

DEPARTEMENT DU CALVADOS



**Modification n°3 du  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
Isigny-Omaha Intercom**

**ENQUETE PUBLIQUE N° E24000003/14  
CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**YANN DRUET – Commissaire Enquêteur**

**MARS – AVRIL – MAI 2024**

## SOMMAIRE

<b>Objet de l'enquête publique.....</b>	<b>3</b>
<b>Déroulement de l'enquête.....</b>	<b>4</b>
<b>Avis des personnes publiques associées.....</b>	<b>6</b>
<b>Déroulement des permanences.....</b>	<b>6</b>
<b>Analyse des documents.....</b>	<b>7</b>
<b>Avis des personnes publiques associées.....</b>	<b>19</b>
<b>Observations déposées sur les registres papier.....</b>	<b>21</b>
<b>Contributions déposées sur le registre dématérialisé.....</b>	<b>27</b>
<b>Motivation de l'avis du Commissaire Enquêteur.....</b>	<b>37</b>
<b>Avis du Commissaire Enquêteur et recommandations.....</b>	<b>39</b>

## OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) d'Isigny-Omaha Intercom a été approuvé par délibération en date du 18 mars 2021. Il a fait l'objet depuis de 2 modifications :

- Une modification n°1 approuvée le 22 septembre 2022 pour des ajustements réglementaires, l'ajout de précisions et la mise à jour de servitudes d'utilité publique
- Une modification n°2 approuvée le 3 juillet 2023 pour mettre le PLUi en compatibilité avec les nouvelles dispositions prises par le SCoT du Bessin pour l'application de la Loi Littoral.

Une troisième modification du Plan Local d'Urbanisme est engagée par la délibération en date du 7 novembre 2023, sous le numéro 0531 sous signature de Monsieur le Président de l'Intercom.

Les objectifs de cette modification sont :

- De préciser et d'adapter le règlement écrit,
- D'ajuster le règlement graphique (corrections d'erreurs, repérage de bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination...),
- De modifier certaines OAP (OAP à supprimer suite à la suppression de zones 1AU liées à la modification n°2, OAP thématique à modifier...).

Cette modification porte donc sur de nombreux points qui vont faire évoluer le rapport de présentation, le règlement (écrit et graphique) et les OAP.

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui structurent le PLUi ne sont toutefois pas remises en cause. Au contraire, les changements envisagés s'inscrivent dans leur continuité.

Le PLUi d'Isigny-Omaha Intercom ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale, une actualisation de celle-ci sera réalisée et interviendra par une actualisation de la pièce 1.4 du rapport de présentation.

Il a donc été engagé une procédure d'enquête publique qui s'est déroulée du 18 mars 2024 à 9 heures au 2 mai 2024 à 12 h.

## **DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

L'enquête s'est appuyée sur un document préparatoire bien structuré, permettant d'obtenir des informations claires nécessaires pour la bonne compréhension du projet de modification numéro 3 du Plan Local d'Urbanisme.

Le dossier mis à l'enquête précise :

### ***Aspects concernant le règlement écrit :***

Quelques modifications réglementaires sur les conditions de nouvelles constructions à sous destination de logement en zone A ont été présentées, puis

Modification des conditions d'occupation et d'utilisation du sol dans les secteurs Apr, Ai, et Ax

Modification du schéma explicatif d'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives

Révision du terme « annexe » et « extension » et précisions sur les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions

Correction du champ d'application de la règle d'urbanisme, et modification des conditions de création de nouveaux logements sur les unités foncières de plus de 1500 m<sup>2</sup> et ajout d'un OAP sectorielle « densité »

Ajout de conditions d'occupation et d'utilisation du sol pour les zones Uh concernées par les zones inondables, modification des autorisations et interdictions en zones A et N

Adaptation du règlement écrit en lien avec l'évolution des sous-destinations.

### ***Aspects concernant le règlement graphique***

Des modifications ont été proposées dans le dossier mis à l'enquête concernant des extensions de STECAL à Cahagnolles, à Gefosse-Fontenay, une suppression de STECAL à Etreham, une modification de STECAL à Foulognes.

Par ailleurs, des modifications ou ajustements de zonages ont été proposés, à Le Tronquay, à Grandcamp Maisy, à Isigny sur Mer, à Osmanville.

Deux erreurs matérielles ont été proposées à la correction concernant Castillon.

Pour les emplacements réservés, une suppression a été proposée à Noron la Poterie, une réduction à Tour en Bessin, ainsi qu'à Saint Laurent sur Mer, mais aussi il a été envisagé la création d'emplacements réservés à Saint Laurent sur Mer et à Saint Marcouf du Rochy.

Il a été proposé un « étoilage » de bâtiments pour changement de destination de bâtiments concernant 53 sites qui ont fait l'objet d'une fiche identifiante particulière.

### ***Adaptation des OAP***

Un point très important a été développé dans le rapport concernant la modification de la thématique « échancier d'urbanisation des zones AU », l'ajout d'une OAP multi-sectorielle « densité », la modification de d'OAP 2-a à Isigny sur Mer, et de l'OAP 1-d à Le Molay Littry, et la suppression de deux OAP, la 30-a à Louvières, et la 59-a à Englesqueville la Percée.

## **Modification des emplacements réservés**

Le dossier a été envoyé au Commissaire Enquêteur dès sa nomination par le Tribunal Administratif, en date du 18 janvier 2024, par le pétitionnaire, afin qu'il puisse en prendre connaissance.

Compte tenu de l'ampleur du territoire concerné et de l'importance de la modification envisagée, afin de pouvoir disposer du temps nécessaire pour que les personnes intéressées puissent présenter leurs contributions ou observations, le Commissaire Enquêteur a sollicité, le 6 février 2024, l'autorisation de disposer d'une période de 45 jours pour le déroulement de l'enquête au lieu des délais habituels d'ouverture de la procédure. Cette requête a été acceptée par Madame la Présidente du Tribunal Administratif, le 9 février 2024. Immédiatement le pétitionnaire en a été informé par les soins du Commissaire Enquêteur.

Après avoir pris totalement connaissance du dossier, une réunion préparatoire au déroulement de l'enquête s'est tenue dans les locaux de l'Intercom Isigny-Omaha, à Formigny, le 13 février 2024, afin de mettre en place les différents éléments indispensables pour le bon déroulement de la procédure.

Les dates retenues pour la réalisation de l'enquête compte tenu des délais des publications officielles, ont été ouverture, le 18 mars 2024, et clôture à 12 h le 2 mai 2024.

Il a été décidé la réalisation de 8 permanences dans diverses Mairies, dont deux sur la Commune de Grandcamp-Maisy, compte tenu de l'impact des modifications envisagées sur cette commune.

Dates	Jours	Heures	Lieux
18-03-2024	Lundi	9h-12h	Mairie de Grandcamp-Maisy
21-03-2024	Jeudi	16h30-18h30	Mairie de Tour-en-Bessin
25-03-2024	Lundi	9h00-12h00	Mairie de Trévières
05-04-2024	Vendredi	8h30-12h	Mairie de Balleroy-sur-Drôme
11-04-2024	Jeudi	16h30-18h30	Mairie de Mandeville-en-Bessin
15-04-2024	Lundi	9h00-12h00	Mairie de Grandcamp-Maisy
25-04-2024	Jeudi	9h00-12h00	Mairie Le Molay-Littry
02-05-2024	Jeudi	9h00-12h00	Antenne intercommunale de Formigny-la-Bataille

Une adresse mail dédiée a été ouverte au siège de l'Intercom, et un registre dématérialisé à été ouvert sur le site de la société PREAMBULE pour toute la durée de l'enquête.

Le registre dématérialisé "ISIGNY-OMAHA INTERCOM : modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)" (<https://www.registre-dematerialise.fr/5227/>) a été ouvert pendant toute la durée de l'enquête. Il comptabilise 45 contributions et 183 téléchargements pour 1280 visiteurs.

Les publications réglementaires ont été effectuées dans les journaux d'annonces légales, Ouest France le 1<sup>er</sup> mars 2024, et le 22 mars, soit après le commencement de l'enquête pour cette parution, et La Renaissance du Bessin, le 29 février 2024, et le 21 mars, dans les délais normaux de parution des avis d'enquête.

Les affiches réglementaires en format A2, jaune, ont été placardées dans toutes les mairies quinze jours avant le commencement de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Les registres « papier » ont été signés par le Commissaire Enquêteur à l'ouverture de l'enquête, et signés en fermeture le 13 mai 2024 après retour des cahiers à pages numérotés et paraphés au siège de l'Intercom.

Toutes les procédures ont été suivies dans les conditions réglementaires indispensables au bon fonctionnement de l'enquête.

En permanence, une personne dédiée au siège de l'Intercom a été à disposition du Commissaire Enquêteur pour toute information complémentaire nécessaire.

### **AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

L'ensemble des personnes publiques associées a été consulté à partir du mois de décembre 2023, par le pétitionnaire. Seules des réponses ont été apportées par La Chambre de Commerce et d'Industrie Caen Normandie, la Chambre d'Agriculture du Calvados, INAO, la Commune du Molay Littry, la MRAE et le CDPENAF. Tous ces avis des personnes publiques associées ont été analysés par le Commissaire Enquêteur qui a formulé un avis dans le corps du rapport général d'enquête.

### **VISITES PREPARATOIRES DE SITES**

Afin de prendre connaissance des sites concernés par la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le Commissaire Enquêteur a effectué deux journées de visites sur sites, les 13 et 14 mars 2024. Cette tournée lui a permis de repérer, par exemple, les emprises concernées par les modifications envisagées sur Grandcamp-Maisy, Gefosse-Fontenay, Trévières et Mandeville en Bessin, Isigny ou Maisons mais aussi Cahagnolles, le Molay Littry ou Tour en Bessin. Cette pratique a permis une meilleure compréhension des apports et contributions faits par les intervenants au cours des permanences.

### **DEROULEMENT DES PERMANENCES**

Dans chaque Mairie concernée par les permanences, une salle dédiée a été ouverte pour le Commissaire Enquêteur, disposant du dossier mis à l'enquête, du registre « papier » correspondant à la Commune, et accessible à des personnes à mobilité réduite.

Les personnels de toutes les Mairies concernées se sont mobilisés pour permettre aux intervenants de rencontrer dans les meilleures conditions de tranquillité et de confidentialité le Commissaire Enquêteur, mettant à disposition des sièges pour les personnes devant attendre.

Le Commissaire Enquêteur a procédé directement à la rédaction des contributions présentées, en rédigeant les formulations, en présence des personnes concernées, sur le registre, en procédant à la relecture des observations formulées oralement et en faisant signer le registre à l'issue de l'entretien et de l'acceptation de la rédaction par les personnes intervenantes. Cette procédure de rédaction par le Commissaire Enquêteur, sans dénaturer le fond du sujet traité, permettait de réaliser une rédaction plus adaptée que celle parfois délicate dans leur interprétation que l'on peut rencontrer lorsque l'intervenant rédige seul le texte de la contribution. Toute cette procédure a été faite en totale transparence et la rédaction n'a été réalisée qu'après avoir obtenu l'accord formel de l'intervenant pour que celle-ci soit faite par le Commissaire Enquêteur qui respecte les propositions ou formulations émises par le contributeur.

## **ANALYSE DES DOCUMENTS**

### ***Analyse du dossier mis à l'enquête par le Commissaire Enquêteur***

#### **CE – 1 - : Modification du règlement écrit**

CE 1- A : Zone A « pure » :

*Avis favorable, avec une recommandation particulière concernant le risque de transformation de bâtiments destinés à la production agricole en bâtiments destinés à recevoir des gîtes ou des hébergements, sans relation directe avec la profession agricole.*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :*

*Les conditions d'autorisation de logements sont cadrées dans le règlement écrit pour faire en sorte justement de contrer la transformation de bâtiments agricoles en gîte ou en hébergement. L'analyse des demandes d'étoilage pour changement de destination doit permettre d'éviter ces risques.*

*On précisera ici que ce point de modification n°2.2.1 a fait l'objet d'une remarque de la Chambre d'Agriculture du Calvados. On se reportera au mémoire en réponse aux PPA pour en connaître la teneur et la réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom.*

CE 1 – 2 : Caractère général des zones Aa

*Avis favorable, avec une recommandation particulière concernant le risque de transformation de bâtiments destinés à la production agricole en bâtiments destinés à recevoir des gîtes ou des hébergements, sans relation directe avec la profession agricole.*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :*

*Les conditions d'autorisation de logements sont cadrées dans le règlement écrit pour faire en sorte justement de contrer la transformation de bâtiments agricoles en gîte ou en hébergement. L'analyse des demandes d'étoilage pour changement de destination doit permettre d'éviter ces risques.*

*On précisera ici que ce point de modification n°2.2.1 a fait l'objet d'une remarque de la Chambre d'Agriculture du Calvados. On se reportera au mémoire en réponse aux PPA pour en connaître la teneur et la réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom.*

CE 1 – 3 : Zones Ax : *Cette disposition de la densité de la charge en constructions sur les parcelles de la zone pose le problème de sa compatibilité avec la réglementation en vigueur concernant la capacité d'occupation des sols par l'urbanisation (C.O.S. supprimé depuis de nombreuses années). Avis suspendu à plus d'informations. Cette observation se reporte sur les propositions de modification de même type dans l'ensemble du règlement*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom*

*Plusieurs demandes relatives aux STECAL AX sont parvenues à Isigny-Omaha Intercom au cours de l'enquête, nécessitant d'analyser plus en profondeur ce point de modification, et de proposer de nouveaux ajustements. On se reportera au mémoire en réponse aux PPA (point 2.2.2) pour en connaître la teneur et les réponses apportées par Isigny-Omaha Intercom*

CE 1 – 4 : Pour ce qui est des limites séparatives entre les parcelles et les constructions, telles que précisées dans la présentation : *Le graphisme modifie quelques éléments mais ne permet pas une bonne compréhension de la modification proposée. Avis réservé jusqu'à plus d'informations.*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :*

*Le schéma initial montrait un alignement avec un bâtiment situé en deuxième ligne, alors que l'alignement mentionné concerne l'alignement des bâtiments situés en première ligne.*

CE 1 – 5 : Revision de la définition des termes « annexes » et « extensions » sur l'ensemble des zones : *Avis favorable*

CE 1 – 6 : Modifications concernant la zone 1 Aub t 1 Auh : *Avis favorable*

CE 1 – 7 : Modification concernant les zones inondables en 1 AUH : *Avis favorable*

CE 1 – 8 : Modification du règlement écrit en zone N et en zone A : *Avis favorable*

**CE 2 – 1 : Extension d'un Stecal à Cahagnolles :** *Avis favorable, compte tenu à la fois de l'environnement agricole pouvant recevoir cette activité, et par l'intérêt économique pour la Commune de cette structure de camping qui permet d'offrir un hébergement de qualité dans un secteur où peu de dynamisme d'entreprises existe.*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :*

*On précisera ici que ce point de modification n°2.3.1 a fait l'objet d'une remarque de la Chambre d'Agriculture du Calvados. On se reportera au mémoire en réponse aux PPA pour en connaître la teneur et la réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom.*



**CE 2 – 2 : Extension d'un STECAL à Gefosse Fontenay** *Avis favorable, avec une attention particulière à porter sur les problématiques de risques marins. Il semble que la zone concernée est trop restreinte par rapport aux possibilités d'extension possibles du projet de production d'hallophytes en situation terrestre, envisagé sur le site. Il serait souhaitable de mettre toute la parcelle dans le STECAL afin de permettre à terme, la création d'autres bâtiments destinés à l'exploitation du programme.*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom*

*On précisera ici que ce point de modification n°2.3.2 a fait l'objet d'une remarque de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale. On se reportera au mémoire en réponse aux PPA pour en connaître la teneur et la réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom.*

**CE 2 – 3 : Suppression d'un STECAL à Foulognes :** *Avis favorable,*

**CE 3 – 1 : Modification d'un zonage à Le Tronquay :** *Compte tenu de l'importance économique du projet, et de sa cohérence avec l'environnement agricole dans lequel il s'insère, avis favorable avec recommandation : La prise en compte de l'impact sur les zones humides est à intégrer lors de la réalisation des aménagements.*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :*

*On précisera ici que ce point de modification n°2.3.5 a fait l'objet de remarques de la Chambre d'Agriculture du Calvados et de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.. On se reportera au mémoire en réponse aux PPA pour en connaître la teneur et les réponses apportées par Isigny-Omaha Intercom.*

**CE 3 – 2 : Modification de zonage et de l'OAP à Grandcamp-Maisy :** *Sur le plan formel, les dispositions envisagées sont réalisables, mais l'emprise envisagée semble relativement importante au regard de la modification de la destination de ces territoires qui sont aujourd'hui exploités par des agriculteurs. Il semble qu'il risque de se poser un problème pour la substitution des logements à orientation sociale par des résidences ayant d'autres objets, comme par exemple, la création d'une résidence pour saisonniers (pêche à la coquille en hiver et tourisme en été)... Cependant, le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable.*

*Pour le secteur Ux et Ub : avis favorable, pour la suppression de la zone Ux et sa transformation en zone Ub compte tenu du changement effectif de destination. Attention à l'application de la Loi Littoral*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom*

*Isigny-Omaha Intercom et la commune de Grandcamp-Maisy ont conscience des enjeux présents sur le territoire de Grandcamp-Maisy qui fait face :*

- *A une perte d'actifs (flotte de pêche en perte de vitesse, commerces ouverts sur quelques mois de l'année...),*
- *Aux besoins en logements des saisonniers et en logements sociaux,*
- *A la présence de nombreuses résidences secondaires et de propositions de logements vacanciers...*

*La réalisation d'une résidence de tourisme et d'une résidence senior participera à inverser cette dynamique :*

- *La résidence senior permettra à des habitants âgés de Grandcamp-Maisy de continuer à habiter sur la commune mais dans un logement adapté,*
- *Les logements libérés par les seniors deviendront disponibles pour accueillir des familles et des actifs*
- *Les projets de résidences seront créateurs d'emplois*
- *La combinaison des éléments précédents permettra de faire vivre le commerce sur une période plus longue, voire à l'année.*

*Par ailleurs, Isigny-Omaha Intercom réfléchit à la réalisation d'un Foyer de Jeunes Travailleurs sur la commune d'Isigny-sur-Mer.*

**CE 3 – 3 : Ajustement du zonage à Grandcamp-Maisy zone Uasr et Ub :** *Avis favorable -attention à l'application de la Loi Littoral*

**CE 3 – 4 : Modification du zonage à Isigny sur Mer zone Ub et Uxc :** *Avis favorable – la notion de continuité avec la zone à vocation d'activités économiques dédiées au commerce pour le grand public justifie pleinement cette modification proposée.*

**CE 3 – 5 : Modification du zonage à Isigny sur Mer zone Ue et Uasr :** *Avis favorable*

**CE 3 – 6 : Ajustement du zonage à Isigny sur Mer – secteur Ue et Ub :** *Après visite sur le site, le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable à cette modification proposée, car l'opération pourra permettre à la Commune de relocaliser ses services et/ou construire des nouveaux bâtiments adaptés aux nécessités de fonctionnalité pour les services municipaux.*

**CE 3 – 7 : Ajustement de zonage à Isigny sur Mer – secteur Ux et Uasr :** *Avis favorable, compte tenu de l'enclavement dans une zone dans laquelle cette zone Ux devra être fondue.*

**CE 3 – 8 : Modification de zonage à Osmanville :** *Avis favorable pour réajustement de cette erreur matérielle.*

**CE 3 – 9 : Modification de zonage à Castillon, modification de l'OAP :** *Avis favorable pour supprimer ces erreurs matérielles*

**CE 3 – 10 : Modification d'un emplacement réservé à Noron la Poterie :** *Avis favorable à la suppression de cet emplacement réservé et à la modification de l'OAP qui en résulte.*

**CE 3 – 11 : Réduction d'un emplacement réservé à Tour en Bessin :** *Le Maire de la Commune de Tour en Bessin a évoqué cette proposition. Le Commissaire Enquêteur qui s'est rendu sur les lieux émet un avis favorable à cette réduction, tout en suggérant que cet emplacement soit inscrit, comme le suggère le graphisme du règlement proposé en zone N. -Cependant une contribution qui est parvenue pendant l'enquête et qui suggère un aménagement permettant d'obtenir une utilisation de cette zone de manière cohérente. La décision reviendra aux élus – le projet présenté pendant l'enquête permet d'ouvrir la possibilité de maintenir cette parcelle en espace 1 UA.*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :*

*La commune de Tour en Bessin a ajouté des remarques à l'enquête publique pour demander la transformation de la zone N sous-jacente à l'emplacement réservé initial en une zone urbaine. La présente procédure d'évolution du PLUI (modification) ne permet pas cette évolution de zonage.*

**CE 3 – 12 : Réduction d'un emplacement réservé à Saint Laurent sur Mer – secteur Uh :** *Le Commissaire Enquêteur s'est rendu sur les lieux et considère que cette réduction pourrait être préjudiciable au bon fonctionnement du musée mémorial d'Omaha Beach, en particulier en période estivale lorsqu'il y a plusieurs autocars en stationnement à proximité immédiate du site. Cet espace permet en outre, de dégager la circulation qui est souvent encombrée de véhicules en stationnement pendant les périodes de congés scolaires estivaux. Le Commissaire Enquêteur émet donc un avis défavorable à cette réduction de l'emplacement réservé.*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom*

*Isigny-Omah Intercom décide de retirer ce point de modification afin de maintenir l'emplacement réservé dans son intégralité, aux vues des besoins de stationnement nécessaire sur la commune de Saint-Laurent-sur-Mer.*

**CE 3 – 13 : Création d'un emplacement réservé à Saint Laurent sur Mer – Zone A et secteur Nr :** *Avis défavorable à la réalisation d'un projet de parking, et à l'acquisition par la collectivité des emprises prévues le long du chemin rural d'accès, d'autant que si le stationnement est toujours problématique, l'été, dans ce secteur, la station d'épuration par lagunage constitue un site en zone humide très riche faunistiquement et floristiquement à proximité d'espaces naturels riches à préserver. La mise en place d'une emprise pour élargir un chemin agricole pour aboutir à une zone humide sensible potentiellement riche en biodiversité, constituerait une atteinte à l'environnement pourtant préservé de la proximité du cimetière américain.*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :*

*Isigny-Omaha Intercom décide de réorienter le projet d'emplacement réservé, initialement prévu pour l'aménagement d'une voirie d'accès de 10 m de large, la destination devient un chemin pédestre de 5 m de large, sur les parcelles A354, 351 et 303, une partie de la parcelle 1062 ayant déjà fait l'objet d'une acquisition par la commune de Saint-Laurent-sur-Mer. Ainsi, l'emplacement réservé passerait d'une superficie de 7650 m<sup>2</sup> à 3480 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, les haies qui bordent les parcelles A354 et 351 seront identifiées sur le plan de zonage comme haie à préserver au titre de l'article L.151-23.*

**CE 3 – 14 : Création d'un emplacement réservé à Saint Marcouf du Rochy zone N :** *Le commissaire enquêteur ne s'est pas rendu sur les lieux et émet, sur dossier, un avis favorable, compte tenu du projet présenté.*

#### **CE 4 - DEMANDES D'ÉTOILAGE POUR CHANGEMENT DE DESTINATION DE BATIMENTS**

*Les 52 demandes d'étoilage de bâtiments ne posent aucun problème ni réglementaire, ni d'opportunité. Il n'a pas été possible au Commissaire Enquêteur de se déplacer sur chaque site, et simplement, au vu des documents ouverts à l'enquête, il ne peut qu'émettre un avis favorable.*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :*

*Dans le cadre d'un bâti de type petit patrimoine, la protection la plus adaptée sera celle de l'identification de ce bâti sur le plan de zonage par le biais de l'article L.151-19.*

*Cependant : Au cours de la permanence à Mandeville en Bessin, il est apparu qu'un bâtiment contenant un four à pain très ancien, mais encore fonctionnel, n'entrait pas dans la nomenclature définie dans le dossier ouvert à l'enquête. Le Commissaire Enquêteur propose que soit introduit dans ce dispositif, des structures présentant un intérêt patrimonial évident qui, pourtant, peuvent se situer à l'intérieur d'un périmètre de réciprocité (ce qui est le cas à Mandeville en Bessin) et pouvant ne pas disposer d'une emprise au plancher de plus de 50 m<sup>2</sup>... ceci pour insérer ce patrimoine dans une dynamique de protection qui pourrait permettre de le valoriser. Dans le cas d'un four à pain de faible emprise au sol, mais de valeur patrimoniale réelle permettant, par exemple, autour de la reconstitution de pratiques anciennes dans une approche informative ou culturelle la question peut se poser.*

*Pour ce qui est des demandes formulées au cours de l'enquête, le Commissaire Enquêteur exprime son avis dans le « déroulé » des observations et contributions émises au cours de l'enquête que ce soit sur les registres « papier » ou sur le registre dématérialisé.*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :*

*Le point de modification n°2.3.20 fait apparaître 104 demandes d'étoilage sur 53 lieux différents. D'autres demandes ont été effectuées lors de l'enquête publique pour une vingtaine de bâtiments. Chaque demande a fait l'objet d'une analyse afin de vérifier le respect des critères établis par Isigny-Omaha Intercom. Ces demandes n'ont pas toutes reçues un avis favorable car certains bâtiments étaient trop petits, d'autres étaient situés à moins de 100 m d'une exploitation agricole, ou bien ne présentait pas d'intérêt architectural. La raison de la décision finale est donnée pour chaque demande dans la suite de ce présent rapport.*

**CE 5 : ADAPTATION DES OAP :** L'essentiel des modifications proposées portent sur les modifications d'échéancier et concernent essentiellement les zones 1 AUb, 1 AUbsr, 1 AUh.

**CE 5 – 1 : Balleroy :** *La zone concernée étant de petite emprise, avis favorable.*

**CE 5 – 2 : Canchy :** *Avis favorable pour la zone 53-b avec l'échéancier proposé, car dans la continuité avec le bourg de Canchy. Avis réservé pour ce qui est de la seconde zone concernée.*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :*

*Le point de modification n°2.4.1 concerne uniquement l'échéancier d'urbanisation des zones AU, et non leur constructibilité en tant que telle. A Canchy, le secteur 1AUb situé en continuité du bourg de La Cambe a été placé en seconde phase car le bourg de La Cambe dispose déjà d'une zone 1AUb.*

**CE 5 – 3 : Etreham :** *Avis favorable pour le passage par priorité au 28 c selon l'échéancier proposé.*

**CE 5 – 4 : Grandcamp-Maisy :** *Le Commissaire Enquêteur attire l'attention que la mise en place d'une résidence autonomie pour personnes âgées et d'une résidence de tourisme à la place de logements à orientation sociale risque de poser un problème dans l'offre immobilière en particulier pour les personnes modestes ou pour les saisonniers. En conséquence, le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable avec, cependant, une recommandation concernant la nécessité de trouver une solution alternative pour la création de logements sociaux et de résidences pour les travailleurs saisonniers en période d'activité touristique. Avis favorable pour l'échéancier proposé.*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :*

*On se référera ici à la réponse apportée au point de modification n°2.3.6 à la page 43 du présent rapport.*

**CE 5 – 5 : Litteau :** *Avis favorable, et favorable pour avancer la constructibilité pour la zone 43-b qui constitue actuellement une « dent creuse », mais qui pourrait constituer un espace où, à terme, il serait possible de combler une zone non bâtie existante pour établir une continuité architecturale importante.*

**CE 5 – 6 : Maisons :** *Avis favorable pour les deux zones envisagées, avec une application dans l'année 2025. Il attire l'attention sur les problèmes géotechniques qui risquent de se poser sur les sites, compte tenu de la présence d'anciennes pertes de la Drôme dans ce secteur, pertes non détectables à la surface, sans une étude géophysique et géotechnique indispensable. Le Commissaire Enquêteur recommande d'inclure, pour cette commune l'obligation de réaliser une étude préalable approfondie pour toute construction.*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :*

*Outre le plan de zonage, le PLUI comporte également un plan des risques qui est consulté par le service instructeur pour chaque demande afin d'avertir les porteurs de projets des risques en présence sur le terrain des projets.*

**CE 5 – 7 : Mandeville en Bessin :** *Après être allé visiter les lieux, le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable pour la priorité au secteur 32-b, mais indique que la présence d'une zone humide dans la partie basse de la zone 32-a nettement observable, risque de poser problème au regard de l'application de la loi sur l'eau pour la préservation des zones humides... et à ce titre émet un avis défavorable pour le site 32-a.*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :*

*Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, une délimitation des zones humides a été réalisée pour les zones AU faisant l'objet d'une indication d'une prédisposition à la présence de zones humides par la cartographie de la DREAL Normandie. Ce secteur n'est pas prédisposé à la présence de zones humides. Le / les porteurs de projet devront réaliser un état des lieux du site afin de respecter les différentes réglementations en vigueur, y compris la Loi sur l'Eau.*

*Après vérification sur le site, en juin 2024, le Commissaire Enquêteur maintient son observation, ayant constaté la présence de plantes de zones humides (carex, en particulier) et observé l'existence de sols ayant des caractéristiques d'hydromorphisme (horizons gris et traces d'argiles blanches dans les mottes retournées).*

**CE 5 – 8 : Le Molay Littry :** *Après être allé visiter les lieux, le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable pour le secteur 1-b avec l'échéancier préconisé.*

**CE 5 – 9 : Planquery :** *Avis favorable pour la priorité accordée à la zone 46-a, mais émet des réserves sur l'opportunité de développer le site 46-b en 2028, compte tenu de sa position en retrait par rapport au centre historique de la Commune et des dynamiques d'urbanisation existantes dans la région, en zone d'arrière-pays où des zones constructibles existent dans nombre de communes rurales et ne font pas l'objet de développements réels.*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :*

*Le point de modification n°2.4.1 concerne uniquement l'échéancier d'urbanisation des zones AU, et non leur constructibilité : les choix et les types de développement ont été réfléchis lors de l'élaboration du PLUi. Il n'est pas ici question de les remettre en cause dans le cadre de cette procédure de modification.*

**CE 5 – 10 : Sallen :** *Compte tenu de la continuité de la construction plus récente existant dans ce territoire, le Commissaire Enquêteur donnerait plutôt la priorité au secteur 47-b, plutôt que sur le 47-a, tout en émettant des réserves sur la faisabilité économique d'un projet qui ne pourrait pas excéder quatre ou cinq maisons, avec une croissance urbaine très lente, dans un arrière-pays au caractère bocager historiquement agricole. Avis favorable mais sous réserve de ne pas espérer développer une dynamique immobilière sur ce site très enclavé.*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :*

*Le point de modification n°2.4.1 concerne uniquement l'échéancier d'urbanisation des zones AU, et non leur constructibilité : les choix et les types de développement ont été réfléchis lors de l'élaboration du PLUi. Il n'est pas ici question de les remettre en cause dans le cadre de cette procédure de modification.*

**CE 5 – 11 : Tour en Bessin ;** *le secteur 16-a est déjà viabilisé, comme a pu le constater le Commissaire Enquêteur lors de ses visites. De ce fait, avis favorable pour le site 16-a en priorité. Par contre le site 16-b ne semble pas s'inscrire dans une continuité urbanistique réelle, et devrait, de ce fait, être abandonné.*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :*

*Le point de modification n°2.4.1 concerne uniquement l'échéancier d'urbanisation des zones AU, et non leur constructibilité : les choix et les types de développement ont été réfléchis lors de l'élaboration du PLUi. Il n'est pas ici question de les remettre en cause dans le cadre de cette procédure de modification.*

**CE 5 – 12 : Trévières :** *Après s'être rendu sur les lieux, le Commissaire Enquêteur donne un avis favorable à la priorité donnée pour le site 4-a, mais prioritairement dans sa partie 3, à l'ouest, et ensuite en partie centrale plus « enclavée », mais qui pourrait être dégagée au cours d'un projet d'aménagement bien construit préservant l'accessibilité de la zone profonde. Par contre le site 4b pourrait présenter un intérêt pour des services d'intérêt général. Donc là aussi, avis favorable sous réserve de développement d'équipements adaptés aux activités des collectivités.*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom*

*Le point de modification n°2.4.1 concerne uniquement l'échéancier d'urbanisation des zones AU, et non leur constructibilité : les choix et les types de développement ont été réfléchis lors de l'élaboration du PLUi. Il n'est pas ici question de les remettre en cause dans le cadre de cette procédure de modification.*

**CE 5 – 13 : Vierville sur Mer :** *Après visite sur site, avis favorable pour l'échéancier proposé, mais attire l'attention sur l'application de la Loi Littoral dans la gestion des constructibilités.*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :*

*Le PLUi est conforme à la loi Littoral puisque sa modification n°2 approuvée le 22/09/2022 a intégré les derniers ajustements apportés par la loi ELAN du 23 novembre 2018. C'est le service instructeur qui veillera à la bonne application de la Loi Littoral.*



**CE 6 : Communes disposant d'une grande zone à urbaniser :**

**CE 6 – 1 : Trévières :** *Avis favorable, pour redynamiser le centre bourg*

**CE 6 – 2 : Balleroy sur Drôme :** *Avis favorable compte tenu de la pression immobilière sur cette petite agglomération tout en respectant le caractère architectural général de la zone urbanisée ancienne.*

**CE 6 – 3 : Grandcamp-Maisy :** *Après visite sur le site, et rencontres diverses, le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable, mais insiste sur la nécessité d'envisager que les terrains en phase 3 voir en phase 4 évoluent en zone 1 AU en raison de la réalité d'une demande d'habitations à caractère social et des logements nécessaires pour les saisonniers (pêche à la coquille, et tourisme estival).*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :*

*On se référera ici à la réponse apportée au point de modification n°2.3.6 à la page 43 du présent rapport.*

**CE 6 – 4 : Formigny :** *Avis favorable, en respectant l'échéance d'ouverture à partir de 2028, pour la phase 1, c'est-à-dire en tenant compte de la pression urbanistique sur l'ensemble des territoires proches de ce site.*

**CE 7 - Communes rurales disposant d'une zone 1 AUh**

***Avis du Commissaire Enquêteur :*** *Avis favorable au dispositif de suppression de ce zonage dans des commune à faible pression urbanistique.*

## **CE 8 - MODIFICATION DES OAP**

**CE 8 – 1 : Isigny sur Mer – secteur Ue :** *Il est évident qu'un cimetière ne saurait être considéré comme une zone d'habitation.... Avis favorable.*

**CE 8 – 2 : Le Molay Littry – secteur Ue :** *Avis favorable... Les raisons de sécurité doivent effectivement primer dans la capacité de constructibilité.*

**CE 9 - STECAL :** *Concernant l'ensemble des évolutions des STECAL : avis favorable, car ces évolutions correspondent à des nécessités bien identifiées. Avis favorable.*

## AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :*

*On se reportera au mémoire en réponse aux PPA pour consulter les réponses apportées par Isigny-Omaha Intercom aux remarques*

**PPA 1 - Chambre de Commerce et d'Industrie du Calvados :** *Au regard du dossier mis à l'enquête, et faisant suite aux différentes réunions, il apparaît que les recommandations prenant en compte l'objet même du projet de modification du PLUi, par la CCI Caen Normandie peuvent être satisfaites sans difficultés, avec comme seul point délicat, celui de la modification de l'échéancier de l'urbanisation pour faciliter l'utilisation du PLUi modifié.*

**PPA 2 - Chambre d'Agriculture du Calvados :** *Les remarques de la Chambre d'agriculture semblent cohérentes pour protéger l'agriculture de la consommation d'espaces aujourd'hui mis en culture et qui seraient impactés par l'urbanisation engagée de manière accélérée en raison de la mise en application des règles régissant la notion d'économie des espaces contenue dans la loi ZAN. Pourtant, nombre de propriétaires fonciers d'origine agricole sont favorables à cette modification des dates de mise à disposition des espaces pour la constructibilité, essentiellement lorsqu'il s'agit d'exploitants ou de propriétaires fonciers âgés exploitant des structures pouvant être impactées par cette modification. En effet, compte tenu de la faiblesse des revenus des retraites agricoles, et des difficultés pour trouver des repreneurs plus jeunes, afin d'éviter des concentrations de propriétés foncières entre les mains de grands propriétaires ou de sociétés d'exploitation agricole, cette modification apporte des solutions de revenus complémentaires à des exploitants majoritairement âgés, tout en évitant des phénomènes de concentration contre lesquels la profession semble assez réticente. Des rencontres par le Commissaire Enquêteur avec des exploitants sur les terrains concernés, au cours de ses visites préparatoires à l'enquête publique (au nombre de 2 rencontres) ont souligné cette impression que les exploitants actuels, âgés et propriétaires fonciers seraient plutôt favorables à la mise en œuvre de cette disposition. Sur les autres points structurants de la Contribution de la Chambre d'Agriculture, il convient d'en examiner l'impact sur les orientations qui peuvent être retenues (voir Cahagnolles, le Tronquay, Saint Laurent sur Mer). Ces impacts sont pris en compte dans l'évaluation des éléments dans le corps du traitement des programmes localisés.*

*La conclusion de la contribution de la Chambre d'Agriculture, reprenant les éléments présentés dans le cœur du courrier mentionne le souhait de voir se réaliser une modification du PLUi sur le territoire de la Commune d'Isigny sur Mer, pour permettre l'extension et la rénovation du point de vente AGRIAL. Au regard de cette demande, le Commissaire Enquêteur tient à souligner l'importance pour la Profession de ce type d'organisme coopératif structurant de l'économie rurale, et émet un avis très favorable à la possibilité de modification de zonage concernant cette structure en mettant en place un STECAL adapté aux besoins de la structure concernée.*

**PPA – 3 : INAO :** *Aucune observation n'est formulée.*

**PPA – 4 : COMMUNE DU MOLAY LITTRY :** *traîtée au point numéro 3 du registre dématérialisé : Cette toute petite zone Ux située en pleine zone actuellement urbanisée peut, sans aucun inconvénient, être classée en zone Uasr, car se trouvant insérée comme une enclave sans identité propre au sein d'une zone urbanisée.*

*La Commune du Molay Littry n'a pas formulé d'autre avis concernant la modification numéro 3 du PLUi*

**PPA – 5 : MRAE** *La Mission souligne un certain nombre de points d'ordre général concernant la protection des espaces, mais plus particulièrement attire l'attention sur le projet de mise en place d'un cheminement routier pour aller vers l'emplacement de l'ancien lagunage.*

*Après s'être rendu sur les lieux, le Commissaire Enquêteur considère que l'emprise spatiale envisagée reste négligeable au regard des continuités environnementales, mais si le projet devait aboutir, recommanderait la reconstitution de haies périphériques au secteur sur lequel le projet est envisagé, en insistant sur la nécessité de construire des haies sur merlon, multispéciées avec des essences locales, et un étagement minimal dans les structures végétales. Il n'en reste pas moins que la création de cette portion de route, qui, en elle-même ne poserait pas de problèmes dans un contexte différent, porterait atteinte à un environnement de grande valeur, d'autant qu'il s'agirait de transformer le lagunage actuel qui pourrait être remis à l'état de zone humide, en un parking estival, à proximité immédiate d'un espace naturel de grande qualité.*

*Pour ce qui concerne l'impact de la réalisation d'un projet de production d'hallophytes en production terrestre sur le territoire de la Commune de Gefosse Fontenay, si des interrogations se posent réellement, il n'en reste pas moins que ce projet présente un intérêt économique, social évident, et permet de réduire les problématiques de destruction des milieux sous-marins au large où des dragages pour obtenir des algues seraient nécessaires. Il n'en reste pas moins qu'une analyse très importante devra être menée concernant l'impact sur cet espace environnementalement sensible de l'arrière dune, la zone des marais saumâtres, avec une flore et une faune riche et complexe. En outre, il conviendrait de s'adosser sur les observations, analyses et préconisations du GIEC normand sur la stabilité du trait de côte. Le projet pourrait, avec des mesures compensatoires adaptées, présenter au contraire, une opportunité pour développer une zone de préservation environnementale des espaces de transition entre la zone estuarienne de la baie des Vey et la ligne de trait de côte, en mettant en place, par exemple, des platiers de reproduction et de repos pour les phoques repérables d'ores et déjà à proximité immédiate du site (le Commissaire Enquêteur a pu en observer en période hivernale qui prenaient le soleil sur les galets du littoral en période de haute mer).*

**PPA – 6 : CDPENAF** *L'avis favorable émis par le CDPENAF constitue un élément important à prendre en compte dans l'évaluation globale du projet de modification numéro 3 du PLUi.*

## OBSERVATIONS DEPOSEES SUR LES REGISTRES « PAPIER »

Ne seront reportées ici que les contributions nécessitant un avis spécifique de la part du Commissaire Enquêteur. Il est possible de retrouver toutes les contributions et les avis émis, sur le rapport principal de l'enquête.

***Demandes d'étoilage de bâtiments :*** toutes les demandes d'étoilage reçoivent un avis favorable hormis quelques cas qui ont reçu un avis défavorable de la part du Syndicat (on se référera au rapport principal au cas par cas.).

## REGISTRE DE GRANDCAMP-MAISY

**Indivision DESOUBEAUX** – demande le maintien de la réalisation de logements sociaux sur la commune de Grandcamp

***Avis du Commissaire Enquêteur :*** L'interrogation concernant le devenir du projet de logements sociaux est légitime, et a été évoquée à la suite de cette visite avec Monsieur le Maire de Grandcamp. Pour ce qui est du classement de cette parcelle en 1Aub, avis favorable. Avis favorable pour appuyer la demande de raccordement de leur parcelle auprès de l'agence routière départementale, dans le coin sud de la parcelle.

***Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :***

- *Concernant la requête n°6 : L'aménagement du secteur 6-b doit respecter l'OAP défini spécifiquement pour ce secteur, et qui a pris en compte différents enjeux, notamment de sécurité pour la desserte de ce projet.*
- *Concernant la requête n°7 : On se référera ici à la réponse apportée au point de modification n°2.3.6 à la page 43 du présent rapport.*
- *Concernant la requête n°8 : il est nécessaire d'étaler l'urbanisation des différents secteurs à urbaniser selon un échancier. Compte-tenu :*
  - o *De l'absence de projet pour le secteur 6-b*
  - o *De l'existence de différents projets plus ou moins avancés sur la commune de Grandcamp-Maisy pour les autres secteurs (permis d'aménager prêts à être déposés pour certains secteurs...),**le secteur nommé 6-b a été placé en 2030 dans le cadre de cet échancier.*

**Monsieur MEERSEMAN** – demande que sa stabulation abandonnée puisse être transformée en manège équestre

*Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable, la transformation de la stabulation actuellement abandonnée en manège destiné à l'équitation constituant une conversion adaptée.*

**Monsieur Michel LEBAS** – demande le maintien de la réalisation de logements sociaux sur la commune de Grandcamp, signale un problème de hauteurs de bâtiments, et pose le problème de la sécurité de circulation des piétons

*Avis du Commissaire Enquêteur : La contribution de Monsieur Le Bas, très intéressante en soi, rejoint l'observation numéro 7 émise sur le registre de Grandcamp et y souscrit... Dont acte. Pour ce qui est de la circulation sur la commune de Maisy, le plan de circulation de la Commune n'entre pas dans le champ de l'enquête concernant la modification numéro 3 du Plan Local d'Urbanisme. Concernant la troisième partie de la contribution concernant la hauteur des bâtiments prévus pour la création du centre de santé, elle concerne l'observation numéro 3 pour laquelle seule la Commune est compétente.*

**Madame BIOUX Lucie** – demande un changement de destination sur une parcelle enclavée

*Avis du Commissaire Enquêteur : Cette parcelle semble enclavée et loin d'une voie de circulation. On ne peut que s'interroger sur le fond de ce changement de destination envisagé... avis défavorable.*

**BRASS Quincaillerie** – demande un étoilage pour développer une activité artisanale artistique

*Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable, après discussion avec la personne qui souhaite développer une activité d'artisanat d'art, complémentaire à l'activité agricole.*

**Monsieur et Madame BECK** – demande d'étoilage particulier à Russy.

*Avis du Commissaire Enquêteur : Avis défavorable*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :*

*La requête comporte 3 demandes :*

- *Concernant la demande d'étoilage : la demande est refusée car le bâtiment faisant l'objet de la demande est situé à moins de 100 m d'un bâtiment d'exploitation agricole, et de ce fait ne rentre pas dans les critères retenus par Isigny-Omaha Intercom pour permettre d'identifier un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination*
- *Concernant la demande de création de STECAL : en commune littorale, il n'est pas possible de créer un STECAL qui ne soit pas en continuité du village pour une activité encore non existante. La demande est refusée*
- *Concernant la demande de suppression d'un Espace Boisé Classé (EBC) : en commune littorale, la loi impose d'identifier des EBC. Supprimer cet EBC reviendrait à aller à l'encontre de la Loi Littoral. La demande est refusée.*

## REGISTRE DE FORMIGNY

*Demandes d'étoilage – avis défavorable pour Monsieur et Madame BECK à Russy*

### **Monsieur Dimitri LENOURICHEL – Monsieur Michel LEGALOIS**

Indiquent que dans le projet de la Commune de Grandcamp de supprimer les lagunages pour en faire des parkings, et la réalisation d'une voirie d'accès, il y aurait un impact négatif sur l'environnement, et en outre, cela serait préjudiciable aux exploitations agricoles riveraines du chemin transformé en voirie routière.

*Avis du Commissaire Enquêteur : Cette contribution formulée par deux agriculteurs qui connaissent très bien les lieux, présente un intérêt véritable en ce qui concerne la nécessité de maintenir la biodiversité sur un site naturel intéressant. Elle rejoint une observation formulée par le Commissaire Enquêteur sur ce site, et par la Chambre d'Agriculture, et qui avait abouti à un avis défavorable. La proximité d'un chemin de promenade le long du ruisseau, très utilisé en période estivale pour des personnes qui souhaitent découvrir un bois de talus calcaire avec une végétation intéressante, fait qu'il serait nécessaire de préserver cette zone en demandant sa préservation. En outre, sa proximité du littoral fait qu'elle présente des caractéristiques floristiques très riches, à rapprocher de la zone située en pied de versants calcaires, située au pied du versant des Costils, derrière la ligne de maisons.*

#### *Réponse d'Isigny-Omaha Intercom*

*Isigny-Omaha Intercom décide de réorienter le projet d'emplacement réservé, initialement prévu pour l'aménagement d'une voirie d'accès de 10 m de large, la destination devient un chemin pédestre de 5 m de large, sur les parcelles A354, 351 et 303, une partie de la parcelle 1062 ayant déjà fait l'objet d'une acquisition par la commune de Saint-Laurent-sur-Mer. Ainsi, l'emplacement réservé passerait d'une superficie de 7650 m<sup>2</sup> à 3480 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, les haies qui bordent les parcelles A354 et 351 seront identifiées sur le plan de zonage comme haie à préserver au titre de l'article L.151-23.*

**Monsieur DAMECOURT Alain** – demande que les logements sociaux envisagés puissent être réalisés sur la Commune de Grandcamp-Maisy

*Avis du Commissaire Enquêteur : Cette contribution s'inscrit en cohérence avec les contributions émises sur le registre d'enquête de Grandcamp Maisy, indiquant la nécessité de mettre en place des logements sociaux ainsi que des hébergements pour les saisonniers (pêche et tourisme). Avis favorable.*

#### *Réponse d'Isigny-Omaha Intercom*

*On se référera ici à la réponse apportée au point de modification n°2.3.6 à la page 43 du présent rapport. De plus, l'objet de la procédure de modification n°3 ne permet pas l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU.*

**Monsieur LESTELLE Bertrand** – sollicite le droit de réaliser des aménagements sur le terrain de camping existant à Grandcamp Maisy. Il demande la création d'une STECAL pour lui permettre d'améliorer l'accueil sur ce terrain.

*Avis du Commissaire Enquêteur : Cette requête semble légitime, et indispensable pour la qualité de l'accueil dans le camping sis à Maisy, dans un environnement de qualité, à proximité du centre ville et de la zone maritime. Mais, si le Commissaire Enquêteur donnerait volontiers un avis favorable, il se trouve que la Commune est inscrite dans l'application de la Loi Littoral qui pose le problème de la*

*limitation des constructions nouvelles. Une demande spécifique de dérogation qui pourrait être appuyée par l'Intercom et par la Mairie, auprès du Conservatoire du Littoral et de la MRAE pourrait peut-être aboutir, si l'argumentaire pouvait s'appuyer sur des mesures compensatoires de préservation des milieux humides d'arrière trait de côte.*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom*

*Les projets d'urbanisme sur Grandcamp-Maisy se doivent de respecter la Loi Littoral. Isigny-Omaha Intercom ne peut accéder à cette demande.*

**Monsieur MOUTON Christophe** - sollicite le droit de réaliser une construction à l'entrée d'une parcelle lui appartenant, contigüe à la parcelle où est construite sa maison d'habitation, pour pouvoir accéder directement sur une voirie de desserte.

**Avis du Commissaire Enquêteur :** *Monsieur Mouton sollicite la possibilité de réaliser une petite construction en annexe, à l'entrée de sa parcelle 5, dans la zone N et pas du tout dans la zone humide située à l'ouest de sa parcelle. Il apparaît qu'une construction sur le bord de la route ne poserait pas de problème environnemental majeur, la parcelle se situant, pour cette partie, hors des zonages plus contraignants, et le site précisément évoqué par Monsieur Mouton, se trouvant à proximité des constructions existantes de la Croix Toutin.*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom*

*Des possibilités de création d'annexes sont autorisées sous conditions en zone N. Il est nécessaire de se conformer à ce règlement.*

## **REGISTRE DE BALLEROY SUR DROME**

*Les demandes d'étoilage de bâtiments reçoivent toutes un avis favorable de la part du Commissaire Enquêteur. Seule la demande de Monsieur Canivet demande une attention particulière pour le raccordement avec la voirie existante.*

*Pour Monsieur CANIVET réponse suivante du Syndicat :*

*Reponse d'Isigny-Omaha Intercom*



*En zone Ux, un logement est possible :*

- *s'il est lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur,*
- *s'il est intégré dans le volume principal du bâtiment d'activités,*
- *ne pas excéder 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Le projet est possible en respectant ces conditions.*

## **REGISTRE DE MANDEVILLE EN BESSIN**

**Aucune observation**

## **REGISTRE DU MOLAY – LITTRY**

**Monsieur BIHEL Louis** – Sollicite une constructibilité sur un terrain lui appartenant, situé en zone Ux, pour pouvoir construire sa maison d'habitation à proximité immédiate de son atelier professionnel.

***Avis du Commissaire Enquêteur :** Cette parcelle se trouvant dans la continuité urbaine, à proximité de la zone Ub, ne pose aucun problème pour son changement de destination, et pourrait être classée Ub, pour permettre la construction d'une maison d'habitation pour le propriétaire qui pourrait ainsi se trouver à proximité immédiate de son atelier.*

*Avis favorable.*

**Monsieur LAFON** – demande l'autorisation de réaliser un chemin d'accès pour sa parcelle

***Avis du Commissaire Enquêteur :** la sollicitation exprimée dans cette contribution ne semble pas poser de problème particulier, si ce n'est celui d'avoir l'accord de l'Agence Routière Départementale, en respectant les règles de retrait pour l'ouverture d'un accès à la parcelle. En effet, l'accès par le chemin des jardins Mathieu pose un problème de largeur pour permettre le passage de véhicules de forte taille (camping-car ou camions de pompiers par exemple), et le raccordement en biseau sur la route départementale impliquerait la mise en place de dispositifs de sécurisation indispensables (ralentisseurs, balisage, ou feux de circulation...). Avis favorable sous réserve de trouver une solution de sécurisation.*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom*

*L'OAP 42-A propose un accès en liaison douce depuis l'aimpasse Jardin Mathieu et un accès véhicule à créer depuis les parcelles 336 ou 337.*

*La demande du pétitionnaire est d'autoriser l'accès existant depuis la parcelle 425, qui dessert la parcelle 426, dans le cas d'un projet d'urbanisation des parcelles 366 et 364. Ces deux parcelles d'environ 4600 m<sup>2</sup> représentent un potentiel de minimum 4-5 logements avec la règle de 10 logements à l'hectare qui s'impose sur la commune du Breuil-en-Bessin.*

*Après vérification sur place par le service de la voirie, l'accès existant qui dessert l'habitation située sur la parcelle 426, n'est pas suffisamment dimensionné pour recevoir le nombre de logements projetés.*

*La demande de modification de l'OAP est donc rejetée.*

**Monsieur LAFOSSE Daniel** – demande l’autorisation de raccorder sa parcelle par une ouverture sur la route de Balleroy

*Avis du Commissaire Enquêteur : Compte tenu du fait que la route de Balleroy est une route départementale, l’avis du Commissaire Enquêteur est favorable à deux conditions, que soient respectées les règles de retrait par rapport à l’emprise de la route, et d’avoir l’accord de l’Agence Routière Départementale.*

**Monsieur POLY Vincent** – demande la constructibilité sur une petite parcelle lui appartenant

*Avis du Commissaire Enquêteur : Compte tenu, à la fois de la taille de la parcelle, de son positionnement à proximité d’une zone humide inventoriée, le Commissaire Enquêteur émet un avis défavorable à cette sollicitation.*

## **REGISTRE DE TOUR EN BESSIN**

### **Conseil Municipal**

Le conseil municipal sollicite la réduction d’emprise d’un espace réservé.

*Avis du Commissaire Enquêteur : favorable à la réduction de l’emprise prévue au bénéfice de la Commune.*

*Réponse d’Isigny-Omaha Intercom*

*La commune de Tour en Bessin a ajouté des remarques à l’enquête publique pour demander la transformation de la zone N sous-jacente à l’emplacement réservé initial en une zone urbaine. La présente procédure d’évolution du PLUI (modification) ne permet pas cette évolution de zonage.*

**Madame LESSAGE Marie-Jeanne** -sollicite la possibilité de réaliser un programme sur la partie du terrain libéré par la réduction possible de l’emprise prévue initialement au bénéfice de la Commune.

*Avis du Commissaire Enquêteur : ce projet s’inscrit dans la logique du changement de destination sollicité par la Mairie de Tour en Bessin. Avis favorable.*

*Réponse d’Isigny-Omaha Intercom*

*La commune de Tour en Bessin a ajouté des remarques à l’enquête publique pour demander la transformation de la zone N sous-jacente à l’emplacement réservé initial en une zone urbaine. La présente procédure d’évolution du PLUI (modification) ne permet pas cette évolution de zonage.*

## CONTRIBUTIONS DEPOSEES SUR LE REGISTRE DEMATERIALISE

*Toutes les demandes d'étoilage de bâtiment reçoivent un avis favorable.*

**Commune de Montfiquet** – demande la suppression d'un emplacement réservé

***AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :** La parcelle concernée dans ce courrier n'entre pas dans le cadre des modifications prévues dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification numéro 3 du PLUi. Cependant, si la Commune exprime le souhait de supprimer cette disposition, le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable.*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom*

*Isigny-Omaha Intercom accepte cette demande de suppression d'emplacement réservé.*

**Commune de Saint Germain du Pert** – Sollicite la possibilité pour la coopérative agricole, de développer son emprise sur une parcelle jointive à ses installations actuelles. Parcelle située dans la zone Ax du PLUi.

***Avis du Commissaire Enquêteur :** Cette parcelle n'entre pas dans le cadre des sites pris en compte dans la modification numéro 3 du PLUi. Il apparaît cependant qu'elle s'inscrit dans une zone déjà impactée par la présence d'une « centrale béton » et d'activités économiques. Il pourrait sembler utile, sous réserve d'un accord du CDPNAF, de procéder à la création d'un STECAL à orientation économie agricole pourrait être envisagée et satisferait les souhaits de la Chambre d'Agriculture de densifier les éléments structurants de l'économie rurale, à condition que le projet n'aboutisse pas à la mise en place de silos dépassant des hauteurs en élévation « raisonnables », tout en restant adaptées à la fonctionnalité recherchée.*

*Plusieurs demandes relatives aux STECAL AX sont parvenues à Isigny-Omaha Intercom au cours de l'enquête, nécessitant d'analyser plus en profondeur ce point de modification, et de proposer de nouveaux ajustements. On se reportera au mémoire en réponse aux PPA (point 2.2.2) pour en connaître la teneur et les réponses apportées par Isigny-Omaha Intercom.*

**Projet Magma** - Installation d'une unité de production d'hallophytes marins dans une production terrestre sur le territoire de la Commune de Gefosse Fontenay.

***Avis du Commissaire Enquêteur :** Le Conseil Régional de Normandie, la Chambre d'Agriculture, l'analyse du dossier faite par le Commissaire Enquêteur, tout en soulignant deux points : la nécessité de développer une défense contre la mer, et la nécessité d'envisager l'extension du STECAL proposé à l'ensemble de la parcelle concernée par l'implantation de l'unité de production, ont tous apporté un avis positif à cette opération. Avis très favorable de la part du Commissaire Enquêteur.*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom*

*Isigny-Omaha Intercom prend acte de l'avis favorable du commissaire enquêteur.*

**Monsieur et Madame DE LAUNAY** – sollicitent la modification de zonage pour leur parcelle

***Avis du Commissaire Enquêteur :** , le Commissaire Enquêteur, outre le fait que cette demande ne s'inscrit pas dans les propositions de modification envisagées dans la modification numéro 3 du Plan Local d'Urbanisme, émet un avis défavorable à cette modification de zonage, ceci afin d'éviter la*

*génération de discontinuités urbanistiques alors que la consommation d'espaces agricoles doit être modérée et que la loi ZAN va devoir s'appliquer dans des délais assez courts maintenant.*

**Madame Isabelle GILLES** – demande de modification de zonage pour sa parcelle

***Avis du Commissaire Enquêteur :** Cette requête qui conduirait à générer une nouvelle zone constructible dans un village dont la croissance démographique est incertaine, d'une part, et d'autre part conduirait à modifier les équilibres définis par le SCOT, semble ne pas correspondre aux axes de protection des espaces agricoles et/ou naturel qui doivent s'inscrire dans l'application progressive de la loi ZAN. En conséquence, le Commissaire Enquêteur émet un avis défavorable sur cette proposition.*

*Reponse d'Isigny-Omaha Intercom*

*Il n'est pas possible de créer une zone urbaine Uh au sein d'un secteur considéré comme naturel ou agricole. La demande est refusée.*

**Monsieur Bazile HERVIEU** – demande que sa parcelle privée ne soit pas inscrite comme espace réservé pour un usage collectif envisagé par la Commune.

***Avis du Commissaire Enquêteur :** Le classement de cette parcelle en zone Ue correspond à la possibilité de réaliser un équipement présentant un intérêt pour la collectivité. Cette démarche doit être considérée comme structurante au regard des nécessités de fonctionnement des équipements publics sur cette commune . Le Commissaire Enquêteur émet un avis défavorable à cette requête et recommande de maintenir cette parcelle en zone Ue, sachant que lorsqu'il sera nécessaire de réaliser un équipement, cette parcelle sera achetée au propriétaire aux prix correspondant adapté après évaluation par les domaines.*

*Reponse d'Isigny-Omaha Intercom*

*La transformation d'une zone Ue en zone Ua est refusée pour ne pas porter atteinte aux objectifs de développement du PLUI d'Isigny-Omaha Intercom.*

**Madame DERVIS Sylvie** – sollicite la possibilité de construire une résidence sur une parcelle lui appartenant à Colleville sur Mer

***Avis du Commissaire Enquêteur :** Certes, cette parcelle est située à proximité de parcelles bâties, mais elle est entourée de haies vives multispécies qui constituent un refuge important pour la biodiversité à proximité d'espaces où les pratiques agricoles sont actives. En conséquence, pour préserver la biodiversité, le Commissaire Enquêteur émet un avis défavorable. En outre se situe dans une commune impactée par la Loi Littoral.*

**Monsieur DELAFOSSE Philippe** – Sollicite la possibilité de construire une résidence pour personnes âgées ou un EPAD sur une parcelle au nord de la zone urbanisée de Balleroy.

***Avis du Commissaire Enquêteur :** Cette parcelle, située dans le versant nord de la Commune, de grande taille, ne s'inscrirait pas dans la politique de protection patrimoniale de la zone urbanisée de Balleroy. Avis défavorable.*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom*

*La transformation d'une zone naturelle en zone constructible n'est pas possible dans le cadre d'une procédure de modification.*

**Monsieur DEPORTE Henri** – sollicite la possibilité de construire sur une parcelle jointive à la coopérative agricole qu'il gère à Isigny sur mer.

***Avis du Commissaire Enquêteur :** Cette parcelle ayant une contenance de 11650 ares et le magasin ne couvrant que 800 m<sup>2</sup>, cela pourrait permettre l'extension d'un magasin à orientation économie agricole. Donc le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable à la possibilité d'extension du magasin sur ce STECAL.*

**ARRIVET** – signale l'importance de la nécessité de maintenir la possibilité de réaliser des logements sociaux et d'accueil pour les saisonniers sur la Commune de Grandcamp-Maisy

***Avis du Commissaire Enquêteur :** Le projet de résidence de tourisme, ainsi que d'une maison pour recevoir des personnes âgées est effectivement évoqué dans le dossier mis à l'enquête. Il apparaît que le Commissaire Enquêteur, dans son analyse du dossier, a déjà souligné la nécessité de mettre en place un zonage permettant l'établissement de logements à dominante sociale, à la fois pour des résidents permanents, mais aussi pour des saisonniers (pêcheurs coquille en hiver, et tourisme en été). De ce fait, cette observation qui n'apporte pas de solution particulière s'inscrit dans une interrogation réellement posée sur l'opportunité du changement de destination de la zone correspondante, mais s'inscrit dans une interrogation légitime qui pourrait être prise en compte en fonction de l'évolution de l'orientation des choix des détenteurs de la maîtrise foncière.*

**Searl JURIADIS** – sollicite avec des arguments juridiques, une constructibilité sur une parcelle sur le territoire de la Commune de Maisons.

***Avis du Commissaire Enquêteur :** Les notes techniques rédigées par le Professeur Claude Pareyn (géologue agréé et Professeur à l'Université de Caen – hélas disparu depuis de quelques années), sur le sondage réalisé par le passé, sur la parcelle 0586 montrent la présence des calcaires bajociens à la cote altimétrique de 22,20 m N.G.F. Le plaquage alluvionnaire à dominante loessique et alluvions fluviatiles anciens, très classique sur la zone d'études ne semble pas permettre d'assurer une stabilité suffisante pour des fondations de constructions – argiles gonflantes - , et cela même si des maisons anciennes existent à proximité, le facteur de risque n'est pas à exclure.*

*La parcelle 589, jointive au Nord Est, en direction de la vallée de la Drôme se situe dans le même contexte géologique.*

*La connaissance des phénomènes karstiques dans cette zone est insuffisante, et pour toute possibilité de rendre constructible d'autres parcelles, il conviendrait d'imposer la réalisation d'une recherche géophysique par micro-gravimétrie et par sondages destructifs avant d'autoriser toute construction nouvelle.*

*Le classement de ces parcelles en zone N est donc raisonnable, mais si un opérateur envisageait de réaliser des constructions sur ce site, à la condition absolue de réaliser à ses frais, les études géotechniques approfondies indispensables, il pourrait être envisageable de rendre ces parcelles constructibles, et procéder ainsi à une modification du zonage. Les parcelles se retrouveraient dans la situation qui existe à proximité, sur la Commune de Commes où pour toute nouvelle constructibilité il est indispensable de procéder à de telles études.*

*Le Commissaire Enquêteur émet donc un avis réservé à dominante négative, pour ne pas obérer la possibilité d'une modification de zonage de ces parcelles, mais à la condition de respecter l'obligation absolue de faire réaliser des études géotechniques approfondies par des entreprises spécialisées comportant à la fois des études de géophysique (micro-gravimétrie, sondages électromagnétiques, sismique réflexion) et des sondages destructifs avant de pouvoir envisager une constructibilité en toute sécurité). Les constructions possibles devraient, semble-t-il, en outre pouvoir être ancrées dans le substrat rocheux solide sous-jacent (la Mâlière) pourquoi pas par des micro-pieux, mais seule l'analyse géotechnique approfondie permettrait de lever ces hypothèses.*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom*

*La transformation d'une zone naturelle en zone constructible n'est pas possible dans le cadre d'une procédure de modification.*

*Outre le plan de zonage, le PLUI comporte également un plan des risques qui est consulté par le service instructeur pour chaque demande afin d'avertir les porteurs de projets des risques en présence sur le terrain des projets.*

**Monsieur Aymeric de Nadaillac** – souhaiterait viabiliser un hangar sur une parcelle qu’il vient d’acheter pour la transformer avec la mise en place d’une extension à Saint Honorine des Pertes.

*Avis du Commissaire Enquêteur : La parcelle se situe en partie dans la zone inondable lors des crues brutales du ruisseau qui descend de la route départementale. Les inondations proviennent pour partie de la rue qui descend depuis le village vers la plage de Sainte Honorine par une source en bassin assez réactive, sous le cimetière, et du ruisseau qui est alimenté par des sources multiples situées dans la parcelle 70, entre autres. Une canalisation pluviale a été enfouie en rive droite en descendant dans la rue, mais cette canalisation de diamètre limité ne supporte pas les pointes de crue centennale, cette canalisation est calculée pour une crue décennale. La parcelle en outre, se situe en contre-bas de la rue. En outre, le site présente un intérêt paysager indiscutable Le Commissaire Enquêteur s’étant rendu sur les lieux, site étudié par le Cabinet Cavoit et EMTEA ingenierie, prononce un avis défavorable, à la fois pour des raisons de sécurité du bâtiment vis-à-vis des inondations, et d’autre part, pour des raisons paysagères dans un vallon qui tend progressivement, à devenir un espace préservé architecturalement.*

*Réponse d’Isigny-Omaha Intercom*

*La transformation d’une zone naturelle en zone constructible n’est pas possible dans le cadre d’une procédure de modification.*

**Madame Aline CHARLIER** – Sollicite un changement de destination d’un bâtiment afin d’y créer une salle de réception complémentaire à ses activités d’accueil actuelles.

*Avis du Commissaire Enquêteur : Compte tenu du fait que la structure existante présente déjà plusieurs gîtes, le commissaire enquêteur émet un avis favorable à cette sollicitation.*

**Monsieur LEPOULTIER Yohan** – sollicite le changement de destination d’une parcelle à Cormolain, afin de pouvoir modifier la destination d’un bâtiment destiné à son activité professionnelle et pour y héberger du personnel travaillant avec lui.

*Ces deux parcelles sont classées en zone N. Il semble difficile de modifier la destination d’un bâtiment (parcelle 281) pour servir dans le cadre d’une entreprise, alors qu’il existe des zones, sur la Commune de Cormolain, qui peuvent être adaptées à des activités économiques. Cependant, si la destination envisagée reste strictement orientée vers le logement de personnes (quelles soient ou non des personnels de l’entreprise), rien ne s’oppose à établir un changement de destination sur les constructions sises sur les parcelles 281 et 274. Avis favorable avec la réserve qu’il ne s’agisse pas d’activités économiques ou d’artisanat, et que les constructions soient strictement réservées à du logement.*

*Réponse d’Isigny-Omaha Intercom*

*Isigny-Omaha Intercom n’accède pas à cette demande. Des STECAL n’ont été mis en place au PLUi que pour des activités existantes à la date d’approbation du PLUi. En cas de souhait d’une nouvelle activité, celle-ci devra s’installer dans les zones d’activités dédiées.*

*Réponse d’Isigny-Omaha Intercom*

*Le plan précédent est incorrect. Il faut se référer aux plans suivants : (présentés par le Syndicat)*

**Madame ANQUETIL Coralie – Monsieur LEGOVIC – Madame MOUCHEL – Madame ANQUETIL Liliane – Madame Da CRUZ COUTINHO (courrier collectif)**

Ne s'opposent pas à la réalisation d'un programme de résidence pour personnes âgées sur la Commune de Grandcamp-Maisy, mais demandent que l'approche paysagère des constructions ne modifie pas leur environnement et perspectives visuelles.

*Avis du Commissaire Enquêteur : Cette interrogation est légitime, et les personnes concernées devraient pouvoir établir un dialogue avec le porteur de projet pour établir une approche adaptée permettant la sauvegarde de la qualité paysagère du site, tout en permettant l'établissement des structures d'accueil envisagées. C'est dans la concertation et le dialogue qui pourrait être soutenu et porté par la Mairie de Grandcamp Maisy que les solutions adaptées pourront être trouvées...*

**Monsieur LEMOING Andy** – propriétaire d'un hôtel restaurant à Osmanville, il sollicite la possibilité d'une modification de zonage afin de pouvoir mettre aux normes son établissement et recevoir la clientèle.

*Avis du Commissaire enquêteur : Avis favorable, pour permettre l'aménagement du restaurant qui constitue une activité économique intéressante pour la Commune d'Osmanville.*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom*

*S'agissant d'une activité existante située au sein d'un lieu-dit déjà urbanisé, dont le projet n'induit pas de consommation foncière, Isigny-Omaha Intercom accède à cette demande en procédant à la création d'un STECAL NI.*

**Monsieur Renaud BYRNE** – sollicite la possibilité d'établir un chemin sur une parcelle dans l'OAP 60-a, afin de pouvoir desservir facilement par un découpage permettant la construction de deux nouvelles maisons.

*Avis du Commissaire Enquêteur : avis négatif à cette sollicitation, car la création d'un nouvel accès, tel que proposé, ne permettrait pas d'avoir un recul suffisant sur chaussée pour la manœuvre de véhicules importants.*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom*

*Après analyse de la demande par le service voirie d'Isigny-Omah Intercom, l'accès proposé par le demandeur n'offre pas une visibilité suffisante pour assurer la sécurité de l'accès véhicule. La demande de modification de l'OAP est donc rejetée.*



**Monsieur GUIMARD** – indique deux difficultés concernant le règlement sur le territoire de la Commune de Grandcamp Maisy : problème d'identification du zonage au niveau de la maison de santé envisagée, d'une part, et, d'autre part, difficultés pour implanter des équipements collectifs avec le zonage envisagé, en particulier sur la notion de hauteur des bâtiments.

***Avis du Commissaire Enquêteur :** Cette proposition de modification du règlement, à l'article U 2.3 « hauteur des constructions » pour des équipements collectifs constitue un point de réflexion qu'il serait intéressant d'examiner.*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom*

*Isigny-Omaha Intercom a longuement réfléchi aux meilleures conditions de réalisation de ce projet, induisant de longs débats en réunion de travail. Il est nécessaire de tenir compte de plusieurs enjeux :*

- l'accueil d'un équipement très attendu sur le territoire de Grandcamp-Maisy,*
- l'intégration du projet dans son environnement architectural,*
- la problématique d'artificialisation des sols dans le cadre d'une politique tendant au zéro artificialisation nette, et donc allant vers des projets de densification,*
- le manque de places de stationnement autour de ce futur équipement.*

*Dans ce contexte, il a été privilégié la solution de raccrocher ce projet à la zone Ub, demandant un étage de moins qu'en zone Uasr, mais devant faire toute de même un minimum de 2 étages. Par ailleurs, il n'a pas été souhaité d'intégrer la maison de la parcelle AO422 à la zone Ub, ceci afin de préserver une unité architecturale à la rue Aristide Briand.*

**Monsieur et Madame WEILL**

**Monsieur et Madame BRUNET**

Attirent l'attention sur les problèmes posés par le manque de logements sociaux sur la Commune de Grandcamp-Maisy.

***Avis du Commissaire Enquêteur :** les contributions 33 et 34, identiques présentent un intérêt certain qui confortent une approche déjà exprimée au cours de cette enquête, concernant la nécessité de dégager une zone permettant l'établissement de logements sociaux et d'hébergements pour les saisonniers qu'il s'agisse des intermittents travaillant lors des campagnes de pêche à la coquille ou des personnels intérimaires travaillant comme saisonniers pendant les périodes estivales. Le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable pour qu'une solution puisse être retenue pour trouver une réponse adaptée à ces deux contributions. A RAPPROCHER DES CONTRIBUTIONS 22 ET 29.*

**Madame PESSY Viviane** – attire l'attention sur des problèmes de sécurité et de désert médical sur le territoire de la Commune de Grandcamp-Maisy

**Avis du Commissaire Enquêteur :** Cette contribution très intéressante d'une personne souhaitant conserver le calme et la tranquillité sur le territoire de la Commune de Grandcamp-Maisy construit son argumentaire sur les problèmes des déserts médicaux. Cette dernière compétence ne rentre pas dans le champ de l'intercom Isigny-Omaha. Madame Pessy indique qu'elle n'a pas été consultée pour l'élaboration du projet, or, l'enquête publique à laquelle elle participe entre justement dans le cadre des consultations antérieures à la réalisation de projets. En conséquence le Commissaire Enquêteur informe les élus responsables du projet, de l'interrogation émise par Madame Pessy, et souligne que les approches envisagées ne relèvent pas pour ce qui concerne des problèmes médicaux, de la compétence des élus.

**MAIRIE DU MOLAY LITTRY** – demande que la réalisation de voiries sur la Commune, sur le projet du secteur de la gare soit revue.

**Avis du Commissaire Enquêteur :** Avis favorable à cette requête.

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom*

*Dans le cadre de la modification de l'OAP thématique « Echancier d'urbanisation des zones AU », Isigny-Omaha Intercom souhaite phaser les zones d'extension de l'urbanisation de la commune de la façon suivante :*

- 2024 : OAP 1-B Le Molay  
OAP 1-A La Gare, sous-site n°1
- 2027 : OAP 1-A La Gare Sous-site n°2
- 2030 : OAP 1-A La Gare Sous-site n°3

*Ce phasage permettra de faire en sorte que les voiries soient réalisées pour les sous-sites 1 et 2, permettant d'améliorer la circulation par la Rue de Tainville, avant la réalisation du sous-site 3.*

**ANONYME** – demande que soient pris en compte les nécessités de logements sociaux et d'hébergements pour saisonniers à Grandcamp-Maisy

**Avis du Commissaire Enquêteur :** Cette contribution intéressante aborde un problème d'orientation générale qui relève des orientations générales du PLUi pour la Commune de Grandcamp. Dans le cadre d'une modification du PLUi, elle n'entre pas dans le domaine considéré par l'enquête, mais pourrait être envisagée dans le cadre d'une approche de révision du PLUi.

**ANONYME** – demande le maintien de la « coulée verte » à proximité du projet de résidence pour personnes âgées.

**Avis du Commissaire Enquêteur :** Il semble dans la cartographie proposée dans le cadre de la modification numéro 3 du PLUi, que la « coulée » verte est maintenue en bordure du projet de résidence pour personnes âgées. En outre, une démarche semble émerger dans l'enquête publique de la nécessité de développer des logements sociaux et d'accueil de saisonniers, et qui pourrait être intégrée dans l'aménagement envisageable sur les zones concernées.

**ANONYME** – remarques sur la procédure d'étoilage des bâtiments et la consultation des personnes publiques.

*Avis du Commissaire Enquêteur : Cette observation sur la forme de la consultation du public dans le cadre de l'élaboration de la modification numéro 3 du PLUi est contredite par l'existence même de l'enquête publique en cours. Quant à l'avis de la DDTM, elle n'est pas obligatoire dans cette phase d'une modification, la DDTM a été consultée par le pétitionnaire en décembre 2023, et n'a reçu aucune réponse ce qui indique qu'il y a tacite accord.*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom*

*Concernant la remarque sur l'étoilage de bâtiments, Isigny-Omaha Intercom souhaite préserver le bâti situé en zone rurale, en particulier celui présentant un intérêt architectural, ceci afin de garder une dynamique à la vie rurale. Par ailleurs, dans un contexte de limitation de la consommation foncière, il est important de pouvoir (re)mobiliser le bâti existant. C'est pourquoi, Isigny-Omaha Intercom a souhaité répondre favorablement aux demandes de changement de destination respectant les critères qu'elle s'était fixé.*

**ANONYME** – remarques sur le fond du dossier mis à l'enquête

*Avis du Commissaire Enquêteur : Il semble que le contributeur anonyme confonde la notion de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et la REVISION qui ne relève pas de la même procédure.*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom*

*Aucune zone A ou N n'est transformée en zone urbaine dans ce projet d'évolution du PLUi. La procédure d'évolution du document d'urbanisme relève bien de la procédure de la modification offerte par le code de l'urbanisme.*

**ANONYME** – pose le problème de l'échéancier de la réalisation des modifications de zonage et des nécessités de logements sociaux sur la Commune de Grandcamp Maisy

*Avis du commissaire enquêteur : la mise en œuvre de la loi ZAN, et la nécessité sociale de mettre en œuvre une résidence destinée aux personnes âgées, alors que le nombre de lits pour ce type de population est notoirement insuffisant sur l'ensemble de l'espace de l'Intercom implique la modification de l'échéancier. Quant à la priorisation d'une zone par rapport à une autre, les nécessités de mettre en place un échéancier de réalisation constitue une démarche de mise en œuvre de la notion d'échéancier de réalisation est commandée par la mise en cohérence du marché de l'immobilier dans une commune où la pression pour des résidences secondaires est importante.*

*Il apparaît que ces trois contributions ont été émises à partir du même ordinateur (même adresse IP), et ne sont pas sans rappeler les questions qui ont été posées oralement au Commissaire Enquêteur, lors de sa première permanence à Grandcamp Maisy, par Monsieur Le Bas.*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom*

*Isigny-Omaha Intercom souhaite faciliter l'échéancier d'urbanisation afin d'en simplifier son application qui en l'état présentait des effets pervers tels que décrit dans la notice. Après conseil pris auprès de la DDTM, la solution la plus simple a été de proposer une temporalité d'ouverture à l'urbanisation selon 3 années. La temporalité envisagée permettra d'étaler les projets d'urbanisme dans le temps, jusqu'à la révision du PLUi envisagée pour l'application du ZAN.*

## MOTIVATIONS DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après avoir pris connaissance des éléments contenus dans le PLUi initial (en particulier les orientations préconisées au PADD, les éléments environnementaux et urbanistiques, les éléments liés aux mobilités, etc...), après avoir analysé les modifications numéro 1 et 2 (y compris les rapports fournis au terme des enquêtes publiques correspondantes), le Commissaire Enquêteur a étudié en détail chaque proposition présentée dans le document mis à disposition à la fois des personnes publiques associées, et sur les sites des permanences d'enquête.

Il apparaît que, globalement, les modifications proposées s'inscrivent dans la cohérence avec les orientations du PADD, et dans la logique des modifications antérieurement présentées. Quelques modifications matérielles ou liées à l'évolution de la réglementation s'imposaient. Elles ont été proposées, et ne modifient en rien le fond du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Isigny-Omaha. Les propositions faites restent mineures par rapport aux orientations déjà bien engagées dans la mise en œuvre de ce PLUi.

Pour ce qui est des observations enregistrées provenant des personnes publiques associées. Il convient de retenir avec beaucoup d'attention, les propositions émises par la Chambre d'Agriculture qui semblent à la fois préserver l'intérêt de l'économie et des dynamiques des espaces ruraux, et les observations émises par la MRAE qui indiquent la sensibilité particulière d'espaces fragiles. C'est en particulier le cas pour le secteur de Gefosse Fontenay et de Grandcamp Maisy.

Parmi les approches proposées, il convient de retenir plusieurs axes importants, qui constituent des éléments de la dynamisation économique du territoire de l'intercom. Il s'agit en premier lieu du projet MAGMA à Gefosse Fontenay dont l'intérêt majeur pour l'économie locale, la continuité avec les activités de la zone ostréicole sont évidents, malgré une sensibilité particulière du site aux risques d'érosion du trait de côte par les attaques maritimes. Ce STECAL semble notablement sous-dimensionné par rapport aux potentialités de développement économiques périphériques (zones de manœuvre pour des véhicules comme des camions, extension des types de productions, comme par exemple des Ormeaux, zones de travail sur la qualité des eaux marines pour la décantation, zones de transformation semi-industrielles comme des unités de productions de médicaments ou de cosmétiques). Une continuité dans la dynamique générée par ce projet implique la mise à disposition de territoires plus vastes que ceux prévus initialement dans Le STECAL.

Pour ce qui est du projet d'extension de la zone liée à l'unité de la Coopérative agricole de Creully, à Saint Germain du Pert, il est évident que la croissance des activités agricoles dans cet espace, la diversification des éléments mis en marché, la possible nécessité de mettre en place des unités de stockage de produits de tout types nécessaires pour l'activité ou la production agricole, ne peut que générer un besoin d'espace. En cela l'extension de l'emprise nécessaire pour le développement de cette activité semble justifiée.

Il en va de même pour l'extension d'une unité de commercialisation de produits agricoles à Isigny sur mer, ceci correspondant aux besoins de l'activité économique de la structure commerciale.

Pour ce qui est de l'extension du camping à Cahagnolles, la demande d'extension du STECAL est parfaitement justifiée pour des raisons d'économie et de dynamique de la structure. Il en serait de même pour la demande du camping de Grandcamp-Maisy pour la réalisation d'un bâtiment d'accueil si le site n'entraînait pas dans l'application stricte de la Loi Littoral.

Pour ce qui est de la zone de Grandcamp-Maisy, de nombreuses observations ont été faites qui impliquent une démarche approfondie de mise en œuvre d'un nouvel échancier permettant

l'ouverture à l'urbanisation de zones qui, jusqu'ici, étaient mises en réserve. La réalisation d'une maison d'accueil pour les personnes âgées, d'une maison de santé, d'une résidence de tourisme constituent des axes intéressants et souhaitables pour l'économie de la Commune, mais ceci ne peut se faire qu'avec l'ouverture d'une zone, comportant une coulée verte, destinée à la création de logements sociaux, et d'hébergements destinées aux saisonniers qu'ils soient hivernaux avec les activités du port de pêche, ou estivaux avec les saisonniers de la période d'ouverture touristique. Cette démarche constitue une urgence pour cette commune. Une réflexion devrait être engagée au cours d'une procédure de révision, pour répondre à la totalité des éléments exprimés au cours de cette enquête publique.

En ce qui concerne Saint Laurent sur Mer, si le problème du stationnement des véhicules (en particulier les camping-cars) pose des difficultés à la Commune, il convient cependant de préserver résolument la zone humide correspondant à l'ancien lagunage, ainsi que les haies qui encadrent le chemin rural actuel, inscrit dans un espace de grand intérêt en termes de biodiversité, et à ce titre, il serait bon de renoncer à la réalisation d'une voirie lourde aboutissant à un parking assez éloigné des zones d'attraction touristique (hormis le cimetière américain qui se trouve à quelques centaines de mètres de l'emplacement envisagé). Toujours pour ce qui concerne les problèmes de stationnement, il semble curieux d'envisager la réduction de l'emprise du parking du musée, alors même qu'en période estivale, le stationnement est très difficile sur cette zone. Il conviendrait donc de renoncer à cette réduction d'emprise. Enfin, la présence d'un espace de grande valeur en terme de biodiversité, au pied du versant du Costil, derrière les maisons, en contrebas du talus calcaire, pourrait aboutir à la protection du territoire par une information claire sur l'existence de la ZNIEFF afin de préserver un territoire d'une richesse biologique exceptionnelle.

En ce qui concerne la Commune d'Isigny, aucune observation particulière s'opposant aux propositions formulées dans le projet de modification du PLUi n'est apparue. Ceci justifie pleinement la mise en œuvre des modifications envisagées.

Pour ce qui est de la modification des échéanciers de réalisation des zones urbanisées. Une analyse a été effectuée au cas par cas, qui aboutit, pour l'essentiel, à une mise en œuvre plus rapide des projets d'aménagement urbain. C'est le cas, par exemple, à Trévières, à Mandeville en Bessin, à Grandcamp-Maisy. Pour Tour en Bessin, l'échéancier ne peut que s'appuyer sur les réalisations déjà existantes, mais la modification proposée de l'emplacement réservé peut aboutir à l'émergence d'un projet de grand intérêt pour la Commune. A Balleroy et à Formigny, l'échéancier proposé semble satisfaisant au regard des pressions économiques dans l'immobilier sur ces communes.

Quelques modifications mineures ont été sollicitées par des particuliers, qui, pour certaines, comme à Osmanville, sont parfaitement justifiées en raison des l'intérêt économique de l'entreprise et de la Commune. D'autres le sont moins, comme à Maisons où une demande s'inscrit dans un espace présentant un risque géologique important.

Les demandes d'étoilage sur des bâtiments présentant un intérêt patrimonial ou économique ont été formulées. Elles correspondent, pour l'essentiel, à des situations pouvant justifier la démarche et devraient pouvoir être approuvées. Quelques cas limités ne peuvent pas aboutir à un étoilage, car n'entrant pas dans les critères retenus par la Collectivité.

En conséquence et en prenant en compte toutes les observations, contributions, analyses et éléments mentionnés à la fois dans le rapport général d'enquête, dans le mémoire en réponse à la présentation de la synthèse des observations et contributions, fourni par le pétitionnaire et présentés en vert dans le rapport général et dans les conclusions et avis du Commissaire Enquêteur, et dans les conclusions du Commissaire Enquêteur, il est nécessaire d'émettre un

## Avis favorable

### Assorti de sept recommandations

**Recommandation numéro 1** : assurer l'extension du STECAL destiné à la mise en place du projet MAGMA à Gefosse Fontenay, à la totalité de la parcelle portant le projet.

**Recommandation numéro 2** : assurer la possibilité d'extension des installations de la coopérative agricole de Creully, à Saint Germain du Pert

**Recommandation numéro 3** : réaliser sur Grandcamp-Maisy le programme complet et envisager ultérieurement une révision du plan local d'urbanisme intercommunal, impliquant la maison de santé, la résidence touristique, la résidence pour les personnes âgées, la coulée verte, et surtout, bien que cela ne soit pas envisagé dans le document mis à l'enquête, des logements sociaux et des hébergements pour les saisonniers (hiver et été)

**Recommandation numéro 4** : réaliser une application des échanciers de mise à l'urbanisation selon les orientations envisagées sur la totalité des zones, ainsi que les quelques modifications mineures d'orientation sur les zonages concernés (voir Trévières ou le Molay Littry)

**Recommandation numéro 5** : Mettre en œuvre les étoilages sollicités, ou les modifications mineures sollicitées ayant reçu un avis favorable de la part du Commissaire Enquêteur et acceptées par la Collectivité;

**Recommandation numéro 6** : Mettre en œuvre la modification mineure de zonage pour permettre l'extension du restaurant à Osmanville.

**Recommandation numéro 7 – très forte recommandation** : renforcement de la protection du chemin d'accès à la lagune abandonnée qui évoluera naturellement en zone humide, et préservation de haies qui longent ce cheminement.

Fait à Ifs, le 4 juin 2024



Yann Druet



