

Nos réf : DU-rép-2024-AL

Pôle territoires

Service aménagement

Secrétariat : 02 31 70 25 20

amenagement@calvados.chambagri.fr

Dossier suivi par Axelle de LAVENNE

**Communauté de Communes
Isigny Omaha Intercom**

Monsieur le Président

1336, route de Balleroy

14330 LE MOLAY-LITTRY

Hérouville St Clair, le 14 mars 2024

Objet : PLUi ISIGNY OMAHA INTERCOM – Avis Modification N°3

Siège Social

6 avenue de Dubna

CS 90218

14209 Hérouville-Saint-Clair cedex

Tél. 02 31 70 25 25

accueil14@normandie.chambagri.fr

Antenne d'Ifs

Bâtiment D

400 Boulevard Charles Cros

ZA Object'Ifs Sud - Green Park

14123 Ifs

Tél. 02 31 53 55 00

ifs@normandie.chambagri.fr

Antenne de Bayeux

ZAC - Route de Caen

14400 Bayeux

Tél. 02 31 51 66 33

baieux@normandie.chambagri.fr

Antenne de Vire

201 rue de la Douitiée

14500 Vire

Tél. 02 31 68 11 16

vire@normandie.chambagri.fr

Antenne de Lisieux

Pôle d'Activités de Glatigny

70 rue Guillonneau

14100 Lisieux

Tél. 02 31 31 31 85

lisieux@normandie.chambagri.fr

Monsieur le Président,

Par un courrier en date du 18 décembre 2023, vous nous avez fait parvenir le projet de modification n°3, du PLUi de votre Communauté de Communes. Nous vous remercions pour cette transmission, et en application des articles L 153-40 et suivants du Code de l'Urbanisme, nous vous adressons notre avis.

Le dossier de modification n°3 comporte de nombreux points ; aussi nous n'évoquerons dans cet avis, que ceux qui font l'objet de remarques de la part de notre structure.

Le point 2.2.1 de la notice de présentation (p.7), autorise à titre exceptionnel en zone A, en plus du logement de l'exploitation, les logements de fonction pour héberger les personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la gestion, la surveillance, et l'entretien des établissements agricoles autorisés dans la zone. Ces logements de fonction doivent être privilégiés en réhabilitation de bâtiments existants. Toutefois, en cas d'absence de bâtiments existants à réhabiliter, ces logements de fonction sont autorisés en constructions nouvelles. Dans ce cas, il nous semble important que le règlement écrit rappelle clairement que ces constructions nouvelles doivent elles-aussi, être implantées à moins de 100 mètres d'un des bâtiments fonctionnels de l'exploitation (sauf contraintes techniques).

- Avis favorable sous réserve -

Le dossier de modification envisage la création d'un sous-secteur Aa au sein de la zone agricole, en lieu et place d'une zone Ax (p.8). Nous accueillons favorablement cette modification qui vise à offrir à une entreprise de travaux agricoles située sur la commune de Foulognes, davantage de possibilités de construire pour répondre aux besoins de son activité.

- Avis favorable -

Le point 2.2.9 de la notice de présentation, traite de la modification des autorisations et des interdictions en zones A et N. Concernant la zone A, il est mentionné que les changements de destination vers une sous-destination de restauration seront autorisés, sous réserve [...] d'avoir été validés par la CDNPS (p.35 de la notice de présentation). Sauf erreur de notre part, la CDNPS est compétente pour examiner les projets de changements de destination en zone N, mais pas en zone A. En effet, pour les projets de changements de destination en zone A, leur examen relève de la compétence de la CDPENAF.

-Avis favorable sous réserve-



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public

Siret 130031503 00019 / APE 9411Z

normandie.chambres-agriculture.fr



Sur la commune de CAHAGNOLLES, nous avons noté que le dossier de modification envisage l'extension d'un STECAL NI, sur 1,87 ha de surfaces agricoles (p. 39 et 40 de la notice). L'objectif de cette extension est de permettre le développement d'un camping, mais aussi d'en revoir l'accès. Nous apprécions les efforts qui ont été réalisés, visant à contenir la consommation d'espaces de ce projet. En effet, nous avons relevé que des discussions menées avec le porteur de projet, avaient permis d'économiser 2 ha de surfaces agricoles à aménager. Toutefois, nous regrettons tout de même cette perte de surface pour l'agriculture. Le dossier de modification ne fournit aucun élément permettant d'apprécier l'impact de cette perte de terrain agricole, pour l'exploitation qui la subit. Or, selon le contexte de cette exploitation, l'impact de cette perte de foncier peut être important. C'est pourquoi, nous vous demandons de bien vouloir concerter l'agriculteur impacté par ce projet, afin d'identifier avec lui, les impacts qui seront induits sur son exploitation. Il est nécessaire d'adopter alors une démarche visant à les réduire autant que possible, et enfin à les compenser dans l'optique de maintenir la viabilité économique de l'activité impactée. Devant l'absence d'éléments nous permettant d'apprécier l'impact de ce projet sur l'activité agricole, nous nous prononçons défavorablement sur ce point du dossier de modification.

-Avis défavorable-

Sur la commune de LE TRONQUAY (p. 46 et 47), il est prévu le reclassement de 6,75 ha de zone N, en zone A, afin de permettre l'installation d'une activité équine. Autant nous félicitons ce reclassement permettant l'implantation d'une activité agricole nouvelle sur le territoire, autant nous regrettons le « pastillage » de zone A au sien de la zone N, qu'il crée. En effet, il aurait été davantage cohérent d'ouvrir cette nouvelle zone agricole, sur la zone agricole existante, et ce dans le souci de créer une continuité de zone A, et non un enclavement. Il aurait été intéressant de permettre à la nouvelle activité agricole, de disposer d'une fenêtre sur la zone agricole existante, en cas de projets de développements ultérieurs.

-Avis favorable sous réserve-

Sur la commune d'ISIGNY SUR MER, il est envisagé le reclassement d'un secteur Ux en zone Uasr (p.57 de la notice). Toutefois, la modification du règlement graphique qui est proposée comporte toujours la mention de la zone Ux (alors que le secteur est supprimé), au lieu de la mention de la zone Uasr (qui est rétablie).

-Avis favorable sous réserve-

Sur la commune de SAINT LAURENT SUR MER (p.64 de la notice), il est projeté de transformer le site de l'actuelle station d'épuration, en parking (quand la nouvelle station d'épuration de COLLEVILLE SUR MER sera réalisée). Toutefois, le site de ce futur parking présente des problèmes d'accessibilité, si bien qu'est créé un emplacement réservé sur 7650 m² d'espaces agricoles, dans l'optique de réaliser une voie d'accès à ce site. Nous nous interrogeons sur la faisabilité de ce projet de parking sur l'emprise d'une station d'épuration, ainsi que sur la pertinence de l'envisager plutôt que de laisser le site à l'état naturel afin de préserver l'environnement de ce secteur. Au-delà de cette question, et comme pour l'extension du STECAL NI sur CAHAGNOLLES, nous vous demandons de bien vouloir concerter les agriculteurs impactés par ce projet. L'objectif de cette concertation est d'identifier les impacts qui seront potentiellement subis par les exploitations, de les réduire autant que possible, et enfin de les compenser. Nous vous alertons également, sur la nécessité de veiller à la bonne accessibilité des agriculteurs, à leurs surfaces exploitées (devant la fréquentation de ce secteur qui va s'en trouver accrue). Ne disposant pas d'éléments concernant l'impact agricole de ce projet, nous nous prononçons défavorablement sur ce point du dossier de modification.

-Avis défavorable-

Le dossier de modification envisage de permettre en zones A et N, le changement de destination de 102 bâtiments supplémentaires. En effet, votre collectivité a été saisie de nombreux projets de réhabilitation de bâtiments, et ceux présentés dans le dossier de modification, sont ceux que vous avez retenus au regard de leur respect de l'ensemble

Nos réf : DU-rép-2024-AL

Pôle territoires

Service aménagement

Secrétariat : 02 31 70 25 20

amenagement@calvados.chambagri.fr

Dossier suivi par Axelle de LAVENNE

Siège Social

6 avenue de Dubna

CS 90218

14209 Hérouville-Saint-Clair cedex

Tél. 02 31 70 25 25

accueil14@normandie.chambagri.fr

Antenne d'ifs

Bâtiment D

400 Boulevard Charles Cros

ZA Object'ifs Sud - Green Park

14123 Ifs

Tél. 02 31 53 55 00

ifs@normandie.chambagri.fr

Antenne de Bayeux

ZAC - Route de Caen

14400 Bayeux

Tél. 02 31 51 66 33

bayeux@normandie.chambagri.fr

Antenne de Vire

201 rue de la Douitiée

14500 Vire

Tél. 02 31 68 11 16

vire@normandie.chambagri.fr

Antenne de Lisieux

Pôle d'Activités de Glatigny

70 rue Guillonneau

14100 Lisieux

Tél. 02 31 31 31 85

lisieux@normandie.chambagri.fr



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public

Siret 130031503 00019 / APE 9411Z

normandie.chambres-agriculture.fr



des critères que vous avez établis (*bâtiments non soumis à un risque naturel important, situés en dehors des périmètres de réciprocité de 100 m d'une exploitation agricole pérenne, disposant d'un accès aux réseaux, ne constituant pas une ruine, disposant d'une emprise au sol de plus de 50 m², étant desservi par la défense incendie*). Cependant, bon nombre de ces bâtiments se trouvent situés en bordure directe de surfaces agricoles qui semblent exploitées. En conséquence, leurs changements de destination qui permettra leur occupation par des tiers, risquent d'impacter les espaces agricoles adjacents. En effet, ils engendreront alors pour l'agriculteur voisin, des zones de non-traitement et des reculs d'épandage. Nous nous prononçons défavorablement sur ces projets pouvant impacter l'agriculture, et nous vous demandons de bien vouloir retirer de votre liste, les bâtiments jouxtant directement un espace agricole exploité.

-Avis défavorable sur l'identification des bâtiments se trouvant en bordure directe d'un espace agricole exploité-

Par ailleurs, ces 102 bâtiments qui se rajoutent aux bâtiments déjà étoilés au PLUi pour un possible changement de destination, représentent des possibilités de nouveaux logements qui n'avaient pas été évaluées au moment de l'élaboration du document d'urbanisme, et donc au moment de l'évaluation du nombre de logements à construire sur le territoire, et du calibrage des zones à urbaniser nécessaires. Nous nous interrogeons sur le gisement de nouveaux logements que peut représenter cette centaine de bâtiments supplémentaires pouvant changer de destination, et sur la réduction des besoins en zones à urbaniser qu'ils pourraient logiquement induire. En effet, nous aurions apprécié que cette identification de bâtiments supplémentaires, s'accompagne parallèlement d'une réduction de la zone à urbaniser, afin que les possibilités offertes par le PLUi, restent en concordance avec les objectifs de nouveaux logements affichés dans le document de planification initial.

- Remarque -

Un dernier point du dossier de modification, a retenu notre attention. Il concerne la modification de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser. En effet, dans la précédente version du PLUi, lorsqu'une commune disposait de plusieurs zones à urbaniser, elle ne pouvait entamer l'urbanisation d'une zone, que si la précédente était déjà urbanisée aux 2/3. Le dossier de modification souhaite abandonner cette règle. A la place, chaque zone à urbaniser est identifiée avec un démarrage possible soit à compter de 2024, de 2026 ou de 2028, et ce sans condition concernant l'urbanisation de la zone ayant un échéancier plus rapide. Ce changement de règle est justifié par le fait que la règle initiale bloquait des projets prêts à être déposés sur des zones à urbaniser secondaires, qu'elle alimentait la spéculation foncière sur ces terrains, et que le territoire rencontrait des difficultés pour comptabiliser les PC délivrés.

Nous sommes inquiets de cette nouvelle règle, qui pour nous, ne semble pas opportune. En effet, elle risque de favoriser l'urbanisation des sites présentant peu de contraintes (en extension urbaine notamment), au détriment de sites plus contraignants à aménager, mais peut-être mieux positionnés dans le tissu urbain. Une période de deux ou de quatre ans est seulement à attendre, pour pouvoir viser l'urbanisation d'une zone ultérieure. Cette période est assez vite écoulée dans le temps de l'urbanisme et des autorisations administratives. De même, cette nouvelle disposition risque de ne pas favoriser les opérations de densification (comblement de dents creuses) puisque du foncier en extension sera assez rapidement mobilisable dans le temps, en cas de contraintes présentes sur la densification. De plus, peut-être que sur certaines communes, ce nouvel échéancier impliquera l'aménagement de presque tous les secteurs en même temps, sans assurance qu'aucun d'eux ne sera entièrement terminé et commercialisé. Le risque est donc de multiplier les départs d'urbanisation, et donc les consommations foncières, avec du foncier possiblement sous-utilisé du fait d'une commercialisation non terminée. Ces biais possibles nous alertent en sachant que la règle initiale avait pour mérite de garantir davantage l'aboutissement d'une urbanisation, avant d'envisager une nouvelle consommation d'espaces agricoles. Nous comprenons votre volonté de vouloir changer la règle, mais la nouvelle règle présentée

ne comporte à notre sens, pas suffisamment de garanties visant à s'assurer de l'aboutissement des opérations débutées, et de la non-démultiplication des opérations pouvant se trouver en cours simultanément.

-Avis défavorable-

De la même manière, la suppression des modalités d'urbanisation des zones 1AUh situées dans les communes rurales secondaires, ne favorise pas la densification du tissu bâti, en permettant un accès plus aisé au foncier à urbaniser.

-Avis défavorable-

Au regard de ces éléments, le dossier appelle pour notre structure :

- Un avis favorable sur les points de la modification N°3 non évoqués dans cet avis, ainsi que sur la création du sous-secteur Aa au sein de la zone A,
- Un avis défavorable sur l'extension du STECAL NI sur la commune de CAHAGNOLLES, sur la création de l'emplacement réservé sur la commune de SAINT LAURENT SUR MER, sur l'identification des bâtiments pouvant changer de destination lorsque ces derniers jouxtent un espace agricole exploité, sur les modifications/suppressions apportées aux modalités d'ouverture à l'urbanisation,
- Un avis favorable sous réserve sur les autres points.

Au-delà de cet avis, nous tenons à alerter votre collectivité sur des difficultés rencontrées par la coopérative AGRIAL, sur le territoire de la commune déléguée d'ISIGNY SUR MER. En effet, cette coopérative souhaiterait pouvoir y réaliser un projet d'extension et de rénovation de son point de vente (ouvert aux particuliers comme aux professionnels agricoles), mais ce dernier se trouve contraint par les règles actuelles du PLUi. Nous vous invitons à vous rapprocher directement de la coopérative, afin de pouvoir évoquer ces difficultés.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations les meilleures.

Le Président



Jean-Yves HEURTIN