-sur-mer (point 2.3.26 du projet) ;
- Corriger les erreurs matérielles concernant les servitudes d'utilité publique (sites inscrits et classés, périmètre de protection des eaux potables, servitude de passage sur le littoral, erreurs matérielles) ;
- Clarifier certaines notions (densité, emprise au sol) du lexique du règlement ;
- Identifier, par l'apposition d'une étoile, certains bâtiments qui bénéficient du potentiel pour un éventuel changement de destination au vu des critères retenus lors de l'élaboration du PLUi, à savoir :
 - La Tonnellerie à Grandcamp-Maisy (obs. 1 registre Formigny) ;
 - La Sainte-Martinerie à la Folie (obs. 3 registre Formigny) ;
 - Le Rosnay à Trungy (obs. 4 registre Formigny et 24 registre démat.) ;
 - Le Seuret à Saint-Martin-de-Blagny (obs. 3 registre Isigny) ;
 - 9, hameau Cateaubraye au Molay-Littry (obs. 3 registre démat.) ;
 - Rue de la croix au Molay-Littry (obs. 4 registre démat.) ;
 - Ferme d'Egoville à Isigny-sur-mer (obs. 6 registre démat.) ;
 - 250, voie du milieu à Colleville-sur-mer (obs. 9 registre démat.) ;
 - 855, rue du Titre au Molay-Littry (obs. 18 registre démat.).
- Classer en zone A les parcelles ZC 73, 74 à Saint-Germain-du-Pert et celles appartenant à l'exploitation de madame Dautresoul (obs. 14 registre Formigny), afin de faire correspondre le zonage avec la destination et permettre la pérennisation de son activité agricole.

- Créer un sous-secteur au sein de la zone Ux de Sainte-Marguerite d'Elle, susceptible d'admettre une hauteur de 25 mètres et répondre aux besoins spécifiques de l'entreprise (obs. 4 registre Balleroy).
- Ajouter l'identification d'un linéaire commercial quai Crampon et rue du petit Maisy à Grandcamp-Maisy, en tenant compte de la réalité du terrain ;
- Supprimer la mention « cheminement à préserver » sur les parcelles 246 et 266 à Crouay.ET

Fait à Bourgvallées le, le 18 juillet 2022,

Catherine de la Garanderie