

## **1 – LES FAITS :**

L'intercommunalité ISIGNY-OMAHA-INTERCOM dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par délibération du conseil syndical du 18 mars 2021.

Par délibération en date du 23 septembre 2021, ISIGNY-OMAHA-INTERCOM a décidé de modifier le PLUi, avec les objectifs de préciser et adapter le règlement écrit, d'ajuster le règlement graphique, de modifier certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation, de mettre à jour les servitudes d'utilité publique.

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, monsieur le Président de 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 ISIGNY-OMAHA-INTERCOM, 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 ISIGNY-OMAHA-INTERCOM m'a adressé son mémoire en réponse.

## **2 – PUBLICITE :**

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 l'hebdomadaire « La Voix – Le Bocage » du 21 avril et le quotidien « Ouest-France » des 23-24 avril 2022.

La seconde insertion a été réalisée dans le bi-hebdomadaire « La Renaissance – Le Bessin » du 12 mai et le quotidien « Ouest-France » des 14 et 15 mai 2022.

L'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 ont été mis en ligne sur le site de la communauté de communes Isigny-Omaha-Intercom.

### **3 – OBJET DE L'ENQUÊTE :**

L'enquête porte sur la modification du PLUi approuvé le 18 mars 2021. Il s'agit pour l'intercommunalité ISIGNY-OMAHA-INTERCOM :

- **de préciser et adapter certaines dispositions du règlement écrit** (chapitre 2.2) :
  - 2.2.1 Adaptation des conditions des destinations de logements (règles de densité) en secteur Uh ;
  - 2.2.2 Adaptation des conditions des destinations de commerces et activités de service en secteurs Ux et 1Aux ;
  - 2.2.3 Adaptation des dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zones U et 1AU ;
  - 2.2.4 Adaptation des dispositions relatives à la hauteur des constructions en secteurs Uasr et 1AUbsr ;
  - 2.2.5 Précision des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions ;
  - 2.2.6 Adaptation des dispositions relatives aux clôtures en zones U et 1AU ;
  - 2.2.7 Précision des dispositions relatives à l'assainissement des eaux pluviales ;
  - 2.2.8 Adaptation des conditions d'occupation et d'utilisation du sol pour les exploitations agricoles en Zone Agricole ;
  - 2.2.9 Adaptation des dispositions relatives à l'emprise au sol pour les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation en Zones Agricole et Naturelle ;
  - 2.2.10. Adaptation des dispositions relatives aux abris d'animaux ;
  - 2.2.11. Précision des dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
  - 2.2.12. Adaptation des dispositions relatives aux risques liés aux submersions marines ;
  - 2.2.13. Adaptation des dispositions relatives aux risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau en zone Agricole ;
  - 2.2.14. Adaptation des dispositions relatives aux zones de remontée de nappe ;
  - 2.2.15. Adaptation des dispositions relatives aux zones de remontée de nappe en Zone Agricole ;
  - 2.2.16. Adaptation des dispositions relatives aux zones humides en Zone Agricole ;
  - 2.2.17. Modification des conditions d'autorisations en zone N ;
  - 2.2.18. Modification des autorisations et interdictions en zone N ;
  - 2.2.19. Correction des autorisations et interdictions des destinations et sous-destinations en secteurs N, Nm, NI et Nx.
  
- **d'ajuster le règlement graphique** (chapitre 2.3) :
  - 2.3.1 Création d'un STECAL à Saint-Germain-du-Pert ;
  - 2.3.2 Création d'un STECAL à Formigny ;
  - 2.3.3 Création d'un STECAL à Saint-Laurent-sur-Mer ;

- 2.3.4 Ajustement d'un STECAL à Crouay ;
  - 2.3.5 Modification de zonage au Molay-Littry ;
  - 2.3.6 Modification de zonage à Balleroy-sur-Drôme ;
  - 2.3.7 Modification de zonage à Lison ;
  - 2.3.8 Modification de zonage à Tour-en-Bessin ;
  - 2.3.9 Modification de zonage à Criqueville-en-Bessin ;
  - 2.3.10 Modification de zonage à Tournières ;
  - 2.3.11 Modification de zonage à Saint-Paul-du-Vernay ;
  - 2.3.12 Modification de zonage à Noron-la-Poterie ;
  - 2.3.13 Modification de zonage à Grandcamp-Maisy ;
  - 2.3.14 Modification de zonage à Maisons ;
  - 2.3.15 Modification de zonage à Maisons ;
  - 2.3.16 Modification de zonage à Aure-sur-Mer ;
  - 2.3.17 Modification de zonage à Tournières ;
  - 2.3.18 Modification de zonage à Saint-Paul-du-Vernay ;
  - 2.3.19 Ajout d'un emplacement réservé à Vierville-sur-Mer ;
  - 2.3.20 Suppression d'un emplacement réservé à Vierville-sur-Mer ;
  - 2.3.21 Suppression d'un emplacement réservé à Formigny ;
  - 2.3.22 Ajout d'un étoilage (changement de destination) à Englesqueville-la-Percée ;
  - 2.3.23 Ajout d'un étoilage (changement de destination) à Saon ;
  - 2.3.24 Modification d'un étoilage (changement de destination) à Crouay ;
  - 2.3.25 Ajout de deux cônes de vue et d'un bâti remarquable à protéger à Saint-Marcouf-du-Rochy ;
  - 2.3.26 Suppression d'une portion de linéaire commercial à Isigny-sur-Mer ;
  - 2.3.27 Suppression de deux portions de haies à protéger à Maisons ;
  - 2.3.28 Correction du zonage à Sainte-Honorine-de-Ducy ;
  - 2.3.29 Correction zonage pour Espaces Boisés Classés à Isigny-sur-mer, Osmanville, Geffosse-Fontenay, Grandcamp-Maisy, Cricqueville-en-Bessin et Saint-Pierre-du-Mont ;
  - 2.3.30 Correction du zonage à Grandcamp-Maisy ;
  - 2.3.31 Correction du zonage à Formigny.
- **d'adapter certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation** (Chapitre 2.4) :
- 2.4.1 Modification de l'OAP 1-A au Molay-Littry ;
  - 2.4.2 Suppression de l'OAP 2-D à Isigny-sur-Mer ;
  - 2.4.3 Modification de l'OAP 5-B à Balleroy-sur-Drôme ;
  - 2.4.4 Modification de l'OAP 10-A à Lison ;
  - 2.4.5 Adaptation de l'OAP 16-B à Tour-en-Bessin ;
  - 2.4.6 Modification de l'OAP 26-B à Crouay ;
  - 2.4.7 Modification de l'OAP 48-A à Saon ;
  - 2.4.8 Modification de l'OAP 49-A à Saonnet.
- **de créer ou supprimer certains emplacements réservés** (Chapitre 2.5) :

- **d'adapter les servitudes d'utilité publique** (Chapitre 2.6)
- **de modifier le rapport de présentation** (Chapitre 2.7) :
  - 2.7.1 à propos de généralités ;
  - 2.7.2 à propos de la superficie des différentes zones.

Le projet de modification se décline donc en 62 points.

## **4 – CONCERTATION PREALABLE**

La procédure de modification d'un plan local d'urbanisme ne nécessite pas de concertation préalable du public. Toutefois il est à noter que lors de l'élaboration du projet, il y a eu une mise à disposition de trois registres, un dans chaque antenne intercommunale, sur lesquels il n'y a eu aucune observation.

## **5 – RENCONTRE INITIALE ET VISITE DES LIEUX**

La rencontre initiale a eu lieu le 29 mars. Au cours de cette rencontre, en présence de monsieur Hubert FURDYNA, vice-président de la communauté de communes Isigny-Omaha-Intercom en charge de l'aménagement du territoire et de madame Margaux ALONSO, Chargée de mission PLUi – Urbanisme, ont été définis les dates de l'enquête, le nombre, lieux, jours et horaires de permanences. Ce temps a été suivi de la présentation rapide du projet de modification.

Il n'y a pas eu de visite des lieux générale du territoire, mais une visite sur quelques points précis, liés soit au projet de modification, soit aux observations du public.

## **6 – COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE :**

Le dossier était consultable sous forme papier et sur un poste numérique à l'antenne intercommunale de Formigny-la-Bataille.

Le dossier était 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 également consultable sur le site du registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/3025>). Il était également possible d'y accéder à partir d'un lien sur le site de l'intercommunalité.

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

Le dossier comprenait :

- la notice de présentation ;
- le rapport de présentation du PLUi avec les modifications projetées ;
- le règlement écrit du PLUi avec les modifications projetées ;
- les pièces administratives :
  - la délibération du 23 septembre 2021 du conseil communautaire décidant de la modification du PLUi ;
  - l'arrêté du 31 mars 2022 du président de la communauté Isigny-Omaha-Intercom, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ;
  - l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale ;
  - l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
  - les avis des Personnes Publiques Associées (Services de l'Etat, SCoT, Conseil Départemental, Chambre d'Agriculture, Chambre de Commerce et d'Industrie, Comité Régional de la Conchyliculture)
- la mention des textes régissant l'enquête publique, l'indication de la manière dont l'enquête publique s'inscrit dans la procédure de modification du PLUi, les décisions pouvant être adoptées au sein de l'enquête publique et l'autorité compétente pour prendre la décision d'approbation.

Il est à noter que l'avis des services de l'Etat n'est parvenu que le 9 mai et celui du SCoT que le 6 juin. Ils ont été insérés aussitôt dans le dossier d'enquête, sous toutes ses formes (papier ou numérique).

## **7 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE :**

Cette enquête s'est très bien passée.

L'enquête s'est déroulée du 9 mai (9h00) au 10 juin (13h00) 2022, soit sur une durée de 33 jours (32 jours 1/2). Au cours de cette enquête, j'ai assuré cinq permanences réparties de manière géographique pour couvrir l'ensemble du territoire. Celles-ci ont eu lieu :

- le lundi 9 mai de 9 heures à 12 heures, à l'antenne intercommunale d'Isigny-sur-mer ;
- le samedi 21 mai de 9 heures à 12 heures, à la mairie de Sainte-Marguerite d'Elle ;
- le lundi 23 mai de 16 heures à 19 heures, à la mairie de Balleroy-sur-Drôme ;

- le jeudi 2 juin de 9 heures à 12 heures, à la mairie du Molay-Littry ;
- le vendredi 10 juin de 10 heures à 13 heures, à l'antenne intercommunale de Formigny-la-Bataille.

Au cours de cette enquête, j'ai rencontré une soixantaine de personnes. Toutefois, la répartition de l'arrivée du public a fait que j'ai pu entendre chacun m'expliquer son souhait, la problématique rencontrée.

Le public a fait preuve d'une grande courtoisie. L'accueil dans les mairies et dans les antennes intercommunales a été excellent. A Sainte-Marguerite d'Elle, les conditions d'accueil du public étaient plus précaires dans la mesure où j'ai reçu chacun dans le hall d'entrée de la salle des fêtes et que le public a attendu dehors, mais par beau temps !

## **8 - OBSERVATIONS ET COURRIERS DU PUBLIC :**

Pour consigner ses remarques, le public avait à sa disposition les registres d'enquête « papier » déposés à l'antenne intercommunale de Formigny-la-bataille, à l'antenne intercommunale d'Isigny-sur-mer, à la mairie de Balleroy, à la mairie du Molay-Littry et à la mairie de Sainte-Marguerite-d'Elle.

Le public disposait également de la faculté de m'écrire par voie postale, par voie électronique à l'adresse [enquetespubliques@isigny-omaha-intercom.fr](mailto:enquetespubliques@isigny-omaha-intercom.fr) ou encore sur le site du registre dématérialisé (adresse précédemment citée).

Sur le registre déposé à l'antenne intercommunale de Formigny-la-Bataille, il y a eu 16 observations.

Sur le registre déposé à l'antenne intercommunale d'Isigny-sur-mer, il y a eu 3 observations.

Sur le registre déposé à la mairie de Balleroy-sur-Drôme, il y a eu 4 observations.

Sur le registre déposé à la mairie du Molay-Littry, il y a eu 10 observations.

Sur le registre déposé à la mairie de Sainte-Marguerite d'Elle, il y a eu 5 observations.

Aucun courrier ne m'a été adressé par voie postale.

Sur l'adresse électronique dédiée, il y a eu 11 observations déposées. Celles-ci ont été intégrées directement dans le registre dématérialisé. Il s'agit des observations n° 2, 3, 5, 7, 8, 11, 13, 15, 18, 24 et 25 du registre dématérialisé.

Sur le site du registre dématérialisé, il y a eu 26 observations. Parmi ces observations, 11 sont des mails, qui ont été intégrés dans le registre dématérialisé.

Il sera répondu aux observations au chapitre 12 du présent rapport.

## **9 – CONSULTATION DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE :**

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a rendu son avis délibéré le 28 avril 2022.

La MRAe fait remarque que la plupart des recommandations qu'elle a formulées dans son avis du 8 janvier 2020, lors de l'élaboration du PLUi restent d'actualité, d'autant plus que des assouplissements des règles de constructibilité en zones N et A sont envisagés dans le cadre du projet de modification.

Elle recommande :

- de compléter l'état initial de l'environnement avec la mise à jour de certains espaces naturels protégés ;
- de présenter l'analyse des impacts générés par le projet de modification du PLUi sur l'environnement et la santé humaine, notamment par la réduction de la zone naturelle et par les Stecal situés respectivement à Formigny, à Saint-Laurent sur mer et à Crouay.
- d'examiner les impacts du projet de modification du PLUi du point de vue de la consommation d'espaces, de l'artificialisation des sols, de l'alimentation en eau potable, des réseaux d'assainissement et de l'augmentation des déplacements.
- de présenter les mesures d'évitement et de réduction, voire de compensation, de ces impacts
- de réexaminer les nouvelles dispositions proposées pour la construction d'annexes à des bâtiments d'habitation existants en zones N et A, en prenant en compte leurs impacts environnementaux, notamment en matière d'artificialisation des sols, et de définir toutes mesures permettant d'en éviter et d'en réduire les incidences

Elle conclut qu'il convient de conduire une analyse approfondie des impacts du projet de modification n° 1 du PLUi sur l'environnement et sur la santé humaine, de mieux justifier les choix réalisés d'assouplissement des règles de constructibilité au sein des zones N et A et de définir les mesures d'évitement et de réduction qui s'imposent.

## **10 –AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES :**

Le projet de modification du PLU a été soumis à l'avis de plusieurs personnes publiques.

### **10.1 – Avis de la CDPENAF**

Lors de sa réunion du 1<sup>er</sup> mars 2022, concernant les dispositions relatives aux STECAL, la CDPENAF a émis un avis favorable sur les projets Ax de Saint-Germain-du-Pert et Al de Crouay.

Par contre, elle émet défavorable sur les projets de STECAL NI à Formigny-la-Bataille et à Saint-Laurent-de-la-mer.

Lors de cette même réunion, concernant les dispositions du règlement permettant les extensions et annexes des habitations en zones agricoles et naturelles, la CDPENAF a émis un avis défavorable sur le projet de modification aux motifs que :

- le plafond maximal des annexes en zones A et N est de 400m<sup>2</sup> ;
- la règle de densité par unité foncière est maintenue à 0,2 ;
- le projet prévoit une augmentation de l'emprise au sol des extensions des constructions existantes ;
- l'absence d'un nombre maximum d'annexes par unité foncière, ce qui est de nature à compromettre la lutte contre l'artificialisation des sols ;
- le projet ne participe pas à une utilisation économe des espaces naturels et est de nature à compromettre la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturel.

## **10.2 – Avis des services de l'Etat**

Dans son avis du 5 mai 2022, reçu le 9 mai jour d'ouverture de l'enquête publique, le Préfet du Calvados invite la communauté de communes à compléter ou amender son projet pour prendre en compte les observations formulées par ses services, à savoir :

- concernant la modification du règlement écrit :
  - pour le point 2.2.1, en matière de densité, concernant les zones Uh, pour les petites surfaces, ne pas exclure l'évolution des techniques d'assainissement avant de réduire la densité exigible ;
  - pour le point 2.2.8, prendre en compte, pour les communes littorales, concernant les conditions d'exploitation du sol en zone A, les dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme ;
  - pour le point 2.2.9, qui concerne les extensions et les annexes, de distinguer les règles pour les communes non littorales et les communes littorales, rappelant, que pour les communes non littorales, doivent être prises en compte les superficies des piscines non-couvertes et soumis à la CDPENAF et que, pour les communes littorales, l'extension doit être « mesurée » (30%) dans les secteurs urbanisés, que les secteurs situés en dehors des agglomérations et villages existants, la construction d'une annexe de taille modeste (20m<sup>2</sup>) et proche de la construction principale (10m) reste possible.
  - pour le point 2.2.10, l'Etat précise que les abris pour animaux doivent être considérés comme des annexes avec les mêmes règles de superficie et de distance par rapport au bâtiment existant.

- Pour le point 2.2.12, relatif au risque de submersion marine, constate une rédaction adéquate de la modification du règlement écrit et rappelle que l'analyse repose sur l'aléa naturel et l'enjeu humain. De ce fait, il convient d'examiner si les projets urbanistiques auront pour effet d'augmenter ou diminuer le risque.
- Pour le point 2.2.13, concernant les inondations par débordement de cours d'eau, la nouvelle rédaction doit distinguer les secteurs d'aléa fort (>1m) où toute nouvelle construction est interdite et les secteurs d'aléa faible à moyen (<1m) où la construction de bâtiments agricoles est possible à la condition que la construction soit liée et nécessaire à l'exploitation agricole. De ce fait, le règlement graphique devra faire apparaître les deux secteurs (>1m et <1m). Enfin, il convient de préciser les dispositions de l'article L121-8, qui ne font pas obstacles à la réalisation de travaux de mise aux normes de l'exploitation, à condition de ne pas accroître les effluents d'origine animale.
- pour les points 2.2.14 et 2.2.15 relatifs aux zones de remontées de nappes,
- pour le point 2.2.16, relatif à l'adaptation des dispositions du règlement concernant les zones humides en zone A,
- pour le point 2.2.17, relatif à la modification des conditions d'autorisation de certaines exploitations agricoles hors des espaces proches du rivage, il est demandé que le règlement intègre les conditions « Par dérogation à l'article L121-8, les constructions ou installations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et de la CDPENAF. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. » Les services de l'Etat rappellent que ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.
- concernant la création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL):
  - pour les points 2.3.1 et 2.3.3, relatifs à la création de STECAL NI (loisirs) à Formigny-la-Bataille et à Saint-Laurent-sur-Mer, les services de l'Etat soulignent que la création d'aires nouvelles de camping génère des contraintes nouvelles sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers. La justification des projets et les conditions d'implantation du bâti sont insuffisantes au regard de la loi Littoral (article L121-8 et suivants du code de l'urbanisme) ;
  - pour le point 2.3.9, qui consiste à rectifier une erreur matérielle pour une habitation située en zone Nr (secteur remarquable) qui doit être en réalité

en zone N, les services de l'Etat en accepte le principe et demande que la zone inondable soit maintenue en zone Nr ;

- pour le point 2.3.19, relatif à l'ajout d'un emplacement réservé, en secteur Nr, sur le territoire de la commune de Vierville-sur-mer, les services de l'Etat précisent que le projet d'implantation d'un espace de stationnement reste compatible avec les dispositions de la loi Littoral (article R121-5 2° du code de l'urbanisme) à condition que celui-ci ne soit ni cimenté, ni bitumé et n'accueille aucune autre implantation.

### **10.3 – Avis de Ter'Bessin (SCoT)**

Par délibération en date du 17 mai 2022, le comité syndical Ter'Bessin, en charge du SCoT, a émis un avis favorable, assorti de la recommandation de conserver dans le règlement du PLUi, pour les zones Ux et 1AUx, une règle compatible avec la prescription 71 du SCoT, qui précise que « les nouvelles implantations de commerces dont la surface de vente est inférieure à 300m<sup>2</sup> et d'ensembles commerciaux composés totalement ou partiellement d'unités commerciales inférieures à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente sont exclues des sites commerciaux périphérique ».

### **10.4 – Avis du Département du Calvados**

Le Département du Calvados, par courrier en date du 22 avril 2022, émet un avis favorable sur le projet. Il formule toutefois quelques remarques :

- pour le point 2.2.2, relatif à l'adaptation du règlement pour l'accueil des commerces et activités de services en secteurs Ux et 1AUx, le Département fait remarquer qu'en supprimant tout seuil minimal de superficie, la collectivité facilite le départ des commerces de proximité des centre-bourgs vers ces zones le plus souvent périphérique, ce qui va à l'encontre de la politique de développement du territoire portée par le Département et du PADD qui fixe pour objectif : « veiller au maintien d'une offre de commerces, garante de l'attractivité des centres bourgs et centres villes ». Le Département considère qu'en cas du maintien de la suppression du seuil, il conviendrait de le limiter à certaines sous-destinations ;
- pour le point 2.2.9, relatif à l'emprise au sol pour les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation en Zones Agricole et Naturelle, il est demandé le respect de l'article L151-12 du code de l'urbanisme et que cette modification doit être mieux motivée, et que s'il est probable qu'un propriétaire ne souhaite pas étendre sa maison au-delà de 50 mètres, ce périmètre doit continuer à être mentionné. Enfin, il est également demandé une équité de traitement pour les demandes d'extension en fixant une limite unique d'emprise au sol après travaux (150m<sup>2</sup>) ;
- pour le point 2.3.3, relatif à la réalisation d'une aire de camping à Saint-Laurent-sur-Mer, il est demandé que le porteur de projet, la commune, la communauté de

communes poursuivent les échanges avec le Département pour l'aménagement d'un débouché sécurisé ;

- pour le point 2.3.20, relatif à la suppression de l'emplacement réservé pour la voie « Eurovéloroute n°4 », le Département souligne qu'il peut être supprimé car les travaux sont réalisés. Il demande que le tracé de cette voie soit identifié « cheminement à conserver » et non plus à créer en tenant compte des modifications du tracé. Il demande que les plans projetés mentionnent les numéros des emplacements réservés ;
- pour le point 2.3.21, le Département souligne que l'emplacement réservé peut être supprimé ;
- pour le point 2.4.1, relatif à l'OAP du projet « de la Gare » au Molay-Littry, le Département demande de laisser possible la création d'une deuxième voie de circulation et que si un seul accès doit être retenu, il préfère l'accès A pour le sous-secteur 1 et B' pour le sous-secteur 3. Il propose que les accès B et A' soient conservés pour les modes doux. Il demande que la flèche indiquant le principe de voirie reliant l'accès B' soit un peu allongé vers l'Est, en direction de la RD5.

### **10.5 – Avis de la Chambre d'Agriculture**

La Chambre d'Agriculture du Calvados, par courrier en date du 3 mars, arrivé le 26 avril 2022 à la Communauté de Communes, émet un avis favorable sous réserves :

- de revoir à la baisse les seuils de surface pour les constructions des extensions et des annexes en zone A et N (limitation de la consommation foncière) ;
- de revenir à la rédaction initiale pour ce qui concerne la construction des abris pour animaux (impacts potentiels sur les parcelles agricoles voisines) ;

Par ailleurs, la Chambre d'Agriculture se dit satisfaite de l'assouplissement des règles de constructibilité agricole dans les secteurs humides ou à risque d'inondation par débordement de cours d'eau dans la zone A.

### **10.6 – Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Caen-Normandie**

Par courrier en date du 11 février 2022, arrivé le 21 février à la Communauté de Communes, la CCI Caen-Normandie émet un avis favorable sur le projet.



Ce territoire compte une façade littorale avec des falaises, un arrière-pays rural parfois vallonné et bocager, à l'Ouest, une zone de marais alimentés par l'Aure et la Vire. Selon la DREAL, les zones humides avérées représentent 12,3% du territoire et les zones avérées ou prédisposées représentent 40,8%.

Le territoire compte 13 ZNIEFF de type 1 et 4 de type 2, 6 sites Natura 2000. 3 espaces naturels sensibles y sont également identifiés. On peut retenir que ces protections se concentrent autour du littoral, notamment le secteur d'Isigny-sur-mer, les boisements notamment celui de Cerisy-la-Forêt et de Balleroy, les marais de l'Aure et de la Vire. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la Trame Verte et Bleue a été définie.

En 2019, on comptait 26 543 habitants (2013 : 27 270 habitants). Au cours des cinq dernières années le territoire a connu une baisse du nombre d'habitant de 0,4% par an. Enfin, il est à noter que la population connaît une augmentation du nombre d'habitants de plus de 60 ans et une baisse des moins de 60 ans.

En matière de logement, toujours en 2018, on comptait 15 588 logements sur le territoire, dont 73% de résidences principales, 19,6% de résidences secondaires. La vacance représente 7,2% des logements. 87,6% des logements sont des maisons.

Pour l'alimentation en eau potable, la communauté de communes dispose de 19 points de captage publics. Le secteur de Cormolain et celui de Salen ont des capacités de production insuffisantes.

Enfin, le territoire est marqué par un patrimoine riche : un patrimoine historique avec notamment les plages du débarquement, le cimetière de Colleville, un patrimoine naturel marqué notamment par les marais, la forêt, le bocage, un patrimoine bâti qui comprend 67 monuments historiques classés ou inscrits tels que châteaux, fermes-manoirs, églises, un patrimoine gastronomique pêche, culture marine, laiterie ou caramels d'Isigny.

Chacune de ces anciennes communautés de communes avaient prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Les trois procédures ont été regroupées et ont abouti à l'élaboration du PLUi d'Isigny-Omaha Intercom approuvé le 18 mars 2021. Le territoire de la Communauté de Communes est couvert par le SCoT du Bessin.

## **11.2 – Le cadre juridique de la modification**

La procédure de modification des plans locaux d'urbanisme est régie par les articles L153-36 à L153-48 du code de l'urbanisme.

Cette procédure peut être engagée à la condition de ne pas :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;

- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
  - d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
  - créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté
- puisque ces points relèvent de la révision du PLU (article L153-31 du code de l'urbanisme).

### **11.3 – Examen du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Le PADD retient 5 grands axes :

- Stimuler l'accueil et le maintien de populations, en favorisant la mixité sociale et générationnelle (démographie, habitat...)
- Préserver et valoriser les richesses patrimoniales et environnementales, vecteurs d'identités et d'attractivité pour le territoire (paysage, patrimoine bâti, espaces naturels, mitage, ressource en eau, continuités écologiques...)
- Consolider et développer le tissu économique local, en s'appuyant sur la complémentarité des pôles intérieurs et extérieurs au territoire (commerce, artisanat, industrie, agriculture...)
- Dynamiser les différentes centralités et les modes alternatifs à la voiture individuelle pour les relier (aménagement urbains, équipements, communications, déplacements...)
- Optimiser l'offre de tourisme-loisirs, véritable levier de développement pour tout le territoire (offre d'activités littorales et rétro-littorales, hébergements touristiques...)

### **11.4 – Les grandes lignes du PLUi**

Le SCoT du Bessin a structuré l'armature urbaine, que l'on retrouve donc dans le PLUi. On compte :

- 2 pôles secondaires Isigny-sur-mer et Le Molay-Littry (le pôle principal étant Bayeux, qui n'appartient pas au territoire du PLUi) ;

- 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)
- les communes rurales (reste du territoire).

Le PLUi comprend les quatre zones règlementaires :

- la zone urbaine U, d’une superficie totale de 1513,37 ha, qui se décline en secteurs Ua, pour les quartiers anciens (avec un sous-secteur Uasr correspondant aux quartiers anciens des communes pôles secondaires ou pôles relais), la zone Ub pour le quartiers mixtes à vocation d’habitat, Uh pour les noyaux bâtis ne constituant pas des polarités, Ue pour les secteurs destinés à recevoir les équipements, Ul pour les secteurs de loisirs, Ux pour les secteurs d’activités économiques (avec un sous-secteur Uxc pour les espaces d’activités économiques dédiés aux commerces pour le grand public) ;
- la zone à urbaniser AU (1AU et 2AU), d’une superficie totale de 233,89 ha qui se décline en secteurs identiques à ceux de la zone urbaine U avec un sous-secteur 1AUbsr situé en périphérie des noyaux bâtis principaux des pôles secondaires ou pôles relais) ;
- la zone agricole A, d’une superficie totale de 35511,42 ha, qui comprend les secteurs Al dédiés aux loisirs au sein de la zone A, Ax dédiés aux activités économiques non agricoles, Apr qui intègrent les espaces proches du rivage ;
- la zone naturelle N, d’une superficie totale de 21808,9 ha, qui comprend les secteurs Nl dédié aux loisirs, Nm destiné à l’accueil d’activités maritimes, Nr correspondant aux espaces naturels remarquables et Nx dédié aux activités économiques non agricoles au sein de la zone naturelle.

## **11.5 – Examen du projet de modification du PLUi**

Dans le cas présent, le projet porte sur :

- la modification du règlement écrit (19 points) ;
- la modification du règlement graphique (31 points) ;
- l’adaptation des certaines Orientation d’Aménagement et de Programmation (8 points) ;
- la création et la suppression d’emplacements réservés (4 points) ;
- l’adaptation de certaines servitudes d’utilité publique (1 point) ;
- la modification du rapport de présentation (2 points).

## **11.5.1– Les précisions et adaptations du règlement écrit**

### 11.5.1.1 Adaptation des conditions des destinations de logements (règles de densité) en secteur Uh (point 2.2.1 du dossier)

Dans les communes pôles relais ou pôles secondaires, la densité exigée en secteur Uh est respectivement de 20 et 15 logements à l’hectare. La Communauté de Communes a identifié des secteurs de petite taille, au sein desquels cette densité n’apparaît pas tenable du fait de la nécessité d’un assainissement individuel. La Communauté de communes propose pour ces secteurs situés à Le Molay-Littry (lieux-dits Le Vieux Moulin, Littry, Les Ecoles, Les Petits Carreaux), Osmanville (Lieu-dit Saint-Clément), Isigny-sur-mer (lieu-dit Hameau Fontaine), Trèvières (lieu-dit Le Beau Moulin), Balleroy-sur-Drôme (lieux-dits Courteil, Hameau de la Forêt, bourg de Vaubadon, Hardy) et Grandcamp-Maisy (lieu-dit L’étanville), de réduire la densité à 10 logements à l’hectare, comme c’est le cas pour le reste du territoire.

Il est donc proposé de modifier la rédaction initiale : « Pour la création de nouveaux logements sur des unités foncières de plus de 1500 m<sup>2</sup>, ~~respecter la densité de logements par hectare applicable sur la commune ou la commune déléguée concernée~~, excepté lorsque des Orientations d’Aménagement et de Programmation prescrivent une densité différente » par la rédaction suivante « Pour la création de nouveaux logements sur des unités foncières de plus de 1500 m<sup>2</sup>, **respecter la densité minimale de 10 logements par hectare**, excepté lorsque des Orientations d’Aménagement et de Programmation prescrivent une densité différente ».

Remarque du commissaire-enquêteur : N’étant pas parvenue à consulter l’annexe sanitaire du PLUi mise en ligne, j’ai demandé à la Communauté de Communes quels sont les projets, à dix ans, en matière de raccordement au réseau d’assainissement collectif pour les secteurs concernés par la présente modification.

Sur ce point, la communauté de communes précise que certains secteurs sont éloignés de tout regroupement possible pour un assainissement collectif.

Par ailleurs, j’ai tenu à signaler qu’il existe des techniques d’assainissement individuel pour les petites superficies, dont le recours permettrait de ne pas réduire la densité.

Sur ce point, la communauté de communes renvoie à la réponse faite aux services de l’Etat, qui soulèvent ce même point et proposent de ne pas recourir aussi facilement à une baisse de la densité et proposent d’introduire plutôt la notion de dérogation ou d’exception en intégrant dans le règlement « ...sauf s’il est techniquement démontré que la surface rend impossible l’aménagement d’un assainissement non collectif adapté ».

La communauté de communes répond que la réduction de la densité pour ces secteurs ne remet pas en cause la production de logements sur l’ensemble du territoire puisque cela ne représente que 0,77% et que cela sera compensé par des densités supérieures aux moyennes dans d’autres secteurs du territoire. De ce fait, la communauté de communes entend maintenir la rédaction telle que proposée dans le projet de modification.

**Commentaire du commissaire-enquêteur** : La problématique ne porte pas uniquement sur la production effective de logements mais sur l’approche, le raisonnement. Il serait véritablement intéressant, dans la rédaction du règlement, de démontrer le caractère exceptionnel, dérogatoire. En ce sens, la proposition de rédaction des services de l’Etat apparaît particulièrement intéressante.

### 11.5.1.2 Adaptation des conditions des destinations de commerces et activités de service en secteurs Ux et 1AUx (point 2.2.2 du dossier)

Le règlement actuel prévoit pour les zones Ux, Uxc, 1AUx et AUxc l'obligation, sauf s'il s'agit d'une activité annexe telle showroom d'un artisan, l'obligation d'une superficie minimale de 250m<sup>2</sup>. L'installation en zone Ux ne peut pas concerner la vente de produits alimentaires à destination du grand public.

Le projet, qui s'appuie sur le fait que toutes les entreprises, destinées à s'installer sur ces zones, n'ont pas toujours besoin d'une superficie de 250 m<sup>2</sup>. Pour étayer son raisonnement, la communauté de communes prend l'exemple d'une entreprise de mise en conserve de poissons, qui n'a besoin que de 200m<sup>2</sup>.

Il est donc proposé de supprimer le seuil de superficie minimale de 250m<sup>2</sup> et de supprimer l'interdiction de l'activité vente de produits alimentaires à destination du grand public.

Il est à noter que ce point de modification a fait l'objet de remarques de la part du Département du Calvados, du syndicat mixte Ter'Bessin gestionnaire du SCoT et d'observations du public.

**Remarque du commissaire-enquêteur :** Cette double suppression, seulement justifiée par un cas particulier, conduit à une interrogation : Qu'est-ce qui a motivé initialement le choix de définir, d'une part, une superficie minimale pour les constructions en zone Ux et Uxc et l'interdiction d'y réaliser de la vente alimentaire à destination du grand public. Il s'avère que cette disposition initiale est justifiée, d'une part, par les orientations du SCoT et, d'autre part, par le PADD, l'objectif affirmé étant de préserver le commerce de proximité. Dans le cadre du procès-verbal de synthèse, j'ai donc interrogé la communauté de communes sur ce point.

**Dans son mémoire en réponse, la communauté de communes propose** une nouvelle rédaction du règlement écrit de la zone Ux, permettant de maintenir le seuil de 250 m<sup>2</sup> pour les commerces de détails et activités artisanales affiliées à une activité commerciale de vente de biens ou de services permettant de favoriser les petits commerces au sein des bourgs, et de supprimer le seuil de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres activités artisanales. Ainsi, la nouvelle rédaction est la suivante : En zone Ux, sont autorisés : - les commerces de détail et activités artisanales affiliées à une activité commerciale de vente de biens ou de services, présentant une surface de plancher dédiée supérieure à 250 m<sup>2</sup>, - les autres activités artisanales sans conditions de surface.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** il y a lieu de prendre en compte la proposition de la communauté de communes.

### 11.5.1.3 Adaptation des dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zones U et 1AU (point 2.2.3 du dossier)

Ce point traite de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Le principe posé par l'article UA2.1 tout comme ceux des autres secteurs des zones U et AU, est l'alignement. Il semble que, pour les parcelles en angle, le double alignement vienne réduire la visibilité en matière de circulation.

De ce fait, il est proposé, pour ces secteurs, une nouvelle rédaction interdisant toute implantation au double alignement : « Dans le cas où un projet de construction est envisagé sur une parcelle située à l'angle de 2 voies publiques, alors la construction ne pourra s'implanter qu'à l'alignement d'une des deux voies publiques ».

Remarque du commissaire-enquêteur : Le principe de base pour les constructions en zones U et AU est l'alignement. La nouvelle rédaction interdit toute implantation au double alignement, même si celui-ci est possible, alors même qu'il constitue le principe de base. Une rédaction comme « pourra s'implanter au double alignement, si la visibilité le permet,... » ou « s'implantera au double alignement sauf si les conditions de visibilité pour la circulation sont remises en cause » maintiendrait le principe du double alignement chaque fois que c'est possible. J'ai donc interrogé la communauté de communes sur ce point dans le cadre du procès-verbal de synthèse.

Dans son mémoire en réponse, la communauté de communes propose de remplacer la rédaction initialement proposée « Dans le cas où un projet de construction est envisagé sur une parcelle située à l'angle de 2 voies publiques, alors la construction ne pourra s'implanter qu'à l'alignement d'une des deux voies publiques » par « Dans le cas où un projet de construction est envisagé sur une parcelle située à l'angle de 2 voies publiques, la construction pourra s'implanter au double alignement sauf si le projet engendre des conditions de visibilité qui remettraient en cause la sécurité de la circulation ».

**Commentaire du commissaire-enquêteur** : il y a lieu de prendre en compte la réponse de la communauté de communes. Toutefois, cette rédaction serait plus adaptée en remplaçant le verbe « pourra s'implanter » par « devra s'implanter » afin de garder l'esprit du principe de base qu'est l'alignement.

#### 11.5.1.4 Adaptation des dispositions relatives à la hauteur des constructions en secteurs Uasr et 1AUbsr (point 2.2.4 du dossier)

Ce point propose la réduction du nombre de niveaux minimum pour les secteurs Uasr (quartiers anciens présents dans les communes pôles secondaires ou pôles urbains) et 1AUbsr (au sein du secteur mixte à vocation principale d'habitat, sous-secteur situé en périphérie des noyaux bâtis principaux des pôles secondaires et des pôles relais).

Le règlement initial prévoit que dans le sous-secteur Uasr, les constructions doivent compte au minimum 3 niveaux et au maximum 4 niveaux. La nouvelle rédaction proposée permet la construction de logements de 2 niveaux minimum combles aménageables ou pas comprises, ce qui donne la possibilité de construire des maisons de « plein pied » plus combles.

Remarque du commissaire-enquêteur : Le secteur Uasr correspond aux quartiers anciens présents dans les communes « pôles secondaires » ou « pôles urbains ». Le rapport de présentation mentionne (page 286) que dans le secteur Ua, « L'implantation à l'alignement y est la norme et les constructions y ont des hauteurs importantes : jusqu'à R+2+C dans les centres des pôles secondaires ou relais pour lesquels un sous-secteur Uasr a été créé, afin d'assurer cette spécificité et d'en tirer profit pour maintenir une densité de logements importante ».

De plus, le bâti traditionnel de ces quartiers est constitué le plus souvent d'un alignement de maisons constituées de 3 à 4 niveaux comme en témoigne la photo suivante :



Isigny-sur-mer

Le Molay-Littry



Balleroy-sur-Drôme

Grandcamp-Maisy



Trévières

Dès lors, il est à craindre que la possibilité offerte de pouvoir construire des habitations de « plein pied » avec combles non aménagées ne vienne casser l'harmonie du bâti ancien traditionnel (comme c'est notamment le cas avec l'appentis visible sur la photo de Grandcamp-Maisy. J'en ai donc fait la remarque dans le cadre du procès-verbal de synthèse.

Dans son mémoire en mémoire en réponse, la communauté de communes précise qu'afin de répondre à cette observation, il est proposé :

- de revenir sur un nombre minimum de 3 niveaux pour le secteur Uasr, ceci afin, en effet, de ne pas casser l'harmonie du bâti ancien traditionnel,
- de maintenir la modification à 2 niveaux minimum pour le secteur 1AUbsr.

Par ailleurs, pour des raisons de formes urbaines distinctes du reste du bourg ancien du Molay-Littry, il est décidé de transformer le secteur Uasr au lieu-dit « Le Molay » en secteur Ub. En effet, cette entité montre un bâti constitué en partie de 2 niveaux.



*L'entité bâti du Molay (Photo Street view)*



*Secteur Uasr qui sera transformé en Secteur Ub.*

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** il y a lieu de prendre en compte la réponse de la communauté de communes à savoir, le maintien de la rédaction initiale du PLUi concernant la hauteur des constructions pour le sous-secteur Uasr. Par contre, en effet, le classement du quartier « Le Molay », de par la nature même des constructions (hauteur, densité, absence d'alignement), mérite d'être classé en secteur Ub et non pas en secteur Uasr.

#### 11.5.1.5 Précision des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions (point 2.2.5 du dossier)

Le projet de modification porte sur l'apport de précisions sur l'aspect extérieur des constructions. Concernant les matériaux apparents et les couleurs, le règlement imposait de s'inspirer des coloris traditionnels (pierre du Bessin, poudingue pourpré du Bessin, schiste du Bessin, terre crue des murs en masse, brique de terre cuite, enduits traditionnels en chaux ou en ciment, parements bois non teinté). De plus, plusieurs teintes différentes étaient possibles sur une façade principale si le changement de teintes accompagne un changement de volume bâti.

La modification projetée se traduit par l'ajout de la phrase : les matériaux apparents et couleurs des façades principales des constructions devront « s'inspirer des coloris traditionnels, tout en choisissant un coloris parmi les teintes présentes sur la commune de localisation du projet ».

De plus, plusieurs teintes différentes seront possibles sur une façade principale également si le changement de teintes accompagne un effet architectural autour des ouvertures.

Remarque du commissaire-enquêteur : Cette modification est particulièrement adaptée car elle permet aux constructions nouvelles de s'adapter au bâti existant. C'est particulièrement le cas pour la commune d'Isigny-sur-mer où l'on retrouve des couleurs traditionnelles différentes de celles citées dans le règlement actuel. De même, la couleur différente souligne très souvent l'encadrement des ouvertures sur le territoire.



Le Molay-Littry

Isigny-sur-mer

#### 11.5.1.6 Adaptation des dispositions relatives aux clôtures en zones U et 1AU (point 2.2.6 du dossier)

Le règlement, en matière de clôture sur voies et emprises publique n'abordait que les questions d'aspect extérieur et nullement la hauteur maximale de celles-ci.

Par contre, le règlement prévoyait une hauteur maximale de 1,80 m pour les clôtures en limite séparatives et n'excluait pas les matériaux de fortune.

Le projet de modification prévoit d'interdire tout élément de clôture sur voies et emprises publiques d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut et, pour les limites séparatives de porter la hauteur maximale à également 2 mètres et d'interdire les matériaux de fortune.

Remarque du commissaire-enquêteur : Fixer une hauteur maximale est indispensable si l'on ne veut pas voir naître des clôtures d'une hauteur démesurée. La hauteur des limites séparatives doit être harmonisée avec celle des clôtures sur voies et emprises publiques. Si une plus grande liberté peut être laissée pour l'aspect des limites séparatives, celles-ci ne sauraient être constituées de matériaux de fortune et dans ce cas, il est préférable de le préciser clairement.

#### 11.5.1.7 Précision des dispositions relatives à l'assainissement des eaux pluviales (point 2.2.7 du dossier)

Le règlement précise, en matière de gestion des eaux pluviales, pour toutes les zones du PLUi, que « Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale. Des aménagements différents pourront être acceptés (selon nature du terrain, les OAP, la superficie du terrain, si mise en place d'un dispositif d'infiltration commun). A aucun moment, le règlement n'évoque, parmi les aménagements à la règle, le raccordement au réseau pluvial qu'il soit superficiel ou canalisé.

Il est donc proposé d'ajouter aux aménagements différents susceptibles d'être acceptés le rejet vers le réseau pluvial superficiel ou vers la canalisation publique de collecte.

**Remarque du commissaire-enquêteur** : La modification proposée est judicieuse et adaptée.

#### 11.5.1.8 Adaptation des conditions d'occupation et d'utilisation du sol pour les exploitations agricoles en Zone Agricole (point 2.2.8 du dossier)

Le règlement actuel prévoit l'impossibilité de construire un bâtiment agricole supposant un périmètre sanitaire s'il existe déjà, dans ce périmètre sanitaire, un bâtiment agricole d'une autre exploitation, nécessitant lui-même un périmètre sanitaire.

La communauté de communes souligne que cette disposition va au-delà de celle du code rural et qu'il y a lieu de supprimer dans le règlement écrit la phrase : la réserve pour les autorisations de construction de bâtiments agricoles nécessitant un périmètre sanitaire « ne pas inclure dans ce périmètre des bâtiments d'une autre exploitation agricole supposant également un périmètre sanitaire ou à défaut de ne pas réduire les interdistances avec ces derniers ».

**Commentaire du commissaire-enquêteur** : le code rural prévoit que les périmètres sanitaires s'appliquent entre les bâtiments agricoles, qui y sont soumis, c'est-à-dire accueillant des animaux, et les habitations des tiers. Il n'y a aucun périmètre sanitaire vis-à-vis d'un autre bâtiment agricole.  
De ce fait, cette réserve doit effectivement être supprimée.

#### 11.5.1.9 Adaptation des dispositions relatives à l'emprise au sol pour les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation en Zones Agricole et Naturelle (point 2.2.9 du dossier)

Dans le cadre de cette modification du PLUi, la communauté de communes souhaite modifier, pour les zones A et N, d'une part, les dispositions relatives à la construction d'extension du bâti existant et, d'autre part, les dispositions relatives à la construction d'annexes. Pour chacun de ces points, il y a lieu de différencier les communes littorales des communes non-littorales.

##### **Les extensions du bâti existant**

Pour la construction d'extensions du bâti existant, la communauté de communes propose de supprimer le rayon d'implantation de 50 mètres, considérant que par définition une extension s'appuie sur le bâti existant, sinon il s'agit d'une annexe. Elle retient cette disposition pour les communes littorales et les communes non littorales.

Toujours pour les extensions, le règlement initial limite l'emprise au sol de celles-ci.

Dans les communes littorales, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site, l'emprise au sol est limitée à 30% de celle du bâtiment initial dans la limite de 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale après travaux.

Dans les communes non-littorales, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site, l'emprise au sol est limitée à 30% de celle du bâtiment initial quand celle-ci est supérieure à 100m<sup>2</sup> ou à 40% si l'emprise du bâtiment initial est inférieure à 100m<sup>2</sup>, dans ce dernier cas, dans la limite de 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale après travaux.

Le projet de modification prévoit que pour les extensions, dans les communes littorales, toujours sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site, les extensions sont autorisées à la condition de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial, dans la limite de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire après travaux, calcul fait en dehors des extensions prises par les piscines non couvertes.

Le projet de modification prévoit que pour les extensions, dans les communes non-littorales, là encore, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site, que l'emprise au sol des extensions soit limitée à 30% de l'emprise du bâtiment initial, si celle-ci est supérieure à 100m<sup>2</sup>, dans la limite de 100m<sup>2</sup> supplémentaire ou de 50% de l'emprise du bâtiment initial si celle-ci est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, dans la limite de 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol après travaux.

### **La construction d'annexes**

Le règlement actuel n'aborde la question des annexes uniquement pour les communes non-littorales, dont il limite le périmètre d'implantation à 50 mètres par rapport à l'habitation, avec une distance minimale de 100 mètres par rapport aux bâtiments agricoles. Le nombre d'annexes est limité à 3 par unité foncière, l'emprise au sol totale des annexes ne pouvant dépasser 100m<sup>2</sup>.

Le projet de modification traite de l'implantation des annexes dans les communes littorales et revoit les conditions d'implantation des annexes pour les communes non-littorales.

Pour les communes littorales, il est désormais précisé que les annexes sont autorisées sous réserve de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, d'être en harmonie avec la construction principale, de se situer à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles, d'être implantées entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation.

De plus, l'annexe ne doit pas porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de l'unité foncière sur laquelle elle se situe, jusqu'à concurrence d'une emprise au sol maximale des annexes de 400 m<sup>2</sup> hors piscines non couvertes. Enfin, elle ne doit pas subir de changement d'usage visant à en faire un logement.

Pour les communes non littorales, le projet de modification supprime la limite de 3 annexes maximum et la superficie maximale de 100m<sup>2</sup> par unité foncière. Il est proposé que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de l'unité foncière jusqu'à concurrence d'une emprise au sol maximum de 400m<sup>2</sup> hors

piscines non couvertes. Des dérogations à ces seuils sont possibles dans le cas de création d'annexes sur des terrains déjà artificialisés (cf. art L101-2-1 du code de l'urbanisme).

Remarque du commissaire-enquêteur : La question de la construction d'extensions et celle d'annexes reste un point particulièrement sensible. Ce point de modification ayant été largement évoqué dans les avis émis par la CDPENAF, les services de l'Etat, le Département du Calvados et la Chambre d'Agriculture, j'ai préféré, dans le cadre de mon procès-verbal de synthèse, demander à la communauté de communes, sa réponse aux observations précitées.

En effet, la MRAe évoque ce point dans son avis, la CDPENAF émet un avis défavorable sur ce point au motif qu'avec les nouvelles règles proposées, les extensions et annexes ne seraient plus mesurées. Les services de l'Etat, quant à eux, demandent que le règlement soit réadapté en différenciant les communes littorales et les communes non littorale et de revoir les règles projetées. Le Département du Calvados demande également que ce point soit revu.

La communauté de communes propose :

Concernant les extensions, d'ajouter que les extensions ne sont autorisées qu'une seule fois après la date d'approbation du PLUi.

Concernant les annexes :

- de réintroduire un nombre maximum de 3 annexes
- de modifier le règlement écrit en distinguant les unités foncières inférieures à 1000 m<sup>2</sup> (les plus nombreuses) et les unités foncières supérieures à 1000 m<sup>2</sup> avec une limitation du nombre d'annexes et de leur surface de la façon suivante :
  - Pour les unités foncières inférieures à 1000 m<sup>2</sup>, leur surface sera limitée par la règle suivante : l'emprise au sol de l'ensemble des constructions de l'unité foncière sera limitée à 30%, soit limité au maximum à 300 m<sup>2</sup> (habitations + annexes) pour une unité foncière de 1000 m<sup>2</sup>.
  - Pour les unités foncières supérieures ou égales à 1000 m<sup>2</sup>, leur surface sera limitée par la règle suivante : l'emprise au sol de l'ensemble des constructions de l'unité foncière sera limitée à 20% jusqu'à concurrence de 400 m<sup>2</sup> d'une emprise au sol maximale des annexes de 400 m<sup>2</sup>.

L'instauration de cette limite de 400 m<sup>2</sup> d'emprise au sol des annexes, sous réserve de ne pas dépasser les 20% de l'unité foncière, est nécessaire, car le territoire d'Isigny-Omahama Intercom comporte de grandes unités foncières telles que les fermes manoirs. Le seul point de règlement de limite de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à 20% de l'unité foncière n'est pas suffisant. On prendra pour exemple une unité foncière de 5000 m<sup>2</sup> : dans ce cas, l'habitation et les annexes pourraient aller jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (exemple : 200 m<sup>2</sup> d'habitations + 800 m<sup>2</sup> d'annexes). La mise en place d'une limite de la surface d'emprise au sol des annexes jusqu'à concurrence de 400 m<sup>2</sup> permet de limiter les surfaces constructibles (même exemple : 200 m<sup>2</sup> d'habitations + 400 m<sup>2</sup> d'annexes).

- L'exclusion des surfaces des extensions ou des annexes prises par les piscines non couvertes est supprimée.

**Commentaire du commissaire-enquêteur** : Il y a lieu de prendre en compte la spécificité du territoire qui, en effet, compte des fermes-manoirs, qui doivent pouvoir bénéficier de la possibilité de construction d'annexes.

Toutefois, il faut aussi tenir compte du fait que ces ensembles comprenaient et comprennent encore une partie habitation et une partie dépendance qui vient répondre aux besoins que satisfont généralement les annexes (charreteries, bûcher, écuries,...). Cela est toutefois moins vrais pour les châteaux dont tous ces éléments se trouvaient à la ferme, bâtiments souvent aujourd'hui séparés de la propriété.

Concernant le règlement proprement-dit, le fait de n'autoriser qu'une seule fois, après approbation du PLUi, les extensions me paraît inadapté. En effet, on peut tout à fait imaginer qu'une personne souhaite réaliser une petite véranda et quelques années plus tard, une petite extension pour permettre un aménagement pour personne handicapée... Avec le projet de règlement, tel que proposé ci-dessus par la communauté de communes, cela s'avèrera impossible même si les deux projets cumulés ne dépassent pas les seuils autorisés. De plus, il y aurait une rupture d'égalité entre les citoyens : le critère de superficie reste le plus équitable.

Enfin, le seuil de 400 m<sup>2</sup> peut paraître important, toutefois, il faut tenir compte du fait qu'il intègre les piscines non couvertes.

#### 11.5.1.10 Adaptation des dispositions relatives aux abris d'animaux (point 2.2.10 du dossier)

Le projet prévoit la modification des articles A.1.2.2 et N.1.2.2 du règlement pour la partie relative aux abris pour animaux. Le règlement actuel demande que ces abris soient implantés à 25 mètres des limites séparatives de propriété. Le projet prévoit la suppression de la distance par rapport aux limites séparatives mais introduit une distance de 20 mètres, par rapport aux habitations, distance jusqu'ici non mentionnée.

Remarque du commissaire-enquêteur : La construction des abris pour animaux reste une question dont les règles n'apparaissent pas réellement abouties. En effet, à titre d'exemple, les agriculteurs retraités sont autorisés à poursuivre l'exploitation ou la mise en valeur d'une superficie réduite de terres (souvent 4 hectares) sur laquelle ils peuvent élever des bêtes puisqu'il n'existe aucune restriction concernant le nombre d'animaux que peut conserver l'exploitant. De même, des particuliers peuvent détenir des bovins, ovins, caprins, poules, etc. dans une parcelle lui appartenant. Il existe aussi des normes de confort animal qui peuvent nécessiter de leur offrir un abri...

La Chambre d'Agriculture, qui connaît ces pratiques, demande le maintien de la règle initiale afin d'éviter les impacts potentiels sur des parcelles agricoles voisines, en termes de reculs d'épandages et de traitements.

Les services de l'Etat soulignent que les abris pour animaux ne sont pas répertoriés en tant que destination ou sous-destination au Code de l'urbanisme, ce sont des annexes. Les règles qui les gèrent sont celles des annexes du bâtiment principal dont ils dépendent.

Dans sa réponse aux personnes publiques associées, la communauté de communes rappelle que l'article R.214-18 du code rural indique que : « Il est interdit de garder en plein air des animaux des espèces bovine, ovine, caprine et des équidés :

1° Lorsqu'il n'existe pas de dispositifs et d'installations destinés à éviter les souffrances qui pourraient résulter des variations climatiques ;

2° Lorsque l'absence de clôtures, d'obstacles naturels ou de dispositifs d'attache ou de contention en nombre suffisant est de nature à leur faire courir un risque d'accident. » Ainsi, pour les particuliers (non considérés comme agriculteur) possédant des animaux (chevaux, moutons...), la construction d'abris pour animaux peut s'avérer nécessaire afin de respecter cet article de loi.

Au titre du code de l'urbanisme, les abris pour animaux sont considérés comme des annexes du bâtiment principal dont ils dépendent. Cependant, les particuliers ne disposent pas toujours de terrain à proximité de leur habitation pour y faire pâturer ou y abriter leurs animaux. Les terrains qui accueillent ces animaux de loisirs peuvent correspondre à des parcelles enclavées au sein de terres exploitées par des agriculteurs professionnels, ou bien à des parcelles qui présentent des difficultés d'accès ou d'entretien, ou des aspects de non-rentabilité pour les exploitations agricoles. Le pâturage de ces parcelles par des animaux de loisirs participe à l'entretien de ces parcelles.

Ainsi, les abris pour animaux ne peuvent-ils pas respecter les conditions d'implantation des annexes du règlement des zones A et N. C'est pourquoi, il est proposé d'exclure les abris des animaux comme étant des annexes dans le règlement écrit de la façon suivante : « Les annexes des habitations existantes (hors abris pour animaux) sont autorisées, sous réserve : ... » Par ailleurs, ces abris pour animaux ne sont pas concernés par des distances d'épandage à respecter étant donné qu'ils ne correspondent pas à des habitations. Leur création ne vient donc pas diminuer les distances d'épandage

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Il existe un réel manquement dans le code de l'urbanisme, qui ignore ce point de ruralité pourtant important. La communauté de communes propose de contourner ce manquement. Devant la réalité du terrain, on peut prendre acte de la réponse de la communauté de communes, même si la question mériterait de ne pas être éludée dans le règlement.

#### 11.5.1.11 Précision des dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (point 2.2.11 du dossier)

Le règlement, pour les zones A et N, impose que les constructions soient implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Il est proposé de réduire cette distance à 1 mètre, la norme actuelle étant peu adaptée aux parcelles de petite taille ou aux parcelles étroites.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Dans les zones A et N, les constructions sont limitées. Par contre, il peut y avoir des extensions ou la construction d'annexes. Pour autant, l'impact de cette mesure reste très limité sur l'activité agricole, c'est pourquoi, cette modification peut être retenue pour simplifier l'application du règlement.

#### 11.5.1.12 Adaptation des dispositions relatives aux risques liés aux submersions marines (point 2.2.12 du dossier)

Le projet de modification porte sur la modification, pour l'ensemble des zones, du règlement concernant les interdictions et limitations liées au risque de submersion marine.

**En matière d'interdiction**, il est proposé d'ajouter au règlement que « dans la bande de précaution derrière un ouvrage ou un cordon dunaire jouant un rôle de protection contre les submersions (nomenclature de la DREAL, figuré sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdites toutes nouvelles constructions, y compris les extensions ou annexes sans hébergement ».

**Concernant les limitations**, chapitre qui ne comportait rien sur le risque de submersion marine, il est proposé d'ajouter la mention : « Dans les zones soumises à des risques liés aux inondations marines, dans les différents secteurs situés plus d'un mètre en-dessous du niveau marin de référence (figuré sur le plan des risques (pièce n°4.3), sont autorisés :

- les extensions de constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et d'hébergement de la construction d'habitation, de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher de la construction existante, de prendre en compte la gestion du risque (exemple : prévoir une zone refuge à l'étage, pose d'une fenêtre de toit pour accéder à la toiture...);
- la création d'annexe, sous réserves de ne pas être utilisée pour de l'hébergement ;
- les clôtures ou murs sous réserve de permettre le libre écoulement des eaux.

**Commentaire du commissaire-enquêteur** : Ce complément au règlement est essentiel pour une bonne prise en compte de l'aléa et limiter l'enjeu humain et matériel dans ces secteurs de risque de submersion marine. Le règlement, incomplet devait être plus précis.

#### 11.5.1.13 Adaptation des dispositions relatives aux risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau en zone Agricole (point 2.2.13 du dossier)

Le projet prévoit la modification de l'article A.1.2.1. du règlement portant sur les interdictions de certains usages, affectation du sol et de certaines constructions et activités, au sein de la zone agricole, liées au risque d'inondations par débordement de cours d'eau.

La rédaction actuelle du règlement ne permet pas l'évolution des bâtiments agricoles déjà présents sur les zones concernées. Il est proposé une nouvelle rédaction du règlement, qui permettrait l'évolution de certains bâtiments sous conditions :

- d'être lié et nécessaire à une exploitation agricole existante ;
- de ne pas avoir d'autre possibilité d'implantation ;
- de ne pas créer d'hébergement ;
- de limiter au maximum la gêne à l'écoulement (positionnement dans le sens du courant ou dans l'ombre hydraulique).

**Remarque du commissaire-enquêteur :** Tout comme pour le risque de submersion marine, il y a lieu de prendre en compte l'aléa selon qu'il est fort (>1 mètre) où, en théorie, les constructions sont interdites ou faible à moyen (<1 mètre) où celles-ci sont possibles sous conditions.

C'est aussi ce que font remarquer les services de l'Etat, qui demandent, pour parfaire l'information des usagers, que le règlement graphique fasse apparaître clairement la délimitation entre les secteurs de submersion supérieurs à 1 mètre et ceux inférieurs à 1 mètre.

**La communauté de communes, prend en compte la remarque des services de l'Etat et propose une nouvelle rédaction :**

Sont interdits dans les zones d'inondation (zone inondable < 1 m) et (zone inondable > 1 m) sur le règlement graphique (pièce n°4.2.\*), et sur le plan des risques (pièce n°4.3), toutes constructions, toutes installations et tous aménagements (exemple : exhaussements) qui constitueraient des obstacles au libre écoulement de l'eau ou entraîneraient un aggravement du risque d'inondation ou un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés à ce risque, exceptés :

- la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes ;
- en zone d'aléa faible à moyen, où la hauteur d'eau est inférieure à 1 m, la construction ou l'extension d'un bâtiment agricole lié et nécessaire à l'exploitation agricole, aux conditions suivantes :
  - d'être associé à un bâtiment agricole existant localisé dans une zone d'inondation par débordement de cours d'eau,
  - de ne pas avoir d'autre possibilité d'implantation,
  - de ne pas créer d'hébergement,
  - de limiter au maximum la gêne à l'écoulement (positionnée dans le sens du courant ou dans l'ombre hydraulique).

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Cette nouvelle version du règlement apparaît beaucoup plus adaptée.

#### 11.5.1.14 Adaptation des dispositions relatives aux zones de remontée de nappe (point 2.2.14 du dossier)

Le projet de modification concerne toutes les zones du PLUi. La communauté de communes propose de modifier au sein du règlement les dispositions relatives pour les secteurs concernés par le risque de remontée de nappe, qu'elle trouve trop restrictives notamment pour les sous-sols et l'assainissement autonome. Pour la communauté de communes, cette règle empêche la densification nécessaire pour l'application du PLUi. Par conséquent, elle propose de supprimer l'interdiction des sous-sols, l'infiltration des eaux pluviales et l'assainissement autonome dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 2,5 m de profondeur. Par ailleurs, elle souhaite apporter des limitations pour ces mêmes secteurs : la prise de techniques appropriées à la nature du sol pour adapter les réseaux, installations et constructions projetées, notamment les sous-sols, l'infiltration des eaux pluviales et l'assainissement autonome, ce dernier nécessitant l'avis favorable du SPANC.

**Remarque du commissaire-enquêteur** : Tout comme pour le risque de submersion marine et le risque d'inondation par débordement de cours d'eau, il y a lieu de prendre en compte l'aléa. Les services de l'Etat proposent, pour parfaire l'information du public, d'énumérer les recommandations (surélévation des équipements, installations de clapets anti-retour sur les réseaux d'eau usées, etc...) et les prescriptions (réalisation de sous-sols étanches, mise en place de système adapté pour les citernes contenant des produits polluants qui sont enterrées).

**La communauté de communes propose de compléter le projet de modification du règlement** par l'ajout de ces recommandations et prescriptions, la nouvelle rédaction du règlement serait alors : Dans les zones soumises à des risques d'inondations par remontée de nappe :

- Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 2,5 m (trames et sur le plan des risques (pièce n°4.3)), les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriés à la nature du sol afin d'adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent, notamment en ce qui concernent les sous-sols, l'infiltration des eaux pluviales et l'assainissement autonome (avis favorable du SPANC nécessaire), telles que :

- La surélévation des équipements (chaudières, compteurs EDF...)
- La réalisation des réseaux électriques descendants ;
- La pose d'au moins un volet non électrique ;
- L'utilisation des revêtements hydrofuges ou peu sensibles pour les sols et les murs ;
- La mise en place des moyens d'occultation des voies d'eau et des entrées d'air ;
- L'installation des clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ;
- La réalisation de sous-sols étanches ;
- La mise en place d'un système adapté pour prendre en compte les citernes contenant des produits polluants qui sont enterrés.

**Commentaire du commissaire-enquêteur** : La nouvelle rédaction apparaît, en effet, plus complète.

#### 11.5.1.15 Adaptation des dispositions relatives aux zones de remontée de nappe en Zone Agricole (point 2.2.15 du dossier)

Le règlement actuel prévoit l'interdiction de toute nouvelle construction, en zone A, dans les secteurs de débordement de nappe d'eau.

Il est proposé d'apporter une exception à cette interdiction, celle des constructions nécessaires à l'activité agricole en lien avec des bâtiments existants.

**Remarque du commissaire-enquêteur** : L'aléa remontée de nappe, quand il génère des débordements de nappe est de nature à entraîner des risques importants, y compris en zone agricole, dans les lieux d'hébergement d'animaux ou de stockage d'effluents. Il y aurait alors des conséquences environnementales importantes. Les services de l'Etat évoquent également le risque sanitaire.

La communauté de communes indique retirer ce point de son projet de modification du PLUi, du fait de la faible superficie concernée dans le PLUi (6 hectares) et de la localisation de ces zones à distance des exploitations agricoles.

**Commentaire du commissaire-enquêteur** : il y a lieu de prendre en compte le retrait de ce point du projet de modification du PLUi.

#### 11.5.1.16 Adaptation des dispositions relatives aux zones humides en Zone Agricole (point 2.2.16 du dossier)

Le règlement actuel interdit toute possibilité de construction dans les zones humides. Le projet souligne que la rédaction actuelle va au-delà des dispositions de la loi sur l'eau et qu'il y a lieu de permettre en zone A, la mise aux normes des bâtiments agricoles, qui devront compenser toute destruction de ces zones à hauteur de 150%. Ceci se traduit par l'ajout d'une exception à l'interdiction d'affouillements et exhaussements du sol ainsi que tous travaux contrariant le régime hydrographique, celle « De mises aux normes d'exploitations agricoles existantes, sous condition de compenser la destruction de zones humides à hauteur de 150% de la surface détruite, après application de la séquence « Eviter / Réduire / Compenser » ».

**Remarque du commissaire-enquêteur** : Par principe, l'atteinte à la zone humide doit être évitée et si cela n'est pas possible elle doit être réduite le plus possible et compensée. C'est ce que prévoit la Loi Littoral. Pour ma part, la condition de compensation m'apparaît peu importante. Elle concerne sans doute les faibles superficies, les mises aux normes importantes faisant l'objet d'une étude d'impact, qui prévoira sans doute une compensation plus importante.

De leurs côtés, les services de l'Etat font remarquer que tout projet, ouverture à l'urbanisation ou permis de construire en zone humide, doit être conditionné à une étude de caractérisation et de délimitation de la zone humide, que le SAGE du Bassin de la Vire interdit la destruction de zone humide (article 2).

La communauté de communes, en réponse à ces remarques, maintient la rédaction initiale de son projet de modification, en ajoutant toutefois au paragraphe, qui ne faisait pas l'objet d'une quelconque modification, que les interdictions peuvent être levées si une étude, validée par la DREAL, conclut au caractère non humide du terrain.

**Commentaire du commissaire-enquêteur** : Le SAGE du bassin de la Vire interdit en effet toute atteinte à la zone humide, sauf s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'implanter en dehors de ces zones des extensions de bâtiments d'activités économiques et d'ouvrages connexes. La rédaction du projet de modification du règlement, sur ce point, apparaît donc compatible avec le règlement du SAGE du bassin de la Vire.

11.5.1.17 Modification des conditions d'autorisations en zone N (point 2.2.17 du dossier)

Le règlement actuel du PLUi, pour la zone N, n'autorise que les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes. La rédaction actuelle ne permet pas l'installation de serres pour des fermes maraîchères, installations qui ne nécessitent aucun périmètre sanitaire.

Afin de permettre le développement de cette activité de proximité, il est proposé de modifier le règlement écrit en autorisant les constructions et installations nécessaires « à de nouvelles exploitations agricoles ne créant pas de périmètre sanitaire et sans excéder 5 m de hauteur ». Ces conditions devant permettre de maintenir le caractère naturel de la zone N.

Remarque du commissaire-enquêteur : la culture maraîchère répond à un besoin de société, renforce la production de proximité et un bilan carbone amélioré.

Les services de l'Etat ont fait remarquer que cette disposition est compatible avec la dérogation au principe de continuité (article L.121-8 du Code de l'urbanisme) mais que le règlement doit intégrer les dispositions : « Par dérogation à l'article L.121-8, les constructions ou installations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit ». Enfin, les services de l'Etat rappelle que ces autorisations ne peuvent être accordées qu'en dehors des espaces proches du rivage.

La communauté de communes précise que Le PLUi, dans sa version approuvée en mars 2021, a délimité une zone N dans laquelle ont été différenciés :

- La zone N « pure » qui regroupe les espaces naturels, peu ou pas urbanisés. Ces terrains ont vocation à maintenir leur caractère naturel,
- le secteur Nr, qui correspond aux espaces naturels remarquables dont la constructibilité est limitée à certains types de constructions et STECAL, délimités pour prendre acte de la présence de bâtiments qui n'ont pas ou plus de lien avec l'activité agricole
- le secteur Nl pour les activités de loisir ou de tourisme,
- le secteur Nx pour les activités économiques non agricoles ou forestières,
- le secteur Nm dédié pour les activités maritimes, spécifiquement défini pour autoriser des activités halieutiques ou des activités nécessitant la proximité de la mer, permettant d'intégrer les dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme).

**Commentaire du commissaire-enquêteur** : il y a lieu de prendre en compte la réponse de la communauté de communes.

11.5.1.18 Modification des autorisations et interdictions en zone N (point 2.2.18 du dossier)

L'activité de restauration n'est pas autorisée en zone N. Or des projets sont en cours, qui permettraient de valoriser du patrimoine bâti. Pour permettre l'aboutissement de ces projets, la communauté de communes propose la modification du règlement pour la zone N « pure » en autorisant le changement de destination vers une sous-destination de restauration sous réserve de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, de concerner des bâtiments étoilés, c'est-à-dire pouvant faire l'objet d'un changement de destination et que le projet de changement de destination soit validé par la CDNPS.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Cette modification est cohérente et répond à un besoin. Les réserves émises, notamment la consultation de la CDNPS, permet de préserver les paysages et sites.

11.5.1.19 Correction des autorisations et interdictions des destinations et sous-destinations en secteurs N, Nm, Nl et Nx (point 2.2.19 du dossier)

La communauté de communes fait remarquer qu'il existe une incohérence des autorisations et des interdictions des destinations et sous-destinations entre le tableau « récapitulatif des interdictions, autorisations et conditions des destinations et sous-destinations en zone N » et les tableaux des articles « N.1.1.1 Types d'occupation et d'utilisation du sol interdites en zone N « pure » et « N.1.1.2 Types d'occupation et d'utilisation du sol interdites dans les secteurs Nr, Nm, Nl et Nx ».

Il y a eu une erreur de report dans le premier tableau pour les sous-secteurs N « pur », Nm, Nl et Nx. Il s'agit donc d'une erreur matérielle.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Cette erreur matérielle doit être effectivement corrigée.

**Remarque d'ordre général sur le règlement :** Dans le lexique du règlement écrit, la définition de la densité devrait préciser que la densité applicable s'entend comme une densité nette, comme demandée dans le SCoT. Cela donnerait une meilleure lisibilité au public.  
Par ailleurs, pour la définition de l'emprise au sol, n'y aurait-il pas lieu de reprendre celle prévue par l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme ?

## **11.5.2 – Les précisions et adaptations du règlement graphique**

### **11.5.2.1 Création d'un STECAL à Saint-Germain-du-Pert (point 2.3.1 du dossier)**

Dans son projet de modification du PLUi, la communauté de communes fait remarquer qu'il existe au lieu-dit « La Laiterie », sur la parcelle ZH 22, à Saint-Germain-du-Pert, une entreprise de levage. Cette parcelle est classée en zone A alors qu'elle aurait dû faire l'objet de la création d'un STECAL, et d'un classement en secteur Ax (activités non agricole ou forestière existante en zone agricole). Il est proposé de rectifier cette erreur.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Il est à noter que la CDPENAF a émis un avis favorable à la création de ce STECAL. Pour ma part, cette rectification m'apparaît justifiée.

### **11.5.2.2 Création d'un STECAL à Formigny-la-Bataille (point 2.3.2 du dossier)**

La parcelle ZE17 située au Nord du lieu-dit Le Buissonnet à Formigny, est régulièrement utilisée comme camping temporaire pour recevoir un club de véhicules militaires (dans le cadre des commémorations du débarquement). Mais ce terrain ne dispose pas d'équipements dédiés au camping, en particulier de bloc sanitaire.

Pour ce faire, la communauté de communes propose de créer sur cette parcelle un STECAL avec un zonage NI.



*Photo aérienne (orthophoto 2020) montrant l'emprise du projet de STECAL sur la parcelle ZE17 (zone entourée en rouge). On précisera que depuis la date de la photo aérienne, la parcelle a fait l'objet d'un nettoyage.*

**(Extrait de la notice)**

**Remarque du commissaire-enquêteur :** Le terrain est au milieu de nulle-part, en plein milieu de parcelles agricole. Je me suis rendue sur place avec le maire de Formigny-la-Bataille. L'accès est constitué d'un chemin de terre d'une seule voie. La commune est une commune littorale, qui ne permet pas de création d'activité de cette nature en zone naturelle ou agricole.

La CDPENAF, consultée, émet sur ce projet un avis défavorable au motif que ce STECAL génère des contraintes sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers et que sa justification est insuffisante.

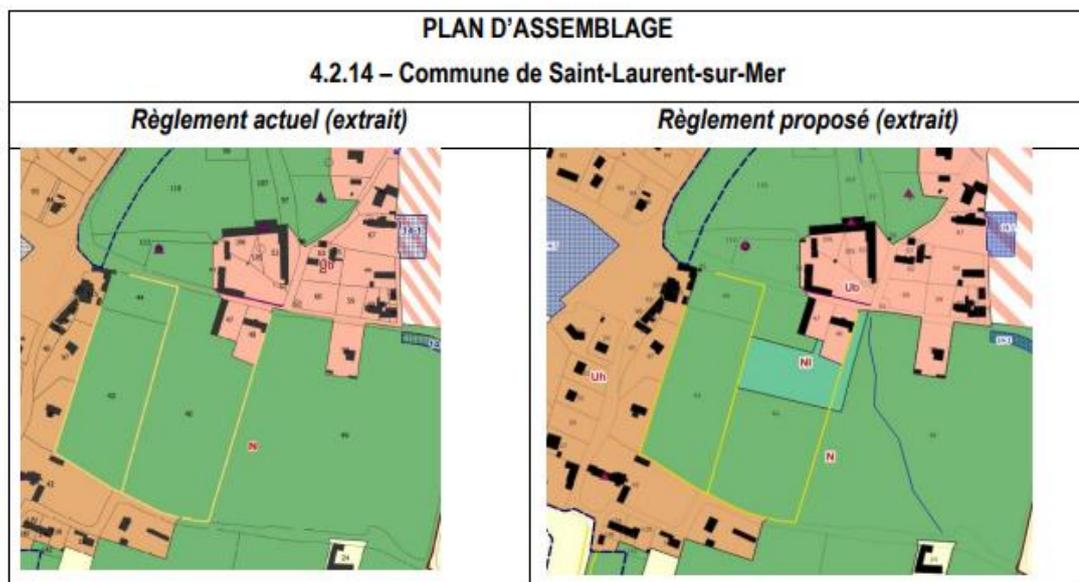
Les services de l'Etat considèrent également que ce projet crée des contraintes sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers et qu'ils sont insuffisamment justifiés au regard de la loi Littoral.

La communauté de communes Isigny-Omaha Intercom décide de ne pas poursuivre ce point de modification et donc de ne pas créer de STECAL NI à Formigny

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Il y a lieu de prendre en compte la réponse de la communauté de communes. Le retrait de ce point de modification du PLUi est tout à fait adapté.

#### 11.5.2.3 Création d'un STECAL à Saint-Laurent-sur-Mer (point 2.3.3 du dossier)

Le projet de modification prévoit la création d'un STECAL, qui serait en secteur NI, pour la réalisation d'une aire naturelle de camping pour l'accueil de 6 camping-cars. La notice précise que le projet respecte la loi Littoral car il est situé et délimité en continuité du bourg (secteur Ub) de Saint-Laurent-sur-mer, identifié comme village au titre de la loi Littoral.



Remarque du commissaire-enquêteur : Le STECAL projeté est à la fois en continuité immédiate de l'urbanisation d'un village au sens de la loi Littoral et constitue une réelle pénétrante au sein de la zone Naturelle, qui a vocation à être protégée.

La CDPENAF, consultée, émet sur ce projet un avis défavorable au motif que ce STECAL génère des contraintes sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers et que sa justification est insuffisante.

Les services de l'Etat considèrent également que ce projet crée des contraintes sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers et qu'ils sont insuffisamment justifiés au regard de la loi Littoral.

Le Département souligne que le projet intègre la demande des services départementaux de déboucher sur la RD514 à l'Est du bâti existant et demande la poursuite des échanges pour sécuriser la sortie.

La communauté de communes répond que les plages du Débarquement font l'objet d'une fréquentation touristique, constituée en partie de camping-caristes. L'augmentation de leur fréquentation apporte des difficultés à leur accueil dans de bonnes conditions (parkings pour stationnement de nuit et vidange insuffisant).

Le projet d'aire naturelle de camping à St Laurent sur Mer est une solution face à l'évolution de cette fréquentation. C'est pourquoi, Isigny-Omaha Intercom souhaite maintenir ce projet.

Les STECAL présentent l'intérêt de venir prendre acte de l'existant, au sein des zones A et N, de constructions à vocation d'habitations ou d'activité, sans lien direct avec le caractère agricole ou naturel de la zone. Leur délimitation autorise en outre la possibilité de nouvelles constructions (article L.151-13 du code de l'urbanisme), ce qui n'est pas possible au sein des espaces naturels et agricoles où seules les extensions de bâtiments existants sont possibles (article L.151-12 du code de l'urbanisme). Par ailleurs, les extensions des habitations existantes pourront être plus importantes dans ces STECAL qu'en zone A et N (au sens strict), sous réserve néanmoins d'une bonne insertion dans l'environnement et de demeurer compatibles avec le caractère naturel et agricole de la zone.

De plus, afin de respecter la loi Littoral, le règlement associé à ces STECAL doit être compatible avec les dispositions de cette loi. Ainsi, pour les communes littorales, il ne pourra être autorisé que les extensions des bâtiments existants, et non les nouvelles constructions (Cour administrative d'appel de Nantes, 28 mars 2006, requête n°05NT00824, Cne de Plouharnel), et ceci en dehors de la bande littorale des cent mètres (Cour administrative d'appel de Nantes, 22 octobre 2018, requête n°17NT00612).

Le règlement écrit apporte déjà ces différences de traitement entre commune littorale et commune non littorale pour les zones NI, Nm, Nx, Al et Ax. Il a cependant été observé un oubli pour la sous-destination « Hébergement » pour les zones NI et Al. Le règlement sera modifié pour corriger cet oubli (voir ci-après).

<b>RÈGLEMENT ÉCRIT</b>						
<b>Règlement actuel (extrait)</b>						
Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Nr	Nm	NI	Nx	
Habitation	Hébergement	X	X	*	X	<p><b>Dans les secteurs Nr, Nm et Nx :</b> Sous-destination interdite.</p> <p><b>Dans le secteur NI :</b> Etre lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur, sous réserve que l'emprise au sol des constructions n'exécède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent.</p>

RÈGLEMENT ÉCRIT						
Règlement proposé (extrait)						
Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Nr	Nm	NI	Nx	
Habitation	Hébergement	X	X	*	X	<p>Dans les secteurs Nr, Nm et Nx : Sous-destination interdite.</p> <p>Dans le secteur NI : Etre lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur.</p> <p>Au sein des communes non littorales : L'emprise au sol des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent.</p> <p>Au sein des communes littorales : Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent.</p>

Il sera apporté la même modification en zone A1.

Concernant plus particulièrement le STECAL NI de Saint-Laurent-sur-Mer, celui-ci a été défini en continuité du village de Saint-Laurent-sur-Mer, conformément au principe de continuité de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. En tenant compte du règlement écrit en zone NI une fois corrigée, n'autorisant que les extensions des constructions existantes en commune littorale, et du fait que ce STECAL NI à Saint-Laurent-sur-Mer ne comporte pas de bâtiment existant, aucune nouvelle construction ne pourra y être autorisée. Cela qui ne contrarie en rien le projet d'aire naturelle de camping puisqu'un bloc sanitaire et un local technique sont prévus en zone Ub, et non en zone NI.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** En me renseignant sur le territoire, j'ai appris qu'il manquait effectivement d'aires de camping-cars, en nombre insuffisantes par rapport à la demande touristique.

La parcelle n'est pas exploitée. Elle se situe en continuité immédiate du village. Toutefois, force est de constater qu'elle constitue une pénétrante dans la zone naturelle, qui doit être préservée. A la limite, on pourrait imaginer un accueil de camping-cars à la condition, toutefois, que cet accueil soit limité dans la durée (une partie de l'année) qu'il n'y ait aucune construction sur ce terrain.

#### 11.5.2.4 Ajustement d'un STECAL à Crouay (point 2.3.4 du dossier)

Au lieu-dit « Creulet » à Crouay, il existe un camping en secteur A1, déjà existant en zone At de l'ancien PLU de Crouay. Il s'avère que le tracé du STECAL a été mal reporté. Il est proposé de rétablir le tracé, tel qu'il était dans le PLU de Crouay, avant approbation du PLUi.

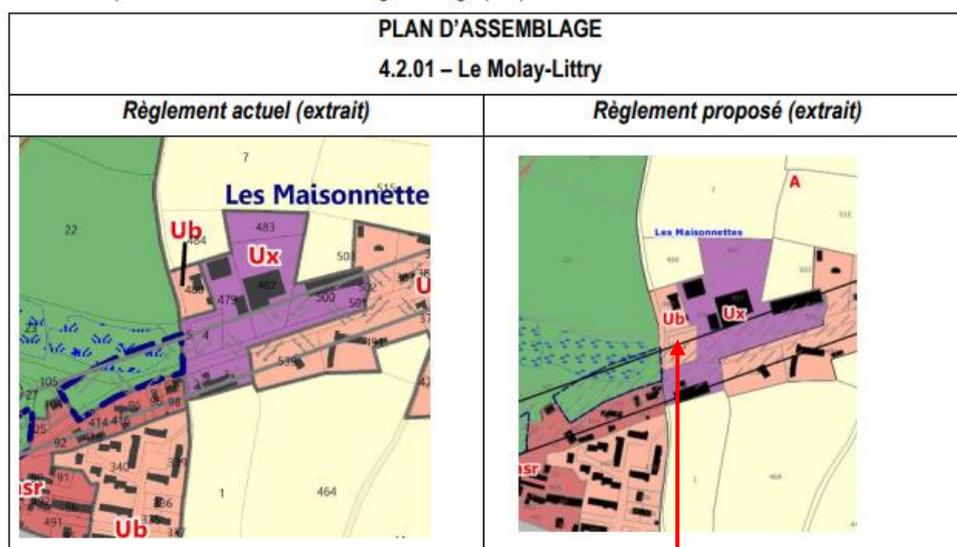
**Commentaire du commissaire-enquêteur :** La reprise du tracé initial, qui correspond à l'emprise effective de l'activité apparaît totalement justifiée. Il est à noter que la CDPENAF a, de son côté un avis favorable pour ce point de la modification.

#### 11.5.2.5 Modification de zonage au Molay-Littry (point 2.3.5 du dossier)

Il existe, au lieu-dit « les Maisonnettes » au Molay-Littry, une zone Ux, zone urbaine à destination d'accueil de commerces et activités. Une des parcelles attenantes à ce secteur a été classée en secteur Ub du fait qu'il existait une maisonnette.

Sur une parcelle de la zone Ux, située à proximité du petit secteur Ub, il existe un projet d'installation d'une étude notariale. Pour faciliter cette installation, considérant que ce type de services serait plus approprié en zone Ub, et que les règles d'implantation seraient moins restrictives en zone Ub, il est proposé de modifier le zonage de cette parcelle en le retirant du secteur Ux au profit du secteur Ub.

➤ Proposition de modification du règlement graphique



Secteur concerné

**Remarque du commissaire-enquêteur :** Dans mon procès-verbal de synthèse, j'ai fait remarquer que la motivation du changement de zonage, sur ce point, n'était justifiée que par la construction d'une étude notariale, demandant même si la modification devait répondre à la satisfaction d'un intérêt privé.

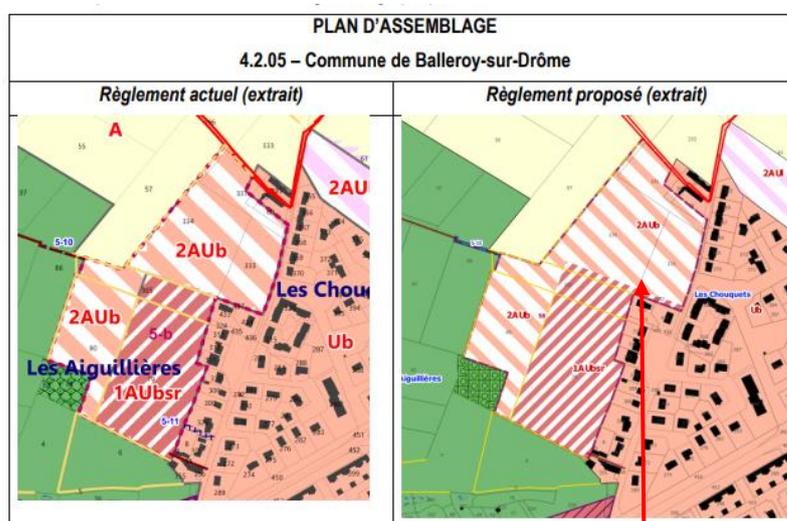
**La communauté de communes indique** que, compte-tenu de l'incertitude du projet d'étude notariale, et du fait qu'une étude notariale est à considérer comme rentrant dans la destination suivante « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » pour lesquelles le règlement écrit autorise des bureaux sans conditions de surface, Isigny-Omaha Intercom décide de ne pas poursuivre ce point de modification et donc de ne pas modifier le zonage.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** on retiendra donc que ce secteur géographique a une vocation économique, que c'est à titre dérogatoire que la maison existante a été classée en Ub puisqu'elle n'a pas de vocation économique.

En cohérence avec le projet de territoire, ce secteur reste avec une vocation économique et l'étude notariale s'installe dans les secteurs où le zonage le permet. Je prends donc en compte le retrait de ce point de modification.

#### 11.5.2.6 Modification de zonage à Balleroy-sur-Drôme (point 2.3.6 du dossier)

Au lieu-dit « les Aiguillères à Balleroy-sur-Drôme, il existe un secteur 1AUbsr, dont les accès apparaissent inadaptés aux besoins. Ce secteur devait être desservi par une voie, qui apparaît trop étroite et par un emplacement réservé. Il est proposé de prendre une bande de 8 mètres de large sur le secteur adjacent classé en 2AUb, pour permettre un accès plus adapté, de classer cette bande dans le secteur 1AUbsr et de supprimer l'emplacement réservé. Ce secteur étant couvert par une OAP (Orientation d'Aménagement Programmée), celle-ci est également modifiée (paragraphe 11.5.4.3 du présent rapport).



Extension du secteur 1AUbsr

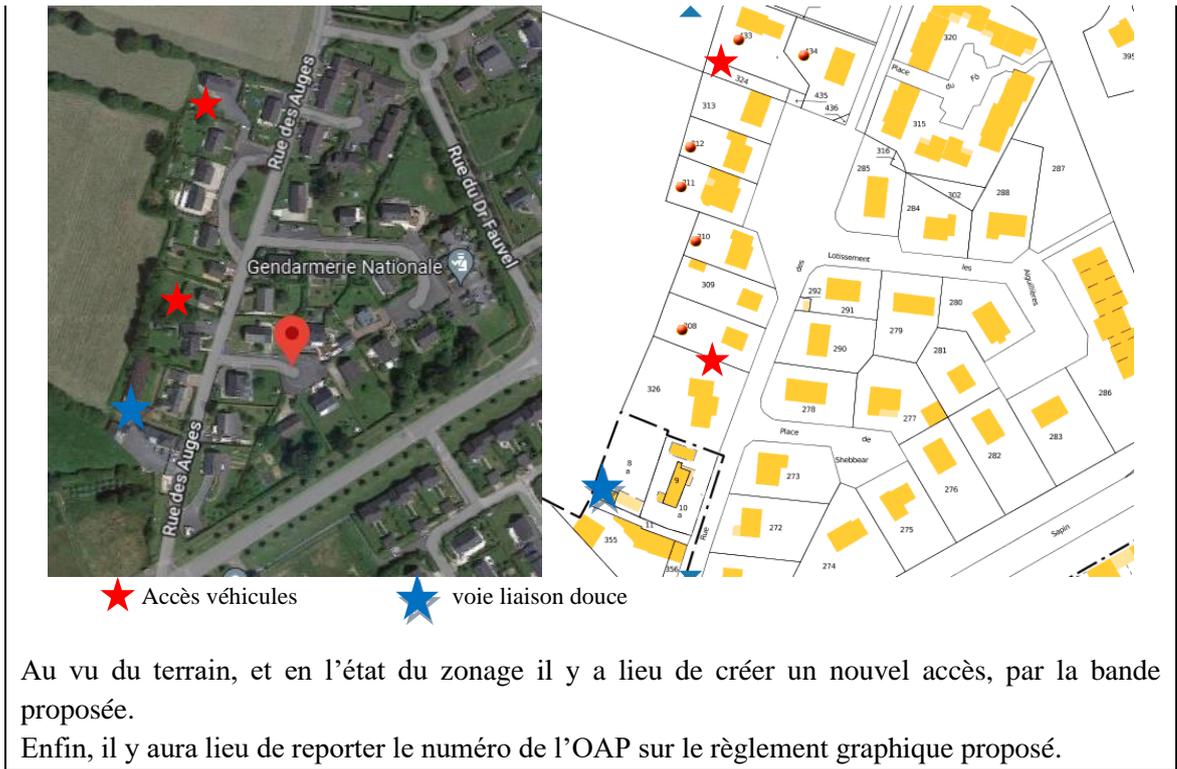
**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Les accès de ce secteur sont en effet inadaptés. Surtout la voie d'accès automobile, située au Sud, qui traverse la parcelle de lotissement (parcelle A326) et qui était « assuré » par la pose d'un emplacement réservé... Au vu du terrain, et en l'état du zonage il y a lieu de créer un nouvel accès, par la bande proposée.



Accès Sud (emplacement réservé)

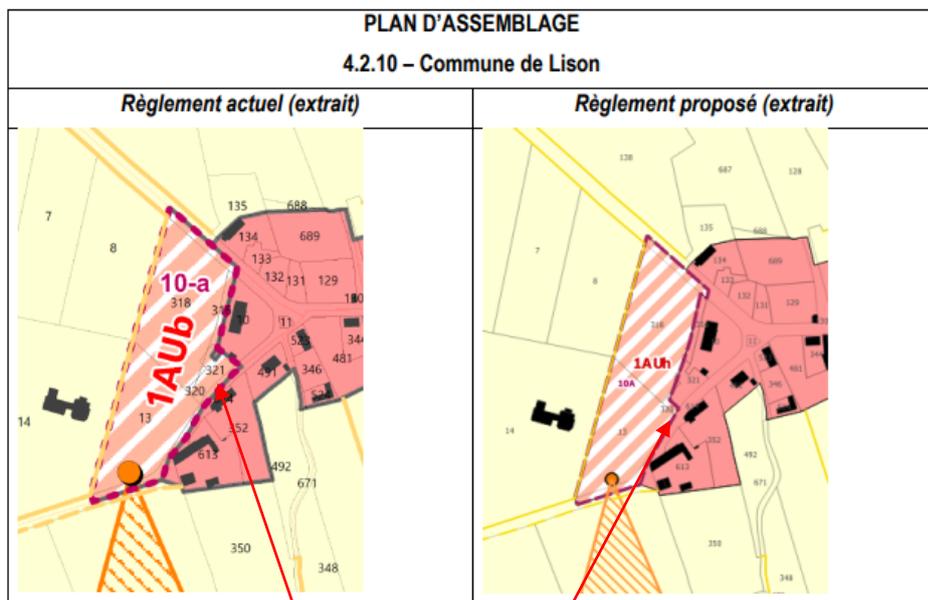
Accès automobile

Accès Nord



11.5.2.7 Modification de zonage à Lison (point 2.3.7 du dossier)

A Lison, les parcelles 316, 317 et 321, qui représentent une superficie totale de 820 m<sup>2</sup>, ont été incluses par erreur dans le secteur 1AUB alors qu'elles font partie intégrante de la propriété de la maison située sur la parcelle n°10 (parc, jardin). Il est proposé de rectifier la limite du secteur 1AUB.



Point de modification

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** il y a lieu, en effet, de rectifier le tracé du secteur 1AUb. Il est à noter que ce secteur fait l'objet d'une OAP (10-a) qui fait l'objet d'une modification (paragraphe 11.5.4.4 du présent rapport).

De plus, il est à noter, ce qui doit être une erreur matérielle : sur le règlement graphique proposé, le secteur 1AUb est reporté en secteur 1AUh. Ce point ne faisant pas partie du projet de modification, il doit être maintenu en secteur 1AUb. Le numéro de l'OAP devra être également reporté.

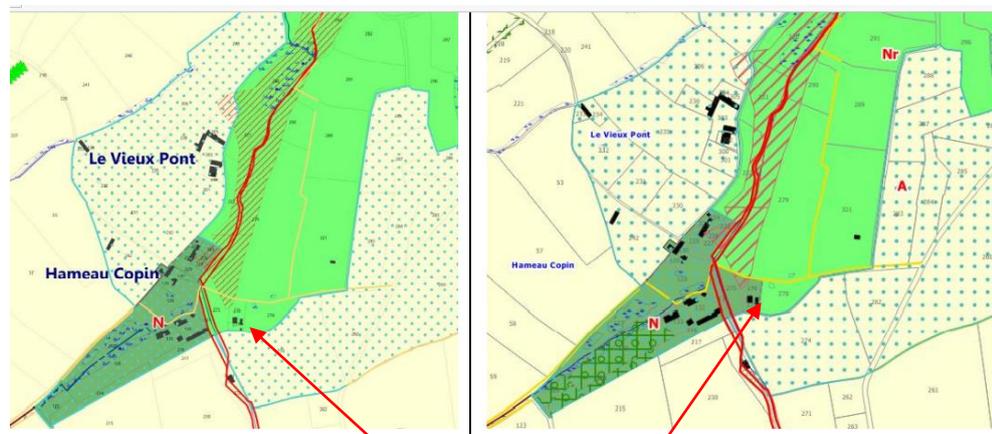
#### 11.5.2.8 Modification de zonage à Tour-en-Bessin (point 2.3.8 du dossier)

A Tour-en-Bessin, le PLUi a classé en zone N une partie de ce qui constituait normalement un lotissement, sans doute au motif qu'il s'agissait d'une zone inondable. Il s'avère que, malgré cela, deux habitations ont été construites avant l'approbation du PLUi. Le dossier présente une photo aérienne de 2020 (approbation PLUi en 2021) où les deux constructions sont présentes. Compte tenu de cet état de fait, il est proposé d'intégrer les parcelles dans le secteur Ub, comme le reste du lotissement.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Cette intégration peut se faire. Toutefois, toute évolution du bâti devra se faire en tenant compte de la zone inondable.

#### 11.5.2.9 Modification de zonage à Criqueville-en-Bessin (point 2.3.9 du dossier)

Au hameau Copin à Criqueville-en-Bessin, une maison d'habitation est située dans le secteur Nr correspondant aux espaces naturels remarquables. Le projet de modification du PLUi évoque une erreur matérielle puisque toutes les habitations situées en zone naturelle ont été classées en zone N « pure ». Il est donc proposé d'intégrer cette habitation dans la zone N « pure ».

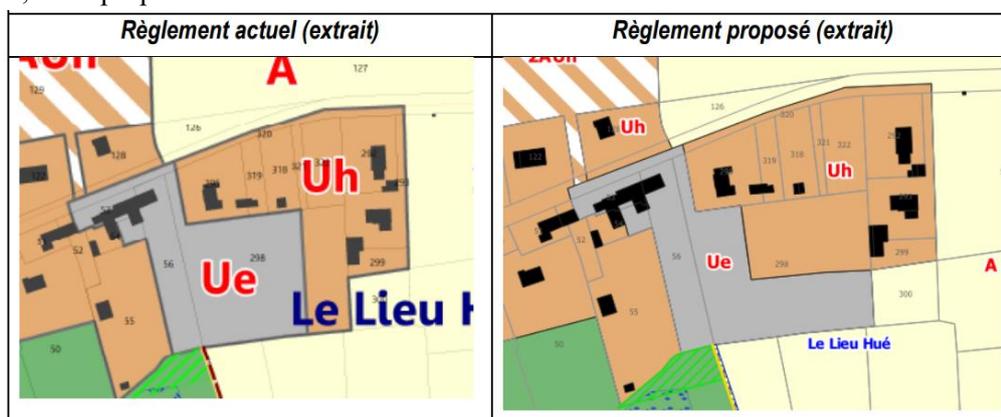


Modification apportée

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Ce point du projet de modification n'appelle pas de remarque particulière de ma part.

#### 11.5.2.10 Modification de zonage à Tournières (point 2.3.10 du dossier)

Au lieu-dit Le Lieu Hué, dans le bourg de Tournières, il existe deux zones adjacentes, une zone Ue, à destination d'équipements et une zone Uh à destination d'habitat. La commune souhaite réaliser la construction de trois logements communaux et d'autres équipements. Pour la réalisation de ceux-ci et au vu des principes d'aménagement établis par le CAUE, il est proposé de modifier l'articulation entre les deux zones.



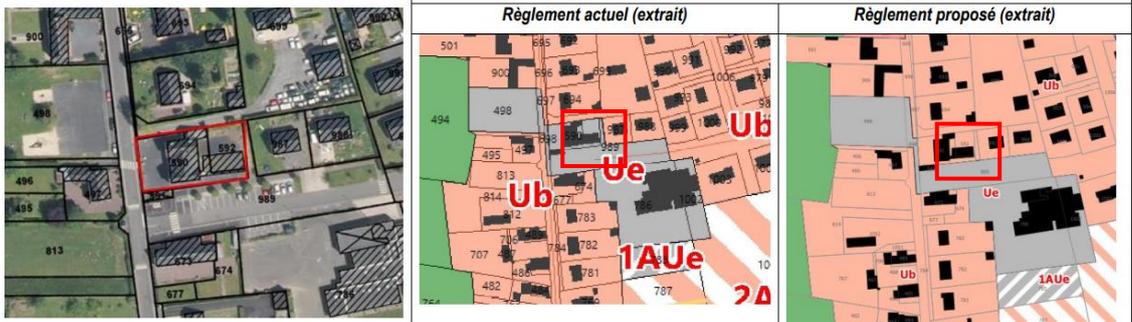
**Remarque du commissaire-enquêteur :** En soi, la modification de l'organisation des secteurs Ue et Uh s'avère tout à fait possible, sauf s'il empêche la réalisation d'équipements prévus par la commune. J'ai donc interrogé la communauté de communes sur ce point.

**La communauté de communes répond** qu'au moment de l'approbation du PLUi, les principes d'aménagements réalisés par le CAUE avec la commune étaient différents. Au fur et à mesure de l'avancement du projet, ces principes d'aménagement nécessitent cette modification pour que les logements bénéficient d'une meilleure exposition.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** L'ensemble concerne donc un seul et même projet communal. Rien ne s'oppose à ce projet de modification.

#### 11.5.2.11 Modification de zonage à Saint-Paul-du-Vernay (ancienne école) (point 2.3.11 du dossier)

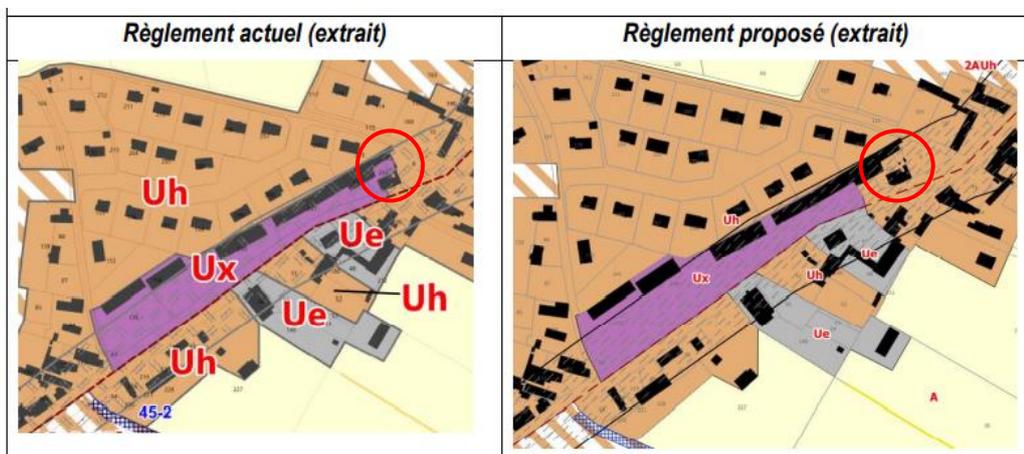
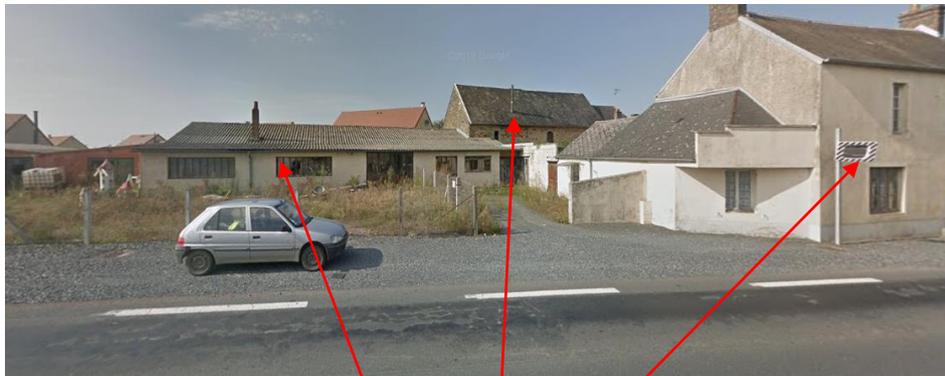
La commune a pour projet la réalisation d'un logement communal et d'un petit commerce dans les anciennes écoles de la commune. Or cette ancienne école a été incluse dans le secteur Ue destiné aux équipements. La vocation de la parcelle n'étant celle d'équipement, il est proposé de l'intégrer dans le secteur voisin Ub.



**Commentaire du commissaire-enquêteur :** ce changement de zonage me paraît adapté au projet communal, qu'il y a lieu de prendre en compte.

#### 11.5.2.12 Modification de zonage à Noron-la-Poterie (point 2.3.12 du dossier)

Lors de l'élaboration du PLUi, deux maisons d'habitation et un bâtiment ont été intégrées dans la zone Ux, zone à vocation économique, zone qui, à Noron, regroupe les poteries le long de la RD 572. Le projet de modification propose de retirer ces deux habitations du secteur Ux à vocation économique pour les intégrer au secteur Uh situé à proximité immédiate. Le projet prévoit d'intégrer également le bâtiment mitoyen à une des habitations pour ne pas que son utilisation pour de l'activité entraîne des nuisances pour ces habitations.



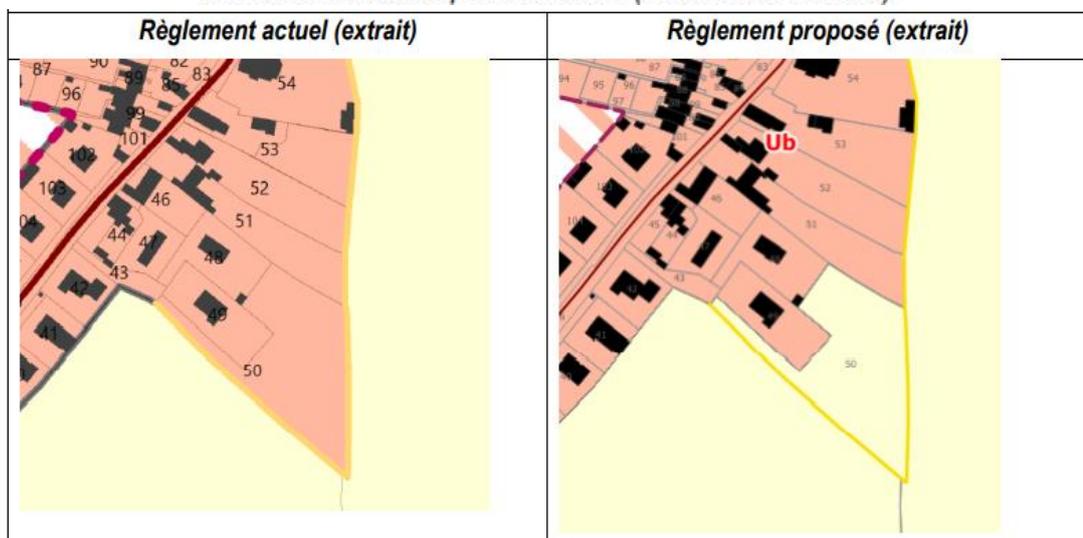
**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Les deux habitations ont vocation, en effet, d'être exclues de la zone Ux. Il s'agit d'une erreur, qui doit être rectifiée. La question se pose pour le bâtiment et son avenir. La communauté de communes examinera ce qui lui paraît le plus judicieux.

#### 11.5.2.13 Modification de zonage à Grandcamp-Maisy (point 2.3.13 du dossier)

Sur la commune de Grandcamp-Maisy, au lieu-dit Suhard, la parcelle AY50, d'une superficie de 3550 m<sup>2</sup>, est actuellement classée en secteur en Ub du PLUi. L'étroitesse de l'accès rend impossible le respect de la densité obligatoire de 15 logements à l'hectare. Les permis de construire ont été refusés du fait des conditions d'accès (impossibilité de se croiser, accès des secours). Du fait de cette impossibilité, la communauté de communes souhaite modifier le zonage et classer cette parcelle dans la zone Agricole attenante.



*Vue sur l'accès à la parcelle AY50 (source : street view)*



Remarque du commissaire-enquêteur : Il apparaît, en effet, difficile de construire 5 habitations pour respecter la densité avec un accès aussi étroit, commun avec d'autres habitations. Au cours de l'enquête, le propriétaire de la parcelle s'est manifesté (observation n°2 du registre de Sainte-Marguerite d'Elle).

Monsieur Thierry MICHEL, pour la SCI Les Goubelins, fait remarquer que le chemin d'accès ne dessert, en réalité que deux parcelles, les autres ayant d'autres sorties, il propose qu'une partie de la parcelle (667 m<sup>2</sup>) soit maintenue en zone Ub en vue de la construction d'une seule maison d'habitation et d'un bassin de 30 m<sup>2</sup> dédié à la sécurité incendie et que le reste de la parcelle soit classé en zone agricole, non constructible, des haies végétales seraient implantées pour séparer les deux zones.

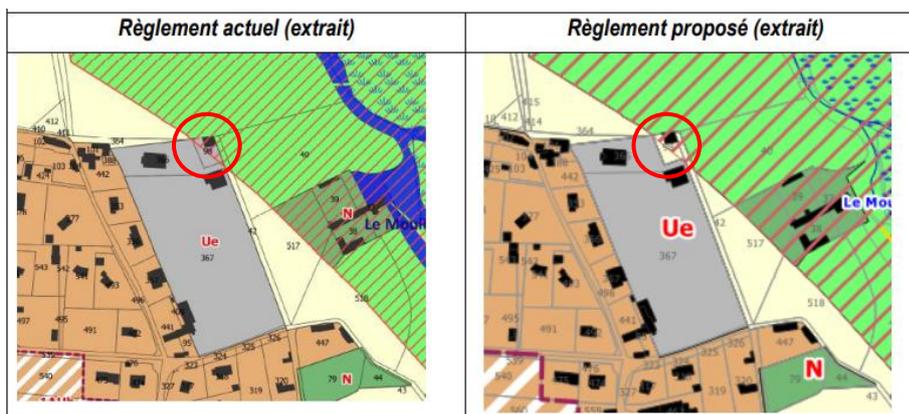
La communauté de communes répond que, compte-tenu que la nouvelle proposition de zonage du propriétaire entraînerait une forme urbaine non qualitative et une exploitation de la parcelle difficile, et compte-tenu que cette proposition constitue un intérêt privé, IOI décide de ne pas accepter cette demande.

**Commentaire du commissaire-enquêteur** : Je ne comprends pas en quoi, le fait de construire cette habitation viendrait créer une forme urbaine non qualitative : l'argument n'est nullement évident et je ne crois pas que la parcelle avec 600 m<sup>2</sup> de plus sera plus facilement exploitable et toutes les demandes des particuliers constituent un intérêt privé. Je pense donc que le refus est véritablement mal argumenté.

La partie étroite correspond au débouché sur la RD 113. Ne faudrait-il pas laisser la possibilité d'acquérir par exemple une partie de terrain chez le voisin pour élargir cet accès ? Faute d'acquisition, il est certain que l'accès est inadapté et la parcelle devient inconstructible.

#### 11.5.2.14 Modification de zonage à Maisons (lieu-dit La Fosse Soucy) (point 2.3.14 du dossier)

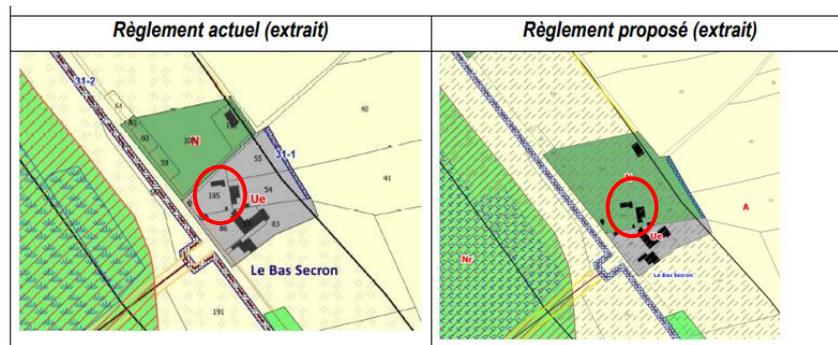
Il existe au lieu-dit La Fosse Soucy à Maisons, un secteur Ue, destiné à l'accueil d'équipements, qui intègre une maison d'habitation. Le projet consiste à exclure du secteur Ue la parcelle de la maison d'habitation et de l'intégrer dans le zonage A qui, selon le dossier, la jouxte.



**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Cette parcelle jouxte davantage la zone Naturelle et constitue même une pénétrante dans cette zone. De plus, une partie de la parcelle est en zone inondable. Enfin, la maison ne semble pas être liée à une quelconque activité agricole. Il y a donc lieu de l'intégrer dans la N.

11.5.2.15 Modification de zonage à Maisons (lieu-dit Le Bas Secron) (point 2.3.15 du dossier)

Au lieu-dit Le Bas Secron, il existe un secteur Ue, qui a été défini pour intégrer la mairie. Or, il s'avère qu'il intègre également une habitation. Celle-ci n'a nullement vocation à être dans un secteur destiné à recevoir des équipements. Il est donc proposé de rectifier le zonage et d'intégrer la parcelle dans la zone N qui la jouxte.

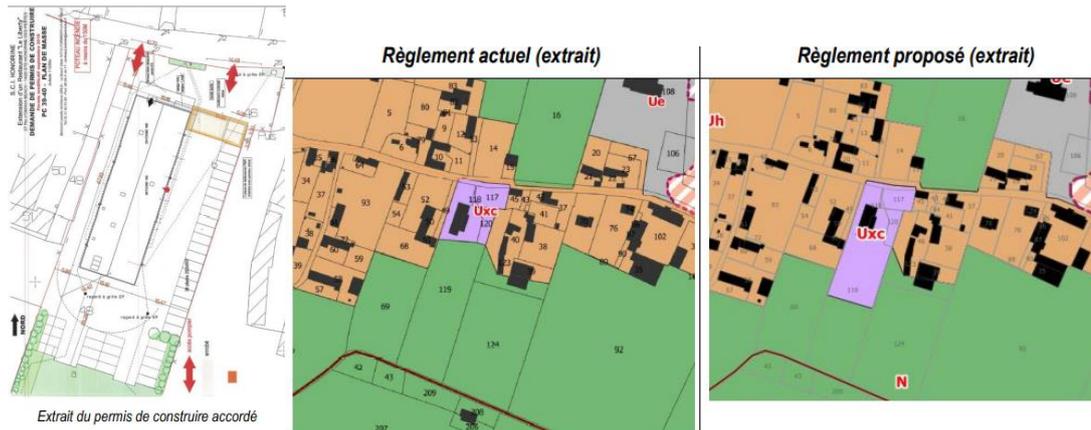


**Commentaire du commissaire-enquêteur :** cette modification du zonage répond à la réalité du terrain et est totalement adaptée.

11.5.2.16 Modification de zonage à Aure-sur-mer (point 2.3.14 du dossier)

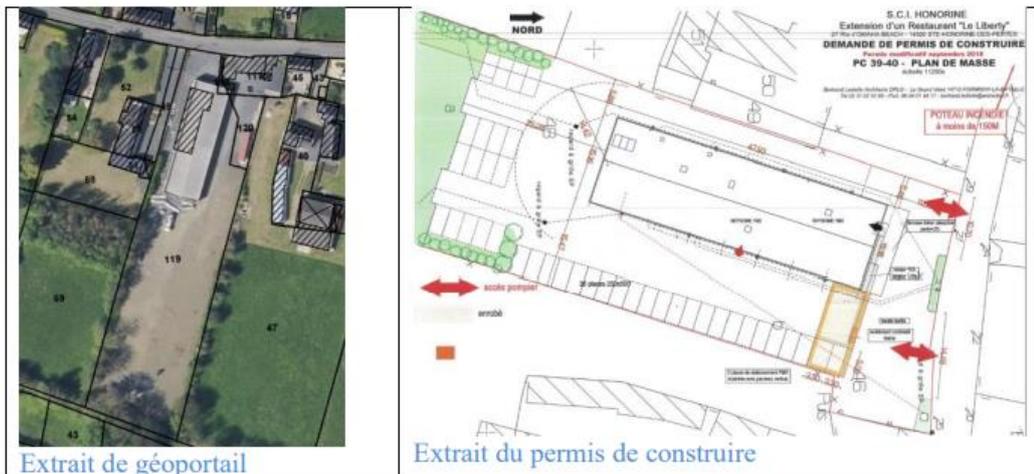
Sur la commune d'Aure-sur-mer (commune associée de Sainte-Honorine-des-Pertes, un permis de construire a été accordé avant l'approbation du PLUi pour l'extension d'un restaurant, situé en secteur Ux (activités). Or, lors de l'élaboration du zonage, il n'a pas été tenu compte de l'obtention de ce permis de construire.

De ce fait, le secteur Ux n'est pas suffisamment grand pour accueillir cette extension. Par conséquent, il est proposé d'agrandir le secteur pour permettre cette extension.



Remarque du commissaire-enquêteur : Pour ce projet d'extension du secteur Ux au détriment de la zone Naturelle, la description du projet est particulièrement succincte. J'ai donc demandé, dans le cadre du procès-verbal de synthèse des informations complémentaires (date du permis, nature de la construction, celle-ci est-elle réalisée ...).

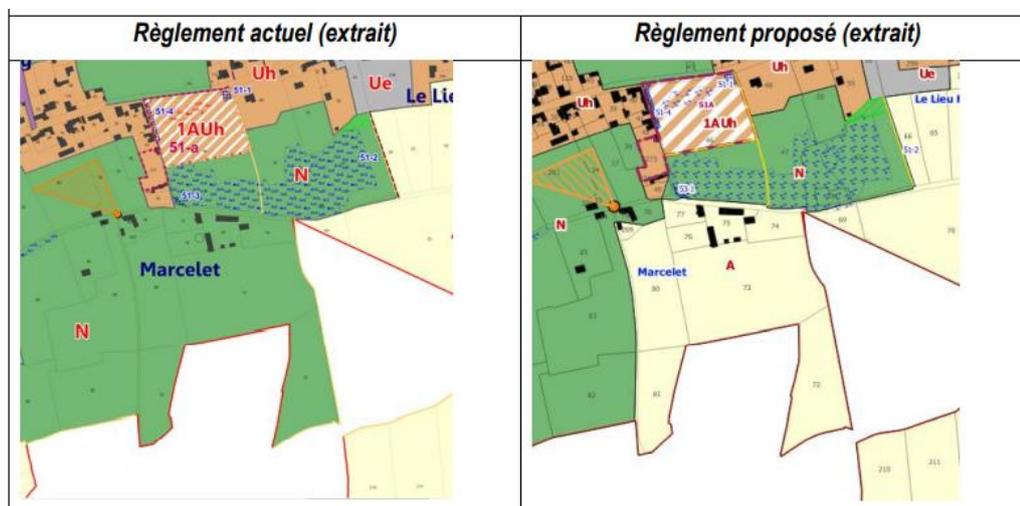
La communauté de communes répond que le permis de construire a été déposé en avril 2018, suivi d'un permis de construire modificatif en septembre 2018. Il avait pour objet l'extension d'un restaurant. La photo aérienne (prise de vue datant de 2020) montre que les travaux ont été réalisés. La modification consiste donc en la correction d'une erreur matérielle.



Commentaire du commissaire-enquêteur : L'extension du bâtiment le porte jusqu'à limite Sud des bâtiment situés à l'Est, ce qui correspond à la réalité du terrain. On peut donc retenir que cette extension de la zone Ux est justifiée.

11.5.2.17 Modification de zonage à Tournières (lieu-dit Le Marcelet) (point 2.3.17 du dossier)

Au lieu-dit Marcelet sur la commune de Tournières, un projet agricole (culture de céréales en agriculture biologique). Afin de permettre la construction de nouveaux bâtiments, il est proposé d'intégrer le site et les parcelles qui seront exploitées en zone Agricole.

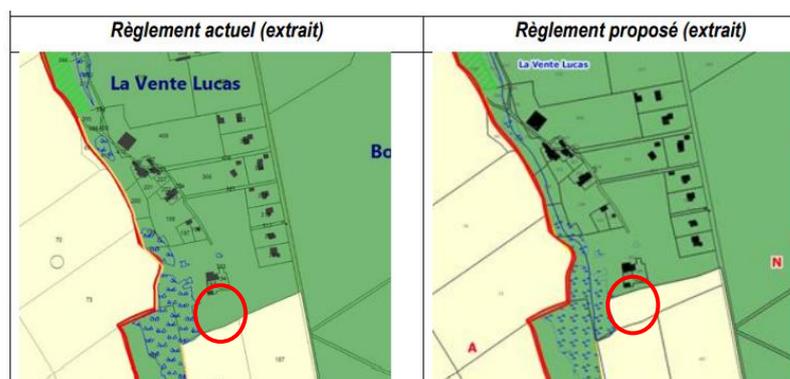


**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Il s'agit, en effet, d'une ancienne ferme, dite « ferme du Ru Paisible ». Ce changement de zonage m'apparaît donc justifié.

11.5.2.18 Modification de zonage à Saint-Paul-du-Vernay (lieu-dit La Vente Lucas) (point 2.3.18 du dossier)

Au lieu-dit La Vente Lucas à Saint-Paul du Vernay, il existe un projet agricole de « micro-ateliers » de productions animales et végétales (élevages de volailles, ovins, caprins, cochons et vaches miniatures, de chevaux de loisirs, de production d'œufs, maraîchage, miel, pension pour chevaux, gîte équestre/à la ferme et ferme pédagogique). Ce projet nécessite la construction de bâtiments (stockage fourrage et abris pour animaux) et d'une carrière hippique.

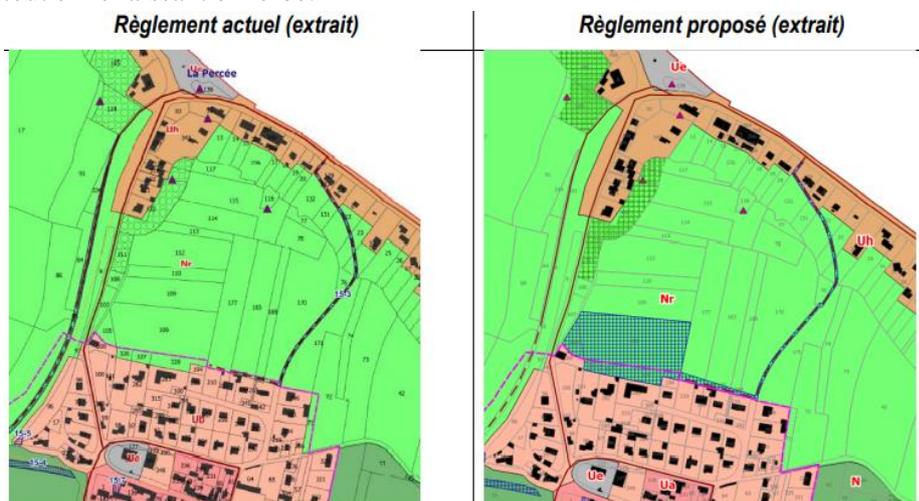
Pour permettre la réalisation de ce projet, il est proposé d'intégrer dans la zone Agricole, une partie de la parcelle n°A363 actuellement en zone N à l'exception de la zone humide.



**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Le changement de zonage est cohérent avec le projet : il permettra surtout d'éloigner les animaux des habitations environnantes.

11.5.2.19 Ajout d'un emplacement réservé à Vierville-sur-mer (point 2.3.19 du dossier)

Il est projeté, sur le territoire de la commune de Vierville-sur-mer de rétablir un ancien emplacement réservé, d'une superficie de 10296 m<sup>2</sup>, qui existait dans le PLU de la commune et qui, par oubli, n'aurait pas été reporté au PLUi. La vocation de cet emplacement réservé serait la création d'un parking de délestage. De plus, la commune souhaite acquérir la parcelle, qui est déjà parfois utilisée à cet effet, ce qui permettrait l'aménagement d'un accès sécurisé tout en le laissant enherbé.



Remarque du commissaire-enquêteur : Ce point porte sur la création d'un emplacement réservé à Vierville-sur-mer pour y réaliser une aire de stationnement de 10 296 m<sup>2</sup>. Il convient de vérifier que la superficie de l'emplacement réservé est en adéquation avec les besoins en stationnement. Dans le cadre du procès-verbal de synthèse, j'ai demandé à la communauté de communes ce qui justifiait cette superficie et si la parcelle était exploitée. En effet, la parcelle, classée en N, n'est pas constructible. Dès lors, on peut s'interroger sur l'intérêt d'un emplacement réservé, d'autant qu'il suffirait qu'elle soit cultivée en céréales pour empêcher tout stationnement.

Les services de l'Etat, sur ce projet, rappellent que Vierville-sur-Mer est une commune littorale, que le projet se situe en secteur Nr (espaces remarquables), au sens de la loi Littoral. Ils soulignent que, toutefois, l'implantation de l'espace de stationnement reste compatible avec la loi Littoral, article R.121-5, 2°, du Code de l'urbanisme qui dispose que sont admises « les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ».

La communauté de communes répond qu'il s'agit de corriger un oubli de report d'un emplacement réservé qui était indiqué au PLU de Vierville-sur-Mer. Cet emplacement réservé a pour but de réserver cette parcelle pour un stationnement temporaire en cas de très forte affluence (dates clefs : 6 juin, 14 juillet, 15 août ou tout événement festif réalisé sur la commune). Cet emplacement a été choisi car il est accessible par la rue du Mont Olive et car il permet aux visiteurs de descendre à pied en toute sécurité via une descente vers la rue de la mer. L'étendue du parking temporaire correspond exactement à la division parcellaire : une grande parcelle (AB106) et une plus petite (en forme de triangle AB105) pour permettre l'accès à la descente à pied vers la rue de la mer. La superficie a donc été définie d'une façon simple par l'étendue des parcelles. En ce qui concerne les besoins en stationnement, la superficie actuelle de la zone réservée permet à la commune d'envisager toutes les éventualités et de répondre au plan mobilité du Bessin qui incite à créer des zones de stationnement tampons en dehors du bord de mer. Le fait de mettre en place un emplacement réservé va permettre à la commune d'acheter le terrain prioritairement en cas de vente. Un bail adapté pourra alors être mis en place avec un exploitant agricole afin de s'assurer de la disponibilité culturelle de la parcelle lors des événements festifs.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Il y a lieu de prendre en compte la réponse de la communauté de communes.

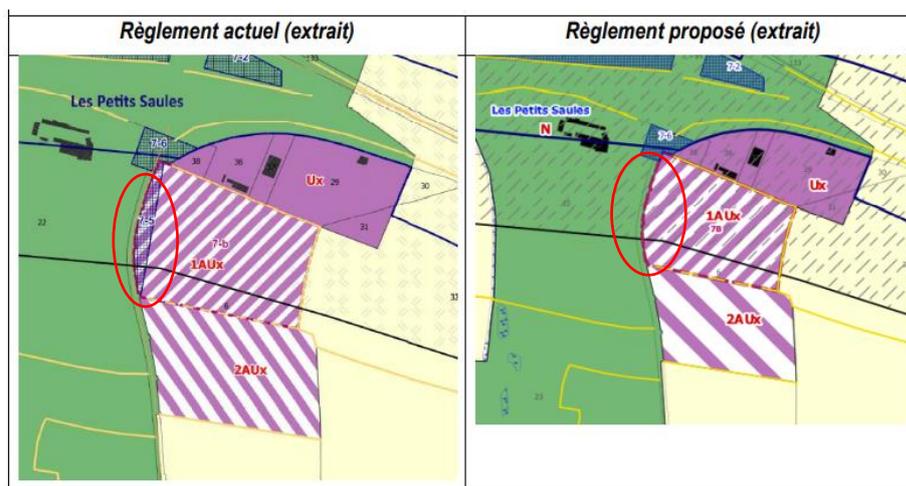
11.5.2.20 Suppression d'un emplacement réservé à Vierville-sur-mer (point 2.3.20 du dossier)

Le zonage graphique fait apparaître un emplacement réservé (n°15-6) pour l'aménagement d'une piste cyclable (pour passage de la Voie Verte). Les travaux étant réalisés, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** En effet, une fois le projet réalisé, l'emplacement réservé n'a pas lieu d'être conservé.

11.5.2.21 Suppression d'un emplacement réservé à Formigny (point 2.3.21 du dossier)

Le PLUi compte un emplacement réservé (n°7.5) pour la sécurisation de la voie devant la zone d'activités de Formigny. Depuis l'approbation du PLUi, la commune de Formigny est devenue propriétaire de la parcelle concernée. De ce fait, l'emplacement n'a plus lieu d'être et doit être supprimé.



**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Dès lors que la commune a acquis la parcelle, il n'y a plus de motif de conserver cet emplacement réservé.

#### 11.5.2.22 Ajout d'un étoilage (changement de destination) à Englesqueville-la-Percée (point 2.3.22 du dossier)

Le château d'Englesqueville constitue un patrimoine architectural. Il existe un projet d'activités de restauration dans les bâtiments de ce château. Afin de permettre cette activité, qui valoriserait cet ensemble, il est proposé d'étoiler plusieurs bâtiments, permettant ainsi leur changement de destination.



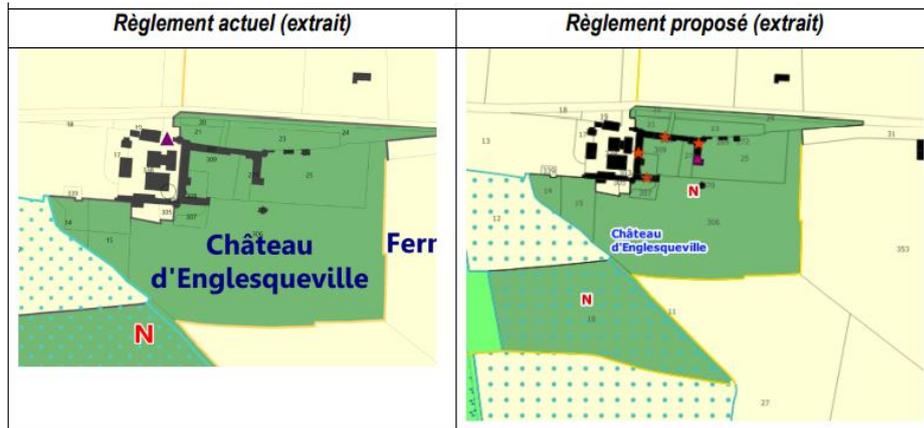
*Vue du Château d'Englesqueville-la-Percée depuis la RD514 (source : street view)*

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, plusieurs critères ont été déterminés par Isigny-Omaha Intercom pour identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination. Pour l'étoilage des bâtiments, le PLUi avait défini des critères :

- n'être soumis à aucun risque naturel important ;
- être situé en dehors du périmètre de réciprocité de 100 mètres d'une exploitation agricole pérenne,
- disposer des réseaux (eau potable, électricité),
- présenter des murs porteurs (ils ne doivent pas constituer une ruine),
- disposer d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher mobilisable de plus de 50 m<sup>2</sup>.

Le projet de modification mentionne noter qu'un bâti remarquable avait été positionné au sein de l'ensemble du bâti constituant le lieu-dit du Château d'Englesqueville, mais que le figuré repérant ce bâti remarquable (triangle violet) n'a été positionné sur aucun bâti et qu'il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée en positionnant le triangle violet sur la portion de château situé la plus à l'Est.

Enfin l'ajout d'étoile (changement de destination) s'accompagne d'une modification du règlement écrit en zone N (voir chapitre 2.2.18) afin d'autoriser sous conditions les activités de restauration en zone Naturelle.



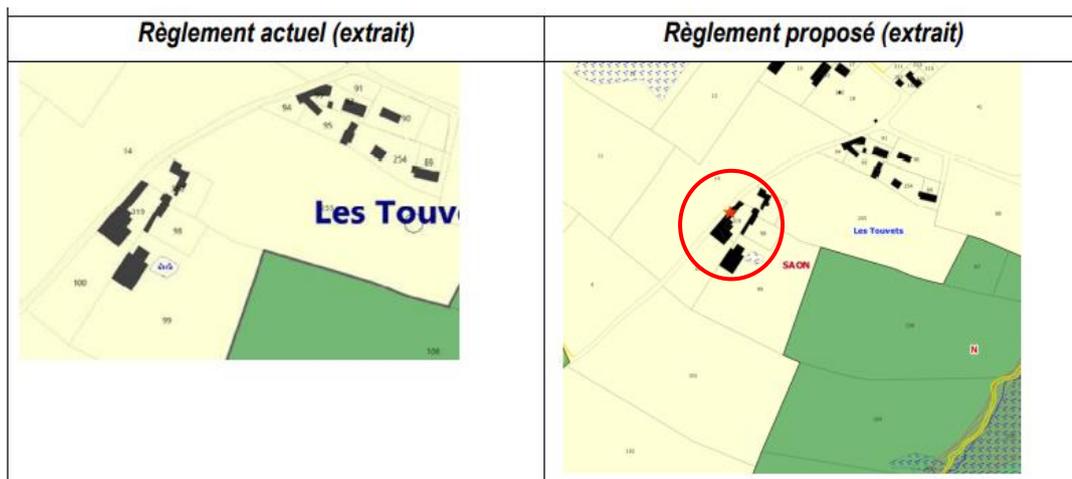
**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Les personnes privées assurent une très grande partie de l'entretien et de la sauvegarde du patrimoine. Le coût, sans compter l'investissement personnel, s'avère toujours conséquent. Pour y parvenir, il convient très souvent d'y adjoindre une activité économique, qui permet, de plus, au public de profiter de cette richesse de notre patrimoine bâti. Cet étoilage m'apparaît donc justifié.

11.5.2.23 Ajout d'un étoilage (changement de destination) à Saon (point 2.3.23 du dossier)

Au lieu-dit Les Touvets, à Saon, une exploitation agricole a cessé son activité. Il est proposé de permettre le changement de destination d'un des bâtiments, sur la parcelle C319, celui-ci respectant les critères définis lors de l'élaboration du PLUi.



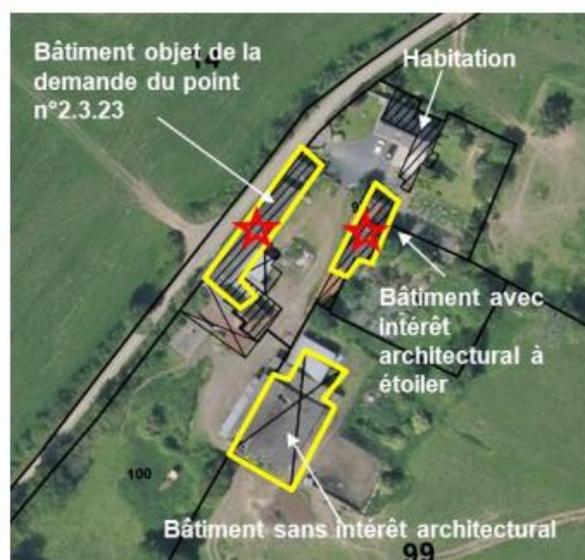
Vue sur le bâtiment faisant l'objet d'un étoilage (source : street view)



**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Le bâtiment répond aux différents critères et peut tout à fait être étoilé en vue d'un changement de destination.

Il est à noter qu'au cours de l'enquête, monsieur Daniel SEBERT a demandé que soit étoilée la totalité des bâtiments de l'ancienne ferme (observation n°2 du registre de l'antenne intercommunale d'Isigny-sur-mer).

La communauté de communes a accepté d'étoiler un second bâtiment.



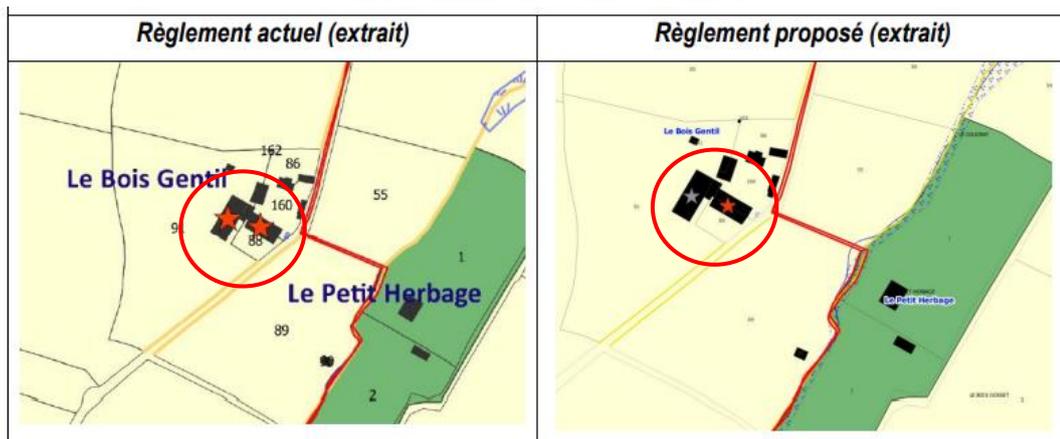
**Commentaire du commissaire-enquêteur :** La photo ci-dessus prend bien en compte les critères retenus lors de l'élaboration du PLUi. Il y a donc lieu d'étoiler le second bâtiment comme présenté ci-dessus.

11.5.2.24 Modification d'un étoilage (changement de destination) à Crouay (point 2.3.24 du dossier)

Au lieu-dit le Bois Gentil à Crouay, deux bâtiments ont été étoilés en vue d'un changement de destination. L'un des deux ne présente aucun intérêt architectural. Par conséquent, il est proposé de changer son étoile rouge par une étoile grise (bâtiment sans intérêt architectural).



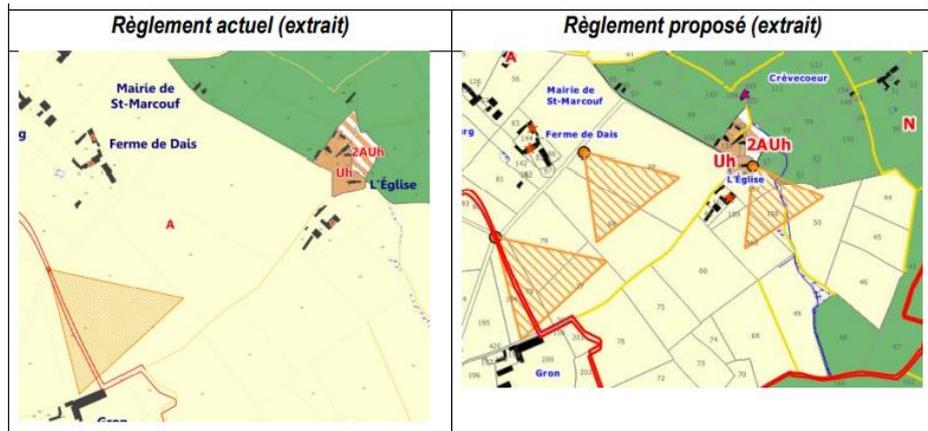
*Vue sur le bâtiment faisant l'objet d'une modification d'étoilage (source : street view)*



**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Compte tenu de l'absence de caractère architectural, le second bâtiment doit être étoilé en gris.

11.5.2.25 Ajout de deux cônes de vue et d'un bâti remarquable à protéger à Saint-Marcouf-du-Rochy (point 2.3.25 du dossier)

Le projet porte sur la mise en place de 2 cônes de vue à Saint-Marcouf-du-Rochy pour mettre en valeur le patrimoine paysager. Il existe déjà un cône de vue depuis la RD 29. Il est proposé d'en ajouter un autre pour la vue sur le paysage. Le second cône de vue ajouté dans le cadre de cette modification est posé depuis le cimetière : il offre une vue sur le paysage, l'abbaye de Cerisy-la-Forêt et l'église du hameau de Baynes.



Par ailleurs, il est proposé d'identifier le presbytère, situé au lieu-dit l'Eglise sur cette même commune, comme bâti remarquable.



Presbytère de Saint-Marcouf

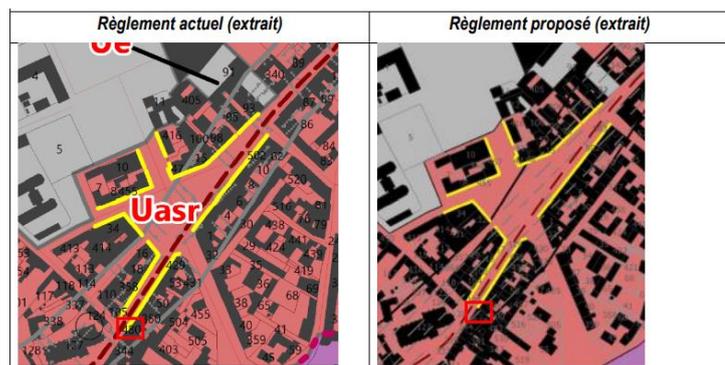
**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Les cônes couvrent des zones non constructibles et garantissent en effet la vue sur le paysage. Le presbytère peut tout à fait être identifié comme bâti remarquable.

#### 11.5.2.26 Suppression d'une portion de linéaire commercial à Isigny-sur-Mer (point 2.3.26 du dossier)

Sur la commune d'Isigny-sur-mer, le linéaire de rez-de-chaussée commerciaux intègre une maison, qui avant l'approbation du PLUi, n'avait plus de commerce (façade transformée). Il est donc proposé de retirer cette portion de linéaire pour tenir compte de l'existant.



Vitrine rebouchée de la parcelle AD480 (source : street view, février 2021)



**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Ce linéaire doit être en effet retiré pour ce qui concerne cette habitation.

Il est à noter, par contre, que d'autres constructions, qui n'ont pas ou plus de vocation commerciale sont incluses dans le linéaire des rez-de-chaussée commerciaux. Il pourrait être judicieux de les retirer de ce linéaire, qui peut tout à fait être discontinu. Ceci permettra de prendre en compte la réalité du terrain.



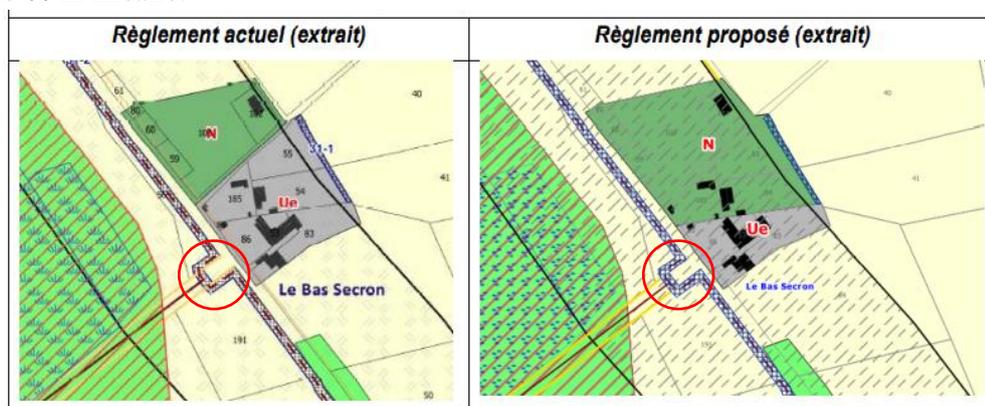
21 rue Emile Demagny

2 rue de Versailles

12 place du général de Gaulle

11.5.2.27 Suppression de deux portions de haies à protéger à Maisons (point 2.3.27 du dossier)

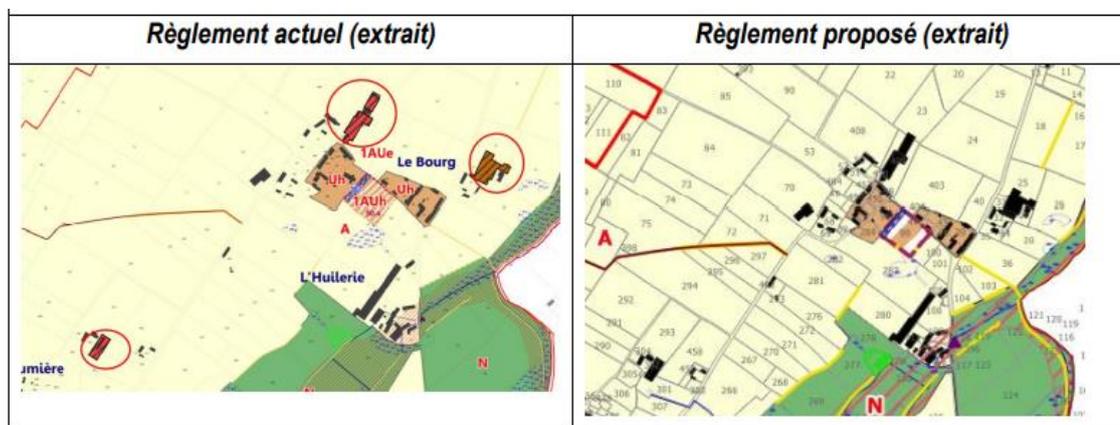
Un emplacement réservé (n°4.2) a été instauré à Maisons pour la création d'un cheminement doux / Véloroute, le long de la RD6. Deux portions de haies longeant la RD153 et protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme traversent cet emplacement réservé et pourraient venir contrarier le projet de Véloroute. La communauté de communes propose donc de supprimer la protection de ces haies sur une portion de 30 m chacune, soit un total de 60 m linéaire.



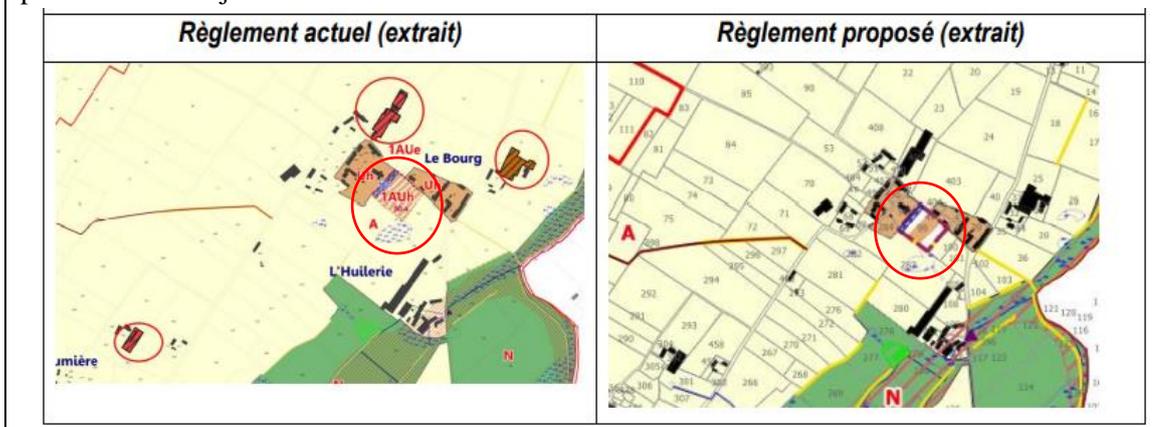
**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Il convient de permettre l'aboutissement du projet, déjà protégé par l'emplacement réservé. On peut donc supprimer cette petite partie de linéaire de haie à protéger.

11.5.2.28 Correction du zonage à Sainte-Honorine-de-Ducy (point 2.3.28 du dossier)

Sur le plan de zonage de la commune de Sainte-Honorine-de-Ducy, des aplats de couleur rayés, localisant des bâtiments d'élevage dans le cadre d'un travail de zonage, ont été laissés alors qu'ils n'auraient pas dû apparaître. Il est proposé de corriger cette erreur matérielle.

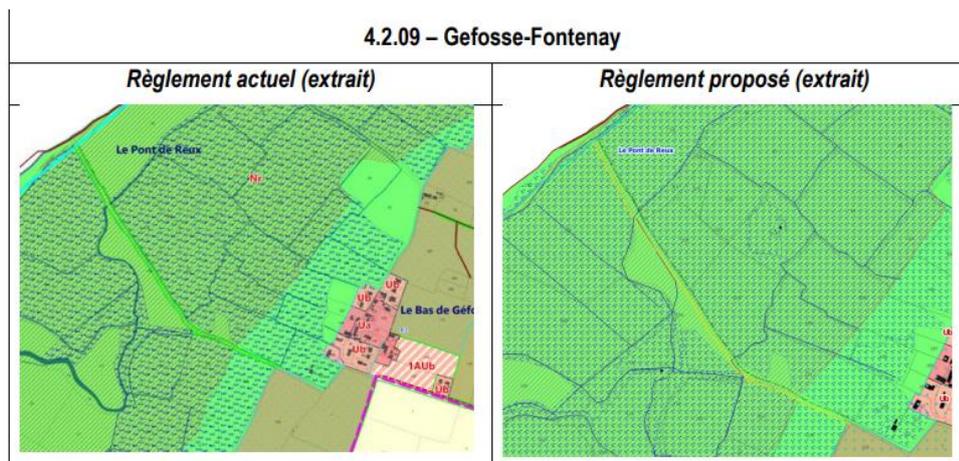
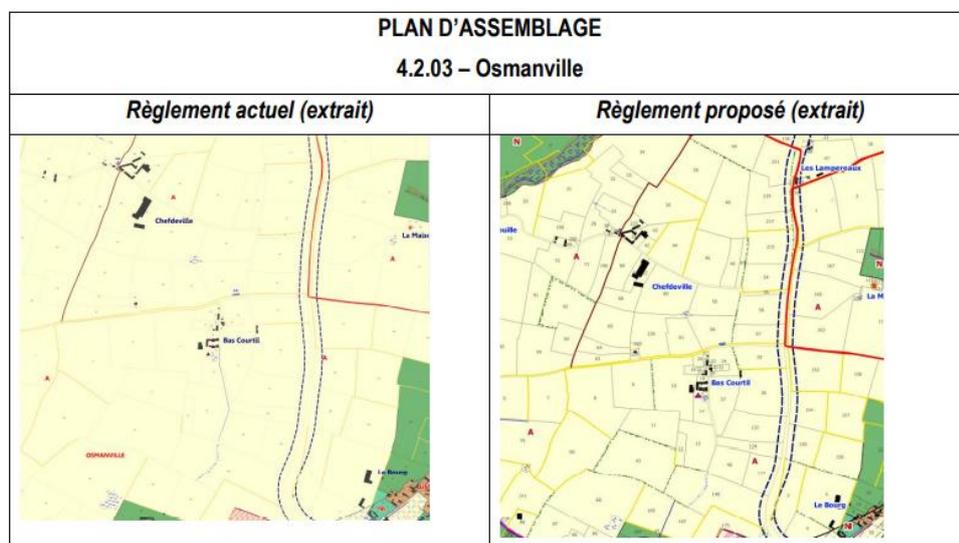
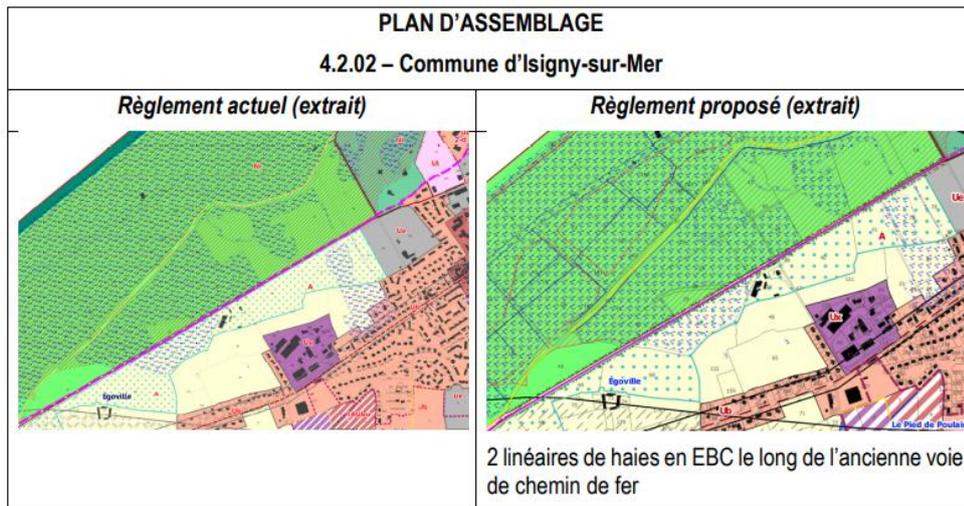


**Commentaire du commissaire-enquêteur :** il y a lieu, en effet, de supprimer ces aplats, qui pourraient contrarier la bonne lecture du règlement graphique. Il est à noter que l'extrait de règlement graphique proposé intègre également la présence d'une OAP sectorielle. Il aurait été judicieux de le préciser dans le projet, même si l'intégration de cette information est particulièrement justifiée.



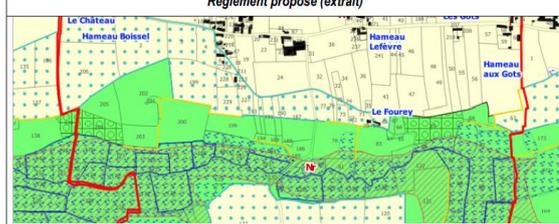
11.5.2.29 Correction zonage pour Espaces Boisés Classés à Isigny-sur-mer, Osmanville, Geffosse-Fontenay, Grandcamp-Maisy, Cricqueville-en-Bessin et Saint-Pierre-du-Mont (point 2.3.29 du dossier)

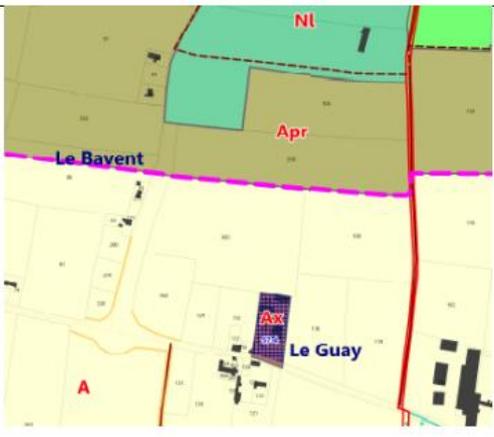
Sur le territoire des communes d'Isigny-sur-Mer, Osmanville, Gefosse-Fontenay, Cricqueville-en-Bessin, et Saint-Pierre du Mont les Espaces Boisés Classés identifiés à la phase d'arrêt de la procédure du PLUi n'ont pas reportés sur le règlement graphique de ces communes. Il est proposé de corriger cette erreur matérielle.



On précisera ici que la haie identifiée en Espace Boisé Classé le long du chemin était également identifiée en haie à protéger au titre de l'article L.151-23. L'EBC est maintenue mais la haie à protéger a été supprimée (950 m).

PLAN D'ASSEMBLAGE	
4.2.57 – Commune de Grandcamp-Maisy	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
	

PLAN D'ASSEMBLAGE	
4.2.57 – Commune de Cricqueville-en-Bessin	
4.2.59 – Commune de Saint-Pierre du Mont	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
	

PLAN D'ASSEMBLAGE	
4.2.57 – Commune de Cricqueville-en-Bessin	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
	

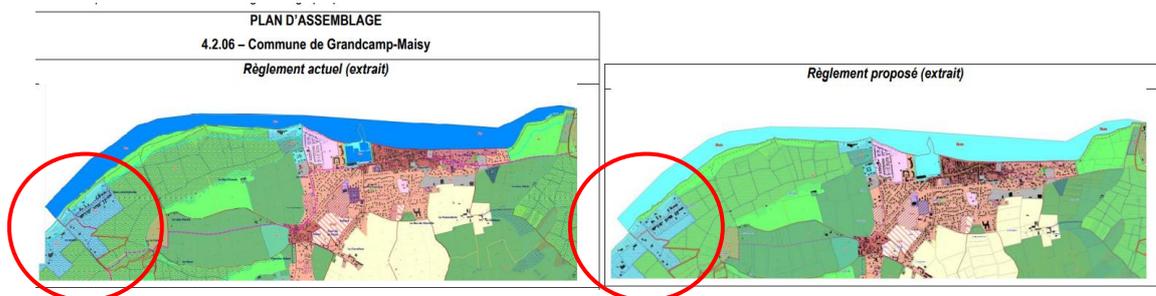
Remarque du commissaire-enquêteur : J'ai interrogé, dans le cadre du procès-verbal de synthèse, la communauté de communes pour connaître ce qui était à l'origine de la définition des contours/superficies des espaces boisés classés.

La communauté de communes précise dans son mémoire en réponse que l'identification des Espaces Boisés Classés avait fait l'objet d'un passage en CDPENAF. Le dossier présenté en CDPENAF est annexé en pièce n°10 de la pièce n°5.3 du PLUi. Les limites des EBC reprennent à l'identique les éléments identifiés dans ce dossier.

**Commentaire du commissaire-enquêteur** : il y a lieu de procéder à cette modification qui relève d'une erreur matérielle.

### 11.5.2.30 Correction du zonage à Grandcamp-Maisy (point 2.3.30 du dossier)

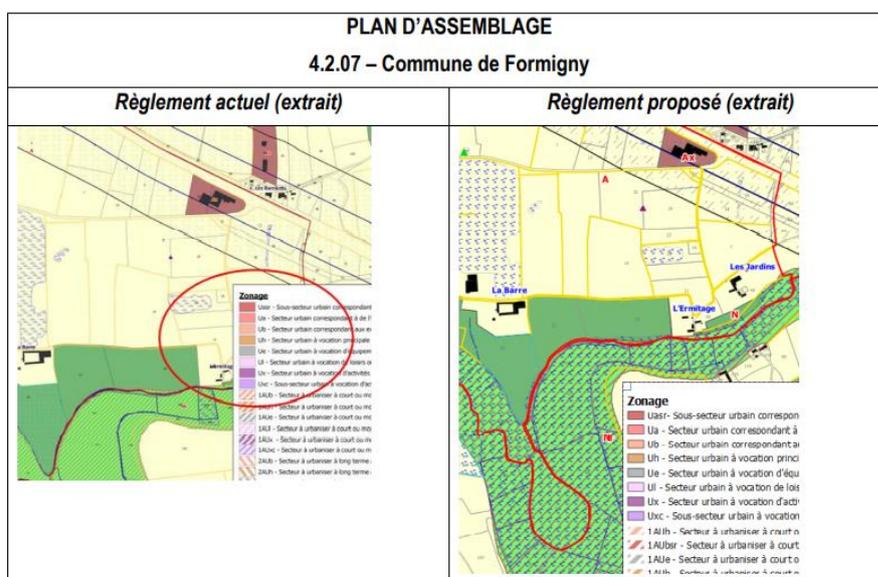
Sur le règlement graphique, plan de zonage de la commune de Grandcamp-Maisy, deux couleurs distinctes sont utilisées pour identifier le secteur Nm (activités maritimes) alors que la légende ne prévoit qu'une seule couleur. Il est proposé d'uniformiser les couleurs de ce secteur.



**Commentaire du commissaire-enquêteur :** comme précisé dans le dossier de modification, une couleur plus soutenue avait été utilisée à tort pour la mer. Cette erreur matérielle doit en effet être corrigée.

### 11.5.2.31 Correction du zonage à Formigny (point 2.3.31 du dossier)

Sur le plan de zonage de la commune de Formigny, la légende couvre une partie du zonage graphique. Il est proposé de corriger cette erreur matérielle.



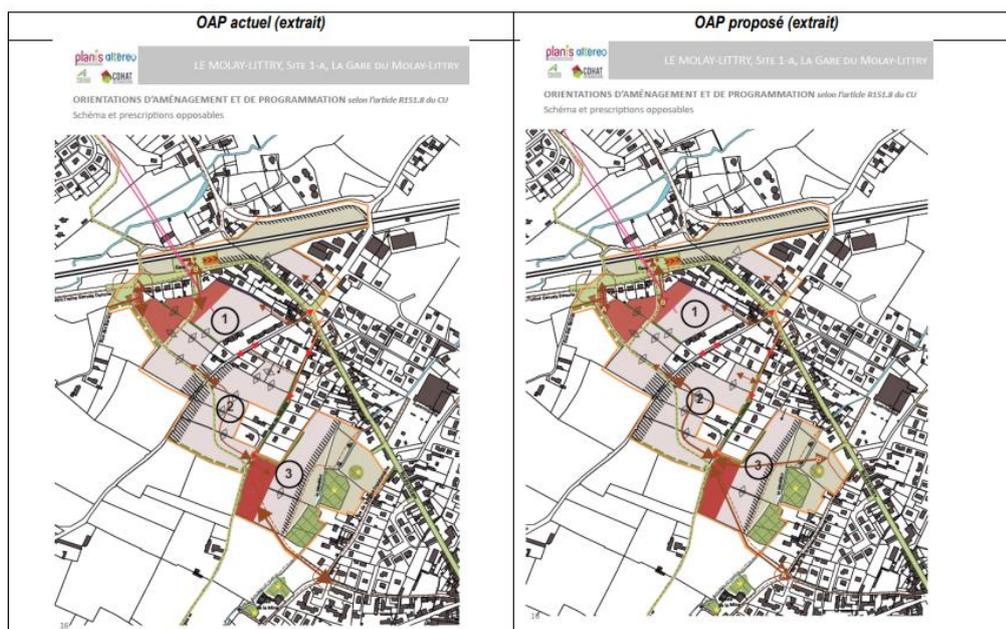
**Commentaire du commissaire-enquêteur :** cette erreur matérielle doit être effectivement corrigée.

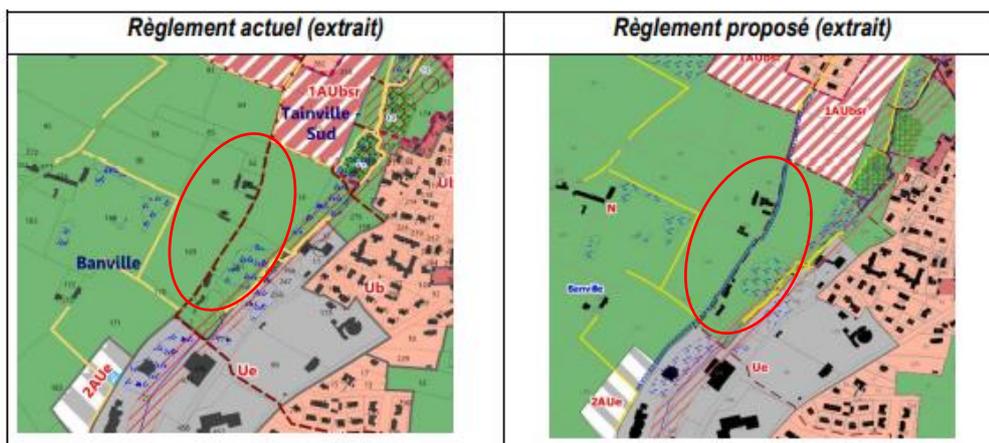
## **11.5.3 – Les adaptations de certaines OAP**

### **11.5.3.1 Modification de l'OAP 1-A au Molay-Littry (point 2.4.1 du dossier)**

L'OAP 1-A, au Molay-Littry, représente une superficie de 22,66 hectares. Sa mise en œuvre est complexe. Pour la faciliter, il est proposé de modifier plusieurs points :

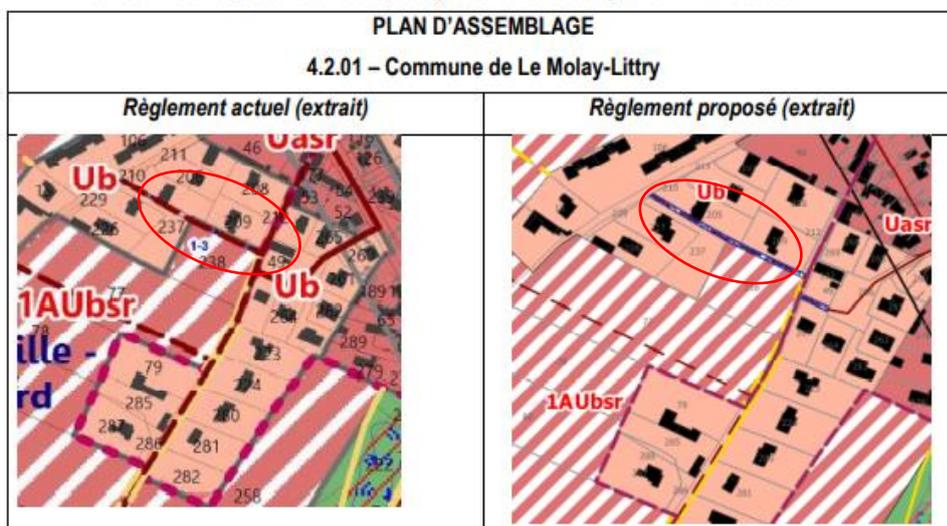
- l'ajout d'une précision dans le chapitre de la mixité fonctionnelle et sociale : « chaque sous-site fera l'objet d'une opération d'ensemble. A défaut les projets présentés seront autorisés s'ils sont conçus pour s'inscrire dans la perspective d'un aménagement d'ensemble et respectent la présente OAP ».
- le remplacement du chapitre ayant trait au stationnement par une nouvelle rédaction qui rappelle les besoins en stationnement des nouvelles construction doivent être assurés en dehors des voies de circulation avec un minimum de 2 places de stationnement en moyenne par logement avec mutualisation possible. Un stationnement pour vélo devra être prévu et les surfaces dédiés le moins imperméabilisées possible.
- concernant la desserte des terrains par les voies, l'accès sera réalisé au Sud via la rue Fosse Frandemiche et/ou la rue de la Gare. L'urbanisation du sous-site 3 sera conditionné à la réalisation a minima d'une de ces voies de raccordement du quartier. Il est prévu l'aménagement qualitatif et la sécurisation des carrefours. créés seront aménagés qualitativement et sécurisés. La zone humide devra être préservée et le risque minier intégré. Enfin, l'accès à la rue Rétot depuis la rue de la Gare et depuis la route d'Isigny sur Mer se fera en sens unique pour tous.
- concernant la rue de Tainville, un emplacement réservé est posé pour aménagement de voie.
- La transformation d'un linéaire de 95 mètres de « haie à protéger » par « haie à créer ».





Création d'un emplacement réservé

- Transformer une portion de haie à protéger en haie à créer pour un linéaire de 95 m.



Remarque du commissaire-enquêteur : Le point important de la modification est la desserte des sous-sites. Pour le sous-site 3 un nouvel accès est prévu. Il apparaît également important que l'urbanisation des sous-sites se fasse en réalisant les accès nécessaires pour desservir les autres sous-sites.

Le Département du Calvados propose que l'urbanisation du sous-site 3 soit conditionnée à la réalisation à minima d'une de ces deux voies de raccordement du quartier, les deux pouvant être réalisées. Il est proposé d'adapter cette rédaction également pour le sous-site 1. Le Département considère qu'en cas de réalisation d'une seule voie pour chaque sous-site, il y a lieu de privilégier l'accès A pour le sous-secteur 1 et l'accès B' pour le sous-secteur 3. Il est également demandé que la flèche indiquant le principe de voirie reliant l'accès B' soit un peu allongée vers l'Est, en direction de la RD5.

La communauté de communes indique qu'elle prend en compte les remarques du Département.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Cette modification découle d'un long échange avec le Département du Calvados pour la réalisation des accès. Le projet de modification, abondé par la prise en compte des remarques du Département, m'apparaît justifié.

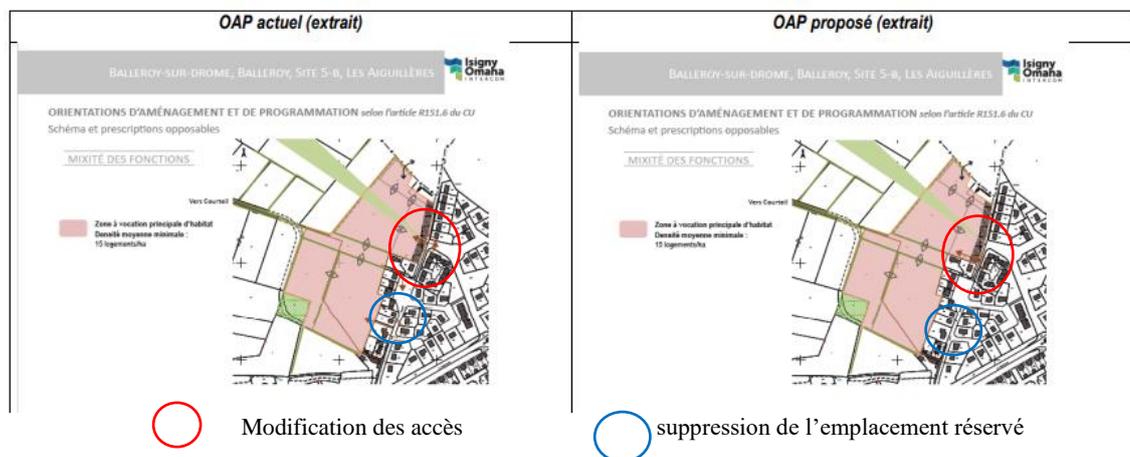
#### 11.5.3.2 Suppression de l'OAP 2-D à Isigny-sur-mer (point 2.4.2 du dossier)

Une parcelle en friche, en secteur Ub, est couverte par l'OAP 2-D, qui prévoit une vocation principale pour de l'habitat. Or, ce secteur est concerné par le risque de submersion marine, une partie étant même à plus d'un mètre en dessous de niveau marin de référence, où le règlement interdit toute augmentation de la capacité d'accueil et d'hébergement. Pour remédier à cette situation, il est proposé de supprimer l'OAP. La commune d'Isigny-sur-mer envisage d'y réaliser des aménagements dont un parking.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** ce point de la modification du PLUi est totalement justifié.

#### 11.5.3.3 Modification de l'OAP 5-B à Balleroy-sur-Drôme (point 2.4.3 du dossier)

La modification de l'OAP 5-B est consécutive au changement de zonage d'une bande de terrain à Balleroy pour améliorer les accès du site les Aiguillères à Balleroy-sur-Drôme (point 2.3.6 du dossier d'enquête et 11.5.2.6 du présent rapport). Elle porte donc sur les accès et la desserte. De ce fait, elle prévoit la suppression de l'emplacement réservé 5.11.

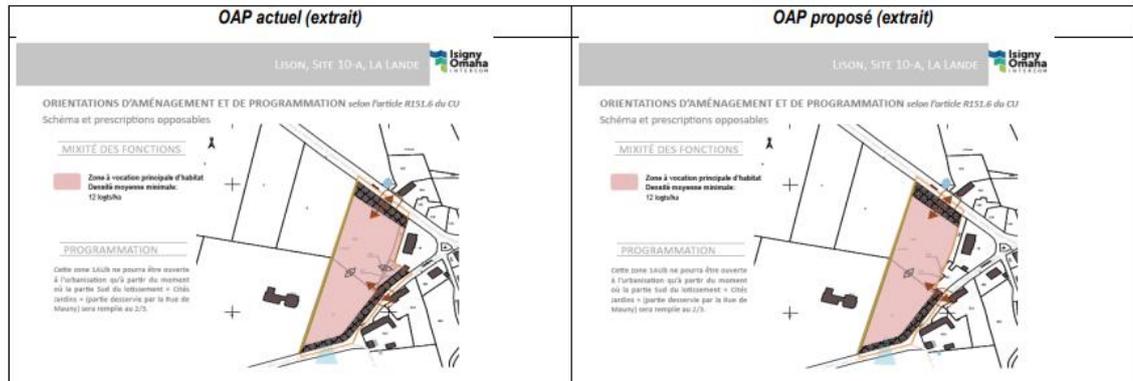


**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Cette modification apparaît totalement adaptée.

#### 11.5.3.4 Modification de l'OAP 10-A à Lison (point 2.4.4 du dossier)

La modification de l'OAP 10-A à Lison est consécutive au changement de zonage d'une partie de la zone 1AUB pour extraire une partie du jardin de la maison voisine, qui avait été intégrée par erreur dans la zone (point 2.3.7 du dossier d'enquête et 11.5.2.7 du présent

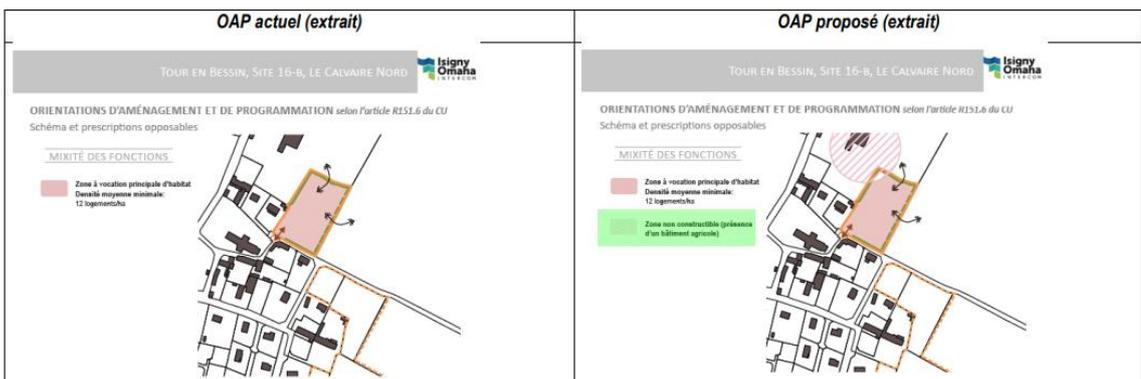
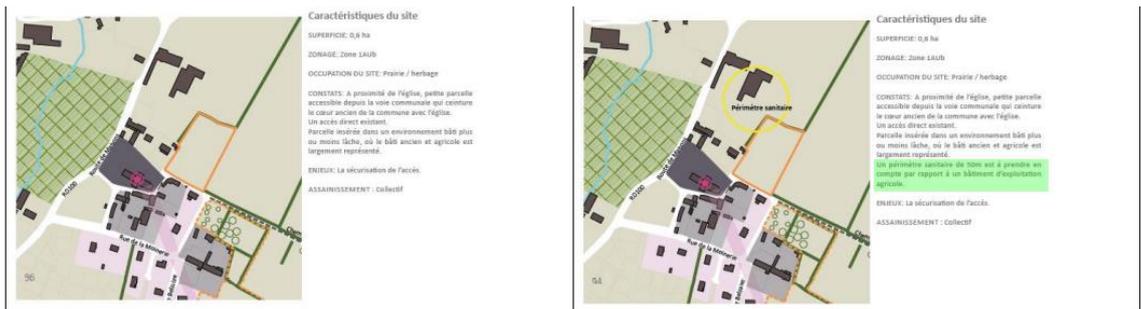
rapport). Elle porte donc sur le cartouche présentant le zonage, la suppression de la relation à créer entre la zone 1AUB et les parcelles de la zone Ua, et l'adaptation de la « frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant ou créé ».



**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Cette modification apparaît totalement adaptée.

11.5.3.5 Modification de l'OAP 16-B à Tour-en-Bessin (point 2.4.5 du dossier)

Le site du Calvaire Nord, à Tour en Bessin, se situe à proximité d'une petite exploitation agricole (régime du règlement sanitaire départemental). Une distance de 50 mètres doit être respectée entre le bâtiment recevant des animaux et les habitations. Une partie du secteur couvert par l'OAP est inclus dans ce périmètre sanitaire. Pour faire respecter la distance lors de l'aménagement de la zone, l'information est ajoutée à l'OAP par le report graphique du périmètre sanitaire et la mention écrite « un périmètre sanitaire de 50 mètres est à prendre en compte par rapport à un bâtiment d'exploitation agricole ».



**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Cette modification apparaît totalement adaptée.

#### 11.5.3.6 Modification de l'OAP 26-B à Crouay (point 2.4.6 du dossier)

La commune de Crouay dispose d'un secteur 1AUx à destination d'activités couvert par l'OAP 26-B. Alors qu'il s'agit d'un secteur d'activités, l'OAP fait référence à l'OAP thématique 3.1.2 « Echancier d'urbanisation des zones 1AU » qui est destinée aux zones à urbaniser à vocation d'habitat. Il est proposé de corriger cette erreur matérielle en supprimant la référence à l'OAP thématique.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Cette modification apparaît totalement adaptée.

#### 11.5.3.7 Modification de l'OAP 48-A Saon (point 2.4.7 du dossier)

Le secteur 1AUB de La Plaise à Saon fait l'objet d'une OAP (n°48-A). Cette OAP fait référence à un emplacement réservé pour l'accès à cette zone.

La commune souhaite supprimer la référence à cet emplacement réservé dans l'OAP, sans toutefois le supprimer. Cela laisserait la possibilité que l'accès soit pris en charge par le porteur de projet.

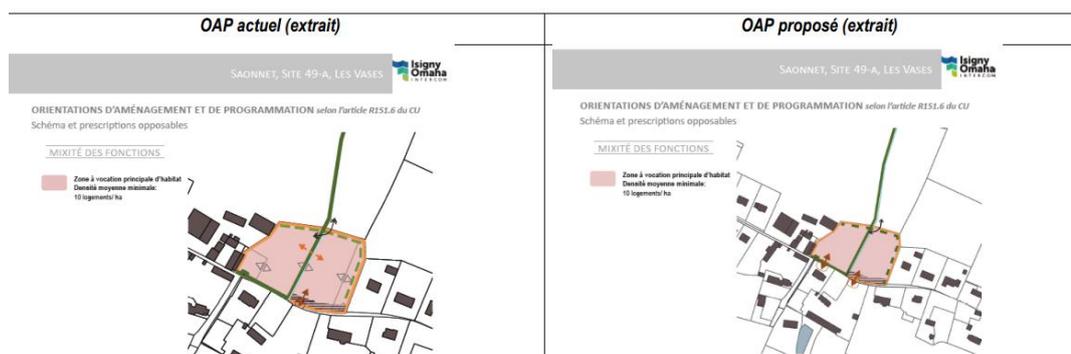
**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Les accès ne sont pas modifiés, l'emplacement réservé est maintenu. La référence expresse à cet emplacement réservé peut être supprimée sans incidence sur la compréhension et l'application de l'OAP.

#### 11.5.3.8 Modification de l'OAP 49-A à Saonnet (point 2.4.8 du dossier)

Au lieu-dit Les Vases à Saonnet, il existait une « dent creuse » d'une superficie de 6000m<sup>2</sup>. Lors de l'élaboration du PLUi, il a été décidé de couvrir ce secteur avec une OAP (49-A).

Une autorisation d'aménager pour une partie de ce secteur a été délivré avant l'approbation du PLUi.

De plus, un certain nombre de prescriptions compliquent l'aménagement de la zone restante (connexion avec le ruisseau, relations à créer entre les différentes unités foncières). Enfin, il serait nécessaire d'ajouter un « accès véhicule » et un « carrefour à sécuriser » sur la partie Ouest de l'OAP, c'est-à-dire celle ayant bénéficié de l'autorisation d'aménager.



**Commentaire du commissaire-enquêteur** : Initialement, l'accès de la partie Ouest se faisait par la partie Est. Le permis d'aménager, qui a été délivré, vient contrarier ce point. La partie Ouest a donc son propre accès. Dès lors, il n'est plus nécessaire d'avoir une interconnexion entre les deux parties en traversant le ruisseau, ce qui le préservera davantage. La communauté de communes est bien obligée de prendre en compte cet état de fait et le projet de modification de l'OAP est cohérent.

#### **11.5.4 – Les modifications liées aux emplacements réservés**

Les différentes modifications de zonage et d'OAP ainsi que la création et la suppression d'emplacements réservés conduisent à modifier la liste de ces derniers.

Le projet de modification propose donc :

- L'ajout de l'emplacement réservé à Vierville-sur-mer, d'une superficie de 10296m<sup>2</sup>, au bénéfice de la commune de Vierville-sur-Mer, destiné à la réalisation de stationnement (point 2.3.19 du projet de modification et 11.5.2.19 du présent rapport) ;
- La suppression de l'emplacement réservé n°15-6 à Vierville-sur-Mer (point 2.3.20 du projet de modification et 11.5.2.20 du présent rapport) ;
- La suppression de l'emplacement réservé n°7-5 à Formigny car Isigny-Omaha Intercom est devenue propriétaire de la parcelle où était situé cet emplacement réservé (point 2.3.21 du projet de modification et 11.5.2.21 du présent rapport) ;
- L'ajout d'un emplacement réservé au Molay-Littry, d'une surface de 3236 m<sup>2</sup>, au bénéfice de la commune du Molay-Littry, destiné à la réalisation d'un cheminement doux (point 2.4.1 du projet de modification et 11.5.3.1 du présent rapport) ;
- La suppression de l'emplacement réservé n°5-11 à Balleroy-sur-Drôme du fait de la modification de zonage et d'OAP pour la zone 1AUbsr du site des Aiguillères (points 2.3.6 et 2.4.3 du projet de modification et 11.5.2.6 et 11.5.3.3 du présent rapport).

Le tableau est donc modifié en conséquence.

**Commentaire du commissaire-enquêteur** : Toutes les modifications relatives aux emplacements réservés sont prises en compte.

#### **11.5.5 – Les adaptations relatives aux servitudes d'utilité publique**

Plusieurs servitudes radioélectriques, au profit de France Telecom devenue Orange et de Télédiffusion France, ont été supprimées. Les décrets liés à ces servitudes seront supprimés de la pièce 5.2.1 (Servitudes d'Utilité Publique) du PLUi. Les plans des Servitudes d'Utilités Publiques 5.2.2.1 (Secteur Nord) et 5.2.2.2 (Secteur Ouest) seront mis à jour. Il n'y a pas de modification à apporter au plan 5.2.2.3 (Secteur Sud).

**Commentaire du commissaire-enquêteur** : Cette suppression des servitudes d'utilité publique s'impose à la communauté de communes.

### **Remarque du commissaire-enquêteur sur les servitudes d'utilité publique :**

Il pourrait être utile de rectifier des erreurs matérielles qui se sont glissées dans la légende du plan des servitudes d'utilité publique. Il s'agit :

- Concernant la servitude relative aux sites inscrits et classés
  - Les deux entités correspondent exactement au même périmètre (doublon)
  - Il serait plus intéressant de faire une distinction entre site inscrit et site classé dans la légende
- Concernant la servitude AC1 (périmètres de protection des eaux potables), la légende « zone de captage » est inutile
  
- Concernant la servitude ELP (servitude de passage des piétons sur le littoral), le point de légende « zone de protection du littoral » n'a pas lieu d'être car seuls des « sentiers piétonniers » sont présent sur le territoire d'IOI
- Ecrire RN13 au lieu de RN113
- La légende de la servitude PT1 a été oublié, alors que cette servitude apparaît bien sur le plan (à Ste Honorine des Pertes notamment).

### **11.5.6 – Les modifications apportées au rapport de présentation**

Les modifications du PLUi induisent des modifications de la pièce 1.4 du rapport de présentation. La pièce 1.4 avec les modifications apportées était incluse dans le dossier d'enquête publique.

Enfin, le dossier présente la modification des superficies de chacune des zones et des différents secteurs. On peut retenir que la zone Urbaine perd 0,47 ha, la zone A Urbaniser perd 0,08 ha, la zone Naturelle perd 6,39 ha. La perte de ces superficies profite à la zone Agricole, qui compte désormais 6,94 ha supplémentaires.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** les modifications sont prises en compte. Le projet de modification ne conduit pas à une augmentation des zones constructibles ou à urbaniser.

## XII – REPONSE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC :

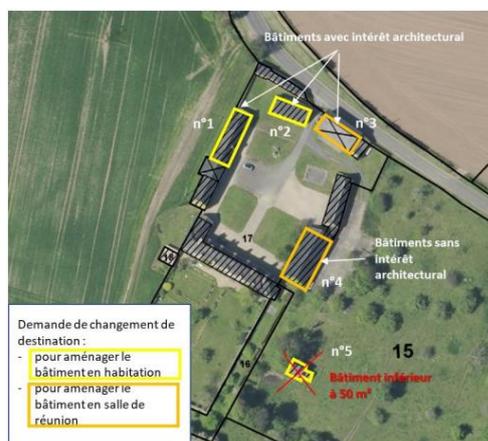
### 12.1 Observations déposées sur le registre « papier » déposé à l'antenne intercommunale de Formigny-la-Bataille

L'observation n°1 est de monsieur Dominique DESTOR, qui demande que les différents bâtiments de la propriété « la Tonnellerie », située 28 rue du château d'eau à Grandcamp-Maisy, (parcelles AY 16, 17 et 18) soient étoilés en vue d'un changement de destination (salle de réunion pour le bâtiment A et habitation pour le bâtiment B) (plan joint). Il est à noter que cette observation est déposée par monsieur Bertrand LESTELLE.

La communauté de communes répond que, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, plusieurs critères ont été déterminés par IsignyOmaha Intercom pour identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination. Ces bâtiments doivent respecter les critères suivants :

- N'être soumis à aucun risque naturel important (inondation, mouvement de terrain, remontée de nappe, etc.),
- Être situés en dehors du périmètre de réciprocité de 100 mètres d'une exploitation agricole pérenne,
- Disposer des réseaux (eau potable, électricité),
- Présenter des murs porteurs (ils ne doivent pas constituer une ruine),
- Disposer d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher mobilisable de plus de 50 m<sup>2</sup>.

Cinq bâtiments font l'objet d'une demande d'étoilage dans cette observation n°1 : quatre de ces bâtiments respectent les critères susmentionnés et un bâtiment ne respecte pas ces critères (bâtiment de 46 m<sup>2</sup> donc inférieur à 50 m<sup>2</sup>). Ainsi, Isigny-Omaha Intercom accède à cette demande uniquement pour les 4 bâtiments respectant les critères susmentionnés seront étoilés. Parmi ces 4 bâtiments : - trois bâtiments présentent un intérêt architectural : ils seront identifiés dans le règlement graphique avec le figuré suivant : ★ et pourront évoluer vers les sous-destinations de logement, d'hébergement hôtelier et touristique et de bureau tandis que le quatrième bâtiment, qui ne présente pas d'intérêt architectural, sera identifié dans le règlement graphique avec le figuré suivant : ☆ et pourra évoluer vers de l'activité économique uniquement, vers les sous-destinations d'artisanat et commerce de détail, d'industrie, de bureau et d'entrepôt.





Vue sur les bâtiments n°2 et 3



Vue sur le bâtiment n°4

**A mon sens**, il y a lieu de prendre en compte la réponse de la communauté de communes. La sélection des bâtiments se fait avec les critères retenus lors de l'élaboration du PLUi.

L'observation n° 2 est de monsieur et madame Christophe et Magali ANGUE, qui ont une activité d'hébergement de tourisme rural à Saint-Laurent-sur-mer. Ils demandent :

- La rectification d'une erreur matérielle dans le document du PLUi, qui a conduit à créer un STECAL sur les parcelles 28, 150, 151, 153, 153 et une partie de la parcelle 25 au lieu des parcelles 28, 150, 151, 152, 153 et une partie de la parcelle 25. Par conséquent, ils demandent que le règlement graphique intègre bien la parcelle 152 dans le STECAL créé. ;

- L'extension du STECAL sur la totalité de la parcelle 25, classée en zone N, afin d'y proposer 5 logements plus confortables.

Monsieur et madame ANGUE ne comprennent pas pourquoi cette extension leur est refusée depuis 10 ans alors que leur activité est existante alors que le projet de modification prévoit la création d'un secteur naturel touristique sur la même zone N, quasiment en face de leur propriété pour l'accueil de camping-cars (point 2.3.3 du projet de modification). Il est joint plusieurs plans à cette observation.

La communauté de communes répond :

- Concernant l'erreur matérielle mentionnée par le demandeur, qu'il n'y a pas d'erreur matérielle. La STECAL intègre bien la parcelle n°152



Extrait du zonage du PLUi

- Concernant la demande d'extension du STECAL sur la totalité de la parcelle n°25 (1,66 ha), que le STECAL est situé au sein d'une zone naturelle et agricole, mais aussi sur une commune littorale. De ce fait, la demande doit respecter la loi Littoral et notamment l'article L.121-8 du code de l'urbanisme qui dispose que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations et des villages existants. Le STECAL faisant l'objet de la demande n'étant pas considéré comme une agglomération ou un village, son extension n'est pas possible.

On précisera ici que pour les communes littorales, il ne pourra être autorisé que les extensions des bâtiments existants, et non les nouvelles constructions (Cour administrative d'appel de Nantes, 28 mars 2006, requête n°05NT00824, Cne de Plouharnel), et ceci en dehors de la bande littorale des cent mètres (Cour administrative d'appel de Nantes, 22 octobre 2018, requête n°17NT00612). Le règlement écrit apporte déjà ces différences de traitement entre commune littorale et commune non littorale pour les STECAL (zones Nl, Nm, Nx, Al et Ax). Ainsi, Isigny-Omaha Intercom n'accède pas à cette demande.

**A mon sens**, il convient de donner acte à la réponse de la communauté de communes, qui rappelle les dispositions de la loi Littoral.

L'observation n° 3 est de monsieur Emmanuel TAMPE, demeurant à Castillon, qui demande que sur la parcelle B233 au lieu-dit « La Sainte Martinerie » à La Folie, le bâtiment situé à l'Ouest de la propriété soit étoilé, ce bâtiment présentant un intérêt architectural certain.

Par ailleurs, monsieur TAMPE fait remarquer que sur la parcelle B97, la zone marécageuse est moins importante que celle reportée sur les plans.

Il est à noter qu'un des bâtiments de la propriété est étoilé et qu'en ma qualité de commissaire-enquêteur, je me suis rendue sur place et ai pris des photos afin d'identifier clairement les différents bâtiments :



Bâtiment actuellement étoilé

Bâtiment objet demande (face à la maison principale)

La communauté de communes répond que dans le cadre de l'élaboration du PLUi, plusieurs critères ont été déterminés par Isigny Omaha Intercom pour identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination. Ces bâtiments doivent respecter les critères suivants :

- N'être soumis à aucun risque naturel important (inondation, mouvement de terrain, remontée de nappe, etc.),
- Être situés en dehors du périmètre de réciprocité de 100 mètres d'une exploitation agricole pérenne,
- Disposer des réseaux (eau potable, électricité),
- Présenter des murs porteurs (ils ne doivent pas constituer une ruine),
- Disposer d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher mobilisable de plus de 50 m<sup>2</sup>.

Le bâtiment faisant l'objet d'une demande d'étoilage respecte ces critères. Ainsi, Isigny Omaha Intercom accède à cette demande. Le bâtiment présentant un intérêt architectural, il sera identifié dans le règlement graphique avec le figuré suivant : ★ et pourra évoluer vers les sous-destinations de logement, d'hébergement hôtelier et touristique et de bureau

Concernant la remarque liée aux zones humides, on précisera que les données apparaissant sur le plan de zonage sont issues de la DREAL Normandie.

**A mon sens**, il y a lieu de prendre en compte la réponse de la communauté de communes. La sélection des bâtiments se fait avec les critères retenus lors de l'élaboration du PLUi.

L'observation n°4 est de la commune de Trungy qui, en complément de son observation sur le registre dématérialisé, joint un document graphique, pour identifier l'ensemble concerné par la demande d'étoilage pour les bâtiments situés au lieu-dit « le Rosnay » à Trungy.

Il est à noter que cette observation est à rapprocher de l'observation n° 24 du registre dématérialisé.

La communauté de communes répond que, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, plusieurs critères ont été déterminés par Isigny Omaha Intercom pour identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination. Ces bâtiments doivent respecter les critères suivants :

- N'être soumis à aucun risque naturel important (inondation, mouvement de terrain, remontée de nappe, etc.),
- Être situés en dehors du périmètre de réciprocité de 100 mètres d'une exploitation agricole pérenne,
- Disposer des réseaux (eau potable, électricité),
- Présenter des murs porteurs (ils ne doivent pas constituer une ruine),
- Disposer d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher mobilisable de plus de 50 m<sup>2</sup>.

D'après le PLUi, deux critères ne sont pas respectés car le bâtiment est situé en zone inondable selon les données de la DREAL et situé à moins de 100 m d'un bâtiment d'exploitation agricole. Cependant, le porteur de projet a réalisé et fourni une étude topographique montrant la non-localisation en zone inondable des bâtiments objet de la demande d'étoilage, permettant de lever le critère concernant les risques naturels.

Par ailleurs, au regard de la dérogation au principe de réciprocité accordée par la Chambre d'Agriculture dans un avis en date du 23 novembre 2021, conformément aux dispositions de l'article L. 111-3 al. 4 du code rural, et au regard de du protocole d'accord transactionnel réalisé le propriétaire des bâtiments à étoiler et du propriétaire-exploitant, Isigny-Omahia Intercom accepte la demande d'étoilage des trois bâtiments qui seront étoilés avec intérêt architectural.



Extrait de zonage présentant les bâtiments qui seront étoilés

**A mon sens**, il y a lieu de prendre en compte la réponse de la communauté de communes. La sélection des bâtiments se fait avec les critères retenus lors de l'élaboration du PLUi.

L'observation n° 5 est de la commune d'Englesqueville-la-Percée, qui demande que soit revue le règlement concernant les limites séparatives et le seuil de 30% pour l'agrandissement des constructions ainsi que le changement de destination des bâtiments.

La communauté de communes répond :

- Concernant le point sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la modification du PLU propose au point n°2.2.11 de modifier les dispositions relatives à l'implantation. Pour rappel, le règlement écrit du PLU approuvé en mars 2021 indique que les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives. Ce point de règlement pose problème pour des petites parcelles ou des parcelles étroites. C'est pourquoi, il est proposé de remplacer cette distance d'implantation de 5 mètres des limites séparatives à 1 m des limites séparatives.

- Concernant le point sur le seuil de 30% pour l'agrandissement des constructions, le point n°2.2.9 de la modification vise à adapter les dispositions relatives aux extensions des bâtiments d'habitation en Zones Agricole et Naturelle. Afin d'apporter plus de souplesse à ce point de règlement, il est proposé :

En commune non littorale :

- De supprimer la référence à l'implantation dans un rayon les 50 m de l'habitation, car une extension est forcément en continuité du bâtiment initial ;

- Dans le cas d'un bâtiment initial de surface supérieure à 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol : de ne pas préciser de limite d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux (indiqué 150 m<sup>2</sup> dans le règlement) du fait de la présence de bâtiments dépassant déjà cette emprise sur le territoire intercommunal, mais plutôt de préciser une limite d'emprise au sol supplémentaire après travaux de 100 m<sup>2</sup>. La mention de non dépassement de 30% de l'emprise au sol du bâtiment initiale est maintenue ;

- Dans le cas d'un bâtiment initial de surface égale ou inférieure à 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol : la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol total du bâtiment après travaux est maintenue, mais le non-dépassement de 40% de l'emprise est remplacé par le nondépassement de 1,5 fois l'emprise au sol du bâtiment initial.

En commune littorale :

- De supprimer la référence à l'implantation dans un rayon les 50 m de l'habitation, car une extension est forcément en continuité du bâtiment initial ;

- De supprimer la limite d'extension de « 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol total du bâtiment après travaux » du fait de la présence de bâtiments dépassant déjà cette emprise sur le territoire intercommunal. L'extension reste cadrée par le non-dépassement de 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial, mais il sera ajouté que la limite d'emprise au sol supplémentaire après travaux sera limitée à 100 m<sup>2</sup>. Cette modification va permettre des évolutions du bâti tout en la limitant du fait d'être en commune littorale.

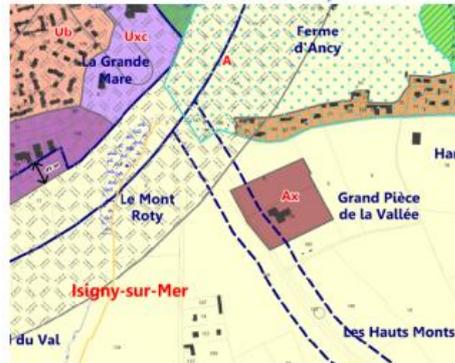
Afin de tenir compte des remarques des Personnes Publiques Associées (voir Mémoire en Réponse aux avis des PPA), il est proposé d'ajouter que les extensions ne soient autorisées qu'une seule fois après la date d'approbation du PLUi.

- Concernant le point sur le changement de destination des bâtiments, les demandes de changement de destination sont analysées au cas par cas, et doivent respecter les critères définis dans le cadre du PLUi.

**A mon sens, il convient de prendre acte de la réponse de la communauté de communes.**

L'observation n° 6 est de monsieur Dominique LEGRAND, qui demande que le PLUi soit modifié de manière à permettre la construction du magasin agricole d'Isigny-sur-mer au même endroit et éviter ainsi qu'il soit déplacé dans la zone artisanale, avec tous les dangers que cela représente.

A cette observation, la communauté de communes répond que cette demande concerne la zone Ax au lieu-dit « Grande pièce de la Vallée ».



Isigny-sur-Mer est une commune estuarienne, elle est donc soumise aux dispositions de la loi Littoral et notamment l'article L.121-8 du code de l'urbanisme qui dispose que « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants ». En dehors des agglomérations et villages, seule l'extension des constructions existantes est autorisée. Le Conseil d'Etat confirme que la loi Littoral et le principe de continuité avec les agglomérations et les villages existants permet l'extension d'une construction existante en dehors des agglomérations et villages (CE, 3 avril 2020, req. n° 419139)), et ceci en dehors de la bande littorale des cent mètres (Cour administrative d'appel de Nantes, 22 octobre 2018, requête n°17NT00612)

Toutefois, pour les commerces et activités de service situés en zone agricole, le PLUi les a identifiés comme des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée prévus par l'article 13 du Code de l'Urbanisme qui dispose « 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 autorisés 1° Des constructions. [...]. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. ». Dans la perspective d'assurer une capacité d'accueil à caractère limité, l'emprise des nouvelles constructions ne peut pas excéder 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, ces espaces nécessitant souvent des superficies importantes en termes de voirie, stockage pour leurs activités. En commune littorale, seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des extensions autorisées ne dépasse pas 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Ainsi, le magasin agricole d'Isigny-sur-Mer pourra s'agrandir à hauteur de 30% du bâtiment existant.

**A mon sens**, il y a lieu de prendre acte la réponse de la communauté de communes, qui prend en compte les dispositions de la loi Littoral.

L'observation n°7 est de monsieur Marc CHAPERON, domaine les Pieris à Grandcamp-Maisy, qui dans un dossier joint à l'observation, demande la réintégration de la parcelle B132 « hameau Poix », d'une superficie de 6525 m<sup>2</sup>, dans le STECAL A1 existant.

Dans ce courrier, monsieur CHAPERON mentionne que sa demande s'inscrit dans les objectifs du PLUi, dans le respect de la Loi Littoral notamment, dans le cadre du développement programmé depuis 2016 du domaine des Pieris et du développement touristique. Il rappelle ensuite l'historique et évolution de ce domaine.

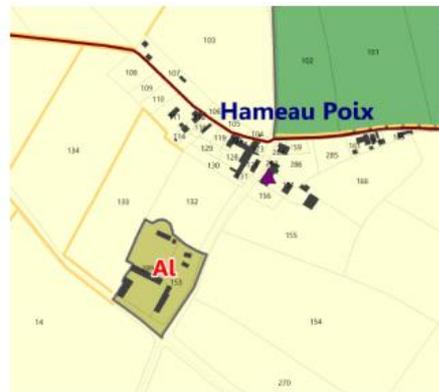
Il rappelle que le domaine participe au développement économique de la région, qu'il est engagé dans une démarche éco-responsable.

Il ajoute, qu'en 2015, il bénéficiait d'un classement en zone At, d'une surface de 1,46 ha, qu'en 2017 il a bénéficié d'un permis de construire pour deux logements touristiques, qu'il a créé une réserve à incendie. Il mentionne que lors de la modification du PLU de Grandcamp, il disposait de cette même superficie et que le projet du PLUi lui maintenait cette même surface de STECAL.

Monsieur CHAPERON indique que l'intercommunalité, au cours de l'enquête publique concernant le PLUi, a fait le choix de réduire la superficie du STECAL de 0,7 ha, ceci malgré la position de la commission d'enquête, qui préciserait dans son rapport « la commission regrette que le volet économique n'ait pas été retenu pour donner satisfaction au requérant, d'autant que la surface en jeu, 0,7 ha, est insignifiante au regard des STECAL sur l'ensemble du PLUi ». Il rappelle qu'il a procédé aux aménagements de la phase 1 dans le respect de la réglementation et que le projet de phase 2, qui correspond à la superficie qui lui a été retirée, n'est que la continuité d'une phase 1 réussie.

Il conclut en réitérant sa demande de voir la parcelle 132 réintégrer le STECAL AI et joint plusieurs annexes, auxquelles il convient de se référer également.

La communauté de communes répond que le STECAL est ici situé au sein d'une zone agricole, mais aussi sur une commune littorale. De ce fait, la demande doit respecter la loi Littoral et notamment l'article L.121-8 du code de l'urbanisme qui dispose que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations et des villages existants. Le STECAL faisant l'objet de la demande n'étant pas considéré comme une agglomération ou un village, son extension n'est pas possible car contraire au principe de continuité de l'article L. 121-8 CU.

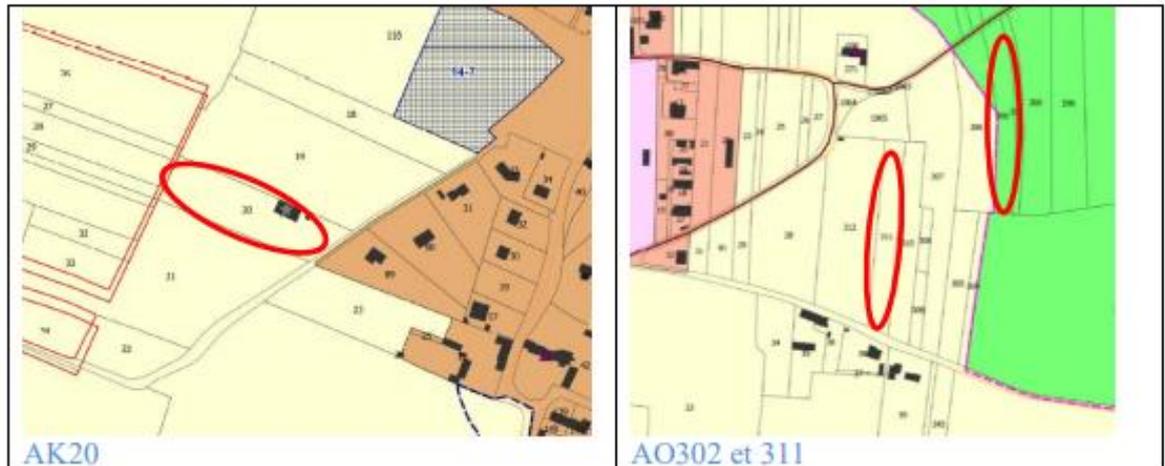


On précisera ici que pour les communes littorales, il ne pourra être autorisé que les extensions des bâtiments existants, et non les nouvelles constructions (Cour administrative d'appel de Nantes, 28 mars 2006, requête n°05NT00824, Cne de Plouharnel), et ceci en dehors de la bande littorale des cent mètres (Cour administrative d'appel de Nantes, 22 octobre 2018, requête n°17NT00612). Le règlement écrit apporte déjà ces différences de traitement entre commune littorale et commune non littorale pour les STECAL (zones NI, Nm, Nx, AI et Ax). De ce fait, Isigny-Omaha Intercom ne peut pas accéder à cette demande.

**A mon sens**, il y a lieu de prendre acte de la réponse de la communauté de communes, qui prend en compte les dispositions de la loi Littoral. Les documents présentés montrent la qualité du domaine et des projets, qui ne peuvent hélas aboutir du fait de l'application de la loi Littoral.

L'observation n° 8 est de monsieur Alain LEBOURGEOIS, 10 chemin commes angles à Saint-Laurent-sur-mer, qui demande la possibilité de créer 6 emplacements de camping-cars sur la parcelle AK 20, de 45a97ca et sur les parcelles AO302 et 311. Il évoque cette possibilité dans le cadre d'un camping à la ferme.

La communauté de communes répond que la localisation des parcelles est indiquée ci-après, sur la commune de Saint-Laurent-sur-Mer qui est une commune littorale.



La parcelle AK20 est située dans une zone agricole, à proximité du secteur Uh des Fosses Taillis. Ce secteur est considéré comme un « secteur déjà urbanisé » au titre de la Loi Littoral, et non comme un village ou une agglomération.

Les parcelles AO302 et 3011 sont situées au sein de zones agricole et naturelle.

La commune est soumise aux dispositions de la loi Littoral et notamment à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme qui dispose que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations et des villages existants. Les parcelles faisant l'objet de la demande n'étant pas localisées en continuité d'une agglomération ou d'un village, le projet n'est pas réalisable au titre de la Loi Littoral.

De ce fait, Isigny-Omaha Intercom n'accède pas à cette demande.

**A mon sens**, il y a lieu de prendre acte de la réponse de la communauté de communes, qui prend en compte les dispositions de la loi Littoral et ne peut donner une suite favorable.

L'observation n° 9 est de madame BUON et monsieur COLLEVILLE, propriétaires concernés par le projet de modification 2.3.3.

Ils tiennent à préciser que les emplacements resteront en herbe, ne feront l'objet d'aucun encaissement et qu'ils souhaitent que les emplacements ne soient pas fixes et puissent être déplacés pour laisser l'herbe pousser. Ils précisent que la construction des sanitaires se fera sur la partie du terrain classée en zone UB et qu'ils sont en cours d'acquisition d'une partie de la parcelle voisine (pour la sortie) et qu'une sortie peut aussi être réalisée dans le fond de la parcelle pour accéder à la voie communale.

Enfin, ils ajoutent que l'autre partie du terrain restera en prairie avec des plantations (plan joint).

La communauté de communes répond qu'elle prend note de ces éléments qui viennent appuyer les justifications apportées au point n°2.3.3 de la notice de présentation de la modification.

**A mon sens**, on peut retenir que la parcelle se situe en continuité immédiate du village. Toutefois, force est de constater qu'elle constitue une pénétrante dans la zone Naturelle, qui doit être préservée.

L'observation n°10 est de monsieur Gilbert LOISEL, qui précise être propriétaire d'une parcelle à Louvières, cadastrée 382 B 313, pour laquelle il demande un classement permettant de la rendre constructible pour y faire une habitation principale, sachant que cette parcelle, sur laquelle il y a un petit chalet, est viabilisée.

A cette observation, la communauté de communes répond que la localisation de la parcelle est indiquée ci-après, sur la commune de Louvières qui est une commune littorale.



La procédure engagée est une procédure de modification du PLUi de droit commun soumise aux articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme. Par conséquent, son objet ne peut pas avoir pour effet de réduire une zone agricole et naturelle. La parcelle est située au sein d'une zone agricole, la rendre constructible reviendrait à réduire une zone agricole, ce qui n'est pas autorisé avec une procédure de modification du PLUi.

Par ailleurs, la commune déléguée de Louvières étant une commune littorale, celle-ci est soumise aux dispositions de la loi Littoral et notamment l'article L.121-8 du code de l'urbanisme qui dispose que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations et des villages existants. La parcelle faisant l'objet de la demande n'étant pas localisée en continuité d'une agglomération ou d'un village, la parcelle ne peut pas être rendue constructible au titre de la Loi Littoral.

De ce fait, Isigny-Omaha Intercom n'accède pas à cette demande.

**A mon sens**, il y a lieu de prendre acte de la réponse de la communauté de communes, qui prend en compte les dispositions de la loi Littoral et ne peut donner une suite favorable.

L'observation n° 11 est de monsieur Alain GERVAIS, maire de la commune FORMIGNY-LA-BATAILLE qui, en complément de l'observation n°22 du registre dématérialisé dépose une pièce complémentaire :

- l'arrêté du 17 février 2014 concernant les aires naturelles de camping ;
- un plan de situation ;
- une carte situant la parcelle et le tracé de la « vélo maritime ».

Il est à noter : cette observation est à rapprocher de l'observation n° 22 du registre dématérialisé.

A cette observation, la communauté de communes répond que la demande se réfère au point de modification n°2.3.2 de la notice de présentation portant sur la création d'un STECAL. On précisera ici que la commune déléguée de Formigny n'est pas une commune littorale.

Le code de l'urbanisme autorise à son article L.151-13, que « le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL). Dans ces zones, la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Compte-tenu :

- de la localisation trop isolée du projet au sein de zones naturelles et agricoles,
- de l'éloignement du projet par rapport aux commerces et services et de toute autre forme d'habitat,
- d'un accès au projet empruntant des routes assez étroites depuis les axes principaux,
- de l'avis défavorable de la CDPENAF sur la délimitation de ce STECAL à Formigny,

Isigny-Omaha Intercom décide de ne pas poursuivre ce point de modification et donc de ne pas créer de STECAL NI à Formigny.

**A mon sens**, il y a lieu de prendre acte de la réponse de la communauté de communes, qui prend en compte les dispositions de la loi Littoral et ne peut maintenir son projet.

L'observation n° 12 est de monsieur Loïc PERIOT, maire adjoint de TREVIERES, qui dépose un courrier signé des membres du conseil municipal qui s'opposent à la modification du PLUi en ce qu'elle concerne, pour la zone Ux1, la suppression du seuil de 250 m<sup>2</sup> et la mention « ne pas concerner une vente de produits alimentaires à destination du grand public ».

Les conseillers signataires craignent que la suppression des ces dispositions viennent mettre en cause la survie des petits commerces locaux. Ils font remarquer que, depuis 2015, sur la commune de Trévières notamment, plus de 24 professionnels (dont 3 commerçants) se sont installés, qu'aucun pas de porte n'est vide et qu'il y a eu beaucoup d'investissement public pour revitaliser les centre-bourgs.

Ils rappellent que la communauté de communes ISIGNY-OMAHA-INTERCOM a pris la compétence « développement économique », que de ce fait elle a l'obligation de préserver les commerces des centre-bourgs, de trouver un équilibre, une équité et une complémentarité entre les centre-bourgs et les zones artisanales, qu'elle ne doit pas laisser

s'installer sur ces zones les mêmes commerces que ceux existant dans le bourg car cela les mettrait en péril et porterait atteinte à la survie des bourgs, au cadre de vie et aux services rendus à leurs habitants.

La communauté de communes répond : La demande se réfère au point de modification n°2.2.2. Ce point de modification a fait l'objet de remarques des PPA (Conseil départemental du Calvados et SCoT du Bessin). Pour tenir compte des différentes remarques, y compris celle de la commune de Trévières, et des commerçants de Trévières (observation n°15 du registre de Formigny), une nouvelle rédaction du règlement écrit de la zone Ux est proposée, permettant de maintenir le seuil de 250 m<sup>2</sup> pour les commerces de détails et activités artisanales affiliées à une activité commerciale de vente de biens ou de services permettant de favoriser les petits commerces au sein des bourgs, et de supprimer le seuil de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres activités artisanales.

Ainsi, la nouvelle rédaction est la suivante : En zone Ux, sont autorisés :

- les commerces de détail et activités artisanales affiliées à une activité commerciale de vente de biens ou de services, présentant une surface de plancher dédiée supérieure à 250 m<sup>2</sup>,
- les autres activités artisanales non affiliées à une activité commerciale sans conditions de surface.

**A mon sens**, il y a lieu de prendre acte de la réponse de la communauté de communes, qui prévoit une nouvelle rédaction de l'article du règlement écrit. Cette nouvelle formulation est davantage en adéquation avec le SCoT et les orientations du PADD.

L'observation n°13 est de monsieur Dominique BAUCHER, agriculteur à Trungy, qui fait part d'un refus de permis de construire du fait de la présence d'une zone humide et qui demande que, dans le cadre de la mise aux normes, il ait la possibilité de construire un bâtiment agricole dans cette zone humide (Lieu-dit Hardy à Trungy – Parcelle B 202 et 203).

Il joint à cette observation les plans de sa demande de permis de construire.

La communauté de communes répond que la localisation de la parcelle est indiquée ci-après, sur la commune de Trungy. Une partie des bâtiments est située en zone inondable (et non en zones humides comme l'indique le demandeur).



LA DDTM a émis un avis concernant les zones inondables (voir point n°2.2.13 du mémoire en réponse aux remarques des PPA) afin de distinguer dans la rédaction du PLUi les secteurs d'aléa fort (hauteur de submersion supérieure à 1 mètre) où toute nouvelle construction, extension et exhaussement sont interdits, des secteurs d'aléa faible à moyen (hauteur de

submersion inférieure à 1 mètre) où la construction d'un bâtiment agricole lié et nécessaire à l'exploitation agricole peut être autorisée sous certaines conditions.

Le zonage graphique et le règlement écrit seront modifiés afin de distinguer deux types de zones inondables :

- Les zones d'aléa faible à moyen aux risques d'inondation par débordement de cours d'eau (hauteur d'eau < 1 m),
- Les zones d'aléa fort à très fort aux risques d'inondation par débordement de cours d'eau (hauteur d'eau > 1 m).

La construction d'un bâtiment agricole lié et nécessaire à l'exploitation agricole sera autorisée sous conditions dans les zones d'aléa faible à moyen aux risques d'inondation.

Ainsi, ces conditions ne doivent permettre ces constructions ou extensions qu'à titre exceptionnel, et n'engendreront pas d'aggravation des risques de nuisance.

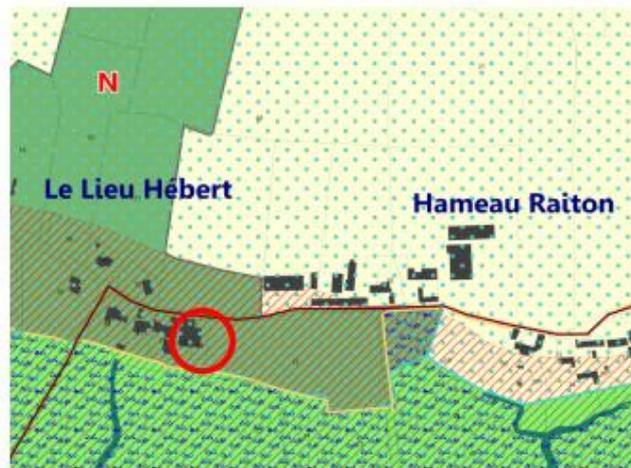
Les zones inondables du secteur du Lieu Hardy à Trungy sont classées en zone d'aléa faible aux inondations selon les dernières données de la DREAL (données SIG). Ainsi, cette nouvelle rédaction permettra au demandeur de réaliser des bâtiments dans le cadre de sa mise aux normes.

**A mon sens**, il y a lieu de prendre acte de la réponse de la communauté de communes. Le règlement revu à la demande des services de l'Etat sera plus précis et adapté. Les demandes de permis de construire doivent tenir compte du caractère inondable de la zone.

L'observation n° 14 est de madame Anne-Sophie DAUTRESOUL, exploitante agricole à Saint-Germain-du-Pert, qui demande le classement en zone A des parcelles ZC 73, ZC 74 et autres, actuellement classées en zone N, son exploitation agricole n'ayant pas été identifiée lors de l'élaboration du PLU de 2014, alors qu'elle est existante depuis 1985.

Elle précise avoir un projet d'extension du bâtiment existant pour permettre à l'exploitation de perdurer et souhaite pouvoir construire sur la parcelle ZC 74, en zone humide, sans limitation de superficie et en prenant en compte les obligations liées à la loi sur l'eau (Plan cadastral joint).

A cette observation, la communauté de communes répond que la localisation de la parcelle est indiquée ci-après, sur la commune de Saint-Germain-du-Pert. Les bâtiments sont situés en zone inondable (et non en zones humides comme l'indique le demandeur).



LA DDTM a émis un avis concernant les zones inondables (voir point n°2.2.13 du mémoire en réponse aux remarques des PPA) afin de distinguer dans la rédaction du PLUi les secteurs d'aléa fort (hauteur de submersion supérieure à 1 mètre) où toute nouvelle construction, extension et exhaussement sont interdits, des secteurs d'aléa faible à moyen (hauteur de submersion inférieure à 1 mètre) où la construction d'un bâtiment agricole lié et nécessaire à l'exploitation agricole peut être autorisée sous certaines conditions.

Le zonage graphique et le règlement écrit seront modifiés afin de distinguer deux types de zones inondables :

- Les zones d'aléa faible à moyen aux risques d'inondation par débordement de cours d'eau (hauteur d'eau < 1 m),
- Les zones d'aléa fort à très fort aux risques d'inondation par débordement de cours d'eau (hauteur d'eau > 1 m).

La construction d'un bâtiment agricole lié et nécessaire à l'exploitation agricole sera autorisée sous conditions dans les zones d'aléa faible à moyen aux risques d'inondation.

Ainsi, ces conditions ne doivent permettre ces constructions ou extensions qu'à titre exceptionnel, et n'engendreront pas d'aggravation des risques de nuisance. Les zones inondables du secteur du Lieu Hébert et du Hameau Raiton à Saint-Germain-du-Pert sont classées en zone d'aléa faible aux inondations selon les dernières données de la DREAL (données SIG). Ainsi, cette nouvelle rédaction permettra au demandeur de réaliser des bâtiments dans le cadre de sa mise aux normes.

On précisera qu'en zone naturelle, le règlement écrit autorise « les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes sans excéder 15 mètres de hauteur ».

**A mon sens**, il y a lieu de prendre acte de la réponse de la communauté de communes. En effet, les parcelles concernées sont situées en zone inondable, pour laquelle la zone Naturelle est le zonage adapté. Le règlement de la zone Naturelle permet les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes sans excéder 15 mètres de hauteur. Toutefois, s'agissant d'une exploitation agricole qui n'avait pas été recensée au moment de l'élaboration du PLUi, il y a lieu d'appliquer le zonage attribué aux autres exploitations agricoles. De même, elle doit être traitée comme les points 2.3.17 et 2.3.18 du projet de modification, qui portent sur le classement en zone Agricole d'exploitations agricoles situées en zone N.

L'observation n° 15 est au nom des COMMERCANTS de TREVIÈRES, qui dans leur lettre mentionnent leur inquiétude devant la modification du règlement des zones UX (suppression de la surface plancher de 250 m<sup>2</sup> - point 2.2.2).

Ils redoutent, du fait que le foncier est moins cher en zone artisanale, le départ voire la suppression des petits commerces dans le bourg alors que le bourg de Trévières est en zone de revitalisation rurale avec l'objectif départemental de « veiller au maintien d'une offre de commerces garante de l'attractivité des centres bourgs ».

Ils précisent que les commerces de Trévières sont des commerces indépendants, qui mettent en œuvre leur savoir-faire, leurs produits ou leurs services et que cet artisanat est un atout pour la région.

Par conséquent, ils indiquent ne pas s'opposer à l'installation de nouveaux commerces dans la zone de Formigny, mais à la condition que le seuil de 250 m<sup>2</sup> soit maintenu et que les commerces soient autres que ceux déjà existants en centre-bourg.

La communauté de communes répond que la demande se réfère au point de modification n°2.2.2. Ce point de modification a fait l'objet de remarques des PPA (Conseil départemental du Calvados et SCoT du Bessin). Pour tenir compte des différentes remarques, y compris celle de la commune de Trévières (observation n°12 du registre de Formigny), et des commerçants de Trévières une nouvelle rédaction du règlement écrit de la zone Ux est proposée, permettant de maintenir le seuil de 250 m<sup>2</sup> pour les commerces de détails et activités artisanales affiliées à une activité commerciale de vente de biens ou de services permettant de favoriser les petits commerces au sein des bourgs, et de supprimer le seuil de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres activités artisanales.

Ainsi, la nouvelle rédaction est la suivante : En zone Ux, sont autorisés :

- les commerces de détail et activités artisanales affiliées à une activité commerciale de vente de biens ou de services, présentant une surface de plancher dédiée supérieure à 250 m<sup>2</sup>,
- les autres activités artisanales sans conditions de surface.

**A mon sens**, il y a lieu de prendre acte de la réponse de la communauté de communes, qui prévoit une nouvelle rédaction de l'article du règlement écrit. Cette nouvelle formulation est davantage en adéquation avec le SCoT et les orientations du PADD.

L'observation n°16 est de madame Pauline LEFRANC, qui fait part de son inquiétude devant le projet de modification (points 2.3.2 et 2.3.3).

La modification du PLUi prévoit l'installation d'aires de camping sur les communes de Formigny et de Saint-Laurent-sur-mer alors que le territoire comprend déjà une quinzaine d'aires ou de camping. Consciente du principe de la libre concurrence, elle attire l'attention sur le fait que l'installation de ces aires mettrait en péril son activité personnelle puis les camping-cars représentent un tiers de sa clientèle.

Elle se dit prête à échanger sur ce sujet.

La communauté de communes répond qu'Isigny-Omaha Intercom a tout à fait conscience du nombre important de porteurs de projet pour l'installation d'aires de campings ou camping-cars.

Chaque demande est analysée avec soin, et devra respecter le règlement d'urbanisme, et notamment la Loi Littoral pour les demandes situées en commune littorale.

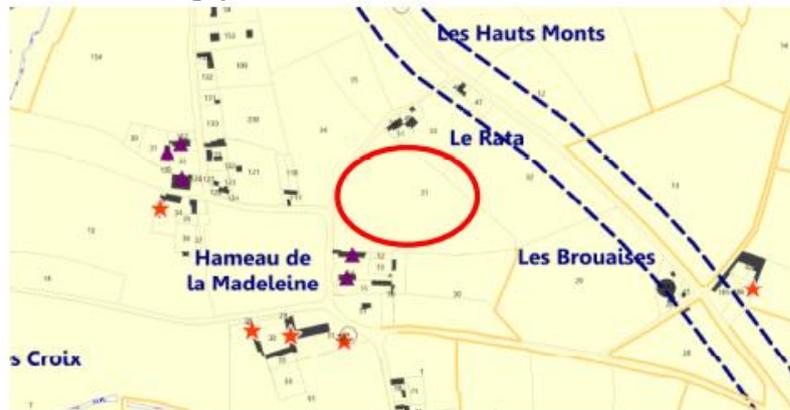
**A mon sens**, il y a lieu de prendre acte de la réponse de la communauté de communes. Il semble que, sur le territoire de la communauté de communes, il y ait des besoins en matière de stationnement de camping-cars. C'est sans doute cela qui conduit au dépôt de plusieurs projets. Toutefois, force est de constater que de nombreux projets ne peuvent aboutir du fait de l'application de la loi Littoral, destinée à la préservation de celui-ci et à la maîtrise de l'urbanisation de ces communes.

## 12.2 Observations déposées sur le registre « papier » déposé à l'antenne intercommunale d'Isigny-sur-mer

L'observation n°1 est de monsieur Thierry VIMOND, demeurant à Saint-Germain du Pert, qui demande l'autorisation de construire un bâtiment agricole sur la parcelle ZC31 avec, par la suite, une maison d'habitation.

A cette observation est joint un extrait du plan de zonage de la commune d'Isigny-sur-mer.

La communauté de communes répond que la localisation de la parcelle est indiquée ci-après, sur la commune d'Isigny-sur-Mer.



La parcelle mentionnée est située en zone agricole. Le règlement écrit de la zone A indique que « Les aménagements, installations et constructions à vocation agricole, ne supposant pas de périmètre sanitaire sont autorisés. Les aménagements, installations et constructions à vocation agricole supposant un périmètre sanitaire tel que défini par le Règlement Sanitaire Départemental ou par la réglementation liée aux Installations Classées Pour l'Environnement sont autorisés, sous réserve de ne pas inclure dans ce périmètre sanitaire des habitations de tiers, ou à défaut de ne pas le réduire. »

Concernant la construction d'une maison d'habitation, le règlement écrit indique que « Les nouvelles constructions à sous-destination de logement sont autorisées, sous réserve :

- d'être destinées au logement des exploitants en activité dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole
- d'être implantées à moins de 100 mètres des principaux bâtiments d'exploitation
- dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- que la construction des bâtiments d'exploitation agricole précède ou s'effectue simultanément à celle des bâtiments à sous-destination de logement
- dans la limite d'un seul logement par exploitation (sauf dans le cas de formes juridiques sociétaires, à condition d'en démontrer le besoin). »

Le projet du demandeur devra faire l'objet d'un permis qui devra respecter ces points du règlement écrit.

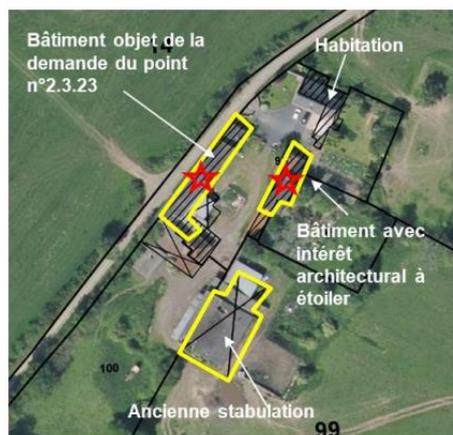
**A mon sens**, il y a lieu de prendre acte de la réponse de la communauté de communes. Le projet de monsieur Vimond devra répondre aux critères du règlement du PLUi.

L'observation n° 2 est de monsieur Daniel SEBERT, demeurant à Saonnet, qui demande que soit maintenu le projet de modification 2.3.23 dans la notice de présentation et demande que, pour cette parcelle C319 à Saon, la totalité des bâtiments de la ferme soit étoilée.

La communauté de communes répond que dans le cadre de l'élaboration du PLUi, plusieurs critères ont été déterminés par Isigny-Omaha Intercom pour identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination. Ces bâtiments doivent respecter les critères suivants :

- N'être soumis à aucun risque naturel important (inondation, mouvement de terrain, remontée de nappe, etc.),
- Être situés en dehors du périmètre de réciprocité de 100 mètres d'une exploitation agricole pérenne,
- Disposer des réseaux (eau potable, électricité),
- Présenter des murs porteurs (ils ne doivent pas constituer une ruine),
- Disposer d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher mobilisable de plus de 50 m<sup>2</sup>.

En dehors de la maison d'habitation, la parcelle n°319 comporte 3 bâtiments principaux qui respectent tous les critères susmentionnés. Un des bâtiments est une ancienne stabulation qui n'est pas concernée par la demande. Ainsi, Isigny-Omaha Intercom accède à cette demande en étoilant un seul bâtiment supplémentaire (voir localisation ci-dessous) avec intérêt architectural : il sera identifié dans le règlement graphique avec le figuré suivant : ★ et pourra évoluer vers les sous-destinations de logement, d'hébergement hôtelier et touristique et de bureau.



**A mon sens**, il y a lieu de prendre en compte la réponse de la communauté de communes. La sélection des bâtiments se fait avec les critères retenus lors de l'élaboration du PLUi.

L'observation n° 3 est de monsieur Damien HAMEL, demeurant à Saonnet, qui demande que le bâtiment, situé au Sud de la parcelle A02 86, soit étoilé en vue d'y faire une habitation. Il précise que ce changement de destination sera sans conséquence sur l'agriculture puisque les terres environnantes sont concernées par une exclusion d'épandage.

Il est à noter que monsieur HAMEL a fait parvenir un plan cadastral via le registre dématérialisé (observation n°14).

A cette observation, la communauté de communes répond que la parcelle n°A02 86 est située sur la commune de Saint-Martin de Blagny, au lieu-dit Le Seuret.



Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, plusieurs critères ont été déterminés par Isigny-Omaha Intercom pour identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination. Ces bâtiments doivent respecter les critères suivants :

- N'être soumis à aucun risque naturel important (inondation, mouvement de terrain, remontée de nappe, etc.),
- Être situés en dehors du périmètre de réciprocity de 100 mètres d'une exploitation agricole pérenne,
- Disposer des réseaux (eau potable, électricité),
- Présenter des murs porteurs (ils ne doivent pas constituer une ruine),
- Disposer d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher mobilisable de plus de 50 m<sup>2</sup>.

Le bâtiment situé au Sud de la parcelle n°86 respecte tous les critères susmentionnés (superficie de 181 m<sup>2</sup>).

Ainsi, Isigny-Omaha Intercom accède à cette demande selon la condition suivante : le bâtiment présentant un intérêt architectural, il sera identifié dans le règlement graphique avec le figuré suivant : ★ et pourra évoluer vers les sous-destinations de logement, d'hébergement hôtelier et touristique et de bureau.

**A mon sens**, il y a lieu de prendre en compte la réponse de la communauté de communes. La sélection des bâtiments se fait avec les critères retenus lors de l'élaboration du PLUi.

### **12.3 Observations déposées sur le registre « papier » déposé à la mairie de Balleroy-sur-Drôme**

L'observation n°1 est de madame Gisèle LEDENT, rue de Gilles à Balleroy, adhérente à l'association AMBV et Paysages de France, qui précise avoir consulté le dossier en présence du commissaire-enquêteur

La communauté de communes répond que cette observation n'attend pas de réponse.

**A mon sens**, cette observation est une simple information qui n'appelle pas de réponse.

L'observation n° 2 est de monsieur Michel BINET, résidant à Saint-Paul du Vernay, qui demande que, dans le cadre de la modification du PLUi, la parcelle section C1, numéro 102, soit constructible dans un projet commun avec son voisin (M. JUHASZ)

La communauté de communes répond que la demande concerne une parcelle située au sein d'une zone naturelle.



La configuration de l'habitat (diffus et peu dense), et l'absence de commerces et d'équipements de ce secteur, n'ont pas permis de considérer ce secteur comme une zone urbaine lors de l'élaboration du PLUi, ce qui a induit un zonage en zone naturelle qui sera maintenu. De plus, Isigny-Omaha Intercom se doit de respecter les différentes lois, et notamment celles visant à limiter la consommation d'espace. C'est pourquoi, Isigny-Omaha Intercom décide de ne pas accéder à cette demande.

**A mon sens**, on peut retenir que du fait de l'habitat diffus, c'est à juste titre que le secteur a été classé en zone naturelle. Il importe aujourd'hui de limiter la consommation d'espace, ce qui induit des densités à respecter. Créer un espace urbain en tenant la densité exigée (12 logements à l'hectare) n'aurait pas de sens à cet endroit.

L'observation n° 3 est de monsieur Philippe JUHASZ demeurant au lieu-dit « le Vey Baudoin » à Saint-Paul-du-Vernay, qui demande que la parcelle section C1, numéro 860 (97), soit constructible dans un projet commun avec son voisin (M. BINET).

La communauté de communes répond que la demande concerne une parcelle située au sein d'une zone naturelle.



La configuration de l'habitat (diffus et peu dense), et l'absence de commerces et d'équipements de ce secteur, n'ont pas permis de considérer ce secteur comme une zone urbaine lors de l'élaboration du PLUi, ce qui a induit un zonage en zone naturelle qui sera maintenu. De

plus, Isigny-Omaha Intercom se doit de respecter les différentes lois, et notamment celles visant à limiter la consommation d'espace. C'est pourquoi, Isigny-Omaha Intercom décide de ne pas accéder à cette demande.

**A mon sens,** on peut retenir que du fait de l'habitat diffus, c'est à juste titre que le secteur a été classé en zone naturelle. Il importe aujourd'hui de limiter la consommation d'espace, ce qui induit des densités à respecter. Créer un espace urbain en tenant la densité exigée (12 logements à l'hectare) n'aurait pas de sens à cet endroit.

L'observation n°4 est de monsieur François COTTEBRUNE, directeur de la société AGROLIS à Sainte-Marguerite d'Elle, qui demande la possibilité de construire un bâtiment de stockage sur l'ensemble des parcelles appartenant à la société, cadastrées D 272, 273, 274, 275, 276 et potentiellement 259.

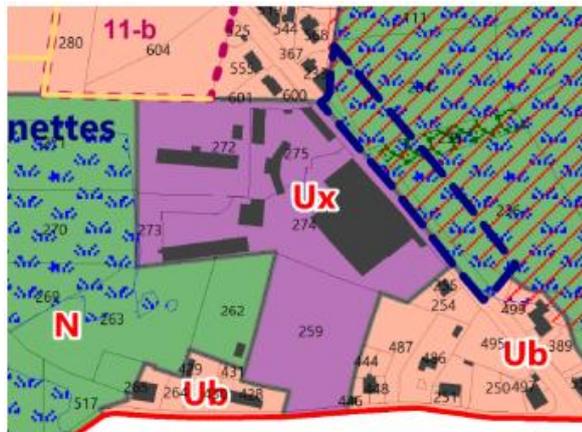
Il précise avoir besoin de de construire cet entrepôt logistique, devenu vital pour la société et son développement économique, qui ne pourra pas se poursuivre sans celui-ci.

Il exprime son souhait de respecter le droit du sol selon ses demandes et avec la plus grande attention pour le voisinage.

La pièce jointe à cette observation tend à montrer l'importance de la société AGROLIS, spécialisée dans la production d'une gamme complète de produits d'aide à la pâtisserie, et que celle-ci entend poursuivre son développement économique au rythme des dernières années (44% de croissance en 5 ans). Il y est précisé que le rapatriement de certaines activités logistiques est un enjeu clé pour assurer l'accroissement de l'activité et de l'emploi, que cela nécessite le stockage de 5000 palettes, stockage automatisé sur une hauteur de 25 mètres (hors tout).

Pour cela, le document joint présente la société AGROLIS, le projet, l'étude du mode d'entreposage et l'impact de l'entrepôt pour le voisinage. Il y est ajouté un plan topographique.

La communauté de communes répond que le projet du demandeur est situé dans un secteur Ux dédié aux activités économiques. Le demandeur souhaite pouvoir réaliser un bâtiment atteignant 25 m de hauteur dans ce secteur, mais le règlement écrit de ce secteur limite la hauteur des constructions à 15 m.



Compte-tenu de l'enjeu lié aux emplois de ce projet, Isigny-Omaha Intercom souhaite accéder à cette demande. Pour ce faire, il est proposé de créer un sous-secteur au sein de ce secteur Ux (exemple Uxa) avec un point de règlement qui limitera la hauteur des constructions à 25 m uniquement à ce sous-secteur. Ces modifications limitées du zonage et du

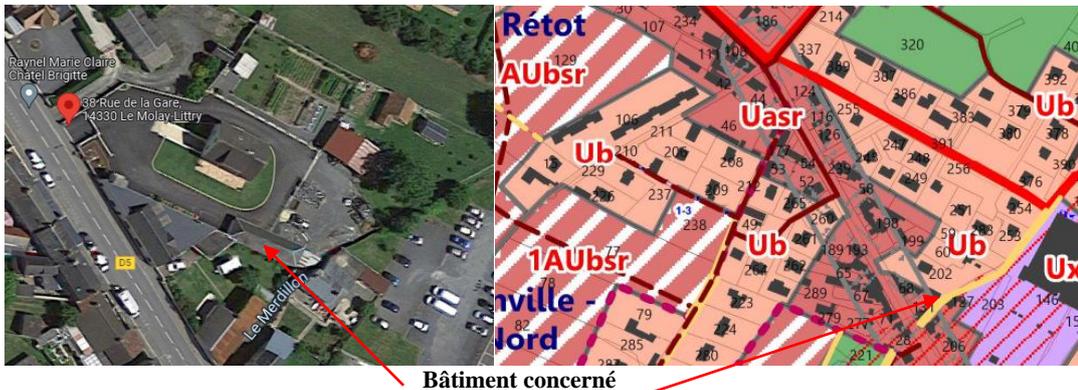
règlement écrit permettront de limiter les incidences liées à ces modifications du PLUi uniquement à ce sous-secteur unique Ux\*.

Seule une partie du secteur Ux sera délimitée en sous-secteur afin de s'adapter au projet.

A mon sens, on peut prendre acte de la réponse de la communauté de communes, la création d'un sous-secteur permettra l'évolution de l'activité économique. Il appartiendra ensuite à l'entreprise de déposer un permis de construire qui devra intégrer les différentes contraintes.

#### 12.4 Observations déposées sur le registre « papier » déposé à la mairie de Le Molay-Littry

L'observation n°1 est de madame Brigitte MOTIN, qui demande initialement que la dépendance de son habitation, située 38, rue de la gare au Molay-Littry, soit étoilée. Elle constate que cet étoilage est inutile puisque le bâtiment est situé en zone UB.



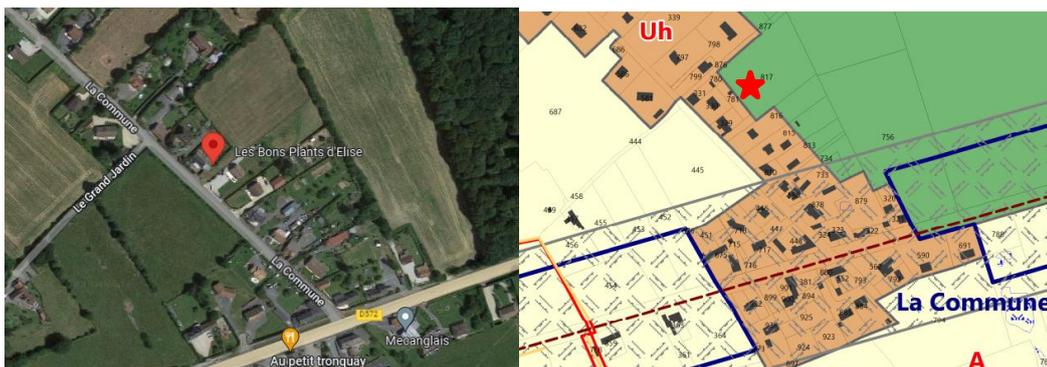
La communauté de communes répond que le bâtiment étant situé en zone Ub, il est en effet inutile de l'étoiler.

A mon sens, on peut très justement retenir que le bâtiment peut faire l'objet d'un changement de destination.

L'observation n°2 est de madame Elise GOULTOT, 14bis route des puis à Le Tronquay, qui demande la domiciliation sur l'exploitation (production de plants de légumes bio). Cela lui permettrait d'être sur place pour la gestion (vent, température, humidité, arrosage,...), d'avoir un gain temps/argent qui constitue la condition du succès, cela créerait une zone de revitalisation rurale, la parcelle se situe en dent creuse.

Elle propose deux possibilités d'implantation, soit dans le prolongement de la parcelle 816 ver la 876, soit dans le prolongement de la parcelle 876.

Il est à noter que cette observation est à rapprocher de l'observation n°20 du registre dématérialisé.



La communauté de communes répond que le projet du demandeur se situe en zone naturelle.

Isigny-Omaha Intercom souhaite d'abord préciser que le point de modification n°2.2.17 va permettre à de nouvelles exploitations agricoles de s'installer en zone naturelle (ce qui n'est pas le cas dans le PLUi approuvé en mars 2021), à la condition de ne pas créer de périmètre sanitaire et sans excéder 5 m de hauteur. Cette modification permettra ainsi à l'exploitation de s'installer en zone N.

Par ailleurs, il est rappelé qu'en zone agricole, seules peuvent être autorisées « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ». Être agriculteur ne donne pas forcément le droit de construire en zone agricole. Le bâtiment lui-même doit répondre à un besoin effectif et être nécessaire.

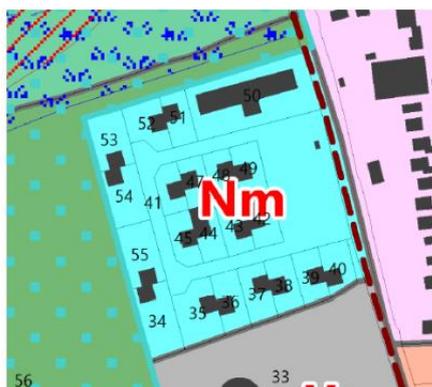
S'agissant de la construction de l'habitation principale de l'exploitant, la possibilité de construire un logement de fonction pour une exploitation agricole est basée sur une dérogation à la règle d'inconstructibilité de la zone agricole. Il faut montrer la nécessité d'une présence rapprochée et permanente pour l'activité agricole. La présence de l'agriculteur sur l'exploitation doit être indispensable à l'exercice de son activité (CE, n° 56622. 14 mai 1986). L'exploitation de vignes (CAA Marseille 6 janv. 2009, Commune de Cogolin, n°09MA01965) ou de céréales (CAA Lyon 5 janv. 2010, Commune de Saint-Symphorien-d'Ozon, n°091LY00035) ne justifie pas de la nécessité de la présence rapprochée et permanente de l'exploitant.

**A mon sens**, il y a lieu de prendre acte de la réponse de la communauté de communes, qui rappelle les règles d'implantation pour les activités agricoles et pour la construction de l'habitation principale de l'exploitant.

L'observation n°3 est de monsieur Cédric LECAPLAIN, qui dit son mécontentement à la suite d'un refus de permis de construire pour l'agrandissement de son hangar au sein de la zone halieutique de Grandcamp-Maisy (parcelle AM55). Il souligne qu'il aurait besoin d'un agrandissement de 90m<sup>2</sup>, ce qui n'est pas possible puisque les extensions sont limitées à 30% du bâti existant alors que s'il construisait un bâtiment non accolé, il pourrait construire un bâtiment de 117 m<sup>2</sup> sur sa parcelle. Il demande qu'il soit remédié à cette situation dans l'intérêt de la pêche locale.

Il est à noter que, verbalement, lors de la permanence, monsieur LECAPLAIN a expliqué qu'après l'achat d'un nouveau bateau de pêche, il était important pour lui de pouvoir agrandir le bâtiment plutôt que d'en construire un second afin d'avoir une superficie totale suffisante pour étendre ses filets.

La communauté de communes répond que le projet du demandeur se situe en zone Nm.



Isigny-Omaha Intercom comprend la problématique du demandeur, mais Grandcamp-Maisy étant situé en commune littorale, il est nécessaire de respecter la loi Littoral et notamment l'article L.121-8 du code de l'urbanisme concernant les extensions.

Dans les STECAL tels que la zone Nm ici concernée, il ne pourra être autorisé que les extensions des bâtiments existants, et non les nouvelles constructions (Cour administrative d'appel de Nantes, 28 mars 2006, requête n°05NT00824, Cne de Plouharnel), et ceci en dehors de la bande littorale des cent mètres (Cour administrative d'appel de Nantes, 22 octobre 2018, requête n°17NT00612). En commune littorale, pour les activités avec une sous-destination d'entrepôt, le règlement écrit du PLUi précise que « Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des extensions autorisées ne dépasse pas 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. » Ceci afin de respecter le caractère limité de la capacité d'accueil de ces secteurs.

Ainsi, dans le cadre de la présente modification, Isigny-Omaha Intercom ne peut accepter cette demande. L'agrandissement reste limité à 30%, du fait de l'identification en tant que STECAL de la zone halieutique.

Néanmoins, l'Intercom s'engage à traiter ce point dans le cadre de la modification simplifiée à venir dans le but d'intégrer les dispositions de la Loi Elan visant à assouplir la Loi Littoral.

**A mon sens**, il faut souligner, d'une part, la réelle problématique rencontrée par monsieur Lecaplain, qui ne peut agrandir son bâtiment pour répondre aux besoins spécifiques de la profession de pêcheur, au sein d'une zone dédiée aux activités halieutiques !... et, d'autre part, l'application de la loi Littoral qui retient que la zone halieutique doit être traitée comme un STECAL, où par définition les extensions sont limitées. Je ne peux qu'encourager monsieur Lecaplain à se rapprocher de la communauté de communes, qui s'engage à traiter ce point dans le cadre d'une modification simplifiée à venir.

L'observation n°4 est de monsieur Serge PELLETIER, maire de Saint-Paul-du-Vernay, qui soutient le projet 2.3.11 du dossier, qui permet la réhabilitation de l'ancienne école, aujourd'hui désaffectée.

La communauté de communes répond que cette observation n'apporte pas de réponse particulière.

**A mon sens**, on peut comprendre l'attachement du maire de Saint-Paul-du-Vernay au projet de changement de zonage, nécessaire à la réalisation du projet communal.

L'observation n°5 est de madame Corinne GRANDIN, de la SAS La Jumellerie à Lison, qui précise être venue vérifier le caractère agricole ou naturel de la parcelle 104 à Lison.

La communauté de communes répond que cette observation n'apporte pas de réponse particulière.

**A mon sens**, cette information n'appelle pas de réponse particulière.

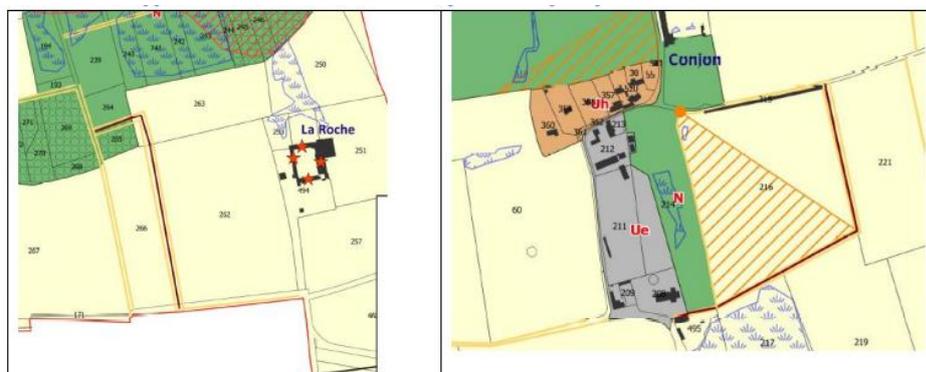
L'observation n°6 est de madame Stéphanie ANNE, qui demande que le projet de rectification de la limite de la zone AI soit bien pris en compte puisqu'il correspond à la réalité du terrain et qu'il n'y a pas d'impact sur l'activité agricole puisque son activité est déjà présente sur l'ensemble du projet et que les terres avoisinantes sont exploitées par elle.

La communauté de communes répond qu'Isigny-Omaha Intercom prend note de ces éléments qui viennent appuyer les justifications apportées au point n°2.3.4 de la notice de présentation de la modification.

**A mon sens**, il convient de se rapprocher du commentaire point 11.5.2.4

L'observation n°7 est de madame Stéphanie ANNE, 644 rue du Coujon à Crouay, qui demande que soit rectifié la mention « cheminement à conserver » sur les parcelles 216 et 266 (plan cadastral joint) au motif qu'il ne s'agit pas d'un chemin mais d'une double haie privée et non pas une voie communale. Madame ANNE attire l'attention sur le fait que des promeneurs, s'engageant dans ces doubles haies risquent d'être « embêtées » par les vaches et les taureaux qui passent d'une parcelle à l'autre.

La communauté de communes répond que, compte-tenu du caractère privé de ces chemins, Isigny-Omaha Intercom accède à la demande de suppression de ces cheminements à préserver, qui représentent un linéaire total de 750 m.



**A mon sens**, il y a lieu de prendre en compte la réponse de la communauté de communes. Il ne saurait y avoir de cheminement à préserver sur le domaine privé particulier.

L'observation n°8 est de madame Cécile LEMAÎTRE, 2 impasse de la Saussaye à Mosles, qui considère que « le secteur de la Campagne à Mosles mériterait d'être en STECAL pour permettre une construction sur la « dent creuse », qui n'est pas exploitée par l'agriculteur ».

Par ailleurs, elle demande que soit supprimée la notion de superficie maximale des habitations pour les extensions, ce qui lui permettrait de construire une véranda sur une partie de sa terrasse actuelle.

La communauté de communes répond que, concernant la demande de création d'un STECAL au lieu-dit La Campagne à Mosles, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, Isigny-Omaha Intercom n'a défini aucune STECAL à destination d'habitat. L'ensemble de l'habitat diffus, comme c'est le cas au lieu-dit la Campagne a été zoné soit au sein d'une zone naturelle, soit au sein d'une zone agricole. IsignyOmaha Intercom n'envisage pas d'accéder à cette demande.



Concernant la demande liée à la suppression de la notion de superficie maximale des habitations pour les extensions, celle-ci se rapporte au point de modification n°2.2.9 qui a fait l'objet de remarques de la part des Personnes Publiques Associées.

Suite à ces remarques, Isigny-Omaha Intercom propose une nouvelle rédaction du règlement concernant les extensions des habitations. Cette nouvelle rédaction permettra :

- soit de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire après travaux ;
- soit de ne pas dépasser 1,5 fois l'emprise au sol du bâtiment initial, quand celle-ci est égale ou inférieure à 100 m<sup>2</sup>, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux.

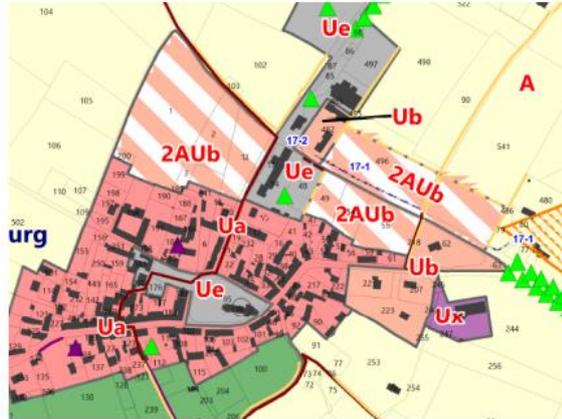
**A mon sens**, il convient de prendre en compte la réponse de la communauté de communes hormis le fait de ne pouvoir demander une autorisation qu'une seule fois. Il convient de se limiter aux superficies, critère qui reste le plus équitable, qui crée le moins d'inégalités.

L'observation n°9 est de monsieur Denis BIHEL, 1 rue de la Drôme à Cormolain, artisan maçon, qui demande que sa parcelle AB 243, actuellement classée en zone Ux,

- soit classée en zone U afin de construire son habitation principale au pied de son bâtiment professionnel ;
- ou que le règlement de la zone Ux soit modifié de manière à permettre la construction d'habitation de plus de 60 m<sup>2</sup> ;

- ou, enfin, que sa parcelle soit divisée en deux parties, l'une maintenue en Ux et l'autre partie en U (habitat professionnel).

La communauté de communes répond que la localisation de la zone Ux mentionnée est présentée ci-après.



Isigny-Omaha intercom décidé de transformer l'ensemble de la zone Ux en Ub pour permettre la possibilité d'une habitation liée à l'activité, mais aussi pour éviter toute évolution de l'activité incompatible avec le voisinage et la proximité de l'habitat.

**A mon sens,** la réponse de la communauté de communes m'apparaît inadaptée. En effet, la parcelle d'implantation du bâtiment professionnel est issue de la division d'une grande parcelle, ceci sans doute pour favoriser son installation. Le classement en secteur Ux apparaît totalement adapté à la vocation de l'activité professionnelle. La modification du zonage ne serait motivée uniquement que par le souhait de construire une maison d'habitation, au détriment de la cohérence actuelle du zonage. Enfin, le bâtiment a une superficie supérieure à 250 m<sup>2</sup> et la zone Ub n'autorise, pour les activités artisanales, que la construction de bâtiments dont la superficie est inférieure à 250m<sup>2</sup>. Cela montre que l'esprit qui procède au classement retient qu'un bâtiment de la taille de celui de la parcelle AB 243 n'a pas vocation à être en zone Ub.

De ce fait, je suis défavorable au changement de zonage, inadapté au vu des critères du PLUi et qui ne répond qu'à un intérêt financier privé.

L'observation n°10 est de monsieur Jean-Jacques LEBLONDEL, 1785 rue des sources à Hérouville, qui demande un assouplissement de la règle des 2/3 pour les zones à urbaniser. Il demande que cette règle s'applique à chaque demande d'aménagement (parcelle ou ensemble de parcelles concernées par le permis d'aménager) et non à la totalité de la zone, ceci afin d'éviter les effets de rétention foncière de la part des propriétaires.

La communauté de communes répond qu'Isigny-Omaha Intercom ne souhaite pas changer cette règle, ceci afin de respecter la demande des services de l'Etat lors de l'élaboration du PLUi d'établir un phasage des zones à urbaniser.

**A mon sens,** il y a lieu de retenir que cette pratique, d'ouvrir un autre secteur à l'urbanisation à la condition que le précédent ait un taux d'occupation des 2/3, est de plus en plus utilisée : elle évite l'éparpillement des constructions et réduit ainsi la consommation d'espaces. On aurait tout à fait pu imaginer que, dans le cadre du PLUi, la communauté de communes définisse pour

chaque commune le secteur à urbaniser en priorité. Ce système a aussi ses limites car il peut y avoir des rétentions foncières, qui bloqueraient tout projet d'urbanisation. On pourrait également imaginer que l'opérateur ait l'obligation d'informer régulièrement la commune ou la communauté de communes sur le taux de commercialisation des parcelles mais il faudrait examiner comment le droit du sol permettrait de l'imposer.

Compte tenu de ces éléments, il y a lieu de prendre acte de la réponse de la communauté de communes.

### **12.5 Observations déposées sur le registre « papier » déposé à la mairie de Sainte-Marguerite d'Elle**

L'observation n°1 est de monsieur Eric LAVARDE, qui souhaite que les parcelles A 69 et A 70, d'une contenance de 2ha 60a soient constructibles car elles sont en face d'un lotissement situé sur la commune de Noron-la-Poterie.

La communauté de communes répond que la procédure engagée est une procédure de modification du PLUi de droit commun soumise aux articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme. Par conséquent, son objet ne peut pas avoir pour effet de réduire une zone agricole et naturelle. La parcelle est située au sein d'une zone agricole, la rendre constructible reviendrait à réduire une zone agricole, ce qui n'est pas autorisée avec une procédure de modification du PLUi.

**A mon sens**, il faut, en effet, retenir que la procédure de modification du PLUi ne permet pas la création l'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle. Il conviendra de se positionner ou en faire la demande au moment de la révision du PLUi.

L'observation n°2 est de monsieur Thierry MICHEL, pour la SCI Les Gobelins, qui précise avoir acquis la parcelle 312 AY 50, constructible, d'une superficie de 3646 m<sup>2</sup>, sur le territoire de la commune de Grandcamp-Maisy. La densité imposée l'a conduit à déposer une demande de certificat d'urbanisme pour la construction de 5 habitations, qui a été refusé, tout comme les demandes de construction de 3 puis de 2 habitations.

Le projet de modification du PLUi prévoit, compte tenu de l'accès, de rendre cette parcelle inconstructible et de la classer en zone agricole.

Faisant remarquer que le chemin d'accès ne dessert, en réalité que deux parcelles, les autres ayant d'autres sorties, il propose qu'une partie de la parcelle (667 m<sup>2</sup>) soit maintenue en zone UB en vue de la construction d'une maison d'habitation et d'un bassin de 30 m<sup>2</sup> dédié à la sécurité incendie et que le reste de la parcelle soit classé en zone agricole, non constructible. De ce fait, il n'y aurait que trois habitations desservies par le chemin et la densité demandée serait respectée. Enfin, monsieur Michel propose d'implanter des haies végétales entre la partie constructible et la partie agricole de la parcelle (plans joints).

La communauté de communes répond que, compte-tenu que la nouvelle proposition de zonage du propriétaire entraînerait une forme urbaine non qualitative et une exploitation de la parcelle difficile et, compte-tenu que cette proposition constitue un intérêt privé, IOI décide de ne pas accepter cette demande.

**A mon sens,** l'argument que le fait de construire cette habitation viendrait créer une forme urbaine non qualitative n'est nullement évident et je ne crois pas que la parcelle avec 600 m<sup>2</sup> de plus sera plus facilement exploitable et toutes les demandes des particuliers constituent un intérêt privé. Je pense donc que le refus est véritablement mal argumenté.

La partie étroite correspond au débouché sur la RD 113. Ne faudrait-il pas laisser la possibilité d'acquérir par exemple une partie de terrain chez le voisin pour élargir cet accès ? Faute d'acquisition, il est certain que l'accès est inadapté et la parcelle inconstructible.

L'observation n°3 est de monsieur Michel LE BAS, qui, dans un document joint à son observation, précise avoir formulé lors de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLUi, « des observations sur des illégalités flagrantes du document et sur des erreurs graves d'appréciation », qui n'ont pas été prises en compte dans le document approuvé.

Il indique que, pour la présente enquête de modification du PLUi, les objectifs annoncés sont de corriger des erreurs matérielles et de faciliter des projets, qui ne peuvent aboutir.

Il s'étonne du nombre d'erreurs matérielles pour une étude, qui a coûté 800 000 euros et du fait que la modification porte sur des intérêts particuliers (corrections à la suite de refus de permis de construire) et non dans l'intérêt général.

Il considère qu'au vu du nombre de points de modification, une révision générale s'imposait et que les justifications apportées (ne pas bloquer, supprimer une réserve, autoriser des sous-sols, autoriser de construire en zone non constructible, définir des conditions moins restrictives, faciliter un projet, permettre une activité, modifier des règles de hauteur ou d'implantation,...

Pour monsieur LE BAS, il aurait fallu un écart de temps plus importante entre les demandes privées individuelles, la modification visant à faire évoluer le document, à la demande, pour contourner des refus de permis de construire effectifs, découlant d'un document opposable.

La communauté de communes répond que la grande partie des demandes de modification faisaient l'objet d'un intérêt général, ou bien il s'agissait d'erreur matérielle ou d'exceptions particulières permettant de les soumettre à la procédure de modification.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme précise qu'une procédure de modification du PLU ne peut être utilisée dans les cas où une révision du document d'urbanisme s'impose. En vertu de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le PLUi fait l'objet d'une révision lorsque la commune ou l'EPCI compétent envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les points de modifications n'envisageant aucun de ces éléments susmentionnés, la procédure est donc bien soumise à modification et non à une révision.

**A mon sens**, il faut retenir, qu'après l'approbation d'un PLU ou d'un PLUi, sa mise en œuvre montre toujours des difficultés ponctuelles, nécessitant l'apport de précisions. A cela, viennent s'ajouter quelques erreurs d'appréciation et les inévitables erreurs matérielles, qui doivent également être corrigées.

Tous les points évoqués dans le dossier relèvent de la procédure de modification et il n'existe pas un nombre limite de points pour une même procédure. Il n'y a pas non plus de remise en cause de l'économie générale du document.

La mission du commissaire-enquêteur est de donner son avis personnel sur le projet, quel qu'il soit et pour celui-ci, comme à mon habitude, je le ferai avec la plus grande indépendance et rigueur possible, en tenant compte des contraintes juridiques qui entourent le droit du sol et l'enquête publique.

L'observation n°4 est de monsieur Noël LARONCHE, qui demande la possibilité de construire au lieu-dit « la vieille place » à La Cambe, à proximité des écoles (plan joint). Dans le cadre de cette opération (4 lots sur la parcelle 100), qui permettrait le développement du bourg de La Cambe et seraient éloignées du bruit de la 2x2 voies, il permettrait l'élargissement de la route attenante, où deux véhicules ne peuvent pas se croiser (plan joint).

La communauté de communes répond que la procédure engagée est une procédure de modification du PLUi de droit commun soumise aux articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme dont le champ d'application ne permet pas d'avoir pour effet de réduire une zone agricole et naturelle. La parcelle est située au sein d'une zone agricole, la rendre constructible reviendrait à réduire une zone agricole, ce qui n'est pas autorisée avec une procédure de modification du PLUi.

Isigny-Omaha Intercom ne peut pas donner de suite favorable à cette demande.

**A mon sens**, il faut, en effet, retenir que la procédure de modification du PLUi ne permet pas la création l'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle. Il conviendra de se positionner ou en faire la demande au moment de la révision du PLUi.

L'observation n°5 est de monsieur Hubert LEBLONDEL de la SAS LITTORAL AMENAGEMENT à Cherbourg, qui indique que la règle des 2/3 édictée dans le règlement des zones AU, qui permet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à la condition que la précédente soit remplie aux 2/3, pose le problème technique de la gestion des demandes de permis d'aménager qui s'engagent dans une course de vitesse et constitue un risque de freiner le développement urbain des bourgs en cas de rétention foncière puisqu'un début d'aménagement suffit à bloquer définitivement tout développement.

Par conséquent, monsieur LEBLONDEL suggère un allègement de cette règle en remplaçant le terme « zone » par le terme « parcelle ou ensemble de parcelles ». Dès lors, qu'une parcelle ou un ensemble de parcelles, ayant fait l'objet d'un permis d'aménager sont remplies aux 2/3, l'ouverture à l'urbanisation d'une autre zone pourra se faire.

Il est à noter que, verbalement, monsieur LEBLONDEL a évoqué la situation de la commune de Trévières, où deux zones 1AU ont été définies. La première fait 7 hectares. Un permis d'aménager aurait été accordé sur une superficie représentant moins de la moitié de la zone. L'opérateur n'aurait pas la maîtrise foncière du reste de la zone. De ce fait, en cas de

rétention foncière (l'une des parcelles restantes serait en indivision), il n'est pas possible d'ouvrir la seconde zone à l'urbanisation et tout projet d'évolution sur la commune devient impossible.

La communauté de communes répond qu'Isigny-Omaha Intercom ne souhaite pas changer cette règle, ceci afin de respecter la demande des services de l'Etat lors de l'élaboration du PLUi d'établir un phasage des zones à urbaniser

**A mon sens**, il y a lieu de retenir que cette pratique, d'ouvrir un autre secteur à l'urbanisation à la condition que le précédent ait un taux d'occupation des 2/3, est de plus en plus utilisée : elle évite l'éparpillement des constructions et réduit ainsi la consommation d'espaces. On aurait tout à fait pu imaginer que, dans le cadre du PLUi, la communauté de communes définisse pour chaque commune le secteur à urbaniser en priorité. Ce système a aussi ses limites car il peut y avoir des rétentions foncières, qui bloqueraient tout projet d'urbanisation. On pourrait également imaginer que l'opérateur ait l'obligation d'informer régulièrement la commune ou la communauté de communes sur le taux de commercialisation des parcelles mais il faudrait examiner comment le droit du sol permettrait de l'imposer.

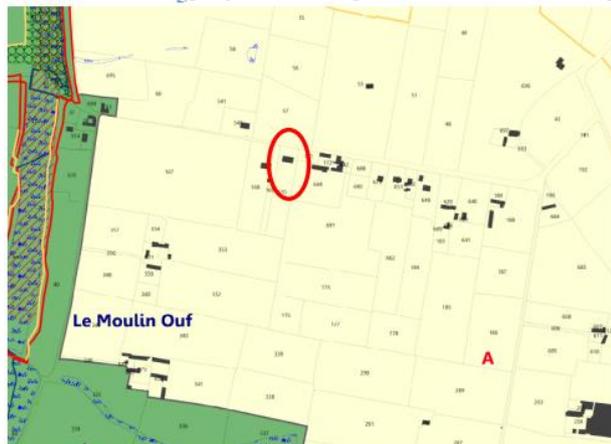
Compte tenu de ces éléments, il y a lieu de prendre acte de la réponse de la communauté de communes.

## **12.6 Observations déposées sur le registre dématérialisé**

L'observation n°1 est de monsieur Sébastien LAMOTTE, 17 route du Molay-Littry 14490 Le Tronquay.

Il fait état d'un refus de permis de construire pour un carport et demande s'il est possible d'implanter celui-ci en limite de propriété. Il joint à sa demande le refus de permis de construire, un plan cadastral mentionnant la gestion des eaux pluviales, plusieurs photos précisant l'implantation et un descriptif des matériaux.

La communauté de communes répond que la demande est localisée au lieu-dit Le Moulin Ouf sur la commune du Tronquay, secteur qui est situé en zone agricole.



Un des points de modification de la présente procédure (point n°2.2.11) est justement de modifier l'implantation des constructions qui devront être implantées à une distance minimale d'un mètre des limites séparatives, contre 5 mètres actuellement.

Le projet du demandeur devra respecter ce règlement.

**A mon sens**, il y a lieu de prendre acte de la réponse de la communauté de communes.

L'observation n°2 est de madame Véronique MICHAU, qui dépose une demande de monsieur ou madame Dominique DESTORS, 115 avenue de Paris 78000 Versailles.

Il est demandé que les différents bâtiments de la propriété « La Tonnellerie », située 28 rue du château d'eau à Grandcamp-Maisy (section AY parcelles 16, 17 et 18) soient repérés sur le plan de zonage comme pouvant l'objet d'un changement de destination.

Il est joint deux plans précisant la nature du projet envisagé (salle de réunion pour le bâtiment A et habitation pour le bâtiment B).

La communauté de communes répond qu'il s'agit de la même demande que l'observation n°1 du registre papier de Formigny. On se référera à cette observation pour lire la réponse d'Isigny-Omaha Intercom

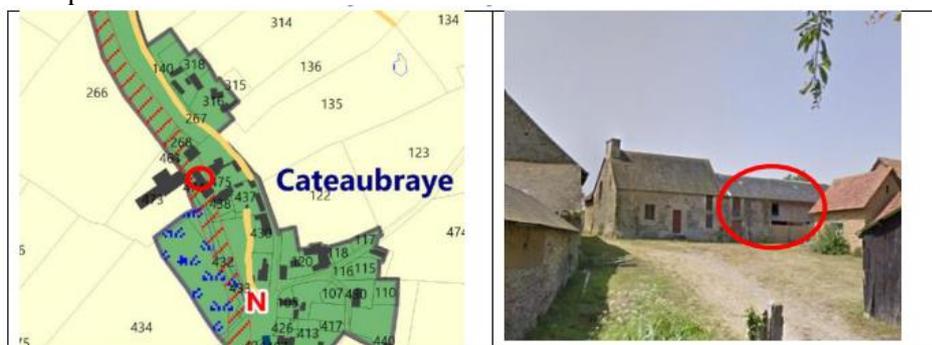
**A mon sens**, il convient de se rapprocher de la réponse apportée à l'observation n°1 du registre « papier » de Formigny.

L'observation n°3 est de monsieur Gwenaël GRANDMOUGIN, qui demande l'étoilage permettant le changement de destination pour le bâtiment situé au 9A, Hameau Cateaubraye à Le Molay-Littry.

Monsieur Grandmougin souligne que ces bâtiments, actuellement classés en zone N (parcelles D 474 et 475), ne sont plus exploités, sont à l'écart de toutes exploitations agricoles et que leur changement de destination ne compromettrait pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Cette demande est accompagnée d'un plan de situation, de photos, d'un plan cadastral, d'un courrier explicatif, d'un modèle de demande et d'une notice descriptive.

La communauté de communes répond que la localisation de la demande est présentée ci-après.



Le projet porte sur un ancien bâtiment agricole (ancienne étable) pour en faire une maison d'habitation.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, plusieurs critères ont été déterminés par Isigny-Omaha Intercom pour identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination. Ces bâtiments doivent respecter les critères suivants :

- N'être soumis à aucun risque naturel important (inondation, mouvement de terrain, remontée de nappe, etc.),
- Être situés en dehors du périmètre de réciprocité de 100 mètres d'une exploitation agricole pérenne,
- Disposer des réseaux (eau potable, électricité),
- Présenter des murs porteurs (ils ne doivent pas constituer une ruine),
- Disposer d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher mobilisable de plus de 50 m<sup>2</sup>.

D'après le PLUi, deux critères ne seraient pas respectés, mais des éléments viennent appuyer le contraire :

- Concernant le critère de localisation à plus de 100 m d'une exploitation agricole pérenne : le bâtiment situé à l'Ouest de la demande est un ancien bâtiment agricole qui sert maintenant pour du stockage de matériel. Il n'y a pas d'animaux dans ce bâtiment. Ainsi, le projet d'étoilage est situé en dehors du périmètre de réciprocité de 100 m d'une exploitation agricole pérenne.
- Concernant le critère de n'être soumis à aucun risque naturel : la cartographie des zones inondables de la DREAL indique que le bâtiment serait situé en zone inondable. Cependant, le terrain montre une topographie et une hydrographie qui ne correspondent pas à la cartographie de la DREAL, car le fond de vallée, et donc potentiellement la zone inondable, devraient être situés plus à l'Est, au niveau de la voirie. Il existe ainsi un doute sur la cartographie de la DREAL pour ce site. Par ailleurs la photo du bâtiment montre sa localisation un peu hauteur par rapport à la voirie (lieu de la prise de vue).

Compte-tenu de ces éléments, Isigny-Omaha Intercom décide d'accepter cette demande.



Comparaison de la localisation des zones inondables (sur plan de zonage) et de l'extrait de la carte IGN montrant la topographie et l'hydrographie du site du projet : le fond de vallée est situé plus à l'Est au niveau de la voirie.

**A mon sens**, il y a lieu de prendre en compte la réponse de la communauté de communes. La sélection des bâtiments se fait avec les critères retenus lors de l'élaboration du PLUi. Il conviendra de ne pas oublier de l'étoiler.

L'observation n°4 est de madame Céline DELEAGE, 422 rue du vieux pressoir à Le Molay-Littry, qui demande l'étoilage permettant le changement de destination pour le bâtiment situé 194 rue de la Croix à Le Molay-Littry (parcelle AH 116). Elle joint un courrier, un plan et plusieurs photos du bâtiment.

Madame Deleage précise que cette ancienne laiterie, située en zone N, est à l'écart de toutes exploitations agricoles. Elle souhaite pouvoir le restaurer pour qu'il ne tombe pas en ruine et y habiter de manière à être sur place pour soigner ses chevaux installés sur la parcelle AH118. Elle souligne que ce changement de destination ne compromettrait pas l'activité agricole ou la qualité paysagère.

La communauté de communes répond que la localisation de la demande est présentée ci-après :



Le projet porte sur un ancien bâtiment agricole (ancienne laiterie en pierre) pour en faire une maison d'habitation. Le bâtiment en dépendance servirait d'abri pour les chevaux.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, plusieurs critères ont été déterminés par Isigny-Omaha Intercom pour identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination. Ces bâtiments doivent respecter les critères suivants :

- N'être soumis à aucun risque naturel important (inondation, mouvement de terrain, remontée de nappe, etc.),
- Être situés en dehors du périmètre de réciprocité de 100 mètres d'une exploitation agricole pérenne,
- Disposer des réseaux (eau potable, électricité),
- Présenter des murs porteurs (ils ne doivent pas constituer une ruine), - Disposer d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher mobilisable de plus de 50 m<sup>2</sup>.

Le bâtiment faisant l'objet d'une demande d'étoilage respecte ces critères. Ainsi, Isigny Omaha Intercom accède à cette demande. Le bâtiment présentant un intérêt architectural, il sera identifié dans le règlement graphique avec le figuré suivant : ★ et pourra évoluer vers les sous-destinations de logement, d'hébergement hôtelier et touristique et de bureau.

**A mon sens**, il y a lieu de prendre en compte la réponse de la communauté de communes. La sélection des bâtiments se fait avec les critères retenus lors de l'élaboration du PLUi.

L'observation n°5 est de madame Céline DELEAGE, 422 rue du vieux pressoir à Le Molay-Littry. Cette observation, adressée par mail, est en tous points identique à l'observation n°4.

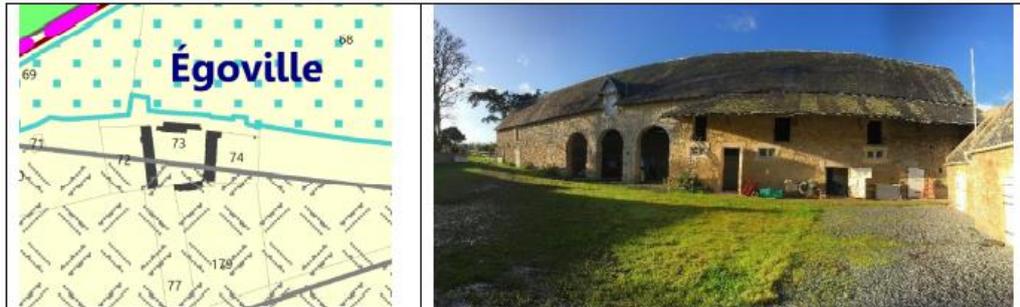
A cette observation, la communauté de communes répond qu'elle donne la même réponse que celle de l'observation n°4 précédente.

**A mon sens**, il convient en effet de se référer à la réponse précédente.

L'observation n°6 est de madame Chantal PEAUCELLE, propriétaire de de la "Ferme d'Egoville", 784 route de Cherbourg à Isigny-sur-mer, cadastrée A 0072 / 0073 / 0074 / 0077. Elle souligne le caractère patrimonial de la construction, qui date « sans doute » du XVIIème siècle. Elle rappelle que dans l'ancien PLU d'Isigny, la propriété était classifiée comme "bâtiment agricole pouvant changer d'affectation". Or, cet étoilage n'a pas été maintenu dans le PLUi.

Par conséquent, elle demande revenir aux dispositions antérieures par l'étoilage de chacun des bâtiments composant sa propriété (plan cadastral annoté joint).

La communauté de communes répond que la localisation de la demande est présentée ci-après :



La demande porte sur quatre bâtiments.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, plusieurs critères ont été déterminés par Isigny-Omaha Intercom pour identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination. Ces bâtiments doivent respecter les critères suivants :

- N'être soumis à aucun risque naturel important (inondation, mouvement de terrain, remontée de nappe, etc.),
- Être situés en dehors du périmètre de réciprocité de 100 mètres d'une exploitation agricole pérenne,
- Disposer des réseaux (eau potable, électricité),
- Présenter des murs porteurs (ils ne doivent pas constituer une ruine),
- Disposer d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher mobilisable de plus de 50 m<sup>2</sup>. Les bâtiments faisant l'objet d'une demande d'étoilage respecte ces critères.

Ainsi, Isigny-Omaha Intercom accède à cette demande. Les bâtiments présentant un intérêt architectural, ils seront identifiés dans le règlement graphique avec le figuré suivant ★ et pourront évoluer vers les sous-destinations de logement, d'hébergement hôtelier et touristique et de bureau.

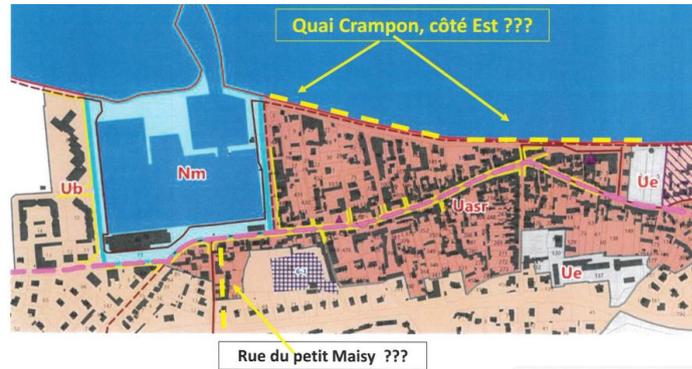
**A mon sens**, il y a lieu de prendre en compte la réponse de la communauté de communes. La sélection des bâtiments se fait avec les critères retenus lors de l'élaboration du PLUi.

L'observation n°7 est de madame Chantal PEAUCELLE. Adressée par mail, elle est en tous points identique à l'observation n° 6.

La communauté de communes répond qu'elle donne la même réponse que celle de l'observation n°6 précédente.

**A mon sens**, il convient de se référer à la réponse précédente.

L'observation n°8 est de la commune de GRANDCAMP-MAISY, qui joint la délibération du 17 mai 2022, par laquelle le conseil municipal demande un ajout de linéaires commerciaux sur l'ensemble du quai Crampon et le bas de la rue du Petit Maisy, selon le plan joint.



La communauté de communes répond qu'Isigny-Omaha Intercom accède à cette demande.

**A mon sens**, la demande apparaît justifiée. Pour une bonne mise en œuvre, il convient de s'assurer à ne retenir que les linéaires qui sont effectivement commerciaux.

L'observation n°9 est de madame Nathalie SURVILLE et de monsieur Laurent DAGUET, qui demandent la possibilité d'un changement de destination pour leur atelier/bureau, situé 250 voie du milieu à Colleville-sur-mer (parcelle 165 A 311).

La demande concerne la commune de Colleville.

Il est à noter que cette observation est à rapprocher des observations n°13 et n°23 du registre dématérialisé.

La communauté de communes répond que le bâtiment objet de la demande est situé en zone naturelle.



La demande de changement de destination porte sur un bâtiment réalisé initialement comme un bureau/atelier pour en faire une maison d'habitation.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, plusieurs critères ont été déterminés par Isigny-Omaha Intercom pour identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination. Ces bâtiments doivent respecter les critères suivants :

- N'être soumis à aucun risque naturel important (inondation, mouvement de terrain, remontée de nappe, etc.),

- Être situés en dehors du périmètre de réciprocité de 100 mètres d'une exploitation agricole pérenne,
- Disposer des réseaux (eau potable, électricité),
- Présenter des murs porteurs (ils ne doivent pas constituer une ruine),
- Disposer d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher mobilisable de plus de 50 m<sup>2</sup>.

Le bâtiment faisant l'objet d'une demande d'étoilage respecte ces critères. Ainsi, Isigny Omaha Intercom accède à cette demande.

A noter qu'il s'agit ici de régulariser une situation existante (activité devenue un logement), nécessitant un étoilage pour un changement de destination. Bien que ne présentant pas un intérêt architectural particulier, ce bâtiment sera étoilé comme tel du fait de sa destination de logement.

**A mon sens**, il y a lieu de prendre en compte la réponse de la communauté de communes. La sélection des bâtiments se fait avec les critères retenus lors de l'élaboration du PLUi.

L'observation n°10 est de monsieur Jean-Jacques LEBLONDEL, qui en sa qualité de propriétaire d'une parcelle de 2 hectares site le site 4B le Bourg de Trévières, demande la modification, voire la suppression de la règle des 2/3 concernant les zones à urbaniser.

Il s'étonne que cette règle n'ait pas été soumise à l'enquête publique du PLUi mais ait été introduite après.

Il considère que la formulation actuelle risque de bloquer le développement de certains secteurs avec des aménagements partiels suivis de rétention foncière.

Enfin, il estime que cette règle n'est pas équitable car elle avantage fortement le 1<sup>er</sup> lotisseur engagé car lui seul saura à quel moment il aura atteint les 2/3 et, de ce fait, pourra devancer tout autre projet.

Par conséquent, il demande que la règle s'applique aux parcelles ou groupes de parcelles ayant fait l'objet d'un permis d'aménager et non pas aux zones, que la règle des 2/3 soit remplacée par la règle de 1/2 et que soit assurée l'égalité de tous au moment du dépôt d'un nouveau dossier d'aménager.

Il est à noter que cette observation est à rapprocher de l'observation n°10 du registre du Molay-Littry et n°5 de Sainte-Marguerite d'Elle.

La communauté de communes répond qu'Isigny-Omaha Intercom ne souhaite pas changer cette règle, ceci afin de respecter la demande des services de l'Etat lors de l'élaboration du PLUi d'établir un phasage des zones à urbaniser.

**A mon sens**, il y a lieu de retenir que cette pratique, d'ouvrir un autre secteur à l'urbanisation à la condition que le précédent ait un taux d'occupation des 2/3, est de plus en plus utilisée : elle évite l'éparpillement des constructions et réduit ainsi la consommation d'espaces. On aurait tout à fait pu imaginer que, dans le cadre du PLUi, la communauté de communes définisse pour chaque commune le secteur à urbaniser en priorité. Ce système a aussi ses limites car il peut y avoir des rétentions foncières, qui bloqueraient tout projet d'urbanisation. On pourrait également imaginer que l'opérateur ait l'obligation d'informer régulièrement la commune ou la communauté de communes sur le taux de commercialisation des parcelles mais il faudrait examiner comment le droit du sol permettrait de l'imposer.

Compte tenu de ces éléments, il y a lieu de prendre acte de la réponse de la communauté de communes.

L'observation n°11 est de monsieur Jean-Jacques LEBLONDEL. Elle est en tous points identique à l'observation n°10 du présent registre.

La communauté de communes répond qu'elle donne la même réponse que celle de l'observation n°10 précédente.

**A mon sens,** il convient de se reporter à la réponse à l'observation précédente.

L'observation n°12 est de monsieur Cédric LECAPLAIN, qui fait part de son mécontentement à la suite d'un refus de permis de construire pour l'extension de son hangar sur la zone halieutique de Grandcamp-Maisy (parcelle AM55). Il joint les documents de demande de permis de construire.

Il est à noter que cette observation est à rapprocher de l'observation n°3 du registre de Le Molay-Littry, dans laquelle monsieur LECAPLAIN précise qu'il peut agrandir son bâtiment dans un limite moindre que s'il construisait un nouveau bâtiment. Or son activité de pêcheur nécessite de pouvoir étendre notamment des filets.

La communauté de communes répond qu'elle donne la même réponse que celle de l'observation n°3 du registre du Molay-Littry.

**A mon sens,** il convient de se reporter à la réponse à l'observation n° 3 du registre « papier » du Molay-Littry

L'observation n° 13 est de madame Nathalie DAGUET, qui demande le changement de destination de son atelier/bureau, situé 250 voie du milieu, déjà résidence principale depuis 2014 (permis de construire obtenu en 2011).

Il est à noter que cette observation est à rapprocher des observations n°9 et n°23 du registre dématérialisé.

La communauté de communes répond qu'elle donne la même réponse que celle de l'observation n°9 précédente.

**A mon sens,** il convient de se reporter à la réponse à l'observation n° 9 du présent registre.

L'observation n°14 est monsieur Damien HAMEL qui, en complément de l'observation n°3 sur le registre d'Isigny-sur-mer, joint un plan cadastral.

Il est à noter que cette observation est à rapprocher de l'observations n°3 du registre d'Isigny-sur-mer.

La communauté de communes répond qu'elle donne la même réponse que celle de l'observation n°3 du registre d'Isigny-sur-mer.

**A mon sens**, il convient de se reporter à la réponse à l'observation n° 3 du registre « papier » d'Isigny-sur-mer.

L'observation n°15 est de monsieur Damien HAMEL et de madame Anne-Sophie ADAM. Celle-ci est en tous points identique à l'observation n°14.

La communauté de communes répond qu'elle donne la même réponse que celle de l'observation n°3 du registre d'Isigny-sur-mer.

**A mon sens**, il convient de se reporter à la réponse à l'observation n° 3 du registre « papier » d'Isigny-sur-mer.

L'observation n°16 est de monsieur Michaël BINET, qui demande que sa parcelle C1 102, sur le territoire de la commune de Saint-Paul-du-Vernay, actuellement classée en zone N, soit constructible pour un projet touristique ou à la construction d'une habitation, projet auquel ne serait pas opposé le maire de la commune. Le projet permettrait de faire vivre les commerces et l'école.

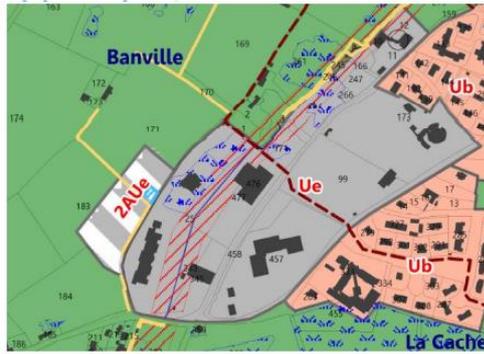
Il est à noter que cette observation est à rapprocher des observations n°2 et 3 du registre de Balleroy-sur-Drôme.

La communauté de communes répond qu'elle donne la même réponse que celle de l'observation n°2 du registre de Balleroy-sur-Drôme.

**A mon sens**, il convient de se reporter à la réponse à l'observation n° 2 du registre « papier » de Balleroy-sur-Drôme.

L'observation n°17 est de monsieur Guillaume BERTIER pour le compte de la commune du Molay-Littry, qui demande que, sur le territoire de la commune de Le Molay-Littry, la parcelle K 0183, dont la commune finalise l'acquisition, actuellement classée en 2AUe, soit classée en 1AUe pour y réaliser une aire d'accueil de camping-cars. A cette observation est jointe le compte-rendu du conseil municipal du 22 février 2022.

La communauté de communes répond que la zone 2AUe en question est localisée à l'Ouest d'une zone d'équipements (école, collège, équipements sportifs).



Ce secteur a été identifié en zone 2AUe au projet de PLUi. Pour ouvrir une zone 2AU à l'urbanisation, l'article L153-38 du code de l'urbanisme dispose « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. ». Cette demande n'ayant pas été prise en compte lors de la prescription de la modification, le conseil communautaire n'a pas pu justifier de l'utilité de son ouverture à l'urbanisation comme indiqué dans le code de l'urbanisme.

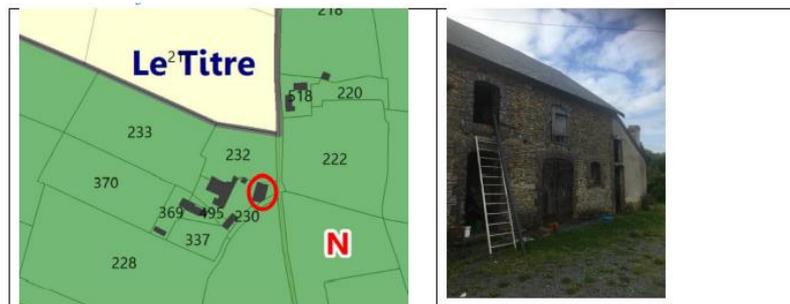
Ainsi, Isigny-Omaha Intercom ne peut donner de suite favorable à cette demande dans le cadre de la procédure engagée.

**A mon sens**, il y a lieu de prendre acte de la réponse de la communauté de communes. Le projet n'a pas été soumis à la procédure de modification en cours, procédure nécessaire pour ouvrir les zones 2AU à l'urbanisation. De ce fait, il ne peut être donné une suite favorable à cette demande.

L'observation n°18 est de monsieur Guillaume BERTIER, qui demande d'étoilage de son bâtiment situé au 855, rue du Titre au MOLAY LITTRY (parcelle B494). Il indique que la parcelle est en zone N du PLUi, que les bâtiments sont désaffectés depuis très longtemps et que leur changement de destination ne nuirait à aucune activité agricole puisque la famille BERTIER est propriétaire des terrains cadastré B n° 227, 228, 370 et 232 qui entoure la parcelle B n° 494, lieu du projet de réhabilitation du projet. Enfin, le changement de destination permettrait de sauver ce bâtiment de la ruine en le transformant en gîte.

A cette observation sont joints 8 documents explicatifs ou descriptifs.

La communauté de communes répond que le bâtiment objet de la demande est situé en zone naturelle.



La demande de changement de destination porte sur un bâtiment anciennement utilisé comme cave et abri à l'ancienne ferme, pour en faire un gîte.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, plusieurs critères ont été déterminés par Isigny-Omaha Intercom pour identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination. Ces bâtiments doivent respecter les critères suivants :

- N'être soumis à aucun risque naturel important (inondation, mouvement de terrain, remontée de nappe, etc.),
- Être situés en dehors du périmètre de réciprocity de 100 mètres d'une exploitation agricole pérenne,
- Disposer des réseaux (eau potable, électricité),
- Présenter des murs porteurs (ils ne doivent pas constituer une ruine), 42 - Disposer d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher mobilisable de plus de 50 m<sup>2</sup>.

Le bâtiment faisant l'objet d'une demande d'étoilage respecte ces critères. Ainsi, Isigny Omaha Intercom accède à cette demande. Le bâtiment présentant un intérêt architectural, il sera identifié dans le règlement graphique avec le figuré suivant :★ et pourra évoluer vers les sous-destinations de logement, d'hébergement hôtelier et touristique et de bureau.

**A mon sens**, il y a lieu de prendre en compte la réponse de la communauté de communes. La sélection des bâtiments se fait avec les critères retenus lors de l'élaboration du PLUi.

L'observation n°19 est de monsieur Michel MOREL, qui souhaite apporter tout son soutien à la modification concernant l'emprise au sol des bâtiments en zone agricole, à savoir le remplacement du maximum après travaux (150 m<sup>2</sup>) qui interdit toute construction dans de nombreux cas (y compris des constructions légères d'une grande utilité comme des vérandas entièrement vitrées) par un maximum de 30% de l'existant dans la limite de 100 m<sup>2</sup> supplémentaires, ce qui lui paraît beaucoup plus pertinent.

A cette observation, la communauté de communes répond que cette observation se rapporte au point de modification n°2.2.9 qui a fait l'objet de remarques de la part des Personnes Publiques Associées.

Suite à ces remarques, Isigny-Omaha Intercom propose une nouvelle rédaction du règlement concernant les extensions des habitations. Cette nouvelle rédaction permettra :

- soit de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire après travaux ;
- soit de ne pas dépasser 1,5 fois l'emprise au sol du bâtiment initial, quand celle-ci est égale ou inférieure à 100 m<sup>2</sup>, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux.

**A mon sens**, il convient de se référer au commentaire relatif au point 2.2.9, paragraphe 11.5.1.9 du présent rapport.

L'observation n°20 est de monsieur Arnaud BOBOT, qui demande l'alignement de la zone constructible de la parcelle 816 vers la 798 (feuille 2 section B) à Le Tronquay, car cela donnerait une bande constructible le long de la parcelle 780 et 781 sur sa parcelle 817. Ayant une activité de production de plans de légumes bio, il souhaite y construire son habitation et justifie ce choix par la nécessité d'être sur place, le gain de temps/argent, l'arrivée de deux jeunes cadres qui participeront à la revitalisation du territoire, l'exploitation sur une « dent creuse » au sein d'un hameau, le terrain viabilisé, l'épandage facilement réalisable, les constructions récentes à proximité et les très bons retours à propos de leur installation dans les médias.

Il est à noter que cette observation est à rapprocher de l'observation n°2 du registre de Le Molay-Littry.

La communauté de communes apporte la même réponse qu'à l'observation n°2 du registre du Molay-Littry, reportée ci-après :

Le projet du demandeur se situe en zone naturelle.

Isigny-Omaha Intercom souhaite d'abord préciser que le point de modification n°2.2.17 va permettre à de nouvelles exploitations agricoles de s'installer en zone naturelle (ce qui n'est pas le cas dans le PLUi approuvé en mars 2021), à la condition de ne pas créer de périmètre 43 sanitaire et sans excéder 5 m de hauteur. Cette modification permettra ainsi à l'exploitation de s'installer en zone N.

Par ailleurs, il est rappelé qu'en zone agricole, seules peuvent être autorisées « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ». Être agriculteur ne donne pas forcément le droit de construire en zone agricole. Le bâtiment lui-même doit répondre à un besoin effectif et être nécessaire.

S'agissant de la construction de l'habitation principale de l'exploitant, la possibilité de construire un logement de fonction pour une exploitation agricole est basée sur une dérogation à la règle d'inconstructibilité de la zone agricole. Il faut montrer la nécessité d'une présence rapprochée et permanente pour l'activité agricole. La présence de l'agriculteur sur l'exploitation doit être indispensable à l'exercice de son activité (CE, n° 56622. 14 mai 1986). L'exploitation de vignes (CAA Marseille 6 janv. 2009, Commune de Cogolin, n°09MA01965) ou de céréales (CAA Lyon 5 janv. 2010, Commune de Saint-Symphorien-d'Ozon, n°091LY00035) ne justifie pas de la nécessité de la présence rapprochée et permanente de l'exploitant.

**A mon sens**, il y a lieu de prendre en compte la réponse de la communauté de communes. L'exploitant a toujours la faculté de demander une dérogation à la règle d'inconstructibilité si sa présence est indispensable à l'exercice de son activité.

L'observation n°21 est de monsieur Eric LEFRANC qui indique demeurer sur la parcelle N°79 dite "L'Abbaye" à Ecrammeville, 14710 FORMIGNY.

Il fait remarquer qu'au cours des 11 dernières années, ils ont effectué une rénovation importante de cette abbaye dans un parfait respect des us et coutumes du Bessin, plébiscitée par la Mairie et les riverains et qui contribue au rayonnement du village.

Cette parcelle de 3 hectares est classée en zone N du PLUi dans laquelle les annexes des habitations existantes ne peuvent dépasser 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette habitation/parcelle nécessite un entretien important, par conséquent beaucoup de matériel et matériaux et il leur serait utile de construire une remise en plus du garage existant. La limite de 100m<sup>2</sup> est trop restrictive.

Par conséquent, il demande que cette limite soit revue à la hausse ou proportionnelle à la surface de la parcelle. Il considère que les exigences et restrictions devraient davantage porter sur l'harmonie et la qualité des constructions, surtout lorsqu'elles sont visibles de la voie publique, de manière à préserver l'attrait de cette très belle région.

La communauté de communes répond que cette observation se rapporte au point de modification n°2.2.9 qui a fait l'objet de remarques de la part des Personnes Publiques Associées.

Suite à ces remarques, Isigny-Omaha Intercom va proposer une nouvelle rédaction pour le règlement concernant les annexes des habitations. Cette nouvelle rédaction autorisera les annexes avec les réserves suivantes :

- de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - d'être en harmonie avec la construction principale,
- de se situer à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles,
- de ne pas subir un changement d'usage visant à en faire un logement.
- Et de plus en commune non littorale :
  - d'être implantées entièrement dans un rayon de 50 mètres de l'habitation, o d'être limitées à 3 annexes,
  - pour les unités foncières inférieures à 1000 m<sup>2</sup>, de ne pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de l'unité foncière sur laquelle elle se situe ;
  - pour les unités foncières supérieures ou égales à 1000 m<sup>2</sup>, de ne pas porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de l'unité foncière sur laquelle elle se situe, jusqu'à concurrence d'une emprise au sol maximale des annexes de 400 m<sup>2</sup>;
  - des dérogations à ces seuils sont possibles dans le cas de création d'annexe sur des terrains déjà artificialisés (cf. art. L.101-2-1 du code de l'urbanisme).
- Et de plus en commune littorale :
  - d'être limité à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - d'être située à une distance maximale de 10 mètres, calculée en tout point de l'annexe par rapport à la construction principale existante

L'instauration d'une limite de 400 m<sup>2</sup> d'emprise au sol des annexes pour les communes non littorales, sous réserve de ne pas dépasser les 20% de l'unité foncière, est nécessaire, car le territoire d'Isigny-Omaha Intercom comporte de grandes unités foncières telles que les fermes manoirs. Le seul point de règlement de limite de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à 20% de l'unité foncière n'est pas suffisant. On prendra pour exemple une unité foncière de 5000 m<sup>2</sup> : dans ce cas, l'habitation et les annexes pourraient aller jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (exemple : 200 m<sup>2</sup> d'habitations + 800 m<sup>2</sup> d'annexes). La mise en place d'une limite de la surface d'emprise au sol des annexes jusqu'à concurrence de 400 m<sup>2</sup> permet de limiter les surfaces constructibles (même exemple : 200 m<sup>2</sup> d'habitations + 400 m<sup>2</sup> d'annexes).

<p><b>A mon sens</b>, il convient de se référer au commentaire relatif au point 2.2.9, paragraphe 11.5.1.9 du présent rapport.</p>
--

L'observation n°22 est de monsieur Alain GERVAIS, maire de la commune de Formigny-la-Bataille, qui précise posséder sur la commune de Formigny-la-Bataille, une petite parcelle en friche (5400 m<sup>2</sup>), laissée à l'abandon depuis de nombreuses années, cadastrée ZE 17 et qui n'intéresse personne même à petit prix parce qu'elle n'a aucun intérêt sur le plan agricole, que la terre est de mauvaise qualité et qu'elle est très petite. L'eau potable arrive dans la parcelle limitrophe. Elle ne pourra jamais être alimentée en électricité car trop éloignée de la ligne basse tension.

Il fait remarquer que, cependant, l'intérêt de cette parcelle est réel pour une autre utilisation qui fait défaut sur le territoire : l'utiliser, selon les dispositions de l'arrêté du 17/02/14, en aire naturelle de camping. Pendant un maximum de six mois (ici 4 mois) cette parcelle pourrait recevoir, avec un minimum d'équipement (voir l'arrêté) les campements lors des commémorations du 6 juin ainsi que les utilisateurs à vélo de la toute nouvelle vélo maritime qui passe à proximité en voie douce. Le restant de l'année (soit 8 mois de l'année) cette petite parcelle retrouve son caractère et son utilisation agricole.

Il précise que, pour réaliser ce projet, il est nécessaire de construire un bâtiment bois de l'ordre de 20 m<sup>2</sup> pour le bloc sanitaire.

L'autorisation de cette construction étant soumise à un changement de zonage puisque la parcelle est en zone N. Par conséquent, il demande que la parcelle soit classée en zone NI ou que soit apportée toute autre solution qui permettrait cette construction unique.

Il est à noter qu'il est précisé dans l'observation que des pièces sont jointes à celle-ci, ce qui n'est nullement le cas. Par contre, des pièces complémentaires à cette observation ont été déposées et annexées au registre papier de l'antenne intercommunale de Formigny-la-Bataille (observation n°11).

La communauté de communes apporte la même réponse qu'à l'observation n°11 du registre de Formigny-la-Bataille, reportée ci-après :

La demande se réfère au point de modification n°2.3.2 de la notice de présentation portant sur la création d'un STECAL. On précisera ici que la commune déléguée de Formigny n'est pas une commune littorale.

Le code de l'urbanisme autorise à son article L.151-13, que « le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL). Dans ces zones, la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Compte-tenu :

- de la localisation trop isolée du projet au sein de zones naturelles et agricoles,
- de l'éloignement du projet par rapport aux commerces et services et de toute autre forme d'habitat,
- d'un accès au projet empruntant des routes assez étroites depuis les axes principaux,
- de l'avis défavorable de la CDPENAF sur la délimitation de ce STECAL à Formigny,

Isigny-Omaha Intercom décide de ne pas poursuivre ce point de modification et donc de ne pas créer de STECAL NI à Formigny.

**A mon sens**, il convient de se reporter à la position développée au point 11.5.2.2. du présent rapport et de la réponse à l'observation n°11 du présent registre. C'est à juste titre que la communauté de communes retire ce point du projet de modification du PLUi, ce point n'étant pas compatible notamment avec la loi Littoral.

L'observation n°23 est de monsieur Patrick THOMINES en qualité de maire de la commune de Colleville-sur-mer. Monsieur Thomines fait remarquer qu'un bâtiment de la commune n'a pas été étoilé lors de l'établissement du document d'urbanisme de l'intercommunalité, qu'un permis de construire du 26 août 2000 a été délivré pour des bureaux et atelier, que l'exploitation de production de fleurs coupées qui existait à cette période a cessé son activité en 2014 et que ce local est devenu depuis 2014 une maison d'habitation.

Il indique que lors de l'élaboration du PLUi de 2017 à 2020, n'ont été étoilés que les bâtiments qui pouvaient changer de destination à partir de cette date, que, par conséquent, ce bâtiment n'a pas été identifié et, qu'en réalité cette situation aurait dû être régularisée dès 2014.

Il précise que cette maison fait l'objet aujourd'hui d'une vente demande son étoilage pour régulariser administrativement la situation.

Il est à noter que cette observation est à rapprocher des observations n°9 et n°13 du présent registre dématérialisé.

La communauté de communes répond qu'elle donne la même réponse que celle de l'observation n°9 du registre dématérialisé.

<p><b><u>A mon sens</u></b>, il convient en effet de se rapporter à l'analyse de l'observation n°9 du registre dématérialisé.</p>
---

L'observation n°24 est de la mairie de Trungy, qui dépose une « note de synthèse » relative à la demande d'ajout d'une étoile sur un bâtiment, dans le but de le transformer en salle de réception, au lieu-dit « Le Rosnay » à Trungy.

La commune soutient cette demande en rappelant que le projet est situé à un peu plus de 50 mètres d'un bâtiment d'élevage, qui doit être implanté à plus de 100 mètres des constructions habituellement occupées par des tiers.

Il est ajouté, qu'au regard du principe de réciprocité (article L11-3 du code rural et de la pêche maritime), par dérogation, une distance inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis favorable de la Chambre d'agriculture mais que, toutefois, au regard de l'article R151.35 du code de l'urbanisme, le bâtiment doit être étoilé.

Par conséquent, sont joints à la présente demande un extrait du règlement graphique, un plan topographique précisant la zone inondable et un courrier de la chambre d'agriculture.

Il est à noter que cette observation est à rapprocher de l'observation n°4 du registre « papier » de Formigny-la-Bataille.

La communauté de communes répond qu'elle donne la même réponse que celle de l'observation n°4 du registre de Formigny-la-Bataille.

<p><b><u>A mon sens</u></b>, il convient en effet de se rapporter à l'analyse de l'observation n°4 du registre de Formigny-la-Bataille.</p>
---

L'observation n°25 est de monsieur et madame Emmanuel GUERIN, à Cormolain, qui font mention de projets à l'étude sans concertation avec les riverains, qui seront concernés par les impacts environnementaux et économiques (station de pompage, assainissement, protection incendie). Ils estiment que les études sont faites à minima, que les problèmes consécutifs sont cachés et les impacts sous-évalués. Ils souhaitent apporter leur aide aux décideurs et protéger les usagers de dépenses publiques inutiles. Ils mentionnent leurs coordonnées pour être contactés.

La communauté de communes répond qu'elle prend note de cette observation.

**A mon sens**, cette observation ne se rapporte pas précisément au projet de modification du PLUi.

L'observation n°26 est de maître Elise CRAYE pour le compte de monsieur et madame GIFTGE. Maître CRAYE conteste la superficie retenue pour l'emplacement réservé 12.1 à Sainte-Honorine-des-Pertes d'une superficie de 3290 m<sup>2</sup> et le classement de la parcelle AC 324 en zone Ue aux motifs :

- que le deuxième motif (aménagement d'un espace public) est illégal ;
- que le dimensionnement de l'emplacement réservé fait preuve d'une erreur manifeste d'appréciation (augmentation de 144% de la taille du cimetière,...) ;
- que le choix de l'emplacement réservé est critiquable (pas en continuité du cimetière existant puisque séparation par une voie, altimétrie différente,...) ;
- que l'implantation d'un cimetière sur la parcelle AC324 aura pour effet de contrarier le classement du reste de ce compartiment bâti en Ub ;
- que le projet d'extension du cimetière ne serait plus d'actualité mais que la commune souhaiterait réaliser un parking, installer une borne ou réserve incendie et gérer les eaux pluviales de la rue du Clos de la Folie, ce qui remet en cause le dimensionnement de l'emplacement réservé.

Il est à noter que l'observation détaille chaque point, dont il convient de prendre pleinement connaissance.

La communauté de communes répond : L'emplacement réservé est un outil au service des collectivités utilisé pour la réalisation de projets d'aménagement d'intérêt général qui limite les possibilités de construire sur un terrain afin que rien ne vienne compromettre ce projet.

L'article L151-41 du code de l'urbanisme précise que « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; ». Par conséquent, la taille de cet emplacement réservé doit être proportionnée au projet envisagé. Sa localisation doit également être justifiée. La réalisation de projets d'aménagement étant un choix politique des élus municipaux, le juge administratif effectue un contrôle restreint (Cour administrative d'appel de Douai, 1re chambre -

formation à 3 (bis), 30/11/2006, 06DA00275) laissant ainsi une marge d'appréciation assez importante aux communes.

Le PLUi d'Isigny-Omaha-Intercom fixe un emplacement réservé dans la commune déléguée de Sainte-Honorine des Pertes afin de permettre « l'aménagement d'espace public et création d'un parking ». Cette destination respecte l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.

L'aménagement du parking souhaité par la commune nécessitant un terrain d'une dimension importante, la taille de l'emplacement réservé est donc proportionnée. De plus, la localisation de cet emplacement est justifiée au regard de sa proximité avec l'église.

Enfin, le projet souhaité par la commune déléguée de Sainte-Honorine des Pertes dépend d'un choix politique. Le fait que celui-ci évolue dans le temps ne remet pas en cause la légalité de l'emplacement réservé. Isigny-Omaha Intercom souhaite donc maintenir cet emplacement réservé.

Par ailleurs, il est rappelé que propriétaire dispose d'un droit de délaissement, c'est-à-dire qu'il peut mettre en demeure la commune d'acquérir le terrain. La commune dispose dès lors d'un an pour l'acheter. Si elle n'en devient pas propriétaire dans ce délai, l'emplacement réservé tombe.



**A mon sens**, il faut retenir que l'emplacement réservé, qui porte atteinte au droit de la propriété, doit être proportionnel à l'intérêt du projet sous-jacent. Dans le cas présent, il s'agit de l'aménagement d'un parking, dont l'emplacement est justifié par la proximité de l'église. Le choix de prendre du terrain de l'autre côté de la voie alors qu'il y a du terrain disponible en continuité du cimetière, c'est-à-dire au Nord de la rue, n'apparaît pas adapté, d'autant plus que la configuration des lieux montre que la partie Sud de la rue, la partie retenue pour cet emplacement réservé, est en hauteur par rapport à la rue (talus arboré). L'emplacement est donc inadapté.



Site au Nord de la rue en continuité du cimetière



Vue sur la partie Sud de la rue et de l'emplacement réservé

Pour la réalisation d'un parking, on peut considérer qu'il faut prévoir 12,5 m<sup>2</sup> (5 m x 2,5 m). On peut estimer que pour une place de stationnement il faut prévoir une même superficie pour les voies de circulation, ce qui représente au total 25m<sup>2</sup>. Le parking est donc destiné à recevoir plus de 130 véhicules simultanément. Il y a lieu de s'interroger sur les besoins réels de la commune associée : Aure-sur-Mer (Sainte-Honorine-des-Pertes et Russy) comptait 732 habitants en 2019. L'activité liée à l'église est particulièrement réduite : un service religieux le samedi soir toutes les 3 semaines. Par contre, l'église est inscrite au titre de la protection des monuments historiques.

Pour conclure, je considère que cet emplacement réservé est mal choisi (configuration des lieux) et que sa superficie est disproportionnée.

### **XIII - CONCLUSION :**

La communauté de communes Isigny-Omaha-Intercom a soumis à enquête publique le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Les différents éléments de ce projet ont été examinés et il a été répondu aux observations du public. Leur étude me permet de dégager mon avis dans le document joint.

Fait à Bourgvallées, le 18 juillet 2022

Catherine de la Garanderie.