



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
NORMANDIE

**Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable**

**Avis délibéré**  
**Modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal**  
**(PLUi)**  
**de la communauté de communes Isigny-Omaha Intercom (14)**

N° MRAe 2023-5208

# PRÉAMBULE

La MRAe de Normandie, mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), s'est réunie le 7 mars 2024 par téléconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Isigny-Omaha Intercom (14).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Edith CHATELAIS, Corinne ETAIX, Noël JOUTEUR, Olivier MAQUAIRE, Christophe MINIER et Arnaud ZIMMERMANN.

En application du préambule du règlement intérieur de la MRAe de Normandie adopté collégalement le 27 avril 2023<sup>1</sup>, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

\* \*

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) de Normandie a été saisie par la communauté de communes Isigny-Omaha Intercom pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 18 décembre 2023.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la Dreal a consulté le 9 janvier 2024 l'agence régionale de santé de Normandie.

Sur la base des travaux préparatoires de la Dreal et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

**Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie). Cet avis est un avis simple qui est joint au dossier de consultation du public.**

1 Consultable sur internet : <https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/notice?id=Bulletinofficiel-0032990&reqId=be9d7cb4-3077-4e98-a1d7-ba6f63fd2852&pos=6>

# AVIS

## 1 La démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui permet de décrire et d'apprécier de manière appropriée et proportionnée les incidences du document d'urbanisme sur l'environnement et la santé humaine. Elle est conduite au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à identifier de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement et la santé humaine, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix réalisés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement et la santé humaine.

L'évaluation environnementale présente un intérêt majeur au stade d'élaboration des documents d'urbanisme. La démarche s'applique également, de manière proportionnée, à leurs évolutions.

## 2 Contexte réglementaire de l'avis

Par délibération du 7 novembre 2023, la communauté de communes Isigny-Omaha Intercom a engagé la procédure de modification n° 3 de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), approuvé le 18 mars 2021.

La modification d'un PLUi est soumise à examen au cas par cas. Cependant, la communauté de communes Isigny-Omaha Intercom a opté pour une évaluation environnementale volontaire du projet de modification n° 3 de son PLUi.

Le PLUi d'Isigny-Omaha Intercom a fait l'objet de l'avis n° 2019-3347 du 8 janvier 2020<sup>2</sup> de l'autorité environnementale ainsi que de l'avis n° 2022-4358 du 28 avril 2022 portant sur la modification n° 1 du PLUi<sup>3</sup>. La modification n° 2 du PLUi a fait l'objet de l'avis conforme n° 2023-4853 en date du 11 mai 2023 concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale. Le dossier transmis pour avis sur la modification n° 3 comprend une actualisation de l'évaluation environnementale du PLUi dont l'autorité environnementale a accusé réception le 18 décembre 2023.

## 3 Présentation du projet de modification du PLUi

Les objectifs de la modification du PLUi sont de préciser et d'adapter le règlement écrit afin de permettre la réalisation de projets d'aménagement en assouplissant les règles d'urbanisme notamment en zone agricole (A) et en zone naturelle (N), pour y autoriser en particulier des activités de « restauration » et des « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », d'ajuster le règlement graphique, d'identifier une centaine de nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (de 439 bâtiments recensés dans le PLUi en vigueur à 541 selon le rapport

---

2 [file:///d:/users/elodie.martel/Downloads/a\\_3347-2019\\_pa\\_plui\\_isigny\\_omaha\\_delibere.pdf](file:///d:/users/elodie.martel/Downloads/a_3347-2019_pa_plui_isigny_omaha_delibere.pdf)

3 [file:///d:/users/elodie.martel/Downloads/a\\_2022-4358\\_modif\\_1\\_plui\\_intercom\\_isigny\\_omaha\\_delibere.pdf](file:///d:/users/elodie.martel/Downloads/a_2022-4358_modif_1_plui_intercom_isigny_omaha_delibere.pdf)

de présentation modifié p. 47), d'ajuster des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), avec la création notamment d'une OAP multi-sectorielle « densité » et la modification de l'OAP « Échéancier d'urbanisation des zones AU ».

Pour mettre en œuvre ce projet de modification du PLUi, le rapport de présentation, les règlements écrit et graphique, les OAP, ainsi que les annexes nécessitent des évolutions. Les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui structurent le PLUi ne sont pas remises en cause.

En termes d'évolution du zonage en vigueur, le projet prévoit d'augmenter les surfaces des zones agricole et urbaine, de diminuer celle des zones à urbaniser et fortement celle de la zone naturelle sans qu'il soit possible, à la lecture du dossier, d'appréhender précisément et globalement les évolutions du zonage en vigueur souhaitées par l'intercommunalité.

## 4 Avis sur le projet de modification du PLUi

### Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le dossier transmis comporte une notice de présentation, l'actualisation du rapport de présentation valant évaluation environnementale établi pour l'élaboration du PLUi, ainsi que le projet de règlement écrit modifié.

L'avis de l'autorité environnementale n° 2019-3347 du 8 janvier 2020 sur le PLUi d'Isigny-Omaha Intercom ainsi que l'avis n° 2022-4358 du 28 avril 2022 portant sur la modification n° 1 du PLUi, en tant qu'ils contenaient des recommandations, auraient nécessité d'être joints au dossier pour une bonne information du public. Les recommandations portaient principalement sur une prise en compte insuffisante des incidences des projets de PLUi et de modification n° 1 sur l'eau, les sols et le climat. Plus précisément, 80 % des logements à construire permis par le projet de PLUi étaient situés dans des secteurs où la ressource en eau est insuffisante. Par ailleurs, la trajectoire d'artificialisation des sols n'exprimait aucune inflexion par rapport aux années passées contrairement aux objectifs nationaux visant à interrompre l'artificialisation nette des sols d'ici à l'horizon 2050 et à la réduire de moitié d'ici 2030, par rapport aux dix dernières années. L'autorité environnementale soulignait également la nécessité de réexaminer la localisation des zones ouvertes à l'urbanisation, dispersées sur le territoire intercommunal, et de mieux prendre en compte les conséquences du changement climatique et l'adaptation du territoire à ce changement.

Compte tenu des assouplissements des règles de constructibilité en zones N et A envisagés dans le cadre du présent projet de modification n° 3, l'autorité environnementale considère que plusieurs des recommandations qu'elle a formulées dans ses avis du 8 janvier 2020 et du 28 avril 2022 sont d'autant plus d'actualité.

L'analyse des potentielles incidences notables de la mise en œuvre de la modification n° 3 du PLUi d'Isigny-Omaha Intercom sur l'ensemble des composantes environnementales est insuffisante dans le dossier. Ces incidences, tant temporaires que permanentes, directes, indirectes ou résiduelles, et cumulées avec celles des précédentes modifications du PLUi et d'autres plans connus, doivent être mieux évaluées et prises en compte.

***L'autorité environnementale recommande d'évaluer et de prendre en compte plus précisément les potentielles incidences de la mise en œuvre de la modification n° 3 du PLUi d'Isigny-Omaha Intercom sur l'environnement, qu'elles soient temporaires ou permanentes, directes ou indirectes, résiduelles, ou cumulées avec les précédentes modifications du PLUi.***

Avis délibéré de la MRAe Normandie n° 2023-5208 en date du 7 mars 2024

Modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Isigny-Omaha Intercom (14)

Les motifs pour lesquels les évolutions du PLUi ont été retenues ne sont pas détaillés dans le dossier. Pour l'autorité environnementale, le présent projet de modification n° 3 n'apparaît pas justifié, au-delà de la seule réponse à des besoins particuliers.

En outre, aucune mesure visant à éviter, réduire et éventuellement compenser les impacts de la mise en œuvre du projet de modification n° 3 du PLUi n'est présentée par l'intercommunalité. La définition de la séquence éviter – réduire – compenser (ERC) est renvoyée aux projets d'aménagement dont la réalisation est rendue possible par le projet de PLUi modifié, alors même que certains projets sont envisagés dans des secteurs présentant des enjeux d'ores et déjà identifiés comme forts en termes de biodiversité.

***L'autorité environnementale recommande de mieux justifier les motifs pour lesquels les évolutions du PLUi ont été retenues, et de définir, dès l'élaboration de la modification du document d'urbanisme en vigueur, les mesures d'évitement et de réduction qui s'imposent.***

Les observations qui suivent ne prétendent pas à l'exhaustivité mais se concentrent sur les enjeux liés à la consommation d'espace et à l'artificialisation des sols ainsi qu'à la biodiversité.

#### La consommation d'espace

L'autorité environnementale rappelle les enjeux liés à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et à l'artificialisation des sols. En plus de réduire la surface des terres consacrées à la production alimentaire, elles affaiblissent les sols dans leurs différentes fonctionnalités et affectent notamment, par voie de conséquence, la biodiversité, le cycle et la qualité de l'eau, et contribuent au réchauffement climatique.

Le projet de modification n° 3 du PLUi prévoit l'assouplissement des règles d'urbanisme dans les zones naturelle et agricole (pages 6 à 37 de la notice de présentation). Tous ces assouplissements sont susceptibles de conduire notamment à une augmentation de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols et doivent être plus précisément évalués. Leurs impacts doivent notamment être examinés au regard de la sensibilité du territoire d'Isigny-Omaha Intercom au risque d'inondation, lequel sera aggravé par l'imperméabilisation des sols engendrée par les aménagements qui seront permis par le projet d'évolution du document d'urbanisme. Le territoire intercommunal est en effet concerné par de nombreux aléas liés à l'eau : inondations par débordement de cours d'eau, remontée de nappe phréatique, submersion marine, etc.

L'intercommunalité envisage par exemple de créer un secteur Aa dédié aux « activités économiques complémentaires à l'activité agricole » ; dans ce secteur, pour les activités de commerce et de services, « les constructions sont autorisées, sous réserve que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 35% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent » (p. 228 du règlement écrit modifié).

Dans les zones naturelle et agricole, le projet de modification du PLUi prévoit également d'autoriser les activités de « restauration » ou les « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sous réserve de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère des sites, de concerner des bâtiments présentant un intérêt architectural et identifiés précisément par une étoile dans le règlement graphique et d'avoir été validées par la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le dossier précise (p. 31 de la notice de présentation) que la modification n° 1 du PLUi a déjà modifié le règlement écrit pour « autoriser la sous-destination restauration » en zone N. Pour l'autorité environnementale, il est nécessaire d'analyser les incidences cumulées du projet de modification n° 3 avec celles des précédentes modifications du PLUi.

Le dossier n'analyse pas les impacts de la modification de l'OAP thématique « Échéancier d'urbanisation des zones AU » (p. 121 de la notice de présentation). L'intercommunalité prévoit ainsi de permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces en les classant en zone 1AU, sans condition

d'un minimum d'occupation des autres zones et secteurs à urbaniser existants, ce qui risque d'entraîner un mitage des espaces aujourd'hui non urbanisés.

Le projet de modification n° 3 du PLUi d'Isigny-Omaha Intercom prévoit également d'augmenter les surfaces des zones urbaines sans présenter une analyse quantifiant précisément l'évolution envisagée du zonage en vigueur et sans justifier cette augmentation au regard notamment des enjeux de consommation d'espace et de préservation des sols précédemment mentionnés et du risque important d'inondation qui caractérise le territoire. Pour l'autorité environnementale, l'intercommunalité devrait articuler le présent projet de modification n° 3 du PLUi avec la modification en cours du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) de Normandie. L'autorité environnementale rappelle en effet que le Sraddet de Normandie est en cours de modification pour décliner l'objectif national de « zéro artificialisation nette » sur les différents territoires intercommunaux de la région. Les documents d'urbanismes devront être compatibles avec cette planification territoriale.

***L'autorité environnementale recommande de justifier l'augmentation de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols au regard de la trajectoire à adopter pour contribuer à l'objectif d'une division par deux de l'artificialisation des sols à l'échéance de 2031. Elle recommande également de reconsidérer l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols permises par le projet de modification n° 3 du PLUi au regard du risque important d'inondation qui caractérise le territoire intercommunal.***

#### La biodiversité

Globalement, le projet de modification n° 3 présenté est susceptible d'impacter, par l'artificialisation supplémentaire des sols qu'elle permettra, les milieux naturels et en particulier les fonctionnalités écologiques des sols.

Dans le PLUi en vigueur, l'essentiel des sites naturels remarquables du territoire est préservé, notamment par leur classement en secteur Nr (naturel remarquable, quasiment inconstructible) ou N (naturel, à constructibilité fortement limitée).

Or, le projet de modification n° 3 du PLUi, qui prévoit notamment une diminution de la surface de la zone N, dans plusieurs localités du territoire intercommunal, aura pour conséquence de grever cette protection pour permettre le développement d'activités économiques. Le projet de modification n° 3 du PLUi conduit notamment à une fragmentation accrue des milieux naturels et amoindrit la préservation actuelle des milieux sensibles et remarquables du territoire sans que l'intercommunalité n'en ait évalué les incidences sur l'environnement et en particulier, sur la biodiversité, et n'ait cherché à les éviter, les réduire, voire les compenser.

Ainsi, les impacts de la création d'un emplacement réservé en secteur Nr à Saint-Laurent-sur-Mer entraînant une consommation de 7 650 m<sup>2</sup> pour la réalisation d'une portion de route (page 64 de la notice de présentation) ne sont pas analysés, notamment en termes de rupture de la trame écologique liée aux haies implantées à proximité immédiate de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff)<sup>4</sup> de type I « secteur d'Omaha Beach ». Il en est de même des impacts de la création d'un emplacement réservé en zone N à Saint-Marcouf du Rochy entraînant une consommation de 7 320 m<sup>2</sup> pour permettre la réalisation d'aménagements autour de la mairie (page 65 de la notice de présentation).

De même, l'intercommunalité minimise l'impact de la consommation de 1 500 m<sup>2</sup> en secteur Nr à Gefosse-Fontenay, pour permettre la réalisation d'une écloserie et d'un laboratoire, dans le cadre d'un

---

<sup>4</sup> Lancé en 1982 à l'initiative du ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des Znieff a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I, secteurs de grand intérêt biologique ou écologique et les Znieff de type II, grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

projet « de ferme aquacole de culture de macroalgues à terre en bassin » (page 41 de la notice de présentation) alors que ce secteur est concerné par des sites du réseau Natura 2000<sup>5</sup> (la zone de protection spéciale (ZPS) (FR2510046) « Basses vallées du Cotentin et Baie des Veys », la zone spéciale de conservation (ZSC) (FR2500088) « Marais du Cotentin et du Bessin – Baie des Veys », par la Znieff de type I « Baie des Veys » (FR250006494) et par la Znieff de type II « Marais du Cotentin et du Bessin » (FR250008148).

Enfin, l'impact du reclassement d'une superficie de 6,75 ha de la zone N en zone A afin de permettre l'implantation d'un élevage équin comprenant différentes installations (paddocks, boxes, herbages collectifs, écurie) sur la commune du Tronquay (page 46 de la notice de présentation) doit être justifié compte tenu notamment de la présence de zones humides.

***L'autorité environnementale recommande de conduire une analyse approfondie des impacts de la mise en œuvre du projet de modification n° 3 du PLUi sur la biodiversité et de définir les mesures d'évitement et de réduction qui s'imposent.***

---

<sup>5</sup> Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats, en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).