

DEPARTEMENT DU CALVADOS



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

**ENQUETE PUBLIQUE N° E24000003/14
RAPPORT D'ENQUÊTE**

YANN DRUET – Commissaire Enquêteur

MARS – AVRIL – MAI - JUIN 2024

SOMMAIRE

Objet de l'enquête	4
Contenu du dossier mis à l'enquête	4
Arrêté de nomination du Commissaire Enquêteur	8
Historique de l'enquête.....	9
Organisation de l'enquête.....	11
Arrêté du Président du Syndicat.....	14
Publicité de l'enquête publique.....	19
Clôture de l'enquête.....	24
Traitement du mémoire en réponse.....	24
Analyse du dossier mis à l'enquête.....	25
Avis des personnes publiques associées.....	76
Contributions mentionnées sur les registres d'enquête.....	95
Grandcamp Maisy.....	95
Formigny.....	111
Registre Intercom.....	116
Balleroy.....	135
Mandeville en Bessin.....	139
Le Molay Littry.....	140
Tour en Bessin.....	150
Registre dématérialisé.....	155
Analyse des contributions sur le registre dématérialisé.....	258
Avis global du Commissaire Enquêteur sur l'enquête.....	259
Mémoire en réponse du Syndicat Intercommunal Isigny Omaha.....	262

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.

CONTENU DU DOSSIER MIS A L'ENQUÊTE

- **Notice de présentation pour notification aux personnes publiques associées et dossier mis à l'enquête**

DOSSIER MIS A L'ENQUÊTE – NOTICE DE PRESENTATION POUR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET MIS A L'ENQUÊTE

Sommaire

1. HISTORIQUE DU PLU	3
2. OBJETS DE LA MODIFICATION ET EXPOSE DE SES MOTIFS	5
2.1. Contexte et problématique	5
2.2. Préciser et adapter certaines dispositions du règlement écrit	5
2.2.1. Adaptation des conditions des nouvelles constructions à sous-destination de logement en zone A	6
2.2.2. Modification des conditions d'occupation et d'utilisation du sol dans les secteurs Apr, Al et Ax	8
2.2.3. Modification du schéma explicatif d'implantation de bâtiments par rapport aux limites séparatives	21
2.2.4. Révision de la définition du terme « annexes » et « extension »	22
2.2.5. Précision des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions	23
2.2.6. Correction du champ d'application de la règle d'urbanisme	24
2.2.7. Modification des conditions de création de nouveaux logements sur les unités foncières de plus de 1500 m ² et ajout d'une OAP sectorielle « densité »	25
2.2.8. Ajout de conditions d'occupation et d'utilisation du sol pour les zones Uh concernées par des zones inondables	30
2.2.9. Modification des autorisations et interdictions en zones A et N	31
2.2.10. Adaptation du règlement écrit en lien avec l'évolution des sous-destinations	36
2.3. Préciser et adapter certaines dispositions du règlement graphique	38

2.3.1.	Extension d'un STECAL à Cahagnolles	39
2.3.2.	Extension d'un STECAL à Gefosse-Fontenay	41
2.3.3.	Suppression d'un STECAL à Etreham	43
2.3.4.	Modification d'un STECAL à Foulognes	44
2.3.5.	Modification de zonage à Le Tronquay	46
2.3.6.	Modification de zonage à Grandcamp-Maisy	48
2.3.7.	Ajustement du zonage à Grandcamp-Maisy	51
2.3.8.	Ajustement du zonage à Grandcamp-Maisy	52
2.3.9.	Ajustement de zonage à Isigny-sur-Mer	54
2.3.10.	Ajustement de zonage à Isigny-sur-Mer	55
2.3.11.	Ajustement de zonage à Isigny-sur-Mer	56
2.3.12.	Ajustement de zonage à Isigny-sur-Mer	57
2.3.13.	Ajustement de zonage à Osmanville	58
2.3.14.	Correction de deux erreurs matérielles à Castillon	59
2.3.15.	Suppression d'un emplacement réservé à Noron-la-Poterie	60
2.3.16.	Réduction d'un emplacement réservé à Tour-en-Bessin.....	62
2.3.17.	Réduction d'un emplacement réservé à Saint-Laurent-sur-Mer	63
2.3.18.	Création d'un emplacement réservé à Saint-Laurent-sur-Mer	64
2.3.19.	Création d'un emplacement réservé à Saint-Marcouf du Rochy	65
2.3.20.	Ajout d'étoilages pour changement de destination de bâtiments	67
2.4.	Adapter les OAP	121

2.4.1.	Modification de l'OAP thématique « Echancier d'urbanisation des zones AU »	121
2.4.2.	Ajout d'une OAP multi-sectorielle « densité »	129
2.4.3.	Suppression d'OAP	130
2.4.4.	Modification de l'OAP 2-a à Isigny-sur-Mer	131
2.4.5.	Modification de l'OAP 1-d au Molay-Littry	133
2.5.	Modifications liées aux emplacements réservés.....	134
2.6.	Modification du rapport de présentation, partie 4	136
2.6.1.	Généralités	136
2.6.2.	La superficie des zones, secteurs et sous-secteurs	139
3.	PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS	142
4.	ANNEXES	145
4.1.	Arrêté du président de la Communauté de Communes Isigny-Omaha Intercom engageant la procédure de modification n°3 du PLUi d'Isigny-Omaha Intercom	145

ARRETE DE NOMINATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par arrêté en date du 24 janvier 2024, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen a désigné Monsieur Yann DRUET – Commissaire Enquêteur et Monsieur Alain ESTÈVE comme commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête numéro E24000003/14 ayant pour objet : *La modification n° 3 du PLUi d'Isigny Omaha Intercom.*

FD

DECISION DU

18/01/2024

N° E24000003 /14

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CAEN

la présidente du tribunal administratif

Vu enregistrée le 15/01/2024, la lettre par laquelle M. le Président d'Isigny Omaha Intercom demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : *la modification n° 3 du PLUi d'Isigny Omaha Intercom* ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-5 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment l'article L. 153-41 ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Yann DRUET est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Alain ESTÈVE est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à M. le Président d'Isigny Omaha Intercom, à M. Yann DRUET et à M. Alain ESTÈVE.

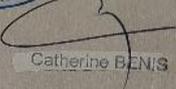
Fait à Caen, le 18/01/2024.

la présidente,

SIGNÉ

Hélène ROLLAND-BOYER

 Pour copie certifiée conforme à l'original,
le greffier


Catherine BENIS

HISTORIQUE DE L'ENQUÊTE

Cette enquête fait suite à la décision d'engagement de la modification n° 3 du PLUi d'Isigny Omaha Intercom, en date du 7 novembre 2023 :



Accusé de réception en préfecture
014-200066001-20231107-ARPLU1325312023-AR
Date de télétransmission : 13/11/2023
Date de réception préfecture : 13/11/2023

n°0531-2023

ARRÊTÉ du PRÉSIDENT

D'engagement de la modification n°3 du PLUi d'ISIGNY-OMAHA INTERCOM.

Le Président de la Communauté de Communes Isigny-Omaha Intercom

- Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-48 concernant les procédures de modification ;
Vu la délibération du 18 mars 2021 du Conseil Communautaire d'Isigny-Omaha Intercom approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ;
Vu la délibération du 22 septembre 2022 du Conseil Communautaire d'Isigny-Omaha Intercom approuvant la modification n°1 du PLUi ;
Vu la délibération du 3 juillet 2023 du Conseil Communautaire d'Isigny-Omaha Intercom approuvant la modification (version simplifiée) n°2 du PLUi ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été approuvé le 18 mars 2021, puis a réalisé deux modifications. La réalisation de plusieurs projets du territoire s'inscrivant dans la stratégie d'aménagement et de développement définie dans le PLUi nécessitent l'ajustement du document.

C'est pourquoi, la procédure de modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Isigny-Omaha Intercom est engagée en application des articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 : Le projet de modification n°3 a pour objectifs de :

- D'étendre le STECAL NI sur la commune de Cahagnolles pour répondre au besoin de développement économique du camping ;
- De modifier le zonage de Grandcamp-Maisy pour prendre en compte des projets de résidence de tourisme et résidence seniors ;
- De modifier le zonage de la commune du Tronquay afin de permettre la création d'une exploitation équestre ;
- D'ajuster le règlement graphique et écrit lorsque cela est nécessaire ;
- D'identifier de nouveaux bâtiments en zone agricole et naturelle pour les autoriser à changer de destination ;
- De modifier l'OAP « Echancier d'ouverture à l'urbanisation » ;
- Etc, ...

ARTICLE 3 : Conformément à l'application de l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification sera notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 ainsi qu'aux maires des communes concernées par la modification, avant l'ouverture de l'enquête publique.

ARTICLE 4 : Conformément à l'article L153-43 du Code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ;

ARTICLE 5 : Conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la communauté de communes et dans les mairies des communes concernées durant un délai d'un mois et sera transmis au Préfet - mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait le 7 novembre 2023,
LE MOLAY-LITTRY,

Le Président,
Patrick THOMINES.



ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Après que le Commissaire Enquêteur aie pris connaissance du dossier sous forme dématérialisée à compter du 3 février 2024, le Commissaire Enquêteur a sollicité et obtenu une prolongation de la durée d'enquête qui passe de 31 jours à 45 jours, afin de pouvoir recevoir au mieux l'ensemble des personnes concernées, et ouvrir au mieux la concertation avec les intervenants éventuels.

Copie du mail de sollicitation de l'extension de la durée d'enquête à 45 jours.

De : yanndruet@aol.com <yanndruet@aol.com>
Envoyé : mardi 6 février 2024 08:45
À : DERETTE Fabienne <fabienne.derette@juradm.fr>
Objet : Enquête E 24000003/14

Bonjour Madame DERETTE

Devant l'ampleur de l'enquête que vous avez bien voulu me confier :

N° de l'enquête : E 24000003/14

Objet de l'enquête : Modification n° 3 du PLUi d'Isigny Omaha Intercom

Maître d'ouvrage : Isigny Omaha Intercom

Je sollicite d'autorisation de disposer d'une durée d'enquête de 45 jours au lieu des 31 jours consécutifs habituels.

En effet, le dossier de plus de 1500 pages montre l'importance des modifications significatives sur une quinzaine de communes concernées. J'aurai besoin de réaliser une douzaine de permanences dans l'ensemble du territoire pour bien "couvrir" les problématiques rencontrées. J'ai rendez vous le 12 février avec le Vice-Président de l'Intercom, et je compte proposer une série de permanences sur cette durée de 45 jours, afin de pouvoir être à disposition du maximum de personnes.

J'aurai ensuite deux réunions publiques avec les élus, responsables de la compétence urbanisme dans l'ensemble des communes de l'Intercom, la première pour présenter mes conclusions en première instance, et pour demander leur avis sur les propositions et observations que j'aurai pu faire remonter à la suite des permanences, et des rencontres avec les citoyens, la seconde, pour leur faire part des conclusions définitives que je ne manquerai pas de proposer, et qui seront structurées dans le rapport final que je produirai.

Je vous remercie de votre réponse rapide pour que je sois opérationnel pour la réunion avec le Vice-Président de l'Intercom, à Formigny le 12 février prochain.

Bien cordialement et en vous remerciant encore pour l'excellente enquête que vous avez bien voulu me confier, et qui est absolument passionnante.

Yann DRUET

Commissaire Enquêteur

Réponse du Tribunal Administratif :

DERETTE Fabienne

Expéditeur :fabienne.derette@juradm.fr

À :yanndruet@aol.com

ven. 9 févr. à 09:19

Bonjour M. Druet,

Vous avez l'accord de la présidente pour allonger l'enquête susvisée à 45 jours au lieu des 31 habituels

Bonne enquête en perspective et bonne journée,

Bien cordialement,

Fabienne DERETTE

Tribunal administratif de Caen

Enquêtes publiques - 02.31.70.72.72

Agent de greffe de la 3^{ème} Chambre

Absente tous les après-midi

Transmission de l'information à Isigny Omaha Intercom

yanndruet@aol.com

Expéditeur :yanndruet@aol.com

À :margaux.alonso@isigny-omaha-intercom.fr

ven. 9 févr. à 12:00

Bonjour

Je viens d'avoir l'accord du Tribunal Administratif pour porter la durée de l'enquête publique à 45 jours plutôt que 31 jours, du fait de l'importance de cette opération, afin que l'on puisse entendre tous les avis et recevoir toutes les contributions indispensables pour que tout se passe au mieux pour la collectivité, et que nous puissions éviter, autant que possible, tout recours ultérieur. Lors des précédentes enquêtes, les contributions ont été nombreuses, et complexes (dont des pétitions et contributions à multiples signatures), ce qui montre une sensibilité certaine de la population aux problèmes liés au droit du sol et de son application.

Dans ce cadre, je souhaiterais pouvoir examiner les rapports et conclusions des enquêtes PLUi précédentes.

Cordialement

Yann DRUET

Commissaire Enquêteur

En conséquence de quoi, il a été organisé une réunion préparatoire dans les bureaux décentralisés de Isigny Omaha Intercom à Formigny la Bataille, en date du 13 février 2024, afin de mettre en place les différents éléments concernant la réalisation de l'enquête :

- Dates d'ouverture et de clôture de l'enquête
- Dates et lieux des permanences
- Organisation pratique des affichages et de la signature des registres

ARRÊTÉ du PRÉSIDENT

De mise à l'enquête publique concernant la modification n°3 du PLUi d'Isigny-Omaha Intercom.

Le Président de la Communauté de Communes Isigny-Omaha Intercom

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants,

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,

Vu l'arrêté prescrivant la modification n°3 du Plan Local d'urbanisme (PLUi) d'Isigny-Omaha Intercom du 7 novembre 2023 ;

Vu les avis des personnes publiques associées ;

Vu la décision n°E24000003/14 en date du 18 janvier 2024 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen désignant Monsieur Yann DRUET en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique,

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique,

ARRÊTE

ARTICLE 1 : OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Il est procédé à une enquête publique concernant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) d'Isigny-Omaha Intercom pour une durée de 45 jours consécutifs du lundi 18 mars 2024 à 09h00 au jeudi 2 mai 2024 à 12h00.

ARTICLE 2 : IDENTITÉ ET COORDONNÉES DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU PLAN AUPRÈS DE LAQUELLE DES INFORMATIONS PEUVENT ÊTRE DEMANDÉES.

Isigny-Omaha Intercom est la personne publique responsable du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Les coordonnées auxquelles des informations peuvent être demandées sont les suivantes : Isigny-Omaha Intercom - 1336, Route de Balleroy - 14330 LE MOLAY-LITTRY.

Margaux ALONSO, chargée de mission PLUi est la personne à contacter à margaux.alonso@isigny-omaha-intercom.fr ou au 02.31.21.42.27.

Toute correspondance postale doit être adressée selon les modalités précisées à l'article 4.

ARTICLE 3 : DÉCISIONS POUVANT ÊTRE ADOPTÉES AU TERME DE L'ENQUÊTE ET AUTORITÉ COMPÉTENTE À STATUER

A l'issue de l'enquête publique, le dossier de modification n°3 du PLUi, éventuellement modifié pour tenir comptes des résultats de la phase de consultation, sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire, puis rendu opposable, après exécution des formalités requises, à toutes les autorisations de droit des sols survenant sur le territoire.

ARTICLE 4 : SIÈGE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le siège de l'enquête publique est établi à l'antenne intercommunale de Formigny-La-Bataille située Ancienne RN 13 – 14710 FORMIGNY-LA-BATAILLE.

Toutefois, toute correspondance postale relative à l'enquête publique doit être adressée au siège d'Isigny-Omaha Intercom à Monsieur le commissaire enquêteur – 1336, Route de Balleroy – 14330 LE MOLAY-LITTRY.

ARTICLE 5 : DATE D'OUVERTURE D'ENQUÊTE, DURÉE ET MODALITES

L'enquête publique se déroulera pendant une durée de 45 jours consécutifs, du lundi 18 mars 2024 à 09h00 au jeudi 2 mai 2024 à 12h00.

Le dossier d'enquête publique est constitué des documents suivants :

- Le dossier comprend l'ensemble des pièces constitutives du projet de modification du PLUi
- L'avis de l'autorité environnementale et la réponse du maître d'œuvre à cet avis
- Les avis des Personnes Publiques Associées et des communes.

ARTICLE 6 : LIEUX, ADRESSES ET SITES INTERNET DANS LESQUELS LE DOSSIER D'ENQUÊTE PEUT ÊTRE CONSULTÉ

Le dossier d'enquête en format papier ainsi qu'en version numérique, accessible gratuitement sur un poste informatique, sera consultable pendant toute la durée de l'enquête telle que définie à l'article 5 du présent arrêté, aux jours et heures habituels d'ouverture au public au siège de l'enquête publique, tel que défini à l'article 4, à l'antenne intercommunale de Formigny-la-Bataille.

Le dossier d'enquête est également consultable en format numérique et papier aux lieux de permanences du commissaire enquêteur (Grandcamp-Maisy, Tour-en-Bessin, Trévières, Balleroy-sur-Drôme, Mandeville-en-Bessin, Le Molay-Littry et à l'antenne intercommunale de Formigny-la-Bataille), aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Le dossier d'enquête publique et son registre dématérialisé sont consultables pendant toute la durée de l'enquête telle que définie à l'article 5 du présent arrêté sur le site Internet à l'adresse suivante :

<https://www.registre-dematerialise.fr/5227>

Un lien vers le dossier sera mis en place sur le site Internet d'Isigny-Omaha Intercom.

Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la personne responsable de l'enquête mentionnée à l'article 2 du présent arrêté, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

ARTICLE 7 : MODALITÉS DE DÉPÔT DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC PENDANT LA DURÉE DE L'ENQUÊTE

Le public peut déposer ses observations et propositions pendant toute la durée de l'enquête, telle que définie à l'article 5 du présent arrêté :

- **Dans les registres d'enquête** établis sur feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, disponibles dans les lieux de permanences du commissaire enquêteur, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- **Dans le registre dématérialisé sécurisé** disponible à l'adresse suivante pendant toute la durée de l'enquête et ouvert 24h/24h : <https://www.registre-dematerialise.fr/5227>
- **Par courrier électronique adressé au commissaire enquêteur** à l'adresse courriel suivante : enquetespubliques@isigny-omaha-intercom.fr . Ces observations seront ensuite publiées sur le registre dématérialisé pour être consultables.
- **Par courrier adressé au commissaire enquêteur** à l'adresse de la personne publique référente du dossier. Les courriers devront lui parvenir au plus tard le jeudi 2 mai 2024 à 12h ;

- **Au commissaire enquêteur**, aux dates, heures et lieux de permanences précisées ci-après.

Les observations et propositions écrites et orales du public, reçues par le commissaire enquêteur, ainsi que par voie postale et électronique sont consultables au siège de l'enquête et sur le site du registre dématérialisé via notamment le lien disponible sur le site d'Isigny-Omaha Intercom.

Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

ARTICLE 8 : LIEUX, JOURS ET HEURES OU LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SE TIENDRA A LA DISPOSITION DU PUBLIC POUR RECEVOIR SES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS

Le commissaire enquêteur, Monsieur Yann DRUET, désigné par décision du 18 janvier 2024 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen, se tiendra à disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales aux lieux, jours et horaires suivants :

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

Il est rappelé que toute personne souhaitant rencontrer le commissaire enquêteur peut se rendre à l'une des permanences ci-dessus quelle que soit sa commune de résidence.

ARTICLE 9 – PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Un avis informant le public de l'organisation de l'enquête publique sera publié dans deux journaux locaux une première fois au moins 15 jours avant le début de l'enquête et une seconde fois dans les huit premiers jours suivants l'ouverture de l'enquête.

Le public est également informé de l'organisation de l'enquête via la publication d'un avis sur le site Internet d'Isigny-Omaha Intercom, au moins 15 jours avant le début de l'enquête, à l'adresse suivante : www.isigny-omaha-intercom.fr

L'avis d'organisation de l'enquête publique est affiché dans l'ensemble des mairies concernées par l'enquête, ainsi qu'au siège et dans les deux antennes d'Isigny-Omaha Intercom, au moins 15 jours avant le début de l'enquête et pour toute la durée de l'enquête.

ARTICLE 10 – CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 5, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur, assortis, le cas échéant, des documents annexés par le public. Ces registres papiers seront clos et signés par le commissaire enquêteur. Le registre dématérialisé sera également clos par voie informatique.

Après clôture des registres d'enquête, le commissaire enquêteur rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du plan et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du plan dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses remarques et décisions dans un Mémoire en Réponse qu'il transmettra au commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur par l'autorité compétente pour organiser l'enquête.

Le commissaire enquêteur transmet au Président d'Isigny-Omaha Intercom l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Caen.

ARTICLE 11 – DURÉE, LIEUX, AINSI QUE LE OU LES SITES INTERNET OÙ A L'ISSUE DE L'ENQUÊTE, LE PUBLIC POURRA CONSULTER LE RAPPORT ET LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

Copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera transmise sans délais à la Préfecture du Calvados par l'autorité organisatrice.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique défini à l'article 5 ainsi que dans toutes les mairies faisant partie du périmètre de l'enquête et à la Préfecture du Calvados, aux jours et heures habituels d'ouverture du public, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le public pourra également consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sur le site internet d'Isigny-Omaha Intercom pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, à l'adresse suivante : www.isigny-omaha-intercom.fr

Fait le 15 février 2024,

LE MOLAY-LITTRY,

Le Président,

Patrick THOMINES

PUBLICITE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'affiche réglementaire a été réalisée et placardée sur les panneaux officiels d'annonces publiques des communes d'Isigny-Omaha Intercom.



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'ISIGNY-OMAHA INTERCOM

Objet de l'enquête publique :

Par arrêté du 15 février 2024 n°0076-2024, Monsieur Patrick THOMINES, Président d'Isigny-Omaha Intercom, a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) d'Isigny-Omaha Intercom prescrite par arrêté du 7 novembre 2023.

Nom et qualité du commissaire enquêteur :
Monsieur Yann DRUET (ingénieur en génie rural à la retraite) a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen le 18 janvier 2024.

Date d'ouverture de l'enquête publique, durée et modalités :
L'enquête publique se déroulera pendant une durée de 45 jours consécutifs, du lundi 18 mars 2024 à 9h00 au jeudi 2 mai 2024 à 12h00.
Le dossier d'enquête comprend :
Le dossier comprend l'ensemble des pièces constitutives du projet de modification du PLUi.
L'avis de l'autorité environnementale.
Les avis des Personnes Publiques Associées et des communes.

Identité de la personne responsable auprès de laquelle des informations peuvent être demandées
La personne publique responsable est :
Monsieur le Président d'Isigny-Omaha Intercom - 1336, Route de Balleroy - 14430 Le Molay-Littry.

La personne représentant le responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées :
Mme Margaux ALONSO, chargée de mission urbanisme - 02.31.21.42.27 / margaux.alonso@isigny-omaha-intercom.fr

Site internet sur lequel le dossier d'enquête peut être consulté
L'ensemble du dossier d'enquête publique est consultable pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet d'Isigny-Omaha Intercom à l'adresse suivant :
<https://isigny-omaha-intercom.fr/procedure-en-cours/>

Lieux et horaires où le dossier d'enquête peut être consulté
Le dossier d'enquête en format papier est consultable au siège de l'enquête publique défini à l'antenne de Formigny-la-Bataille, située rue de l'Ancienne Voie Romaine à Formigny-la-Bataille, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Le dossier d'enquête est également consultable en format numérique aux lieux de permanences du commissaire enquêteur (Grandcamp-Maisy, Tour-en-Bessin, Trévières, Balleroy-sur-Drôme, Mandeville-en-Bessin, Le Molay-Littry), aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la personne responsable de l'enquête publique pendant la durée de celle-ci.

Lieux et adresses auxquels le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête publique
Le public peut transmettre ses observations et propositions pendant toute la durée de l'enquête :

- Dans les registres d'enquête établis sur feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, disponibles dans les lieux de permanences du commissaire enquêteur, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- Dans le registre dématérialisé sécurisé disponible à l'adresse suivante pendant toute la durée de l'enquête et ouvert 24h/24h : <https://www.registre-dematerialise.fr/5227>
- Par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse de la personne publique référente du dossier. Les courriers devront lui parvenir au plus tard le jeudi 2 mai 2024 à 12h00 ;
- Par courrier électronique adressé au commissaire enquêteur à l'adresse courriel suivante : enquetespubliques@isigny-omaha-intercom.fr
- Au commissaire enquêteur, aux dates, heures et lieux de permanences précisées ci-dessous :

Dates	Jours	Heure	Lieux
18-03-2024	Lundi	9h00 - 12h00	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	8h30-12h00	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

Il est rappelé que toute personne souhaitant rencontrer le commissaire enquêteur peut se rendre à l'une des permanences ci-dessus quelle que soit sa commune de résidence.

Les observations et propositions écrites et orales du public reçues par le commissaire enquêteur, ainsi que par voie postale et électronique sont consultables au siège de l'enquête (antenne intercommunale de Formigny-la-Bataille) sur le site du registre dématérialisé via notamment le lien disponible sur le site d'Isigny-Omaha Intercom.

Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête
A l'issue de l'enquête publique, le dossier de modification n°3 du PLUi, éventuellement modifié pour tenir comptes des résultats de la phase de consultation, sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire, puis rendu opposable, après exécution des formalités requises, à toutes les autorisations de droit des sols survenant sur le territoire.

PUBLICATIONS DANS LES JOURNAUX D'ANNONCES LEGALES

ISIGNY-OMAHA INTERCOM
Modification n° 3 du PLUI

1ER AVIS
D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° 0076-2024 en date du 15 février 2024, M. le Président de Isigny-Omah Intercom, responsable du projet, a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur la modification n° 3 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI). À cet effet, M. Yann Druet a été désigné par M. le Président du tribunal administratif en tant que commissaire enquêteur. L'enquête publique se déroulera du 18 mars 2024 à 9 h 00 au 2 mai 2024 à 12 h 00. Le dossier d'enquête en format papier est consultable au siège de l'enquête publique, défini à l'antenne de Formigny-la-Bataille, située ancienne RN13 à Formigny-la-Bataille, aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Le dossier d'enquête est également consultable en format numérique aux lieux de permanences du commissaire enquêteur, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Le commissaire enquêteur sera présent aux lieux, dates et heures suivants :

- lundi 18 mars de 9 h 00 à 12 h 00 à la mairie de Grandcamp-Maisy,
- jeudi 21 mars de 16 h 30 à 18 h 30 à la mairie de Tour-en-Bessin,
- lundi 25 mars de 9 h 00 à 12 h 00 à la mairie de Trévières,
- vendredi 5 avril de 8 h 30 à 12 h 00 à la mairie de Balleroy-sur-Drôme,
- jeudi 11 avril de 16 h 30 à 18 h 30 à la mairie de Mandeville-en-Bessin,
- lundi 15 avril de 9 h 00 à 12 h 00 à la mairie de Grandcamp-Maisy,
- jeudi 25 avril de 9 h 00 à 12 h 00 à la mairie de Molay-Littry,
- et jeudi 2 mai de 9 h 00 à 12 h 00 à l'antenne intercommunale de Formigny-la-Bataille.

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier du PLUI et consigner ses observations et propositions sur les registres d'enquête publique disponibles dans les lieux de permanences du commissaire enquêteur, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur au siège d'Isigny-Omah Intercom situé 1336, route de Balleroy, 14330 Le Molay-Littry ou par voie électronique sur le registre dématérialisé ouvert : <https://www.registre-dematerialise.fr/5227> ou sur le courriel : enquetespubliques@isigny-omaha-intercom.fr

Son rapport et ses conclusions seront transmis au président d'Isigny-Omah Intercom dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête et tenu à la disposition du public au siège de l'enquête publique et sur le site internet de la collectivité pendant une durée d'un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.

À l'issue de la procédure et au vu des conclusions émises par le commissaire enquêteur la collectivité organisatrice sera amenée à se prononcer par délibération sur la modification du PLUI.

Communauté de communes
TERRE D'AUGE

signé le :
Vassein, 4
quêteur ff
cette enq
Porte des
saire enq
L'enquête
pour une
du lundi
jeudi 28 m
jours et he
siège de T
drome, 14
À l'issue
les modifi
ment ajust
sultats de
par délibé
taire.
Permanen
teur :
Au Téléce
Georges-C
que :
- lundi 21
12 h 00,
- jeudi 21
17 h 00.
À la mairie
du Mesnil,
- mardi 2
12 h 00,
- jeudi 14 r
À la mairie
l'Église, 14
- mardi 2
17 h 00,
- mercredi
12 h 00.
À la mairie
14130 Dru
- vendred
18 h 00.
À la mair
trains, 51
14130 Sai
- jeudi 14 r
Modalités
d'enquête
Terre d'A
connaiss
blique uni
signer ses
feuilles nc
le commis
posée à T
de l'enqu
Modalités
d'enquête
mairie : se
position di
membres
et heures
blic :
- une copi
- un regist
et paraphé
Au sein
comme il
plaire -pa
blique ains
sition du p
Les dossi
ront être c
d'ouvertur
lieux, jour
ture.
Modalités
d'enquête
voie déma
enquête p
sur le site
www.terre
Les obsan

Ouest-France Calvados
Vendredi 1er mars 2024

- Transmises sur le registre dématérialisé sur le site <http://registre.demat.fr> (<http://www.registredemat.fr/assainissement-caumont-sur-aure>)

4. Suite de la procédure d'enquête

À la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur clôture les registres et les signe.

Sous huit jours, le commissaire enquêteur communiquera ses observations dans un procès-verbal synthétique au maire de Caumont-sur-Aure, qui aura 15 jours pour y répondre.

Trente jours après la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au maire de Caumont-sur-Aure son rapport comprenant son avis et ses conclusions motivées.

Le public pourra consulter le rapport et ses conclusions à l'hôtel de ville de Caumont-sur-Aure, sur le site de la mairie et sur le site

<http://www.registredemat.fr/assainissement-caumont-sur-aure> pendant une durée d'un an.

Cet avis est affiché dans l'ensemble des mairies déléguées de Caumont-sur-Aure au moins quinze jours avant le début de l'enquête.

Cet avis sera publié dans deux journaux d'annonces légales (la Manche Libre et la Renaissance du Bessin) et rapplé 8 jours après l'ouverture de l'enquête.

9 h 00 au 2 mai 2024 à 12 h 00. Le dossier d'enquête en format papier est consultable au siège de l'enquête publique, défini à l'antenne de Formigny-la-Bataille, située Ancienne RN13 à Formigny-la-Bataille, aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Le dossier d'enquête est également consultable en format numérique aux lieux de permanences du commissaire enquêteur, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Le commissaire enquêteur sera présent aux lieux, dates et heures suivants : lundi 18 mars de 9 h 00 à 12 h 00 à la mairie de Grandcamp-Maisy, jeudi 21 mars de 16 h 30 à 18 h 30 à la mairie de Tour-en-Bessin, lundi 25 mars de 9 h 00 à 12 h 00 à la mairie de Trévières, vendredi 5 avril de 8 h 30 à 12 h 00 à la mairie de Balleroy-sur-Drôme, jeudi 11 avril de 16 h 30 à 18 h 30 à la mairie de Mandeville-en-Bessin, lundi 15 avril de 9 h 00 à 12 h 00 à la mairie de Grandcamp-Maisy, jeudi 25 avril de 9 h 00 à 12 h 00 à la mairie du Molay-Littry et jeudi 2 mai de 9 h 00 à 12 h 00 à l'antenne intercommunale de Formigny-la-Bataille.

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier du PLUi et consigner ses observations et propositions sur les registres d'enquête papiers disponibles dans les lieux de permanences du commissaire enquêteur, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur au siège d'Isigny-Omaha Intercom situé 1336, route de Balleroy 14330 Le Molay-Littry ou par voie électronique sur le registre dématérialisé ouvert <https://www.registre-dematerialise.fr/5227> ou sur le courriel enquetespubliques@isigny-omaha-intercom.fr.

Son rapport et ses conclusions seront transmis au président d'Isigny-Omaha Intercom dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête et tenus à la disposition du public au siège de l'enquête publique et sur le site internet de la collectivité pendant une durée d'un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.

À l'issue de la procédure et au vu des conclusions émises par le commissaire enquêteur la collectivité organisatrice sera amenée à se prononcer par délibération sur la modification du PLUi.

7358522401 - AA

ISIGNY-OMAHA INTERCOM

Enquête publique relative à la modification n°3 du P.L.U.I.

1ER AVIS

Par arrêté n° 0076-2024 en date du 15 février 2024, M. le Président de ISIGNY-OMAHA INTERCOM, responsable du projet, a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). À cet effet, M. DRUET Yann a été désigné par M. le président du Tribunal administratif en tant que commissaire enquêteur. L'enquête publique se déroulera du 18 mars 2024 à

Avis administratifs

ISIGNY-OMAHA INTERCOM Enquête publique relative à la modification n° 3 du P.L.U.I.

2E AVIS

Il est rappelé que par arrêté n° 0076-2024 en date du 15 février 2024, M. le Président de Isigny-Omaha Intercom, responsable du projet, a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur la modification n°3 du Plan local d'urbanisme Intercommunal (PLUI). À cet effet, M. Druet Yann a été désigné par M. le Président du tribunal administratif en tant que commissaire enquêteur. L'enquête publique se déroulera du 18 mars 2024 à 9 h 00 au 2 mai 2024 à 12 h 00. Le dossier d'enquête en format papier est consultable au siège de l'enquête publique, défini à l'antenne de Formigny-la-Bataille, située Ancienne RN13 à Formigny-la-Bataille, aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Le dossier d'enquête est également consultable en format numérique aux lieux de permanences du commissaire enquêteur, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Le commissaire enquêteur sera présent aux lieux, dates et heures suivants : lundi 18 mars de 9 h 00 à 12 h 00 à la mairie de Grandcamp-Maisy, jeudi 21 mars de 16 h 30 à 18 h 30 à la mairie de Tour-en-Bessin, lundi 25 mars de 9 h 00 à 12 h 00 à la mairie de Trévières, vendredi 5 avril de 8 h 30 à 12 h 00 à la mairie de Balleroy-sur-Drôme, jeudi 11 avril de 16 h 30 à 18 h 30 à la mairie de Mandeville-en-Bes-

sin, lundi 15 avril de 9 h 00 à 12 h 00 à la mairie de Grandcamp-Maisy, jeudi 25 avril de 9 h 00 à 12 h 00 à la mairie du Molay-Littry et jeudi 2 mai de 9 h 00 à 12 h 00 à l'antenne intercommunale de Formigny-la-Bataille.

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier du PLUI et consigner ses observations et propositions sur les registres d'enquête papiers disponibles dans les lieux de permanences du commissaire enquêteur, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur au siège d'Isigny-Omaha Intercom situé 1336, route de Baleroy, 14330 Le Molay-Littry ou par voie électronique sur le registre dématérialisé ouvert

<https://www.registre-dematerialise.fr/5227> ou sur le courriel : enquetespubliques@isigny-omaha-intercom.fr

Son rapport et ses conclusions seront transmis au président d'Isigny-Omaha Intercom dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête et tenus à la disposition du public au siège de l'enquête publique et sur le site internet de la collectivité pendant une durée d'un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.

À l'issue de la procédure et au vu des conclusions émises par le commissaire enquêteur la collectivité organisatrice sera amenée à se prononcer par délibération sur la modification du PLUI.

Ouest-France Calvados
Vendredi 22 mars 2024

7358585801 - AA

**ISIGNY-OMAHA
INTERCOM**

**Enquête publique relative
à la modification n° 3
du P.L.U.I.**

2ÈME AVIS

Il est rappelé que par arrêté n° 0076-2024 en date du 15 février 2024, M. le Président de ISIGNY-OMAHA INTERCOM, responsable du projet, a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). À cet effet, M. DRUET Yann a été désigné par M. le Président du Tribunal administratif en tant que commissaire enquêteur. L'enquête publique se déroulera du 18 mars 2024 à 9 h 00 au 2 mai 2024 à 12 h 00. Le dossier d'enquête en format papier est consultable au siège de l'enquête publique, défini à l'antenne de Formigny-la-Bataille, située Ancienne RN13 à Formigny-la-Bataille, aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Le dossier d'enquête est également consultable en format numérique aux lieux de permanences du commissaire enquêteur, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Le commissaire enquêteur sera présent aux lieux, dates et heures suivants :
lundi 18 mars de 9 h 00 à 12 h 00 à la mairie de Grandcamp-Maisy, jeudi 21 mars de 16 h 30 à 18 h 30 à la mairie de Tour-en-Bessin, lundi 25 mars de 9 h 00 à 12 h 00 à la mairie de Trévières, vendredi 5 avril de 8 h 30 à 12 h 00 à la mairie de Balleroy-sur-Drôme, jeudi 11 avril de 16 h 30 à 18 h 30 à la mairie de Mandeville-en-Bessin, lundi 15 avril de 9 h 00 à 12 h 00 à la mairie de Grandcamp-Maisy, jeudi 25 avril de 9 h 00 à 12 h 00 à la mairie du Molay-Littry et jeudi 2 mai de 9 h 00 à 12 h 00 à l'antenne intercommunale de Formigny-la-Bataille.

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier du PLUi et consigner ses observations et propositions sur les registres d'enquête papiers disponibles dans les lieux de permanences du commissaire enquêteur, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur au siège d'Isigny-Omah Intercom situé 1336, route de Balleroy 14330 Le Molay-Littry ou par voie électronique sur le registre dématérialisé ouvert <https://www.registre-dematerialise.fr/5227> ou sur le courriel enquetespubliques@isigny-omaha-intercom.fr.

Son rapport et ses conclusions seront transmis au président d'Isigny-Omah Intercom dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête et tenus à la disposition du public au siège de l'enquête publique et sur le site internet de la collectivité pendant une durée d'un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.

À l'issue de la procédure et au vu des conclusions émises par le commissaire enquêteur la collectivité organisatrice sera amenée à se prononcer par délibération sur la modification du PLUi.

LA RENAISSANCE - LE BESSIN
JEUDI 21 MARS 2024
actu.fr/la-rennaissance-le-bessin

34

CLOTURE DE L'ENQUÊTE

Les registres ont été remis au Commissaire Enquêteur, pour signature, le lundi 13 mai 2024.

Le commissaire enquêteur a pris connaissance de l'ensemble des remarques et a formulé ses avis sur un dossier général, comportant à la fois les observations à formuler sur le dossier mis à l'enquête, puis sur les observations formulées par les personnes publiques associées, et pour les contributions apportées par les personnes intéressées. Ces avis au fil du texte sont matérialisés en bleu dans le document.

Après prise de connaissance de ces registres et leur analyse, le Commissaire Enquêteur a réuni les élus des communes concernées, au siège de l'Intercom, le vendredi 17 mai 2024, tout l'après midi, pour faire le pont des observations formulées, tant celles du Commissaire Enquêteur, sur le fond du sujet, que des observations, contributions formulées à la fois sur les registres déposés en Mairie, que sur le registre dématérialisé.

A l'issue de cette réunion, le Commissaire Enquêteur, prenant en compte toutes les remarques et observations, a transmis à l'autorité organisatrice, un mémoire de synthèse.

MEMOIRE EN REPONSE ET TRAITEMENT PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le 31 mai 2024, le pétitionnaire a transmis au Commissaire Enquêteur son mémoire en réponse aux observations présentées dans le mémoire de synthèse, et au long du rapport, ainsi qu'à l'issue de la réunion de travail organisée avec les élus concernés par l'enquête.

Le mémoire en réponse de la part du pétitionnaire est présenté au fil du rapport, par des insertions de couleur verte, et à la fin du rapport, le mémoire en réponse concernant les observations formulées par les personnes publiques associées a été inséré in-extenso dans le document.

Le Commissaire Enquêteur a pris en compte les observations formulées par le pétitionnaire et a défini ses conclusions et avis en s'appuyant sur les diverses informations ainsi recueillies à l'issue de l'enquête proprement dite. Il a formulé quelques avis sur ce mémoire en réponse aux observations formulées par les personnes publiques associées (toujours en couleur bleue).

ANALYSE DU DOSSIER MIS A L'ENQUETE

AVIS SUR LA NOTICE DE PRESENTATION

La notice de présentation rappelle l'historique du PLUi, les bases du PADD telles que définies dans le document général, et la justification du lancement de la troisième modification du PLUi.

Les objectifs 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 objectifs de la modification du règlement écrit sont parfaitement clairs et définis dans leurs limites en cohérence avec le reste de la structure du PLUi déjà en fonctionnement, en tenant compte des dysfonctionnements repérés au cours de l'usage de la réglementation mise en œuvre.

Les précisions et les adaptations du règlement écrit qui suivent font suite :

- à l'usage quotidien du règlement écrit qui a fait remonter des incohérences ou des problématiques d'application des dispositions définies,
- à des projets qui ne peuvent aboutir du fait du règlement écrit (formulation, conditions trop restrictives) alors que ces projets sont tout à fait acceptables au sein du territoire d'Isigny-Omaha Intercom,
- à des erreurs matérielles.

Il en va de même pour quelques modifications mineures concernant la constructibilité en proximité du siège d'exploitations agricoles qui se trouvent pénalisées par l'établissement d'une règle d'implantation à moins de 100 m des principaux bâtiments d'exploitation.... Qui ne sont pas clairement définis dans le texte, ce qui a occasionné des problèmes d'interprétation et d'identification des bâtiments.

Point de modification n°2.2.1

RÈGLEMENT ÉCRIT			
Règlement actuel (extrait)			
Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction	Condition(s)
		A «pur»	
Habitation	Logement	*	<p>Les nouvelles constructions à sous-destination de logement sont autorisées, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'être destinées au logement des exploitants en activité dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, - d'être implantées à moins de 100 mètres des principaux bâtiments d'exploitation, - dans la limite de 150 m² d'emprise au sol, - que la construction des bâtiments d'exploitation agricole précède ou s'effectue simultanément à celle des bâtiments à sous-destination de logement, - dans la limite d'un seul logement par exploitation (sauf dans le cas de formes juridiques sociétaires, à condition d'en démontrer le besoin).
Règlement proposé (extrait)			
Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction	Condition(s)
		A «pur»	
Habitation	Logement	*	<p>Les nouvelles constructions à sous-destination de logement sont autorisées, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'être destinées au logement des exploitants en activité dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, - d'être implantées à moins de 100 mètres d'un des bâtiments d'exploitation fonctionnel à l'activité agricole de l'exploitation, sauf contraintes techniques, - dans la limite de 150 m² d'emprise au sol, - que la construction des bâtiments d'exploitation agricole précède ou s'effectue simultanément à celle des bâtiments à sous-destination de logement, - dans la limite d'un seul logement par exploitation (sauf dans le cas de formes juridiques sociétaires, à condition d'en démontrer le besoin). <p>A titre exceptionnel, les logements de fonction peuvent être autorisés en plus du logement de l'exploitation</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour héberger les personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la gestion, la surveillance et l'entretien des établissements autorisés, - à condition de privilégier la réhabilitation du bâti existant (changement de destination, extension...).

Avis du Commissaire Enquêteur : *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. Cette situation risquerait de provoquer un changement de destination qui pourrait obérer le caractère de lien avec la production agricole destination première des structures. Il conviendrait de veiller au maintien du lien avec les fonctions économiques et sociales initiales dans un contexte d'agriculture.*

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.

Point de modification n°2.2.2

Une modification du contenu du titre II du chapitre A.IV du règlement concernant le caractère général des zones A, et en particulier le secteurAa ouvre une possibilité d'installation d'activités économiques complémentaires à la notion de destination vers le monde agricole.

➤ Proposition de modification du règlement écrit pour la zone A.

Extrait du titre II, chapitre A.IV du règlement écrit « caractère général des zones » :

La zone **A** correspond à des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. On distingue :

- La zone **A « pure »**, dans laquelle seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Y sont notamment permis les extensions des bâtiments d'habitation et les changements de destination et/ou d'usage des bâtiments identifiés sur le règlement graphique.

- Le secteur **Apr**, qui correspond aux sites intégrant les espaces proches du rivage, où seuls sont autorisés la mise aux normes et l'évolution encadrée des exploitations agricoles existantes ainsi que l'évolution mesurée des habitations existantes.

- Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) : ils ont été délimités pour prendre acte de la présence de bâtiments qui n'ont pas ou plus de lien avec l'activité agricole :

- Le secteur **AI** dédié aux activités de loisir ou de tourisme situées dans l'espace agricole.

- Le secteur **Ax** dédié aux activités économiques (non agricoles) situées dans l'espace agricole.

- Le secteur **Aa** dédié aux activités économiques complémentaires à l'activité agricole (entreprises de travaux agricoles...) situées dans l'espace agricole.

Avis du Commissaire Enquêteur : Cette modification ne peut que recevoir un avis favorable, avec cependant la nécessité pour les services instructeurs de bien cerner la relation possible avec une économie agricole en pleine mutation. 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.. Ainsi, par exemple, la création de zones de production hors sols de produits phytosanitaires ou d'engrais ne devaient pas être considérés comme des activités économiques complémentaires à l'activité agricole, mais plutôt comme des activités de type industriel pouvant aboutir à la création de produits chimiques ou biologiques à destination de l'agriculture, sans pour autant être autre chose que des activités de type industriel. La proposition de modification faite devrait pouvoir préciser les limites de la notion d'activité économique complémentaire à l'activité agricole, et préciser que les entreprises péri-agricoles de type industriel ne devraient pas être concernées par cette disposition. Ce point est à rapprocher de celui qui est défini un peu plus loin dans le document de présentation :

Commerce et activités de service	Commerce de gros	X	par le figuré particulier  , d'avoir été validé par la CDNPS.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Les changements de destination vers une sous-destination de restauration sont autorisés, sous réserve de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site. - de concerner des bâtiments avec intérêt architectural identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier  , d'avoir été validé par la CDNPS.
			Les changements de destination vers une sous-

Des modifications mineures sont proposées qui ne modifient en rien le fond du sujet traité par le règlement, et qui ne sont que des modifications de forme . Seule une modification concernant les commerces et activités de services introduit une nuance d'occupation du sol qui n'est pas sans rappeler la disposition du Coefficient d'Occupation des Sols qui n'apparaît plus dans la réglementation depuis la mise en place de la Loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) qui a modifié l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Apr	AI	Ax	Aa	
Commerce et activités de service	Commerce de gros	X	X	*	■	<p>Dans les secteurs Apr et AI : Sous-destination interdite.</p> <p>Dans le secteur Ax : Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur</p> <p><u>Au sein des communes non littorales :</u> Les constructions sont autorisées. L'emprise des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.</p> <p><u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des extensions autorisées ne dépasse pas 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>Dans le secteur Aa : 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>

Avis du Commissaire Enquêteur : Cette disposition pose le problème de sa compatibilité avec la réglementation en vigueur concernant la capacité d'occupation des sols par l'urbanisation. Avis suspendu à plus d'informations. Cette observation se reporte sur les propositions de modification de même type dans l'ensemble du règlement écrit.

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.

Commerce et activités de service	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	*	*	X	<p>constructions n'excède pas 30% du secteur zone comme tel dans lequel elles se trouvent.</p> <p>Dans le secteur Ax : Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur</p> <p><u>Au sein des communes non littorales :</u> Les constructions sont autorisées. L'emprise des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.</p> <p><u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des extensions autorisées ne dépasse pas 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>Dans le secteur Aa : Sous-destination interdite.</p>
---	---	---	---	---	---	--

Avis du Commissaire Enquêteur : *Qu'entend-on par Sous-destination ... avis réservé jusqu'à plus ample information.*

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :

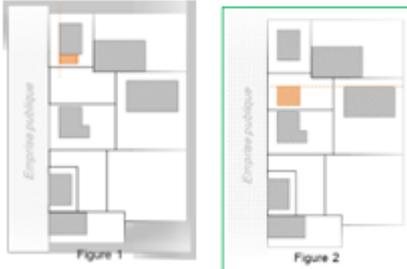
L'indication « sous-destination interdite » précisée ici indique que la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sera interdite en secteur Aa.

Avis du Commissaire enquêteur après mémoire en réponse : avis favorable.

Point de modification n°2.2.3

Conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

➤ Proposition de modification du règlement écrit

RÈGLEMENT ÉCRIT	
<i>Règlement actuel (extrait)</i>	<i>Règlement proposé (extrait)</i>
<p>ARTICLE Ue.2.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Dans l'ensemble du secteur : Les constructions, en respectant les dispositions stipulées par le Code Civil (notamment les articles 675 à 681), seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit en limite séparative, • soit à une distance minimale d'un mètre des limites séparatives. <p>Des implantations différentes pourront être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation • dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial (figure 1), • dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments (figure 2). 	<p>ARTICLE Ue.2.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Dans l'ensemble du secteur : Les constructions, en respectant les dispositions stipulées par le Code Civil (notamment les articles 675 à 681), seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit en limite séparative, • soit à une distance minimale d'un mètre des limites séparatives. <p>Des implantations différentes pourront être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation • dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial (figure 1), • dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments (figure 2).
 <p>Figure 1</p> <p>Figure 2</p>	 <p>Figure 1</p> <p>Figure 2</p>
<p>Schémas explicatifs d'implantations différentes dans le secteur Ue</p>	<p>Schémas explicatifs d'implantations différentes dans le secteur Ue</p>

Avis du Commissaire Enquêteur : *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.

Point de modification n°2.2.4

➤ Proposition de modification du règlement écrit

RÈGLEMENT ÉCRIT	
Annexes au règlement actuel (extrait)	Annexes au règlement proposé (extrait)
<p><u>LEXIQUE DES TERMES ET ACRONYMES EMPLOYÉS</u></p> <p>[...]</p> <p><u>Annexes</u></p> <p>Construction liée à un bâtiment principal, sans y être accolée, et ayant un caractère accessoire par rapport à lui (ex : garages, locaux techniques, remises, abris de jardins, etc.). Les constructions à usage agricole n'entrent pas dans cette catégorie.</p> <p>[...]</p> <p><u>Extension</u></p> <p>Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.</p>	<p><u>LEXIQUE DES TERMES ET ACRONYMES EMPLOYÉS</u></p> <p>[...]</p> <p><u>Annexes</u></p> <p>Construction liée à un bâtiment principal, accolée ou non, et ayant un caractère accessoire par rapport à lui (ex : garages, locaux techniques, remises, abris de jardins, etc.). Les constructions à usage agricole n'entrent pas dans cette catégorie.</p> <p>[...]</p> <p><u>Extension</u></p> <p>Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation, cette extension devant présenter des dimensions inférieures à la construction existante.</p>

Avis du Commissaire Enquêteur : Avis favorable.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :

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

Point de modification n°2.2.7

➤ Proposition de modification du règlement écrit pour le secteur Uh

RÈGLEMENT ÉCRIT			
Règlement actuel (extrait)			
Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction	Condition(s)
Habitation	Logement	*	Pour la création de nouveaux logements sur des unités foncières de plus de 1500 m ² , respecter la densité minimale de 10 logements par hectare, excepté lorsque des Orientations d'Aménagement et de Programmation prescrivent une densité différente.
Règlement proposé (extrait)			
Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction	Condition(s)
Habitation	Logement	*	Pour la création de nouveaux logements sur des unités foncières de plus de 1500 m ² et identifiées au sein des « secteurs OAP » sur le plan de zonage, respecter la densité minimale prescrite par les Orientations d'Aménagement et de programmation.

➤ Proposition de modification du règlement écrit pour les secteurs Ua et Ub

RÈGLEMENT ÉCRIT			
Règlement actuel (extrait)			
Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction	Condition(s)
Habitation	Logement	*	Pour la création de nouveaux logements sur des unités foncières de plus de 1500 m ² , respecter la densité de logements par hectare applicable sur la commune ou la commune déléguée concernée, excepté lorsque des Orientations d'Aménagement et de Programmation prescrivent une densité différente.
Règlement proposé (extrait)			
Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction	Condition(s)
Habitation	Logement	*	Pour la création de nouveaux logements sur des unités foncières de plus de 1500 m ² et identifiées au sein des « secteurs OAP » sur le plan de zonage, respecter la densité minimale prescrite par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Avis du Commissaire Enquêteur : Avis favorable.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

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

➤ Proposition de modification du règlement écrit pour les secteurs 1AUB et 1AUH

<u>RÈGLEMENT ÉCRIT</u>			
<i>Règlement actuel (extrait)</i>			
Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction	Condition(s)
Habitation	Logement		Pour la création de nouveaux logements sur des unités foncières de plus de 1500 m ² , respecter la densité de logements par hectare applicable sur la commune ou la commune déléguée concernée, excepté lorsque des Orientations d'Aménagement et de Programmation prescrivent une densité différente
<i>Règlement proposé (extrait)</i>			
Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction	Condition(s)
Habitation	Logement		

Avis du Commissaire Enquêteur : Avis favorable.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

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

Point de modification n°2.2.8

➤ Proposition de modification du règlement écrit

RÈGLEMENT ÉCRIT	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
<p>ARTICLE Uh.1.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES</p> <p>Uh.1.2.2. Limitations</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans les zones soumises à des risques d'inondation par remontée de nappe [...] 	<p>ARTICLE Uh.1.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES</p> <p>Uh.1.2.2. Limitations</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans les zones soumises à des risques d'inondations par débordement de cours (figurés suivants  (zone inondable < 1 m) et  (zone inondable > 1 m) sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*), et sur le plan des risques (pièce n°4.3)), les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau - Un niveau de plancher bas situé : <ul style="list-style-type: none"> • à 0,20 mètres au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Estimées (PHEE) ; • ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel (TN) ; - Des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements - L'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa - L'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés • Dans les zones soumises à des risques d'inondation par remontée de nappe [...]

Avis du Commissaire Enquêteur : Avis favorable.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

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

Point de modification n°2.2.9

RÈGLEMENT ÉCRIT en zone A			
Règlement proposé (extrait)			
Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction	Condition(s)
		A <small>« pure »</small>	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur. Les changements de destination vers une sous-destination d'artisanat et commerce de détail sont autorisés, sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - de concerner des bâtiments sans intérêt architectural identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★, - d'avoir été validé par la CDPENAF.
	Restauration	■	Les changements de destination vers une sous-destination de restauration sont autorisés, sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - de concerner des bâtiments avec intérêt architectural identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★, d'avoir été validé par la CDNPS.
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■	Les changements de destination vers une sous-destination de restauration sont autorisés, sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - de concerner des bâtiments avec intérêt architectural identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★, d'avoir été validé par la CDNPS.
	Hébergement hôtelier et touristique	*	Les changements de destination vers une sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisés, sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - de concerner des bâtiments avec intérêt architectural identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★, - d'avoir été validé par la CDPENAF.
	Cinéma	X	

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

La Chambre d'Agriculture du Calvados a relevé une erreur matérielle concernant l'écriture de ce point de modification : en zone A, les changements de destination doivent être validés par la CDPENAF, et non par la CDNPS (uniquement pour zone N). On se reportera au mémoire en réponse aux PPA pour en connaître la réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom.

Point de modification n°2.3.1

2.3.1. Extension d'un STECAL à Cahagnolles

- Zones concernées : Zone A et secteur NI
- Justifications

Le camping de Cahagnolles souhaite s'agrandir pour passer de 122 emplacements en 2022 à 179 emplacements à terme.

Ce projet s'accompagne d'une relocalisation de l'accès Rue de l'Eglise, jugé actuellement dangereux car entre 2 virages, afin de le positionner au niveau d'une ligne droite.

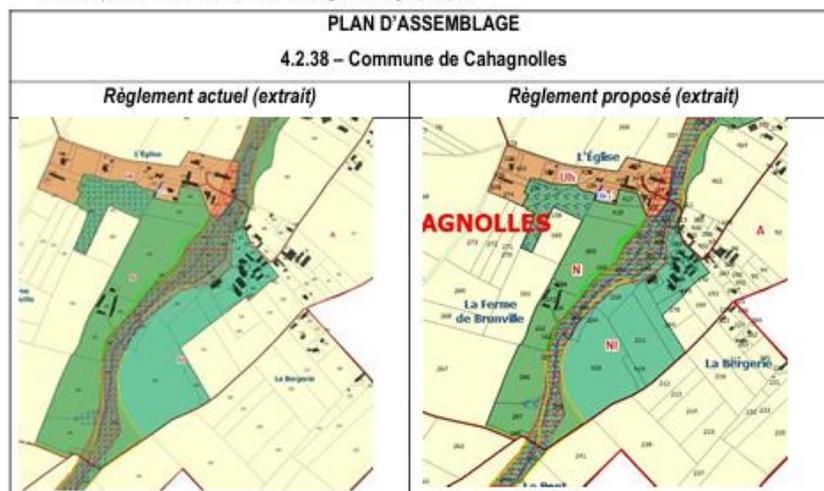
Afin de permettre cette extension de camping, il est nécessaire d'agrandir le STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée) NI dédié aux activités de loisirs ou de tourisme, sur la zone agricole A sur une surface de 1,87 ha.

Cet agrandissement va participer à l'accueil touristique du territoire d'Isigny-Omaha Intercom. On précisera que ce projet s'inscrit bien dans le cadre du PADD dont l'un des axes est d' « optimiser l'offre de tourisme-loisirs, véritable levier de développement pour tout le territoire » et notamment de l'objectif suivant : « Renforcer et diversifier les possibilités d'accueil et d'hébergement », avec le sous-objectif « Permettre le développement de campings ».



Extrait du projet d'extension du camping de Cahagnolles

- Proposition de modification du règlement graphique



Avis du Commissaire Enquêteur : 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.

Point de modification n°2.3.2

2.3.2. Extension d'un STECAL à Gefosse-Fontenay

- Zones concernées : Secteurs Nm et Nr
- Justifications

Un projet de ferme aquacole de culture de macroalgues à terre en bassin est envisagé sur la commune de Gefosse-Fontenay, sur la parcelle n°A44, au niveau de la base conchylicole de Grandcamp-Maisy / Gefosse-Fontenay. Ce projet nécessite la construction d'une éclosérie et d'un laboratoire raccordés à l'eau de mer afin d'optimiser la croissance des plantules et garantir la qualité des macroalgues. La construction de l'éclosérie et du laboratoire, tous deux raccordés à l'eau de mer, est essentielle pour assurer la viabilité et le succès de la ferme aquacole de production de macroalgues à terre.

Le porteur de projet a d'abord cherché des terrains disponibles au sein du secteur Nm. Mais ces terrains ne sont pas raccordables techniquement pour une prise d'eau en mer. Le porteur de projet s'est orienté vers un terrain disponible (parcelle A44) mais situé en secteur Nr (secteur naturel remarquable) où les constructions ne sont pas autorisées. Afin de permettre ce projet nécessitant la proximité de la mer et afin de permettre la construction de l'éclosérie et du laboratoire, il est proposé d'agrandir le secteur Nm (secteur accueillant des activités maritimes au sein de l'espace naturel) vers la parcelle n°A44, mais uniquement sur 1500 m² (surface suffisante pour l'éclosérie et le laboratoire), dans la partie de la parcelle située en dehors de la bande littorale de 100 mètres.

Il est d'abord nécessaire dans un premier temps que le projet soit rendu possible en termes d'urbanisme par le biais de cette modification du règlement graphique. Dans un deuxième temps, ce projet fera l'objet de l'élaboration d'un dossier intégrant toutes les études préalables et les autorisations nécessaires à sa réalisation.



Localisation du projet de construction de l'éclosérie et du laboratoire du projet de ferme aquacole à Gefosse-Fontenay

- Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE	
4.2.9 – Commune de Gefosse-Fontenay	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)

Avis du Commissaire Enquêteur : 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.

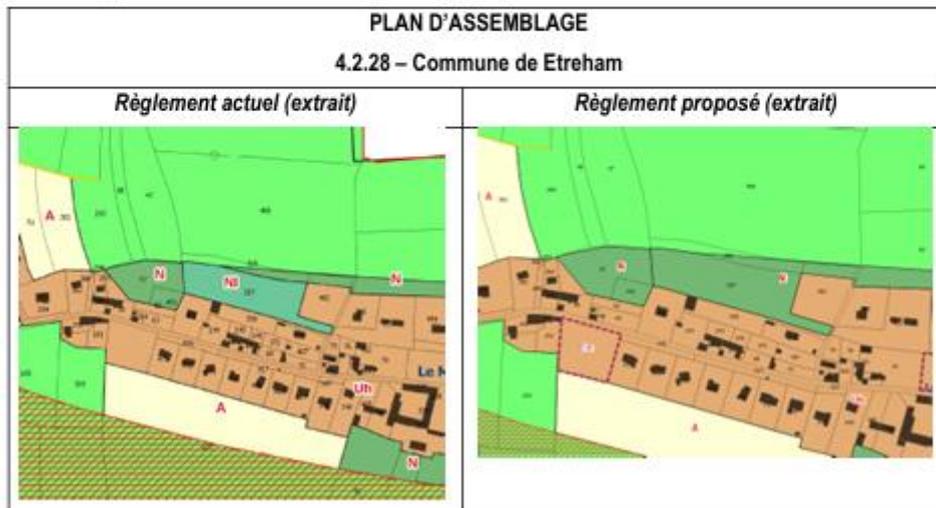
Point de modification n°2.3.3

2.3.3. Suppression d'un STECAL à Etreham

- Zones concernées : Secteur NI et zone N
- Justifications

Un STECAL avait été délimité sur la commune d'Etreham, sur la parcelle n°A357 (0,49 ha), dans le cadre d'un projet d'hébergement touristique. Ce projet a été abandonné du fait de la présence de risques de glissement de terrain. De ce fait le STECAL n'a plus lieu d'être. Il est donc proposé de le supprimer. La parcelle sera zonée en zone naturelle.

- Proposition de modification du règlement graphique



Avis du Commissaire Enquêteur : Avis favorable.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

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

Point de modification n°2.3.4

2.3.4. Modification d'un STECAL à Foulgnes

- Zones concernées : Secteurs Ax et Aa
- Justifications

Une entreprise de travaux agricoles est implantée en secteur Ax sur la commune de Foulgnes. Elle dispose de bâtiments pour stocker à la fois du matériel agricole et du fourrage qu'elle revend.



Entreprise de travaux agricoles de la zone Ax à Foulgnes

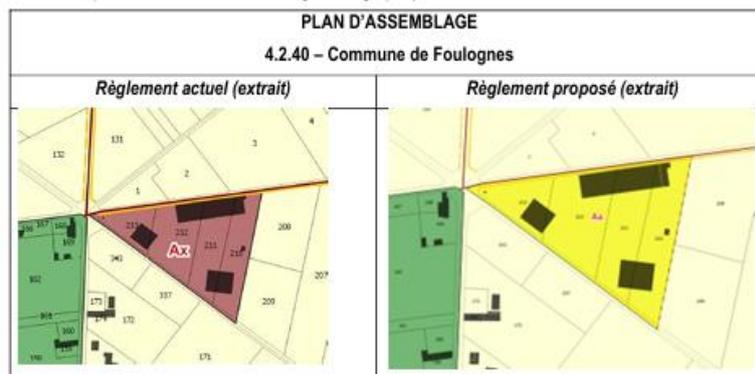


Vue aérienne de l'entreprise de travaux agricoles

Cette entreprise souhaite agrandir ses bâtiments pour permettre plus de stockage, mais aussi pour mettre en place des panneaux photovoltaïques. Mais le règlement écrit est trop limitant car celui-ci limite l'emprise des nouvelles constructions à 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Afin de permettre des surfaces de bâtiments plus importants tout en restant dans la même emprise, il est proposé de créer un nouveau secteur Aa, dédié aux activités économiques complémentaires à l'activité agricole (entreprises de travaux agricoles...), dans lequel l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 35% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. Ainsi, le secteur Ax à Foulgnes sera transformé en secteur Aa, et il sera accompagné d'une modification du règlement écrit afin de réglementer ce secteur Aa (voir point de modification n°2.2.2).

Afin que le projet s'accompagne d'une intégration paysagère, des haies à créer au titre de l'article L.151-23 seront proposées en limite Est et Sud-Est du secteur Aa.

- Proposition de modification du règlement graphique



Avis du Commissaire Enquêteur : Avis favorable.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

Isigny-Omaha Intercom prend acte de l'avis favorable du commissaire enquêteur. On se reportera par ailleurs au mémoire en réponse aux PPA car 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.

Point de modification n°2.3.5

2.3.5. Modification de zonage à Le Tronquay

- Zones concernées : Zones A et N
- Justifications

Un projet d'installation d'un élevage équin est envisagé sur la commune du Tronquay au lieu-dit « Route de la Briqueterie ». Pour le bon fonctionnement de ce type d'élevage, le projet s'accompagne de plusieurs logements pour les salariés prévus dans une construction existante (habitation existante), et d'un logement pour l'exploitant prévu dans une construction annexe.

Le zonage N ne permet actuellement pas cette installation, car seules y sont autorisées « les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes sans excéder 15 mètres de hauteur ».

Afin de permettre cette activité, il est proposé de modifier le zonage N en zonage A sur une surface d'environ 6,75 ha, correspondant à l'emprise des différentes installations de ce projet (paddocks, boxes, herbages collectifs, écurie...).



Projet d'élevage équin



A gauche : habitation qui servira de logements pour les salariés

Au fond : bâtiment qui servira de logement pour l'exploitant



Vue aérienne du site du projet

- Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.8 – Commune de Le Tronquay	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)

On précisera ici que les zones humides indiquées sur le plan de zonage ne seront pas détruites car :

- Elles correspondent à un étang pour celles situées sur les parcelles 189 et 668 ;
- Elles seront conservées en herbage pour celles situées sur les parcelles 165 et 181.

Avis du Commissaire Enquêteur : *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.

Point de modification n°2.3.6

Modification de zonage Grandcamp -Maisy

2.3.6. Modification de zonage à Grandcamp-Maisy

- Zones concernées : Secteurs 1AUbsr, Uxc, 1AUI
- Justifications

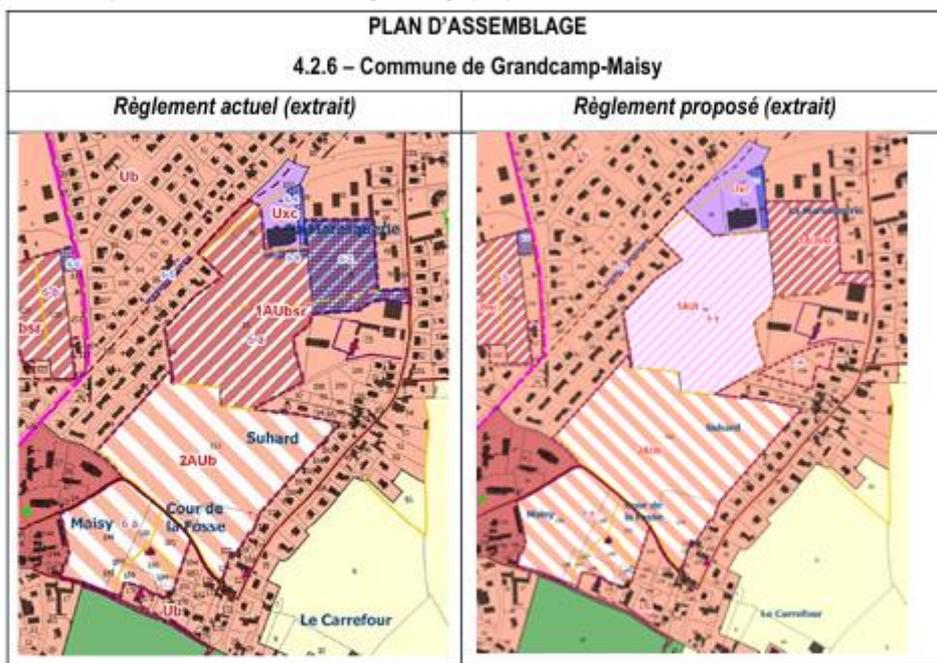
Un porteur de projet souhaiterait créer une résidence de tourisme et une résidence service seniors sur la commune de Grandcamp-Maisy.

Le projet de résidence service sénior est localisé sur la parcelle AT71, là où le PLUi avait prescrit un emplacement réservé (n°6-2) pour la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux ou d'accession sociale. Afin de permettre ce projet (1,47 ha), cet emplacement réservé sera supprimé, tout en maintenant le même zonage.

Le projet de résidence de tourisme est localisé sur la parcelle AT55 (4,1 ha). Bien que le zonage actuel 1AUbsr (secteur à vocation principale d'habitat) permette l'installation de cette résidence, il est proposé de le transformer en zone 1AUI afin de rendre le projet plus lisible du point de vue urbanisme. On précisera que ce projet s'inscrit bien dans le cadre du PADD dont l'un des axes est d'« optimiser l'offre de tourisme-loisirs, véritable levier de développement pour tout le territoire » et notamment de l'objectif suivant : « Renforcer et diversifier les possibilités d'accueil et d'hébergement ».

Par ailleurs, le supermarché Carrefour, situé au Nord du projet précédent, souhaite s'agrandir sur la parcelle AT56 (0,2 ha), actuellement en 1AUbsr. Cette parcelle (+ route) sera transformée en zone Uxc pour permettre cette extension.

- Proposition de modification du règlement graphique



Cette modification de zonage s'accompagne de la modification de la numérotation des emplacements réservés de la commune de Grandcamp-Maisy.

Avis du Commissaire Enquêteur : 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)... Le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

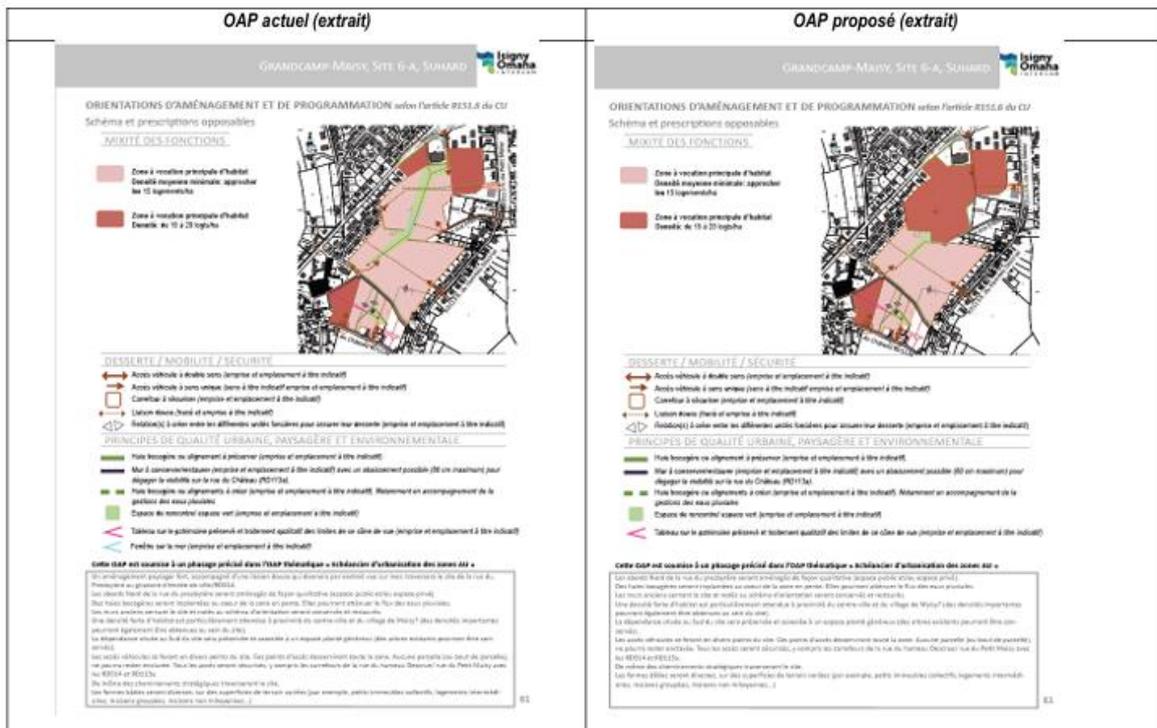
Isigny-Omaha Intercom et la commune de Grandcamp-Maisy ont conscience des enjeux présents sur le territoire de Grandcamp-Maisy qui fait face :

- 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.



En conséquence, la modification de l'OAP est liée à l'opération de changement de destination envisagée.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :

Isigny-Omaha Intercom prend acte du commentaire du commissaire enquêteur.

Point de modification n°2.3.7

2.3.7. Ajustement du zonage à Grandcamp-Maisy

- Zones concernées : Secteurs Ux et Ub
- Justifications

La parcelle AV51 était encore il y a quelques années une entreprise de matériaux. Cette entreprise s'est délocalisée ailleurs. La parcelle AV51 (0,26 ha) a vu la construction d'une habitation. La zone Ux n'a donc plus lieu d'être. Il est proposé de l'intégrer à la zone Ub.



- Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.06 – Commune de Grandcamp-Maisy	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
	

Avis du Commissaire Enquêteur : Avis favorable, cette zone pourra être intégrée dans le zonage enveloppant

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

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

Point de modification n°2.3.8

2.3.8. Ajustement du zonage à Grandcamp-Maisy

- Zones concernées : Secteurs Uasr et Ub
- Justifications

Un projet de pôle santé est envisagé sur les parcelles A0469 et 470. Le porteur de projet souhaite limiter la hauteur du bâtiment, alors que le règlement du secteur Uasr prévoit un minimum de 3 niveaux.

Compte-tenu :

- que le projet est situé en limite entre les secteurs Ub (règlement imposant un minimum de 2 niveaux et au maximum 3 niveaux) et Uasr (règlement imposant un minimum de 3 niveaux et au maximum 4 niveaux),
- que le bâtiment de la parcelle 469, sur laquelle se fera en partie en projet, ne présente que 2 niveaux (rez-de chaussé + toit)
- que les constructions situées au Sud du projet présentent soit 2 ou 3 niveaux

il est proposé de transformer le secteur Uasr en Ub pour une surface de 0,36 ha, afin de prévoir un minimum de 2 niveaux au lieu de 3 niveaux.



- Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE	
4.2.06 – Commune de Grandcamp-Maisy	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
<p>An aerial map showing a residential area. A pink line indicates the boundary of the 'Uasr' zoning area, which is shaded in red. The map shows various buildings and streets.</p>	<p>An aerial map showing the same residential area as the previous image. The 'Uasr' area is now shaded in blue, indicating the proposed change to the 'Ub' zoning. The pink boundary line is still visible.</p>

Avis du Commissaire Enquêteur : Avis favorable -attention à l'application de la Loi Littoral

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :

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

Point de modification n°2.3.9

Modification de zonage à Isigny sur Mer

2.3.9. Ajustement de zonage à Isigny-sur-Mer

- Zones concernées : Secteurs Ub et Uxc
- Justifications

Un projet d'enseigne commerciale en continuité avec le magasin « Intermarché » est envisagé sur les parcelles 470, 477 et 478 de la section AD pour une surface de 1616 m². Ces parcelles sont actuellement classées en zone Ub (à vocation d'habitat) et supportent une ancienne entreprise de marbrerie. Ce projet nécessite de raccrocher ces parcelles à la zone Uxc voisine (à vocation d'activités économiques dédiées aux commerces pour le grand public).



Vue sur la parcelle 477

- Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.2 – Commune d'Isigny-sur-Mer	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
	

Avis du Commissaire Enquêteur : 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.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

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

Point de modification n°2.3.10

2.3.10. Ajustement de zonage à Isigny-sur-Mer

- Zones concernées : Secteurs Ue et Uasr
- Justifications

Une partie de la zone Ue (parcelles AB91 et 92, pour une surface de 0,21 ha) comporte l'office de tourisme (parcelle AB91) et une maison d'habitation (parcelle AB92).

Concernant la parcelle AB92, il s'agit d'une erreur matérielle, car la zone Ue est vouée à des équipements.

Concernant l'office de tourisme, celui-ci sera déplacé car il est actuellement mal situé (peu visible). Le bâtiment utilisé pour l'office de tourisme pourra alors être réutilisé pour du logement.

Il est donc proposé de passer ces deux parcelles (surface de 0,21 ha) en zone Uasr.



Vue sur l'entrée de l'office de tourisme

Le linéaire commercial présent le long de la rue Emile Demagny, sera prolongé à l'habitation de la parcelle AB92, sur 7,6 m.

- Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.2 – Commune d'Isigny-sur-Mer	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)

Avis du Commissaire Enquêteur : Avis favorable

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

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

Point de modification n°2.3.11

2.3.11. Ajustement de zonage à Isigny-sur-Mer

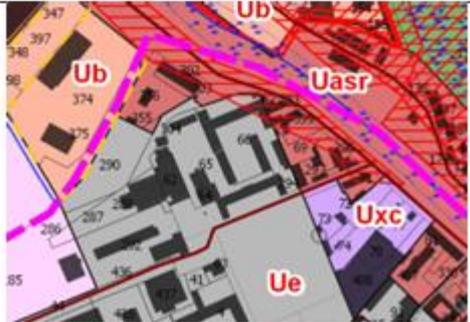
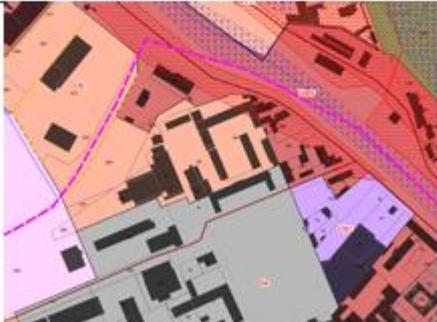
- Zones concernées : Secteurs Ue et Ub
- Justifications

La commune d'Isigny-sur-Mer souhaite requalifier le secteur situé au Nord de la mairie. Ce secteur est actuellement occupé par les services techniques, les pompiers, la maison associative, un centre de loisirs. Les bâtiments, anciens, deviennent inadaptés. La commune souhaite réorganiser ces services et activités (relocalisation ou construction de nouveaux bâtiments), tout en ayant pour objectif de requalifier ce secteur. Mais le zonage Ue ne le permet pas. C'est pourquoi, il est proposé de transformer 1,45 ha du secteur Ue en secteur Ub.



Photo aérienne (orthophoto 2020)

- Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.2 – Commune d'Isigny-sur-Mer	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
	





Avis du Commissaire Enquêteur : *Après visite sur le site, le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable à cette modification proposée.*

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

Point de modification n°2.3.12

2.3.12. Ajustement de zonage à Isigny-sur-Mer

- Zones concernées : Secteurs Ux et Uasr
- Justifications

Une maison ou annexe de maison est située en secteur Ux (parcelle 241), alors qu'elle aurait dû se situer en secteur Uasr.

Par ailleurs, l'activité de garage automobile, zonée en Ux, mais située au sein de cette zone Uasr, ne pourra évoluer à terme, la surface de la zone Ux étant trop petite.

C'est pourquoi, le secteur Ux sera supprimé pour être transformé en secteur Uasr (où les activités d'artisanat telles que les garages sont cependant permises, et pour lesquelles les nouvelles constructions doivent présenter une surface de plancher dédiée inférieure à 250 m²). La surface de ce secteur est de 0,26 ha.



Accès vers le garage automobile

- Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.2 – Commune d'Isigny-sur-Mer	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
Extrait du règlement actuel montrant la zone Ux. La zone est délimitée par des lignes rouges et roses, avec un grand 'Ux' en blanc sur fond rouge. Des parcelles sont numérotées (22, 27, 23, 24, 20, 16, 19, 8, 9, 11, 84, 81, 230, 184, 160, 208, 239).	Extrait du règlement proposé montrant la zone Ux supprimée. La zone est maintenant intégrée à la zone Uasr, représentée en rose. Les parcelles et les limites sont toujours visibles.

Avis du Commissaire Enquêteur : Avis favorable, compte tenu de l'enclavement dans une zone dans laquelle cette zone Ux devra être fondue.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

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

Point de modification n°2.3.13

MODIFICATION DE ZONAGE A OSMANVILLE

2.3.13. Ajustement de zonage à Osmanville

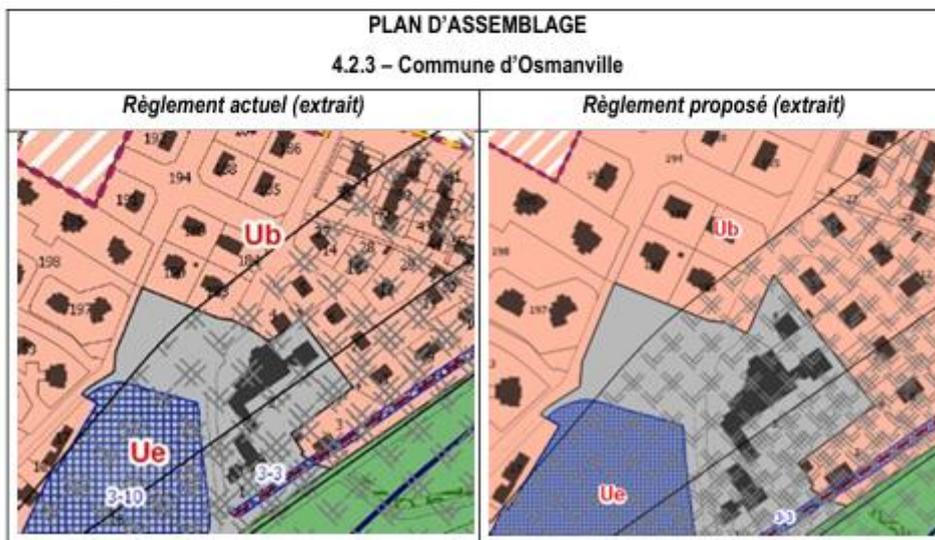
- Zones concernées : Secteurs Ue et Ub
- Justifications

La parcelle AH4 comporte un bâtiment correspondant aux services techniques de la commune d'Osmanville, actuellement en zone Ub. Il s'agit d'une erreur matérielle. Il est proposé de placer cette parcelle (d'une surface de 0,06 ha) dans le secteur Ue adjoignant, qui reçoit déjà l'école et la mairie.



Bâtiment des services techniques au centre

- Proposition de modification du règlement graphique



Avis du Commissaire Enquêteur : Avis favorable pour réajustement de cette erreur matérielle.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

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

Point de modification n°2.3.14

MODIFICATION DE ZONAGE COMMUNE DE CASTILLON

2.3.14. Correction de deux erreurs matérielles à Castillon

- Zones concernées : zones A et N
- Justifications

Sur Castillon, il a été observé 2 erreurs matérielles sur le plan de zonage :

- A l'Ouest du bourg, une double haie a été identifiée comme secteur patrimonial à protéger au titre de l'article L.151-19 CU (réservé au patrimoine bâti), alors qu'il aurait dû être identifié comme boisement à protéger au titre de l'article L.151-23 CU (réservé aux les éléments naturels). Cette identification sera modifiée.
- A l'Ouest du lieu-dit « La Noë », un boisement est identifié à la fois comme secteur patrimonial à protéger au titre de l'article L.151-19 CU (réservé au patrimoine bâti) et comme boisement à protéger au titre de l'article L.151-23 CU (réservé aux les éléments naturels). L'identification au titre de l'article L.151-19 sera supprimée.

- Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.39 – Commune de Castillon	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
	
	

Avis du Commissaire Enquêteur : Avis favorable pour supprimer ces erreurs matérielles.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

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

Point de modification n°2.3.15

MODIFICATION NORON LA POTERIE

2.3.15. Suppression d'un emplacement réservé à Noron-la-Poterie

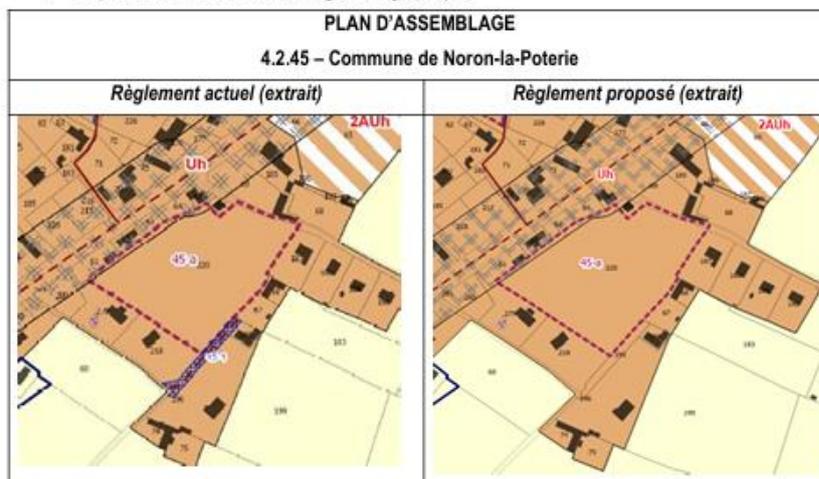
- Zones concernées : Secteur Uh
- Justifications

Un emplacement réservé (ER45-4) a été instauré lors du PLU de 2021 afin de permettre une liaison douce vers la parcelle B220, pour laquelle une OAP a été réalisée. Cet emplacement réservé a été placé sur la parcelle 195, qui correspond à un accès privé vers une habitation. L'OAP présentant déjà 2 autres liaisons douces, il a été souhaité supprimer cet emplacement réservé.

Cette suppression induit :

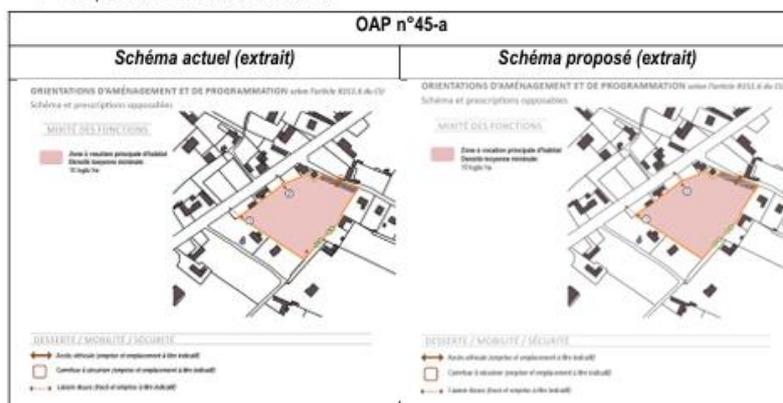
- La suppression du cheminement à créer au titre de l'article L151-38 CU,
- la modification de l'OAP du site 45-a : l'indication de la liaison douce y sera supprimée.

- Proposition de modification du règlement graphique



Pour la liste des emplacements réservés, on se reportera au chapitre 2.5. Cette modification s'accompagne d'une renumérotation de l'emplacement réservé 45-5 devenant 45-4.

- Proposition de modification de l'OAP



Avis du Commissaire Enquêteur : Avis favorable à la suppression de cet emplacement réservé et à la modification de l'OAP qui en résulte.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :
Isigny-Omaha Intercom prend acte de l'avis favorable du commissaire enquêteur.

Point de modification n°2.3.16

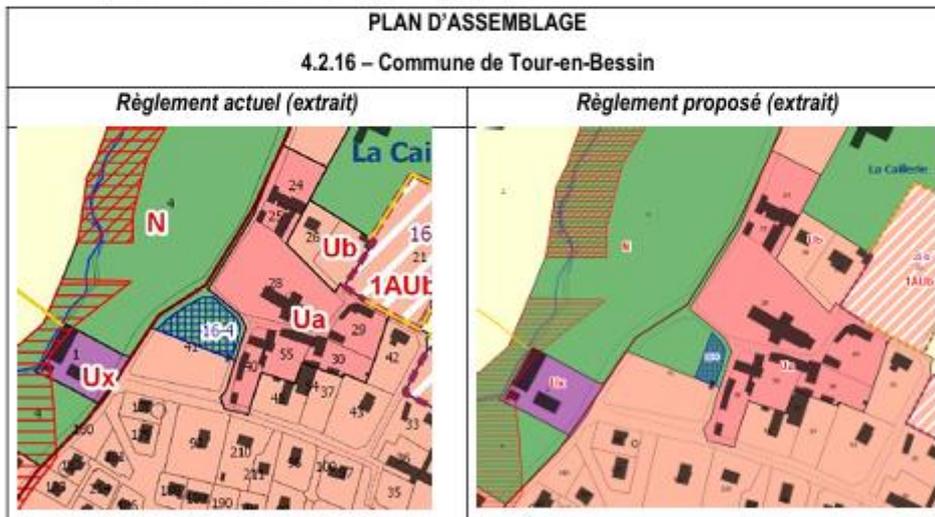
EMPLACEMENT RESERVE TOUR EN BESSIN

2.3.16. Réduction d'un emplacement réservé à Tour-en-Bessin

- Zones concernées : Zone N
- Justifications

Un emplacement réservé (ER16-4) a été instauré lors du PLU de 2021 afin de créer un parking paysager sur une partie de la parcelle ZC41. L'emprise de cet emplacement réservé 16-4 est finalement trop grand, et la commune souhaite le réduire de 1600 m² à 400 m².

- Proposition de modification du règlement graphique



Pour la liste des emplacements réservés, on se reportera au chapitre 2.5.

Avis du Commissaire Enquêteur : 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-Omah 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.

Point de modification n°2.3.17

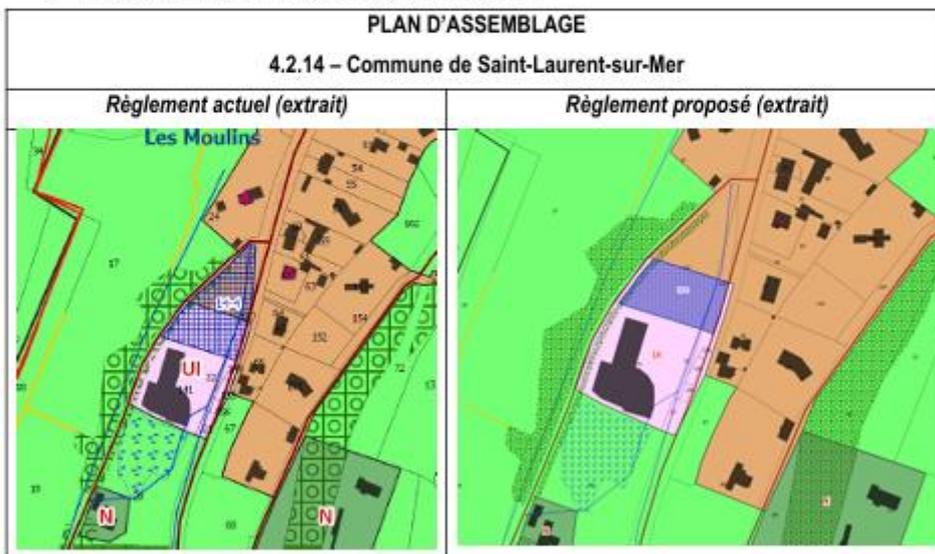
REDUCTION DE PARKING A SAINT LAURENT SUR MER

2.3.17. Réduction d'un emplacement réservé à Saint-Laurent-sur-Mer

- Zones concernées : Secteur Uh
- Justifications

Un emplacement réservé (ER14-4) a été instauré lors du PLU de 2021 afin de permettre un parking paysager sur la parcelle AD142, à côté du musée mémorial d'Omaha Beach. Ce parking ne nécessite pas autant de surface que prévu, c'est pourquoi il sera réduit et passera d'une surface de 2871 m² à 1520 m².

- Proposition de modification du règlement graphique



Pour la liste des emplacements réservés, on se reportera au chapitre 2.5.

Avis du Commissaire Enquêteur : *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.

Point de modification n°2.3.18

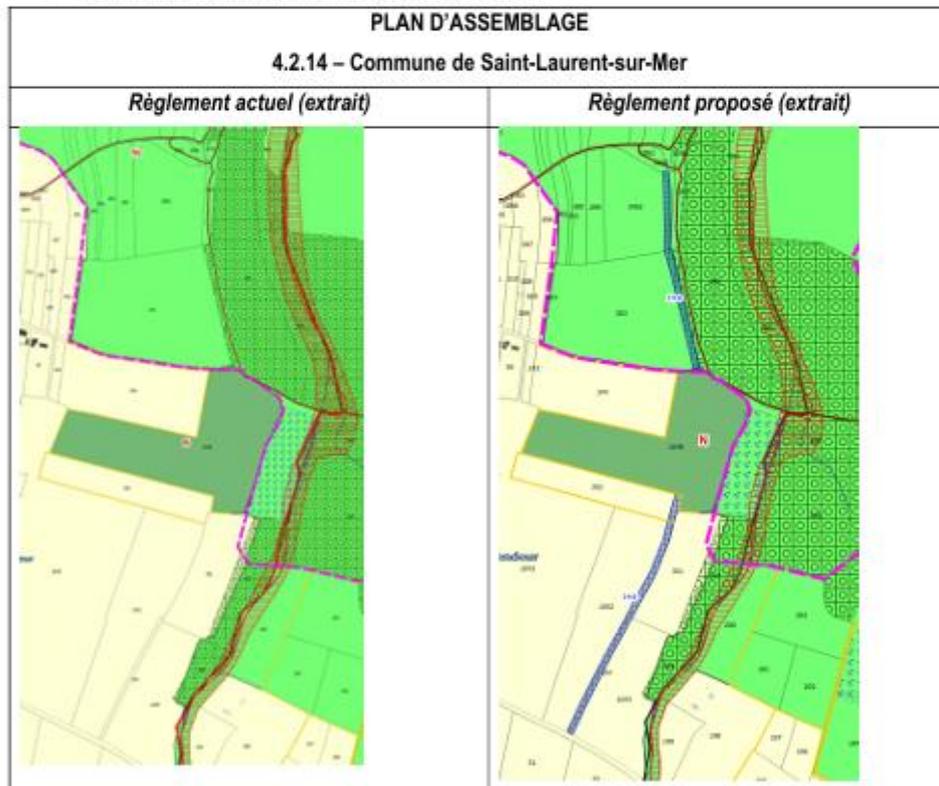
2.3.18. Création d'un emplacement réservé à Saint-Laurent-sur-Mer

- Zones concernées : Zone A et secteur Nr
- Justifications

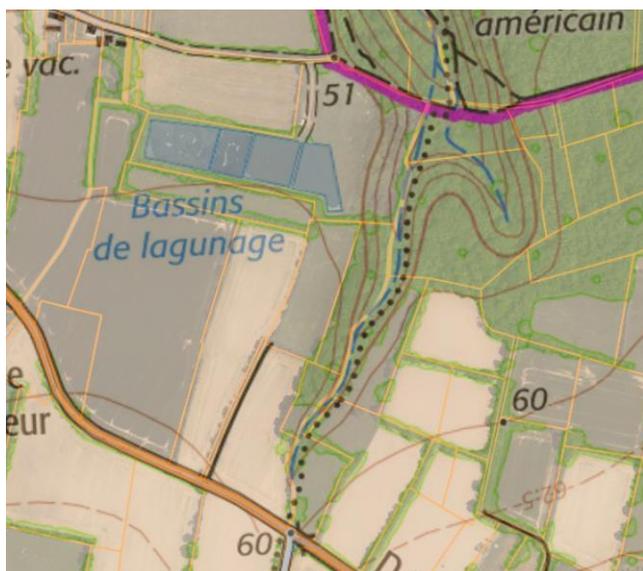
La commune de Saint-Laurent-sur-Mer a un projet d'aménagement d'une voirie d'accès de part et d'autre et vers la parcelle A1048. Cette parcelle reçoit actuellement la station d'épuration de la commune, qui sera à terme supprimée une fois que la station d'épuration de Colleville-sur-Mer sera réalisée. La commune pourra alors réaliser un parking à la place de la station d'épuration, afin de résoudre les problématiques de stationnement qu'elle rencontre.

Cet emplacement réservé, en deux portions, sur une largeur de 10 m, occupe une surface de 7650 m².

- Proposition de modification du règlement graphique



Pour la liste des emplacements réservés, on se reportera au chapitre 2.5.



Avis du Commissaire Enquêteur : 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 m² à 3480 m². 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.

Point de modification n°2.3.20

AJOUT D'ÉTOILAGES SUR DES BATIMENTS

Le dispositif d'étoilage des bâtiments dans l'espace des zones A et N est soumis à des contraintes définies dans le PLUi.

On rappellera ici que dans le cadre de l'élaboration du PLUi, plusieurs critères ont été déterminés par Isigny-Omaha Intercom pour identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination. L'étoilage des bâtiments doit respecter les critères suivants :

- N'être soumis à aucun risque naturel important (inondation, mouvement de terrain, remontée de nappe, etc.),
- être situé en dehors du périmètre de réciprocité de 100 mètres d'une exploitation agricole pérenne,
- disposer des réseaux (eau potable, électricité),
- présenter des murs porteurs (ils ne doivent pas constituer une ruine),
- disposer d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher mobilisable de plus de 50 m².

Isigny Omaha Intercom souhaite également ajouter le critère suivant : être desservi par la défense incendie.

***Note du Commissaire Enquêteur :** 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 ci-dessus. 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 m²... 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.*

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.

DEMANDES D'ÉTOILAGES

Il existe 53 demandes d'étoilage inscrites dans le projet de modification numéro 3 du PLUi. D'autres demandes d'étoilage ont été émises au cours de l'enquête.

***Avis du Commissaire Enquêteur :** Sans détailler les demandes d'étoilage prévues dans le dossier mis à la consultation, le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable à l'ensemble des demandes exprimées. 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 :

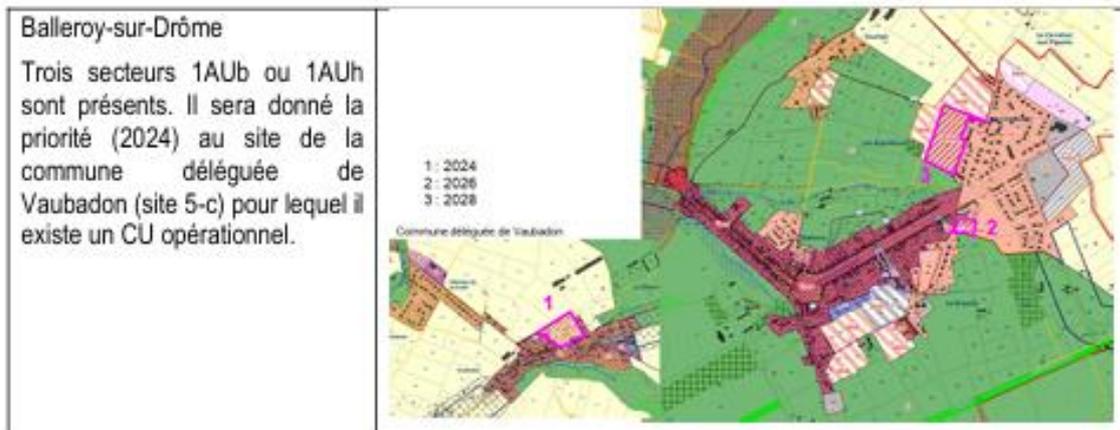
Le point de modification n°2.3.20 fait apparaître 104 demandes d'étoilage sur 53 lieux différents. D'autres demandes ont été effectuées lors de l'enquête publique pour une vingtaine de bâtiments. Chaque demande a fait l'objet d'une analyse afin de vérifier le respect des critères établis par Isigny-Omaha 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.

Point de modification n°2.4.1

ADAPTATION DES OAP

Le Commissaire Enquêteur examine chaque adaptation proposée des OAP. L'essentiel des modifications proposées portent sur les modifications d'échéancier et concernent essentiellement les zones 1 AUb, 1 AUbsr, 1 AUh.

Commune de Balleroy



Avis du Commissaire Enquêteur : La zone concernée étant de petite emprise, avis favorable.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :

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

Commune de Canchy



Avis du Commissaire Enquêteur : 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.

Commune d'Etreham

Etreham

La commune dispose de 3 secteurs 1AUh. Il sera donné priorité (2024) au secteur 28-c qui est le plus proche du centre historique, puis 2026 pour le site 28-b et 2028 pour le site 28-a (en s'éloignant du centre historique)



Avis du Commissaire Enquêteur : Avis favorable pour le passage par priorité au 28 c selon l'échéancier proposé.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :

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

Commune de Grandcamp-Maisy

Grandcamp-Maisy

La commune dispose de 4 secteurs 1AUbsr dont le site 6-d qui a déjà fait l'objet d'un permis délivré. Le grand secteur 1AUbsr compris dans le site 6-a sera transformé en partie en 1AUl (voir point de modification n°2.3.4). La partie maintenue en 1AUbsr de ce site 6-a (partie Est) fait l'objet d'un projet de résidence service sénior pour lequel un avant-projet a été porté à la connaissance de la mairie. Par ailleurs, le site 6-c fait également l'objet d'un projet, en attente d'être déposé dans l'attente du remplissage des 2/3 du site 6-d. Compte-tenu de la typologie différente de ces 2 projets (site 6-a et 6-c), ces deux sites seront mis à urbaniser en priorité (2024). Le site 6-b (aucun projet connu) ne pourra être urbanisé qu'à partir de 2028.



Avis du Commissaire Enquêteur : 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.

Commune de Litteau

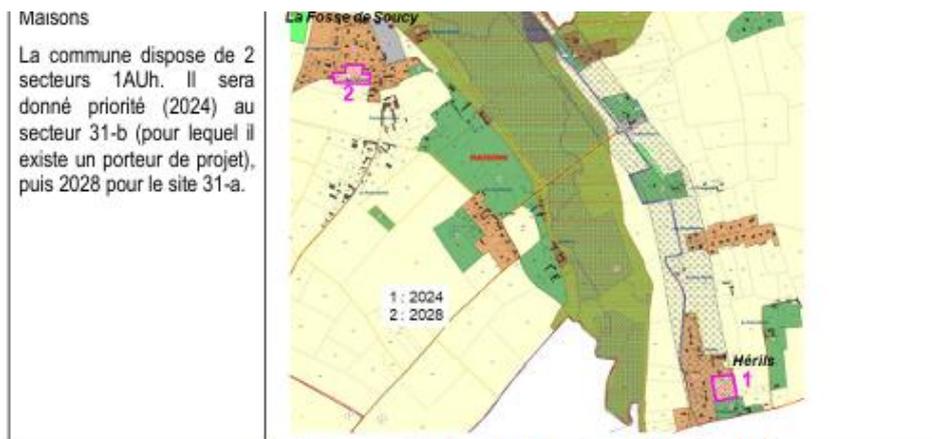


Avis du Commissaire Enquêteur : Avis favorable, et favorable pour avancer la constructibilité pour la zone 43-b qui constitue actuellement une « dent creuse », mais qui pourrait constituer un espace où, à terme, il serait possible de combler une zone non bâtie existante pour établir une continuité architecturale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

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :

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

Commune de Maisons

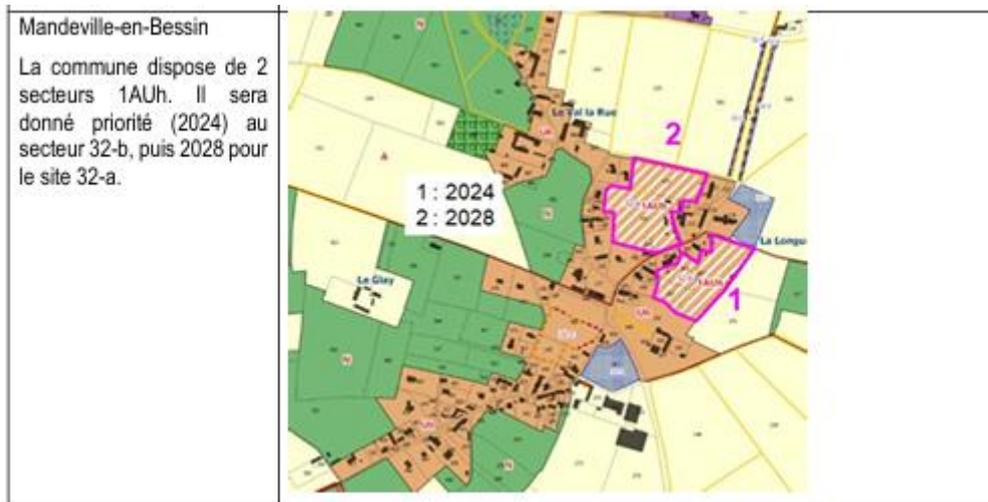


Avis du Commissaire Enquêteur : Avis favorable pour les deux zones envisagées, avec une application dans l'année 2025. Il attire l'attention sur les problèmes géotechniques qui risquent de se poser sur les sites, compte tenu de la présence d'anciennes pertes de la Drôme dans ce secteur, pertes non détectables 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.

Mandeville en Bessin



Avis du Commissaire Enquêteur : *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.

Le Molay Littry

<p>Le Molay-Littry</p> <p>La commune dispose de 3 secteurs 1AUbsr, dont celui de La Moignerie qui est déjà aménagé et qui sort donc de l'échéancier.</p> <p>Il sera donné priorité (2024) au secteur 1-b (site le plus au Nord) pour lequel un projet devrait être déposé prochainement, puis au site 1-a (2026).</p>	
---	---

Avis du Commissaire Enquêteur : Après être allé visiter les lieux, le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable pour le secteur 1-b avec l'échéancier préconisé.

Réponse d'Isigny-Omah Intercom :
Isigny-Omah Intercom prend acte de l'avis favorable du commissaire enquêteur.

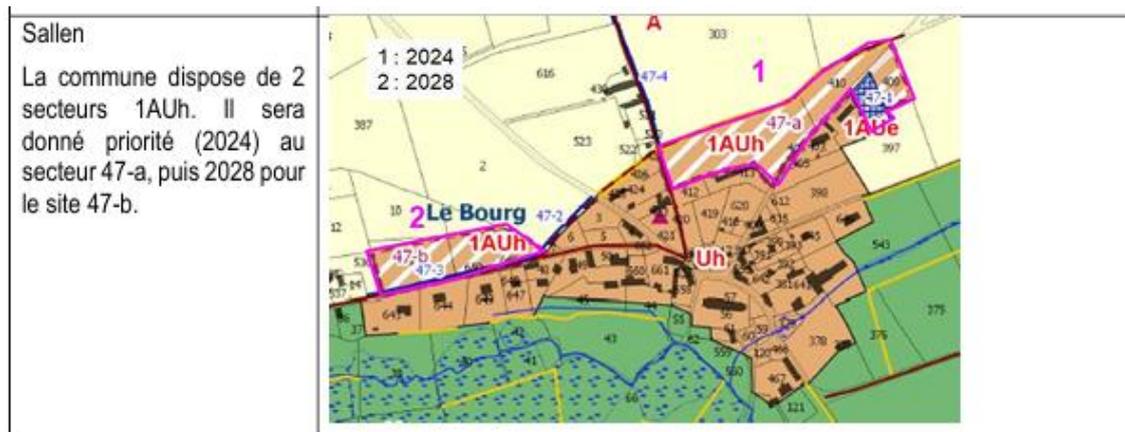
Planquery

<p>Planquery</p> <p>La commune dispose de 2 secteurs 1AUh. Il sera donné priorité (2024) au secteur 46-a (le plus proche du centre historique), puis 2028 pour le site 46-b.</p>	
--	--

Avis du Commissaire Enquêteur : 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-Omah 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.

Sallen

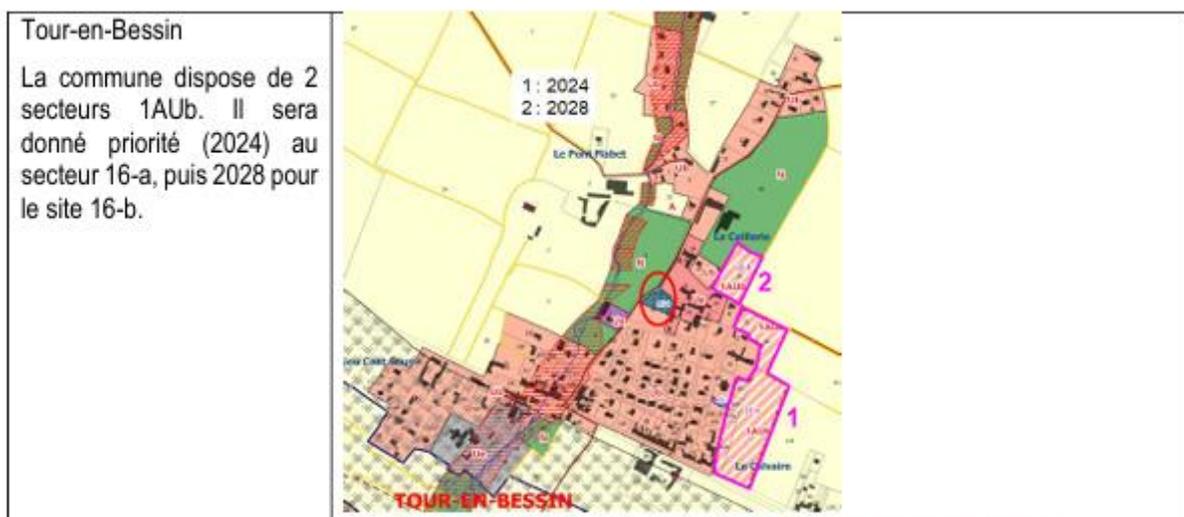


Avis du Commissaire Enquêteur : Compte tenu de la continuité de la construction plus récente existant dans ce territoire, le Commissaire Enquêteur donnerait plutôt la priorité au secteur 47-b, plutôt que sur le 47-a, tout en émettant des réserves sur la faisabilité économique d'un projet qui ne pourrait 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.

Tour en Bessin

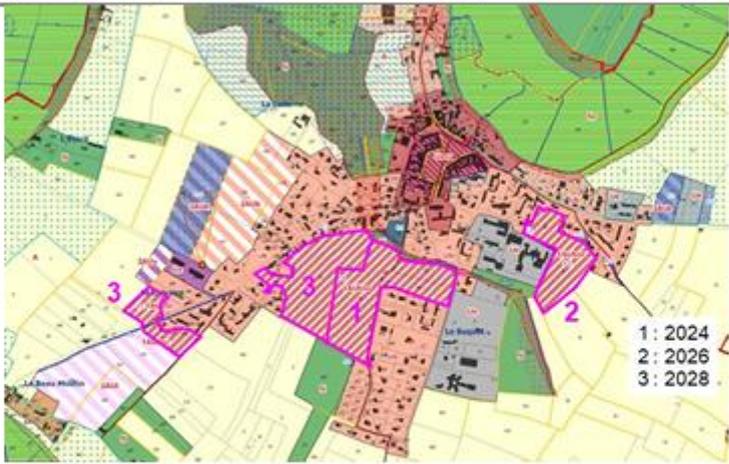


Avis du Commissaire Enquêteur : le secteur 16-a est déjà viabilisé, comme a pu le constater le Commissaire Enquêteur lors de ses visites. De ce fait, avis favorable pour le site 16-a en priorité. Par contre le site 16-b ne semble pas s'inscrire dans une continuité urbanistique réelle, et devrait, de 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.

Trévières

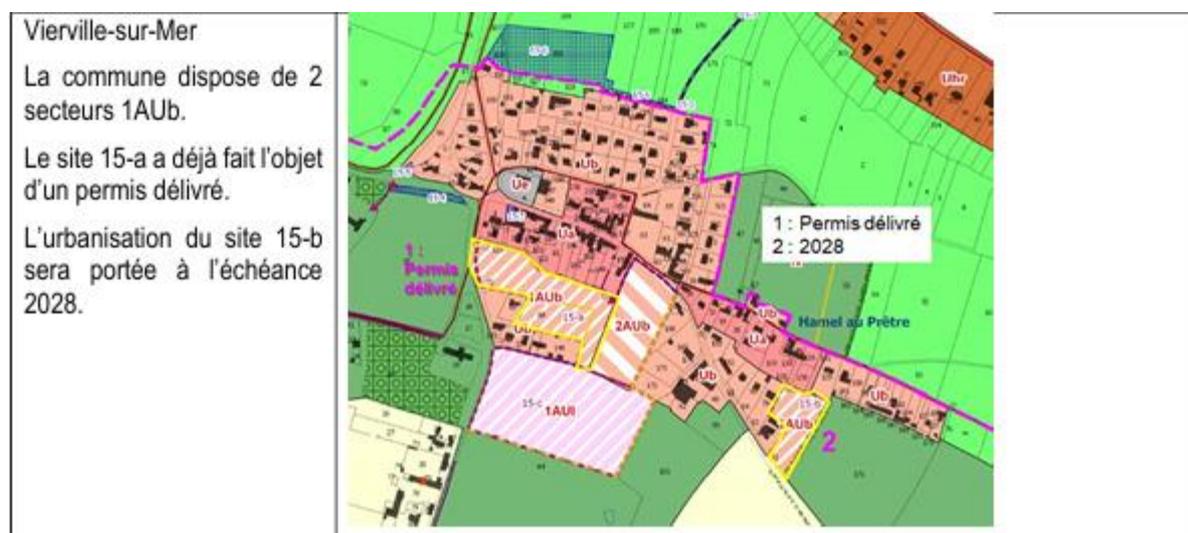
<p>Trévières</p> <p>La commune dispose de 3 secteurs 1AUbsr.</p> <p>Le secteur 1AUbsr situé au centre du bourg (site 4-a) sera divisé en deux compte-tenu de sa grandeur (9,5 ha). Il sera donné priorité (2024) à la partie Est du site 4-a. Le site 4-b (proche des établissements scolaires) sera urbanisable à partir de 2026 (projet en cours d'élaboration), et les sites 4-a (partie Ouest) et 4-c seront urbanisables à partir de 2028 (absence de projet).</p>	 <p>The map shows the town of Trévières with three urban planning sectors highlighted in pink. Sector 1 is the central town area, Sector 2 is to the east, and Sector 3 is to the west. A legend in the bottom right corner indicates the start years for each sector: 1: 2024, 2: 2026, 3: 2028.</p>
---	---

Avis du Commissaire Enquêteur : *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.

Vierville sur mer



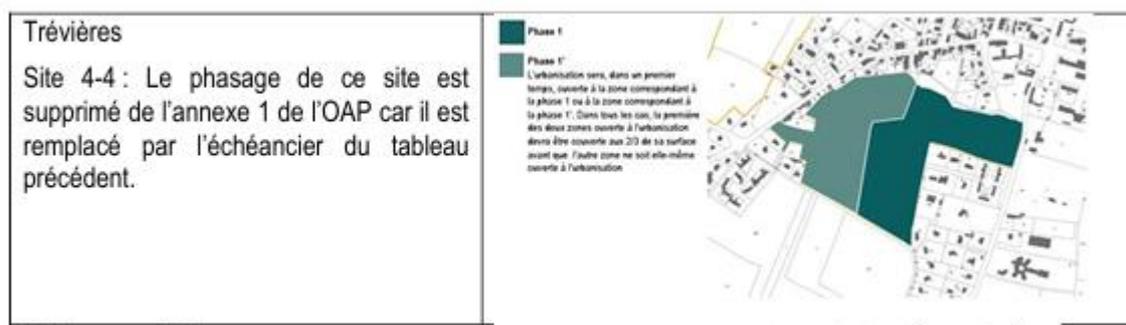
Avis du Commissaire Enquêteur : Après visite sur site, avis favorable pour l'échéancier proposé, mais attire l'attention sur l'application de la Loi Littoral dans la gestion des constructibilités.

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.

Communes disposant de grandes zones à urbaniser

Trévières

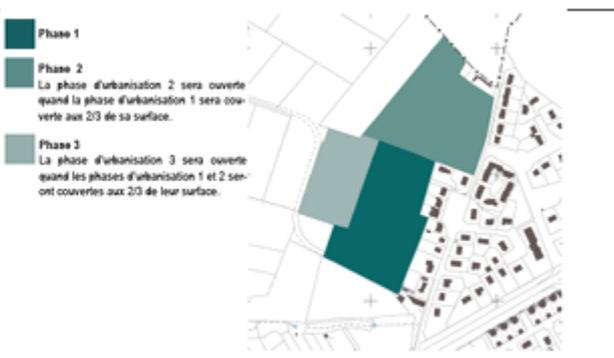


Avis du Commissaire Enquêteur : Avis favorable, pour redynamiser le centre bourg

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :

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

Balleroy sur Drôme

<p>Balleroy-sur-Drôme</p> <p>Site 5-b : Le phasage de ce site est supprimé de l'annexe 1 de l'OAP car les phases 2 et 3 de ce site correspondent à des zones 2AU pour lesquelles une procédure d'évolution du PLUi est nécessaire pour les rendre urbanisable. Le phasage s'applique de fait.</p>	 <p>Phase 1</p> <p>Phase 2 La phase d'urbanisation 2 sera ouverte quand la phase d'urbanisation 1 sera ouverte aux 2/3 de sa surface.</p> <p>Phase 3 La phase d'urbanisation 3 sera ouverte quand les phases d'urbanisation 1 et 2 seront couvertes aux 2/3 de leur surface.</p>
---	---

Avis du Commissaire Enquêteur : Avis favorable

Réponse d'Isigny-Omah Intercom :

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

Grandcamp-Maisy

<p>Grandcamp-Maisy</p> <p>Site 6-a : le phasage de ce site est supprimé car :</p> <ul style="list-style-type: none">- D'une part le point de modification n°2.3.4 fait évoluer le zonage, en transformant une partie du secteur 1AUsr en 1AU- D'autre part, les phases 3 et 4 de ce site correspondent à des zones 2AU pour lesquelles une procédure d'évolution du PLUi est nécessaire pour les rendre urbanisable. Le phasage s'applique de fait.	 <p>Phase 1 (surface à titre indicatif)</p> <p>Phase 2 (surface à titre indicatif) La phase d'urbanisation 2 sera ouverte quand la phase d'urbanisation 1 sera ouverte aux 2/3 de sa surface</p> <p>Phase 3 (surface à titre indicatif) La phase d'urbanisation 3 sera ouverte quand la phase d'urbanisation 2 sera ouverte aux 2/3 de sa surface</p> <p>Phase 4 (surface à titre indicatif) La phase d'urbanisation 4 sera ouverte quand la phase d'urbanisation 3 sera ouverte aux 2/3 de sa surface</p>
--	--

Avis du Commissaire Enquêteur : 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-Omah Intercom :

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

Formigny

<p>Formigny</p> <p>Site 7-a : le phasage de ce site est supprimé car la phase 1 de ce site dispose d'un permis délivré et que la suite logique d'urbanisation correspond à la phase 1'. Par ailleurs, la phase 2 correspond à une zone 2AU pour laquelle une procédure d'évolution du PLUi est nécessaire pour la rendre urbanisable. Le phasage s'applique de fait.</p> <p>Il est proposé d'ajouter ce site dans l'échéancier des communes multisites, en indiquant une échéance d'ouverture d'urbanisation à partir de 2028 pour la phase 1'.</p>	 <p>Phase 1</p> <p>Phase 1' L'urbanisation sera, dans un premier temps, ouverte à la zone correspondant à la phase 1 ou à la zone correspondant à la phase 1'. Dans tous les cas, la première des deux zones ouverte à l'urbanisation devra être couverte aux 2/3 de sa surface avant que l'autre zone ne soit elle-même ouverte à l'urbanisation.</p> <p>Phase 2 La phase 2 sera ouverte quand la phase d'urbanisation 1 sera couverte aux 2/3 de sa surface.</p>
---	---

Avis du Commissaire Enquêteur : 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.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :

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

Communes rurales disposant d'une zone 1 AUh

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

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :

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

Pas d'avis du commissaire enquêteur sur point de modification n°2.4.2

MODIFICATION DES OAP

Point de modification n°2.4.4

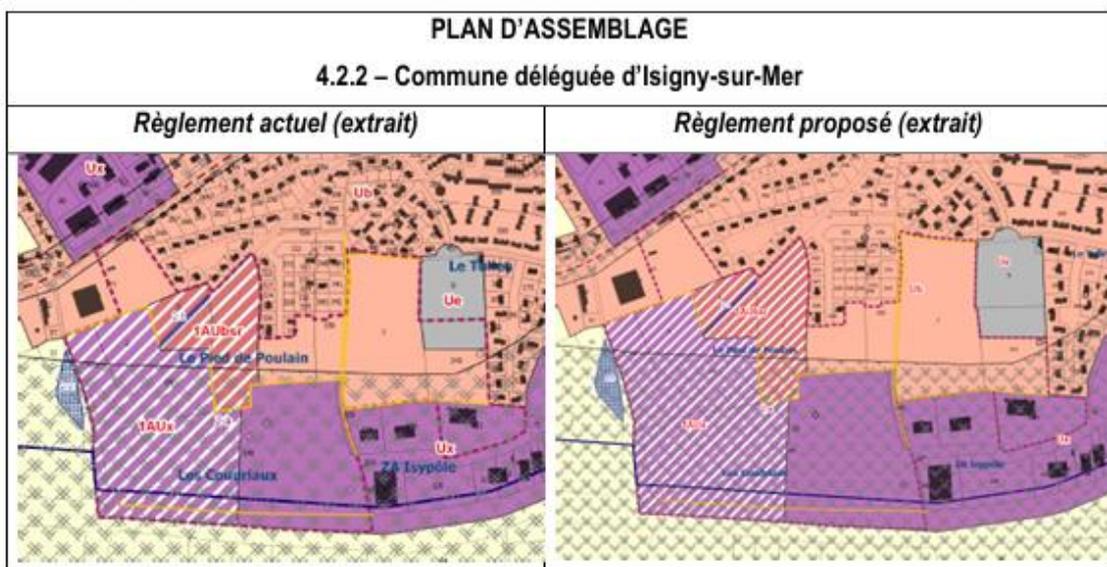
2.4.4. Modification de l'OAP 2-a à Isigny-sur-Mer

- Zones concernées : Secteur Ue
- Justifications

Un grand secteur d'OAP (n°2-a) a été délimité au-Sud-Ouest du bourg de la commune déléguée d'Isigny-sur-Mer. Il existe une incohérence concernant la délimitation de ce secteur sur le plan de zonage car il intègre une partie de zone Ue destinée à l'extension du cimetière, alors que le schéma opposable de l'OAP indique qu'il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat. Afin de corriger cette erreur matérielle, et de rendre cohérent le plan de zonage et l'OAP, il sera procédé :

- A la redéfinition du contour du secteur d'OAP sur le plan de zonage en excluant la totalité de la zone Ue ;
- A la redéfinition de la zone à vocation principale d'habitat sur le schéma opposable de l'OAP.

- Proposition de modification du règlement graphique

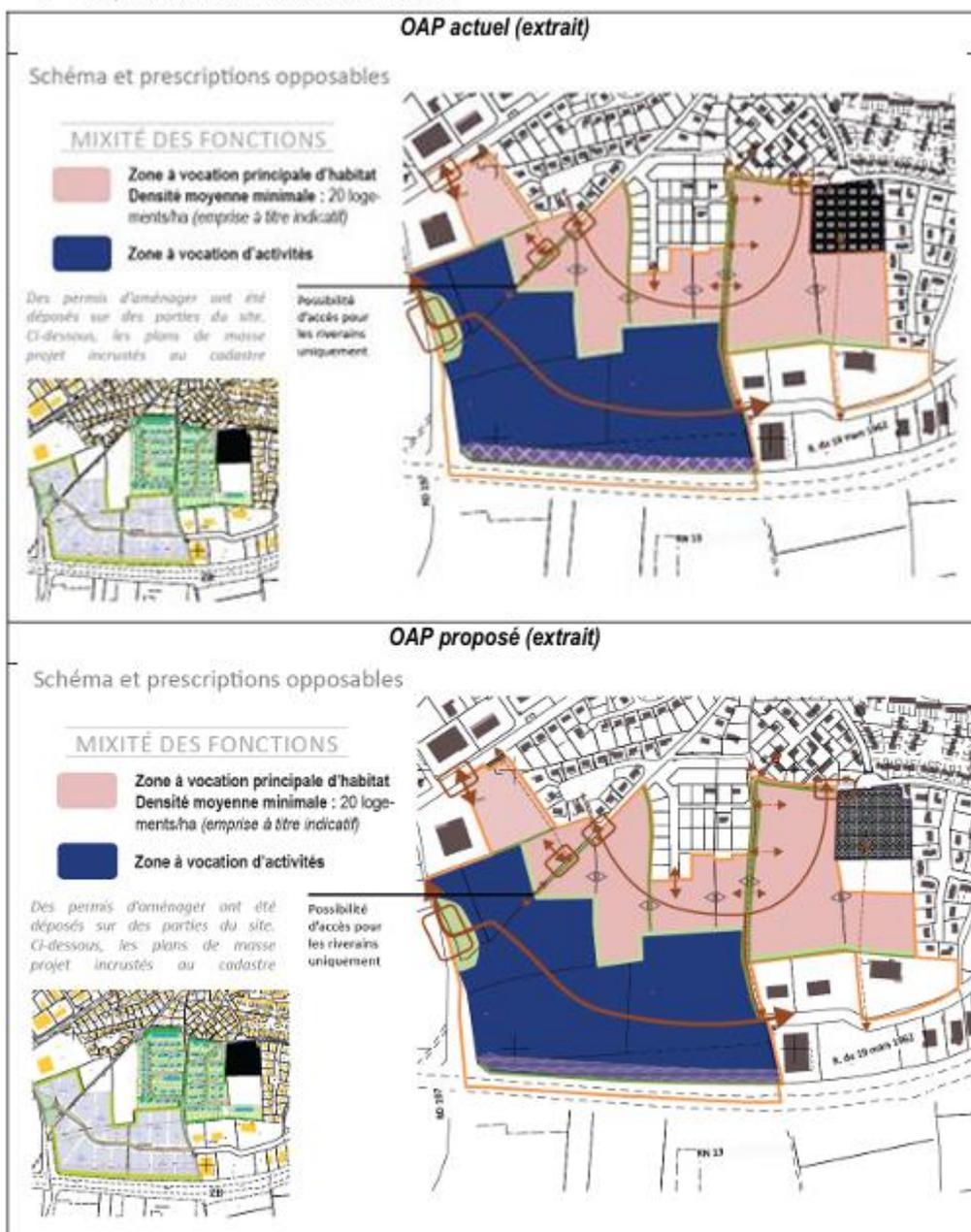


Avis du Commissaire Enquêteur : Il est évident qu'un cimetière ne saurait être considéré comme une zone d'habitation.... Avis favorable.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :

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

➤ Proposition de modification de l'OAP 2-a



Avis du Commissaire Enquêteur : Il est évident qu'un cimetière ne saurait être considéré comme zone d'habitation... Avis favorable.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :
Isigny-Omaha Intercom prend acte de l'avis favorable du commissaire enquêteur.

Point de modification n°2.4.5

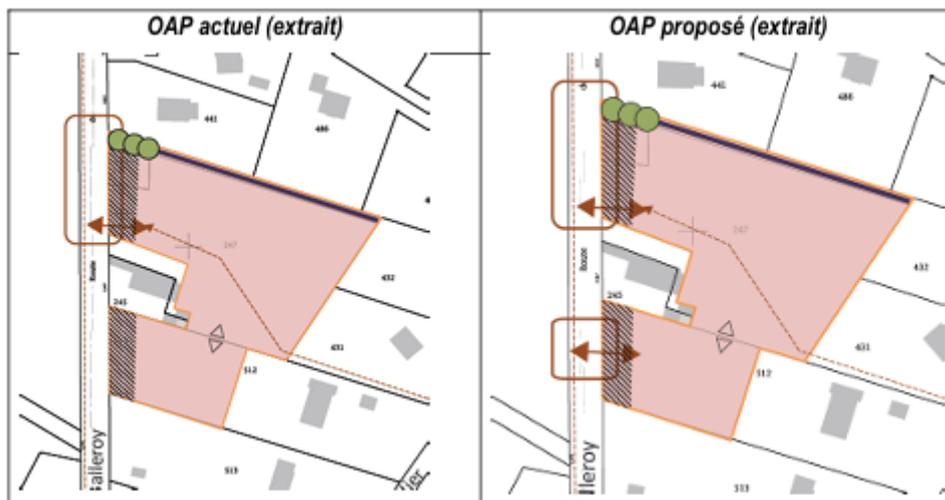
Le Molay Littry

2.4.5. Modification de l'OAP 1-d au Molay-Littry

- Zones concernées : Secteur Ue
- Justifications

Une OAP (n°1-d) a été réalisée pour une surface en dent creuse de 0,7 ha au lieu-dit Les Ecoles sur la commune du Molay-Littry. Ce secteur est inséré au sein d'un espace déjà urbanisé, avec une maison d'habitation qui s'insère elle-même dans ce secteur. Il présente des enjeux liés à la sécurisation et à l'accès sur la RD10 (route de Balleroy). La configuration de ce secteur le rend difficilement urbanisable du fait que l'OAP ne prescrit qu'un seul accès. Après demande faite auprès de l'Agence Routière Départementale de Bayeux, celle-ci ne voit pas de problème à la réalisation d'un accès dans la parcelle n°512, car la RD10 est ici en ligne droite permettant un dégagement de visibilité favorable à la sortie véhicule. Cet accès devra néanmoins être réalisé de façon à éviter un accès jumelé avec l'accès réalisé sur la parcelle 513 (au Sud du secteur d'OAP).

- Proposition de modification de l'OAP



Avis du Commissaire Enquêteur : Avis favorable... Les raisons de sécurité doivent effectivement primer dans la capacité de constructibilité.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :

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

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

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :

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

AVIS PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les avis des personnes publiques associées ont fait l'objet d'un mémoire en réponse joint au présent document. On se reportera à ce mémoire en réponse aux PPA pour en connaître la teneur et les réponses apportées par Isigny-Omaha Intercom.

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE CAEN NORMANDIE

Par son courrier en date du 8 janvier 2024, sous référence : BC/CC 2024

Objet : avis projet modification n° 3 du PLUi

DATP

Mel : ccheriaux@caen.cci.fr

Le Président de la CCI Caen Normandie émet un avis favorable avec les recommandations suivantes :

- Modifier quelques points d'écriture du règlement écrit (liés à des erreurs ou pour l'adapter suite à son usage quotidien)
- Prendre en compte des projets privés liés à des activités économiques
- Ajuster le zonage graphique
- Permettre le changement de destination d'une centaine de bâtiments non identifiés au PLUi initial
- Ajuster les OAP sectoriels par rapport aux évolutions précédentes
- Modifier l'échéancier d'urbanisation pour faciliter son utilisation

Avis du Commissaire Enquêteur : *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.*

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :

Attention, la liste précédente indiquée comme « recommandations » de la CCI correspond en réalité à la liste des objectifs de modification n°3 du PLUi. La CCI émet un avis favorable à ces objectifs.

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DU CALVADOS

Par son courrier en date du 14 mars 2024, sous référence DU-rep-2024-AL

Pôle territoires – service aménagement

Mail : amenagement@calvados.chambragri.fr

Dossier suivi par Axelle de Lavenne

Monsieur le Président Jean-Yves HEURTIN émet les avis suivants :

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

- Avis favorable sous réserve -

Avis du Commissaire Enquêteur : La demande de rappel de la distance maximale d'implantation des constructions nouvelles par rapport aux bâtiments fonctionnels correspond à une pratique effectivement existante et pourrait être utilement rappelée dans le règlement écrit.

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 de la Chambre d'Agriculture du Calvados (chapitre 2.2.1).

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

- Avis favorable -

Avis du Commissaire Enquêteur : La notion de zone Aa correspond à une demande de fonctionnement de l'économie de la ruralité. Elle est envisagée sur la Commune de Foulognes, mais elle pourrait être envisagée dans d'autres communes sous réserve de bien correspondre à la réalité de la réalisation d'entreprises de travaux agricoles.

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 de la Chambre d'Agriculture du Calvados (chapitre 2.2.2).

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

-Avis favorable sous réserve-

Avis du Commissaire Enquêteur : Il conviendrait de vérifier le champ de compétence de la CDNPS concernant la zone A, car comme le souligne le rédacteur, les compétences concernant le changement de destination relèvent, dans les zones A, du CDPENAF.

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 de la Chambre d'Agriculture du Calvados (chapitre 2.2.9).

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

-Avis défavorable-

2.3.1. Extension d'un STECAL à Cahagnolles

- Zones concernées : Zone A et secteur NI
- Justifications

Le camping de Cahagnolles souhaite s'agrandir pour passer de 122 emplacements en 2022 à 179 emplacements à terme.

Ce projet s'accompagne d'une relocalisation de l'accès Rue de l'Eglise, jugé actuellement dangereux car entre 2 virages, afin de le positionner au niveau d'une ligne droite.

Afin de permettre cette extension de camping, il est nécessaire d'agrandir le STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée) NI dédié aux activités de loisirs ou de tourisme, sur la zone agricole A sur une surface de 1,87 ha.

Cet agrandissement va participer à l'accueil touristique du territoire d'Isigny-Omaha Intercom. On précisera que ce projet s'inscrit bien dans le cadre du PADD dont l'un des axes est d'« optimiser l'offre de tourisme/loisirs, véritable levier de développement pour tout le territoire » et notamment de l'objectif suivant : « Renforcer et diversifier les possibilités d'accueil et d'hébergement », avec le sous-objectif « Permettre le développement de campings ».



- Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.38 – Commune de Cahagnolles	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)

Avis du Commissaire Enquêteur : Après s'être rendu sur site, le Commissaire Enquêteur a bien perçu l'intérêt de ce projet d'extension à la fois pour l'économie de l'entreprise, mais aussi pour le dynamisme économique de la Commune de Cahagnolles. Certes, ce projet impacte des parcelles ayant une destination agricole, mais qui sont directement en continuité avec le camping existant. Au vu des équilibres économiques de l'opération, il semblerait qu'il soit souhaitable de réaliser cette modification afin de permettre le développement d'activités liées au tourisme, voire à l'agro-tourisme.

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 de la Chambre d'Agriculture du Calvados (chapitre 2.3.1).

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

-Avis favorable sous réserve-

Avis du Commissaire Enquêteur : L'activité équine relève de l'économie agricole, et la création d'un zonage spécifique à l'activité elle-même ne semble pas nécessaire.

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 de la Chambre d'Agriculture du Calvados (chapitre 2.3.5).

2.3.5. Modification de zonage à Le Tronquay

○ Zones concernées : Zones A et N

○ Justifications

Un projet d'installation d'un élevage équin est envisagé sur la commune du Tronquay au lieu-dit « Route de la Briqueterie ». Pour le bon fonctionnement de ce type d'élevage, le projet s'accompagne de plusieurs logements pour les salariés prévus dans une construction existante (habitation existante), et d'un logement pour l'exploitant prévu dans une construction annexe.



nécessaires aux exploitations agricoles existantes sans excéder 15 mètres de

pas cette installation, car seules y sont autorisées « les constructions et installations liées et

hauteur ».

Afin de permettre cette activité, il est proposé de modifier le zonage N en zonage A sur une surface d'environ 6,75 ha, correspondant à l'emprise des différentes installations de ce projet (paddocks, boxes, herbages collectifs, écurie...).



A gauche : habitation qui servira de logements pour les salariés

Au fond : bâtiment qui servira de logement pour l'exploitant



Vue aérienne du site du projet

Le zonage N
Projet d'élevage équin ne permet
actuellement

○ Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.8 – Commune de Le Tronquay	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
	

Avis du Commissaire Enquêteur : L'observation de la Chambre d'Agriculture semble cohérente. Afin d'éviter le mitage de l'espace par la création d'une zone d'activité équine au milieu d'une zone N et le « pastillage », il serait effectivement plus cohérent d'inscrire directement cette zone en zone A, simple.

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 de la Chambre d'Agriculture du Calvados (chapitre 2.3.5).

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

-Avis favorable sous réserve-

Avis du Commissaire Enquêteur : dont acte, pour réalisation sur le dossier graphique.

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 de la Chambre d'Agriculture du Calvados (chapitre 2.3.12).

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

-Avis défavorable-

2.3.17. Réduction d'un emplacement réservé à Saint-Laurent-sur-Mer

- Zones concernées : Secteur Uh
- Justifications

Un emplacement réservé (ER14-4) a été instauré lors du PLU de 2021 afin de permettre un parking paysager sur la parcelle AD142, à côté du musée mémorial d'Omaha Beach. Ce parking ne nécessite pas autant de surface que prévu, c'est pourquoi il sera réduit et passera d'une surface de 2871 m² à 1520 m².

- Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE	
4.2.14 – Commune de Saint-Laurent-sur-Mer	
<i>Règlement actuel (extrait)</i>	<i>Règlement proposé (extrait)</i>
	

Pour la liste des emplacements réservés, on se reportera au chapitre 2.5.

2.3.18. Création d'un emplacement réservé à Saint-Laurent-sur-Mer

- Zones concernées : Zone A et secteur Nr
- Justifications

La commune de Saint-Laurent-sur-Mer a un projet d'aménagement d'une voirie d'accès de part et d'autre et vers la parcelle A1048. Cette parcelle reçoit actuellement la station d'épuration de la commune, qui sera à terme supprimée une fois que la station d'épuration de Colleville-sur-Mer sera réalisée. La commune pourra alors réaliser un parking à la place de la station d'épuration, afin de résoudre les problématiques de stationnement qu'elle rencontre.

Cet emplacement réservé, en deux portions, sur une largeur de 10 m, occupe une surface de 7650 m²

- Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.14 – Commune de Saint-Laurent-sur-Mer	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
	

Pour la liste des emplacements réservés, on se reportera au chapitre 2.5.

Avis du Commissaire Enquêteur : L'observation de la Chambre d'Agriculture portant sur la nécessité de vérifier l'accessibilité des parcelles agricoles est justifiée, mais la modification envisagée correspond à un besoin réel de disposer d'espaces de parkings pour le territoire communal très impacté par la pression touristique. Cependant, cette modification impacte par ailleurs un espace ayant un grand intérêt en matière de biodiversité, surtout après l'abandon des lagunages qui redeviennent une zone humide.

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 de la Chambre d'Agriculture du Calvados (chapitre 2.3.18)..

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

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

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

Avis du Commissaire Enquêteur : Cette observation d'ordre général correspond à une requête fréquente de la part de la Profession Agricole. Elle souligne la contrainte de zones de non-traitement et de recul des zones d'épandage qui impacte fréquemment les parcelles qui jouxtent les maisons d'habitation. Cependant, le fait de marquer par un étoilage des bâtiments déjà existants ne modifie en rien la situation de ces biens par rapport aux zones agricoles. Ces biens existent, sont fréquemment habités, et la contrainte de non-traitement s'applique déjà, dès avant la mise en œuvre du projet de modification numéro 3 du PLUi. De ce fait, cette observation formulée par la Chambre d'Agriculture ne semble pas justifiée.

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 de la Chambre d'Agriculture du Calvados (chapitre 2.3.20).

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

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

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

-Avis défavorable-

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

-Avis défavorable-

Avis du Commissaire Enquêteur : *Ces remarques 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.*

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 de la Chambre d'Agriculture du Calvados (chapitre 2.4.1).

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

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

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

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

Le Président

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned above the printed name.

Jean-Yves HEURTIN

***Avis du Commissaire Enquêteur :** Cette conclusion 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.*

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 de la Chambre d'Agriculture du Calvados (chapitre 2.2.2).

AVIS INAO

Par son courrier en date du 20 mars 2024, sous signature de Madame Laurence Guillard, déléguée territoriale, et sous les références :

Dossier suivi par : Emilie Leveau
Mail : e.leveau@inao.gouv.fr
Tél 02 40 35 82 32

N/Réf : EL/CB

L'INAO indique :

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations suivantes :

Une vingtaine d'opérateurs sont identifiés en production AOC et/ou AOP ; vous les retrouverez dans le tableau de classement des communes ci-joint.

Cette modification a pour objet :

- De modifier trois zonages sur les commune de Cahagnolles, Grandcamp-Maisy et Le Tronquay ;
- D'identifier de nouveaux bâtis pour les changements de destination en zone agricole ;
- De modifier l'OAP « Echancier d'ouverture à l'urbanisation » ainsi que d'ajuster les règlements si nécessaire.

Après vérification et analyse du dossier, l'INAO n'a pas d'autre remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les signes de qualité concernés.

Avis du Commissaire Enquêteur : Dont acte – aucune observation n'est formulée.

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom
Pas d'observation*

AVIS DE LA COMMUNE DU MOLAY LITTRY – correspondant à la remarque numéro 3 du registre dématérialisé

Par son courrier en date du 15 mars 2024, sous signature de Monsieur le Maire du Molay Littry, il est formulé la demande suivante :

Je me permets de vous adresser cette lettre afin de prévoir la modification du zonage du PLUi sur une partie de notre commune, plus précisément route de Tournières.

Depuis la démolition de l'ancienne quincaillerie et la cessation d'activité de l'imprimerie, la mairie souhaite redynamiser ce secteur de la commune proche du centre-ville.

Afin de répondre à la demande croissante de logements sur notre territoire, le Conseil Municipal étudie divers projets pour développer de l'habitat sur cette ancienne friche.

Actuellement, le zonage du PLUi a classé le bâtiment de l'ancienne imprimerie en zone Ux, correspondant à des espaces à vocation d'activités économiques.

La configuration du site, les accès et la proximité immédiate d'un quartier résidentiel ne sont plus adaptés à recevoir et développer des entreprises dans de bonnes conditions.

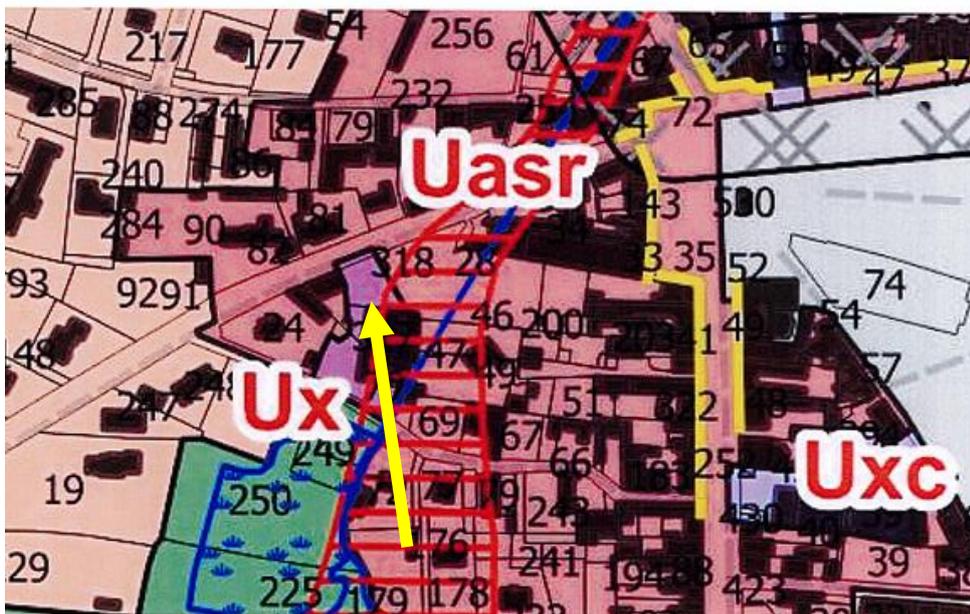
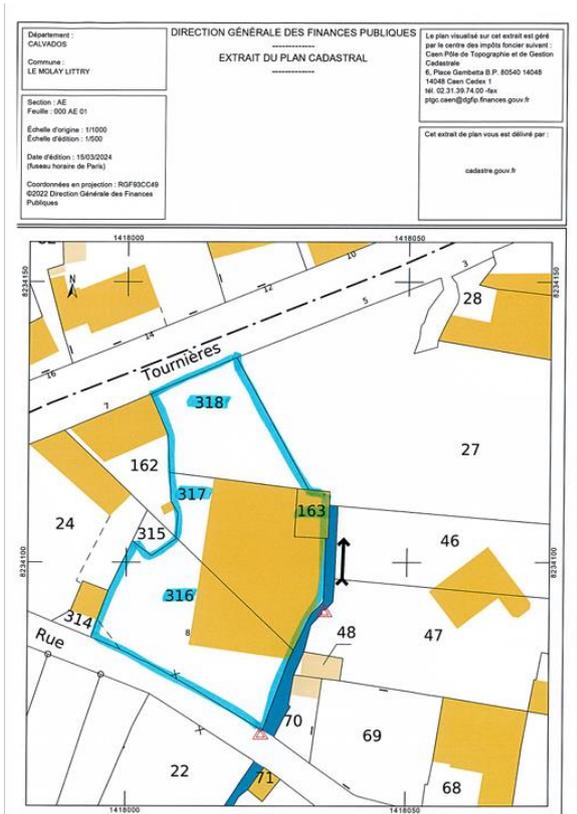
Lors de la prochaine révision du zonage, je vous serais reconnaissant de bien vouloir reconsidérer ces parcelles (voir plans ci-joints) en quartier à destination principale d'habitat, en classant ces terrains en zone Uasr.

En vous remerciant de votre attention, veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Guillaume BERTIER





Avis du Commissaire Enquêteur : 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

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :
 Isigny-Omaha Intercom émet un avis favorable à cette requête.

AVIS MRAE – avis 2023 – 5208

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 du Commissaire Enquêteur : Sur ce point, le Commissaire Enquêteur a formulé de son côté l'impact de la faiblesse de la ressource en eau sur le projet de croissance des hébergements, en particulier pendant les périodes estivales. Il convient, effectivement, d'évaluer l'impact de l'accroissement de la population saisonnière dans des zones où l'insuffisance de la ressource en eau est notable.

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 de la MRAE (chapitre 3.1.1).

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'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.

Avis du Commissaire Enquêteur sur ce point : il convient, effectivement, d'examiner avec précision les problématiques de consommation de l'espace, qui pourrait conduire à une artificialisation nette des sols, mais, comme le souligne le Commissaire Enquêteur, il ne saurait être question de bloquer le développement urbanistique par une application stricte de la doctrine de réduction de la consommation nette d'espace. Ainsi, avec une analyse environnementale approfondie, s'appuyant sur une connaissance précise des enjeux environnementaux et agricoles, il serait envisageable de maintenir un certain nombre de modifications de zonage pour permettre l'expansion « raisonnable » des constructions sur la périphérie des zones déjà urbanisées, tout en rejetant systématiquement toute modification pouvant impacter, par exemple, des zones humides ou des espaces agricoles dans leur continuité.

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 de la MRAE (chapitre 3.1.2).

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 m² 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)⁴ 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 m² pour permettre la réalisation d'aménagements autour de la mairie (page 65 de la notice de présentation).

***Avis du Commissaire Enquêteur :** 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, multispécifiées 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.*

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 de la MRAE (chapitre 3.1.3).

De même, l'intercommunalité minimise l'impact de la consommation de 1 500 m² en secteur Nr à Gefosse-Fontenay, pour permettre la réalisation d'une écloserie et d'un laboratoire, dans le cadre d'un

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 2000⁵ (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.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le 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).

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 de la MRAE (chapitre 3.1.3).

AVIS DU CDPENAF

Au cours de sa réunion en date du 7 mars 2024, le CDPNAF, a émis sous signature de Madame Melanie LAFORET agissant pour le Président du CDPNAF, un avis favorable dont en particulier un avis important correspondant à l'extension d'une activité touristique par un camping à Cahagnoles, et la création d'un STECAL Nm à vocation maritime sur la commune de Gefosse Fontenay.

Modification n°3 du PLUi d'Isigny Omaha Intercom – avis sur la délimitation à titre exceptionnel, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) (article L. 151-13 du code de l'urbanisme).

La modification du PLUi porte notamment la modification du règlement de certains STECAL ainsi que sur l'extension de 1,87 ha d'un STECAL NI à vocation de loisirs et de tourisme sur la commune de Cahagnolles, la suppression d'un STECAL NI de 0,49 ha à vocation de loisirs et de tourisme sur la commune de Etreham, la modification d'un STECAL Ax en STECAL Aa sur la commune de Foulognes et sur l'extension de 0,15 ha d'un STECAL Nm à vocation maritime sur la commune de Géfosse-Fontenay.

Considérant que la modification du règlement ne remet pas en cause la constructibilité générale des STECAL,

Considérant que les extensions et la modification de STECAL sont limités et ne génèrent pas de contraintes excessives sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers,

la CDPENAF émet un **avis favorable** sur les modifications apportées aux STECAL par la modification n°3 du PLUi d'Isigny Omaha Intercom.

Avis du Commissaire Enquêteur : L'avis favorable émis par le CDPNAF constitue un élément important à prendre en compte dans l'évaluation globale du projet de modification numéro 3 du PLUi.

Réponse d'isigny-Omaha Intercom

Isigny-Omaha Intercom prend acte de l'avis favorable de la CDPENAF.

ANALYSE DES CONTRIBUTIONS MENTIONNEES SUR LES REGISTRES D'ENQUÊTE

GRANDCAMP – MAISY

18/03/2024.

01 information transmise par la Maire de Grandcamp

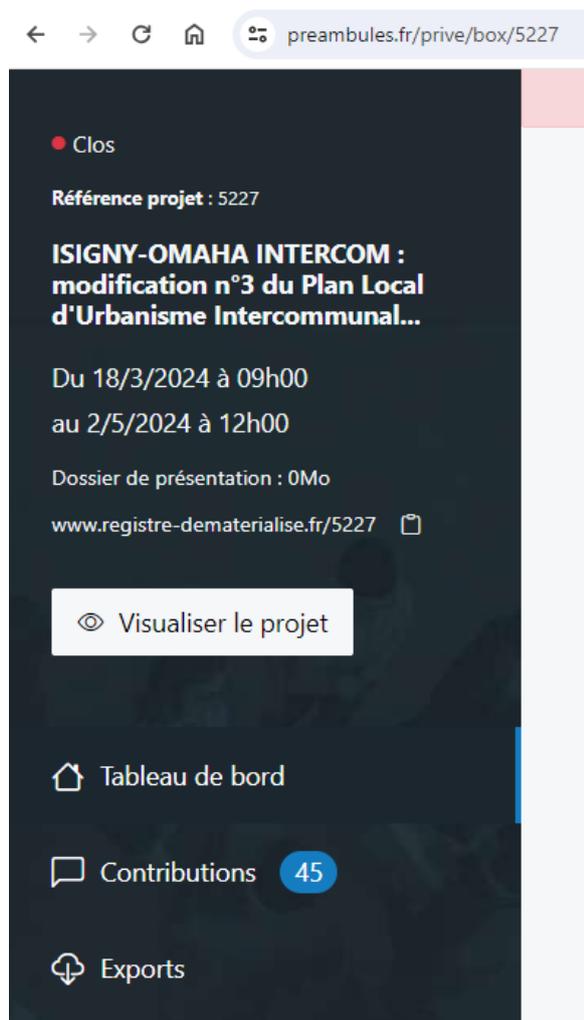


le site internet Preambule concernant l'enquête publique
n'était pas accessible le 16 et le 17 mars 2024

Note du Commissaire Enquêteur : Le registre a été ouvert le 18 mars à 9 h comme prévu. L'URL inscrit pour essayer n'était pas correct (faute de frappe) à l'ouverture de l'enquête.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :

Après vérification par Isigny-Omaha Intercom, le registre dématérialisé disponible à l'adresse suivante <https://www.registre-dematerialise.fr/5227> était bien ouvert du 18/03/2024 à 9h00 au 02/05/2024 à 12h00 comme l'atteste l'extrait du profil utilisateur du registre dématérialisé ci-dessous :



02.

Monsieur FAIVRE Eric et Patricia

9 rue du petit Fleury - 14450 - GRANDCAMP

et chemin de Perreque - 14450 - GRANDCAMP

Monsieur FAIVRE Eric est propriétaire de commerce situé sur le parcelle 312 ANG3 qui fait un restaurant sur le fond de commerce a été clos fin septembre 2023.

Monsieur FAIVRE a transmis un acquiescement fait pour le passage de son ancien commerce en avril 2023, qui a été déposé en C.U.

Cet acquiescement a souhaité convertir le passage en chambre d'hôte et, de ce fait, il a été déposé le 12 avril 2023 une demande de certificat d'urbanisme destiné à permettre la réalisation de cette transformation. Ce certificat a été déposé par Fabien LETOURNEUR de la commune domicilié 13 rue de l'Éclair - 14990 - FONTAINE ETIENNEFOUR.

Et date du 17 juillet 2023, ce certificat d'urbanisme destiné à la transformation du local et du passage de la parcelle 312 ANG3 a été signé (C.U. n° 14 312 23 30026).

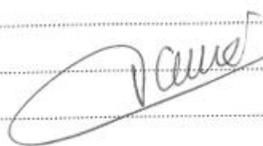
Un nouveau permis a été déposé ~~par~~ par l'urbanisme qui a été signé, par un conseil municipal LRAR n° 2016290413713.

En conséquence, Monsieur FAIVRE se trouve dans l'impossibilité de réaliser la transaction immobilière envisagée.

Monsieur FAIVRE demande le déclassement de cette parcelle actuellement en Ua.1.22. (Ua.5B) pour qu'elle puisse être soumise à la réglementation normale pour de nouvelles habitations, le restaurant étant désormais fermé et le fond de commerce ayant fait l'objet d'une cessation d'activité. Le fond de commerce ne fait pas partie de la transaction, le bâtiment, et de fait redonne

40.

une unité d'habitation et devrait, de ce fait être classée comme telle dans le Plan local d'urbanisme.

 le 18 Mars 2024

 Isigny
Omaha
INTERCOM

Avis du Commissaire Enquêteur : Cette demande n'entre pas dans le cadre des modifications envisagées pour la modification numéro 3 du PLUi. Elle relève de la gestion de la Commune de Grandcamp.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :

Le projet doit s'adapter au règlement d'urbanisme et non l'inverse dans le cas d'un intérêt particulier.

03

Monsieur PLANTARD Jean Pierre - 2 rue de Petit Jaisny, 14450 - Grandcamp
Monsieur PLANTARD envisage d'acheter le terrain communal parcelle 244 qui
serait divisé, pour implanter un petit immeuble. Cette parcelle est
située dans la zone U.B. et il demande que soit
appliquée le règle U.B. 2.3. sur les hauteurs des constructions au
motif qu'il existe sur la parcelle voisine 245 un immeuble de 3 étages
d'une hauteur située à 12m. De fait, J. Plantard demande de
pouvoir construire un immeuble de 3 étages.

Grandcamp

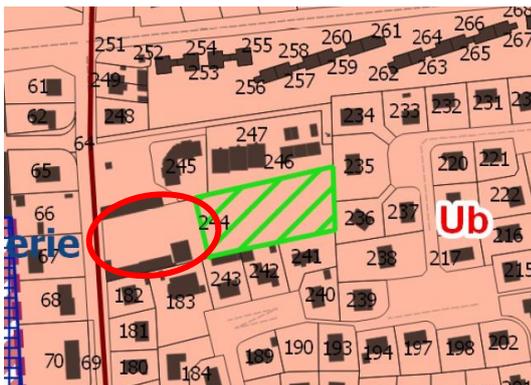
le 18 03 2024

Avis du Commissaire Enquêteur : Cette demande n'entre pas dans le cadre des modifications envisagées pour la modification numéro 3 du PLUi. Elle relève de la gestion de la Commune de Grandcamp.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

Le projet consiste à raser un bâtiment présentant un problème de mэрule, dans le but de réaliser 2 immeubles de 4 niveaux qui pourront accueillir une vingtaine de logements de taille T3, dans lesquels pourront venir s'installer de jeunes ménages.

Isigny-Omaha Intercom souhaite accéder à cette demande, d'autant plus qu'un immeuble voisin présente déjà 4 niveaux. Afin d'éviter un pastillage d'une zone Uasr au sein d'une zone Ub, et afin de tenir compte de problème d'accès véhicules et de faciliter la liaison à un parc arboré, il est proposé de réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur pour rendre possible ce projet qui participe à l'intérêt général.



Localisation du projet



Bâtiment à détruire



Présence d'un immeuble à 4 niveaux à côté du projet

Avis du Commissaire Enquêteur après mémoire en réponse : avis favorable.

04 M. LENOAN JOURNALISTE

3 Rue dit Promenant - 14490 - LA BAZOQUE

M. LENOAN nous informe sur la réglementation concernant
l' classement de la parcelle sur laquelle existe deux maisons d'habitation
qui est aussi le siège d'exploitation de l'entreprise de travaux agricoles
M. LENOAN envisageant la future entreprise de travaux agricoles
et de maraichage de l'édifice LENOAN. Pas d'avis contraire.

le 18.03.2024



3

4.0.

Avis du Commissaire Enquêteur : Cette demande n'entre pas dans le cadre des modifications envisagées pour la modification numéro 3 du PLUi. Elle relève de la gestion de la Commune de la Bazoque, et Madame Lenoan envisageant de mettre en œuvre une entreprise de travaux agricoles et de maraichage, il pourrait lui être donné satisfaction, la parcelle concernée étant classée en zone agricole.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :
Pas de demande particulière dans l'observation formulée.

OS Madame DORLEANS Catherine - 24 route de la Poterie
14710 - RUBERCY.

Madame DORLEANS est propriétaire de la parcelle A 153 au lieu dit
La Poterie - à RUBERCY. Elle a engagé une procédure de vente
de son bien. Madame DORLEANS a tenu à venir à la permanence
pour venir de la proposition d'étoilage de son bien a
été effectivement prise en compte. Après vérification par le
Commissaire Enquêteur sur le dossier mis à l'enquête, l'opinion
que la demande d'étoilage a été retenue.

le 18/03/2024.



2.3.20.21. Demande d'étoilage à

Rubercy

Commune : **Rubercy**, lieu-dit « La Poterie »

Parcelle n°A153

Nombre de bâtiments : 2

Critères d'analyse :

Critère	oui	non
Non soumis à un risque naturel important	X	
Non situé dans un périmètre de réciprocité de 100 m d'une exploitation agricole	X	
Dispose des réseaux	X	
Présente des murs porteurs	X	
Emprise au sol ou surface de plancher mobilisable > 50 m ²	X	

Localisation sur photo aérienne



Photo du ou des bâtiments



Décision : demande d'étoilage retenue

PLAN D'ASSEMBLAGE
4.2.36 – Commune de Rubercy

Avis du Commissaire Enquêteur : Cette requête est justifiée, et s'inscrit pleinement dans le projet de modification numéro 3 du PLUi, et avait été initialement prévue. Avis favorable.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :

La demande d'étoilage a bien été prise en compte dans le projet de modification n°3 du PLUi.

Le 15/04 12024

indivision DESOUBEAUX

- Fr Desoubaux Denis - 31 Le Bourca 504 80 St Dieville / Douai
- Fr Lamoureux Françoise - 4 allee de toutveils 14610 CAIRON
- M. Lanson

Commune de FAISY (Grandcamp) - parcelles 119 et 120
section

- 16 L'indivision demande que soit négociée avec l'Agence Rantiers Départementale une autorisation de raccordement de l'usage interne au lotissement possible sur les parcelles 119 et 120 avec la route départementale, Huppain - Laiguy - route Ecole DAMECOUET, et aux pas des lotissements.

à suivre →

4.2



07. L'indivision s'interroge pour savoir où vont aller la copie des logements à usage résidentiel prévu sur le zone 1AUB si transformé en zone 1AUI et 2AUB sur la parcelle numéro 35 et 111 de projet de résidence collective et de résidence de loisir existant la dite parcelle de logement résidentiel initialement prévue.

08. L'indivision souhaite que la parcelle qui leur appartient et classée en 1AUB puisse être rendue constructible immédiatement.

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.

09 Monsieur MEERSSEMAN Jean Claude
8, route du Haut chemin
14710, ENGLESQUEVILLE la Pevrée.

le pétitionnaire souhaiterait que sa stabulation mise en son
sujet d'exploitation fasse l'objet d'un étoilage gris de pourvu
la modification pour en faire un manège pour équitation. Le
bâtiment est à structure bois et serait parfaitement adapté
au projet. Bâtiment situé au nord Est du plan sur la
cote de la maison d'habitation à l'Est.

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

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

Cette demande se rapporte au point de modification n°2.3.20.43, qui prévoit l'étoilage de 2 bâtiments d'intérêt architectural. La présente requête concerne un bâtiment sans intérêt architectural. Il est proposé de l'étoiler avec une étoile grise (concerne les bâtiments sans intérêt architectural).

10 M. Michel LE BAS - Maisy.

rejoindre l'observation numéro 7 du registre de Grandcamp et y souscrire.

envisager des inquiétudes sur la circulation sur la commune de Maisy pour des questions de sécurité des piétons.

signaler une incohérence sur la hauteur de constructions imposés à 3 niveaux sur le vieux village de pêcheurs. la commune agit avec en cas cette disposition pour le centre de santé - problème déjà évoqué dans l'enquête de modifications antérieures

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.

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.

M. Madame BECK - Le Château 8 Pierre de Mont 14450
étaillage de Bâtiments

dépose 2 copies annexes? P.1 - 3 pages
P.2 - 2 pages

Madame BECK souhaiterait développer une activité sur un espace
à orientation de connaissance et d'observations de la biodiversité
rurale (y compris en observations nocturnes) sur les parcelles

B 1, 2 et 206 - proximité d'un bois classé parcelle
B 204 disposant d'un fort bois arboré ancien qui
devra faire l'objet d'une gestion cohérente.

Mr et Mme Beck /Earl Beck
Le Château
14450 Saint Pierre du Mont
Tél. 02.31.22.63.79 / 06.62.07.05.03
Email : chateaupierre@orange.fr

P.1 - obs et Grand cap 3 pages

Monsieur le Président D'Isigny Omaha
Intercom
A l'attention de Mr Druet
Commissaire enquêteur
1336, Route de Balleroy
14330 Le Molay Littry

Le 12 Avril 2024

Objet : Demande de Modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Monsieur le Président, Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

En tant que résidents concernés par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), nous souhaiterions soumettre nos demandes de modification à votre attention.

Après avoir pris connaissance du projet de PLUi soumis à enquête publique, nous avons identifié que l'ensemble de nos bâtiments rattachés à notre propriété n'étaient pas étiolés au changement de destination (bâtiments sur parcelle cadastre A n°179).

Même si l'exploitation agricole est accolée, étant propriétaire de l'ensemble et exploitant agricole, ces modifications sont nécessaires pour notre fils exploitant lui-même qui envisage la possibilité de changement de destination pour les années à venir sur des activités complémentaires (vente à la ferme, activité touristique, hébergement à la ferme, fabrication de produits locaux...).

L'espace agricole représente une ressource précieuse pour nous, mais il offre également un potentiel inexploité en terme de développement touristique et de loisirs au pied du site de la Pointe du Hoc. En associant l'agriculture à une offre touristique attrayante, nous pouvons sensibiliser le public à l'importance de l'agriculture locale et favoriser les échanges entre agriculteurs et visiteurs.

La création d'une zone spécifique pour ces activités permettrait de valoriser notre patrimoine rural tout en diversifiant notre offre touristique.

Pourriez-vous nous soumettre une proposition visant à créer une zone Stecal dédiée aux activités de loisirs et de tourisme dans l'espace agricole de notre commune. Nous avons pensé aux terrains figurant en zone bleu sur le plan joint (parcelles cadastre B n°1, 2 et 206).

De plus une partie d'un terrain a été notifié en espace boisé classé (plan joint figurant en vert parcelle B n°204), pouvez-vous enlever ce classement qui ne nous a pas été soumis.

Je vous encourage donc à étudier ces propositions et à envisager les démarches nécessaires pour concrétiser ce projet dans le respect des intérêts des agriculteurs et de la préservation de l'environnement.

Je vous prie donc de bien vouloir considérer ces propositions de modifications dans le cadre de votre analyse de l'enquête publique.

Je reste à votre disposition pour toutes informations complémentaires ou échanges sur ces points.

Notre projet respecte le cadre du village, et ne peut que contribuer positivement à l'économie de notre commune.

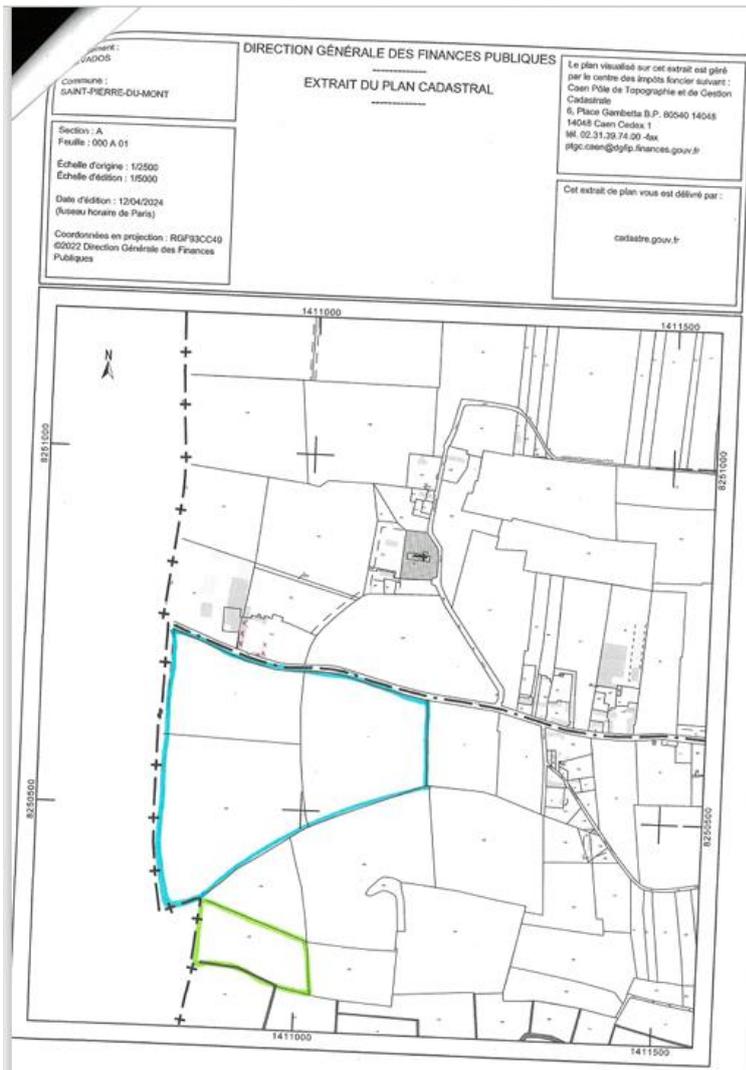
Pour plus de précisions, nous vous prions de trouver ci-joint une copie de l'extrait de cadastre relatif au différentes demandes.

Nous nous tenons à votre disposition pour vous fournir toutes précisions nécessaires.

En vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à notre demande, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Monsieur Le Commissaire Enquêteur, nos respectueuses salutations.

Mr et Mme Beck

Beck José



Avis du Commissaire Enquêteur : Avis défavorable pour l'ensemble des demandes.

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.*

Avis du Commissaire Enquêteur après retour du mémoire en réponse : suivre les orientations précisées par l'Intercom.

Mme Bioux Lucile
Passage du Taillis
14710 Saint Martin de Blagny
Tél. 06.26.62.05.34
Email : lucile6@yahoo.com

P.J. 2. obs. de Grandcap 2/jeep

Monsieur le Président D'Isigny Omaha
Intercom
A l'attention de Mr Druet
Commissaire enquêteur
1336, Route de Balleroy
14330 Le Molay Littry

Le 15 Avril 2024

Objet : Demande de Modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Monsieur le Président, Monsieur Le Commissaire Enquêteur ,

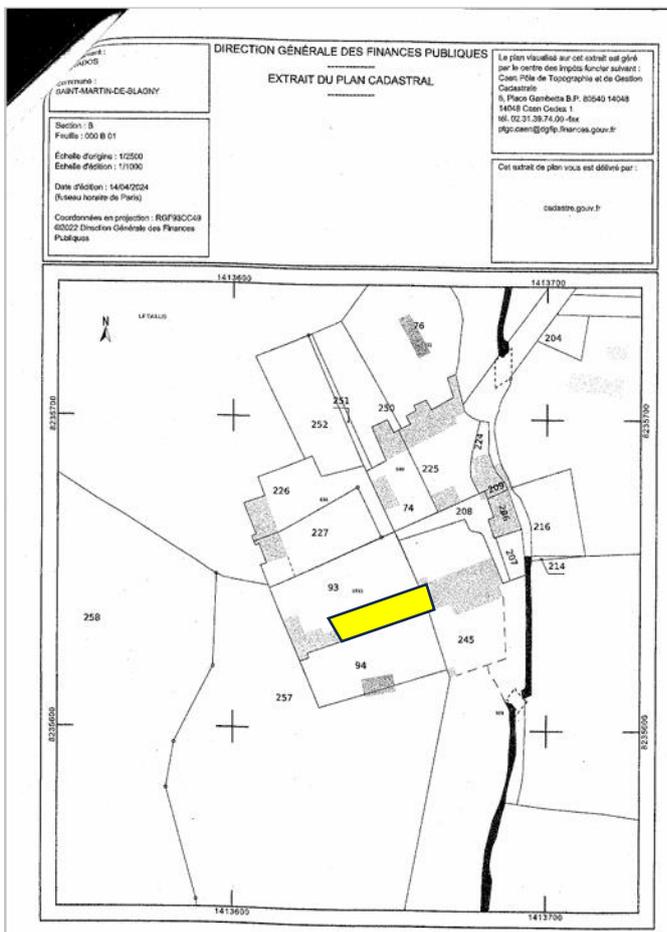
Par la présente, je souhaite partager avec vous mon observation et suggestion concernant le projet actuellement soumis à l'enquête publique.

Après avoir étudié attentivement le dossier de l'enquête, j'ai identifié que ma grange (Cadastré B n°93 plan joint) dont j'ai obtenu un numéro par la commune et un certificat d'urbanisme opérationnel n'est pas étoilé pour le changement de destination.

Merci de bien vouloir apporter cette modification. Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

En vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à ma demande,
nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Monsieur Le Commissaire Enquêteur,
nos respectueuses salutations.

Mme Bioux Lucile



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.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

La demande concerne un bâtiment d'intérêt architectural qui respecte les critères d'identification demandés par Isigny-Omaha Intercom. La demande est acceptée.

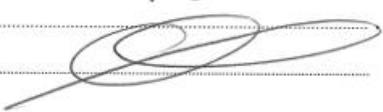


Le bâtiment concerné est situé en arrière-plan.

Observation numéro 12 - Contribution – voir registre de Formigny

12 Madame MICHAUT -
4 rue de POSES
08 220 - ST-JEAN AUX BOIS

Madame MICHAUT dépose une demande d'étoilage
pour son bâtiment agricole devant devenir
l'objet de production de quincaillerie de bricolage,
près auvers. PTA l'observation 12. 3 pages



BRASS Quincaillerie

De: BRASS Quincaillerie
Envoyé: mercredi 8 novembre 2023 19:02
À: margaux.alonso@isigny-omaha-intercom.fr
Objet: Modification PLUi n°3 - Mosles - Ferme du Danu
Pièces jointes: Ferme du Danu - vue aérienne - projet.jpg; decoupage DANU.pdf; Hangar - Mosles - Danu.jpg; Danu 2.JPG; Danu (2).jpg; Danu (3).jpg; Manoir Danu.jpg; Dépendance 2.jpg; Dépendance 3.jpg

PJ 6 bis 12. 3 102.

Bonjour Madame Alonso,

Nous avons échangé au téléphone il y a 2 semaines au sujet de la modification n°3 du PLUi Isigny-Omaha, et précisément sur la ferme du Danu à Mosles qui fait partie des demandes en cours.

Mon conjoint Nicolas Aksakow et moi-même en sommes les futurs acquéreurs. Le compromis a été signé et la vente avec la mairie de Trévières qui est vendeuse est prévue pour le 15 mars 2024.

Tout d'abord nous vous remercions pour vos explications sur la procédure en cours, et sur les étapes à suivre par la suite si les bâtiments obtiennent bien l'étoilage souhaité au terme de celle-ci.

Comme nous l'avions évoqué, je vous adresse donc un fichier visuel qui résume nos projets portant sur les bâtis existants. Nous ne projetons aucune construction nouvelle.

Le manoir serait notre habitation principale.

Les bâtiments anciens de dépendances en pierre auraient vocation à devenir des gîtes (sur un laps de temps assez long au vu de l'ampleur des rénovations à faire !).

Les abris en tôles rouge, qui sont cadastrés, seraient, au moins en partie, détruits car ils sont déjà à demi écroulés.

Enfin, nous souhaiterions installer notre entreprise de fabrication de quincaillerie décorative dans le hangar existant. Ce dernier bâtiment n'étant pas un bâtiment « remarquable », nous comprenons que s'il fait l'objet d'une étoile grise, il sera possible d'y installer une activité artisanale d'après le règlement du PLUi. Nous avons été informés qu'il nous faudra prévoir une réserve incendie et l'avons déjà prévue au budget.

Ce hangar fait partie de la vente, ainsi que 4 hectares de terres qui vont entourer la propriété comme sur le schéma « découpage » en PJ. Cette division cadastrale, demandée par la commune de Trévières, est en cours.

Concernant notre activité, elle ne génère aucune nuisance. Nous sommes actuellement 2 personnes, avec pour objectif d'embaucher 2 personnes dans les 2 ans une fois que la place nous le permettra...

Je vous remercie de votre attention, et reste bien sûr à votre disposition pour toute question qui pourrait servir au dossier. Je joins quelques photos des divers bâtiments.

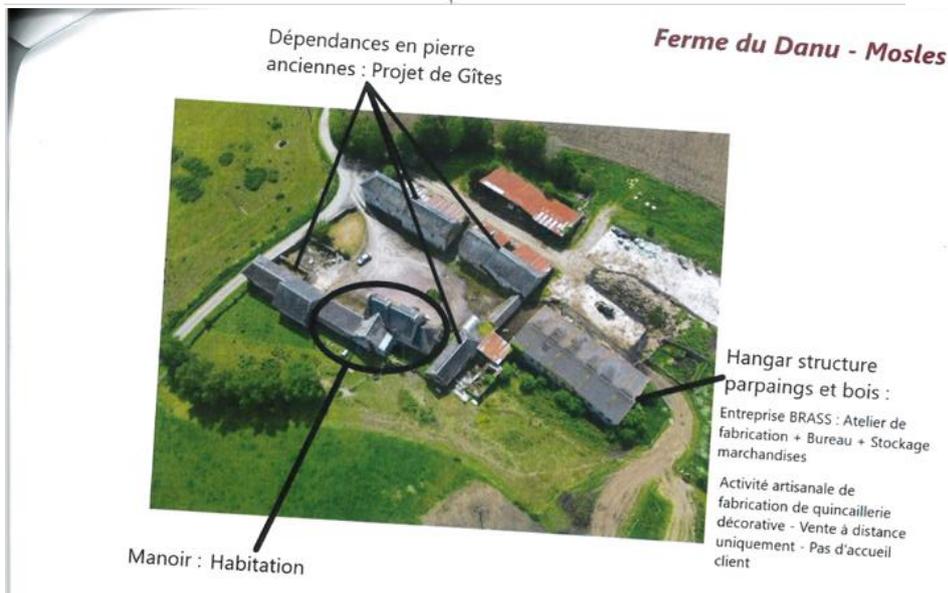
Cordialement,

Clémence Michaut
06 29 60 43 86

BRASS www.brass.fr brass@brass.fr

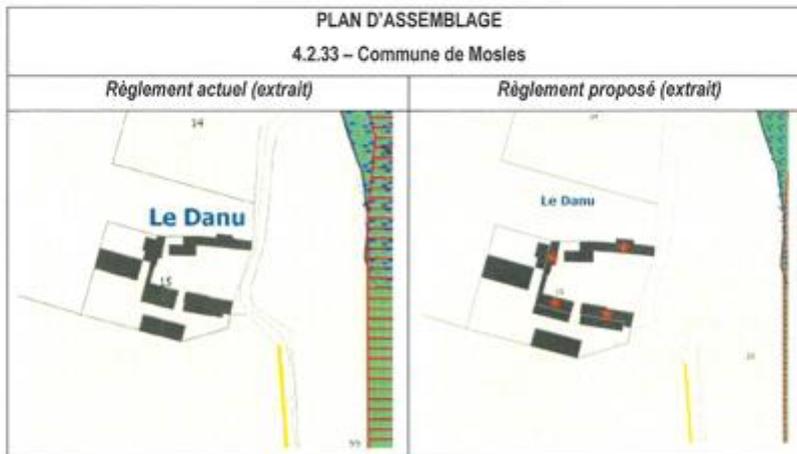
Suivez-nous sur [Facebook](#) et [Instagram](#) !

B R A S S s.a.s.



2.3.20.12. Demande d'étoilage à Mosles

Commune : Mosles, lieu-dit « Le Danu »		Localisation sur photo aérienne	
Parcelle n°ZA15			
Nombre de bâtiments : 4		Photo du ou des bâtiments	
Projet de création d'une entreprise de fabrication et vente de quincaillerie décorative haut de gamme, en laiton et bronze			
Critères d'analyse :			
Critère	oui	non	
Non soumis à un risque naturel important	X		
Non situé dans un périmètre de réciprocity de 100 m d'une exploitation agricole	X		
Dispose des réseaux	X		
Présente des murs porteurs	X		
Emprise au sol ou surface de plancher mobilisable > 50 m²	X		
Décision : demande d'étoilage retenue			



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.

Réponse d'Isigny-Omah Intercom

Cette demande se rapporte au point de modification n°2.3.20.12, qui prévoit l'étoilage de 4 bâtiments d'intérêt architectural.

13 M. MONTAGNE Jean Paul. 5 rue Tardif U200-BAYEUX

M. Montagne se veut s'informer de modification de zone prévues sur Grandcamp-Plage. Point de spécificité de la zone 1 AU. qui restait laissée à la portée de maison d'habitation et de résidents de la commune et non d'habitation. Pas d'abreviation particulière ayant eu le réponse au cours de la consultation de documents.



Avis du Commissaire Enquêteur : dont acte

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

Pas de réponse à apporter

AVIS DEPOSES SUR LE REGISTRE DE FORMIGNY

Mr et Mme Beck /Earl Beck
Le Château
14450 Saint Pierre du Mont
Tél. 02.31.22.63.79 / 06.62.07.05.03
Email : chateaustpierre@orange.fr

Projet de modification Grand camp 3 pages

Monsieur le Président D'Isigny Omaha
Intercom
A l'attention de Mr Druet
Commissaire enquêteur
1336, Route de Ballerøy
14330 Le Molay Littry

Le 12 Avril 2024

Objet : Demande de Modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Monsieur le Président, Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

En tant que résidents concernés par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), nous souhaiterions soumettre nos demandes de modification à votre attention.

Après avoir pris connaissance du projet de PLUi soumis à enquête publique, nous avons identifié que l'ensemble de nos bâtiments rattachés à notre propriété n'étaient pas étoilés au changement de destination (bâtiments sur parcelle cadastre A n°179).
Même si l'exploitation agricole est accolée, étant propriétaire de l'ensemble et exploitant agricole, ces modifications sont nécessaires pour notre fils exploitant lui-même qui envisage la possibilité de changement de destination pour les années à venir sur des activités complémentaires (vente à la ferme, activité touristique, hébergement à la ferme, fabrication de produits locaux...).

L'espace agricole représente une ressource précieuse pour nous, mais il offre également un potentiel inexploité en terme de développement touristique et de loisirs au pied du site de la Pointe du Hoc. En associant l'agriculture à une offre touristique attrayante, nous pouvons sensibiliser le public à l'importance de l'agriculture locale et favoriser les échanges entre agriculteurs et visiteurs.

La création d'une zone spécifique pour ces activités permettrait de valoriser notre patrimoine rural tout en diversifiant notre offre touristique.
Pourriez-vous nous soumettre une proposition visant à créer une zone Stecal dédiée aux activités de loisirs et de tourisme dans l'espace agricole de notre commune. Nous avons pensé aux terrains figurant en zone bleu sur le plan joint (parcelles cadastre B n°1, 2 et 206).

De plus une partie d'un terrain a été notifié en espace boisé classé (plan joint figurant en vert parcelle B n°204), pouvez-vous enlever ce classement qui ne nous a pas été soumis.

Je vous encourage donc à étudier ces propositions et à envisager les démarches nécessaires pour concrétiser ce projet dans le respect des intérêts des agriculteurs et de la préservation de l'environnement.

Je vous prie donc de bien vouloir considérer ces propositions de modifications dans le cadre de votre analyse de l'enquête publique.

Je reste à votre disposition pour toutes informations complémentaires ou échanges sur ces points.

Notre projet respecte le cadre du village, et ne peut que contribuer positivement à l'économie de notre commune.

Pour plus de précisions, nous vous prions de trouver ci-joint une copie de l'extrait de cadastre relatif au différentes demandes.

Nous nous tenons à votre disposition pour vous fournir toutes précisions nécessaires.

En vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à notre demande, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Monsieur Le Commissaire Enquêteur, nos respectueuses salutations.

Mr et Mme Beck

Beck J. José

Demande qui a déjà fait l'objet d'une réponse dans les pages précédentes.

Déposé le 22 mars 2024 sur le registre d'enquête au siège de l'Intercom par Madame SCRIVE Carole :



22/03/2024

M^{me} SCRIVE Carole

1 route de l'Auze

carolescrive@yahoo.fr

14 710 AURE sur MER

06.63.04.25.64

Dans le cadre de notre activité agricole (élevage de chevaux), nous souhaitons réhabiliter le bâtiment situé sur la parcelle 55130032

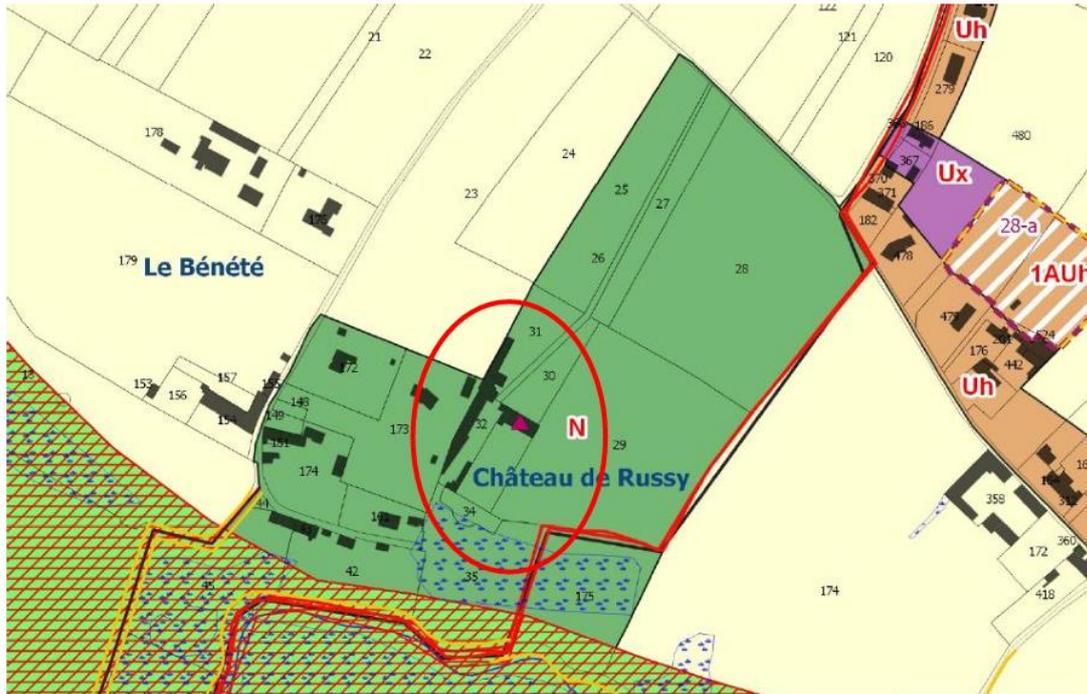
Etat et fonction actuels = il s'agit d'un bâtiment historiquement dédié à une activité agricole car il comprend écurie, étable...

Aujourd'hui, ce bâtiment en pierre menace de s'effondrer (problèmes sur la charpente car la structure du bâtiment n'a pas supporté le stockage du foin. Ce bâtiment ne peut plus être utilisé pour une activité agricole car il est impossible d'y faire entrer un tracteur et inadapté aux conditions d'hébergement des animaux.

Fonction souhaitée = Réhabilitation du bâtiment en gîte à la ferme. Poursuite de notre activité d'élevage de chevaux sur la propriété.

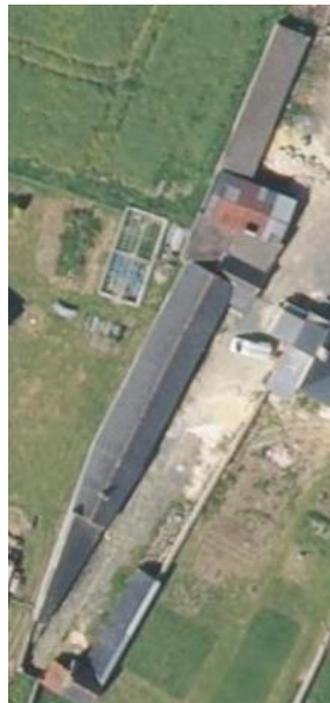
Demande = Application d'une étaile sur le bâtiment pour modifier sa destination et le transformer en gîte à la ferme. Sur l'exploitation, il n'y a pas de bâtiment qui génère un périmètre de réciprocité agricole.

Isigny, le 22/03/2024



Avis du Commissaire Enquêteur : Le Commissaire Enquêteur n'a pas pu se rendre sur les lieux avant le début de l'enquête publique et n'a pas d'avis concernant l'apparence des bâtiments concernés. Cependant, le contexte présent sur la photographie aérienne semble montrer un bâtiment très « longiligne » et inséré à proximité immédiate du siège d'exploitation agricole. Une interrogation se pose quant à la faisabilité réelle d'une série de gîtes dans de tels bâtiments.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom
Voir réponse à la page suivante



Sur la photographie aérienne de 2005, l'état des toitures des bâtiments agricoles est identique à l'état actuel.



Sur la photographie aérienne de 1950, le grand bâtiment est déjà mentionné.

A priori, la fonctionnalité de ces bâtiments dont la profondeur à partir de la façade est de 7 mètres, semble correspondre à des boxes pour chevaux... La fonctionnalité de ces bâtiments serait remise en cause par un changement de destination, alors que le texte de la contribution mentionne bien que l'activité équestre constitue un enjeu économique réel de cette structure.

*Fonction souhaitée = Réhabilitation du bâtiment en gîte à la
femme maintien de notre activité d'élevage de chevaux sur
la propriété.*

Dans ce contexte, la fonctionnalité de boxes risquerait de disparaître, et l'activité d'élevage de chevaux serait impactée, d'autant qu'il semble qu'il n'existe pas de carrière ou de manège correspondant à une activité hippique fonctionnelle pour recevoir du public.

Madame SCRIVE est venue à la permanence de Balleroy sur Drôme, et a précisé la destination envisagée, qui accompagne une démarche d'accroissement de l'activité agricole, et, de ce fait, le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable à l'étoilage du bâtiment concerné.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

Le bâtiment faisant l'objet de la demande est identifié sur la photo suivante.

La demande concerne un bâtiment d'intérêt architectural qui respecte les critères d'identification demandés par Isigny-Omaha Intercom. La demande est acceptée.



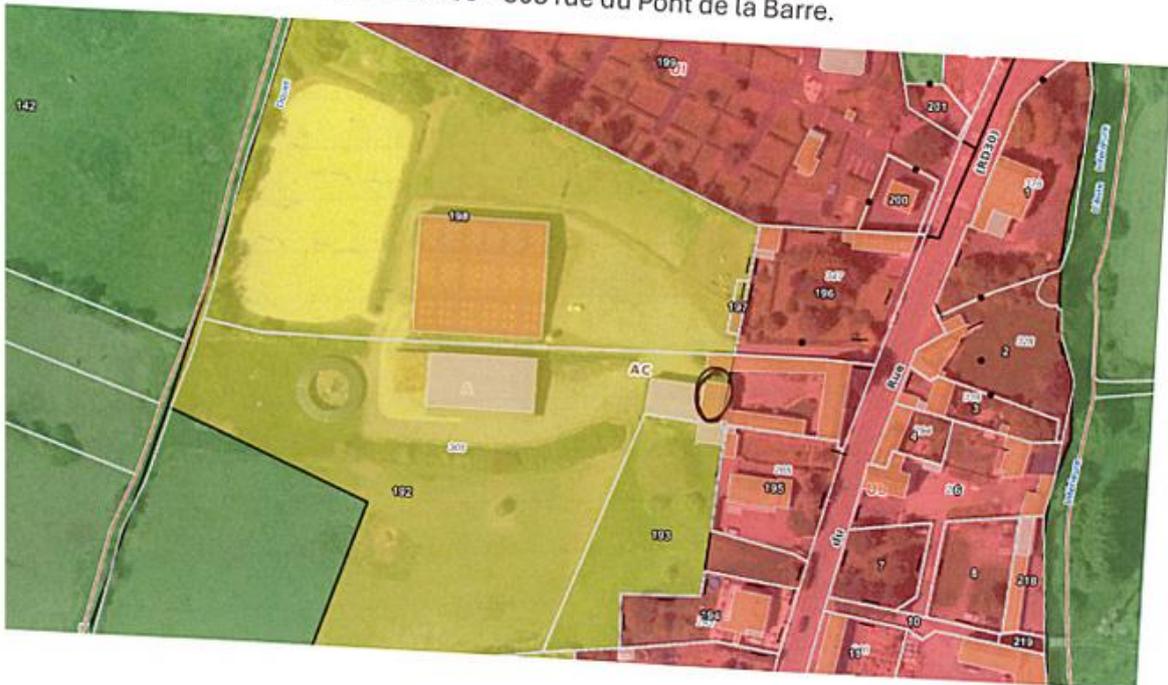
AVIS DEPOSES SUR LE REGISTRE DE L'INTERCOM



16/06/2026 M^{me} Laurence COLETTE
305 Rue du Pont de la Barre
14710 Trévières
laurence.cariol.1@outlook.fr
Tél: 0612857231

Dans le cadre de la fin de mon activité agricole ou vente - Je souhaite changer la destination du bâtiment situé sur la parcelle AC 192. (voir annexe) gros bâtiment à étage en pierres et ardoises vers cette destination de logement ou gîtes -

Trévières - Mme COLETTE Laurence - 305 rue du Pont de la Barre.



Avis du Commissaire Enquêteur : Ce bâtiment se situant dans la continuité de structures bâties existantes, avis favorable.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :

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 (bâtiment agricole qui pourrait être repris pour la même activité), 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.

Le 02/05/2024.

Messieurs Dimitri Lebourichel. 857 chemin de Russé - 14110. GORIGNY
Messieurs Michel Le Galois. La Sapinière. 12, route de Porten-Grain - 14110. ST LAURENT / mer

Ces deux messieurs sont venus à la permanence pour attirer l'attention du Commissaire Enquêteur sur le fait que la suppression de la station d'épuration par lagunage et son remplacement par un parking semble ne pas permettre la récupération de cet espace pour le remettre à son état antérieur de zone humide à préserver. Le site se trouve à proximité d'un bois protégé et de zones boisées de belle qualité environnementale.

En conséquence, ces messieurs indiquent que cette conversion de la station d'épuration ne semble pas adaptée à une nouvelle présence de zones humides.

Par ailleurs, l'élargissement du chemin qui serait consacré à la réalisation d'un parking entrainerait des nuisances pour la gestion des terres agricoles (épandages et passages de tracteurs) préjudiciables aux activités d'exploitation.

En conséquence, ils excellent des réserves sur l'opportunité de cette conversion de la zone de lagunage.

2.3.18. Création d'un emplacement réservé à Saint-Laurent-sur-Mer

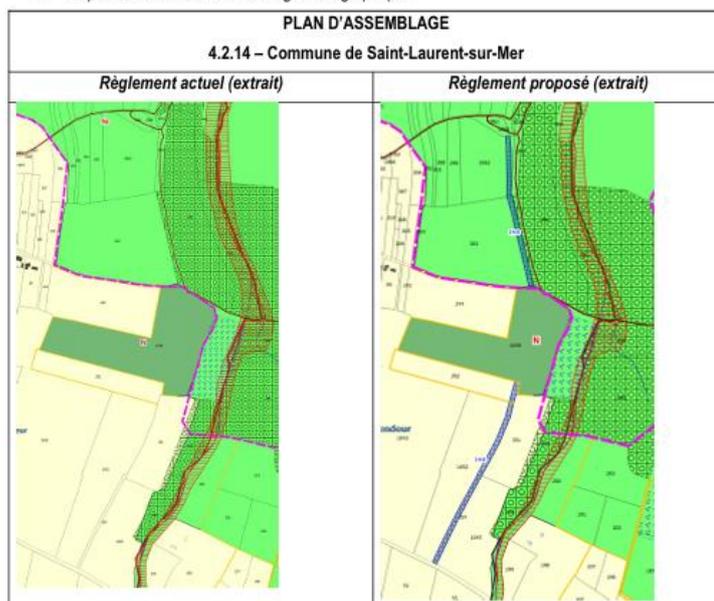
➤ Zones concernées : Zone A et secteur Nr

➤ Justifications

La commune de Saint-Laurent-sur-Mer a un projet d'aménagement d'une voirie d'accès de part et d'autre et vers la parcelle A1048. Cette parcelle reçoit actuellement la station d'épuration de la commune, qui sera à terme supprimée une fois que la station d'épuration de Colleville-sur-Mer sera réalisée. La commune pourra alors réaliser un parking à la place de la station d'épuration, afin de résoudre les problématiques de stationnement qu'elle rencontre.

Cet emplacement réservé, en deux portions, sur une largeur de 10 m, occupe une surface de 7650 m².

➤ Proposition de modification du règlement graphique



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 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 piétonnier 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 m² à 3480 m². 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.



Le Commissaire Enquêteur profite de cette observation pour indiquer tout l'intérêt qui existe à préserver absolument la zone humide de pied de versant calcaire descendant du plateau du Costil. Cette indication n'entre normalement pas dans le cadre de la modification numéro 3 du PLUi, mais il lui a semblé important d'attirer l'attention des pétitionnaires sur cette zone d'intérêt environnemental primordial.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

La gestion des stations d'épuration et de leur devenir n'est pas du ressort de la réglementation du code de l'urbanisme.



Cet espace, qui constitue un biotope exceptionnel à la fois en raison des apports en eaux douces provenant du plateau, de la présence sous-jacente d'un biseau salé qui impacte la flore et la faune, et l'existence d'une biodiversité extrêmement riche bien connue des naturalistes littoraux. Cet espace devrait pouvoir être sanctuarisé sous forme d'une ZNIEFF à solliciter auprès des instances du Ministère de l'Environnement.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

Ce secteur est d'ores et déjà identifié en ZNIEFF 1 (« secteur d'Omaha Beach »), et c'est la raison pour laquelle il a été zoné au PLUi en zone Naturelle proche du rivage.



Ci après, quelques photographies de la zone concernée, qui présente un intérêt écologique majeur à préserver par priorité de toute atteinte par les riverains ou par les promeneurs. Il y a là une prolifération de plantes rappelant la flore de zone méditerranéenne humide. Cet espace boisé classé (article L 113-1 CU) ne devrait pas être aliéné dans le cadre d'une cession de ces espaces aux riverains, comme cela a été évoqué lors du passage du Commissaire Enquêteur sur le site. Il pourrait faire l'objet d'un classement au titre des zones humides au titre du Code de l'Environnement, ainsi que faire l'objet d'un arrêté de biotope, compte tenu de la richesse exceptionnelle du site. Un classement en zone Natura 2000 ou en ZNIEFF pourrait être envisagé.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

Ce secteur est d'ores et déjà identifié en ZNIEFF 1 (« secteur d'Omaha Beach »), et c'est la raison pour laquelle il a été zoné au PLUi en zone Naturelle proche du rivage.



Cette flore exceptionnelle, comprenant même de la grande prêle, devrait être préservée au cours d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

Ce secteur est d'ores et déjà identifié en ZNIEFF 1 (« secteur d'Omaha Beach »), et c'est la raison pour laquelle il a été zoné au PLUi en zone Naturelle proche du rivage.

Monsieur LENOURICHEL Jacques, 41 route de Foigny 14400. MOSLES

Monsieur Lenourichel est propriétaire de la parcelle ZB 175 de la commune de Mosles.

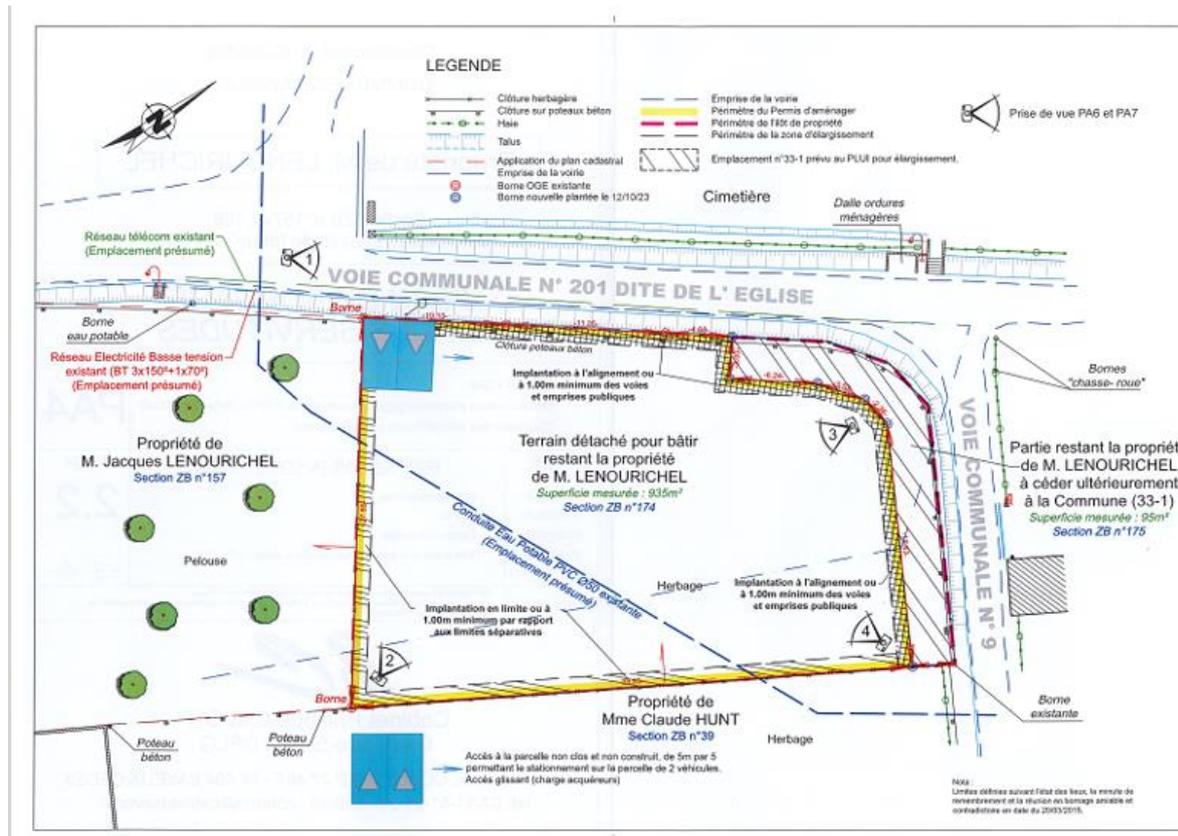
Il a depuis un permis de construire sur cette parcelle et il lui a été opposé la présence d'une servitude liée à la présence d'une canalisation d'eau potable installée par la collectivité sur sa terrain il y a plusieurs décennies (67 années).

Il demande que les frais de modification de positionnement de cette canalisation soient pris en compte par la collectivité afin de retrouver le droit à bâtir qui était lié à ce permis.

Par ailleurs, Monsieur Lenourichel avait accordé à la collectivité le droit de ~~préemption~~ préemption sur une partie de la parcelle rive dans le ~~cadastre~~ cadastre pour permettre la circulation des piétons dans le village. Il apparaît que les matériaux modernes ne nécessitent plus cette modification et que les terrains concernés ne sont plus préemptés par la collectivité. Monsieur Lenourichel souhaite confirmation écrite de ce renouveau à la préemption.

Lenourichel

Département du Calvados COMMUNE DE MOSLES		
Propriété de M. LENOURICHEL		
Section ZB n°157 et 158 Contenance cadastrale totale : 29a30ca		
PLAN DE BORNAGE ET DES SERVITUDES		
Echelle 1/200 Coordonnées planimétriques rattachées au RGF93 projection CC49 Coordonnées altimétriques indépendantes		PA4
DATE	MODIFICATIONS OU COMPLEMENTS	INDICE
20-03-2015	- Levé topographique	2.2
20-09-2018	- DMP	
05-09-2023	- Permis d'aménager	
20-12-2023	- Mise à jour de la numérotation cadastrale suivant le DA n°141J	
<small>Dossier : 14 217</small>		
<small>Plan réalisé par cartographie numérique et converti sur support informatique Les données sont actualisées pour des traces à échelles différentes sous réserve d'adaptations limitées Plan du SIVIC - fond topographique</small>		
		
Cabinet Philippe CAVOIT Géomètre-Expert DPLG		
1, rue François COULET - BP 47 407 - 14 404 BAYEUX CEDEX Tel: 02-31-51-24-24 courriel : contact@cabinetcavoit.fr		



Avis du Commissaire Enquêteur : Il apparaît que cette sollicitation n'entre pas dans les compétences de l'enquête publique en cours, ceci ne concernant qu'une négociation entre le propriétaire, le syndicat de distribution d'eau et la Mairie de la Commune.

Réponse d'Isigny-Omah Intercom

Le déplacement d'une canalisation n'est en effet pas du ressort d'Isigny-Omah Intercom.

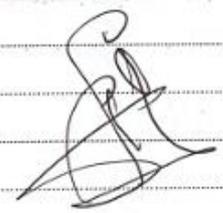
Concernant l'emprise pour la création d'un emplacement réservé en vue de l'élargissement du virage au bénéfice de la commune, un élargissement de la voirie a été réalisé sur une emprise inférieure dans le talus appartenant à la commune. Par conséquent, l'emplacement réservé n'est plus nécessaire. La demande de suppression est acceptée.

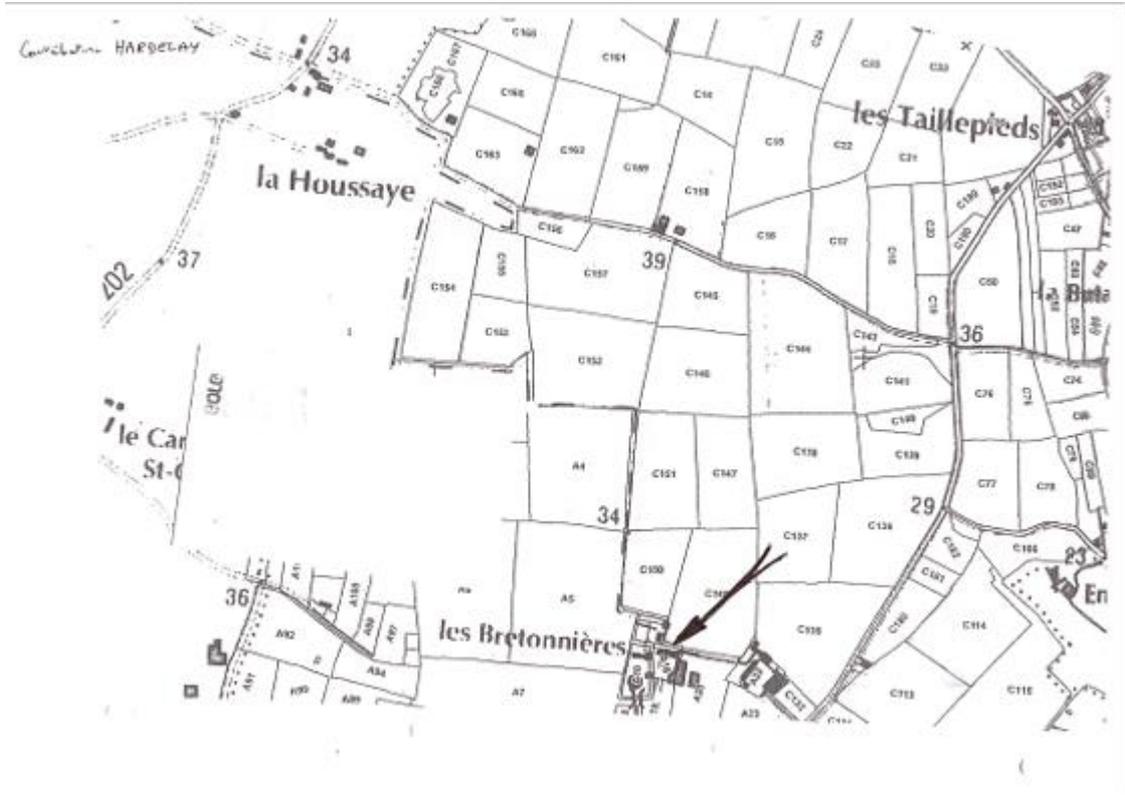
Monsieur et Madame HARDEY. les Bretonnières - 14710. LA FOULE

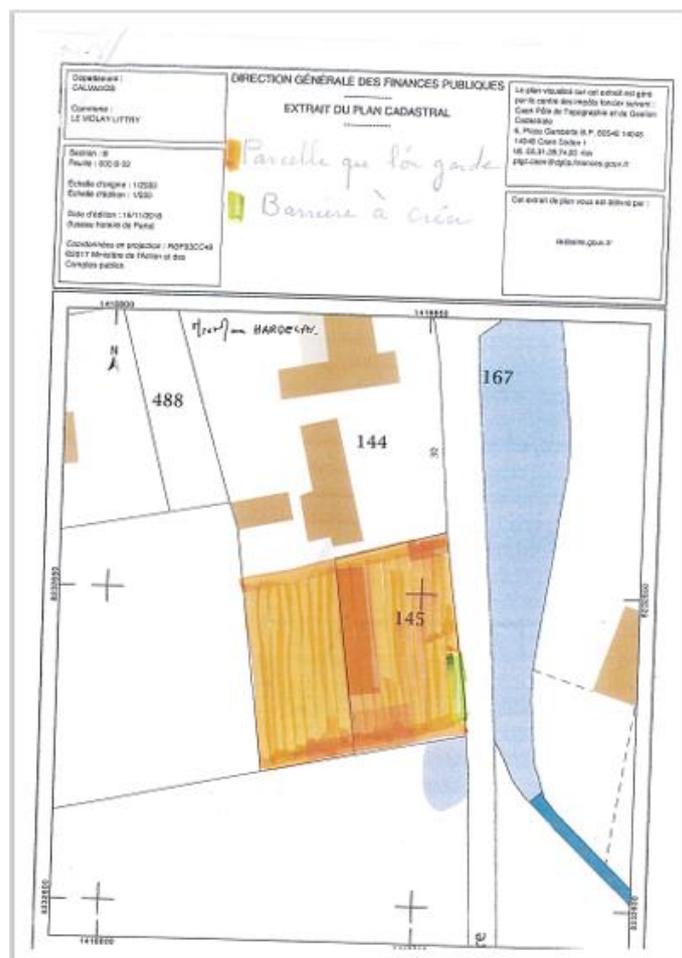
Monsieur et Madame HARDEY ont la propriété d'une ferme sise à leur adresse. ils demandent l'éloignement de trois bâtiments constituant leur domicile sur la parcelle A 18 → Référence 2.3.20.10. large 47. du dossier de consultation.

Sur le territoire du Plan Local d'Urbanisme de Monsieur et Madame HARDEY Section B Fiche 000B 02. parcelle 145.

Monsieur et Madame HARDEY souhaitent que le bâtiment agricole sis sur cette parcelle soit l'objet d'un changement de destination pour la transformer en maison d'habitation. ~~Par ailleurs~~ d'eau, d'électricité et l'assainissement des eaux usées conformément à la réglementation en vigueur.

Hardey






Avis du Commissaire Enquêteur : La demande concernant la parcelle A 18, référencée dans le dossier mis à l'enquête est recevable, de même que celle concernant le bâtiment situé sur la parcelle 145 – section B de la commune de La Folie.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

Concernant la demande d'étoilage à La Folie, celle-ci a déjà été prise en compte dans le projet de modification (point n°2.3.20.10) pour lequel 2 bâtiments ont été identifiés.

Concernant la demande d'étoilage d'un bâtiment au Molay-Littry, la demande est refusée car le bâtiment faisant l'objet de la demande n'a pas d'intérêt architectural, 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.

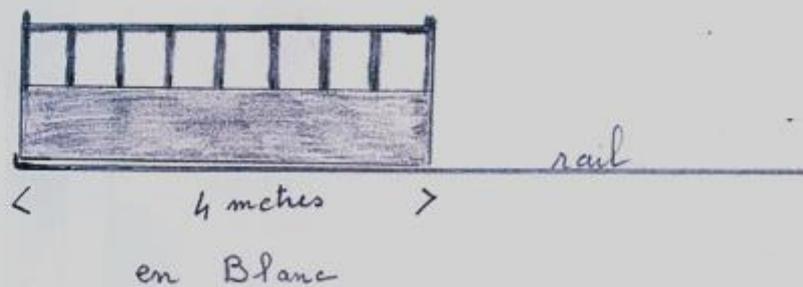


Bâtiment faisant l'objet d'une demande d'étoilage au Molay-Littry

Hardeley Patrice
30 rue du Titre
Le molay littry

Monsieur le maire

Nous vendons notre propriété mais nous gardons
la zone orange et nous vous demandons l'autorisation
pour une entrée de 4 mètres sur rail en faune
sur la parcelle 145 Le long de la route communale
Le Titre



Merci d'avance
Hardeley

Avis du Commissaire Enquêteur : Cette demande d'ouverture ne relève pas de l'enquête publique en cours, concernant la modification numéro 3 du Plan Local d'Urbanisme. L'autorisation devrait être demandée à la Mairie de la Commune, puisqu'il s'agit d'un chemin communal.

Réponse d'Isigny-Omah Intercom

Demande ne rentrant pas dans le cadre d'une procédure de document d'urbanisme.

Monsieur DAMECOURT Alain, 3 route de la Mare - 50590 REGNEVILLE 3/7102
propriétaire indivisi d'une parcelle de terrain sise à GRANDCAMP Maisy
nr AT 111, usée à l'urbanisme futur, classé en 2 AU3
dans une zone qui pourrait être un projet de logements sociaux
et de résidences pour personnes saisonnières (pêche et tourisme)
il propose de participer à la création d'un parc à pied dans
l'axe de la parcelle dans le cadre de l'ouverture aux piétons.



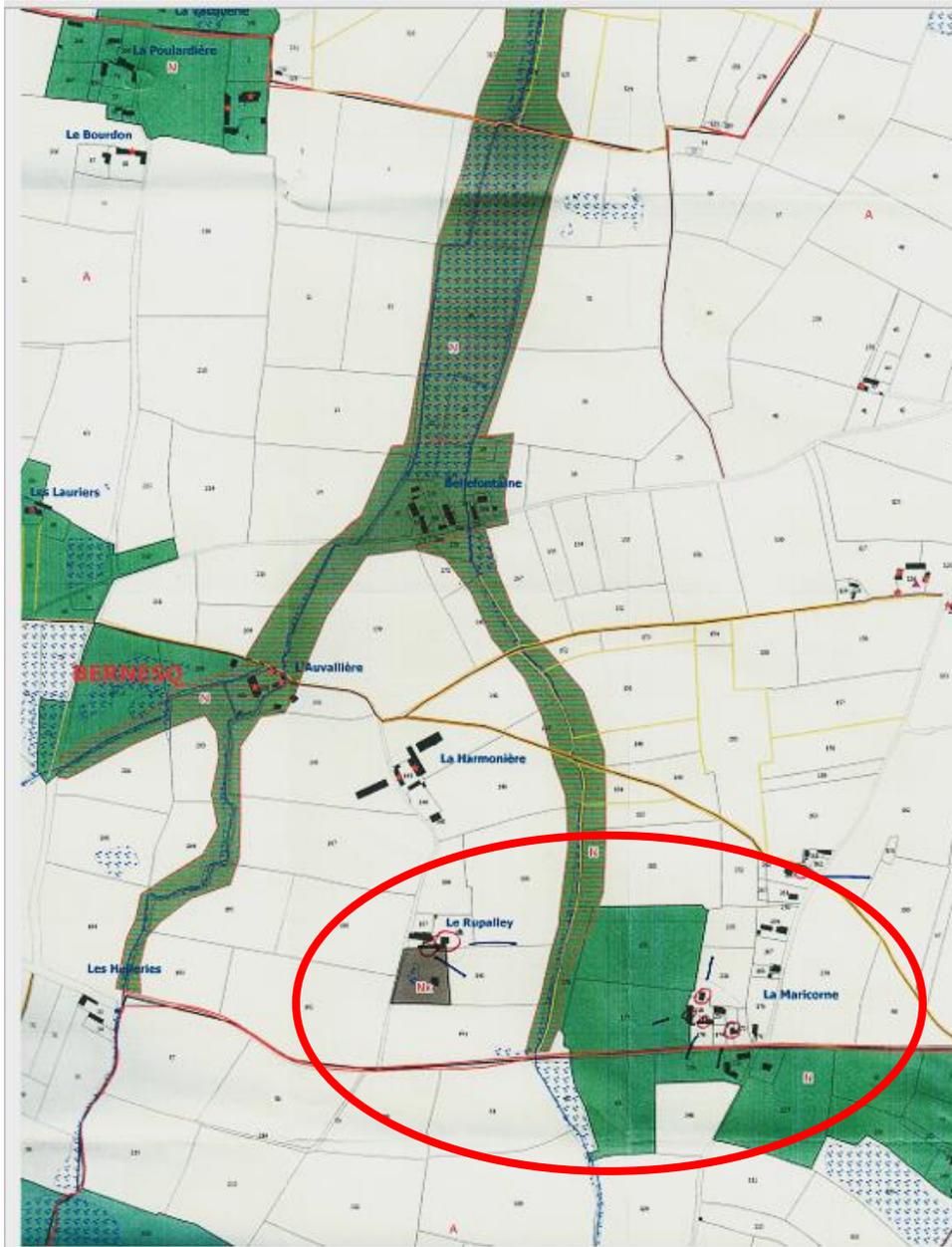
Avis du Commissaire Enquêteur : Cette contribution s'inscrit en cohérence avec les contributions émises sur le registre d'enquête de Grandcamp Maisy, indiquant la nécessité de mettre en place des logements sociaux ainsi que des hébergements pour les saisonniers (pêche et tourisme). Avis favorable.

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.

JOANNIN Patrick, la Poulardière 14710. BERNESSE,

JOANNIN Patrick sollicite l'attribution des bâtiments en figure conventionnelle traditionnelle 16 sur les parcelles 173- 219- 218. et plotif 218/236 et 172. ainsi que des deux bâtiments du Ripalley, 187-188-189. du cadastre de Bernessey laisse le document cartographique.



Avis du Commissaire Enquêteur : Avis favorable compte tenu de la qualité architecturale des bâtiments concernés.

Reponse d'isigny-Omaha Intercom

Concernant la demande d'étoilage au lieu-dit La Maricorne à Bernesq, celle-ci a déjà été prise en compte dans le projet de modification (point n°2.3.20.6) pour 1 bâtiment.

La demande pour les 3 autres bâtiments concerne des bâtiments d'intérêt architectural qui respectent les critères d'identification demandés par Isigny-Omaha Intercom. La demande est acceptée.

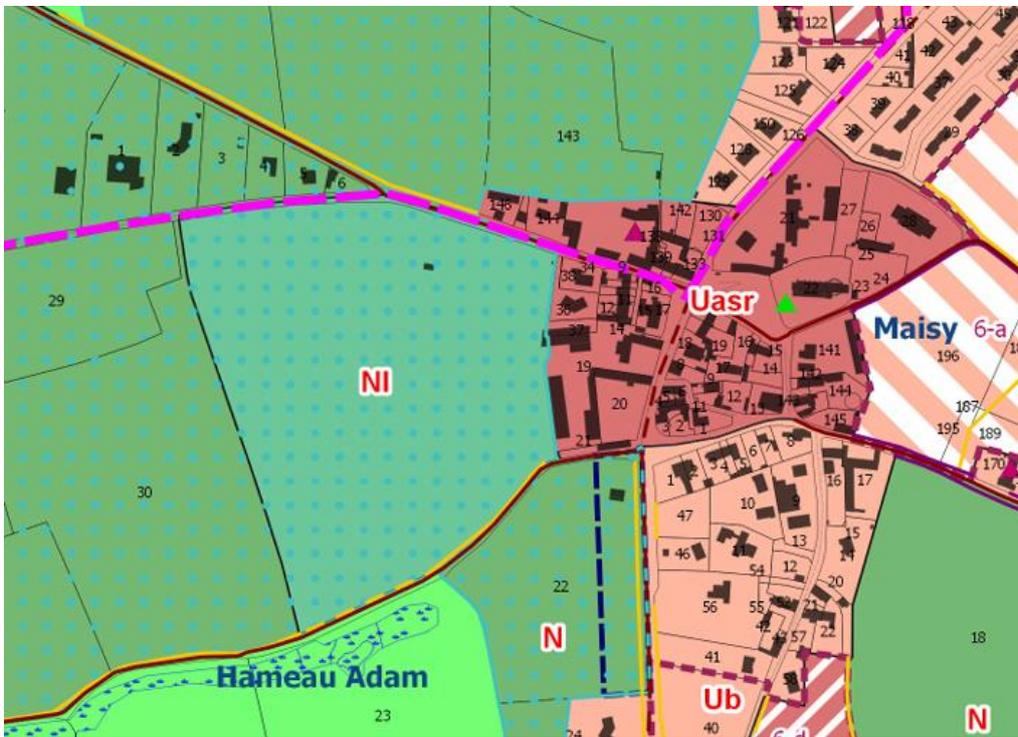


Concernant la demande d'étoilage au lieu-dit Le Rupalley à Bernesq, la demande concerne deux bâtiments d'intérêt architectural qui respectent les critères d'identification demandés par Isigny-Omaha Intercom. La demande est acceptée.



Thomas LESTELLE Bertrand Architecte à Forquigny 14210 Forquigny
pour un terrain unique que l'activité camping sur le parcelle
classée en NI à Maisy peut se développer. Pour cela il serait
nécessaire de lui accorder une constructibilité sur ce terrain pour réaliser
la mise en place d'un bâtiment d'accueil avec sanitaires. Il demande
la création d'un STECAL pour ce projet.

Bertrand Lestelle



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.

Jouin LEMARQUAND Jean. 19, rue de l'église - 14230 LONGUEVILLE

Jouin LEMARQUAND est venu s'informer de l'évolution du DLU i sur
se commune. Aucune observation.

J. J. Marquand

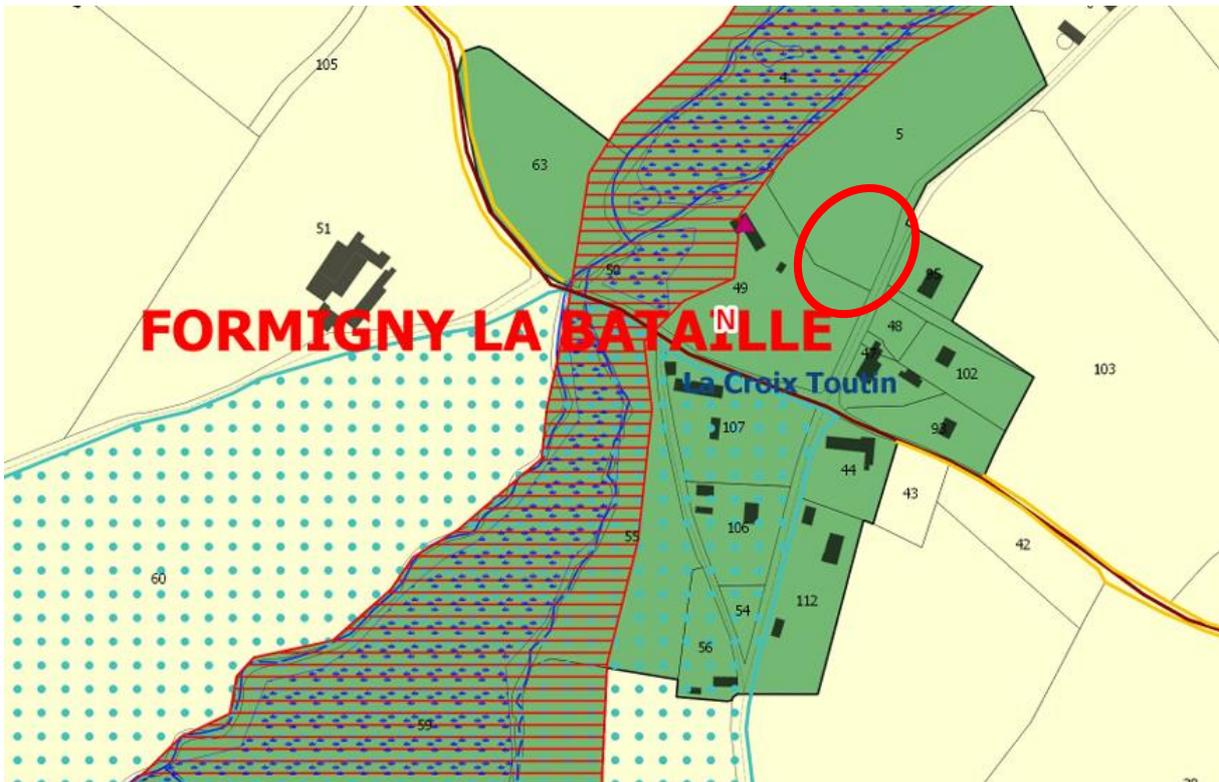
Avis du Commissaire Enquêteur : dont acte.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :

Pas de réponse à apporter

Monsieur MOUTON Christophe 14710 route de trois mailles.
14710 - FORMIGNY La Bataille

Monsieur MOUTON est propriétaire de la parcelle numéro 5 rive sur la commune de Formigny. (aménagement AIGNEVILLE) → près de la parcelle 49.
il souhaite construire une petite dépendance à l'entrée de la parcelle près de 49 qui supporte sa maison d'habitation. Il n'a, aujourd'hui, aucune dépendance. Cette parcelle est classée en zone N. Il demande une derogation pour pouvoir réaliser cette dépendance à l'entrée de la parcelle 5.



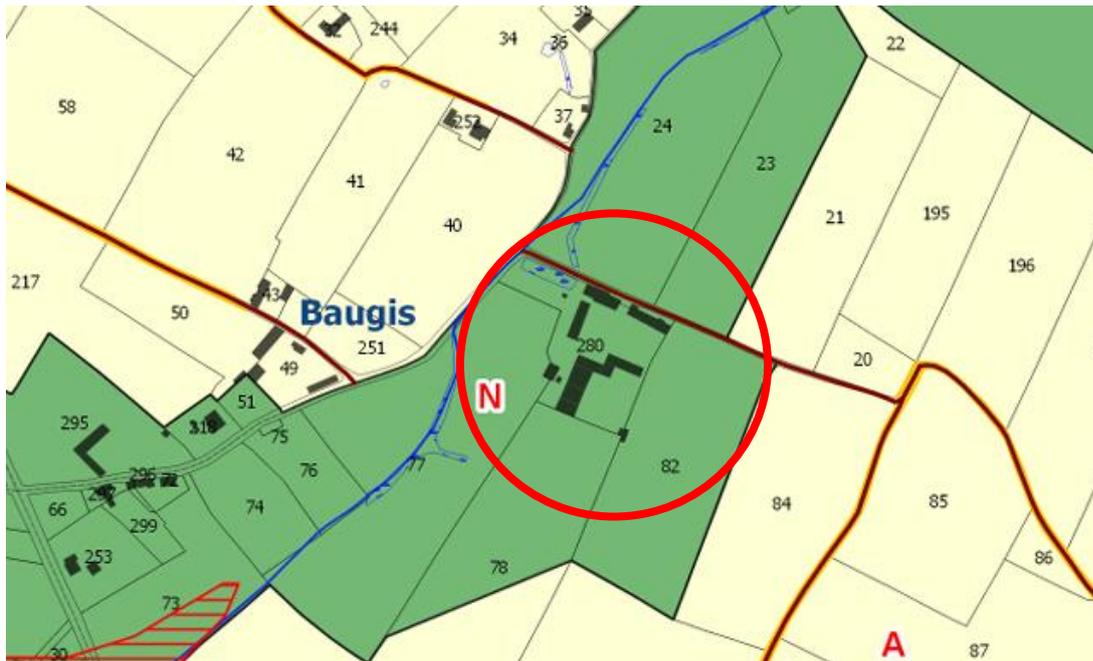
Avis du Commissaire Enquêteur : Monsieur Mouton sollicite la possibilité de réaliser une petite construction en annexe, à l'entrée de sa parcelle 5, dans la zone N et pas du tout dans la zone humide située à l'ouest de sa parcelle. Il apparaît qu'une construction sur le bord de la route ne poserait pas 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.

Madame LEMARIE épouse - ou sinon LEMARIE et conseil dans
l'indivision.

concerne un corps de ferme sur le commun de PLAINVILLE au
lieu dit BAUGIS parcelle 280 - et demande l'étoilage
de l'ensemble des bâtiments

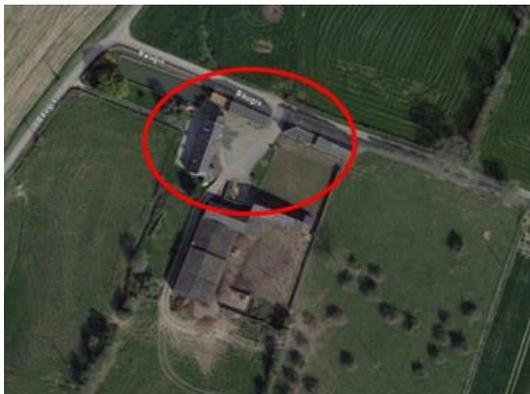


Avis du Commissaire Enquêteur : L'ensemble de ces bâtiments présentant un intérêt architectural majeur, au vu des photographies présentées sur le téléphone portable de la requérante, devrait pouvoir faire l'objet d'un étoilage.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :

La demande concerne des bâtiments architecturaux mais situés à côté de bâtiments ayant encore un usage agricole.

La demande est refusée car les bâtiments faisant l'objet de la demande sont situés 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.



AVIS DEPOSES SUR LE REGISTRE D'ENQUETE DE BALLEROY



01 Madame MICHAUD Aline.
05/04/19 pour Isabelle MICHAUD Locataire, et Mme Georgette MICHAUD nee LEFRANCE
3 place SOUHAN - 75013. PARIS

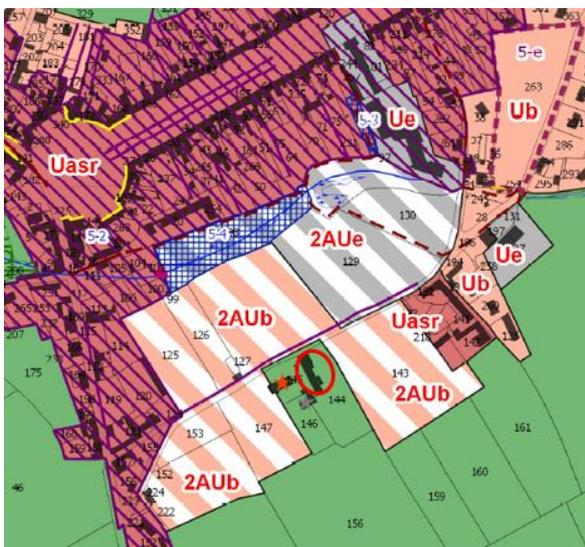
Mme MICHAUD vient demander l'attribution d'un bâtiment
situé sur le parcelle AC 000 AC 01. Parcelle 144,
et de prise en compte de la Commission enquêter un dossier
dématérialisé chargé sur le USB, et inséré dans
l'ordonnance de la Commission Enquêteur.
Michaud

Avis du Commissaire Enquêteur : Cette requête a été traitée dans le dossier concernant le registre dématérialisé.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

Il s'agit du bâtiment localisé sur le plan ci-dessous.

La demande concerne un bâtiment d'intérêt architectural qui respecte les critères d'identification demandés par Isigny-Omaha Intercom. La demande est acceptée.



02. M^{me} LEDENT Gisèle, rue de Gilly - 14490 - BAUDRY
est venue s'informer d'éventuelles modifications sur le Commun.

Avis du Commissaire Enquêteur : dont acte

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

Pas de réponse attendue

03 M^{me} SCRIVE Russy (voie registre de Formigny)

M^{me} SCRIVE est venue pour préciser la destination des
bâtimens pour lequel elle fait demande d'étaillage.

Avis du Commissaire Enquêteur : Cette contribution a été traitée par ailleurs avec avis favorable.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

Voir réponse apportée précédemment à la page 114.

05 M^{me} ISABELLE Jiles propose une modification du PLU sur un
terrain cadastré D145 sur la commune de Faulognes. Cette demande
a fait l'objet d'une requête le 26 mars 2024 auprès du président de
l'intercommunalité d'Isigny Omaha. Cette requête sera envoyée au

commissaire enquêteur afin de préciser la motivation du
petitionnaire.



ISABELLE

Avis du Commissaire Enquêteur : Cette contribution a été traitée dans la partie registre dématérialisé.

Réponse d'isigny-Omaha Intercom

Dans le cadre de la procédure de modification n°3, il n'est pas possible de créer une zone urbaine Uh au sein d'un secteur considéré comme naturel ou agricole.

06

Monsieur CANIVET Régis - Le Breuil en Bessin - 14330

Monsieur CANIVET demande le classement en L'abriement classé
situé sur la parcelle 0394 du cadastre de la commune de
CROUAY. Le bâtiment présente un intérêt architectural.
voir pièces jointes (4 pièces jointes: plan - photos aériennes p1 et 2 -
photos bâtiment p3 et 4).



Observation 06 - requête Balleroy.

P. J. 1.



Obsewation 06. Register Balleray.

P.J. 2.





Avis du Commissaire Enquêteur : Avis favorable, sous réserve que l'ouverture vers l'extérieur et le raccordement à la voirie se fasse par la pièce de terrain située à proximité, en respectant ainsi les ouvertures de clôture existantes. Il ne serait pas souhaitable que le dégagement de cet ensemble bâti arrive directement sur la route départementale pour des raisons de sécurité, bien clairement exprimées par l'agence routière départementale lorsque le pétitionnaire avait interrogé cet organisme.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

La demande concerne un bâtiment d'intérêt architectural qui respecte les critères d'identification demandés par Isigny-Omaha Intercom. La demande est acceptée.

MANDEVILLE EN BESSIN

Au cours de la permanence.

*Passage de M. LECAUVEY celle qui concerne
la présence d'un four à pain dans sa propriété et
qui souleverait de faire "étaler".*



Pas d'avis du Commissaire Enquêteur

01. Monsieur BIHEL Denis.

1, rue de la Graine - 14240 - CORMOLAIN

Demande si pouvoir construire son domicile - siège de son entreprise sur la partie non bâtie de la parcelle où se situe son hangar et son atelier, afin de disposer d'une habitation sur place et éviter des déplacements, tout en assurant la sécurité de son établissement.

6 pièces joints. sans référence Obs 1

Le Molay Littry - Obs 1.
 Bihel Denis
 1 rue de la Graine
 14240 Cormolain
 0669312623
 Jean-Benoit Bihel

Re: 24/04/2024
 à: Cormolain

objet: demande de changement
 de destination parcelle AB-243-247

Madame, Monsieur,

Je soussigné Monsieur Denis Bihel étant propriétaire des parcelles AB 243 et AB 247 en Zone Ux. Ces parcelles ont fonction pour mon activité professionnelle dans la maçonnerie. J'ai une partie de la parcelles AB 243 et la parcelle AB 247 ne me servent pas pour mon activité professionnelle, c'est pourquoi je vous demande un changement de destination de ces parcelles afin de les passer constructible pour pouvoir construire ma maison personnelle sur une partie du terrain ci-joint (photos plus plans mon terrain est arabisée (eau et électricité en hydro))

Bonne nuit, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées

Bihel Denis

FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE

Commune de Cormolain - Section AB - Parcelle 0243



VUE DÉTAILLÉE DES
DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)

- Parcelle classée Ux, secteur urbain à vocation d'activités économiques
- Parcelle classée A, zone agricole

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

- Mesures de classement et d'inscription et protections des abords des monuments historiques (ACT)
Eglise

SCHEMA DE COHERENCE
TERRITORIALE

- SCOT DU BESSIN

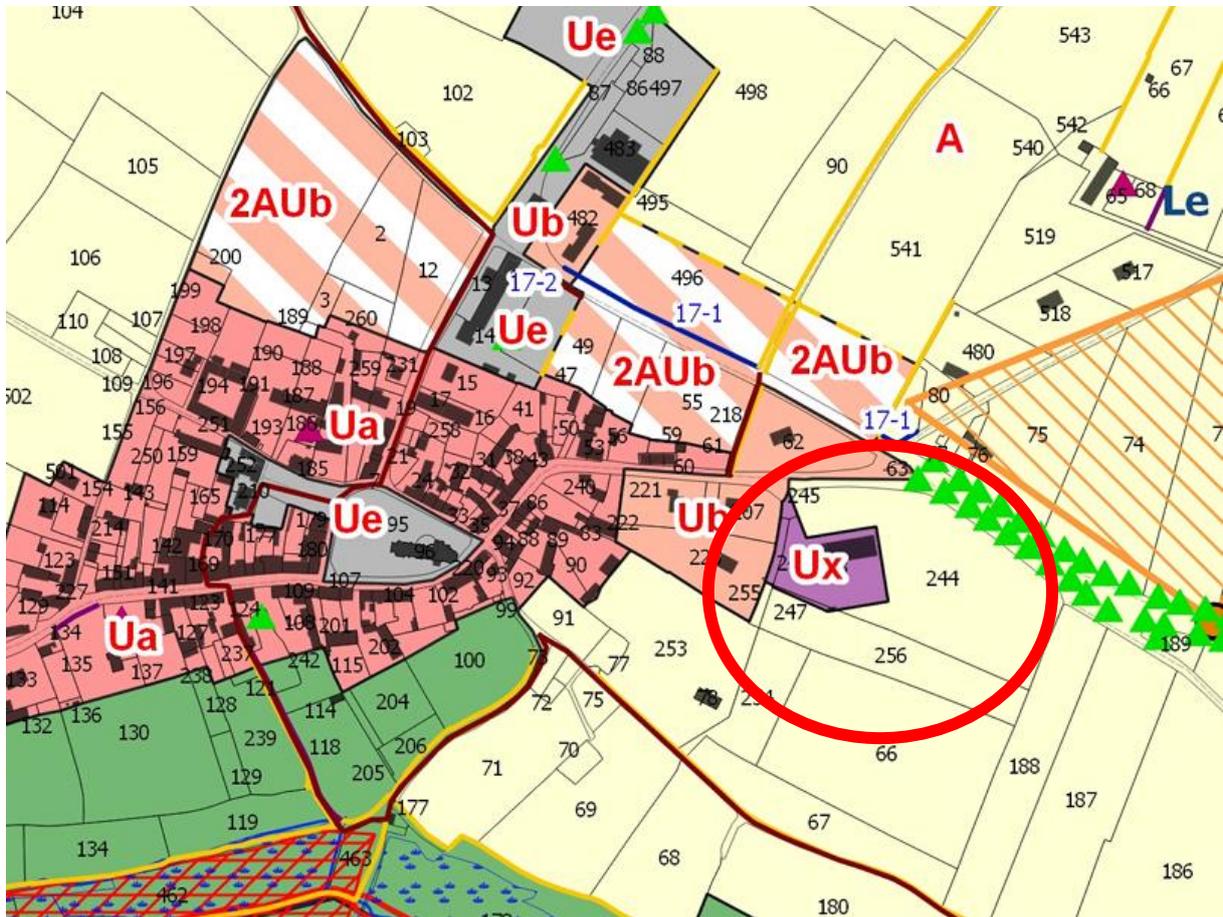
NB : Cette fiche a un caractère informatif et ne peut pas être considérée comme un document opposable

Les SUP dites "protégées" n'apparaissent pas en fiche détaillée à la parcelle. Pour plus d'informations, consultez la FAQ





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.

Reponse d'Isigny-Omah Intercom

En zone Ux, un logement est possible :

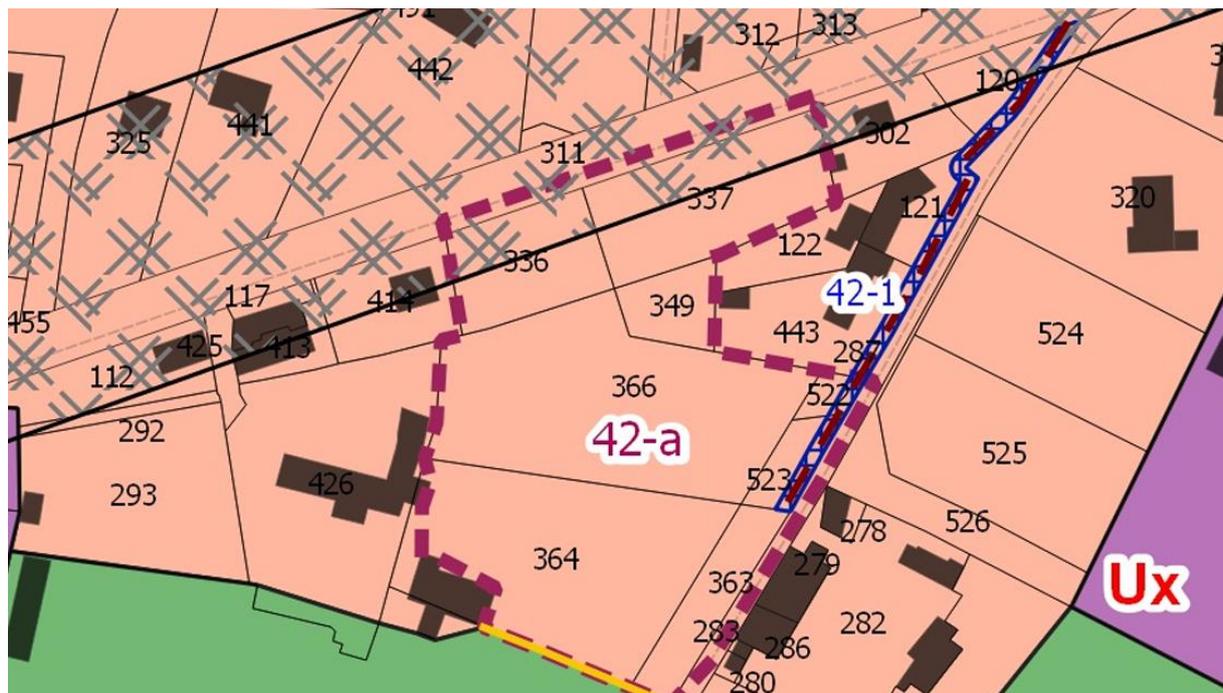
- *s'il est lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur,*
- *s'il est intégré dans le volume principal du bâtiment d'activités,*
- *ne pas excéder 60 m² de surface de plancher.*

Le projet est possible en respectant ces conditions.

OBS 2

Monsieur LAFONT

02 - Monsieur LAFONT Arnaud - 8 rue de Cordeliers 14400 BAYEUX
Monsieur LAFONT souhaite acheter une maison sise au numéro 4 jaicelle
366 et 364. Cette maison est desservie par un chemin d'accès
privé et Mr LAFONT souhaiterait passer, sur cette parcelle
sise de l'OAAP 42.A. - l'impression Tardis Notaire, réalisé en
un chemin de desserte sur le parcelle faisant partie de la maison
(voir documents relevés en informatique par le Commissaire
Bouquier et insérés dans le registre temporaire de contribution
sur registre papier en 1.01.09 Littry). Le chemin privé
passait sur les parcelles 42.5 et 42.6. - idem pour la parcelle
293 qui n'est pas dans l'OAAP.



LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE: 0,7 ha

ZONAGE: Zone Ub

OCCUPATION DU SITE: Herbages / jardins privés

CONSTATS: En arrière de la très fréquentée RD 5, imbroglio de parcelles plus ou moins entretenues. Environnement très arboré, très fermé et très peu visible.

Bâti ancien et récent le long de l'impasse privée Jardin Mathieu, seule voie permettant l'accès du site.

Une entrée existe le long de la RD5 agrémentée d'un portail.

Un fossé longe les parcelles le long de la RD5
 Entrée principale du site à 90 m du croisement entre la RD5 et l'impasse. Zone 30 débutant en sortie de site.

ENJEUX: La sécurisation de l'accès. L'image du projet le long de la RD5.

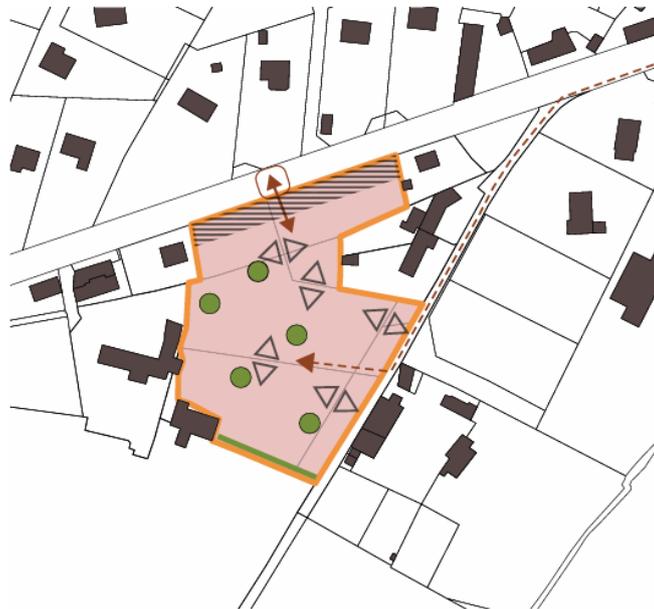
ASSAINISSEMENT : Non collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION selon l'article R151.6 du CU

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

 Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
10 logts/ ha


DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

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

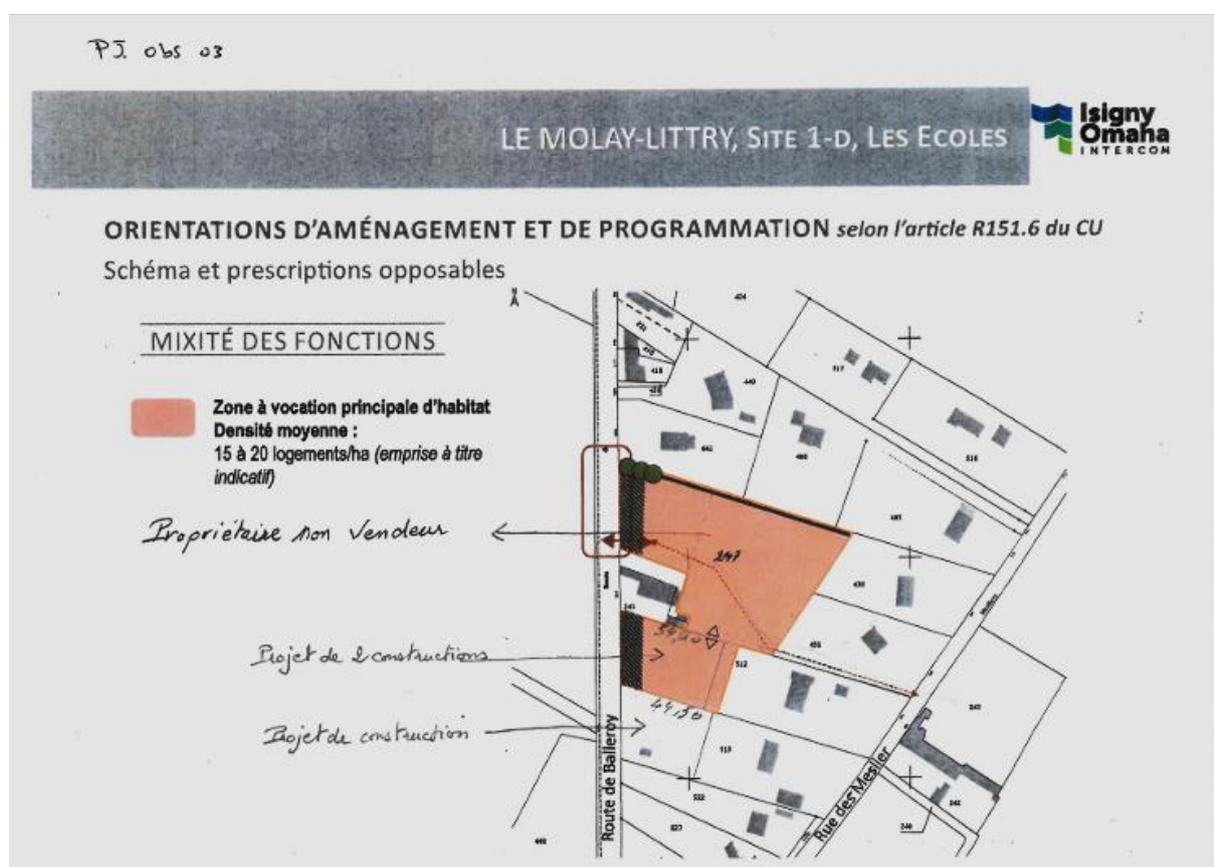
L'OAP 42-A propose un accès en liaison douce depuis l'impasse Jardin Mathieu et un accès véhicule à créer depuis les parcelles 336 ou 337.

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 m² 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.

Obs numéro 3 – le Molay Littry

03 Monsieur LAFOSSE David . 884 rue des Mesleues - 14330. le Molay Littry.
Demande l'ouverture d'une sortie pour une parcelle détachée de la parcelle
S12. sur la route de Balleroy, auprès de l'OAP 1-D. Monsieur Lafosse
envoie les constructions sur la parcelle détachée de la parcelle S12.
p.j. Obs 03 idemement



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.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

Cette demande a déjà été prise en considération dans le projet de modification, au point n° 2.4.5 de la notice.

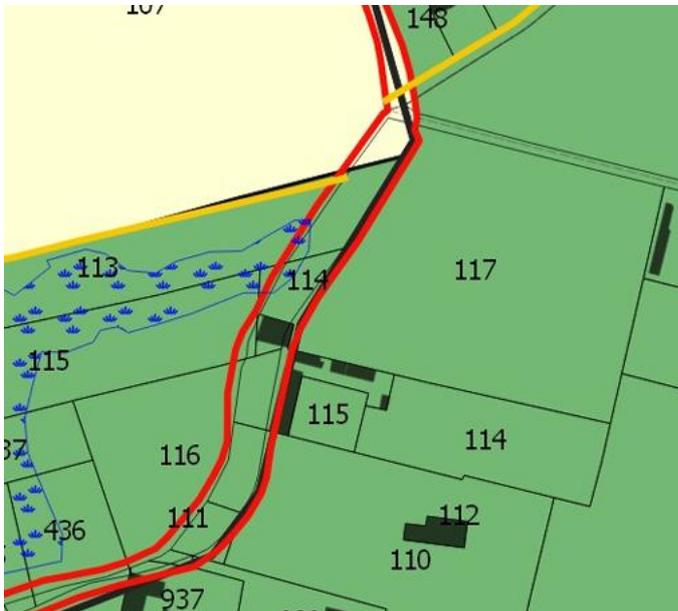
Obs 4 le Molay Littry

Obs 4

Monsieur POLI Vincent, 10 Avenue de Cambridge, 14200 - HEROUVILLE STCAIR
M. Poli a la propriété de la parcelle 114 de la Commune de CASTILLON
en BESSIN, classée en zone N et souhaiterait y réaliser une
petite construction d'habitation. M. Poli sait que cette parcelle est
en limite de zone humide, et que son voisin a pu faire construire
3 maisons dans une même situation de bordure de zone humide.
(voir cartographie mise par informatique mentionnée au registre
de la commune de Molay Littry reporté sur l'ordonnance de Parisien
L'ingénieur), cette parcelle serait mal classée en zone humide
compte tenu de sa topographie.



Parcelle 114



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.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

Les nouvelles constructions à usage d'habitation ne sont pas autorisées en zone naturelle.

Obs numéro 5

Obs Madame AMAURY Française - 98 rue de Sèze 16490 BALEYRAT
et veut s'informer de la situation de la PLU de St Paul de Vernay.

Avis du Commissaire Enquêteur : dont acte

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :

Pas de réponse attendue.

TOUR EN BESSIN

Courrier municipal annexé au registre d'enquête

Département du Calvados

Mairie
de
TOUR-EN-BESSIN



Communauté de Communes d'Isigny-
Omaha Intercom
Monsieur le Commissaire Enquêteur
1336 route de Balleroy
14330 LE MOLAY-LITTRY

Tour en Bessin, le 22 avril 2024

Modification numéro 3 du PLUI

À l'Attention du Commissaire Enquêteur

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

La commune de Tour en Bessin vous sollicite dans le cadre du classement de la parcelle ZC n°41 située près de l'église au cœur du village.

Depuis de nombreuses années, cette parcelle est classée dans les différents documents d'urbanisme pour une partie en zone UB et pour la seconde partie en zone N. Cette même zone N étant identifiée comme un emplacement réservé par la commune aux fins de réalisation de places stationnement au bénéfice des usagers de l'église et du cimetière communal.

Dans le cadre de la modification en cours, nous avons souhaité réduire cet emplacement réservé, ne correspondant pas au réel besoin de la commune. Il a été identifié par la municipalité que la création de 5/6 places de stationnement suffisaient à répondre aux objectifs et à la fréquentation de l'édifice.

C'est dans ce contexte que la commune, et afin de répondre également au projet du propriétaire, que nous avons souhaité réduire cet espace.

Néanmoins le projet présenté par la communauté de communes en page 62 du document soumis à enquête publique ne fait pas apparaître la réduction de la zone N. Il apparaît inopportun dès lors que plus de 50 % de cette parcelle se trouve en zone UB, que les places de stationnement puissent être créées, de ne pouvoir étendre la zone Ub à une plus grande partie de la parcelle afin de trouver une cohérence dans ce secteur bâti et déjà dense.

Adresse postale : 9, route de Maisons 14400 Tour-en-Bessin
Tél. : 02 31 92 40 74

Nous avons pu rencontrer le propriétaire dont le projet est la réalisation de 7 parcelles dont 4 sont dans la zone UB existante. Il faut donc considérer que la zone N actuelle aurait vocation à accueillir 3 parcelles maximum. Ce dernier s'engageant à être des plus attentifs sur le volet paysager des futures réalisations.

Il est à noter que le futur parking sera réalisé à l'exception des aménagements destinés aux Personnes à Mobilités Réduites en matériaux drainants.

Pour toutes ces raisons, je vous demande de bien vouloir prendre en considération notre souhait de modification du classement de cette parcelle en zone Ub pour sa totalité.

Je vous remercie d'avoir pris connaissance de nos doléances et vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de ma respectueuse considération.

Frédéric RENAUD,

Maire.



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

REÇU LE

29 AVR. 2024

MAIRIE DE TOUR-EN-BESSIN

Bayeux, le 29 avril 2024.

Mme Marie-Jeanne Lesage

3 square Marcel Proust 14400 Bayeux

A Mr Le Commissaire Enquêteur

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

L'enquête publique concernant la modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal applicable à la commune de TOUR EN BESSIN a retenu toute mon attention.

Ma famille et moi sommes favorable à l'aménagement du terrain dont je suis propriétaire et figurant au cadastre section ZC n° 41, route de Maisons (RD 100), rue de la Moinerie, rue Albert Mariette et route de Crouay, afin de favoriser la réalisation de logements dans la commune de TOUR EN BESSIN qui nous tient à cœur.

Nous souhaitons en effet porter nous-mêmes un projet de réalisation de terrains à bâtir et de construction de quelques logements dans la perspective de développement durable de la commune.

En effet, le terrain dont je suis propriétaire est idéalement placé dans le centre bourg de la commune puisqu'il se trouve situé à proximité immédiate de l'église, et entre l'église et la mairie. Il est particulièrement bien desservi par les voiries et les réseaux et son aménagement ne contribuerait pas à des allongements de voirie ou de réseaux dont on sait qu'ils vont à l'encontre des objectifs environnementaux des collectivités.

Dans cette perspective, nous avons pris le soin de réfléchir en amont aux possibilités d'aménagement de la partie de terrain située actuellement en zone N du document d'urbanisme.

Nous proposons un aménagement global qui viendrait s'inscrire dans le tissu urbain de la commune et qui, sans le dénaturer participerait à une densification permettant d'allier proposition de logements et utilisation économe de l'espace.

Vous trouverez ci-joint un schéma d'aménagement permettant d'illustrer les intentions que nous vous proposons de porter.

Nous proposons d'aménager quelques terrains sur l'actuelle zone N pour un ensemble d'environ quatre logements, avec des superficies variées ce qui permettrait d'apporter de nouvelles typologies de logements sur la commune.

Pour avoir une attention particulière sur la transition entre les différents espaces et la perception de notre projet depuis la route de Maisons (route départementale n° 100), nous proposons d'avoir un aménagement paysagé sur une frange relativement large, d'environ 5 m, le long de la route départementale. L'ensemble de l'aménagement sera fait en concertation constante avec la municipalité et, en particulier, le paysagement de cette bande ainsi que les

prescriptions architecturales, qui permettront également de la mettre en valeur, seront détaillées dans le cadre du projet de demande de permis d'aménager.

Nous vous demandons donc de classer la partie terrain actuellement en zone N de la même façon que le reste du terrain en zone Ub. En effet, considérer une petite parcelle naturelle à ce niveau semble curieux d'autant que son caractère naturel n'a rien à voir avec les vastes espaces plantés et arborés situés à proximité.

Par ailleurs, il subsiste sur le terrain un emplacement réservé n°16-4 destiné à la réalisation de stationnements.

Nous nous interrogeons sur la capacité souhaitée au titre du projet municipal. Peut-être le nombre de places souhaitées pourrait-il être précisé de façon à dimensionner l'emplacement réservé de la façon la plus précise possible.

Dans la disposition actuellement présentée pour des stationnements en bataille, il semble qu'une largeur de 6 m serait suffisante dès lors que les places normalisées ont une profondeur de 5 m et qu'une banquette de l'ordre d'1 m en espace vert le long des places semble suffisante. La longueur de cette emprise pourrait utilement être précisée en appréciant le nombre de places et en utilisant la largeur réglementaire de 2,50 m par place et 3,30 m pour une place destinée aux personnes à mobilité réduite.

Nous vous demandons donc de bien vouloir reconsidérer le dimensionnement de cette emprise pour qu'il corresponde à une vision opérationnelle de la zone de stationnement.

Nous vous serions reconnaissants de bien vouloir moduler les dispositions d'urbanisme réfléchies par la collectivité afin de prendre en compte nos observations.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes salutations distinguées.

Pièce jointe : Croquis d'intention en A4.



<p>Projet de Madame LESAGE et sa famille</p>	<p>TOUR EN BESSIN (Calvados) Hameau de Regar "Pre étude d'Aménagement"</p>	<p>CROQUIS D'INTENTION</p>
<p>PRINCIPES:</p> <p>Projet d'un aménagement global qui valorise encore dans le tissu urbain de la commune et qui, sans le dénaturer, participe à une destination perméable d'habitat individuel, de logements et d'activités économiques de voisinage.</p> <p>Le projet s'intègre dans le tissu urbain de la commune en respectant les caractéristiques du bourg, notamment par la hauteur des constructions, le rythme de l'alignement et la qualité des matériaux.</p> <p>Il vise le lien les différents secteurs et notamment propose une transition avec l'habitat existant au nord-ouest et le bâti ancien du bourg.</p> <p>Il ménage des espaces de stationnement qui favorisent la mobilité (vélo, piétons, véhicules) et propose des espaces de stationnement qui favorisent la mobilité (vélo, piétons, véhicules).</p> <p>Pour avoir une attention particulière sur la transition avec les différents secteurs et la continuité du tissu urbain, le projet de Madame LESAGE propose un aménagement intégré sur une largeur minimum de 5 m le long de la route départementale.</p> <p>L'ensemble de l'aménagement sera fait en concertation constante avec la municipalité et en particulier le développement de cette zone sera fait sur des parcelles existantes ou par extension de la zone en valeur ajoutée dans une démarche de permis d'urbanisme.</p> <p>Les zones d'activités économiques et commerciales seront situées dans une zone d'habitat individuel et collectif avec les zones d'habitat individuel et collectif.</p> <p>Les zones d'habitat individuel et collectif seront situées dans une zone d'habitat individuel et collectif.</p>		

CHARTRE LANDSCAPE - Aménagements Urbains

AMÉNAGEMENT DANS LE CADRE DE LA ZONE N

REF: 23/018

CHARTRE N° 10/10/2023 - 4/8

MAIRIE N° 23/04/2024

ÉCHELLE: 1/1000

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.

ANALYSE DES CONTRIBUTIONS EMISES SUR LE REGISTRE DEMATERIALISE

Contribution n°1 (Web) Nouvelle



Analyser

Proposée par DUBOS catherine

Déposée le mardi 19 mars 2024 à 15h59

La parcelle cadastrée E53 sur le territoire de MONTFIQUET 14490 affiche un emplacement réservé pour la réalisation défense incendie hors le projet est devenu caduc à ce jour , la commune ne souhaite pas acquérir la dite parcelle... Ci joint: courrier de la...



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.

Contribution n°2 (Courrier)

[Modifier](#)[Analyser](#)

Proposée par Denis LE MOIGNE Maire de Saint-Germain-du-Pert.

Déposée le jeudi 21 mars 2024 à 12h14

Bonjour. Je dépose ma contribution en qualité de Maire de la commune de Saint-Germain-du-Pert. La parcelle ZA 50 se trouve actuellement en zone AX (Secteur d'activité artisanale en zone agricole). A cet égard, la coopérative de CREUILLY a réalisé une plateforme...

Bonjour.

Je dépose ma contribution en qualité de Maire de la commune de Saint-Germain-du-Pert.

La parcelle ZA 50 se trouve actuellement en zone AX (Secteur d'activité artisanale en zone agricole).

A cet égard, la coopérative de CREUILLY a réalisé une plateforme de stockage de céréales.

Lors des demandes d'autorisation, cette parcelle est passée en STECAL pour autoriser l'installation de la plateforme de stockage.

Le projet présenté portait également sur l'installation d'un bâtiment agricole à vocation commerciale (vente en gros) qui a visiblement été oublié lors de l'analyse et le passage en STECAL.

Le permis de construire présenté dernièrement par la coopérative pour édifier le bâtiment a été refusé.... Aujourd'hui, le PLUI n'autorise pas de nouvelle construction supérieure à 30% du bâti existant.

L'oubli manifeste de prendre en compte le bâtiment souhaité par la coopérative lors du passage en STECAL met donc le projet en péril.

Je suggère de réviser le PLUI et autoriser la construction du bâtiment agricole à vocation commerciale pour permettre ce projet que, bien évidemment, je soutiens.

Bien cordialement.

Denis LE MOIGNE

Maire de Saint-Germain-du-Pert.



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.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

Le plan ci-après de localiser correctement les activités de ce secteur.



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.

Contribution n°3 (Courrier)

[Modifier](#)[Analyser](#)

Proposée par Commune du Molay-Littry

Déposée le jeudi 21 mars 2024 à 14h15

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

Avis du Commissaire Enquêteur : *Emis dans la partie liée à l'avis des personnes publiques associées.*

*Réponse d'Isigny-Omaha Intercom
Voir réponse apportée à la page 87.*

Contribution n°4 (Mairie de Grandcamp-Maisy)

Nouvelle[Modifier](#)[Analyser](#)

Proposée par MAGMA

Déposée le lundi 25 mars 2024 à 16h55

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

Projet MAGMA
(nom de marque de l'entreprise ALGALLICA)

1. Contexte

En France, le secteur des algues est encore en développement notamment en raison de son mode de production qui est principalement de la récolte dans le milieu sauvage. La demande européenne pour les produits à base d'algues est croissante, avec une demande estimée à 9 milliards d'euros en 2030 contre 554 millions d'euros en 2016 (European Parliament, 2022)¹. En termes de quantité, il est estimé que la production passera de 270 000 tonnes en 2019 à 8 millions de tonnes en 2030 (European commission, 2023)². L'augmentation de la demande est notamment liée au développement des marchés traditionnels comme celui des additifs, de la cosmétique, de la pharmaceutique et de l'agro-alimentaire mais aussi à l'émergence de nouveaux marchés (nutraceutique, alimentation animale, bio-carburant, etc) qui auront besoin de biomasses algales pour pouvoir développer leurs produits.

Au-delà des prévisions de nouvelles utilisations des algues, un défi majeur qui touche tous les marchés est la disponibilité des algues en raison des limitations actuelles du volume, de la récurrence et de la qualité de l'offre. Les principaux marchés traditionnels, y compris les algues pour la consommation humaine et les hydrocolloïdes, sont en croissance constante ce qui implique que tout nouveau marché devra concurrencer ces chaînes d'approvisionnement établies. Cela souligne la nécessité d'augmenter considérablement la production primaire d'algues (WB, 2023).³

Afin de répondre à ces problématiques d'approvisionnement, de quantité et de qualité, il est important de considérer d'autres modes de production des algues. La production à terre est une technique de culture qui répond à cette problématique. Ce mode de culture consiste à produire dans des bassins des algues cultivées du stade de la plantule jusqu'à celui permettant leur commercialisation. Ce mode de production est respectueux de la biodiversité marine et n'a aucun impact sur l'environnement.

2. Proposition de valeur de l'entreprise

MAGMA est une entreprise pionnière en Normandie qui produit à terre des macro algues, permettant ainsi d'offrir une qualité exceptionnelle, une traçabilité assurée, et une biomasse constante, tout en préservant la biodiversité marine, créant ainsi une proposition de valeur unique sur les marchés alimentaires et cosmétiques.

¹ Communication from the commission to the European Parliament, the council, the European Economic and Social Committee and the Committee of the Regions, Towards a strong and sustainable EU algae Sector, 2022.

https://oceans-and-fisheries.ec.europa.eu/system/files/2022-11/COM-2022-592_en.pdf

² European Commission, From butter to baths, seaweed's potential is being tapped in Europe, 2023.

<https://ec.europa.eu/research-and-innovation/en/horizon-magazine/butter-baths-seaweeds-potential-being-tappedeurope#:~:text=The%20European%20market%20for%20seaweed,create%20around%2085%20000%20jobs.>

³ World Bank, Global seaweed_new and emerging market report, 2023.

<https://openknowledge.worldbank.org/server/api/core/bitstreams/0373e85d-ca03-49e4-858c-ce0edc56f0fe/content>

3. Pourquoi ?

MAGMA répond à une demande croissante en offrant localement une biomasse algale de qualité, en quantité et de manière régulière, afin de répondre aux besoins émergents des marchés traditionnels et innovants.

4. Comment ?

MAGMA révolutionne l'aquaculture en introduisant une méthode novatrice de culture de macro algues en bassin à terre, une approche peu exploitée en France et à l'échelle mondiale. Face aux défis réglementaires et aux investissements considérables, nous avons élaboré une approche unique, maîtrisant les paramètres physico-chimiques essentiels à une croissance optimale des algues. En innovant sur les techniques de culture, MAGMA maîtrise le cycle de vie des macro algues, caractérise les algues permettant ainsi aux clients de savoir la composition organoleptique de l'algue, et propose une méthode de culture adaptable à des bassins à la fois à des bassins dédiés à l'algoculture mais aussi aux bassins conchylicoles.

Travaillant à la fois sur la production et les techniques de production, notre méthode permettra au secteur conchylicole de diversifier leurs activités économiques en produisant des algues lorsqu'ils le souhaitent. Cette approche révolutionnaire contribue activement à une aquaculture respectueuse de l'environnement en évitant la récolte en milieu naturel, réduisant significativement les perturbations des écosystèmes marins et préservant la biodiversité. En adoptant cette méthode de culture durable, MAGMA s'inscrit dans une démarche globale de protection des ressources marines, répondant aux besoins croissants en algues de qualité pour l'alimentation humaine et les produits nutraceutiques, tout en alignant nos pratiques sur les principes d'une économie bleue et circulaire

5. Les clients

Chez MAGMA, nous produisons mais transformons aussi nos algues afin de tirer le meilleur de leur potentiel. MAGMA travaille à développer des produits innovants pour les secteurs alimentaire et nutraceutique. Avec nos différents partenaires (laboratoires de recherche, centres techniques), nous travaillons à la fois sur le développement d'un produit alimentaire à base d'algues et sur le développement d'un produit à destination du marché nutraceutique. Cette stratégie de développement de produits est directement liée à notre méthode de culture, assurant une source constante d'algues de qualité.

En tant que première entreprise normande à cultiver des algues en Normandie, MAGMA se positionne à l'avant-garde de la production durable et de l'innovation dans le secteur des algues. Ce mode de production novateur nous permet non seulement de garantir un approvisionnement régulier en algues de qualité supérieure, mais également de créer une gamme de produits distinctifs et écologiquement responsables pour les marchés alimentaire

et nutraceutique. En outre, l'implantation de MAGMA en Normandie stimule l'économie locale en créant des emplois (6 à court et moyen terme et plus d'une dizaine à long termes) et en renforçant les compétences spécialisées dans la région. Notre entreprise favorise les collaborations régionales, soutenant ainsi les industries locales et contribuant au développement économique durable de la Normandie.

6. Espèces à produire

L'entreprise produira des espèces endémiques qui se trouve dans la baie des Veys. Les espèces qui seront produites au début seront la laitue de mer (Ulve) et la dulse.

- a. Focus laitue de mer : le choix de l'ulve, algue envahissante en Bretagne et disponible sur l'ensemble du litoral

L'ulve ou « laitue de mer » est une algue verte largement répandue dans le monde, tant du côté de l'hémisphère nord que de l'hémisphère sud. Elle colonise habituellement les zones peu profondes des rivages rocheux et les zones infralittorales⁴.

- b. Marée verte

Cette algue est largement connue à cause des marées vertes qui produisent de nombreuses nuisances⁵ sur le littoral breton. La mauvaise réputation de cette algue freine son exploitation et son utilisation⁶.

Le phénomène de marée verte n'a lieu qu'en Bretagne et sur certaines côtes asiatiques. Il n'y a pas de phénomène de marée verte en Normandie. Dans notre Région, les algues vertes échouées sont liées aux algues qui se détachent de leurs substrats lors de tempêtes ou quand leur stade de maturité a été atteint ce qui peut fragiliser les thalles.

Les algues vertes invasives de Bretagne prolifèrent dans des zones eutrophisées qui sont interdites de récolte. Les algues bretonnes issues de marée vertes ne sont ni destinées à l'alimentation ni à la cosmétique. Certaines entreprises valorisent ces algues comme l'entreprise Olmix ou Eranova.

Olmix valorise les algues issues des marées vertes afin de créer du biostimulant et des compléments alimentaires pour les animaux de rentes. Les algues sont ramassées dans l'eau (avant échouage) et font l'objet d'un travail de nettoyage minutieux afin de retirer sable et animaux marins qui s'y trouve. Eranova, qui se situe dans le sud de la France, ramasse les algues vertes échouées afin d'en extraire de l'amidon pour créer du bioplastique.

Les marchés de destination de ces algues vertes (marée verte ou échouage) ne sont pas la cible de l'entreprise MAGMA.

⁴ Côté-Laurin, M. C., Berger, K., & Taminéaux, É. (2016). Guide to commercial harvesting of Quebec seaweed.

⁵ Morand, P., Merceron, M. (2005). Macroalgal population and sustainability. *Journal of Coastal Research* 21(5): 1009–1020.

⁶ Favero, N., & Frigo, M. G. (2002). Biomonitoring of metal availability in the southern basin of the Lagoon of Venice (Italy) by means of macroalgae. *Water, Air, and Soil PolluMon*, 140, 231-246.

Concernant, les algues d'échouage, elles sont très difficiles à valoriser. En effet, les échouages ne sont pas réguliers d'une année à l'autre, les quantités d'échouage sont variables et la composition de ce dernier n'est pas homogène au regard des espèces qui s'y trouvent, c'est-à-dire

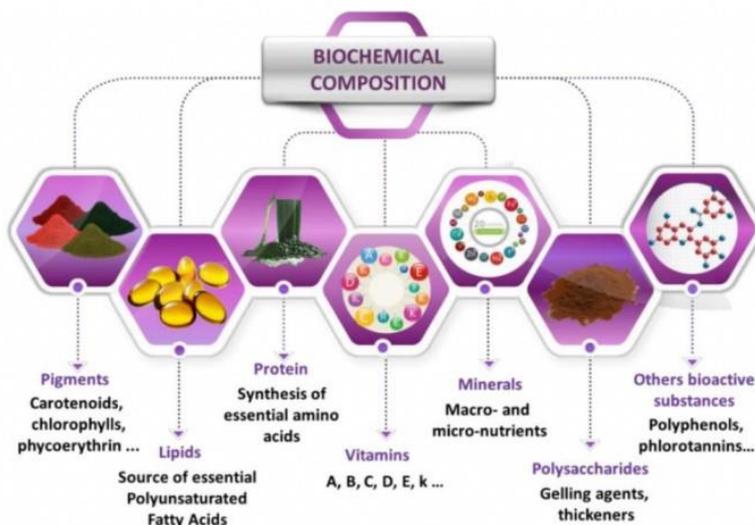
qu'un échouage pourra avoir une plus grande proportion d'algues brunes ou rouges un jour et un autre échouage sera principalement composé d'algues vertes et brunes. Ce manque d'homogénéité des espèces et des quantités empêche le développement de produits standardisés.

c. Intérêt de la culture de l'ulve

L'ulve, possède de nombreux intérêts que cela soit pour le marché cosmétique, nutraceutique ou pour l'alimentation.

Concernant le marché cosmétique, nutraceutique et pharmaceutique, les ulves sont de plus en plus recherchées pour leurs propriétés diverses applicables. Les molécules d'intérêt qui composent les ulves telles que les polysaccharides sulfatés et les ulvanes, sont particulièrement recherchées par l'industrie pharmaceutique et nutraceutique, pour leurs propriétés anticoagulantes et immuno-stimulatrices⁶. Elles sont aussi utilisées dans le domaine de la cosmétique, car elles permettent d'agir en tant qu'agent anti-âge en stimulant la synthèse d'acide hyaluronique et de collagène, elles sont, par ailleurs, utilisées comme antioxydants et ont une activité anti-élastase⁷. De plus, de nombreux hydrolysats de protéines de ces algues sont utilisés dans la formulation de produits cosmétiques avec des effets reconnus.

Figure 1 : Schéma des principaux composés des ulves⁸



⁶ Bedoux, G., Hardouin, K., Burlot, AS, & Bourgougnon, N. (2014). Composants bioactifs des algues : applications cosmétiques et développement futur. Dans *Advances in Botanical Research* (Vol. 71, pp. 345-378). Presse académique.

⁷ Bodin, J., Adrien, A., Bodet, P. E., Dufour, D., Baudouin, S., Maugard, T., & Bridiau, N. (2020). Ulva intestinalis protein extracts promote in vitro collagen and hyaluronic acid production by human dermal fibroblasts. *Molecules*, 25(9), 2091.

⁸ Shahidi, F., & Rahman, M. J. (2018). Bioactives in seaweeds, algae, and fungi and their role in health promotion. *Journal of Food Bioactives*, 2, 58-81.

En pharmacologie, les composés des ulves sont employés en tant qu'antibactériens et antifongiques, anti-inflammatoires, antiviraux, et ont une action cytotoxique et anti-

protozoaire. Ils peuvent également intervenir au niveau des pathologies pour lesquelles le stress oxydatif est impliqué (troubles neurologiques, athérosclérose, hypertension, détresse respiratoire, fibrose pulmonaire, asthme, cancer, etc.)⁹.

Hormis les polysaccharides, les ulves contiennent des acides aminés essentiels comme le tryptophane, la lysine, la méthionine, la phénylalanine, la thréonine, la valine, la leucine, l'isoleucine et l'histidine. Ces acides aminés sont très recherchés car ils ne peuvent être synthétisés de novo par l'organisme ou sont synthétisés à une vitesse insuffisante, et doivent donc être apportés par l'alimentation, condition nécessaire au bon fonctionnement de l'organisme¹⁰.

Les ulves revêtent un intérêt important pour le secteur alimentaire car ces algues peuvent contenir jusqu'à 44% de protéines. Elles sont riches en nombreux minéraux notamment le magnésium avec une teneur 22 fois supérieure à celle présentée dans le chocolat mais aussi beaucoup de vitamines C.

Tableau 1 : Tableau nutritionnel pour 100g de laitue de mer déshydraté

Valeurs nutritionnelles moyennes pour 100g	
Energie	65,8 KJ (15,7 kcal)
Matières grasses	0,21g
dont acide gras saturés	traces
Glucides	1,51g
dont sucres	traces
Protéines	1,94g
Sel	29,8g

⁹ Ktari, N., Trabelsi, I., Bardaa, S., Triki, M., Bkhairia, I., Salem, R. B. S. B., ... & Salah, R. B. (2017). Antioxidant and hemolytic activities, and effects in rat cutaneous wound healing of a novel polysaccharide from fenugreek (*Trigonella foenum-graecum*) seeds. *International Journal of Biological Macromolecules*, 95, 625-634.

¹⁰ Fleurence, J., Morançais, M., & Dumay, J. (2018). Seaweed proteins. In *Proteins in food processing* (pp. 245-262). Woodhead Publishing.

7. Implantation sur le terrain

Notre entreprise a pour but de lier le développement économique à la protection de l'environnement. Nous prévoyons d'installer des bassins semi-enterrés pour cultiver des algues, avec l'intention de contrôler toute la chaîne de production. Cela inclut la culture de nos propres algues dès leur début de vie, en sélectionnant soigneusement les variétés basées sur leurs caractéristiques et composition. Les algues sélectionnées seront endémiques.

La production se déroulera en deux phases clés au sein de notre site : d'abord dans un laboratoire, pour la reproduction des algues, nécessitant un accès direct à l'eau de mer, puis

dans une éclosérie, où les jeunes algues pourront grandir en sécurité jusqu'à maturité avant d'être transférées en extérieur pour la phase finale de leur croissance.

Dans un souci de discrétion et de respect du paysage, nos installations, le laboratoire et l'éclosérie, seront revêtus de bois et construits à partir de conteneurs recyclés, réduisant ainsi notre empreinte écologique. De plus, l'installation de panneaux solaires sur ces structures ainsi que sur le terrain, nous permettra de minimiser notre consommation d'énergie fossile, affirmant notre engagement envers un modèle de production durable et respectueux de l'environnement.

8. Les démarches entreprises

Depuis le début de notre projet, MAGMA s'engage fermement à respecter et protéger l'environnement dans lequel nous évoluons. C'est dans cet esprit que nous allons entreprendre une étude d'impact approfondie ainsi qu'une analyse détaillée de la faune, de la flore et des habitats présents sur notre terrain. Ces études sont essentielles pour comprendre précisément l'environnement local et pour garantir que nos activités s'intègrent harmonieusement sans nuire à l'équilibre naturel.

Conscients de l'importance de suivre les meilleures pratiques et les réglementations en vigueur, nous travaillons main dans la main avec la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) depuis plus d'un an. Cette collaboration continue nous permet de veiller à ce que chaque étape de notre projet soit en parfaite conformité avec les lois environnementales, témoignant de notre détermination à développer notre activité de manière responsable et durable. Notre objectif est de prouver que le développement économique peut se faire en parfaite symbiose avec le respect de l'environnement, et nous sommes déterminés à être un exemple dans ce domaine.

9. Fondatrice

Fille et petite-fille d'ostréiculteurs, la porteuse de projet porte avec fierté l'héritage et les valeurs familiales. Passionnément attachée à sa terre natale, elle aspire à enrichir le patrimoine normand en faisant de l'algue un produit emblématique de la Normandie. Elle s'engage ainsi

à perpétuer la tradition familiale tout en innovant, pour contribuer au dynamisme de l'aquaculture de sa région.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : cette contribution, très intéressante, présente un projet de développement économique novateur, dans un contexte qui est souligné par l'intervention de la région Normandie.

Mer

En Normandie, la filière algues reste à construire

Il n'y a pas encore d'autorisation officielle pour récolter les algues en Normandie. La ressource est là, et industriels et chercheurs plaident pour le développement d'une filière.

Elles sont dans nos cosmétiques, nos dentifrices, nos médicaments, nos aliments et pourtant, on les connaît mal. « Nous ne sommes pas encore suffisamment habitués à penser les algues comme une ressource », abonde Sylvie Chopin, directrice du pôle innovation et développement du groupe Gilbert, spécialiste de la cosmétique (avec entre autres la marque Algothèrm), et de la pharmacopée marine, à Hérouville-Saint-Clair (Calvados). Et cependant, elles semblent offrir une palette infinie d'utilisations. « Depuis quelques années, nous sommes sortis de l'usage de l'algue comme pur excipient, comme gélifiant. Outre sa commodité, on lui a découvert un nombre colossal de principes actifs. On est au tout début de cette industrie. »

Échouage massif de sargasses

Lors du Salon de l'équiculture, le gouvernement a dévoilé sa première « feuille de route nationale pour le développement des filières algales françaises ». La Bretagne n'a pas attendu, mais *quid* de la Normandie ? « On est encore à la traîne, confirme Franck Hennequart, directeur de l'innovation chez Algaia, à Saint-Lô (Manche). Il n'y a pas d'autorisation officielle pour récolter les algues en Normandie. D'où notre volonté entre industriels et chercheurs de créer Normandie Filière Algues. »

Algaia est le premier transformateur français d'algues fraîches : « 40 000 tonnes par an sur les 70 000 tonnes récoltées à l'échelle nationale », précise Franck Hennequart. Des algues fraîches, essentiel-

lement bretonnes, transformées sur le site de Lannilis dans le Finistère, au plus près du port de débarque de Lanidut. Pour lui, il y aurait pourtant tout intérêt à développer une filière normande de récolte. « La Normandie connaît le problème d'échouages massifs de sargasses, ce n'est pas le cas en Bretagne. Nous aurions tout à gagner à valoriser cette biomasse mais il faut une impulsion politique de la Région. »

Les voyants économiques sont au vert. « C'est la ressource du futur, plaide Franck Hennequart. Les algues poussent naturellement en mer, sans besoin d'eau, de terre, de culture, d'engrais, de pesticides, elles sont aussi consommatrices de carbone. Sans parler de leurs pro-

priétés antioxydantes, immunostimulantes, antimicrobiennes, nutritives... Et les potentialités sont énormes : on ne commercialise que cinq ou six espèces sur les dizaines de milliers connues. »

Une carte à jouer

Pour le chercheur, l'algue normande a sa carte à jouer. « Nous avons au large de la Normandie de grands platiers rocheux qui favorisent l'accrochage et la croissance. Depuis une quinzaine d'années, beaucoup d'efforts ont été réalisés pour limiter les sédiments sortant de la Seine, les eaux sont devenues plus claires, plus lumineuses. Cela favorise la croissance des algues. » Et donc d'échouages massifs et sal-

sonniers de sargasses, mais aussi d'algues rouges, vertes, variées. « Toute la filière est intéressée : c'est une diversification d'activités bienvenue pour les récoltants, les pêcheurs, avec une offre en économie circulaire et donc des débouchés en matière d'emplois. »

Entre Hérouville et Falaise (Calvados), le groupe Gilbert emploie 700 salariés pour la recherche et la production de cosmétiques haut de gamme à base d'algues. « Nous sommes présents dans quatre-vingt-six pays à l'export, souligne Sylvie Chopin. Il y a l'expertise française dans la cosmétique qui joue, mais aussi la qualité de nos algues avec des eaux côtières en bonne santé. »

Marie CAROF-GADEL.

Des solutions pour les sargasses

Il n'y a pas qu'aux Antilles que les sargasses envahissent les côtes. Depuis les années 1970 et l'arrivée de cette espèce venue du Japon, la Normandie est victime chaque année de sa saison des sargasses avec, la aussi, des échouages massifs. Depuis dix ans, le centre expérimental Synergie mer et littoral (Smel) de Blainville-sur-Mer (Manche) travaille sur ce fléau, pour le transformer en solution. « La Bretagne a les algues vertes, la Normandie les sargasses, souligne Sébastien Pien, chargé de projet environnement au Smel. Des champs entiers de sargasses s'échouent sur les côtes, envahissant notamment les parcs mytilicoles dans le Sud-Manche, mais aussi côté Calvados à Grandcamp-Maisy ou Bernières-sur-Mer. » Dans un premier temps, les exploitants ont déployé des barrages à sargasses.

La deuxième étape serait de valoriser cette biomasse. « Les sargasses peuvent constituer des biofertilisants et des biostimulants pour l'activité maraîchère. » Deux projets

de recherche ont été menés, mais faute de moyens alloués, ils n'ont pas donné les résultats espérés. « L'enjeu se trouve dans la récolte en mer avec la mise au point d'un système de découpe sur les bateaux », explique Sébastien Pien.

Pour l'expert, « l'existence d'une filière algues normande organisée donnerait plus de poids à ces projets de recherche ».

Franck Hennequart, directeur de l'innovation chez Algaia, souscrit : « Il y a de nombreuses applications pour le monde agricole, mais aussi pour la production de bioplastiques. C'est d'autant plus dommage que l'impulsion politique ne suive pas. Il est hors de question de ramasser la laisse de mer qui est un refuge de biodiversité. C'est au niveau des échouages de masse qu'il faut agir. On a un intérêt scientifique, environnemental, économique et touristique à valoriser ces échouages. »

M. C.-G.



La récolte manuelle des sargasses grâce à des « barrages », seule solution trouvée pour l'heure par les mytiliculteurs. PHOTO: SÉBASTIEN PIEN



Des champs de sargasses s'échouent sur les côtes normandes. PHOTO: SÉBASTIEN PIEN

Cette filière qui présente des aspects novateurs serait installée à Gefosse Fontenay sur un terrain situé derrière des mielles, en continuité avec la zone conchilicole de Grandcamp.

2.3.2. Extension d'un STECAL à Gefosse-Fontenay

- Zones concernées : Secteurs Nm et Nr
- Justifications

Un projet de ferme aquacole de culture de macroalgues à terre en bassin est envisagé sur la commune de Gefosse-Fontenay, sur la parcelle n°A44, au niveau de la base conchylicole de Grandcamp-Maisy / Gefosse-Fontenay. Ce projet nécessite la construction d'une éclosérie et d'un laboratoire raccordés à l'eau de mer afin d'optimiser la croissance des plantules et garantir la qualité des macroalgues. La construction de l'éclosérie et du laboratoire, tous deux raccordés à l'eau de mer, est essentielle pour assurer la viabilité et le succès de la ferme aquacole de production de macroalgues à terre.

Le porteur de projet a d'abord cherché des terrains disponibles au sein du secteur Nm. Mais ces terrains ne sont pas raccordables techniquement pour une prise d'eau en mer. Le porteur de projet s'est orienté vers un terrain disponible (parcelle A44) mais situé en secteur Nr (secteur naturel remarquable) où les constructions ne sont pas autorisées. Afin de permettre ce projet nécessitant la proximité de la mer et afin de permettre la construction de l'éclosérie et du laboratoire, il est proposé d'agrandir le secteur Nm (secteur accueillant des activités maritimes au sein de l'espace naturel) vers la parcelle n°A44, mais uniquement sur 1500 m² (surface suffisante pour l'éclosérie et le laboratoire), dans la partie de la parcelle située en dehors de la bande littorale de 100 mètres.

Il est d'abord nécessaire dans un premier temps que le projet soit rendu possible en termes d'urbanisme par le biais de cette modification du règlement graphique. Dans un deuxième temps, ce projet fera l'objet de l'élaboration d'un dossier intégrant toutes les études préalables et les autorisations nécessaires à sa réalisation.



Localisation du projet de construction de l'éclosérie et du laboratoire du projet de ferme aquacole à Gefosse-Fontenay

- Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE	
4.2.9 – Commune de Gefosse-Fontenay	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
	

Après visite sur le site, le Commissaire Enquêteur souligne la fragilité de la zone face aux attaques marines possibles.



En effet, le trait de côte est d'ores et déjà attaqué par la montée marine et la digue de protection présente des points de faiblesse nettement marqués. Une référence au rapport du GIEC Normandie aurait permis d'éclairer plus nettement les problématiques de risques de remontée marine sur le site.

Un article du journal La Renaissance du Bessin du 24 mars 2024, montre par défaut, l'importance de prendre en compte la problématique de l'érosion du trait de côte.

Mesures d'adaptation au recul du trait de côte : les élus de Grandcamp-Maisy les reportent d'un an

Une décision prise suite aux avis des propriétaires, défavorables à l'inscription de la commune dans le décret relatif aux mesures d'adaptation au recul du trait de côte.



Du pont du Hable en revenant sur le bunker, l'érosion se poursuit et le littoral a encore été grignoté suite aux dernières tempêtes et marées. ©Archives La Presse de la Manche

Lundi 11 mars 2024, le conseil municipal de [Grandcamp-Maisy \(Calvados\)](#) s'est réuni. À l'ordre du jour, l'inscription de la commune dans le décret relatif aux mesures d'adaptation au **recul du trait de côte**. Les élus ont fait le choix de **reporter** leur décision d'un an.

La nature reprend ses droits et **l'érosion** est un sujet qui préoccupe les élus, **menaçant les habitations** dans l'avenir. La mairie avait demandé d'étendre l'étude hydrosédimentaire de la **plage artificielle** aux zones d'érosion constatées à **l'est** du littoral.

La [loi « climat et résilience »](#) contient des dispositions réglementaires, celle-ci permet aux collectivités de prendre des **mesures d'adaptation** de leur territoire au recul du trait de côte. Lors du précédent conseil municipal en février, le sujet avait été abordé, les élus n'avaient pas voté, souhaitant recueillir **l'avis des propriétaires**. Le 16 février dernier, une réunion avec l'ASA (Association Syndicale Autorisée) des falaises a été organisée pour évoquer la situation.

Les propriétaires ont émis un avis défavorable pour l'inscription de la commune, ils souhaitent reconsidérer cette position en 2025 pour mieux comprendre les conséquences de cette inscription sur les propriétés du littoral de l'ASA.

Eric Poissonière, maire de Grandcamp-Maisy

Différentes réunions menées par Ter'Bessin avaient eu lieu en 2023 pour sensibiliser les riverains qui habitent au plus près de ces zones « Ces réunions permettent de sensibiliser les riverains de la zone et les mettre au fait des contraintes. Il y a dans le temps des conséquences sur leurs habitations. »

Du **pont du Hable** en revenant sur le **bunker**, l'érosion se poursuit et le littoral a encore été **grignoté** suite aux dernières tempêtes et marées

L'application de la loi « climat et résilience » poserait la question de la sécurisation des terrains inondables sur lesquels le projet est envisagé. Ne serait-il pas nécessaire d'envisager une demande d'avis auprès des autorités compétentes pour demander un accord pour une intervention de protection localisée sur ce trait de côte, afin de permettre le développement du projet dont les enjeux économiques et sociaux sont essentiels pour la région.

Le Commissaire Enquêteur souligne l'importance des enjeux écologiques et de biodiversité des espaces de marais en arrière dunes qui seraient impactés par le développement du projet. Cependant, compte tenu de l'importance économique et de la valorisation des territoires maritimes, en favorisant la fourniture de productions novatrices à la fois pour l'alimentation, le pharmaceutique, le cosmétique, le Commissaire Enquêteur ne peut qu'émettre un avis favorable.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

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

Contribution N°5 (Web)

👤 Proposée par Duquesne Jean-Marie

🕒 Déposée le jeudi 28 mars 2024 à 16h30

🏠 Contribution(s) web provenant de la même adresse IP: , [N°6](#) ?



[⚠️ Modérer la contribution](#)

Je souhaite ajouter une étoile rouge sur le bâtiment le plus au nord de ma parcelle cadastrée OC 652 afin pour le restaurer et en faire un gîte (cf photo du bâtiment ci-joint).

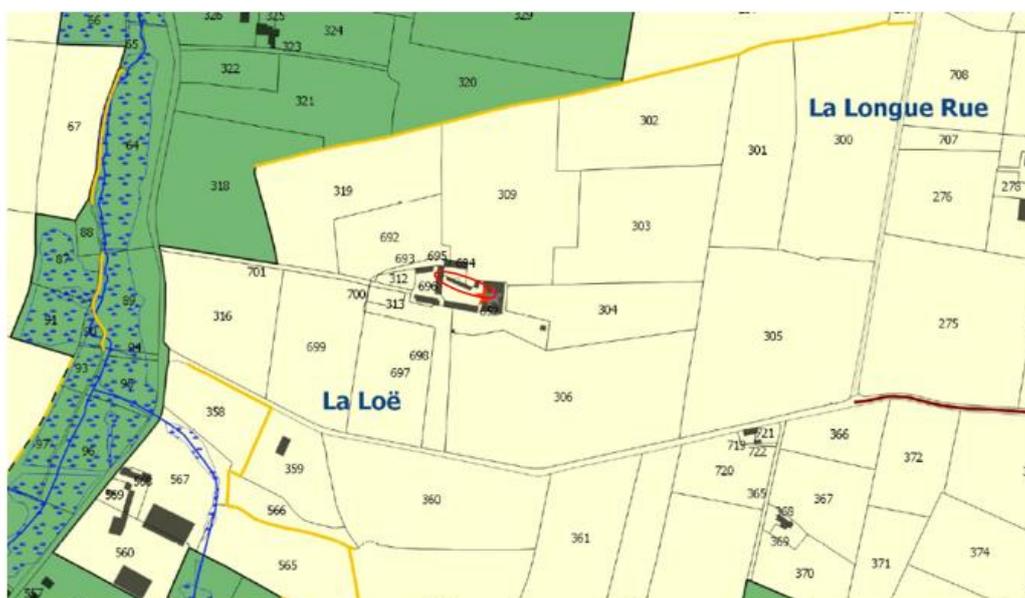
Cordialement

Document(s) associé(s)

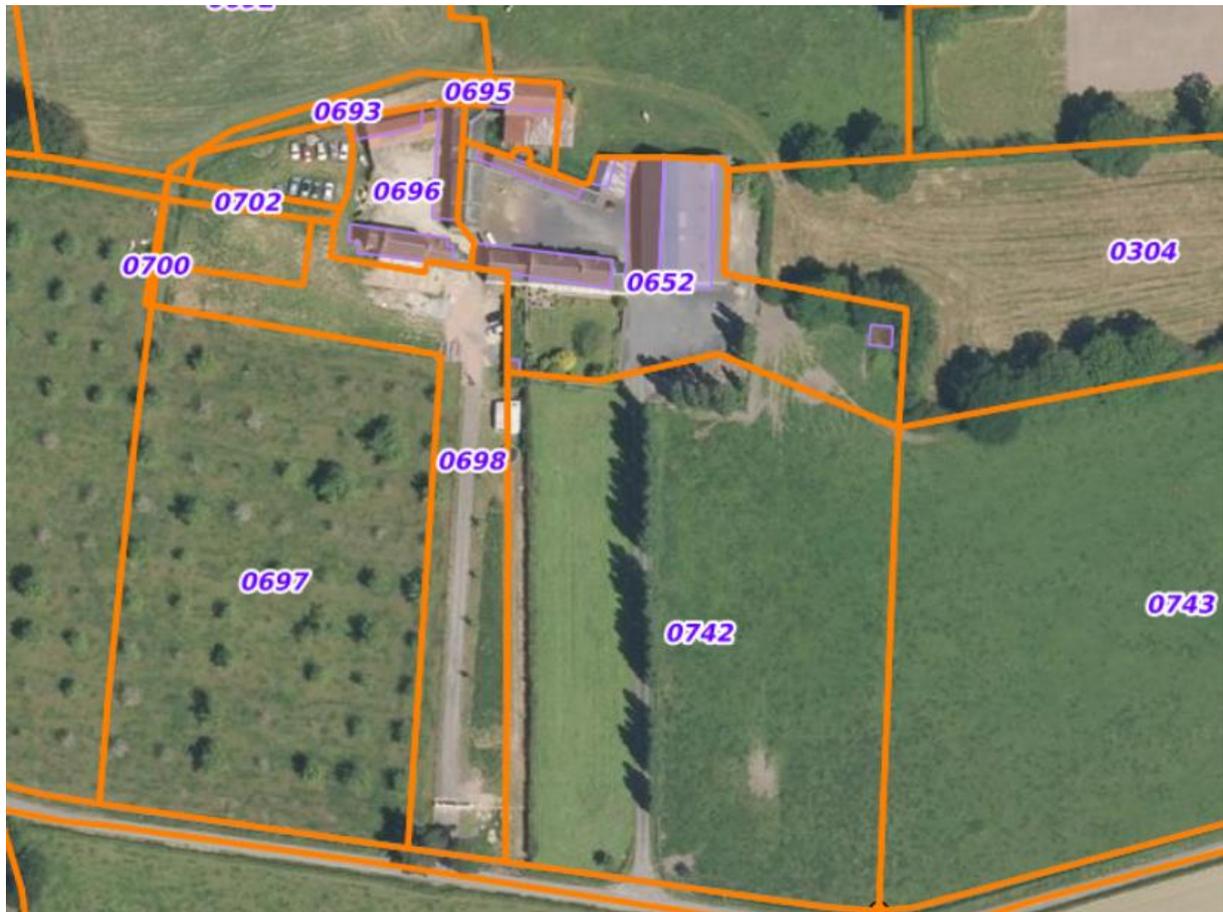
[📄 Document n°1](#)



Contribution n°5 : Le Tronquay – parcelle OC652 – La Loë



Avis du Commissaire Enquêteur : Il semblerait que cette contribution concerne la Commune du Tronquay, mais cela n'est pas précisé dans l'envoi. Après examen du cadastre, cette construction apparaît sur la photographie aérienne.



La position de cette construction s'insérant à l'intérieur d'un ensemble bâti ouvert sur une cour de ferme ancienne, rien ne s'oppose à sa transformation en gîte rural, et de ce fait elle peut être étoilée.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

La demande concerne un bâtiment d'intérêt architectural qui respecte les critères d'identification demandés par Isigny-Omaha Intercom. La demande est acceptée.

Contribution N°6 (Web)

Proposée par Mairie de Trounières

Déposée le vendredi 29 mars 2024 à 10h17

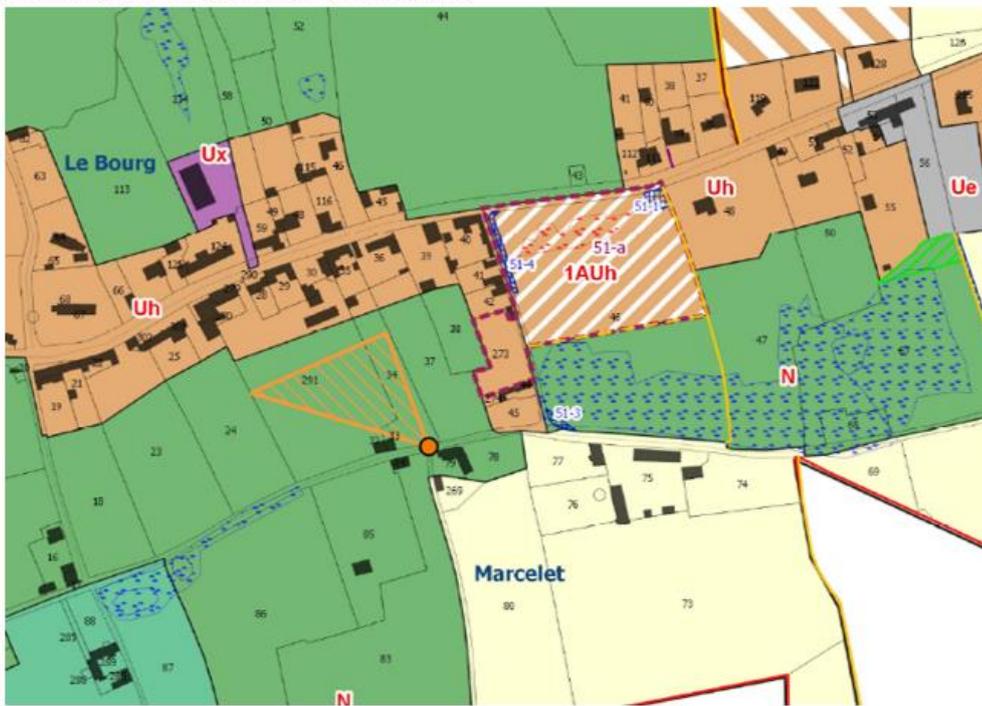
Contribution(s) web provenant de la même adresse IP: [N°5](#), [N°7](#) ?



[Modérer la contribution](#)

Pouvez-vous ajouter une étoile rouge pour autoriser le changement de destination du bâtiment situé sur la parcelle B 269 de la commune de Tournières ? Ce bâtiment est couvert par la défense incendie.

Contribution n°6 : Tournières – parcelle B269





Avis du Commissaire Enquêteur : ce bâtiment n'apparaît pas dans les documents présentés (pas de photographie), et il est impossible d'examiner son impact paysager ou son intérêt architectural. Il reste qu'il peut faire l'objet d'un étoilage à condition d'avoir un avis favorable en cas de changement de destination.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

La demande concerne un bâtiment d'intérêt architectural (voir photo ci-dessous) qui respecte les critères d'identification demandés par Isigny-Omaha Intercom. La demande est acceptée.



Contribution N°7 (Web)

👤 Proposée par Laure-Emmanuelle de Bucy

🕒 Déposée le vendredi 29 mars 2024 à 10h23



⚠️ [Modérer la contribution](#)

🏠 Contribution(s) web provenant de la même adresse IP: [N°5](#), [N°6](#) ?

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous restaurons une ancienne ferme à Neuilly la Forêt commune déléguée d'Isigny su Mer.

Ce lieu a pu retrouver un caractère agricole (je suis agricultrice depuis 2020) mais tous les bâtiments ne pourront être utilisés à cette fin n'étant pas toujours adaptés. Nous avons aménagé 2 logements (actuellement logements sociaux) et un gîte rural.

Lors d'un changement de locataire, nous avons constaté au regard du très grand nombre de candidatures, le besoin de logements au calme et bien restauré sur le secteur.

Or nous avons des bâtiments qui nécessitent des travaux d'entretien et nous aimerions y aménager peut être d'autres logements et peut-être un autre gîte.

Toutefois leur classement actuel sur le PLUI d'Isigny Zonage de Neuilly la Forêt ne présente pas d'étoile permettant le changement de destination.

Considérant que ces bâtiments présentent un intérêt architectural qui justifie leur valorisation, que le « lieu dit » est viabilisé (qu'il a été prévu lors de l'enterrement de la ligne électrique un dimensionnement pour permettre la création d'autres compteurs) et que nous sommes équipés d'un poteau d'aspiration pour la défense incendie nous aimerions que vous étudiez la possibilité de permettre le changement de destination des différentes dépendances.

Notre ferme La Mare est situé au 3638 route de la Madeleine.

Sur le plan de Zonage de Neuilly, nous sommes juste au dessus d « ISIGNY SUR MER ».

Notre ferme La Mare est situé au 3638 route de la Madeleine.

Sur le plan de Zonage de Neuilly, nous sommes juste au dessus d « ISIGNY SUR MER ».

Je reste à votre disposition pour plus de précisions si besoin ou vous rencontrer et vous adresse tous mes encouragements pour cette étude.

Je vous prie d'agréer, monsieur le commissaire enquêteur, mes salutations respectueuses.

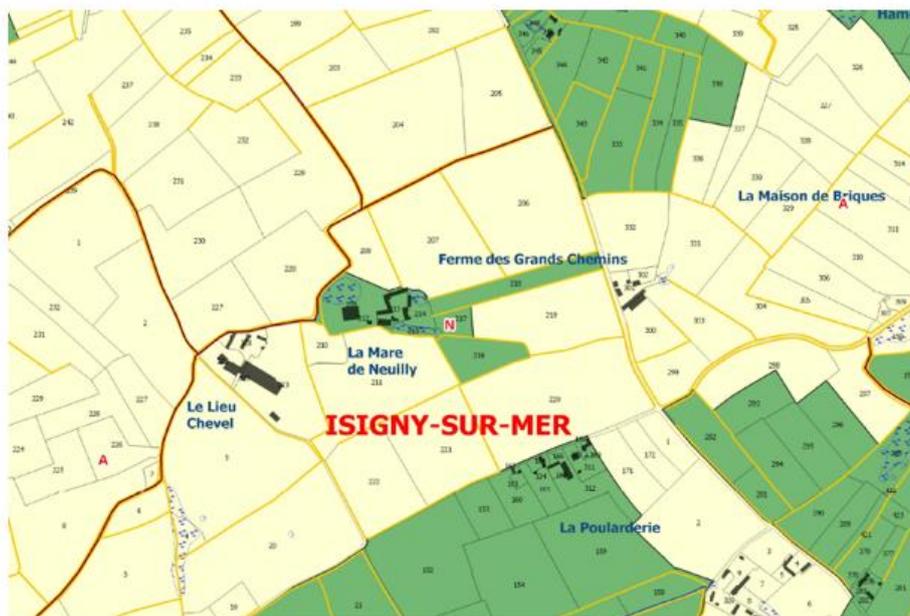
Laure-Emmanuelle de Bucy

La Mare Mitonne
www.lamaremitonne.fr

Laure-Emmanuelle de Bucy
La Mare
3638 Route de la Madeleine
14230 Isigny sur Mer

02.31.92.84.62
06.03.74.39.22

Contribution n°7 : Neuilly-la-Forêt : 4620 A 213 – La Mare de Neuilly



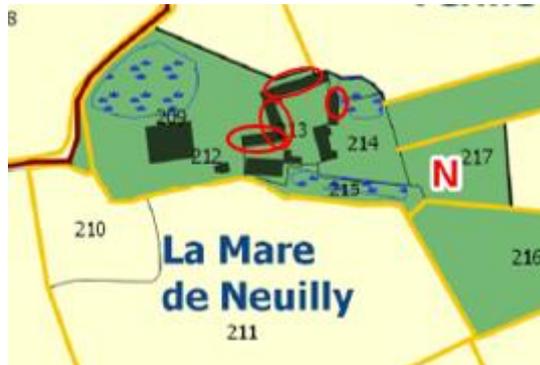
Avis du Commissaire Enquêteur : bien que non localisée dans la contribution, la Mare Mitonne a pu être repérée sur le plan cadastral.



Il manque dans la demande, un numéro d'identification de la parcelle concernée, car il existe quatre ou cinq bâtiments sur ce site. Il semble cohérent, compte tenu de l'objet économique du projet, d'accéder à la sollicitation d'inscription avec un étoilage de l'un ou l'autre des bâtiments concernés.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

La demande concerne quatre bâtiments d'intérêt architectural qui respectent les critères d'identification demandés par Isigny-Omaha Intercom. La demande est acceptée.



Contribution N°8 (Web)

👤 Proposée par de Launay Elise (jacques_launay@orange.fr)

📍 18 rue Théodore Botrel

🏠 35270 COMBOURG

🕒 Déposée le lundi 1 avril 2024 à 18h34

🏠 Contribution(s) web provenant de la même adresse IP: ?



⚠️ [Modérer la contribution](#)

Bonjour Monsieur le Commissaire enquêteur,

Merci de ben vouloir prendre connaissance du document ci-joint.

Cordialement

Elise de Launay

Document(s) associé(s)

[Document n°1](#)

Elise et Jacques de Launay

Le 1^{er} Avril 2024

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Objet : Enquête publique relative au projet de modification n°3 du PLU Intercommunal d'Isigny-Omaha Intercom.

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous déposons une requête pour la modification du zonage de notre parcelle C1039 aujourd'hui en zone urbaine à vocation d'équipement pour une zone urbaine correspondant à de l'habitat (Ua) sur la commune de St Paul du Vernay (14490). Cette requête fait suite à notre rencontre du mois de Juin 2023 avec Mme Alonso de l'Intercom. Elle nous informait d'une modification du document d'urbanisme et notre demande à ce moment-là lui semblait plutôt favorable.

Notre parcelle C1039 s'étend sur 2393 m². Elle est elle-même reliée individuellement au tout à l'égout. En effet en 2015, la commune a réalisé des travaux d'assainissement en raccordant une grande partie des maisons individuelles existantes au tout à l'égout. Les frais de raccordement étaient pris en charge par la mairie pour les maisons individuelles existantes.

Avec l'accord de la mairie de St Paul du Vernay, nous avons, à nos frais, fait poser une boîte de raccordement au tout à l'égout supplémentaire, de diamètre 160, afin que le terrain soit desservi par le tout à l'égout, en vue d'une construction ultérieure d'une à deux maisons individuelles. La Maire de l'époque nous avait en effet validé la constructibilité de notre parcelle de terrain.

La parcelle est directement accessible à la route desservant Castillon, D99a et est entourée d'habitations individuelles.

Nous restons disponibles pour de plus amples informations. Espérant que vous voudrez bien considérer favorablement notre demande, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Elise et Jacques de Launay

Avis du Commissaire Enquêteur : Cette parcelle ne dispose pas, pour l'instant, de constructions.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

Le secteur concerné par la présente demande est concernée par un zonage Ue voué à des équipements.



Elle se trouve hors de la continuité urbanisée de la Commune. Si elle était rendue constructible, elle générerait une « dent creuse » entre elle et la parcelle OC 941 et la parcelle OC 795.



En conséquence, 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.

Réponse 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.

Contribution N°9 (Courrier)

[Revenir à la liste](#)

Proposée par Marc-olivier Leconte

Déposée le vendredi 5 avril 2024 à 13h43

[_Modifier](#)

Modérer la contribution

Mesdames, Monsieur,

>

> Suite à différents échanges avec Mme Alonso et Mme Leroy et étant donné que je ne parviens pas à télécharger les documents sur le site, veuillez trouver ci-joint ma demande concernant la modification de PLU.

>

> Merci d'avance de sa prise en compte

>

> Cordialement,

>

> Marc-olivier Leconte

>

Document(s) associé(s)

[Document n°1](#)

Marc-Olivier Leconte
6 Courtelay 14400 MOSLES
moleconte@gmail.com
06.22.06.35.53

Mr Druet
Commissaire Enquêteur
Mme Leroy
Maire de Crouay

PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

INTERCOMMUNAL D'ISIGNY-OMAHA INTERCOM

Mosles, le 02/04/2024

Madame, Monsieur,

Dans le cadre du projet de modification de PLU référencé ci-dessus, je souhaite le changement de destination de bâtiments dépendants de mon habitation principale mais qui à l'heure actuelle ne sont pas destinés à l'habitation à ma connaissance (*indiqués BAT 1, BAT2, BAT3, sur l'annexe 2*)

Mon adresse postale étant à Mosles, j'ai fait une demande à la mairie de Mosles, mais ma propriété étant à cheval sur Mosles et Crouay, il semble que deux des bâtiments soient sur la commune de Crouay. (cf. copies d'écran géoportail annexées à ce courrier)

En conséquence ces deux bâtiments (BAT1 et BAT2) ne sont pas repris dans le projet de changement de PLU, seul le bâtiment BAT3 sur Mosles l'étant. Pouvez vous néanmoins les ajouter à ma demande initiale ?

Vous remerciant par avance de la suite positive que vous voudrez bien donner à cette demande, je vous prie d'agréer Madame le Maire, Mr le commissaire enquêteur mes salutations distinguées

Marc-Olivier Leconte

PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

INTERCOMMUNAL D'ISIGNY-OMAHA INTERCOM

Mosles, le 02/04/2024

Madame, Monsieur,

Dans le cadre du projet de modification de PLU référencé ci-dessus, je souhaite le changement de destination de bâtiments dépendants de mon habitation principale mais qui à l'heure actuelle ne sont pas destinés à l'habitation à ma connaissance.

Mon adresse postale étant à Mosles, j'ai fait une demande à la mairie de Mosles, mais ma propriété étant à cheval sur Mosles et Crouay, il semble que deux des bâtiments soient sur la commune de Crouay. (cf. copies d'écran géoportail annexées à ce courrier)

En conséquence ces deux bâtiments ne sont pas repris dans le projet de changement de PLU. Pouvez vous néanmoins les ajouter à ma demande initiale ?

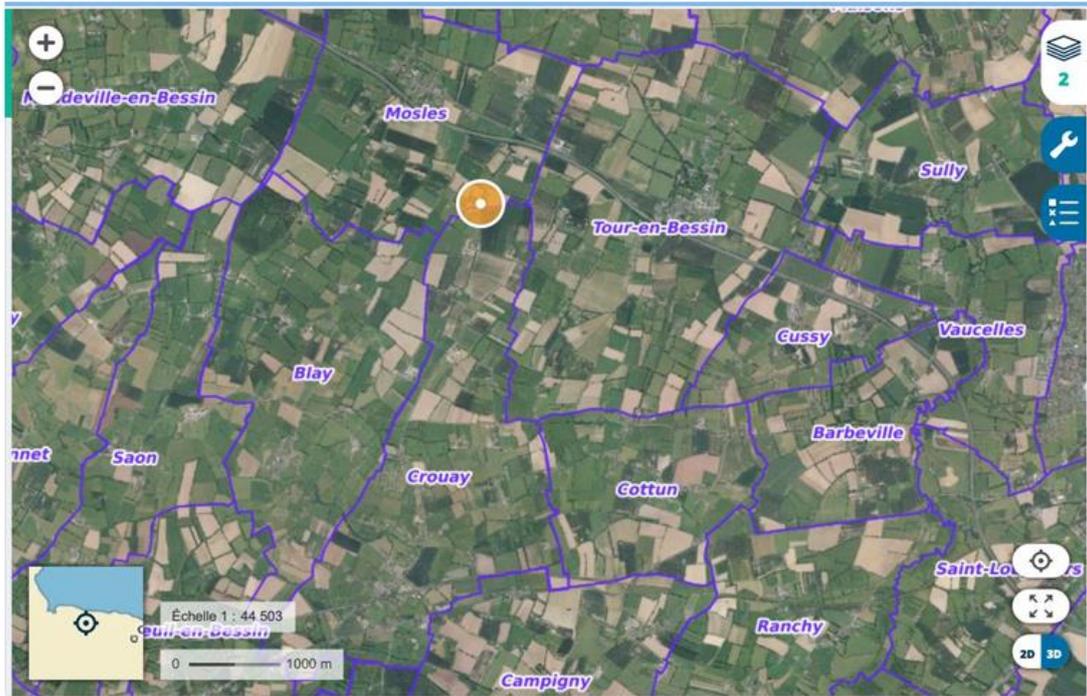
Vous remerciant par avance de la suite positive que vous voudrez bien donner à cette demande, je vous prie d'agréer Madame le Maire, Mr le commissaire enquêteur mes salutations distinguées

Marc-Olivier Leconte

P.S. : N'hésitez pas à me joindre par téléphone pour toute précision urgente.



ANNEXES :





Avis du Commissaire Enquêteur : Compte tenu de la qualité architecturale de ces bâtiments, et de leur insertion dans un espace agricole, si la destination peut contribuer à redynamiser l'économie rurale du secteur, le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable à l'étoilage de ces trois bâtiments. (voir contribution numéro 9 sur le registre dématérialisé). Pour rester dans la cohérence de l'étoilage sur cet ensemble immobilier : avis favorable.

Reponse d'isigny-Omaha Intercom

La demande concerne 2 bâtiments d'intérêt architectural sur Crouay et 1 autre sur Mosles (bâtiment 3). Celui sur Mosles a déjà fait l'objet d'un étoilage au point n°2.3.20.11 de la notice. Les deux autres bâtiments respectent les critères d'identification demandés par Isigny-Omaha Intercom. La demande est acceptée.

Contribution n°10 (Courrier) Nouvelle



Modifier

Analyser

Proposée par Gilles ISABEL

Déposée le lundi 8 avril 2024 à 10h52

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

Mr ISABELLE Gilles
977, route de Tilly
14400 Monceaux-en-Bessin
Tél : 06 83 78 69 05

Monceaux-en-Bessin, le 26 mars 2024

Monsieur Patrick THOMINES

Président de l'intercommunalité d'Isigny - OMAHA
1336, route de Balleroy
14330 LE MOLAY-LITTRY

Monsieur le président,

Je me permets de vous solliciter pour une demande de modification du PLUi intercommunautaire et plus précisément sur la commune de Foulognes où je possède en copropriété un bien de famille cadastré "section D, parcelle 145" situé au lieu-dit Les Landes.

Ce terrain, classé A (agricole) se situe le long de la départementale D28. Il se trouve précisément proche du bourg et placé entre des habitations existantes. Ma demande serait qu'il soit en partie classé en zone Uh, pour une contenance approximative de 1000m², à l'identique de celle existante située à 400m plus au Nord.

Ma requête se propose de conduire la réflexion sur l'ensemble des terrains situés en bordure de cette départementale D28 depuis le carrefour (6 voies) "les Landes" vers le celui du "Hameau le Roy".

Cette modification apporterait à cette commune rurale un essor démographique, patrimonial et financier à la municipalité de Foulognes, ce qui est aujourd'hui primordial au devenir de l'existence de notre ruralité.

Vous trouverez ci-après (annexe) les extraits de plan qui vous permettront de vous approprier la réflexion menée.

Je n'ai pas pris personnellement contact avec la mairie de Foulognes sachant que votre avis prônera sur la suite à donner à ma demande. Je ne manquerai pas à le faire si vous m'en donner l'opportunité, cela va de soi.

Je vous remercie pleinement de toute l'attention que vous voudriez bien porter à ce courrier et reste à votre entière disposition pour y donner une issue favorable.

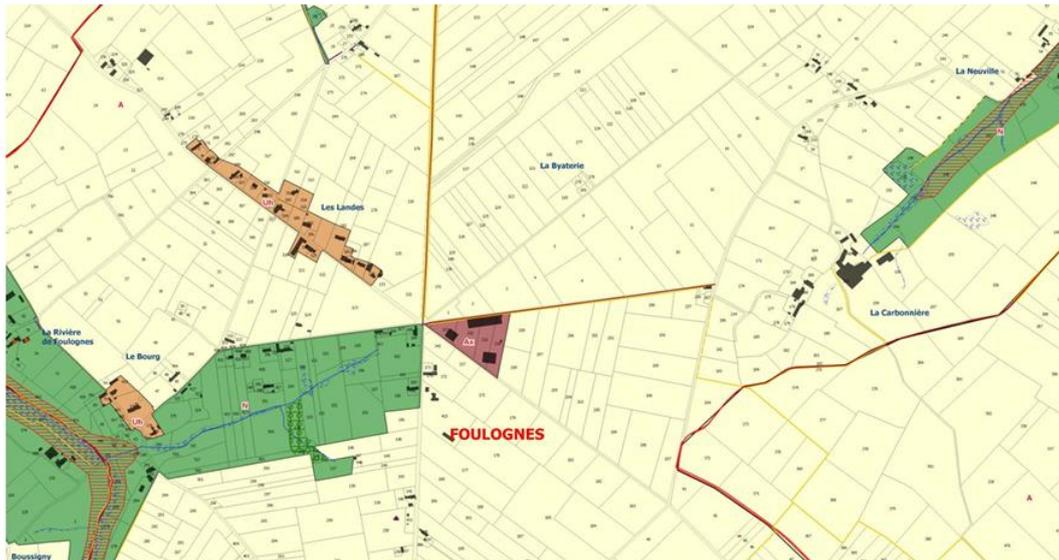
Bien cordialement,
Gilles ISABELLE

PJ/ annexe _ Plan parcellaire

Terrain à Foulognes (parcelle D 145, à gauche de l'inscription **FOULOGNES**)

(ex-maison de grand-mère dans l'angle supérieur droit, La Neuville)

Lien url : [Plui Foulognes - Isigny-Omaha-INTERCOM](#)



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 négatif 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.

Contribution N°11 (Courrier)

Proposée par Basile HERVIEU

Déposée le lundi 8 avril 2024 à 10h55



Modifier

Modérer la contribution

Bonjour,

Je souhaiterais que la parcelle cadastrée c941 m'appartenant et située sur la commune de SAINT PAUL DU VERNAY dont une partie a été disposée en Ue - secteur urbain à vocation d'équipements soit requalifiée en Ua - secteur urbain correspondant à de l'habitat.

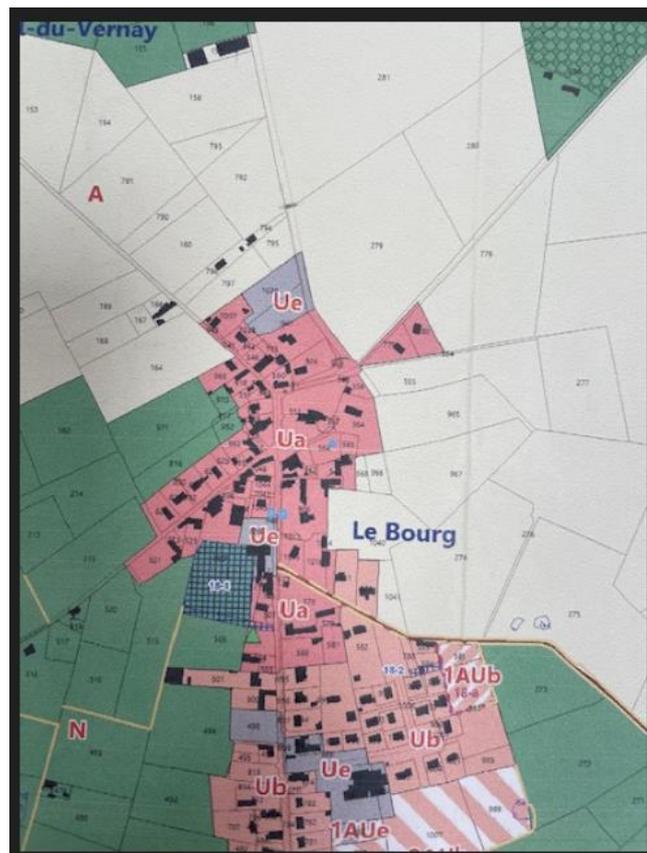
En effet, je ne sais pas sur quel motif, ni en quelle année cette modification a été réalisée puisque je n'ai pas été consulté, mais cette parcelle porte un seul et unique numéro de cadastre et n'a jamais été redécoupée.

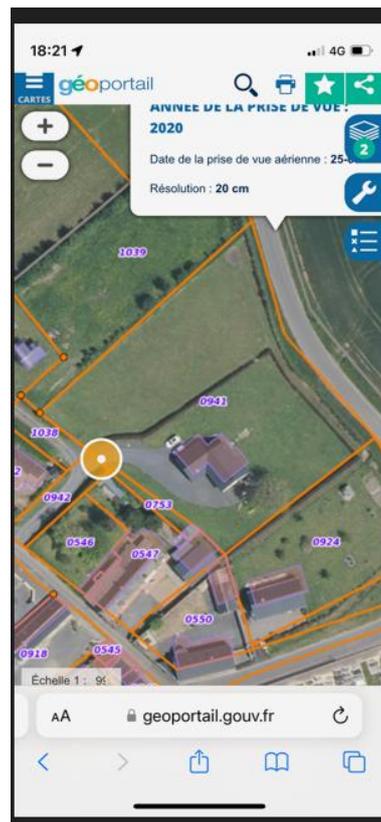
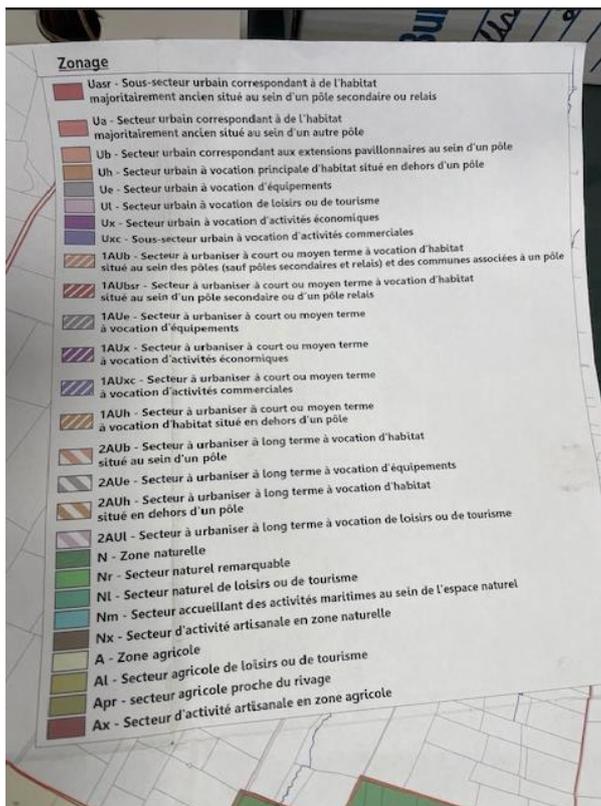
Lorsque j'ai acquis cette parcelle en 2010, l'ensemble était constructible.

Je reste à votre disposition pour de plus amples informations.

A quelle date puis-je m'attendre à recevoir une réponse ?

Dans l'attente d'un retour favorable, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments respectueusement dévoués.





***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.

Contribution N°13 (Courrier)

👤 Proposée par Sylvie DERVIN

🕒 Déposée le jeudi 11 avril 2024 à 11h50

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

Document(s) associé(s)

📄 Document n°1

Reçu le 22/04/2024.



Mairie de Colleville sur Mer
Monsieur Le Maire
1023 Route d'Omaha Beach
14710 Colleville sur Mer

Argenteuil le 26 mars 2024

Objet : Demande de modification du SCOT/PLUI,

Monsieur Le Maire,

Lors de notre entrevue en mairie au printemps 2023, je vous ai fait part de mon souhait de m'établir de manière définitive à Colleville pour y passer ma retraite en résidence principale.

J'aimerais donc pouvoir construire une maison sur mon terrain dont ma famille et moi-même sommes propriétaires depuis 1976, parcelle N°315 au cadastre (ZN), située au 881 route du Carel, secteur où de nombreuses habitations sont déjà présentes.

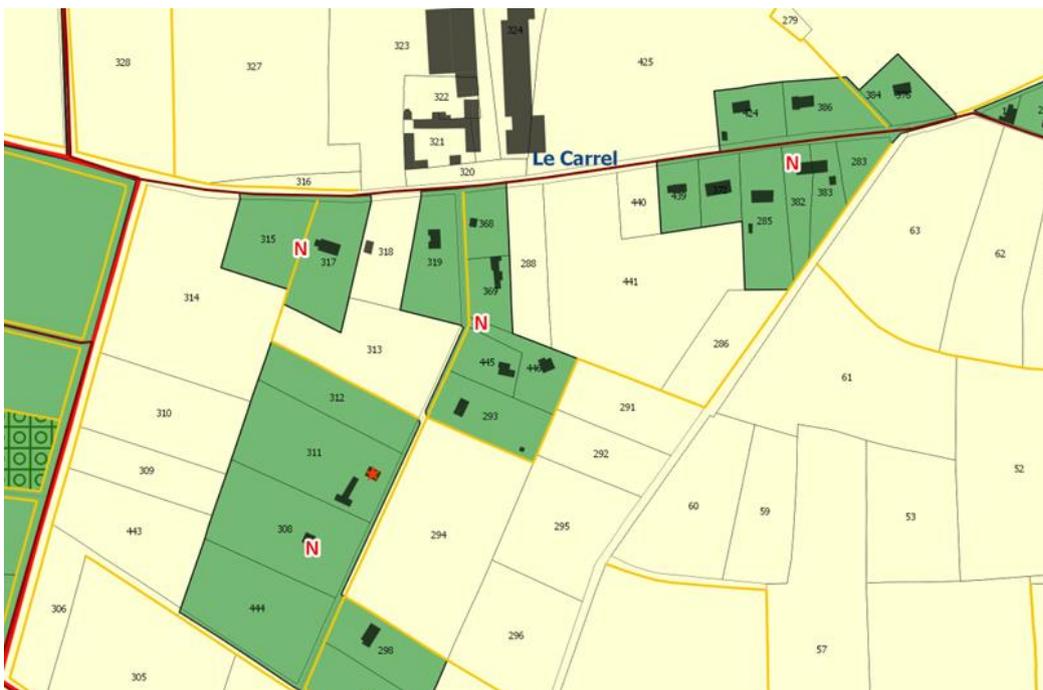
Je suis donc le conseil que vous m'avez donné lors de notre entretien ; je vous demande une modification du SCOT/PLUI, permettant de rendre mon terrain constructible.

Mon projet étant en étroite corrélation avec la volonté de la commune de développer le nombre d'habitants et de renouveler la population de Colleville, j'espère très vivement obtenir un avis favorable.

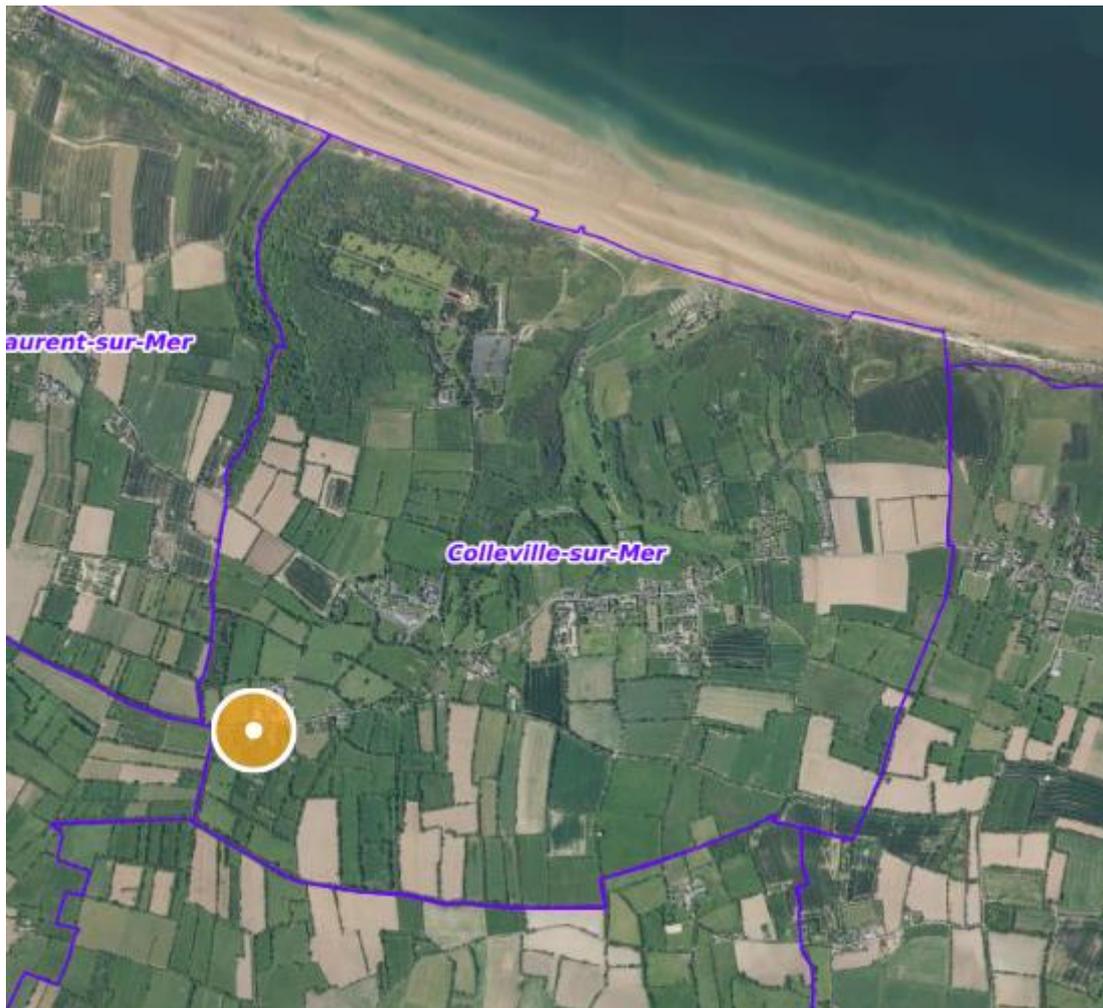
Je reste à votre entière disposition et je vous prie d'agréer mes respectueuses salutations.

Sylvie DERVIN
29 rue Marcel Loffel
95100 ARGENTEUIL
06 61 36 59 33
sylviedervin@gmail.com





-  2AUx - Secteur à urbaniser à long terme à vocation d'activités économiques
-  N - Zone naturelle
-  Nr - Secteur naturel remarquable
-  NI - Secteur naturel de loisirs ou de tourisme



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.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

En commune littorale, il n'est pas possible de construire de nouvelles habitations en dehors des secteurs urbains identifiés par le SCOT. Ce secteur n'a pas été identifié comme zone urbaine par le SCOT.

Contribution N°14 (Web)

👤 Proposée par DELAFOSSE Philippe (phdmad@orange.fr)

📍 1 chemin vert

👤 17700 VOUHE

🕒 Déposée le jeudi 11 avril 2024 à 22h33

🌐 Contribution(s) web provenant de la même adresse IP: ?



[⚠️ Modérer la contribution](#)

merci de prendre connaissance de la lettre adressée au commissaire enquêteur ce soir, par voie électronique.
original en LR par poste au siège "OMAHA INTERCOM"
merci

Pas de pièce jointe.

Contributions

< 1 >

15 résultats

Contribution n°15 (Courrier) Nouvelle

👤 Proposée par DELAFOSSE Philippe

🕒 Déposée le vendredi 12 avril 2024 à 12h50

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

Mr. DELAFOSSE Philippe
La Méridienne
1 Chemin Vert
17700 Vouhe
Tel : 06 82 10 09 11
Courriel : phdmad@orange.fr

Le 11 avril 2024

Monsieur le commissaire enquêteur
Révision PLU INTERCOMMUNALITE

Requête parcelle BALLEROY AB 234

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous prenons connaissance, moi et mon oncle de façon fortuite de la révision du PLU sur la commune BALLEROY.

Cette démarche peut vous étonner. Nous habitons : pour ma part en Charentes Maritime, et mon oncle dans le Cher, raison pour laquelle des personnes mal intentionnées ont profité de cette situation pour bloquer ce dossier depuis près de 27 années.

Ce terrain durant cette période n'a cessé de changer de classification, au gré des différents mandats communaux.

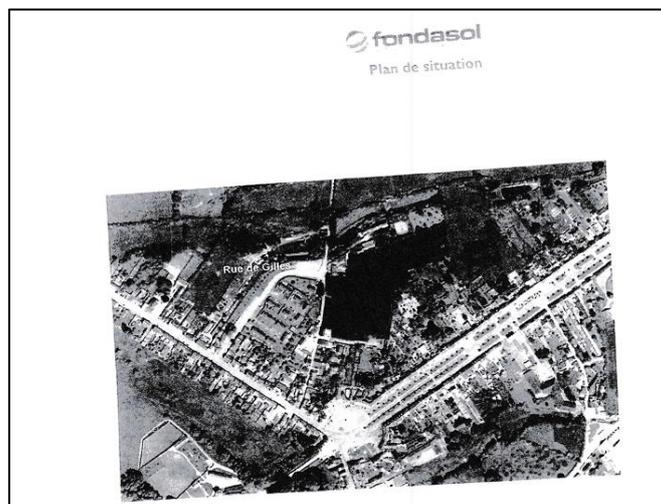
Nous avons vendu ce terrain à un groupe souhaitant reconstruire la maison de retraite existante. Ce projet a échoué. Le nouvel ehpad ayant été reconstruit sur la commune de CAUMONT L'EVENTE, dans un délai des plus rapides. Ce terrain aujourd'hui pour les raisons que je viens de décrire, entretenu cependant, est l'image même d'une dent creuse au cœur du village.

Nombres d'administrations se sont déplacées (DREAL BRGM) sans aucune remarque négative. Nous sommes même en possession de l'étude de sol faite par FONDASOL pour la maison de retraite, que nous pouvons vous présenter.

Nous vous adressons moi et mon oncle une requête afin de requalifier ce terrain, en terrain constructible. Je vous adresse cette lettre par voie électronique, et en recommandé. Je ferai le déplacement en personne lors de votre permanence au MOLAY LITTRY le 25 avril prochain.

Dans cette attente, recevez Monsieur le commissaire enquêteur l'assurance de mes sincères salutations.


DELAFOSSÉ ph



Contribution n°16 (Web) Nouvelle



Analyser

Proposée par philippe DELAFOSSE

Déposée le lundi 15 avril 2024 à 10h39

Bonjour, Suite à notre entretien téléphonique de ce jour, merci de prendre en considération notre demande. Anciennement AB 234 et nouvellement AB 390 Cordialement, Philippe Delafosse

Avis du Commissaire Enquêteur : fait

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.

Contribution N°17 (Web)

Proposée par Philippe DELAFOSSE (phdmad@orange.fr)

Déposée le lundi 15 avril 2024 à 10h45

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP: ?



Modérer la contribution

Bonjour Monsieur le commissaire.

Pour donner suite à notre entretien téléphonique de ce matin à la mairie de GRANCAMPS MAISY, je vous prie d'enregistrer ma demande complétée.

Anciennement parcelle AB 234, actuellement devenue AB 390, dont photo jointe.

Cordialement,

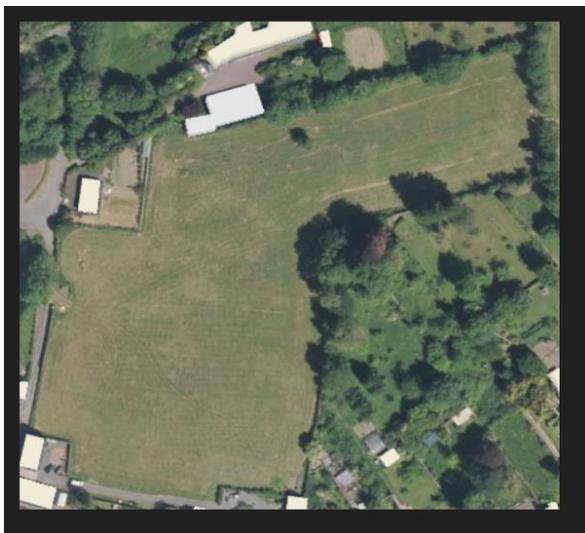
Philippe DELAFOSSE

06 82 10 09 11

phdmad@orange.fr

Document(s) associé(s)

Document n°1

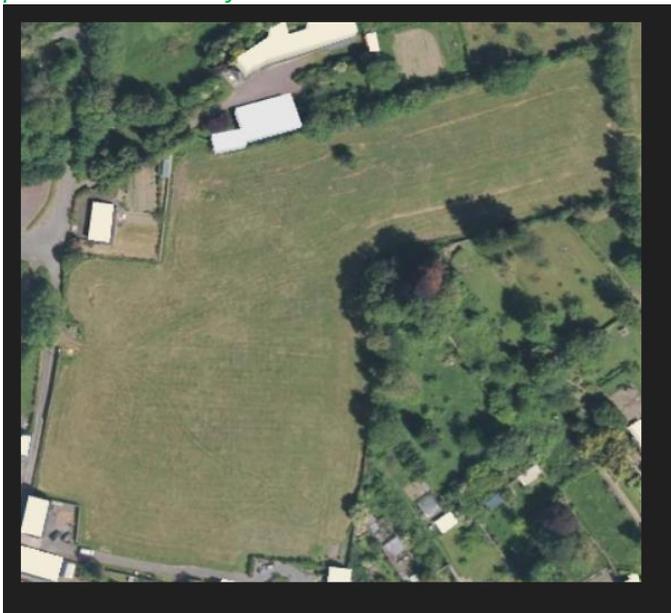




Cette parcelle, située dans le versant nord de la Commune, de grande taille, ne s'inscrirait pas dans la politique de protection patrimoniale de la zone urbanisée de Balleroy. Avis défavorable.

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.



Contribution n°18 (Web) Nouvelle



Proposée par Gueguen Flora
Déposée le mardi 16 avril 2024 à 19h36

Monsieur le commissaire d'enquête, Etant propriétaire de l'ensemble du corps de ferme dénommé Ferme du Neubourg, à Saint Marcouf du Rochy (14330), je souhaiterais faire procéder à l'étoilage des bâtiments m'appartenant pour lesquels la démarche n'a pas encore...

Contribution N°18 (Web)

Proposée par Gueguen Flora (gueguen.f@hotmail.fr)
641 chemin de la mare blanche
14330 Saint Marcouf du Rochy
Déposée le mardi 16 avril 2024 à 19h36
Contribution(s) web provenant de la même adresse IP: ?



Monsieur le commissaire d'enquête,

Etant propriétaire de l'ensemble du corps de ferme dénommé Ferme du Neubourg, à Saint Marcouf du Rochy (14330), je souhaiterais faire procéder à l'étoilage des bâtiments m'appartenant pour lesquels la démarche n'a pas encore été entamée.

Ma demande concerne les trois bâtiments (bâtiment d'habitation, hangar et grange) situés sur les parcelles aujourd'hui cadastrées A256, 260 et 262 (anciennement cadastrées A 208, 237 et 238), comme indiqué sur les documents ci-joints.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à ma demande,

Melle Flora Gueguen





***Avis du Commissaire Enquêteur :** Avis favorable avec une étoile jaune pour le bâtiment d'habitation et des étoiles grises pour les deux autres bâtiments*

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

La demande concerne des bâtiments avec un et sans intérêt architectural situés dans un corps de ferme agricole. Après vérification auprès de la commune, l'activité agricole vient de cesser, ne générant plus de périmètre de réciprocité agricole.

La demande est acceptée car les bâtiments faisant l'objet de la demande sont situés à moins de 100 m d'un bâtiment d'exploitation agricole, et de ce fait rentre dans les critères retenus par Isigny-Omaha Intercom pour permettre d'identifier un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Une étoile grise sera ajoutée pour le bâtiment sans intérêt architectural et des rouges pour les autres ayant un intérêt architectural.

Contribution n°19 (Courrier) Nouvelle



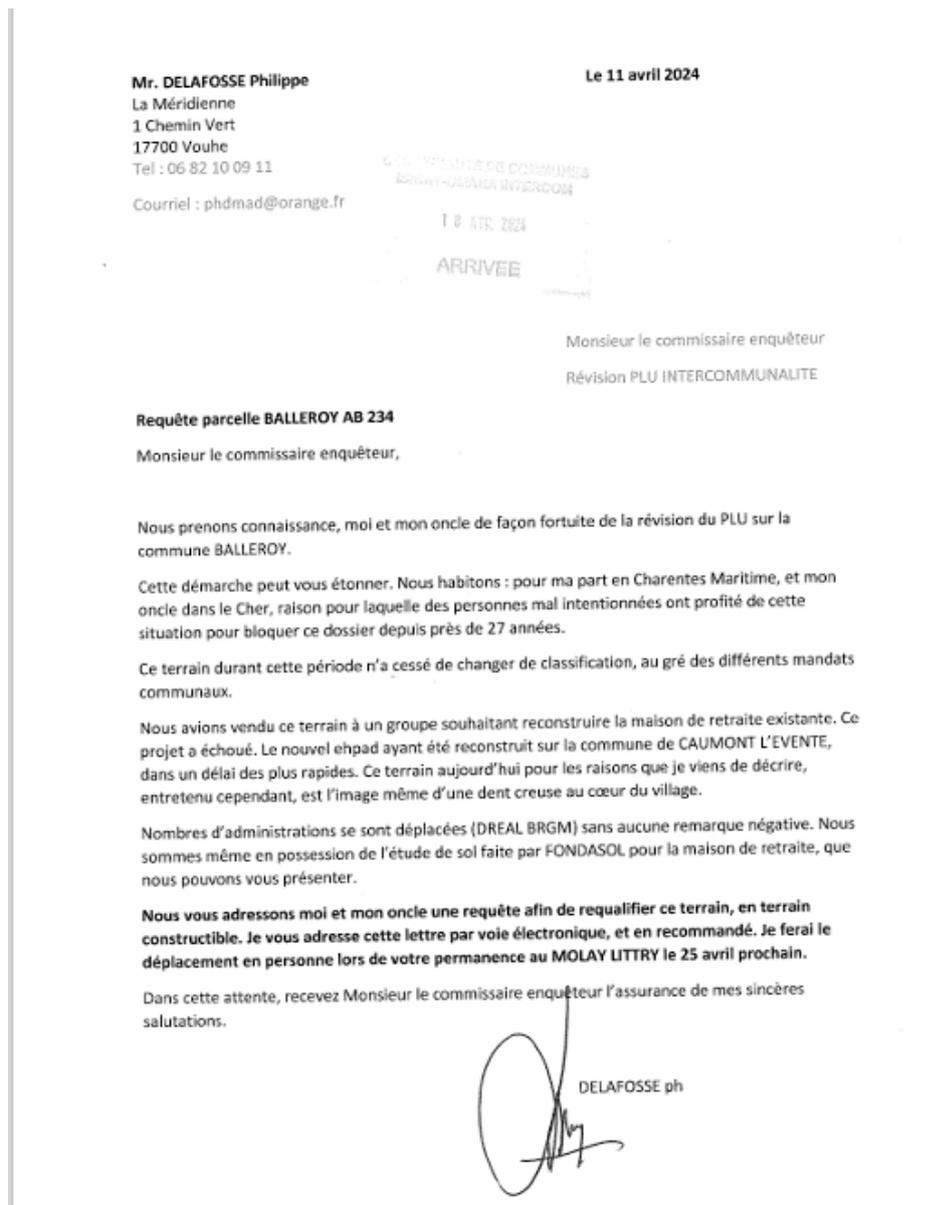
Modifier

Analyser

Proposée par Philippe DELAFOSSE

Déposée le jeudi 18 avril 2024 à 16h16

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.



Avis du Commissaire Enquêteur : à relier aux contributions 14/16/17

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-Omah Intercom

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

Contribution n°20 (Web) Nouvelle



Proposée par DEPORTE HENRI AGRIAL

Déposée le jeudi 18 avril 2024 à 18h01

Monsieur le commissaire enquêteur Je fais suite à notre rencontre avec les élus de l'intercom Isigny Omaha du 12 avril 2024. Nous demandons que le règlement de la zone section ZC - parcelle 0179 classé Ax sur laquelle nous avons le magasin La Maison.fr...

Contribution N°20 (Web)

Proposée par DEPORTE HENRI AGRIAL (h.deporte@agrial.com)

299 Route des Brouaises

14230 Isigny sur mer

Déposée le jeudi 18 avril 2024 à 18h01

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP: ?



Monsieur le commissaire enquêteur

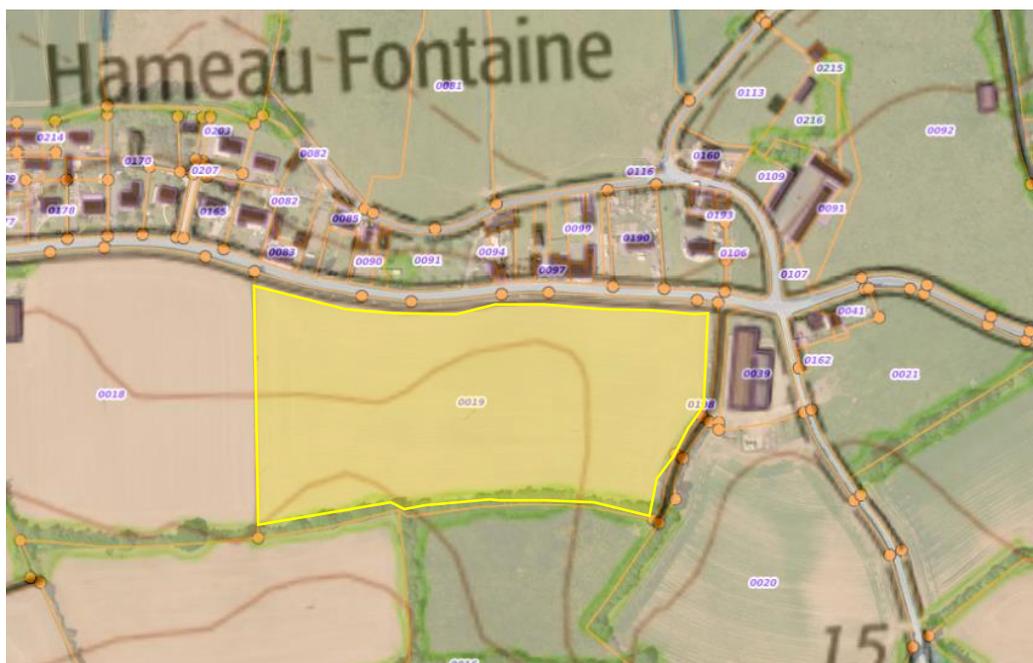
Je fais suite à notre rencontre avec les élus de l'intercom Isigny Omaha du 12 avril 2024.

Nous demandons que le règlement de la zone section ZC - parcelle 0179 classé Ax sur laquelle nous avons le magasin La Maison.fr (DISTRICO - Coopérative AGRIAL) au 299 route des Brouaises à Isigny sur mer soit modifié. Nous souhaitons agrandir le magasin La Maison.fr et nous demandons que le règlement du STECAL qui limite la surface d'extension des constructions existantes de 30% soit augmenté pour atteindre 50% d'augmentation de surface possible.

Je suis disponible selon votre demande pour de plus amples explications.

Je vous remercie de votre attention, veuillez agréer, monsieur le commissaire l'expression de mes salutations distinguées

Henri DEPORTE COOPERATIVE AGRIAL - DISTRICO



Avis du Commissaire Enquêteur : Cette parcelle ayant une contenance de 40410 ares est trop importante pour l'usage envisagé d'une extension d'un magasin, même à orientation économie agricole. Donc le Commissaire Enquêteur suggère qu'il soit procédé à un détachement de parcelle sur la partie Est, concernée par l'emprise future de l'extension envisagée, et pour cette nouvelle parcelle, émet un avis favorable. Par contre, il ne saurait être question de modifier le zonage pour la totalité de la parcelle, ceci obérant les possibilités d'usage ultérieures.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

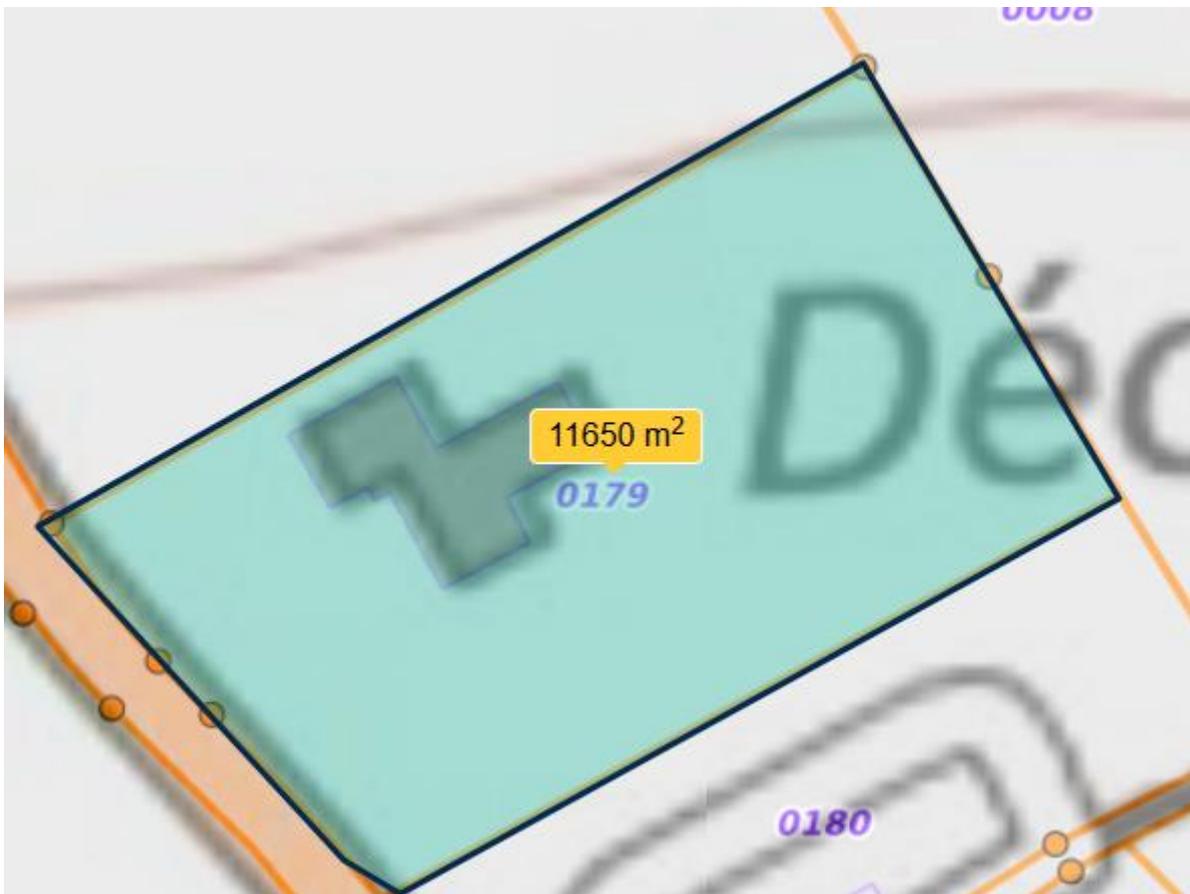
Les plans de localisation précédents sont incorrects (la commune nouvelle d'Isigny-sur-Mer est constituée de plusieurs communes ayant une référence cadastrale presque semblable).

Le site d'Agrial est située sur la commune historique d'Isigny-sur-Mer, au Sud de la RN13 (voir carte ci-après).



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.

Après retour du mémoire en réponse du syndicat, le commissaire enquêteur s'est à nouveau penché sur cette demande :





Avis du Commissaire Enquêteur : Cette parcelle ayant une contenance de 11650 ares et le magasin ne couvrant que 800 m², 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.

Contribution n°21 (Web) Nouvelle

 Analyser

 Proposée par LEFEVRE MEDHI

 Déposée le lundi 22 avril 2024 à 10h22

Bonjour, Je vous écris ce mail, suite à demande à ma mairie de saint pierre du mont 14450 . J'ai pour projet de réhabiliter la parti droite de mon habitation, afin d'agrandir ma maison personnelle et de faire un gite avec accès PMR et équipements PMR. Je...

Contribution N°21 (Web)

👤 Proposée par LEFEVRE MEDHI



[Modérer la contribution](#)

🕒 Déposée le lundi 22 avril 2024 à 10h22

🏠 Contribution(s) web provenant de la même adresse IP: [N°17](#) ?

Bonjour,

Je vous écris ce mail, suite à demande à ma mairie de saint pierre du mont 14450 .

J'ai pour projet de réhabiliter la parti droite de mon habitation, afin d'agrandir ma maison personnelle et de faire un gîte avec accès PMR et équipements PMR.

Je vous aient mis en pièce jointe la photo de ma maison (parti gauche) et (à droite) la parti que je souhaite réhabiliter .

J'ai espoir d'une réponse assez rapide car j'ai commencé les devis et j'aimerais faire les travaux à partir de septembre (en croisant les doigts d'une réponse positive de votre part ...) Je vous joints une seconde photo avec en jaune la parti agrandissement de mon espace personnel, et en rouge la parti gîte PMR envisager.

Cordialement mr lefevre mehdi
(Parcelles B231 et B232 à Saint-Pierre-du-Mont)

Envoyé depuis l'application Mail Orange





Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable à un étoilage de cette structure.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

La demande concerne des bâtiments architecturaux mais situés à côté de bâtiments ayant encore un usage agricole.

La demande est refusée car les bâtiments faisant l'objet de la demande sont situés 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.



□ Contribution n°22 (Web) Nouvelle



Proposée par Arrivet

🕒 Déposée le lundi 22 avril 2024 à 20h58

Le projet de modification du PLU de Grandcamp-Maisy paraît bien étonnant et en opposition avec les suffrages exprimés lors des dernières élections municipales. Grandcamp a besoin de logements pour accueillir des familles, des commerces pour faire vivre les...

Contribution N°22 (Web)

Proposée par Arrivet (larrivet@free.fr)

📍 32 quai Crampon

📍 14450 Grandcamp maisy

🕒 Déposée le lundi 22 avril 2024 à 20h58

📄 Contribution(s) web provenant de la même adresse IP: ?



⚠️ Modérer la contribution

Le projet de modification du PLU de Grandcamp-Maisy paraît bien étonnant et en opposition avec les suffrages exprimés lors des dernières élections municipales. Grandcamp a besoin de logements pour accueillir des familles, des commerces pour faire vivre les habitants, d'une école pour y scolariser les enfants, d'un médecin pour soigner la population. Une résidence touristique ne répond pas du tout à ces besoins, voire s'y oppose en faisant monter les loyers et en accentuant le différentiel de population saisonnière.

Une majorité de la population grandcopaise est fermement opposée à ce projet.

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.*

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :

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

Contribution n°23 (Web) Nouvelle



Proposée par le barbey claud
Déposée le mardi 23 avril 2024 à 21h16

En tant que propriétaire du corps de ferme La Durredant, à LA BAZOQUE(14490), je souhaiterais faire procéder à l'étoilage des bâtiments pour lesquels la démarche n'a pas encore été entamée. Ma demande concerne l'ensemble des bâtiments situés sur le parcelle...

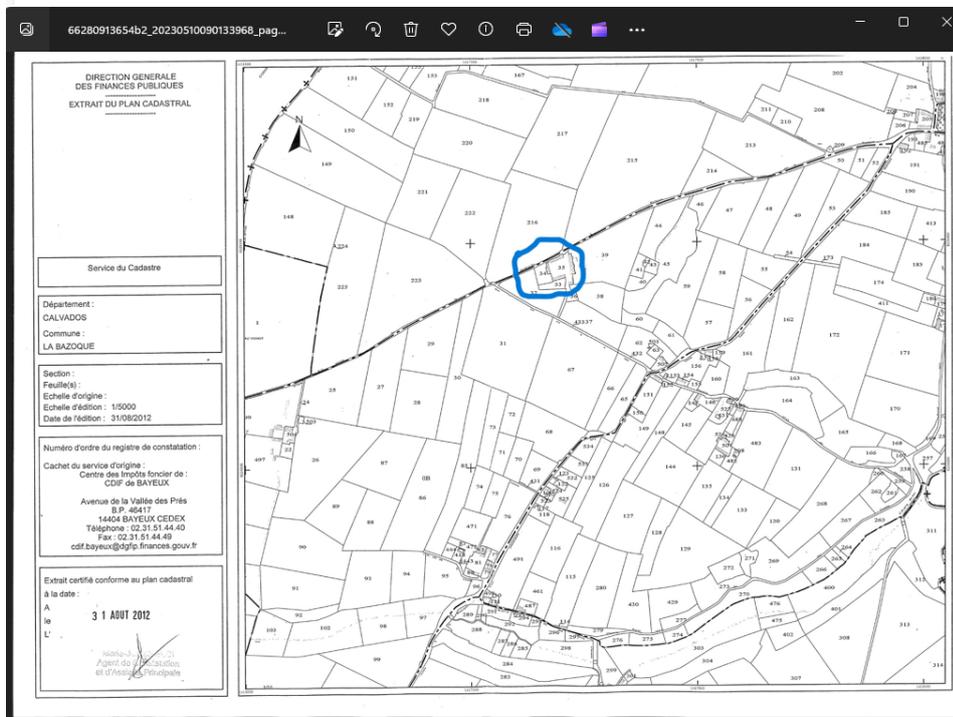
Contribution N°23 (Web)

Proposée par le barbey claud (flebs50@free.fr)
la durredant
14490 LA BAZOQUE
Déposée le mardi 23 avril 2024 à 21h16
Contribution(s) web provenant de la même adresse IP: ?



En tant que propriétaire du corps de ferme La Durredant, à LA BAZOQUE(14490), je souhaiterais faire procéder à l'étoilage des bâtiments pour lesquels la démarche n'a pas encore été entamée. Ma demande concerne l'ensemble des bâtiments situés sur la parcelle cadastrée N°35 comme indiqué sur les documents ci-joint.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à ma demande,





***Avis du Commissaire Enquêteur :** cet ensemble immobilier en très bon état, s'inscrit dans les structures des exploitations agricoles à cour fermée très classiques dans le Bessin et le Bocage normand. A ce titre, le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable.*

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom :

La demande concerne 3 bâtiments d'intérêt architectural qui respectent les critères d'identification demandés par Isigny-Omaha Intercom. La demande est acceptée.

Contribution n°24 (Web) Nouvelle



Proposée par SELARL JURIADIS
Déposée le mercredi 24 avril 2024 à 09h31

Vous trouverez ci-joint la demande de modification partielle du Plan local d'urbanisme intercommunal adressée à la Communauté de Communes Isigny-Omaha-Intercom.



David GORAND
Ancien Billetier
Spécialiste en Droit Public
Qualification Spécifique Droit des Collectivités Locales
contact.public@juriadis-avocats.com

Nicolas DELAPLACE
Inscrit au Barreau de Caen
delaplace@juriadis-avocats.com

Marie-Cécile GODARD
Avocate

Arnaud DEBUYS
Spécialiste en Droit Public
Inscrit au Barreau de Caen
contact.public@juriadis-avocats.com

Anne LERABLE
Inscrite au Barreau de Caen
contact.public@juriadis-avocats.com

Marie LE BRET
Inscrite au Barreau de Caen
lebr@juriadis-avocats.com

Fatiha AKLI
Spécialiste en Droit Public
Inscrite au Barreau de Paris
contact.public@juriadis-avocats.com

Associés associés

Laura MURIS
Quentin VINCENT
Cindy SANSON
Elisabeth GUTTON
Margaux CHALES

Associés Collaborateurs

Maxime VALENTIN
Avocat
Diplômé CIPRE

Communauté de Communes d'ISIGNY-OMAHA INTERCOM
1336 route de Balleroy
14330 LE MOLAY-LITTRY

À Caen,
Le 23 avril 2024

Réf. : Affaire : MAUGER C/ PLU MAISONS
N/Réf. : 24.21349/DG/EG
Responsable du dossier : David GORAND
Par LRAR n°1A 209 104 2626 4

Objet : demande de modification partielle du Plan local d'urbanisme intercommunal

Monsieur le Président,

Je prends votre attache en qualité de Conseil de l'indivision MAUGER, propriétaire des parcelles cadastrées 391 section A n°583, 581 et 588 sises chemin de la Planche au Marquis sur le territoire de la Commune de MAISONS :



SELARL JURIADIS - www.juriadis-avocats.com
Caen (siège social) : 72, rue des Rives - 14000 CAEN - ☎ 02 31 38 77 77 - ✉ 02.31.38.63.74
Coutances : 9, Rue sur de Palais de Justice - 50200 COUTANCES - ☎ 02 31 48 33 08 - ✉ 02.31.47.21.43
Paris : 7, rue d'Assas - 75006 PARIS - ☎ 06 48 91 89 89 - ✉ 01 42 46 72 89
Rennes : 11, rue des Arènes - 35000 RENNES - ☎ 02 31 36 33 97 - ✉ 02 31 36 43 74
SELARL RHAZARD GORAND THOUVENIN DELAPLACE GODARD DEBUYS LERABLE LE BRET AKLI
RCS CAEN 512 341 992 (RIBOT CAEN 512 341 992 0887) RIBOT COUTANCES 512 341 992 8002 (RIBOT PARIS 512 341 992 8003)



Ces parcelles sont actuellement classées en zone N par le Plan local d'urbanisme intercommunal :



L'indivision MAUGER vous demande de bien vouloir procéder à la modification de ce classement en application des dispositions de l'article L. 243-1 du code des relations entre le public et l'administration.

En effet, ce classement repose sur des faits matériellement inexacts et s'avère entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

L'unité foncière doit être classée en zone U ou à tout le moins dans un secteur constructible.

Dans un arrêt rendu le 22 février 2016, le Conseil d'Etat a eu l'occasion de rappeler un principe aussi ancien que constant :

« qu'il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction ; qu'ils peuvent être amenés, à cet effet, à modifier le zonage ou les activités autorisées dans une zone déterminée, pour les motifs énoncés par les dispositions citées ci-dessus ; que leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts ; » (C.E., 22 février 2016, n°367901 ; dans le même sens plus récemment CAA Nantes, 6 mars 2020, n°19NT03298 ; CAA Nantes, 6 mai 2022, n°21NT02587 ; TA Caen, 4 juin 2020, n°1803046).

Sur ce fondement, le classement de parcelles en zone N fondé sur des faits matériellement inexacts est jugé illégal (TA Toulouse, 30 mars 2021 n° 1902329 et 1902709).

De même, la délibération d'un conseil municipal classant une parcelle en zone N alors que ce classement est entaché d'erreur manifeste d'appréciation doit être annulée (CAA Nantes, 26 octobre 2016, n°15NT01151).

Sur l'inexactitude matérielle des faits, il est aisé de constater que la délimitation de la zone Uh a été réalisée sans tenir compte du caractère bâti des parcelles voisines.

En effet, la confrontation entre la vue satellite et le règlement graphique est révélatrice de l'erreur commise dans la consistance des terrains classés en zone N :



Permis de construire délivré le 27 octobre 2023



Superposition du règlement graphique et de la vue aérienne



Entouré la Zone Uh, coloriée en rouge, la zone bâtie en vert, la propriété de l'indivision MAUGER

Le classement en zone N résulte d'une prise en compte du cadastre au moment de l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal, sans tenir compte des autorisations d'urbanisme d'ores et déjà délivrées.

Le classement repose ainsi sur des faits matériellement inexacts puisqu'il ne prend pas en compte le bâti existant à vocation d'habitation.

Sur l'erreur manifeste d'appréciation, l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme prévoit que :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

Le Rapport de présentation classe la Commune de MAISONS au sein des communes dont le bourg est mité, soit composé de petites tâches urbanisées autour de croisements de voies (page 8 et suivantes du rapport de présentation).

Ce document indique, en référence aux dispositions du SCOT, que ces petites tâches d'urbanisation sont autant de points sur lesquels peuvent se greffer de l'habitat, qu'il soit pavillonnaire diffus, compact autour d'un mas agricole ou en lotissement dans le cas de constructions contemporaines.

Le rapport de présentation indique enfin que le hameau au sein duquel sont implantées les parcelles de ma cliente est l'une de deux zones urbanisées principales de la Commune de MAISONS (page 237 du rapport de présentation).

Surtout, le Projet d'aménagement et de développement durable prévoit de modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Pour réaliser cet objectif, ce document prévoit de stopper le mitage et limiter l'étalement urbain, tout en tirant profit des dents creuses et des parcelles densifiables pour conforter les zones déjà urbanisées.

En outre, le règlement définit la zone N comme *« regroupant les espaces naturels, peu ou pas urbanisés. Ces terrains ont vocation à maintenir leur caractère naturel »* alors que la zone Uh est définie comme *« correspond aux noyaux bâtis mixtes à vocation principale d'habitat qui, sans constituer pour autant des polarités d'Isigny-Omaha Intercom, rassemblent au minimum 15 logements et/ou ont un rôle symbolique (centre de vie d'une ancienne commune, etc.) »*.

En l'espèce, le classement des parcelles cadastrées 391 section A n°583, 581 et 588 procède d'une erreur manifeste d'appréciation.

En effet, il s'agit d'une parcelle, incluse au sein d'une zone urbanisée et ne présentant aucun caractère naturel à protéger.

Son urbanisation permettra de combler une dent creuse conformément à la volonté des auteurs du Plan local d'urbanisme.

Il résulte de tout ce qui précède que le classement en zone N de ces parcelles est illégal et doit être modifié pour que l'unité foncière considérée soit classée en zone ou en secteur constructible.

Pour ces raisons, l'indivision MAUGER vous demande de bien vouloir procéder à la modification partielle du Plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Isigny-Omaha-Intercom.

Je vous remercie de bien vouloir me tenir informé des suites que vous entendez donner à cette demande.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

David GORAND
Avocat associé

Avis du Commissaire Enquêteur

Profils altimétriques

Numéro 1 : depuis la Drôme jusqu'aux parcelles concernées.



Profil numéro 2, longitudinal, montrant la présence de discontinuités à la cote 50 à 80



Profil numéro 3 dans la parcelle située exactement au sud ouest montrant la présence d'une paléoperte karstique de la Drôme (période post wurmienne vraisemblable), devenue une micro-zone humide d'intérêt de biodiversité.



La zone N concernée par la demande se situe dans un secteur où des phénomènes karstiques importants existent. La présence d'une paléo-perte sur la parcelle 586 doit inciter à la plus grande prudence.



Carte géologique

Maisons La Poste 7	X : 375,250 Y : 1113,725 Z : +25	0 - 5,60 : alluvions 5,60 - 13 : Calcaires bajociens 13 - 24 : Mâlière (Aalénien) 24 - 26 : Tonnacien	+ 22,20 + 15 + 4
--------------------------	--	--	------------------------

Les notes techniques rédigées par le Professeur Claude Pareyn (géologue agrégé 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 fluviales 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, 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.

Contribution n°25 (Courrier) Nouvelle



Modifier

Analyser

Proposée par Aymeric de Nadaillac

Déposée le jeudi 25 avril 2024 à 12h46

Bonjour Monsieur le maire, Bonjour Madame Alonso, Bonjour Monsieur, Nous avons la joie d'acquérir une maison et un hangar au 20 rue de l'Eglise à Aure sur mer. Nous souhaiterions y faire des travaux afin d'embellir cet achat pour y passer une partie de...

Contribution N°25 (Courrier)

Proposée par Aymeric de Nadaillac



Modifier

Modérer la contribution

Déposée le jeudi 25 avril 2024 à 12h46

Bonjour Monsieur le maire,
Bonjour Madame Alonso,
Bonjour Monsieur,

Nous avons la joie d'acquérir une maison et un hangar au 20 rue de l'Eglise à Aure sur mer.
Nous souhaiterions y faire des travaux afin d'embellir cet achat pour y passer une partie de l'année car le siège de l'entreprise de ma femme est à Caen.

Cet achat comprend un hangar en zone Ua constructible mais en zone inondable et une zone 133 en zone N non constructible.

Nous savons qu'il faudra surélever le sol si nous souhaitons viabiliser le hangar comme nous l'a indiqué le service instructeur du bassin lors de notre demande de CUB

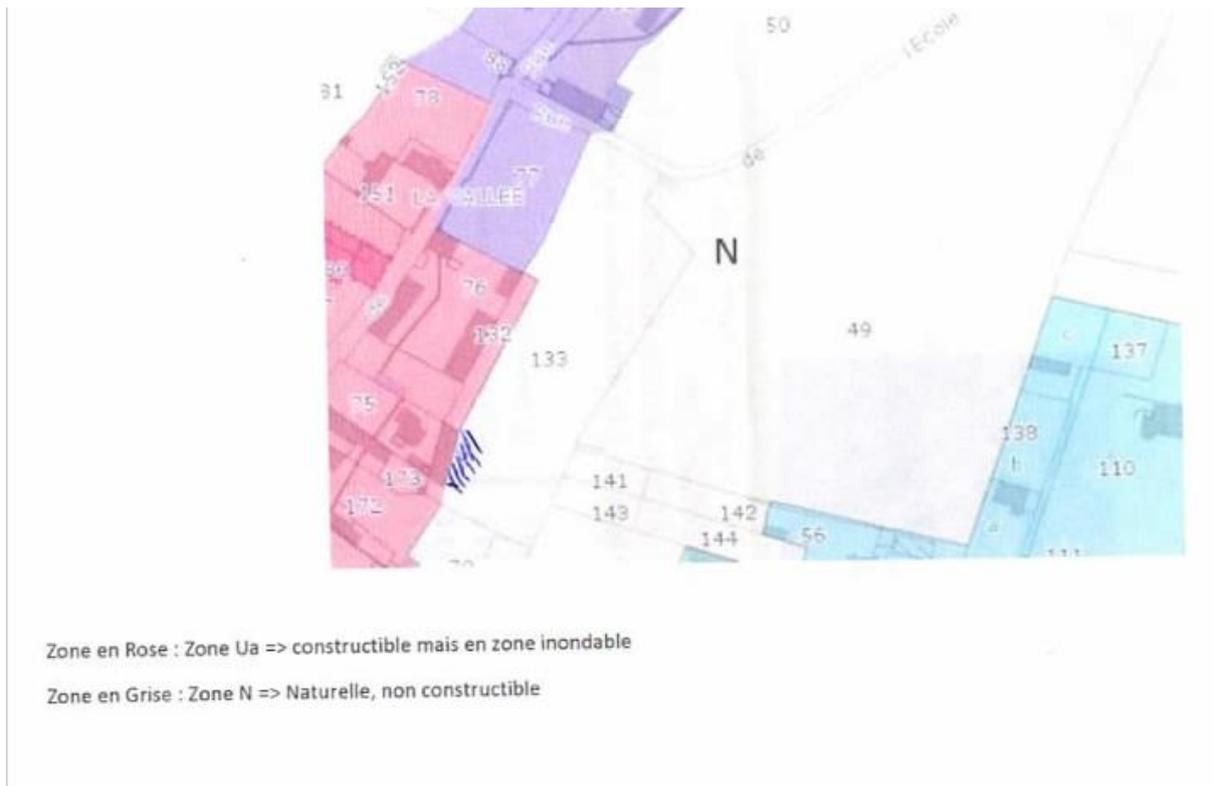
Ce hangar a un prolongement au sol en pierre que j'ai hachuré sur le plan que vous trouverez en pièce jointe .
Nous souhaiterions savoir si cette partie avait une chance de passer aussi en zone Ua afin d'embellir encore plus le hangar.

Notre requête est aussi motivée par le fait que le hangar n'étant pas très haut, l'élévation dû à la zone inondable lui ferait perdre du volume et cette extension de surface compenserait cette perte de volume.

Enfin cette extension potentielle serait enclavée et n'aurait aucun vis-à-vis.
les parcelles 141 et 143 nous appartenant.
les autres parcelles autour sont surélevées et en zone N.

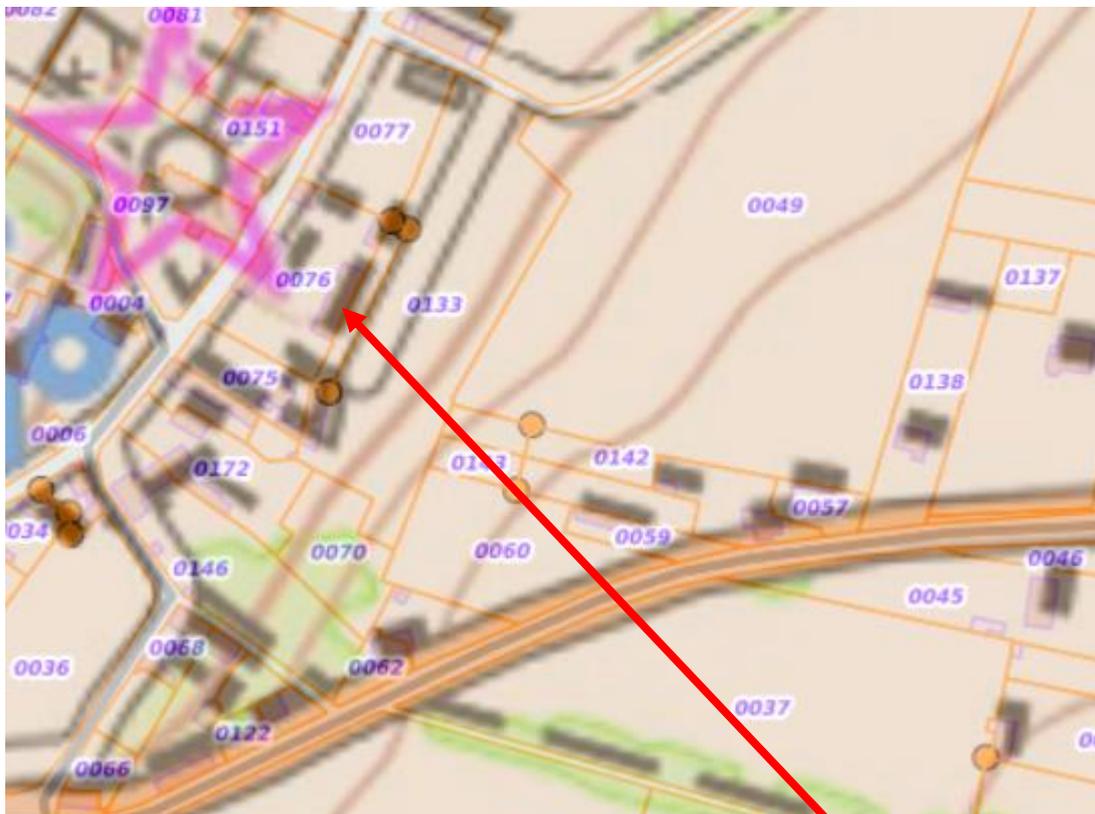
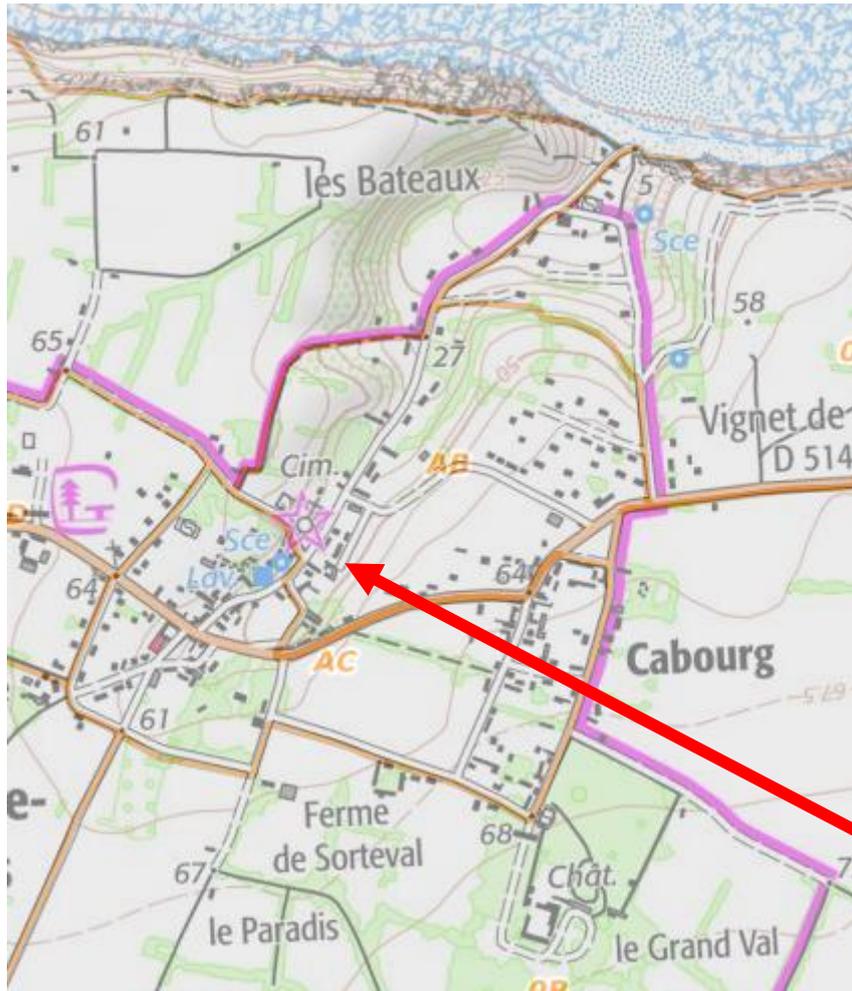
En espérant avoir retenu votre attention, je me tiens à votre disposition au 0688962025.

Cordialement
Aymeric de Nadaillac



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.

Contribution n°26 (Courrier) Nouvelle



Proposée par Aline CHARLIER - LE GUERN

Déposée le vendredi 26 avril 2024 à 15h02

Bonjour, Nous sommes actuellement propriétaires du Domaine Le Vivier, sis 987 Route de Lignerolles 14490 CASTILLON et nous avons pour projet de créer une petite salle de réception dans un bâtiment actuellement inutilisé. Dans le cadre de la modification...

Contribution N°26 (Courrier)

Proposée par Aline CHARLIER - LE GUERN



Déposée le vendredi 26 avril 2024 à 15h02

Bonjour,

Nous sommes actuellement propriétaires du Domaine Le Vivier, sis 987 Route de Lignerolles 14490 CASTILLON et nous avons pour projet de créer une petite salle de réception dans un bâtiment actuellement inutilisé.

Dans le cadre de la modification du PLUi, nous aimerions savoir s'il serait possible de changer la destination du bâtiment situé au sud de la parcelle cadastrée C 466 afin de réaliser notre projet.

La propriété étant composée actuellement de plusieurs gîtes, cela permettrait de proposer la location de la salle pour des petits événements, en plus des couchages, et ainsi donner une utilité à ce bâtiment.

En vous remerciant par avance du soin que vous apporterez à cette demande.

Restant à votre disposition,

Cordialement.

Aline CHARLIER - LE GUERN

06.71.91.32.03

Contribution n°27 (Web) Nouvelle



👤 Proposée par Charlier Aline

🕒 Déposée le samedi 27 avril 2024 à 13h10

Bonjour, Nous sommes actuellement propriétaires du Domaine Le Vivier, sis 987 Route de Lignerolles 14490 CASTILLON et nous avons pour projet de créer une petite salle de réception dans un bâtiment actuellement inutilisé. Dans le cadre de la modification...

Contribution N°27 (Web)

👤 Proposée par Charlier Aline (charlieraline@yahoo.com)

📍 987 route de lignerolles

📍 14490 Castillon

🕒 Déposée le samedi 27 avril 2024 à 13h10

🌐 Contribution(s) web provenant de la même adresse IP: ?



Bonjour,

Nous sommes actuellement propriétaires du Domaine Le Vivier, sis 987 Route de Lignerolles 14490 CASTILLON et nous avons pour projet de créer une petite salle de réception dans un bâtiment actuellement inutilisé.

Dans le cadre de la modification du PLUi, nous aimerions savoir s'il serait possible de changer la destination du bâtiment situé au sud de la parcelle cadastrée C 466 afin de réaliser notre projet.

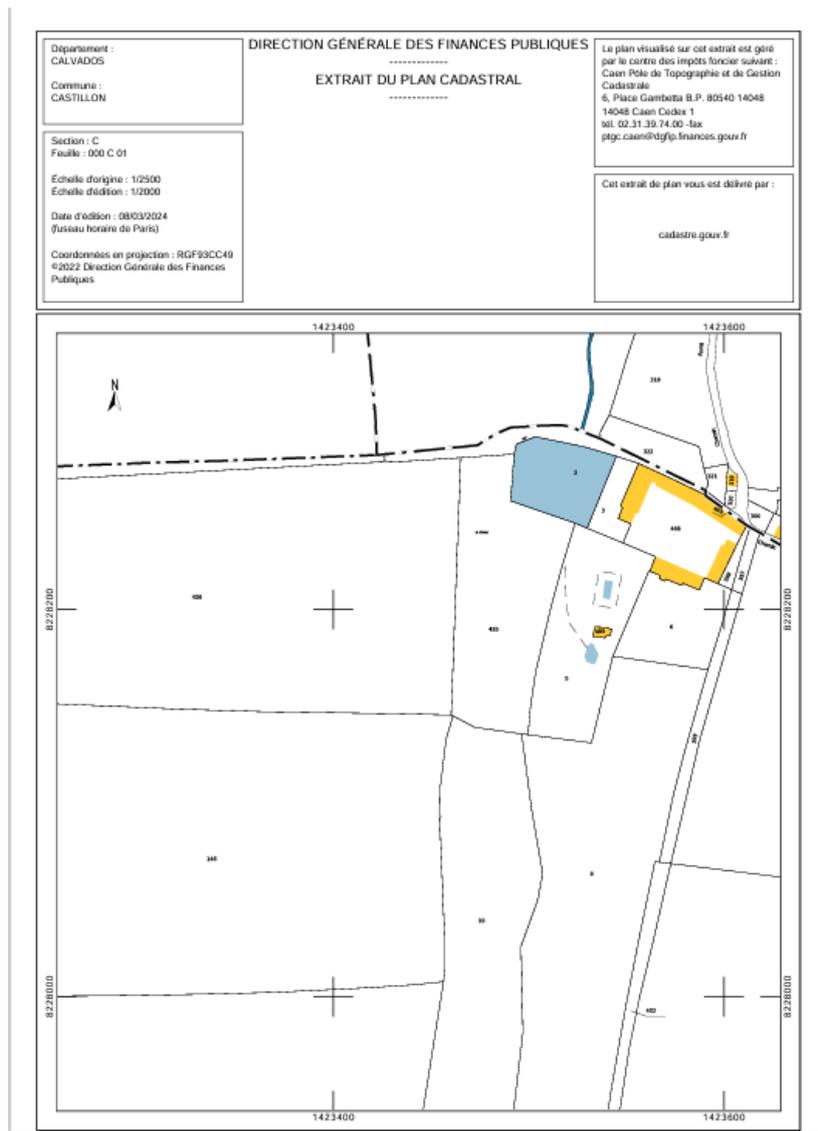
La propriété étant composée actuellement de plusieurs gîtes, cela permettrait de proposer la location de la salle pour des petits événements, en plus des couchages, et ainsi donner une utilité à ce bâtiment.

En vous remerciant par avance du soin que vous apporterez à cette demande.

Restant à votre disposition,

Cordialement.

Mr et Mme CHARLIER



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.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

La demande concerne 1 bâtiment d'intérêt architectural qui respecte les critères d'identification demandés par Isigny-Omaha Intercom. La demande est acceptée.



Contribution N°28 (Web)

Proposée par lepoultier yoan (lepoultieryoan@outlook.fr)

2967 route des haies

14240 CORMOLAIN

Déposée le samedi 27 avril 2024 à 17h04

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP: ?



Modérer la contribution

bonjour,

Nous sommes actuellement propriétaires d'une maison d'habitation a cormolain 14240 2967 route des haies et de la parcelle attenante.

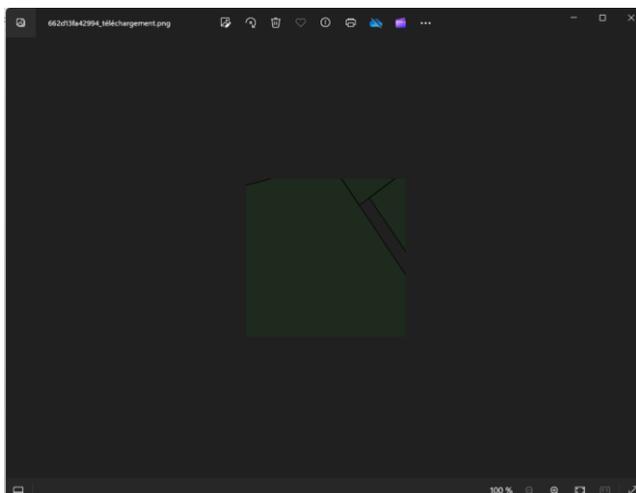
Dans le cadre de la modification du PLUI, nous aimerions changer la destination des parcelle cadastrée N 281 et N 279 afin de réalisé nos projets

Suite a la création de mon entreprise en 2021 EURL lepoultier yoan terrassement aménagement loccation, l'entreprise en plein développement d'ou l'utilité d'un batiment pour l'entretien du materiel stokage de fourniture et d'un vésiiaire et sanitaire afin de recevoir au mieux les futurs salariés, afin de présenter au mieux l'image de l'entreprise.

En vous remerciant par avance du soin que vous apporterez a cette demende restant a votre disposition.

cordialement

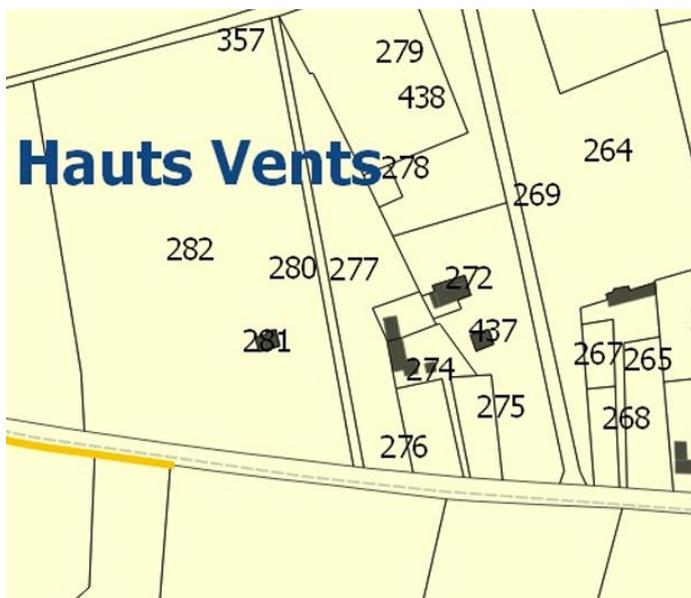
LEPOULTIER yoan



Avis du Commissaire Enquêteur :

Réponse d'isigny-Omaha Intercom

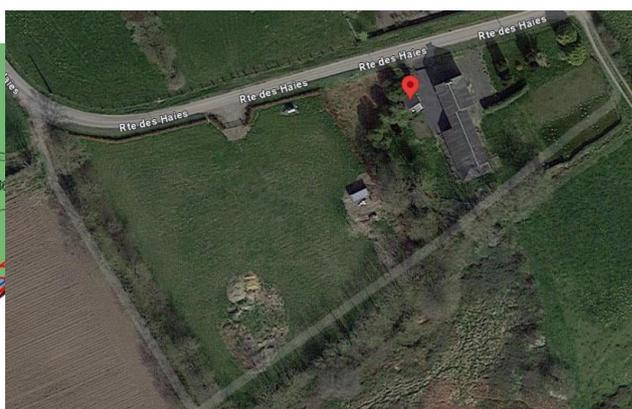
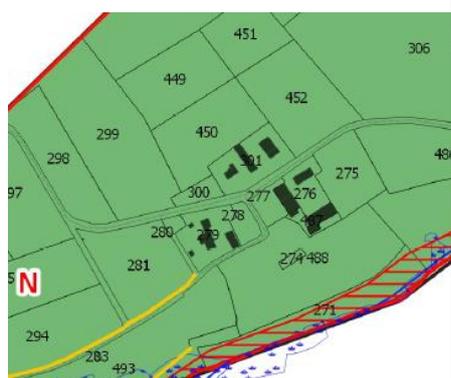
Isigny-Omaha Intercom n'accède pas à cette demande. Des STECAL n'ont été mis en place au PLUi que pour des activités existantes à la date d'approbation du PLUi. En cas de souhait d'une nouvelle activité, celle-ci devra s'installer dans les zones d'activités dédiées.



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

Le plan précédent est incorrect. Il faut se référer aux plans suivants :



Contribution N°29 (Web)

Proposée par Anquetil Coralie et Geoffrey - Legovic Marceau - Mouchel

Annabelle - Anquetil Liliane - Da Cruz Coutinho Jocelyne

(coralie.brault@hotmail.fr)

chemin aux pretres

14450 Grandcamp-Maisy

Déposée le dimanche 28 avril 2024 à 10h48

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP: ?



Modérer la contribution

Bonjour,

Nous souhaitons exprimer notre avis sur le projet de modification du PLU de Grandcamp-Maisy.

Nous sommes habitants du Chemin aux prêtres, nous serons donc au plus près des futures nouvelles constructions.

Concernant le projet de résidence sénior, pour lequel nous ne sommes pas opposés, il entraînera, par exemple, en fonction de son emplacement sur la zone dédiée une obstruction partielle ou complète d'une vue mer dégagée que certains d'entre nous ont de leur maison, ce que nous refusons. Nous allons donc suivre ce projet de très près et demandons à être concerté et que des accords soient trouvés. En tant qu'habitants résidents, nous trouvons normal d'être entendus et compris à ce sujet, car c'est une perte importante.

Il en est de même pour le projet de résidence touristique.

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...

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

Isigny-Omaha Intercom prend acte de la demande de concertation pour la réalisation de ce projet. Une réunion publique pourra peut-être être envisagée avec la commune et le porteur de projet.

Contribution n°30 (Web) Nouvelle



Proposée par LE MOING Andy
Déposée le lundi 29 avril 2024 à 16h08

Bonjour, Je suis propriétaire d'un hôtel restaurant sur la commune d'Osmanville et j'envisage une mise aux normes de sécurité et accessibilité, avec aménagement d'une chambre PMR au RdC, ainsi que l'agrandissement de la salle restaurant permettant de garder...

Contribution N°30 (Web)

Proposée par LE MOING Andy (anlemoing@laposte.net)
9 Rue du Bourg
14230 OSMANVILLE
Déposée le lundi 29 avril 2024 à 16h08
Contribution(s) web provenant de la même adresse IP: ?



Bonjour,

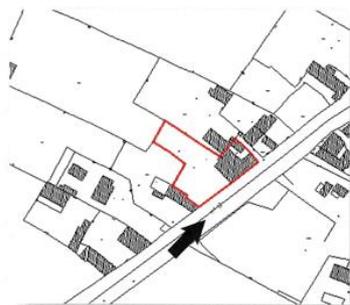
Je suis propriétaire d'un hôtel restaurant sur la commune d'Osmanville et j'envisage une mise aux normes de sécurité et accessibilité, avec aménagement d'une chambre PMR au RdC, ainsi que l'agrandissement de la salle restaurant permettant de garder le même nombre de couvert mais facilitant la circulation dans la salle de restaurant.

Ma demande déposée en date du 19 avril dernier me permet pas la réalisation des travaux à cause du zonage du terrain.

En effet, mon terrain est en zone N par conséquent l'extension est interdit ainsi que la démolition partielle de la véranda existante.

Par conséquent je demande que mon terrain soit zoné en NL ou NX permettant la réalisation de mon projet. Comptant sur votre compréhension.

Bien cordialement.
M. LE MOING Andy

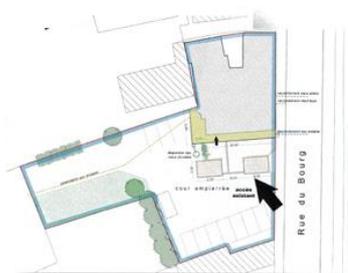


repérage de la vue

SCI LEMOING IMMO
"RELAIS DES AMIS"
Travaux de rénovation
11 rue du Bourg - 14230 OSMANVILLE
**DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
PC 6 - DOCUMENT GRAPHIQUE**



PHOTOMONTAGE

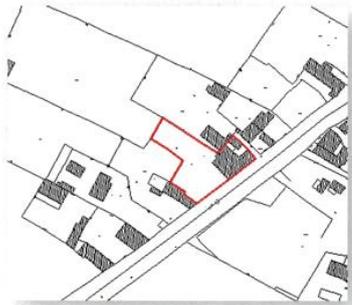


repérage de la vue

SCI LEMOING IMMO
"AU RELAIS DES AMIS"
Travaux de rénovation
11 rue du Bourg - 14230 OSMANVILLE
**DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
PC 7 - VUE PHOTOGRAPHIQUE
vue proche**



VUE PROCHE



SCI LEMOING IMMO
"RELAIS DES AMIS"
Travaux de rénovation
11 rue du Bourg - 14230 OSMANVILLE
DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
PC 8 - VUE PHOTOGRAPHIQUE
vue lointaine



***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.

Contribution n°31 (Web) Nouvelle



👤 Proposée par Renaud Byrne

🕒 Déposée le lundi 29 avril 2024 à 17h09

Bonjour, Je vous écris en réponse à l'enquête publique concernant le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme d'Isigny-Omaha-Intercom. Mon commentaire se concentre sur l'accessibilité aux parcelles 95 et 96 situées dans l'OAP 60-a, dans le Hameau...

Contribution N°31 (Web)

👤 Proposée par Renaud Byrne

🕒 Déposée le lundi 29 avril 2024 à 17h09



🌐 Contribution(s) web provenant de la même adresse IP: ?

Bonjour,

Je vous écris en réponse à l'enquête publique concernant le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme d'Isigny-Omaha-Intercom. Mon commentaire se concentre sur l'accessibilité aux parcelles 95 et 96 situées dans l'OAP 60-a, dans le Hameau du Guerrier à Les Oubeaux.

Il est mentionné dans l'OAP 60-a que l'accès aux parcelles 95 et 96 doit se faire par un nouvel accès traversant les parcelles 429, 93 et 94, tel qu'indiqué sur la pièce graphique correspondante (voir OAP ci joint). Cependant, je souhaite souligner une problématique concernant cette disposition. Actuellement, les parcelles 95 et 96 sont regroupées en un seul terrain à vendre, résultant d'une succession gérée par l'étude de maître Rodolphe Péan. Contrairement à ces parcelles, les parcelles 429, 93 et 94, également situées dans l'OAP 60-a, ne sont pas affectées par cette succession. Par conséquent, si un acquéreur souhaite acheter les parcelles 95 et 96 pour y construire deux logements conformément aux prescriptions (10 logements/ha, environ 1800m² constructibles pour les parcelles 95 et 96), il se trouve dans l'impossibilité d'accéder à ces logements tant que le nouvel accès prévu dans l'OAP n'a pas été créé sur les parcelles 429, 93 et 94. Il est important de noter que les propriétaires de ces dernières parcelles n'ont actuellement pas manifesté l'intention de vendre ni de réaliser des travaux conformément à l'OAP 60-a.

Par ailleurs, je tiens à souligner qu'il existe déjà un accès existant aux parcelles 95 et 96, matérialisé notamment par un portail le long de la route du Hameau du Guerrier. Dans cette optique, je propose une modification de l'OAP afin de permettre l'accès aux parcelles 95 et 96 par ce portail et le chemin d'accès existant, en traversant la frange paysagère à créer. La sécurisation de cet accès pourrait être réalisée par exemple, en ouvrant la frange paysagère et le mur en pierre existant sur une hauteur et une largeur appropriées pour assurer une bonne visibilité, et/ou en installant un miroir routier sur la route du côté opposé de l'accès du portail.

Sans cette modification, la réalisation de logements sur les parcelles 95 et 96, potentiellement imminente étant donné que le terrain est en vente, serait impossible sans la réalisation de travaux pour créer l'accès sur les parcelles 429, 93 et 94. À ce jour, ces travaux ne sont pas planifiés, et les parcelles en question ne sont pas mises en vente. Vous trouverez en pièce jointe à ce courriel l'OAP-60a pour référence ainsi que les photos de l'accès existant à la parcelle (Annexe accès existant.pdf).

Je vous remercie de prendre en considération ces remarques dans le cadre de l'enquête publique et d'effectuer les modifications nécessaires à l'OAP-60a pour résoudre cette situation.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Bien cordialement

Renaud Byrne

06 10 36 94 05 / renaud.byrne@gmail.com

**OAP 60-a, Hameau du Guerrier
Les Oubeaux. Page 1/3**



Photographie Aérienne des parcelles 95 et 96
Source : IGN

Renaud Byrne
1e 29/04/2024

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Renaud Byrne', written over the typed name and date.

OAP 60-a, Hameau du Guerrier Les Oubeaux. Page 2/3



Chemin d'accès aux parcelles 95 et 96 existant, et pouvant être intégré en tant qu'accès dans l'OAP 60-a

Portail d'accès à la parcelle 95, existant et pouvant être intégré en tant qu'accès dans l'OAP 60-a

Photographie Aérienne des parcelles 95 et 96
Source : Google Earth
Annoté par Renaud Byrne

Renaud Byrne
1e 29/04/2024

OAP 60-a, Hameau du Guerrier Les Oubeaux. Page 3/3



Photographie du portail et de l'accès existant
aux parcelles 95 et 96.
Source : étude de maître Péan

Renaud Byrne
1^e 29/04/2024

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-Omah 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.

Contribution n°32 (Web) Nouvelle



👤 Proposée par GGuilmard

🕒 Déposée le lundi 29 avril 2024 à 22h17

Bonjour concernant le point 2.3.8 "ajustement du zonage à Grandcamp-Maisy": le périmètre du projet, tel qu'il est décrit, est inexact. Il omet la parcelle AO422, située sur la Rue Aristide Briant, pté de la commune de Grandcamp-Maisy. Dans les éléments de...

Contribution N°32 (Web)

👤 Proposée par GGuilmard (veviette@yahoo.fr)

🕒 Déposée le lundi 29 avril 2024 à 22h17



⚠️ Modérer la contribution

🏠 Contribution(s) web provenant de la même adresse IP: ?

Bonjour

concernant le point 2.3.8 "ajustement du zonage à Grandcamp-Maisy":

le périmètre du projet, tel qu'il est décrit, est inexact.

Il omet la parcelle AO422, située sur la Rue Aristide Briant, pté de la commune de Grandcamp-Maisy. Dans les éléments de l'étude, cette maison constitue la façade et l'accès principal du pôle de santé. cette maison est zonée UAsr, et appartient pleinement au tissu ancien tel que le règlement définit la zone UAsr.

La modification proposée a plusieurs inconvénients:

- le projet sera concerné par deux règlements différents (lisibilité de la règle et difficulté de conception)
- la modification ne permet pas de régler les difficultés que pourraient rencontrer d'autres projets d'équipements collectifs: quel bâtiment collectif (crèche, hangar pour la sns...) devrait atteindre une hauteur aussi importante? Cette difficulté va bien au-delà de la seule commune de Grandcamp-Maisy et concerne tous les centres anciens du territoire.

Ma proposition est la suivante:

- conserver le zonage inchangé
- pour faciliter la réalisation de tous les projets d'équipements sur notre territoire, insérer dans le règlement des zones urbaines, à l'article U 2.3 "Hauteur" une mention permettant à la destination "équipement collectif" d'échapper aux règles de hauteur imposées.

De fait, ces exceptions existent déjà dans le règlement actuel pour les articles UA2.1 et UA2.2 (implantation).

A titre d'exemple, je vous cite ci-dessous le règlement EXISTANT:

Extrait de l'article UA2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES:

"Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies, des emprises publiques et des emplacements réservés à la réalisation de voies ou emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être admises ou imposées :

- [...]
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif et services publics"

De mon point de vue, la modification à apporter consiste à insérer la même mention pour l'article UA2.3 "hauteur des constructions"

Je vous remercie de votre attention,

Geneviève GUILMARD

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.

Contribution n°33 (Web) Nouvelle



👤 Proposée par Christine et Pierre-Alain Weill

🕒 Déposée le mardi 30 avril 2024 à 16h44

Monsieur le commissaire enquêteur, Nous sommes plusieurs habitants de Grandcamp-Maisy à estimer que les modifications envisagées pour les parcelles AT71 et AT55 ne sont pas en ligne avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables...

Contribution N°33 (Web)

👤 Proposée par Christine et Pierre-Alain Weill

🕒 Déposée le mardi 30 avril 2024 à 16h44



🏠 Contribution(s) web provenant de la même adresse IP: [N°17](#) , [N°21](#) , [N°34](#) ?

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous sommes plusieurs habitants de Grandcamp-Maisy à estimer que les modifications envisagées pour les parcelles AT71 et AT55 ne sont pas en ligne avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

En effet, nous comprenons qu'un des objectifs du PADD est de "stimuler l'accueil et le maintien de populations, en favorisant la mixité sociale et générationnelle en répartissant de façon équilibrée la production de logements sur le territoire".

Il se trouve qu'à Grandcamp-Maisy, nous avons aujourd'hui une offre de logements touristiques en surabondance dont des biens en location AirBnB alors que l'accès aux logements en location pour des locaux est quasi-inexistante.

Afin de permettre de rééquilibrer l'offre d'hébergements à Grandcamp, il nous semble important que l'emplacement réservé (n°6-2) pour la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux sur la parcelle AT71 soit maintenu et que le zonage 1AUbsr (secteur à vocation principale d'habitat) soit également maintenu pour la parcelle AT55.

Confiants que vous saurez porter une grande attention à nos inquiétudes concernant cette nouvelle orientation donnée par rapport au projet social initial.

Avec nos sincères salutations,

Christine et Pierre-Alain Weill

1, rue du petit Maisy

14450 Grandcamp Maisy

□ Contribution n°34 (Web) Nouvelle

[Analyser](#)

👤 Proposée par F & C. Brunet

🕒 Déposée le mardi 30 avril 2024 à 16h44

Monsieur le commissaire enquêteur, Nous sommes plusieurs habitants de Grandcamp-Maisy à estimer que les modifications envisagées pour les parcelles AT71 et AT55 ne sont pas en ligne avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables...

Contribution N°34 (Web)

👤 Proposée par F & C. Brunet

🕒 Déposée le mardi 30 avril 2024 à 16h44

[⚠️ Modérer la contribution](#)

🏠 Contribution(s) web provenant de la même adresse IP: [N°17](#) , [N°21](#) , [N°33](#) ?

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous sommes plusieurs habitants de Grandcamp-Maisy à estimer que les modifications envisagées pour les parcelles AT71 et AT55 ne sont pas en ligne avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). En effet, nous comprenons qu'un des objectifs du PADD est de "stimuler l'accueil et le maintien de populations, en favorisant la mixité sociale et générationnelle en répartissant de façon équilibrée la production de logements sur le territoire".

Il se trouve qu'à Grandcamp-Maisy, nous avons aujourd'hui une offre de logements touristiques en surabondance dont des biens en location Airbnb alors que l'accès aux logements en location pour des locaux est quasi-inexistante.

Afin de permettre de rééquilibrer l'offre d'hébergements à Grandcamp, il nous semble important que l'emplacement réservé (n°6-2) pour la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux sur la parcelle AT71 soit maintenu et que le zonage 1AUbsr (secteur à vocation principale d'habitat) soit également maintenu pour la parcelle AT55.

Nous espérons sincèrement que vous porterez une grande attention à notre contribution.

Sincères salutations.

F & C. Brunet

23bis rue Gambetta, 14450 Grandcamp

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.

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.

Contribution n°35 (Web) Nouvelle



Proposée par André Eléonora
Déposée le mercredi 1 mai 2024 à 10h25

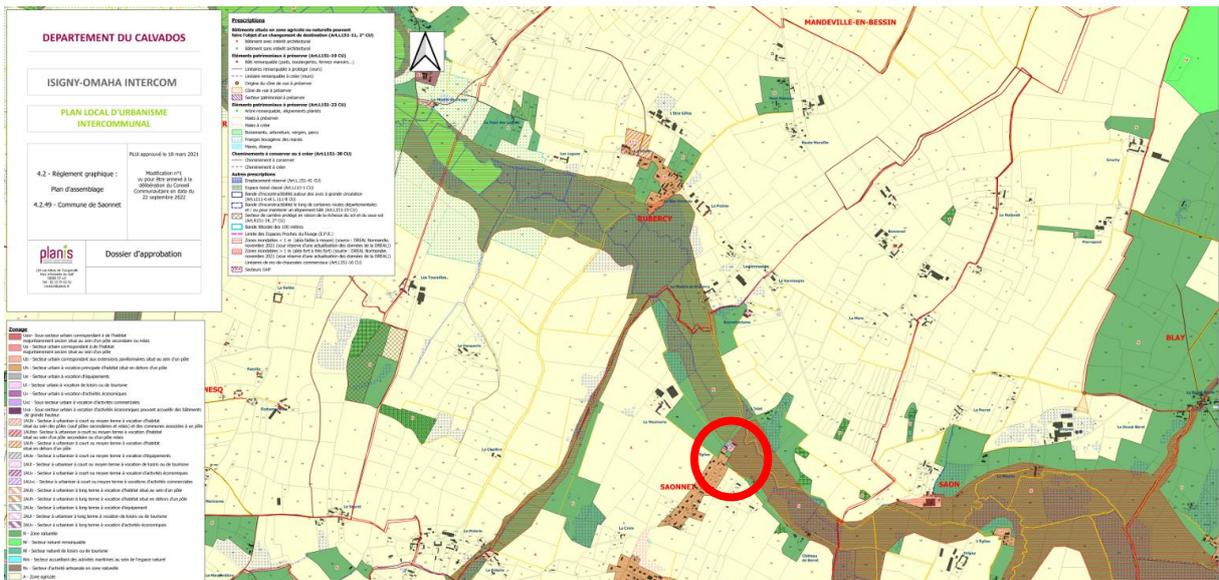
Monsieur le commissaire d'enquête, Actuellement propriétaire d'une maison à Saonnet (14330), je souhaiterais procéder à l'étoilage de mon bâtiment en vue d'un projet d'extension. Ma demande concerne les parcelles suivantes : bâtiment d'habitation situé...

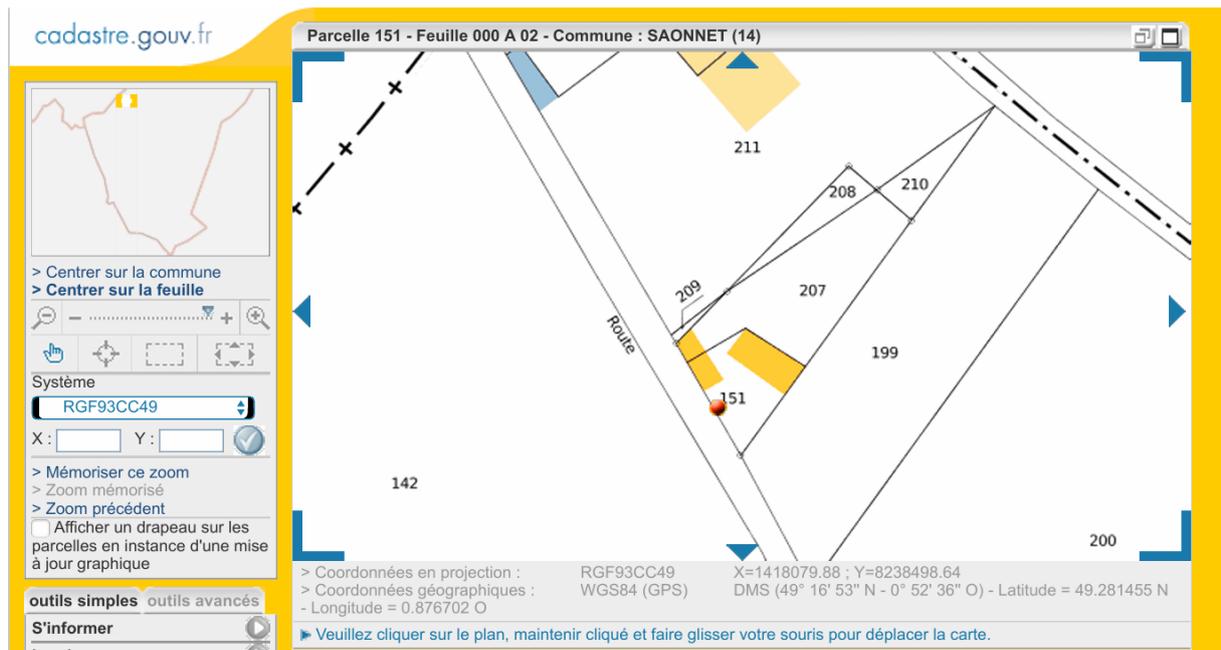
Contribution N°35 (Web)

Proposée par André Eléonora (eleonora.andre14@gmail.com)
1 bonfontaine
14330 Saonnet
Déposée le mercredi 1 mai 2024 à 10h25
Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : [N°36](#)



Monsieur le commissaire d'enquête,
Actuellement propriétaire d'une maison à Saonnet (14330), je souhaiterais procéder à l'étoilage de mon bâtiment en vue d'un projet d'extension.
Ma demande concerne les parcelles suivantes : bâtiment d'habitation situé sur la parcelle cadastrée 151 mais aussi les parcelles 199 , 207 et 210 (qui m'appartiennent également), comme indiqué sur les documents ci-joints.
En vous remerciant de l'attention que vous porterez à ma demande,
André Eléonora





Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable pour l'étoilage de la maison.

Réponse d'Isigny-Omah Intercom

La demande concerne un bâtiment d'intérêt architectural mais dont la surface est inférieure à 50 m². La demande est refusée car ce bâtiment ne rentre pas dans les critères retenus par Isigny-Omah Intercom pour permettre d'identifier un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination.



Contribution n°36 (Web) Nouvelle



Proposée par André Eléonora

Déposée le mercredi 1 mai 2024 à 10h27

Monsieur le commissaire d'enquête, Actuellement propriétaire d'une maison à Saonnet (14330), je souhaiterais procéder à l'étoilage de mon bâtiment en vue d'un projet d'extension. Ma demande concerne les parcelles suivantes : bâtiment d'habitation situé...

Contribution N°36 (Web)

Proposée par André Eléonora (eleonora.andre14@gmail.com)

1 bonnefontaine

14330 Saonnet

Déposée le mercredi 1 mai 2024 à 10h27

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP: [N°35](#)



Monsieur le commissaire d'enquête,

Actuellement propriétaire d'une maison à Saonnet (14330), je souhaiterais procéder à l'étoilage de mon bâtiment en vue d'un projet d'extension.

Ma demande concerne les parcelles suivantes : bâtiment d'habitation situé sur la parcelle cadastrée 151 mais aussi les parcelles 199 , 207 et 210 (qui m'appartiennent également), comme indiqué sur les documents ci-joints.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à ma demande,

Avis du Commissaire Enquêteur : même contribution que la contribution numéro 35

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

Même réponse que la contribution n°35

Contribution n°37 (Web) Nouvelle



👤 Proposée par Pessy Viviane

🕒 Déposée le mercredi 1 mai 2024 à 12h00

Je suis contre la proposition d'implanter une résidence de tourisme sur la parcelle AT55 ainsi qu'un accès piéton entre le chemin aux prêtres et non rue au prêtre et le secteur 2AU. Comme vous pouvez le savoir sur la commune de Grandcamp il y a un seul médecin...

Contribution N°37 (Web)

👤 Proposée par Pessy Viviane (pessy.viviane@gmail.com)

📍 12 rue du Hameau-Descrues

📍 14450 Grandcamp-Maisy

🕒 Déposée le mercredi 1 mai 2024 à 12h00

🌐 Contribution(s) web provenant de la même adresse IP: ?



Je suis contre la proposition d'implanter une résidence de tourisme sur la parcelle AT55 ainsi qu'un accès piéton entre le chemin aux prêtres et non rue au prêtre et le secteur 2AU.

Comme vous pouvez le savoir sur la commune de Grandcamp il y a un seul médecin qui plus est part bientôt à la retraite sans pouvoir trouver un médecin afin de le remplacer.

Sur la commune de La Combe(5kms) deux médecins en activités dont un se retrouve dans la même situation que le médecin de Grandcamp.

Sur la commune d'Isigny sur Mer(10kms) les médecins ne prennent aucun nouveau patient et ce même en période de basse saison.

Vous êtes pas non plus sans savoir que les pompiers de Grandcamp sont en sous effectif ayant du mal a recruter des volontaires.

Il y a t il assez de gendarmes afin d assurer le bien être des habitants des différentes communes dont ils sont en charge et surtout en forte influence ?

Par ailleurs il y a déjà un camping (CapFun) en activité ainsi propriétaire d'une parcelle cadastré AM01 depuis 2022 laissé a l'abandon.Quand celui ci est ouvert plusieurs jours par semaine et ceux pendant 3-4 mois jusqu'a 22heure nous avons le droit a entendre des nuisances sonores dans le haut de Maisy.

Il y a également une résidence de tourisme (Les Iles de Sola)

Un autre Parc résidentiel de loisir (Fort Samson) existe déjà .

Quel est le but du projet PADD sur la commune de Grandcamp-Maisy ci ce n'est d'étouffer les habitants d'un tourisme de masse sans un minimum de service de santé et d'infrastructure?

Pourquoi ne pas implanter le projet sur la commune d'Isigny sur Mer?

Quand a la création d'un accès piéton au chemin au prêtres et le secteur 2AU les habitants n'ont pas été consultés et ne sont pas favorables a avoir des vas et viens incessants entre leur jardin et habitation en engendrant divers nuisances.....(pollution des gaz d'échappement ,nuisances des bruits de moteur.....)la voirie de la rue du Hameau-Descrues jusqu'au port est détérioré ,des trottoirs impraticables.

Et a cela vous voulez rajouter un camp pour les gens du voyage entre La Cambe et 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.

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.

Contribution n°38 (Web) Nouvelle

 [Analyser](#)

 Proposée par Patrice POIRIER
 Déposée le mercredi 1 mai 2024 à 21h05

Monsieur le Commissaire enquêteur, Je suis actuellement propriétaire d'une parcelle de terrain située à Aure sur Mer, cadastrée C11, cette parcelle contient déjà un bâtiment agricole avec un permis de construire. J'envisage donc de construire ma maison...

Contribution N°38 (Web)

 Proposée par Patrice POIRIER (aureliepoirier02@gmail.com)
 1 Rue Kindsbach
 14450 GRANDCAMP MAISY
 Déposée le mercredi 1 mai 2024 à 21h05
 Contribution(s) web provenant de la même adresse IP: 

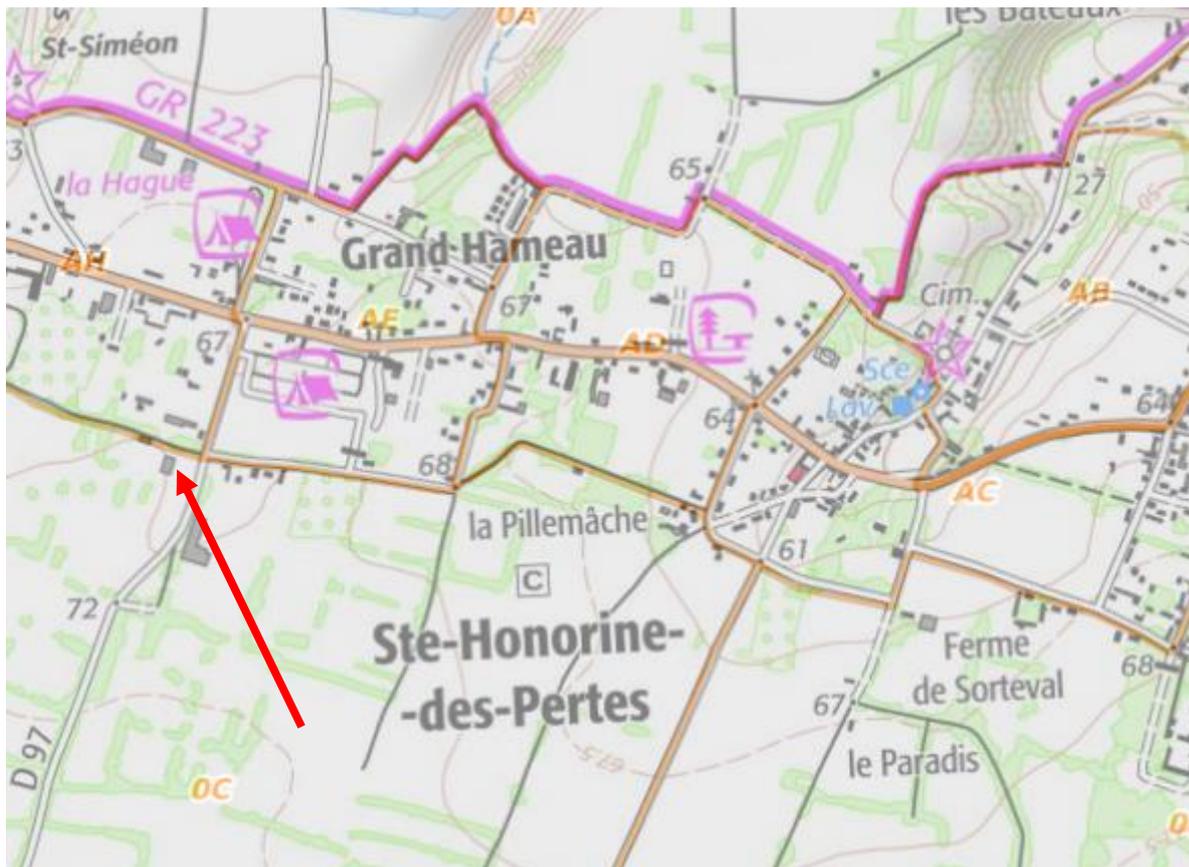
 [Modérer la contribution](#)

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je suis actuellement propriétaire d'une parcelle de terrain située à Aure sur Mer, cadastrée C11, cette parcelle contient déjà un bâtiment agricole avec un permis de construire. J'envisage donc de construire ma maison individuelle ayant le même accès que le bâtiment existant or cette parcelle est dans un périmètre de zone A. Par conséquent, je demande que mon terrain situé en zone A soit modifié en zone à urbaniser permettant la réalisation de mon projet.

Comptant sur votre compréhension.
Respectueusement.
Mr Patrice POIRIER





Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable à condition de réaliser un détachement de parcelle.

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

La construction d'un logement est autorisée en zone A pour des exploitants en activité dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, selon les conditions indiquées dans le règlement écrit.

Par ailleurs, la présente procédure d'évolution du PLUI (modification) ne permet pas d'évolution de zonage d'une zone naturelle ou agricole en zone urbaine.

Contribution n°39 (Web) Nouvelle



Analyser

Proposée par BERTIER Guillaume

Déposée le mercredi 1 mai 2024 à 21h32

Monsieur le commissaire enquêteur Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

Contribution N°39 (Web)

Proposée par BERTIER Guillaume (accueil@ville-molay-littry.fr)

Mairie, Place du Marché

14330 LE MOLAY-LITTRY

Déposée le mercredi 1 mai 2024 à 21h32

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP: ?



Modérer la contribution

Monsieur le commissaire enquêteur

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.



MAIRIE DE LE MOLAY-LITTRY

Code Postal : 14330 LE MOLAY-LITTRY

Le Molay-Littry, le 30 avril 2024

CALVADOS

Arrondissement de Bayeux

Téléphone : 02 31 22 95 14

Site internet :
<https://www.ville-molay-littry.fr>

e-mail :
accueil@ville-molay-littry.fr

A l'attention de
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Monsieur,

Je souhaiterais attirer votre attention sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, Site 1-A, La gare du Molay-Littry.

Lors de l'approbation du PLUI en 2021, l'urbanisation du sous-site 3 était conditionnée à la réalisation de la voie raccordant le quartier à la rue de la Fosse Frandemiche face à la rue du lavoir. Cette contrainte faisait suite à une exigence de l'agence routière départementale.

Lors de la modification n° 1, nous avons souhaité proposer deux possibilités d'accès : Via la rue de la Fosse Frandemiche face à la rue du lavoir, ou via un carrefour à déterminer à proximité du carrefour rue de la Fosse Frandemiche / rue de la Gare.

Lors de l'élaboration du PLUI, il nous a été dit que cette création de voirie serait à la charge du promoteur qui souhaiterait aménager le site. Cependant, peut-on sincèrement demander à un investisseur de réaliser une voirie sur des parcelles qui sont en dehors de l'OAP, sur lesquelles il n'a pas la maîtrise foncière et qui plus est sont classées en « N » et zone inondable ?

Par ailleurs cette demande de création d'une nouvelle voirie ne nous paraît pas légitime. En effet la rue de Tainville, qui dessert actuellement le sous-site 3, est une voie en sens unique et avec quelques aménagements elle pourrait supporter le surplus de véhicules résultant du projet.

Enfin cette exigence de création d'une nouvelle voirie met fin à tout espoir de voir tout nouveau projet sur une zone qui est urbanisable. Une zone naturelle ne saurait supporter la création d'une voirie et surtout les propriétaires des terrains supposés ne sont absolument pas vendeurs.

Le porteur de projet a acquis des terrains constructibles sur lesquels aujourd'hui on refuse la délivrance de permis. Quelle sera la position d'un tribunal qu'il ne manquera pas de saisir ?

En conséquence, la commune du Molay-Littry demande qu'il soit possible d'ouvrir ces zones à l'urbanisation sans avoir ces contraintes de création de voirie.

Avec mes sincères salutations,

Le Maire,

Guillaume BERTHELEMY



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
- 2023 : 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.

Contribution n°40 (Web) Nouvelle



👤 Proposée par anonyme

🕒 Déposée le jeudi 2 mai 2024 à 07h37

Madame, Monsieur, Concernant la modification du PLUI sur le territoire de la commune de GRANDCAMP-MAISY, je souhaiterais ici vous faire part de mon avis totalement défavorable. Le PLUI utilise le prétexte de dynamiser le territoire pour ainsi modifier l'aménagement...

Contribution N°40 (Web)

👤 Proposée par anonyme

🕒 Déposée le jeudi 2 mai 2024 à 07h37



[⚠️ Modérer la contribution](#)

🌐 Contribution(s) web provenant de la même adresse IP: [?](#)

Madame, Monsieur,

Concernant la modification du PLUI sur le territoire de la commune de GRANDCAMP-MAISY, je souhaiterais ici vous faire part de mon avis totalement défavorable.

Le PLUI utilise le prétexte de dynamiser le territoire pour ainsi modifier l'aménagement de la commune d'une façon inconsidérée sans aucune projection ni étude sérieuse sur l'impact auprès de la population permanente et sur la qualité de vie de ses habitants.

Les modifications envisagées ne proposeront qu'une énorme dégradation de la qualité de vie des habitants qui ont fait le choix de résider en permanence dans ce bourg qui voit, jour après jour, diminuer l'offre commerciale par la fermeture en cascade de nombreux commerces, la perte définitive du seul médecin en décembre 2024, il ne reste qu'une seule boulangerie depuis un an...

Ce village est le deuxième du Calvados en termes de population dépassant les 65 ans.

Les locations saisonnières du style Airbnb se multiplient par le biais de SCI qui absorbent tous les biens immobiliers disponibles en les acquérant puis en les transformant en locations de loisirs. Sans aucune contrepartie fiscale adaptée.

Et ce n'est ni une résidence pour séniors, ni un complexe touristique qui vont permettre d'apporter du dynamisme au tissu local qui se meurt du fait de la perte continue d'habitants. Les jeunes ménages sont incapables d'acquérir un bien immobilier ou de louer une maison ou un appartement car l'offre est asymptotique à zéro !

Ces modifications de PLUI ne vont qu'accroître les difficultés rencontrées. En effet, la plupart des commerces ne sont pas viables sur l'année civile. Peut-être que des nouveaux commerces ouvriront pour la haute saison mais ils fermeront ensuite de manière définitive.

Redynamiser le territoire suppose cette prise en compte sans gommer la fragilité de l'école primaire de la commune qui attend plus d'élèves mais au vu de l'absence d'offres de locations s'éteindra malheureusement à petit feu.

La jeunesse est invisible à GRANDCAMP-MAISY !

En résumé, le projet d'une résidence séniors et celui de la construction d'un pôle d'immeubles dédiés aux touristes sont une pure hérésie. La justification d'un tel choix de projets est inappropriée et en trompe l'œil.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à mon message.

Respectueusement.

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.

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.

Contribution n°41 (Web) Nouvelle



Proposée par anonyme

Déposée le jeudi 2 mai 2024 à 10h15

Monsieur le Commissaire enquêteur, je vous envoie cette contribution afin de vous alerter sur le projet d'aménagement de résidence de loisirs à Grandcamp-Maisy. Dans le projet initial (OAP du PLUI), une coulée verte traverse l'ensemble des parcelles et permet...

Contribution N°41 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le jeudi 2 mai 2024 à 10h15



Modérer la contribution

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP: , [N°42](#) , [N°43](#) , [N°45](#) ?

Monsieur le Commissaire enquêteur,
je vous envoie cette contribution afin de vous alerter sur le projet d'aménagement de résidence de loisirs à Grandcamp-Maisy.
Dans le projet initial (OAP du PLUI), une coulée verte traverse l'ensemble des parcelles et permet à l'ensemble des habitants de ce secteur de rejoindre le centre ville à pied.

Je constate que dans le projet de modification, cette possibilité de rejoindre le centre-ville à pied disparaît, car le projet de résidence de loisir ne prévoit pas d'être traversée.

Si ce projet devait être adopté, la zone AU (1AU et 2 AU) qui forme l'essentiel du développement de la commune sera enclavé derrière des zones pavillonnaires déjà existante et les accès à ce secteur seront insuffisants et "confidentiels". Les piétons perdront de leur facilité à se déplacer vers le centre ville, qui sera de plus en plus engorgé de voiture.

Il me semble essentiel de vous dire à propos de cette modification du PLUI

- d'une part, que le projet urbain perd sa cohérence et son bon fonctionnement; il est essentiel de conserver un raisonnement d'ensemble pour le fonctionnement urbain futur de l'ensemble de la zone AU;
 - et d'autre part, ce projet de résidence de loisir ne sert pas l'intérêt général, dans un contexte marqué par la raréfaction du foncier (ZAN) et d'un besoin de logements "bon marché" en résidence principale sur la commune.
- Nous avons en effet besoin de loger nos familles et nos jeunes.

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.

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.

Contribution n°42 (Web) Nouvelle



👤 Proposée par anonyme

🕒 Déposée le jeudi 2 mai 2024 à 10h24

Bonjour, ma contribution porte sur les points suivants: - la totalité de la consultation s'est déroulée sans que le public ait pu prendre connaissance de l'avis des services de l'Etat sur ce projet. En effet, l'avis de la DDTM n'est pas en ligne. - le...

Contribution N°42 (Web)

👤 Proposée par anonyme

🕒 Déposée le jeudi 2 mai 2024 à 10h24



👤 Contribution(s) web provenant de la même adresse IP: [N°41](#) , [N°43](#) , [N°45](#) ?

Bonjour,

ma contribution porte sur les points suivants:

- la totalité de la consultation s'est déroulée sans que le public ait pu prendre connaissance de l'avis des services de l'Etat sur ce projet.

En effet, l'avis de la DDTM n'est pas en ligne.

- le projet de modification est une compilation de demandes individuelles. L'étoilage de bâtiments anciens semble être le nouveau sport local! Aucune appréciation sérieuse du nombre de logements ainsi créés, en pleine campagne, ni sur le renforcement des réseaux associé (électricité, assainissement, eaux potable, pluvial). En effet, aucune justification précise n'est apportée sur la réalité des affirmations du dossier.

Aucune appréciation on plus sur les distances (couts, qualité de l'air, temps) à parcourir pour parvenir aux premiers services (commerces, équipements scolaires etc) des futurs habitants.

L'étoilage, selon la loi, doit être réservé aux BATIMENTS REMARQUABLES... et rester une exception.

Le projet prend également en compte des demandes individuelles hétéroclites, dont on ne voit pas émerger le plus petit souci de l'intérêt général qui doit guider l'aménagement du territoire.

Aucune appréciation on plus sur les distances (couts, qualité de l'air, temps) à parcourir pour parvenir aux premiers services (commerces, équipements scolaires etc) des futurs habitants.

L'étoilage, selon la loi, doit être réservé aux BATIMENTS REMARQUABLES... et rester une exception.

Le projet prend également en compte des demandes individuelles hétéroclites, dont on ne voit pas émerger le plus petit souci de l'intérêt général qui doit guider l'aménagement du territoire.

Bien cordialement,
un habitant du territoire.

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.

□ **Contribution n°43 (Web)** Nouvelle



👤 Proposée par anonyme

🕒 Déposée le jeudi 2 mai 2024 à 10h33

Article L153-31 du code de l'urbanisme: "I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement...

Contribution N°43 (Web)

👤 Proposée par anonyme

🕒 Déposée le jeudi 2 mai 2024 à 10h33



⚠️ Modérer la contribution

🏠 Contribution(s) web provenant de la même adresse IP: [N°41](#) , [N°42](#) , [N°45](#) ?

Article L153-31 du code de l'urbanisme:

"I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;"

Je constate dans le tableau final des zones la disparition de 4.9ha de zone N (Naturelle.)

Les documents disponibles en ligne expose que des droits à construire sont créés dans ces ex zones N.

Ces éléments me semblent très étonnants et contraires à la loi.

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.

□ **Contribution n°44 (Web)** Nouvelle



👤 Proposée par Byrne Renaud

🕒 Déposée le jeudi 2 mai 2024 à 10h48

Bonjour, Je vous écris en réponse à l'enquête publique concernant le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme d'Isigny-Omaha-Intercom. Mon commentaire se concentre sur l'accessibilité aux parcelles 95 et 96 situées dans l'OAP 60-a, dans le Hameau...

Contribution N°44 (Web)

👤 Proposée par Byrne Renaud (renaud.byrne@gmail.com)

📍 16 rue des écoles

📍 14230 La Cambe

🕒 Déposée le jeudi 2 mai 2024 à 10h48

👤 Contribution(s) web provenant de la même adresse IP: ?



Bonjour,

Je vous écris en réponse à l'enquête publique concernant le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme d'Isigny-Omaha-Intercom. Mon commentaire se concentre sur l'accessibilité aux parcelles 95 et 96 situées dans l'OAP 60-a, dans le Hameau du Guerrier à Les Oubeaux.

Il est mentionné dans l'OAP 60-a que l'accès aux parcelles 95 et 96 doit se faire par un nouvel accès traversant les parcelles 429, 93 et 94, tel qu'indiqué sur la pièce graphique correspondante (voir OAP ci joint). Cependant, je souhaite souligner une problématique concernant cette disposition. Actuellement, les parcelles 95 et 96 sont regroupées en un seul terrain à vendre, résultant d'une succession gérée par l'étude de maître Rodolphe Péan. Contrairement à ces parcelles, les parcelles 429, 93 et 94, également situées dans l'OAP 60-a, ne sont pas affectées par cette succession. Par conséquent, si un acquéreur souhaite acheter les parcelles 95 et 96 pour y construire deux logements conformément aux prescriptions (10 logements/ha, environ 1800m² constructibles pour les parcelles 95 et 96), il se trouve dans l'impossibilité d'accéder à ces logements tant que le nouvel accès prévu dans l'OAP n'a pas été créé sur les parcelles 429, 93 et 94. Il est important de noter que les propriétaires de ces dernières parcelles n'ont actuellement pas manifesté l'intention de vendre ni de réaliser des travaux conformément à l'OAP 60-a.

Par ailleurs, je tiens à souligner qu'il existe déjà un accès existant aux parcelles 95 et 96, matérialisé notamment par un portail le long de la route du Hameau du Guerrier. Dans cette optique, je propose une modification de l'OAP afin de permettre l'accès aux parcelles 95 et 96 par ce portail et le chemin d'accès existant, en traversant la frange paysagère à créer. La sécurisation de cet accès pourrait être réalisée par exemple, en ouvrant la frange paysagère et le mur en pierre existant sur une hauteur et une largeur appropriées pour assurer une bonne visibilité, et/ou en installant un miroir routier sur la route du côté opposé de l'accès du portail.

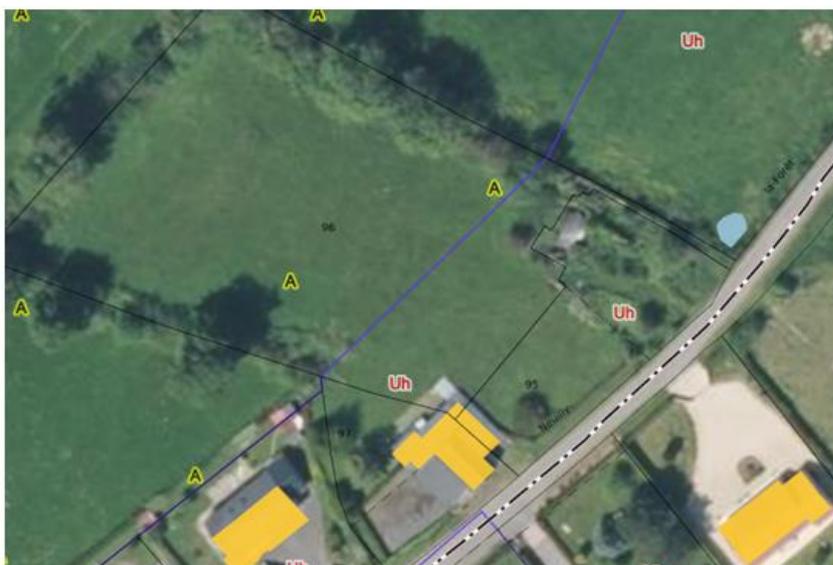
Sans cette modification, la réalisation de logements sur les parcelles 95 et 96, potentiellement imminente étant donné que le terrain est en vente, serait impossible sans la réalisation de travaux pour créer l'accès sur les parcelles 429, 93 et 94. À ce jour, ces travaux ne sont pas planifiés, et les parcelles en question ne sont pas mises en vente.

Vous trouverez en pièce jointe à ce courriel l'OAP-60a pour référence ainsi que les photos de l'accès existant à la parcelle (Annexe accès existant.pdf).

Je vous remercie de prendre en considération ces remarques dans le cadre de l'enquête publique et d'effectuer les modifications nécessaires à l'OAP-60a pour résoudre cette situation.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

OAP 60-a, Hameau du Guerrier Les Oubeaux. Page 1/3



Photographie Aérienne des parcelles 95 et 96
Source : IGN

**OAP 60-a, Hameau du Guerrier
Les Oubeaux. Page 2/3**



Chemin d'accès aux parcelles 95 et 96 existant, et pouvant être intégré en tant qu'accès dans l'OAP 60-a

Portail d'accès à la parcelle 95, existant et pouvant être intégré en tant qu'accès dans l'OAP 60-a

Photographie Aérienne des parcelles 95 et 96
Source : Google Earth
Annoté par Renaud Byrne

Renaud Byrne
1e 29/04/2024

**OAP 60-a, Hameau du Guerrier
Les Oubeaux. Page 3/3**



Photographie du portail et de l'accès existant aux parcelles 95 et 96.
Source : étude de maître Péan

Renaud Byrne
1e 29/04/2024

Avis du Commissaire Enquêteur : cette contribution est identique à la contribution numéro 31

Réponse d'Isigny-Omaha Intercom

La réponse d'Isigny-Omaha Intercom est identique à la contribution n°31.

Contribution N°45 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le jeudi 2 mai 2024 à 11h13

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP: [N°41](#), [N°42](#), [N°43](#) ?



Modérer la contribution

Petite contribution de dernière minute concernant l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU. Prenons l'exemple de Grandcamp Maisy.

la situation actuelle est la suivante:

la zone 6D est autorisée,

la zone 6C a un projet qui ne peut être autorisée sans que les 2/3 de la zone 6D soit commercialisée

la zone 6a n'est donc pas prioritaire et ne doit pas le devenir DU TOUT tant que ces deux zones ne sont pas totalement commercialisées au préalable. En effet, la typologie "résidence sénior" ne doit pas être une excuse pour commercialiser des terrains de la résidence de loisir.

il n'y a pas de raison de prioriser ces zones (notamment la résidence de loisirs) au détriment de la 6 B (HABITAT - RESIDENCE PRINCIPALE) et de renvoyer la 6B à la révision du PLUI prévue en 2028.... pour prendre en compte le Zéro artificialisation Net, et donc la supprimer?

J'ai donc beaucoup de questions sur les conséquences en cascade de ces modifications d'échéancier. Je partage l'avis de la Chambre d'agriculture sur le fait que certaines zones seront à moitié commercialisées et jamais finies: un risque important pour les personnes qui choisiraient d'y construire leur maison.

cela représente :

un non sens urbain

une surenchère d'offres peu qualitatives

un risque pour les futurs habitants

mais surtout une opacité dans la gestion des priorités et du nouvel échéancier créé.

le tout en permettant un étoilage de 102 nouveaux bâtiments (combien de logements?) en zone agricole ou naturelle.

Je demande donc la conservation de la règle des 2/3, qui représente un bon sens et une bonne gestion du foncier à construire et le phasage initial, notamment à Grandcamp-Maisy.

J'ajoute que l'argument de la difficulté du comptage des Permis de construire est d'une mauvaise foi totale. Le service instructeur dispose en effet d'un système d'information géographique performant qui lui permet tt à fait de compter les autorisations d'urbanisme, de toutes catégories, sans ouvrir à tout va les zones AU à construire. Cet Argument à lui seul est un non sens !

D'avance je vous remercie,

Un habitant du territoire

Avis 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. 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 **du Commissaire Enquêteur : 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

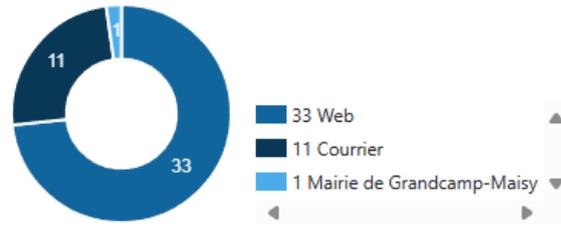
Isigny-Omaha Intercom souhaite faciliter l'échéancier d'urbanisation afin d'en simplifier son application qui en l'état présentait des effets pervers tels que décrit dans la notice. Après conseil pris auprès de la DDTM, la solution la plus simple a été de proposer une temporalité d'ouverture à l'urbanisation 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.

Contributions

45 contributions ont été déposées

5 contributions ont été déposées par une personne **anonyme**
Soit 11.1% des contributions

0 contribution **modérée**

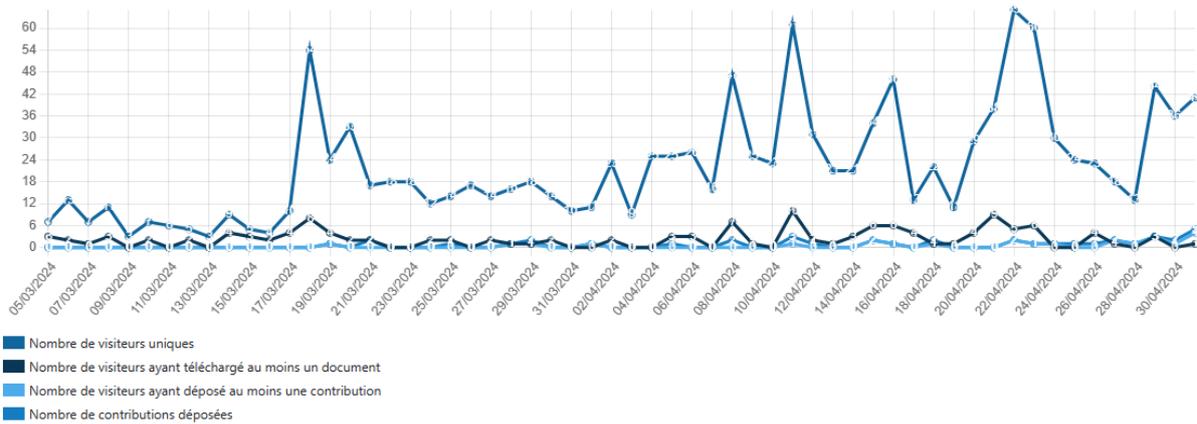


Fréquentation

1 280 visiteurs uniques ont consulté le site web

135 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation
Soit 10.5% des visiteurs

24 visiteurs ont déposé au moins une contribution
Soit 1.8% des visiteurs



AVIS GLOBAL DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'ENQUETE PORTANT SUR LA MODIFICATION NUMERO 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Sur la forme du dossier mis à l'enquête :

Le dossier mis à l'enquête présente un avantage de clarté indiscutable. Il permet une bonne compréhension des enjeux et des orientations envisagées.

Il manque juste la formulation d'un lien internet, comme par exemple, pour la commune de Planquery :

<https://isigny-omaha-intercom.fr/plui-planquery/>

pour qu'il soit facile de consulter le règlement graphique en vigueur et pouvoir ainsi prendre connaissance sur l'ensemble de la Commune de la situation des parcelles concernées par les modifications de zonage ou autres informations pouvant contribuer à une bonne compréhension spatiale et squalaire des orientations envisagées.

Cette absence de lien apparent dans le dossier a posé problème à quelques personnes qui sont venues déposer leurs observations, contributions, sollicitations lors des permanences en Mairies.

Sur le fond du dossier mis à l'enquête :

Le dossier montre clairement tous les enjeux et orientations, ainsi que les propositions faites, permettant aux personnes intéressées de disposer des informations suffisantes pour construire un avis ou une observation avec les éléments proposés.

Les modifications préconisées pour les autorisations et interdictions en zone A et N semblent cohérentes. Il n'en reste pas moins qu'une interprétation stricte des limites des zonages peut parfois poser problème et qu'avant d'émettre un avis définitif sur un projet, en raison de son inscription dans un zonage contraignant, il serait souhaitable de pouvoir effectuer une visite des lieux et examiner la faisabilité ou l'impact de toute opération envisagée par un pétitionnaire. La notion d'évaluation environnementale devrait être prise en compte de manière plus approfondie pour la préservation de sites remarquables (Saint Laurent sur Mer, par exemple).

Les extensions de STECAL sont toutes justifiées, cela correspond aux nécessités de mettre en œuvre des aménagements en cohérence avec les besoins d'adaptation des sites aux évolutions potentielles. Une certaine modestie pourtant, a présidé à la mise en place du STECAL à Geffosse-Fontenay pour le site devant porter le projet MAGMA de production d'hallophytes marins en territoire terrestre. A ce titre, il semblerait envisageable d'élargir à titre exceptionnel, le STECAL envisagé à l'ensemble de la parcelle, car il semblerait que des déclinaisons de production dérivant de la production initiale d'hallophytes puisse émerger en complément des productions ostréicoles voisines (productions d'Ormeaux, de Tellines, et autres mollusques marins végétariens).

Pour les ajustements de zonage, les informations dont disposaient les personnes intéressées permettaient une bonne compréhension des projets de modification. Au cas par cas, il a été nécessaire au Commissaire Enquêteur d'apporter un avis avec les justifications lorsque cela est apparu nécessaire.

Pour les étoilages des bâtiments, il semble bien que la richesse du Bessin en éléments architecturaux anciens, de belle matière et de belle structure, qu'un certain nombre de constructions remarquables méritent, au-delà de la liste présentée, de disposer d'étoilages permettant un changement de destination.

Pour ce qui est de l'avis des personnes publiques associées

Le Commissaire Enquêteur a vérifié que toutes les personnes publiques normalement associées ont bien été consultées à l'amont de l'enquête, de novembre 2023 à janvier 2024. Les délais de réponse à ces courriers ont bien été suffisants, et lorsque manquent des courriers de réponse, comme par exemple, de la DDTM ou de la Préfecture du Calvados, il a été admis que ces services publics n'avaient pas d'observation à formuler.

Pour ce qui est du déroulement de l'enquête

Le Commissaire Enquêteur souligne qu'il a toujours disposé des moyens matériels et des locaux adaptés suffisants pour réaliser l'enquête dans d'excellentes conditions.

En outre, lorsque des informations complémentaires apparaissaient nécessaires, dans un échange quasi quotidien avec l'autorité organisatrice, des réponses ont toujours été apportées avec clarté aux interrogations formulées par le Commissaire Enquêteur ou les personnes intéressées par le sujet traité.

Pour ce qui est de la disponibilité et de la facilité pour apporter des contributions

Le Commissaire Enquêteur s'est tenu à disposition totalement dans les lieux et aux dates et heures convenues et mentionnées dans les documents d'information du public (affichages, publications réglementaires, etc...).

Le Commissaire Enquêteur a pu rencontrer une cinquantaine de personnes au cours des différentes permanences, et pu enregistrer un nombre de contributions certain dans les meilleures conditions de confidentialité, mais aussi de liberté absolue d'expression de la part des citoyens concernés.

Le registre dématérialisé a été abondamment examiné, (plus de 1000 consultations), téléchargé, et 45 contributions ont été apportées pour éclairer les décisions concernant l'adoption de cette troisième modification du PLUi.

Ifs, le 4 juin 2024

FAISANT SUITE A LA REMISE DU PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET AUX AVIS FORMULES PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR, LE SYNDICAT INTECOMMUNAL A APPORTE LES REPONSES DE LA MANIERE SUIVANTE : AU FIL DU RAPPORT DE PRESENTATION SOUS FORME DE NOTES ECRITES EN COULEUR VERTE, ET UN MEMOIRE EN REPOSE AUX OBSERVATIONS FORMULEES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, CI-APRES INTEGRE AU RAPPORT DE MANIERE INTEGRALE, ET POUR LEQUEL LE COMMISSAIRE ENQUETEUR N'A PAS D'AVIS PARTICULIER A FORMULER.



**Mémoire en réponse aux avis
des Personnes Publiques Associées**

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

SOMMAIRE

1. PREAMBULE.....	3
2. REPONSES AUX REMARQUES PAR POINT DE MODIFICATION	5
2.1. Méthode	5
2.2. Points de modification concernant le règlement écrit	5
2.2.1. Adaptation des conditions des nouvelles constructions à sous-destination de logement en zone A	5
2.2.2. Modification des conditions d'occupation et d'utilisation du sol dans les secteurs Apr, Al et Ax	9
2.2.3. Modification du schéma explicatif d'implantations de bâtiments par rapport aux limites séparatives.....	34
2.2.4. Révision de la définition du terme « annexes » et « extension ».....	35
2.2.5. Précision des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions	36
2.2.6. Correction du champ d'application de la règle d'urbanisme	37
2.2.7. Modification des conditions de création de nouveaux logements sur les unités foncières de plus de 1500 m ² et ajout d'une OAP sectorielle « densité »	38
2.2.8. Ajout de conditions d'occupation et d'utilisation du sol pour les zones Uh concernées par des zones inondables.....	39
2.2.9. Modification des autorisations et interdictions en zones A et N.....	40
2.2.10. Adaptation du règlement écrit en lien avec l'évolution des sous-destinations	46
2.3. Points de modification concernant le règlement graphique	47
2.3.1. Extension d'un STECAL à Cahagnolles	47
2.3.2. Extension d'un STECAL à Gefosse-Fontenay	49
2.3.3. Suppression d'un STECAL à Etreham	50
2.3.4. Modification d'un STECAL à Foulognes.....	51
2.3.5. Modification de zonage à Le Tronquay	52
2.3.6. Modification de zonage à Grandcamp-Maisy	54
2.3.7. Ajustement du zonage à Grandcamp-Maisy	55
2.3.8. Ajustement du zonage à Grandcamp-Maisy	56

2.3.9.	Ajustement de zonage à Isigny-sur-Mer.....	57
2.3.10.	Ajustement de zonage à Isigny-sur-Mer.....	58
2.3.11.	Ajustement de zonage à Isigny-sur-Mer.....	59
2.3.12.	Ajustement de zonage à Isigny-sur-Mer.....	60
2.3.13.	Ajustement de zonage à Osmanville.....	61
2.3.14.	Correction de deux erreurs matérielles à Castillon.....	62
2.3.15.	Suppression d'un emplacement réservé à Noron-la-Poterie.....	63
2.3.16.	Réduction d'un emplacement réservé à Tour-en-Bessin.....	64
2.3.17.	Réduction d'un emplacement réservé à Saint-Laurent-sur-Mer.....	65
2.3.18.	Création d'un emplacement réservé à Saint-Laurent-sur-Mer.....	66
2.3.19.	Création d'un emplacement réservé à Saint-Marcouf-du-Rochy.....	68
2.3.20.	Ajout d'étoilages pour changement de destination de bâtiments.....	69
2.4.	Points de modification concernant les OAP.....	73
2.4.1.	Modification de l'OAP thématique « Echéancier d'urbanisation des zones AU ».....	73
2.4.2.	Ajout d'une OAP multi-sectorielle « densité ».....	79
2.4.3.	Suppression d'OAP.....	80
2.4.4.	Modification de l'OAP 2-A à Isigny-sur-Mer.....	81
2.4.5.	Modification de l'OAP 1-d au Molay-Littry.....	82
2.5.	Points de modification concernant les emplacements réservés.....	83
3.	REMARQUES GENERALES.....	84
3.1.	Remarques générales de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale.....	84
3.1.1.	Avis concernant les recommandations formulées dans le cadre de l'avis sur le PLUi.....	84
3.1.2.	Avis sur les enjeux liés à la consommation d'espace et à l'artificialisation des sols.....	86
3.1.3.	Avis sur les enjeux liés à la biodiversité.....	87
3.2.	Remarque générale de la Chambre d'Agriculture Calvados.....	88
3.2.1.	Remarque concernant les nouvelles possibilités de logement en lien avec les bâtiments identifiés pour des changements de destination.....	88
3.2.2.	Remarque concernant le projet d'extension de la coopérative AGRIAL à Isigny-sur-Mer.....	88

1. PREAMBULE

Le présent « Mémoire en réponse » apporte les réponses apportées aux avis des différentes personnes publiques associées. Le tableau ci-dessous liste les avis, et détaille les points de modification qui ont fait l'objet de remarques.

Personnes Publiques Associées	Date de l'avis	Avis et points de modification faisant l'objet d'une remarque
CCI Caen Normandie	Courrier du 8 janvier 2024	Avis favorable
CDPENAF	Commission du 7 mars 2024	Avis favorable
MRAE	Courrier du 7 mars 2024	Recommandations concernant : <ul style="list-style-type: none"> - Une analyse plus précise des incidences de la modification n°3 - Les enjeux liés à la consommation de l'espace et à l'artificialisation des sols - Les enjeux liés à la biodiversité
Chambre d'Agriculture Calvados	Courrier du 14 mars 2024	<p>Avis favorable sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Création d'un sous-secteur Aa (points n°2.2.2 et 2.3.4) <p>Avis favorable avec réserve sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'adaptation des conditions des nouvelles constructions à sous-destination de logement en zone A (point n°2.2.1) - La modification des autorisation et interdictions en zones A et N (point n°2.2.9) - La modification de zonage à Le Tronquay pour permettre l'installation d'un centre équin (point n°2.3.5) - L'ajustement du zonage à Isigny-sur-Mer (point n°2.3.12) <p>Avis défavorable sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension d'un STECAL à Cahagnolles (point n°2.3.1) - La création d'un emplacement réservé à Saint-Laurent-sur-Mer (point n°2.3.18) - L'ajout d'étoilages pour changement de destination de bâtiments (point n°2.3.20) - La modification de l'OAP thématique « Echéancier d'urbanisation des zones AU » (point n°2.4.1) <p>Remarque sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les nouvelles possibilités de logements en lien avec les bâtiments identifiés pour des changements de destination
INAO	Courrier du 2 mars 2024	Pas de remarque à formuler
SCoT Ter'Bessin	Courrier du 9 avril 2024	<p>Avis favorable avec une recommandation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Compléter la notice d'un tableau rappelant les surfaces et objectifs de logements par périmètre d'OAP permettant une justification de l'échéancier au regard de l'armature urbaine du SCOT et des objectifs de production annuelle de logements <p>Concernant le phasage d'urbanisation, le SCOT préconise de porter l'échéance de 2028 à 2030, en cohérence avec le calendrier de mise</p>

		en œuvre du ZAN, qui porte des objectifs de réduction de la consommation foncière sur la période 2021/2030 inclus.
--	--	--

2. REPONSES AUX REMARQUES PAR POINT DE MODIFICATION

2.1. Méthode

Les différentes remarques, observations ou questions ont été regroupées ci-après par point de modification, ceci afin d'apporter une réponse commune qui tienne compte de l'ensemble des avis.

Les remarques d'ordre plus générale sont présentées au chapitre n°3 de ce document.

2.2. Points de modification concernant le règlement écrit

2.2.1. Adaptation des conditions des nouvelles constructions à sous-destination de logement en zone A

- Remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées

- ✓ Remarque émise par la Chambre d'Agriculture Calvados :

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

→ ***Avis favorable sous réserve***

- Réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom

Isigny-Omaha Intercom souhaite tenir compte de cet avis en amendant la proposition de modification de ce point de règlement tel que proposé par la Chambre d'Agriculture.

- Proposition de modification du règlement écrit pour la zone A.

<u>RÈGLEMENT ÉCRIT</u>			
<i>Règlement actuel (extrait)</i>			
Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction	Condition(s)
		A «pur»	
Habitation	Logement	*	<p>Les nouvelles constructions à sous-destination de logement sont autorisées, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'être destinées au logement des exploitants en activité dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, - d'être implantées à moins de 100 mètres des principaux bâtiments d'exploitation, - dans la limite de 150 m² d'emprise au sol, - que la construction des bâtiments d'exploitation agricole précède ou s'effectue simultanément à celle des bâtiments à sous-destination de logement, - dans la limite d'un seul logement par exploitation (sauf dans le cas de formes juridiques sociétaires, à condition d'en démontrer le besoin).
<i>Règlement proposé (extrait)</i>			
Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction	Condition(s)
		A «pur»	

<p>Habitation</p>	<p>Logement</p>	<p>*</p>	<p>Les nouvelles constructions à sous-destination de logement sont autorisées, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'être destinées au logement des exploitants en activité dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, - d'être implantées à moins de 100 mètres d'un des bâtiments d'exploitation fonctionnel à l'activité agricole de l'exploitation, sauf contraintes techniques, - dans la limite de 150 m² d'emprise au sol, - que la construction des bâtiments d'exploitation agricole précède ou s'effectue simultanément à celle des bâtiments à sous-destination de logement, - dans la limite d'un seul logement par exploitation (sauf dans le cas de formes juridiques sociétaires, à condition d'en démontrer le besoin). <p>A titre exceptionnel, les logements de fonction peuvent être autorisés en plus du logement de l'exploitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour héberger les personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la gestion, la surveillance et l'entretien des établissements autorisés, - à condition de privilégier la réhabilitation du bâti existant (changement de destination, extension...), - d'être implanté à moins de 100 mètres d'un des bâtiments fonctionnels de l'exploitation (sauf contrainte technique), dans le cas d'une nouvelle construction.
--------------------------	-----------------	----------	--

Afin de répondre aux recommandations de la MRAE (voir chapitre 3.2.1 de ce mémoire en réponse) demandant d'apporter des précisions concernant les motifs de la modification, ses incidences, et de définir des mesures d'évitement et de réduction, un tableau d'analyse a été ajouté ci-après pour ce point de modification.

Point de modification n°2.2.1 : Adaptation des conditions des nouvelles constructions à sous-destination de logements en zone A	
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omaha Intercom a souhaité préciser une règle écrite qui présentait des problèmes d'interprétation. Elle a par ailleurs souhaité permettre d'autres possibilités de logements, sans toutefois être trop permissif. C'est pourquoi, elle a ajouté plusieurs conditions, ceci afin d'éviter que des logements d'exploitation ou des logements de fonction ne deviennent des habitations pour des tiers.
Incidences	Ce point de règlement doit permettre une meilleure gestion de l'activité agricole (soin aux animaux notamment) qui peut parfois nécessiter une présence permanente. La possibilité de création de logements de fonction (sous conditions) permettra en outre de limiter les déplacements et donc les émissions de gaz à effet de serre.
Mesures	L'instauration de certaines conditions pour la réalisation de logements (d'exploitation ou de fonction) est à considérer comme une mesure d'évitement dans le sens où elle permet d'éviter que des logements d'exploitation ou des logements de fonction ne soient détournés pour devenir des habitations pour des tiers.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable à cette précision complémentaire.

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

- Remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées
 - ✓ Remarque émise par la Chambre Agriculture Calvados

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

→ **Avis favorable**

- Réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom

Isigny-Omaha Intercom prend acte de l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture sur ce point de modification.

Plusieurs demandes relatives aux STECAL Ax sont parvenues à Isigny-Omaha Intercom au cours de l'enquête publique, nécessitant d'analyser plus en profondeur ce point de modification, et de proposer de nouveaux ajustements. :

- A Foulognes : demande incluse dans le projet de modification, pour augmenter les possibilités de construction en zone Ax pour une entreprise en lien avec l'activité agricole : il a été proposé de créer un STECAL Aa avec un règlement adapté
- A Isigny-sur-Mer, en cours d'enquête : demande d'augmenter les possibilités de construction en zone Ax pour une destination de commerces. Il s'agit d'un STECAL situé en commune littorale, pour lequel seules les extensions de constructions existantes sont possibles, et ceci de façon limitée.
- A Saint-Germain du Pert, en cours d'enquête : demande d'augmenter les possibilités de construction en termes de surface, s'agissant de plateformes de stockage et d'un besoin de bâtiment nécessitant des surfaces d'occupation importante

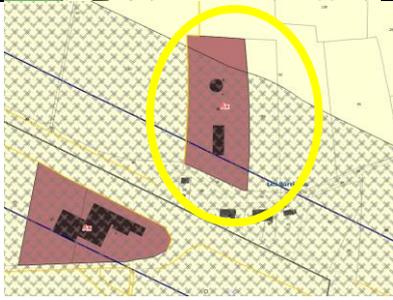
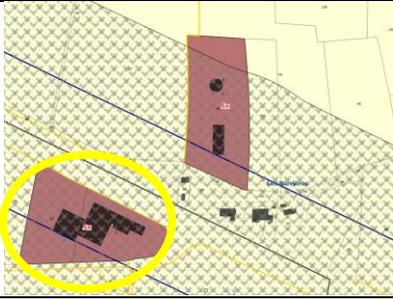
Afin de tenir compte de ces différentes requêtes, et afin d'être cohérent avec les points de modification n°2.2.2 et 2.3.4 concernant la création d'un nouveau type de sous-secteur Aa à Foulognes dédié aux activités économiques complémentaires à l'activité agricole, Isigny-Omaha Intercom a décidé de refaire le point sur toutes les zones Ax dans le but de transformer tous les STECAL Ax qui correspondent à une activité économique complémentaire à l'activité agricole (coopérative agricole pour le stockage de céréales, entreprise de travaux agricoles...) en STECAL Aa. Pour rappel, le projet de modification propose de créer des STECAL Aa (à la place de STECAL Ax existants), dédiés aux activités économiques complémentaires à l'activité agricole (entreprise de travaux agricoles...) situés dans l'espace agricole. Seraient concernés les destinations et sous-destinations suivantes :

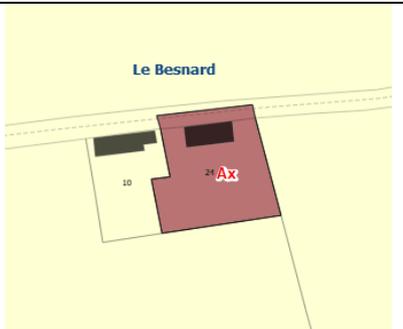
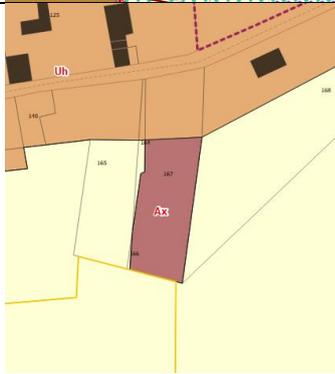
- Destination « Commerce et activités de services » / Sous destination : « Commerces de gros »
- Destination « Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires » / Sous-destination : « Entrepôt »

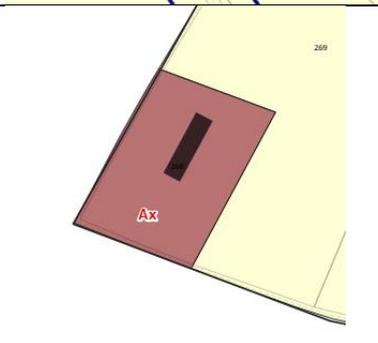
Ces secteurs Aa feraient l'objet du règlement suivant, ces activités nécessitant des surfaces d'occupation des parcelles assez importantes en vue de stockage soit de matériel, soit de céréales, soit de fourrage.

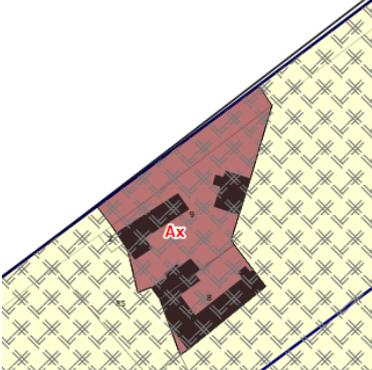
Règlement actuel	Proposition de règlement
Rien	Dans le secteur Aa : Les constructions sont autorisées, sous réserve que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 35% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent.

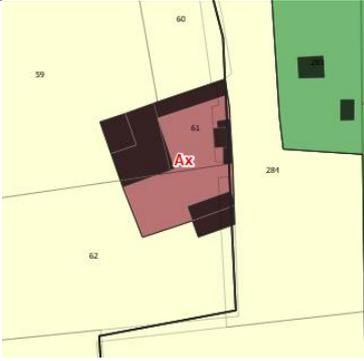
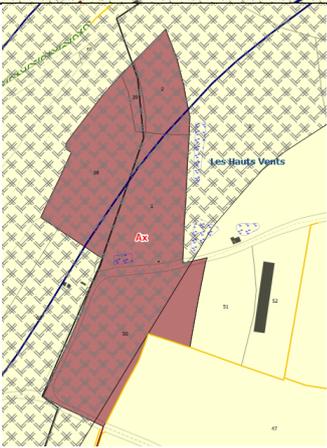
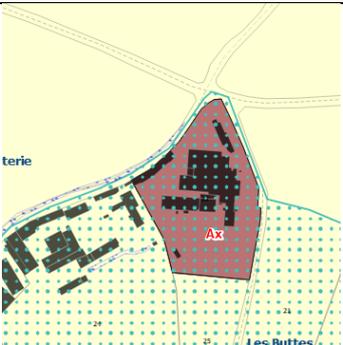
Le tableau ci-après présente une analyse de tous les sites Ax en vigueur et de la décision qui en ressort :

Localisation, activité	Surface STECAL/ surface imperméabilisée/ surface emprise bâti	Extrait PLU	Photo aérienne	Décision
Foulognes, B213, 212, 211, 210 Entreprise de travaux agricoles et stockage de paille	1,49 ha / 1,21 ha / 0,29 ha			Passage en Aa déjà acté.
Surrain, ZI89 ; coopérative céréale	2,18 ha / 0,64 ha / 0,12 ha			Passage en Aa
Formigny, ZK4 et 27 ; YC SAS Activité non agricole	2,41 ha / 1,01 ha / 0,50 ha			à laisser en Ax

Trévières (Dungy), B93 (pp), 92, 91 : Menuisier	0,45 ha / 0,1 ha / 0,045 ha			à laisser en Ax
Surrain, le Besnard, ZB24 : Activité qui a cessé	0,12 ha /			Secteur Ax supprimé pour devenir une zone A
Trévières, B344, 345, 340 (pp) : brasserie	1,03 ha / 0,37 ha / 0,16 ha			à laisser en Ax
Aure-sur-Mer (Russy), C167 (pp) : Projet pour un terrassier	0,17 ha / 0 ha / 0 ha			à laisser en Ax
Tour-en-Bessin, ZA20 et 37 (pp) : coopérative de Creully	4 ha / 2,57 ha / 0,5 ha			Passage en Aa

<p>Isigny-sur-Mer, ZC179, 6 (pp) : Enseigne La Maison.fr, à la fois activités complémentaires agricoles et vente aux particuliers</p> <p>En commune littorale</p>	<p>2,16 ha / 0,81 ha / 0,08 ha</p>			<p>à laisser en Ax</p>
<p>La Bazoque, C269 : Agrial céréales</p>	<p>1,08 ha / 0,73 ha / 0,066 ha</p>			<p>Passage en Aa</p>
<p>Le Breuil en Bessin, B466, 468 : magasin de meubles</p>	<p>0,28 ha / 0,2 ha / 0,044 ha</p>			<p>à laisser en Ax</p>
<p>Le Breuil en Bessin, B516 : Plombier</p>	<p>0,26 ha / 0,18 ha / 0,054 ha</p>			<p>à laisser en Ax</p>
<p>Cahagnolles, C337, 338 et 303 (pp) : coopérative Agrial</p>	<p>3,28 ha / 1,99 ha / 0,23 ha</p>			<p>Passage en Aa</p>

<p>Litteau, ZH 9 et 8 : Deco Pose Normandie</p>	<p>0,25 ha / 0,2 ha / 0,075 ha</p>			<p>à laisser en Ax</p>
<p>Criqueville-en-Bessin, C115, 116 et 117 : restaurant Commune littorale</p>	<p>0,45 ha / 0,24 ha / 0,065</p>			<p>à laisser en Ax, et suppression de l'emplacement réservé n°57-4 (Isigny-Omaha Intercom n'a plus de projet)</p>
<p>Tournières, B117, B118 (pp) : ??, menuisier</p>	<p>0,17 ha / 0,7 ha / 0,015 ha</p>			<p>à laisser en Ax</p>
<p>Cormolain, A160 à A168 : entreprise de travaux agricoles</p>	<p>3,92 ha / 1,5 ha / 0,39 ha</p>			<p>Passé en Aa, mais diminution du STECAL : supprimer la parcelle A168 qui sera remise en A</p>
<p>Tournières, A21, 22 : artisan</p>	<p>0,14 ha / 0,09 ha / 0,01 ha</p>			<p>à laisser en Ax</p>

<p>Tournières, B61, 60 (pp), 62 (pp) : entreprise de travaux agricoles + terrassier</p>	<p>0,21 ha / 0,21 ha / 0,1 ha</p>			<p>Passé en Aa</p>
<p>Balleroy, B322, artisan (couvreur)</p>	<p>0,61 ha / 0,1 ha / 0,038 ha</p>			<p>à laisser en Ax</p>
<p>Osmanville (AK38 et 39) / Saint-Germain du Pert (ZA1 et 2, 50) : Entreprise de BTP à cheval sur St Germain et Osmanville + coopérative agricole sur Saint Germain</p> <p>Osmanville : commune littorale</p>	<p>1,44 ha et 3,68 ha / 3ha pour Mastelotto / 0 ha</p>			<p>Passer la coopérative en Aa (parcelle ZA50), Laisser le reste du secteur en Ax</p>
<p>Saint-Germain-du-Pert : entreprise de lavage</p>	<p>1,11 ha / 1,11 ha / 0,3 ha</p>			<p>à laisser en Ax</p>

Par ailleurs, une plateforme de stockage de céréales existante sur la commune d'Osmanville a été oublié d'être zoné en STECAL au PLUi de 2021. C'est pourquoi, afin de corriger cette erreur matérielle, il est proposé de créer un STECAL Aa lors de la présente modification pour une surface de 1,85 ha.

Osmanville Stockage de céréales	1,85 ha			Création d'un secteur Aa
------------------------------------	---------	---	--	--------------------------

Ainsi, sur les 22 secteurs Ax initiaux :

- 9 secteurs Aa seront créés :
 - o 7 secteurs Ax sont transformés en Aa
 - o 1 secteur Ax est divisé en deux pour rester en partie en Ax et devenir en partie un secteur Aa
 - o 1 nouveau secteur Aa est créé
- 13 secteurs Ax sont maintenus
- 1 secteur Ax est supprimé

Afin de compenser cette création de STECAL, il est proposé de diminuer la superficie du STECAL Aa de Cormolain en supprimant la parcelle A168 du STECAL qui serait alors classée en zone A. La surface de ce STECAL passerait de 3,92 ha à 2,55 ha, correspondant à une diminution de 1,37 ha.

Il est également proposé de supprimer le STECAL Ax à Surrain d'une surface de 0,12 ha, pour lequel il n'existe plus d'activité.

Ces modifications liées à des STECAL seront soumises à la CDPENAF.

Avis du Commissaire Enquêteur : ces ajouts correspondent à des nécessités repérées au cours de l'enquête, et qui, pour certaines, ont été formulées. Avis favorable.

Par ailleurs, le **règlement de la zone Ax** est revu afin d'apporter quelques ajustements relatifs aux demandes en enquête publique :

Parmi les secteurs Ax, deux d'entre eux (à Saint-Germain-du-Pert et à Russy) ne présentent aucun bâtiment. Le règlement écrit ne leur permet alors pas de réaliser de nouvelles constructions puisque le règlement se base sur des bâtiments existants. Il est donc proposé d'ajouter la modification suivante :

<p><u>Au sein des communes non littorales :</u> L'emprise des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.</p>	<p><u>Au sein des communes non littorales :</u> L'emprise des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. En cas d'absence de bâtiments au sein du secteur, une nouvelle construction sera autorisée dans la limite de 200 m² d'emprise au sol.</p>
--	--

Concernant la requête sur la zone Ax à Isigny-sur-Mer, il est proposé de modifier le règlement écrit pour les secteurs situés en commune littorale, en permettant une plus grande possibilité dans les extensions, tout en faisant en sorte que ces extensions soient limitées. Et ceci, uniquement pour les destinations « Commerce et activités de service » / sous-destination « Artisanat et commerce de détail », activité dans laquelle rentre celle du demandeur.

<p><u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des extensions autorisées ne dépasse pas 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.</p>	<p><u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des extensions autorisées ne dépasse pas 49% de l'emprise au sol des bâtiments existants 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.</p>
--	--

Deux autres secteurs Ax sont localisés en commune littorale et peuvent être potentiellement concernées par cette modification :

- Le secteur Ax de Cricqueville-en-Bessin : s'agissant d'un restaurant, il ne rentre pas dans la destination faisant l'objet de la modification de règlement ;
- le secteur Ax à Osmanville : s'agissant d'une entreprise de BTP, il ne rentre pas dans la destination faisant l'objet de la modification de règlement.

Ainsi, en augmentant les possibilités d'extension en commune littorale uniquement à la destination mentionnée, les possibilités d'extension resteront limitées.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable.

Afin de répondre aux recommandations de la MRAE (voir chapitre 3.2.1 de ce mémoire en réponse) demandant d'apporter des précisions concernant les motifs de la modification, ses incidences, et de définir des mesures d'évitement et de réduction, un tableau d'analyse a été ajouté ci-après pour ce point de modification.

Point de modification n°2.2.2 : Modification des conditions d'occupation et d'utilisation du sol dans les secteurs Apr, Al et Ax	
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	<p>Isigny-Omahia Intercom a souhaité modifier certains points du règlement écrit de secteurs en zone A afin de mieux prendre en compte les activités existantes, avec la création d'un secteur spécifique Aa destiné aux activités économiques complémentaires à l'activité agricole, qui nécessitent des surfaces d'entrepôts important. Ce point de modification induit à la fois une modification du règlement écrit et l'identification sur le règlement graphique d'un secteur spécifique Aa (à la place d'un secteur Ax).</p> <p>Ce choix de modification a été privilégié plutôt que de modifier uniquement le règlement écrit de la zone Ax en y autorisant une plus grande part de surface de bâtiments. Ce choix (plus simple) aurait alors entraîné de plus nombreuses possibilités de création de bâtiments, et aurait alors induit une plus grande possibilité d'artificialisation des sols.</p>
Incidences	<p>Ce point de modification n'induit pas de création de nouveaux secteurs, car il s'agit d'un secteur Ax existant qui devient un secteur Aa, mise à part la création d'un secteur Aa à Osmanville pour une activité existante qui a fait l'objet d'un oubli lors de l'élaboration du PLUi. Ainsi, il n'y a pas de consommation supplémentaire sur de l'espace naturel ou agricole.</p> <p>Par ailleurs, le secteur concerné par cette modification de zonage, situé à Foulognes, présente une surface déjà quasi-totalement artificialisée (sol bitumé). La possibilité de créer une plus grande surface occupée par des bâtiments ne viendra pas modifier la superficie artificialisée.</p> <p>La modification du règlement écrit engendrera néanmoins une plus grande possibilité de construction de bâtiments, et donc une plus grande possibilité d'artificialisation des sols.</p>
Mesures	<p>Le choix de créer un secteur dédié Aa est en soit une mesure d'évitement en termes d'artificialisation des sols, dans le sens où cela permet d'éviter de rendre possible une plus grande part de surfaces en bâtiments s'il avait été fait le choix de modifier uniquement le règlement écrit du secteur Ax.</p> <p>Le règlement écrit du secteur Aa a été rédigé afin de permettre une plus grande possibilité de constructions de bâtiments en termes de surface, comparativement au secteur Ax, tout en instaurant une part à ne pas dépasser, permettant ainsi de limiter les possibilités d'artificialisation du sol.</p> <p>Par ailleurs, afin de compenser la plus grande possibilité de construction et donc d'artificialisation des sols, il est proposé de réduire le secteur Aa de Cormolain de 1,37 ha et de supprimer le STECAL Ax de Surrain de 0,12 ha.</p>

Afin de bien visualiser les modifications du règlement écrit, celles-ci sont présentées ci-après :

RÈGLEMENT ÉCRIT						
<i>Règlement actuel (extrait)</i>						
Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Apr	AI	Ax	Aa	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	*	*	X	X	<p>Dans le secteur Apr : Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles existantes sont autorisées, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de s'effectuer dans le cadre de la mise aux normes des exploitations agricoles existantes, à condition qu'elles ne conduisent pas à augmenter les effluents. - d'être intégrées au sein du périmètre de l'exploitation et de ne pas modifier de manière importante les caractéristiques du bâti existant. <p>Dans le secteur AI : Constituer un centre équestre et être principalement destiné à une activité commerciale de loisir ou de tourisme, sous réserve que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent.</p>
	Exploitation forestière	X	X	X	X	

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Apr	Al	Ax	Aa	
Habitation	Logement	*	*	*	X	<p>Au sein des communes non littorales : Les extensions des habitations existantes sont autorisées, sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - d'être en harmonie avec la construction principale, - de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial, à compter de la date d'approbation du PLUi, quand celle-ci est supérieure à 100 m², dans la limite de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire après travaux, - ou de ne pas dépasser 1,5 fois l'emprise au sol du bâtiment initial, à compter de la date d'approbation du PLUi, quand celle-ci est égale ou inférieure à 100 m², dans la limite de 150 m² d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux.</p> <p>A titre exceptionnel, des principes différents peuvent être appliqués pour les bâtiments identifiés avec le figuré particulier ▲ au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sous réserve d'avoir fait l'objet d'une validation par l'architecte du CAUE14 ou l'ABF dans les périmètres soumis à la servitude AC1.</p>

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Apr	Al	Ax	Aa	
Habitation	Logement	*	*	*	X	<p>Les annexes des habitations existantes (hors abri pour animaux) sont autorisées, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - d'être en harmonie avec la construction principale, - de se situer à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles, - d'être implantées entièrement dans un rayon de 50 mètres de l'habitation, - d'être limitées à 3 annexes, - pour les unités foncières inférieures à 1000 m², de ne pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de l'unité foncière sur laquelle elle se situe, - pour les unités foncières supérieures ou égales à 1000 m², de ne pas porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de l'unité foncière sur laquelle elle se situe, jusqu'à concurrence d'une emprise au sol maximale des annexes de 400 m² ; - de ne pas subir un changement d'usage visant à en faire un logement, - des dérogations à ces seuils sont possibles dans le cas de création d'annexe sur des terrains déjà artificialisés (cf. art. L.101-2-1 du code de l'urbanisme).

Destinations des constructio ns	Sous- destinations des constructio ns	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Apr	Al	Ax	Aa	

Habitat	Logement	*	*	*	X	<p>Au sein des communes littorales - Dans le secteur Apr</p> <p>Les extensions des habitations existantes sont autorisées sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - d'être en harmonie avec la construction principale - de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial, à compter de la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire après travaux. <p>Les annexes des habitations existantes (hors abri pour animaux) sont autorisées, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - d'être en harmonie avec la construction principale, - de se situer à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles, - d'être limité à 20 m² de surface de plancher - d'être située à une distance maximale de 10 mètres, calculée en tout point de l'annexe par rapport à la construction principale existante, <p>de ne pas subir un changement d'usage visant à en faire un logement.</p> <p>De plus, dans le secteur AI, les nouvelles constructions à sous-destination de logement sont autorisées, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'être liées et nécessaires au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur - de ne pas excéder 60 m² de surface de plancher. <p>De plus, dans le secteur Ax, les nouvelles constructions à sous-destination de logement sont autorisées, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'être liées et nécessaires au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur - de ne pas excéder 60 m² de surface de plancher - d'être intégrées dans le volume principal du bâtiment d'activités.
---------	----------	---	---	---	---	--

						<p>Dans le secteur Aa : Sous-destination interdite.</p>
Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Apr	Al	Ax	Aa	

Habitation	Hébergement	*	*	X	X	<p>Dans les secteurs Apr et Al : Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur.</p> <p><u>Au sein des communes non littorales :</u> L'emprise au sol des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent.</p> <p><u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent.</p> <p>Dans les secteurs Ax et Aa : Sous-destination interdite.</p>
-------------------	-------------	---	---	---	---	---

<p>Commerce et activités de service</p>	<p>Artisanat et commerce de détail</p>	<p>*</p>	<p>*</p>	<p>*</p>	<p>Dans les secteurs Apr et Ax : Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur</p> <p><u>Au sein des communes non littorales :</u> L'emprise des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. En cas d'absence de bâtiments au sein du secteur, une nouvelle construction sera autorisée dans la limite de 200 m² d'emprise au sol.</p> <p><u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des extensions autorisées ne dépasse pas 30% de la surface de plancher des bâtiments existants 49% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>X</p> <p>Dans le secteur AI : Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur et être exclusivement destiné à la clientèle de ces activités.</p> <p><u>Au sein des communes non littorales :</u> L'emprise au sol des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent</p> <p><u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent.</p> <p>Dans le secteur Aa : Sous-destination interdite.</p>
--	--	----------	----------	----------	---

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Apr	AI	Ax	Aa	
Commerce et activités de service	Restauration	X	*	*	X	<p>Dans le secteur Apr : Sous-destination interdite.</p> <p>Dans le secteur AI : Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur <u>Au sein des communes non littorales :</u> Les constructions sont autorisées, sous réserve que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent.</p> <p>Dans le secteur Ax : Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur <u>Au sein des communes non littorales :</u> L'emprise des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. En cas d'absence de bâtiments au sein du secteur, une nouvelle construction sera autorisée dans la limite de 200 m² d'emprise au sol. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des extensions autorisées ne dépasse pas 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>Dans le secteur Aa : Sous-destination interdite.</p>

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Apr	Al	Ax	Aa	
Commerce et activités de service	Commerce de gros	X	X	*	*	<p>Dans les secteurs Apr et Al : Sous-destination interdite.</p> <p>Dans le secteur Ax : Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur <u>Au sein des communes non littorales :</u> Les constructions sont autorisées. L'emprise des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. En cas d'absence de bâtiments au sein du secteur, une nouvelle construction sera autorisée dans la limite de 200 m² d'emprise au sol.</p> <p><u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des extensions autorisées ne dépasse pas 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>Dans le secteur Aa : 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>

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Apr	AI	Ax	Aa	
Commerce et activités de service	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	*	*	X	<p>Dans le secteur Apr : Sous-destination interdite.</p> <p>Dans le secteur AI : Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur <u>Au sein des communes non littorales :</u> Les constructions sont autorisées, sous réserve que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent.</p> <p>Dans le secteur Ax : Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur <u>Au sein des communes non littorales :</u> Les constructions sont autorisées. L'emprise des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. En cas d'absence de bâtiments au sein du secteur, une nouvelle construction sera autorisée dans la limite de 200 m² d'emprise au sol. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des extensions autorisées ne dépasse pas 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>Dans le secteur Aa : Sous-destination interdite.</p>

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Apr	AI	Ax	Aa	
Commerce et activités de service	Hébergement hôtelier et touristique	X	*	X	X	<p>Dans les secteurs Apr et Ax : Sous-destination interdite.</p> <p>Dans le secteur AI : Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur</p> <p><u>Au sein des communes non littorales :</u> Les constructions sont autorisées sous réserve que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent.</p> <p><u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent.</p>
	Cinéma	X	X	X	X	

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Apr	AI	Ax	Aa	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	*	*	*	X	Ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Établissements d'enseignement	X	X	X	X	
	Établissements de santé et d'action sociale	X	X	X	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	
	Équipements sportifs	X	X	X	X	
	Lieux de culte	X	X	X	X	
	Autres équipements recevant du public	X	*	*	X	<p>Dans les secteurs Apr et Aa : Sous-destination interdite.</p> <p>Dans les secteurs AI et Ax : Ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p>

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Apr	Al	Ax	Aa	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	*	X	<p>Dans les secteurs Apr, Al et Aa : Sous-destination interdite.</p> <p>Dans le secteur Ax : <u>Au sein des communes non littorales :</u> Les constructions sont autorisées. L'emprise des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. En cas d'absence de bâtiments au sein du secteur, une nouvelle construction sera autorisée dans la limite de 200 m² d'emprise au sol.</p> <p><u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des extensions autorisées ne dépasse pas 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.</p>

	Entrepôt	X	*	*	*	<p>Dans le secteur Apr : Sous-destination interdite.</p> <p>Dans le secteur AI : <u>Au sein des communes non littorales :</u> Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur Être situé à proximité immédiate du lieu où s'exerce cette activité Ne pas excéder 200 m² de surface de plancher L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent.</p> <p>Dans le secteur Ax : <u>Au sein des communes non littorales :</u> Les constructions sont autorisées L'emprise des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. En cas d'absence de bâtiments au sein du secteur, une nouvelle construction sera autorisée dans la limite de 200 m² d'emprise au sol. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des extensions autorisées ne dépasse pas 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>Dans le secteur Aa : 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>
--	----------	---	---	---	---	---

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Apr	AI	Ax	Aa	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Bureau	X	*	*	X	<p>Dans les secteurs Apr et Aa : Sous-destination interdite.</p> <p>Dans le secteur AI : <u>Au sein des communes non littorales :</u> Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur Être situé à proximité immédiate du lieu où s'exerce cette activité Ne pas excéder 200 m² de surface de plancher. L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent.</p> <p>Dans le secteur Ax : <u>Au sein des communes non littorales :</u> Les constructions sont autorisées. L'emprise des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. En cas d'absence de bâtiments au sein du secteur, une nouvelle construction sera autorisée dans la limite de 200 m² d'emprise au sol. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des extensions autorisées ne dépasse pas 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.</p>
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	

2.2.3. Modification du schéma explicatif d'implantations de bâtiments par rapport aux limites séparatives

- Remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées

Ce point de modification n'a pas fait l'objet de remarques par les PPA.

- Réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom

Afin de répondre aux recommandations de la MRAE (voir chapitre 3.2.1 de ce mémoire en réponse) demandant d'apporter des précisions concernant les motifs de la modification, ses incidences, et de définir des mesures d'évitement et de réduction, un tableau d'analyse a été ajouté ci-après pour ce point de modification.

Point de modification n°2.2.3 : Modification du schéma explicatif d'implantations de bâtiments par rapport aux limites séparatives	
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omaha Intercom a souhaité rectifier un schéma du règlement écrit qui ne correspondait pas tout à fait à l'explication qui en était donné.
Incidences	La nature de ce point de modification n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	La nature de ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.2.4. Révision de la définition du terme « annexes » et « extension »

- Remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées

Ce point de modification n'a pas fait l'objet de remarques par les PPA.

- Réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom

Afin de répondre aux recommandations de la MRAE (voir chapitre 3.2.1 de ce mémoire en réponse) demandant d'apporter des précisions concernant les motifs de la modification, ses incidences, et de définir des mesures d'évitement et de réduction, un tableau d'analyse a été ajouté ci-après pour ce point de modification.

Point de modification n°2.2.4 : Révision de la définition du terme « annexes » et « extension »	
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omaha Intercom a souhaité préciser les définitions des deux termes « annexe » et « extension », afin d'être en accord avec le lexique national d'urbanisme.
Incidences	La nature de ce point de modification n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	La nature de ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.2.5. Précision des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions

- Remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées

Ce point de modification n'a pas fait l'objet de remarques par les PPA.

- Réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom

Afin de répondre aux recommandations de la MRAE (voir chapitre 3.2.1 de ce mémoire en réponse) demandant d'apporter des précisions concernant les motifs de la modification, ses incidences, et de définir des mesures d'évitement et de réduction, un tableau d'analyse a été ajouté ci-après pour ce point de modification.

Point de modification n°2.2.5 : Précision des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions	
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omaha Intercom a souhaité ajuster le règlement concernant les matériaux apparents et les couleurs pour le secteur du patrimoine à préserver des maisons des tuiliers à La Tuilerie au Tronquay, afin de mieux encadrer les possibilités d'aspect extérieur des constructions. Le règlement en vigueur était en effet trop permissif par rapport à l'objectif de ce secteur de patrimoine.
Incidences	Ce point de modification va mieux encadrer l'aspect extérieur des constructions et renforcer le caractère patrimonial des secteurs de patrimoine à préserver.
Mesures	Ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.2.6. Correction du champ d'application de la règle d'urbanisme

- Remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées

Ce point de modification n'a pas fait l'objet de remarques par les PPA.

- Réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom

Afin de répondre aux recommandations de la MRAE (voir chapitre 3.2.1 de ce mémoire en réponse) demandant d'apporter des précisions concernant les motifs de la modification, ses incidences, et de définir des mesures d'évitement et de réduction, un tableau d'analyse a été ajouté ci-après pour ce point de modification.

Point de modification n°2.2.6 : Corrections du champ d'application de la règle d'urbanisme	
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omaha Intercom a souhaité corriger une erreur matérielle.
Incidences	La nature de ce point de modification n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	La nature de ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.2.7. Modification des conditions de création de nouveaux logements sur les unités foncières de plus de 1500 m² et ajout d'une OAP sectorielle « densité »

- Remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées

Ce point de modification n'a pas fait l'objet de remarques par les PPA.

- Réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom

Afin de répondre aux recommandations de la MRAE (voir chapitre 3.2.1 de ce mémoire en réponse) demandant d'apporter des précisions concernant les motifs de la modification, ses incidences, et de définir des mesures d'évitement et de réduction, un tableau d'analyse a été ajouté ci-après pour ce point de modification.

Point de modification n°2.2.7 : Modifications des conditions de création de nouveaux logements sur les unités foncières de plus de 1500 m ² et ajout d'une OAP sectorielle « densité »	
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Le règlement écrit en vigueur du PLUi, règlemente expressément la densité en secteur Ua, Ub et Uh pour les unités foncières de plus de 1500 m ² non concernés par des OAP. Mais cela n'est pas permis, la densité devant être encadrée uniquement par des règles liées à la forme urbaine dans le règlement écrit. Il était donc nécessaire de supprimer ce point de règlement, tout en trouvant une solution pour imposer une densité de constructions pour les petits espaces disponibles (supérieurs à 1500 m ² et inférieurs à 5000 m ²) au sein des zones urbaines, ceux-ci ne faisant pas l'objet d'OAP. Ces espaces ont en effet une importance dans une politique générale de densification et de limitation de la consommation foncière. C'est pourquoi, il a été choisi de réaliser une OAP « densité » dédiée à ces espaces. Cette OAP doit permettre de favoriser en lots des unités foncières comprises entre 1500 et 5000 m ² .
Incidences	Les espaces identifiés ne concernent que des espaces disponibles au sein de la zone urbaine. Cette modification va favoriser la densification et donc limiter la consommation foncière future.
Mesures	La nature de ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.2.8. Ajout de conditions d'occupation et d'utilisation du sol pour les zones Uh concernées par des zones inondables

- Remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées

Ce point de modification n'a pas fait l'objet de remarques par les PPA.

- Réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom

Afin de répondre aux recommandations de la MRAE (voir chapitre 3.2.1 de ce mémoire en réponse) demandant d'apporter des précisions concernant les motifs de la modification, ses incidences, et de définir des mesures d'évitement et de réduction, un tableau d'analyse a été ajouté ci-après pour ce point de modification.

Point de modification n°2.2.8 : Ajout de conditions d'occupation et d'utilisation du sol pour les zones Uh concernées par des zones inondables	
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omaha Intercom a souhaité corriger une erreur matérielle.
Incidences	Ce point de modification permet une meilleure prise en compte du risque inondation en secteur Uh.
Mesures	La nature de ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.2.9. Modification des autorisations et interdictions en zones A et N

➤ Remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées

✓ Remarque émise par la Chambre d'Agriculture du Calvados :

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

➔ **Avis favorable sous réserve**

➤ Réponse apportée par Isigny-Omahia Intercom

Concernant la remarque de la Chambre d'Agriculture, il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée comme mentionnée dans la remarque (voir pages suivantes).

Avis du Commissaire Enquêteur : dont acte

Afin de répondre aux recommandations de la MRAE (voir chapitre 3.2.1 de ce mémoire en réponse) demandant d'apporter des précisions concernant les motifs de la modification, ses incidences, et de définir des mesures d'évitement et de réduction, un tableau d'analyse a été ajouté ci-après pour ce point de modification.

Point de modification n°2.2.9 : Modification des autorisations et interdictions en zones A et N	
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omahia Intercom souhaite accueillir favorablement certains projets qui permettraient de valoriser le patrimoine bâti, tout en développant l'économie locale, mais toujours en adéquation avec les activités existantes (notamment agricoles) et une prise en compte de l'intégration paysagère. C'est pourquoi, dans un contexte de limitation de la consommation foncière, elle souhaite autoriser des changements de destination pour certaines sous-destinations en zones A et N qui rentrent dans ces conditions, et notamment les sous-destinations « restauration » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
Incidences	Ce point de modification doit permettre d'apporter des incidences positives en termes de : <ul style="list-style-type: none"> - Valorisation du bâti d'intérêt architectural, qui est parfois en cours d'abandon car ayant perdu leur vocation initiale (bâtiments de fermes qui n'existent plus...), - Optimisation du bâti dans un contexte de limitation de la consommation foncière, - Dynamisation des activités économiques en milieu rural, afin de faire vivre le territoire intercommunal.
Mesures	Les changements de destination seront soumis à la validation soit de la CDNPS (Commission départementale de la nature, des paysages et des sites) pour les bâtis situés en zone naturelle, soit de la CDPENAF (Commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) pour les bâtis situés en zone agricole.

➤ Proposition de modification du règlement écrit

RÈGLEMENT ÉCRIT en zone N			
Règlement actuel (extrait)			
Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction	Condition(s)
		N «pur»	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	<p>Etre lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur.</p> <p>Les changements de destination vers une sous-destination d'artisanat et commerce de détail sont autorisés, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - de concerner des bâtiments sans intérêt architectural identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★ , - d'avoir été validé par la CDNPS.
	Restauration	*	<p>Les changements de destination vers une sous-destination de restauration sont autorisés, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - de concerner des bâtiments avec intérêt architectural identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★ , - d'avoir été validé par la CDNPS.
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■	
	Hébergement hôtelier et touristique	*	<p>Les changements de destination vers une sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisés, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - de concerner des bâtiments avec intérêt architectural identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★ , - d'avoir été validé par la CDNPS.
	Cinéma	X	

RÈGLEMENT ÉCRIT en zone N			
Règlement actuel (extrait)			
Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction	Condition(s)
		N «pur»	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	<p>Etre lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur.</p> <p>Les changements de destination vers une sous-destination d'artisanat et commerce de détail sont autorisés, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - de concerner des bâtiments sans intérêt architectural identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★ , - d'avoir été validé par la CDNPS.
	Restauration	*	<p>Les changements de destination vers une sous-destination de restauration sont autorisés, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - de concerner des bâtiments avec intérêt architectural identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★ , - d'avoir été validé par la CDNPS.
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*	<p>Les changements de destination vers une sous-destination de restauration sont autorisés, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - de concerner des bâtiments avec intérêt architectural identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★ , - d'avoir été validé par la CDNPS.

	Hébergement hôtelier et touristique	*	Les changements de destination vers une sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisés, sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - de concerner des bâtiments avec intérêt architectural identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★ , - d'avoir été validé par la CDNPS.
	Cinéma	X	

<i>RÈGLEMENT ÉCRIT en zone A</i>			
<i>Règlement actuel (extrait)</i>			
Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction	Condition(s)
		A «pur»	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur. Les changements de destination vers une sous-destination d'artisanat et commerce de détail sont autorisés, sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - de concerner des bâtiments sans intérêt architectural identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★ , - d'avoir été validé par la CDPENAF.
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	

	Hébergement hôtelier et touristique	*	Les changements de destination vers une sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisés, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - de concerner des bâtiments avec intérêt architectural identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★ , - d'avoir été validé par la CDPENAF.
	Cinéma	X	

RÈGLEMENT ÉCRIT en zone A***Règlement proposé (extrait)***

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction	Condition(s)
		A «pur»	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur. Les changements de destination vers une sous-destination d'artisanat et commerce de détail sont autorisés, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - de concerner des bâtiments sans intérêt architectural identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★ , - d'avoir été validé par la CDPENAF.
	Restauration	*	Les changements de destination vers une sous-destination de restauration sont autorisés, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - de concerner des bâtiments avec intérêt architectural identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★ , - d'avoir été validé par la CDPENAF.
	Commerce de gros	X	

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*	<p>Les changements de destination vers une sous-destination de restauration sont autorisés, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - de concerner des bâtiments avec intérêt architectural identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★, d'avoir été validé par la CDPENAF.
	Hébergement hôtelier et touristique	*	<p>Les changements de destination vers une sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisés, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - de concerner des bâtiments avec intérêt architectural identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★, - d'avoir été validé par la CDPENAF.
	Cinéma	X	

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

- Remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées

Ce point de modification n'a pas fait l'objet de remarques par les PPA.

- Réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom

Afin de répondre aux recommandations de la MRAE (voir chapitre 3.2.1 de ce mémoire en réponse) demandant d'apporter des précisions concernant les motifs de la modification, ses incidences, et de définir des mesures d'évitement et de réduction, un tableau d'analyse a été ajouté ci-après pour ce point de modification.

Point de modification n°2.2.10 : Adaptation du règlement écrit en lien avec l'évolution des sous-destinations	
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omaha Intercom a souhaité faire évoluer le règlement écrit en accord avec le décret du 22 mars 2023 qui a ajouté de nouvelles sous-destinations. Il s'agit donc d'une prise en compte de l'évolution réglementaire. Ces nouvelles sous-destinations (« lieux de cultes » et « cuisine dédiée à la vente en ligne ») n'ont été autorisées que dans certains secteurs et IAU.
Incidences	La nature de ce point de modification n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	La nature de ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.3. Points de modification concernant le règlement graphique

2.3.1. Extension d'un STECAL à Cahagnolles

➤ Remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées

✓ Remarque émise par la Chambre d'Agriculture Calvados :

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

→ **Avis défavorable**

✓ Remarque émise par la CDPENAF :

La CDPENAF émet un **avis favorable** sur les modifications apportées aux STECAL par la modification n°3 du PLUi d'Isigny-Omah Intercom.

➤ Réponse apportée par Isigny-Omah Intercom

Les parcelles qui passeront du zonage A à NI appartiennent déjà au porteur du projet qui en assurent l'entretien (prairie fauchée). Il n'y a pas d'exploitant agricole sur ces parcelles. **Ainsi, le projet ne porte pas atteinte en termes de surfaces utilisées pour l'activité agricole.**

Avis du Commissaire Enquêteur : ceci correspond à la réalité du terrain, dont acte, et maintien de l'avis favorable.

Afin de répondre aux recommandations de la MRAE (voir chapitre 3.2.1 de ce mémoire en réponse) demandant d'apporter des précisions concernant les motifs de la modification, ses incidences, et de définir des mesures d'évitement et de réduction, un tableau d'analyse a été ajouté ci-après pour ce point de modification.

Point de modification n°2.3.1 : Extension d'un STECAL à Cahagnolles	
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	<p>Isigny-Omaha Intercom soutient l'accueil d'activités touristique sur son territoire et notamment les activités déjà existantes. Le camping de Cahagnolles souhaite réorganiser sa structure afin d'en faire un site accueillant et diversifié dans ses activités. Il souhaite notamment créer un espace avec des emplacements de camping au sein d'une ambiance plus naturelle.</p> <p>Afin de réaliser ce nouvel espace, il était initialement prévu de transformer 3,6 ha de zone agricole en zone NI (activités de loisirs situées en zone naturelle). Après des échanges entre Isigny-Omaha Intercom et le camping, et afin de limiter la consommation foncière, la surface de ce projet a été réduite à 1,87 ha.</p>
Incidences	<p>Le projet n'aura pas d'incidences sur l'activité agricole car les terrains destinés à l'agrandissement du camping ne sont pas exploités par un exploitant agricole, mais sont entretenus par le porteur de projet à qui ces parcelles appartiennent. Concernant les incidences sur la biodiversité, celles-ci seront faibles car le porteur de projet souhaite intégrer l'extension du camping dans un cadre naturel en préservant les éléments naturels.</p> <p>Concernant l'artificialisation des sols : la très grande majorité de l'extension du camping restera en herbe, et permettra ainsi d'avoir un très faible impact sur l'artificialisation des sols. Le projet aura néanmoins une incidence sur la consommation foncière qui reste cependant faible puisqu'elle représente 0,005% de la zone A.</p> <p>Le projet entraînera une augmentation de la consommation en eau potable. Le syndicat de Balleroy, qui alimente le secteur de Cahagnolles, dispose d'une ressource en eau suffisante pour alimenter les futurs besoins du camping. Les eaux usées issues de ce projet seront envoyées vers l'installation d'assainissement individuel du camping qui sera adaptée en fonction du projet.</p>
Mesures	<p>L'agrandissement ne pouvait pas se faire ailleurs qu'en extension du camping existant. Le projet a fait l'objet d'une mesure de réduction en termes de consommation d'espace puisqu'après discussion entre Isigny-Omaha Intercom et le porteur de projet, l'extension du projet a été diminué de 2 ha.</p>

2.3.2. Extension d'un STECAL à Gefosse-Fontenay

➤ Remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées

✓ Remarque émise par la CDPENAF :

La CDLPENAF émet un **avis favorable** sur les modifications apportées aux STECAL par la modification n°3 du PLUI d'Isigny-Omah Intercom.

✓ Remarque émise par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale :

L'intercommunalité minimise l'impact de la consommation de 1 500 m² en secteur Nr à Gefosse-Fontenay, pour permettre la réalisation d'une éclosierie et d'un laboratoire, dans le cadre d'un 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 (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).

➤ Réponse apportée par Isigny-Omah Intercom

Afin de répondre aux recommandations de la MRAE (voir chapitre 3.2.1 de ce mémoire en réponse) demandant d'apporter des précisions concernant les motifs de la modification, ses incidences, et de définir des mesures d'évitement et de réduction, un tableau d'analyse a été ajouté ci-après pour ce point de modification.

Point de modification n°2.3.2 : Extension d'un STECAL à Gefosse-Fontenay	
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Un des axes du PADD du PLUI d'Isigny-Omah Intercom est de « Consolider et développer le tissu économique local, en s'appuyant sur la complémentarité des pôles », notamment « en définissant des zones d'implantations économiques et en y confortant les possibilités d'accueil de nouvelles entreprises ». Le projet de ferme aquacole de culture de macroalgues entre dans cet objectif. Mais ce projet nécessite à la fois un terrain disponible et à la fois la proximité de la mer pour permettre son implantation. La base conchylicole de Grandcamp-Maisy / Gefosse-Fontenay, zonée en secteur Nm (dédié aux activités en mien avec la mer) est tout indiqué pour son implantation, mais il manque de disponibilités de terrain au sein de ce secteur. Le porteur de projet s'est orienté vers un terrain disponible situé en limitrophe de la zone Nm.
Incidences	Le projet peut avoir une incidence en termes de biodiversité car il est situé sur un terrain identifié comme secteur Nr (zone naturelle remarquable), ce secteur Nr ayant été identifié comme tel du fait de la présence d'un site Natura 2000 (Zone Spéciale de Conservation « Marais du Cotentin et du Bessin – Baie des Veys ») et de ZNIEFF (type 1 : Baie des Veys et type 2 : Marais du Cotentin et du Bessin).
Mesures	Compte-tenu de la difficulté de trouver un terrain disponible, il n'a pas pu être évité de faire autrement que d'agrandir le secteur Nm sur le secteur Nr. Afin de réduire les incidences sur la zone Nr et sur le site Natura 2000, l'extension de la zone Nm sur la zone Nr a été réalisée de telle sorte à la minimiser en termes de surface (1500 m ²). Dans un premier temps, il est nécessaire que le document d'urbanisme rende possible le projet avant qu'il fasse l'objet de l'élaboration d'un dossier intégrant toutes les études préalables et les autorisations nécessaires à sa réalisation, intégrant d'éventuelles mesures ERC liés aux habitats Natura 2000.

Avis du Commissaire Enquêteur : sur ce point précis, le Commissaire Enquêteur recommande l'extension du STECAL à l'ensemble de la parcelle sur laquelle est envisagé le projet. Avis très favorable.

2.3.3. Suppression d'un STECAL à Etreham

- Remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées

- ✓ Remarque émise par la CDPENAF :

La CDPENAF émet un **avis favorable** sur les modifications apportées aux STECAL par la modification n°3 du PLUI d'Isigny-Omaha Intercom.

- Réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom

Afin de répondre aux recommandations de la MRAE (voir chapitre 3.2.1 de ce mémoire en réponse) demandant d'apporter des précisions concernant les motifs de la modification, ses incidences, et de définir des mesures d'évitement et de réduction, un tableau d'analyse a été ajouté ci-après pour ce point de modification.

Point de modification n°2.3.3 : Suppression d'un STECAL à Etreham	
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Le projet d'hébergement touristique envisagé ayant été abandonné, et compte-tenu de la présence de risques de glissement de terrain, Isigny-Omaha Intercom a souhaité supprimer le STECAL NI pour le transformer en zone naturelle. Ce zonage permettra de clarifier le fait qu'il n'est pas possible de réaliser de projet d'urbanisme du fait de la présence de ce risque.
Incidences	Ce point de modification permettra d'éviter tout risque pour la population.
Mesures	Ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.3.4. Modification d'un STECAL à Foulognes

➤ Remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées

✓ Remarque émise par la CDPENAF :

La CDLPENAF émet un **avis favorable** sur les modifications apportées aux STECAL par la modification n°3 du PLUI d'Isigny-Omah Intercom.

➤ Réponse apportée par Isigny-Omah Intercom

Afin de répondre aux recommandations de la MRAE (voir chapitre 3.2.1 de ce mémoire en réponse) demandant d'apporter des précisions concernant les motifs de la modification, ses incidences, et de définir des mesures d'évitement et de réduction, un tableau d'analyse a été ajouté ci-après pour ce point de modification.

Point de modification n°2.3.4 : Modification d'un STECAL à Foulognes	
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	<p>Isigny-Omah Intercom a souhaité modifier certains points du règlement écrit et graphique afin de mieux prendre en compte les activités existantes, avec la création d'un secteur spécifique Aa destiné aux activités économiques complémentaires à l'activité agricole, qui nécessitent des surfaces d'entrepôts important, en lieu et place de secteur Ax existant Ce point de modification induit à la fois une modification du règlement écrit et l'identification sur le règlement graphique d'un secteur spécifique Aa (à la place d'un secteur Ax).</p> <p>Ce choix de modification a été privilégié plutôt que de modifier uniquement le règlement écrit de la zone Ax en y autorisant une plus grande part de surface de bâtiments. Ce choix (plus simple) aurait alors entraîné de plus nombreuses possibilités de création de bâtiments, et aurait alors induit une plus grande possibilité d'artificialisation des sols. Ainsi, l'identification de secteurs Aa se fait sur le type d'activités (qui sont destinées uniquement aux activités économiques complémentaires à l'activité agricole).</p>
Incidences	<p>Ce point de modification n'induit pas de création de nouveaux secteurs, car il s'agit d'un secteur Ax existant qui devient un secteur Aa. Ainsi, il n'y a pas de consommation supplémentaire sur de l'espace naturel ou agricole.</p> <p>Par ailleurs, le secteur concerné par cette modification de zonage, situé à Foulognes, présente une surface déjà quasi-totalement artificialisée (sol bitumé). La possibilité de créer une plus grande surface occupée par des bâtiments ne viendra pas modifier la superficie artificialisée.</p> <p>La modification du règlement écrit engendrera néanmoins une plus grande possibilité de construction de bâtiments, et donc une plus grande possibilité d'artificialisation des sols.</p>
Mesures	<p>Le choix de créer un secteur dédié Aa est en soit une mesure d'évitement en termes d'artificialisation des sols, dans le sens où cela permet d'éviter de rendre possible une plus grande part de surfaces en bâtiments s'il avait été fait le choix de modifier uniquement le règlement écrit du secteur Ax.</p> <p>Le règlement écrit du secteur Aa a été rédigé afin de permettre une plus grande possibilité de constructions de bâtiments en termes de surface, comparativement au secteur Ax, tout en instaurant une part à ne pas dépasser, permettant ainsi de limiter les possibilités d'artificialisation du sol.</p>

2.3.5. Modification de zonage à Le Tronquay

➤ Remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées

✓ Remarque émise par la Chambre d'Agriculture Calvados

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

➔ **Avis favorable sous réserve**

✓ Remarque émise par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale :

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.

➤ Réponse apportée par Isigny-Omahia Intercom

Concernant la remarque de la Chambre d'Agriculture du Calvados, il n'est pas possible de raccrocher cette nouvelle zone A à une zone agricole existante compte-tenu de la distance à cette zone agricole et au contexte paysager et environnementale qui privilégie un zonage naturel de ce secteur.

Concernant la remarque de la MRAE, il est proposé de réduire la nouvelle zone A au secteur qui recevra uniquement de nouveaux bâtiments, et évitant ainsi les zones humides. La zone A à créer passerait alors de 6,75 ha (proposition initiale identifiée en jaune ci-dessous) à 1,87 ha (proposition entourée en rouge ci-dessous).



Afin de répondre aux recommandations de la MRAE (voir chapitre 3.2.1 de ce mémoire en réponse) demandant d'apporter des précisions concernant les motifs de la modification, ses incidences, et de définir des mesures d'évitement et de réduction, un tableau d'analyse a été ajouté ci-après pour ce point de modification.

Point de modification n°2.3.4 : Modification de zonage à Le Tronquay	
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	<p>Un des axes du PADD du PLU i d'Isigny-Omah Intercom est de « Consolider et développer le tissu économique local, en s'appuyant sur la complémentarité des pôles », notamment « en favorisant le maintien et la diversification de l'activité agricole et halieutique ». Le projet d'élevage équin entre dans cet objectif. Le projet s'est porté sur ce lieu situé le long de la Route de la Briqueterie (situé entre les lieux-dits « La Commune » et « Turlu »), du fait de la présence de terrains et de bâti disponible nécessaire au projet.</p> <p>Afin de permettre ce nouveau projet agricole, et compte-tenu du règlement écrit en vigueur du PLU i, il n'était pas possible de faire autrement que de créer une zone agricole au sein d'une zone N. En effet, le règlement écrit ne permet pas la création d'une nouvelle exploitation avec périmètre sanitaire en zone N.</p>
Incidences	<p>Le projet permettra de mettre en valeur le patrimoine bâti avec la réutilisation d'un bâtiment existant en brique d'intérêt architectural.</p> <p>La nouvelle délimitation proposée pour la zone agricole est définie en dehors de toute zone humide identifiée par la cartographie de la DREAL. Une partie du projet peut néanmoins être concernée par des zones prédisposées à la présence de zones humides.</p>
Mesures	<p>Le projet étant dépendant des disponibilités foncières en termes de terre agricoles, il n'est pas possible de le placer ailleurs, ni de le raccrocher à une zone A existante.</p> <p>Néanmoins, afin de limiter l'emprise du projet (qui intègre des paddocks et des accès) sur la zone naturelle, la création de zone agricole a été réduite (en excluant des zones de paddocks et l'étang) en passant de 6,75 ha à 1,9 ha. Cette nouvelle zone A ceinture un étang existant sur ses côtés Nord, Est et Sud.</p> <p>Lors du dépôt du permis d'aménager, le porteur de projet devra disposer de toutes les études et autorisations nécessaires liées à l'environnement.</p>

Avis du Commissaire Enquêteur : sur ce point précis, avis favorable à la proposition formulée par le pétitionnaire.

2.3.6. Modification de zonage à Grandcamp-Maisy

- Remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées

Ce point de modification n'a pas fait l'objet de remarques par les PPA.

- Réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom

Afin de répondre aux recommandations de la MRAE (voir chapitre 3.2.1 de ce mémoire en réponse) demandant d'apporter des précisions concernant les motifs de la modification, ses incidences, et de définir des mesures d'évitement et de réduction, un tableau d'analyse a été ajouté ci-après pour ce point de modification.

Point de modification n°2.3.6 : Modification de zonage à Grandcamp-Maisy	
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omaha Intercom a souhaité apporter une meilleure lisibilité au projet de résidence de tourisme en le plaçant en secteur 1AUI plutôt qu'en le laissant en secteur 1AUbsr, ces deux secteurs étant voués à être urbanisés. Cependant, il était nécessaire de modifier l'OAP de ce secteur, d'une part pour mieux prendre en compte les spécificités du projet, mais aussi pour mieux l'intégrer (déplacement d'une haie à créer, intégration d'un accès piéton).
Incidences	Ce point de modification n'apportera d'incidence particulière car ce secteur était déjà voué à être urbanisé. De ce fait, il n'engendrera pas plus de besoin en eau que le zonage actuel.
Mesures	Ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.3.7. Ajustement du zonage à Grandcamp-Maisy

- Remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées

Ce point de modification n'a pas fait l'objet de remarques par les PPA.

- Réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom

Afin de répondre aux recommandations de la MRAE (voir chapitre 3.2.1 de ce mémoire en réponse) demandant d'apporter des précisions concernant les motifs de la modification, ses incidences, et de définir des mesures d'évitement et de réduction, un tableau d'analyse a été ajouté ci-après pour ce point de modification.

Point de modification n°2.3.7 : Ajustement du zonage à Grandcamp-Maisy	
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Il s'agit ici de corriger une situation existante.
Incidences	Ce point de modification n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	Ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.3.8. Ajustement du zonage à Grandcamp-Maisy

- Remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées

Ce point de modification n'a pas fait l'objet de remarques par les PPA.

- Réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom

Afin de répondre aux recommandations de la MRAE (voir chapitre 3.2.1 de ce mémoire en réponse) demandant d'apporter des précisions concernant les motifs de la modification, ses incidences, et de définir des mesures d'évitement et de réduction, un tableau d'analyse a été ajouté ci-après pour ce point de modification.

Point de modification n°2.3.8 : Ajustement du zonage à Grandcamp-Maisy	
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Ce projet posait une problématique en termes de nombre minimum de niveaux à respecter. Il était ici nécessaire de permettre le projet sans qu'il dénature l'ambiance architecturale du secteur. C'est pourquoi, il a été réfléchi à différentes solutions (créer une zone Ue pour des équipements dans lequel s'intégrerait le pôle santé impliquant également de modifier le règlement écrit, modifier le règlement de la zone Uasr). Il a finalement été opté pour raccrocher le projet au secteur Ub situé sur le côté Ouest du projet, afin d'éviter d'une part de modifier le règlement écrit, d'autre part pour préserver l'ambiance architecturale du secteur qui présente un minimum de 2 niveaux.
Incidences	Ce point de modification n'apportera d'incidence particulière car ce secteur est déjà urbanisé.
Mesures	Ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.3.9. Ajustement de zonage à Isigny-sur-Mer

- Remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées

Ce point de modification n'a pas fait l'objet de remarques par les PPA.

- Réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom

Afin de répondre aux recommandations de la MRAE (voir chapitre 3.2.1 de ce mémoire en réponse) demandant d'apporter des précisions concernant les motifs de la modification, ses incidences, et de définir des mesures d'évitement et de réduction, un tableau d'analyse a été ajouté ci-après pour ce point de modification.

Point de modification n°2.3.9 : Ajustement de zonage à Isigny-sur-Mer	
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Il s'agit ici de permettre un projet sur une parcelle contenant un bâtiment non utilisé. La solution la plus simple et la plus logique est de raccrocher la parcelle du projet avec le secteur Uxc attenant.
Incidences	Ce point de modification n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	Ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.3.10. Ajustement de zonage à Isigny-sur-Mer

- Remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées

Ce point de modification n'a pas fait l'objet de remarques par les PPA.

- Réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom

Afin de répondre aux recommandations de la MRAE (voir chapitre 3.2.1 de ce mémoire en réponse) demandant d'apporter des précisions concernant les motifs de la modification, ses incidences, et de définir des mesures d'évitement et de réduction, un tableau d'analyse a été ajouté ci-après pour ce point de modification.

Point de modification n°2.3.10 : Ajustement du zonage à Isigny-sur-Mer	
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Il s'agit ici de corriger d'adapter le zonage de quelques parcelles à la situation existante et future des bâtiments. La solution la plus simple et plus logique est d'intégrer ces parcelles zones Ue au zonage Uasr dans lequel il est déjà emboîté.
Incidences	Ce point de modification n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	Ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.3.11. Ajustement de zonage à Isigny-sur-Mer

- Remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées

Ce point de modification n'a pas fait l'objet de remarques par les PPA.

- Réponse apportée par Isigny-Omahia Intercom

Afin de répondre aux recommandations de la MRAE (voir chapitre 3.2.1 de ce mémoire en réponse) demandant d'apporter des précisions concernant les motifs de la modification, ses incidences, et de définir des mesures d'évitement et de réduction, un tableau d'analyse a été ajouté ci-après pour ce point de modification.

Point de modification n°2.3.11 : Ajustement du zonage à Isigny-sur-Mer	
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Il s'agit ici de permettre l'évolution d'un secteur dont le zonage Ue ne permet pas sa requalification. C'est pourquoi, la solution la plus simple et logique est de raccorder ce secteur à la zone Ub qui le jouxte.
Incidences	Ce point de modification n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	Ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.3.12. Ajustement de zonage à Isigny-sur-Mer

- Remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées
 - ✓ Remarque émise par la Chambre d'Agriculture Calvados :

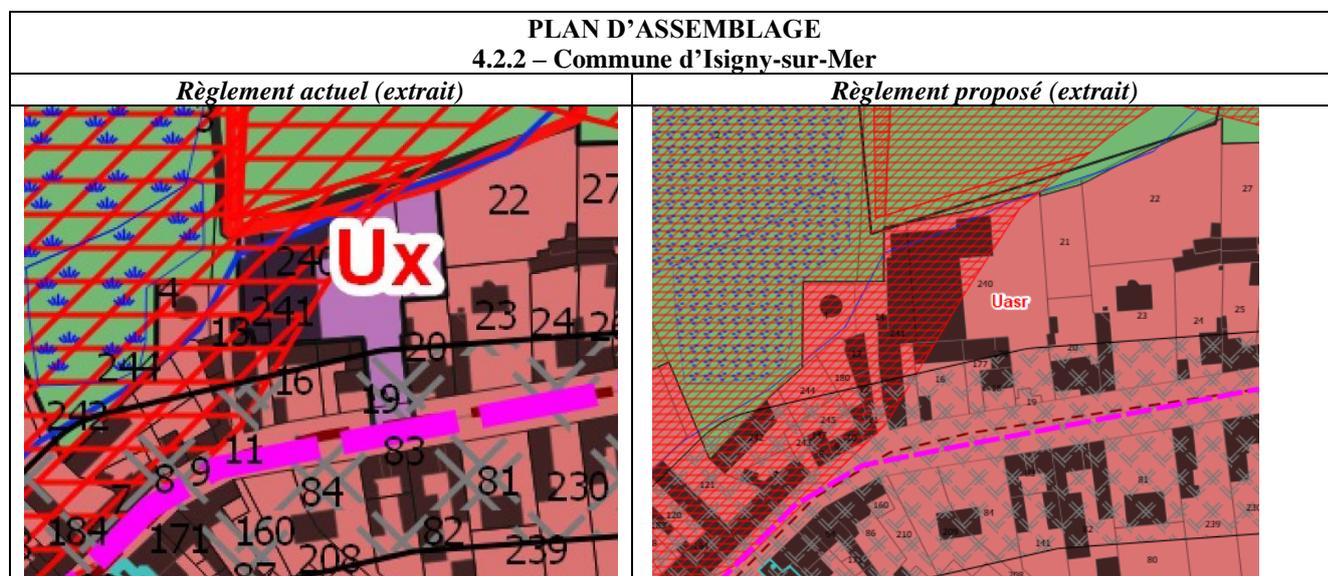
Sur la commune d'ISIGNY SUR MER, il est envisagé le reclassement d'un secteur Ux en zone Uasr (p.57 de la notice). Toutefois, la modification du règlement graphique qui est proposée comporte toujours la mention de la zone Ux (alors que le secteur est supprimé), au lieu de la mention de la zone Uasr (qui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

➔ **Avis favorable sous réserve**

- Réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom

Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée comme indiquée sur la proposition ci-après.

- Proposition de modification du règlement graphique



Afin de répondre aux recommandations de la MRAE (voir chapitre 3.2.1 de ce mémoire en réponse) demandant d'apporter des précisions concernant les motifs de la modification, ses incidences, et de définir des mesures d'évitement et de réduction, un tableau d'analyse a été ajouté ci-après pour ce point de modification.

Point de modification n°2.3.12 : Ajustement du zonage à Isigny-sur-Mer	
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Il s'agit ici de corriger une erreur matérielle, tout en permettant la poursuite de l'activité de garage automobile qui ne pourra pas évoluer à terme compte-tenu de la configuration du secteur. C'est pourquoi, il a été choisi d'intégrer ce secteur, actuellement en Ux, au secteur Uasr qui l'entoure.
Incidences	Ce point de modification n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	Ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

Avis du Commissaire Enquêteur : vu pour la rectification nécessaire – avis favorable.

2.3.13. Ajustement de zonage à Osmanville

- Remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées

Ce point de modification n'a pas fait l'objet de remarques par les PPA.

- Réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom

Afin de répondre aux recommandations de la MRAE (voir chapitre 3.2.1 de ce mémoire en réponse) demandant d'apporter des précisions concernant les motifs de la modification, ses incidences, et de définir des mesures d'évitement et de réduction, un tableau d'analyse a été ajouté ci-après pour ce point de modification.

Point de modification n°2.3.13 : Ajustement du zonage à Osmanville	
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Il s'agit ici de corriger une erreur matérielle dans la délimitation du zonage.
Incidences	Ce point de modification n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	Ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.3.14. Correction de deux erreurs matérielles à Castillon

- Remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées

Ce point de modification n'a pas fait l'objet de remarques par les PPA.

- Réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom

Afin de répondre aux recommandations de la MRAE (voir chapitre 3.2.1 de ce mémoire en réponse) demandant d'apporter des précisions concernant les motifs de la modification, ses incidences, et de définir des mesures d'évitement et de réduction, un tableau d'analyse a été ajouté ci-après pour ce point de modification.

Point de modification n°2.3.14 : Corrections de deux erreurs matérielles à Castillon	
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Il s'agit ici de corriger une erreur matérielle.
Incidences	Ce point de modification n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	Ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.3.15. Suppression d'un emplacement réservé à Noron-la-Poterie

- Remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées

Ce point de modification n'a pas fait l'objet de remarques par les PPA.

- Réponse apportée par Isigny-Omahia Intercom

Afin de répondre aux recommandations de la MRAE (voir chapitre 3.2.1 de ce mémoire en réponse) demandant d'apporter des précisions concernant les motifs de la modification, ses incidences, et de définir des mesures d'évitement et de réduction, un tableau d'analyse a été ajouté ci-après pour ce point de modification.

Point de modification n°2.3.15 : Suppression d'un emplacement réservé à Noron-la-Poterie	
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Compte-tenu de la localisation de l'emplacement réservé envisagée sur un accès privé à une habitation n'ayant pas d'autres accès, et compte-tenu des autres possibilités d'accès possibles à la parcelle B220 prévues dans l'OAP, il a été choisi de supprimer cet emplacement réservé.
Incidences	Ce point de modification n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	Ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.3.16. Réduction d'un emplacement réservé à Tour-en-Bessin

- Remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées

Ce point de modification n'a pas fait l'objet de remarques par les PPA.

- Réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom

Afin de répondre aux recommandations de la MRAE (voir chapitre 3.2.1 de ce mémoire en réponse) demandant d'apporter des précisions concernant les motifs de la modification, ses incidences, et de définir des mesures d'évitement et de réduction, un tableau d'analyse a été ajouté ci-après pour ce point de modification.

Point de modification n°2.3.16 : Réduction d'un emplacement réservé à Tour-en-Bessin	
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Compte-tenu des besoins moins importants en termes de surface de parking prévue par la commune de Tour-en-Bessin, la surface de l'emplacement réservé a été divisée par 4 pour correspondre au strict nécessaire.
Incidences	Ce point de modification permettra de limiter la consommation foncière future.
Mesures	Ce point de modification est à considérer comme une mesure de réduction en termes de consommation foncière.

2.3.17. Réduction d'un emplacement réservé à Saint-Laurent-sur-Mer

- Remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées

Ce point de modification n'a pas fait l'objet de remarques par les PPA.

- Réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom

Isigny-Omaha 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.

Avis du Commissaire Enquêteur : ce point précis correspond à une nécessité réelle sur la Commune de Saint Laurent sur mer – avis favorable, bien sûr...

2.3.18. Création d'un emplacement réservé à Saint-Laurent-sur-Mer

➤ Remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées

✓ Remarque émise par la Chambre d'Agriculture Calvados :

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

➔ **Avis défavorable**

✓ Remarque émise par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale :

Les impacts de la création d'un emplacement réservé en secteur Nr à Saint-Laurent-sur-Mer entraînant une consommation de 7 650 m² 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) de type I « secteur d'Omaha Beach ».

➤ Réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom

Concernant les remarques de la Chambre d'Agriculture, en lien avec les impacts sur l'activité agricole : la commune a d'ores et déjà commencé des démarches de négociation avec les exploitants, afin de trouver des mesures de compensation.

Isigny-Omaha Intercom décide de réorienter le projet d'emplacement réservé pour l'aménagement d'une voirie d'accès de 10 m de large vers 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 m² à 3480 m². 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.

Avis du Commissaire Enquêteur : ce point particulier, situé dans un espace très sensible en matière environnementale, apportera satisfaction à la fois pour la protection de l'environnement, et pour les propriétaires ou exploitants agricoles qui bordent ce cheminement. Avis très favorable.

Afin de répondre aux recommandations de la MRAE (voir chapitre 3.2.1 de ce mémoire en réponse) demandant d'apporter des précisions concernant les motifs de la modification, ses incidences, et de définir des mesures d'évitement et de réduction, un tableau d'analyse a été ajouté ci-après pour ce point de modification.

Point de modification n°2.3.18 : Création d'un emplacement réservé à Saint-Laurent-sur-Mer	
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	La commune de Saint-Laurent-sur-Mer présente des difficultés de circulations automobiles et de stationnement sur son littoral. Afin de réussir à désengorger l'accès à la plage, elle souhaite réutiliser l'emplacement de sa station d'épuration qui sera démantelée, pour en faire un parking. Elle souhaite en profiter pour réaliser un chemin pédestre afin de faciliter l'accès à la plage, qui reliera d'une part la RD514 au parking et d'autre part le parking à la Rue Bernard Dargols (rue existante qui mène à la plage via un sens unique). La commune n'étant pas propriétaire des terrains pour les accès, c'est la raison pour laquelle elle souhaite y instaurer un emplacement réservé.
Incidences	La réutilisation du terrain de la station d'épuration pour en faire un parking permettra de limiter la consommation foncière future. Mais la réalisation du chemin pédestre induira de la consommation foncière. Les voies d'accès seront réalisées le long de haies ou de boisement, sans les détruire. Ainsi, le maintien de la haie longeant le chemin pédestre permettra de préserver les continuités écologiques.
Mesures	Afin de s'assurer de la préservation des haies, celles-ci seront identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage.

2.3.19. Création d'un emplacement réservé à Saint-Marcouf-du-Rochy

➤ Remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées

✓ Remarque émise par la DDTM :

✓ Remarque émise par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale :

Les impacts de la création d'un emplacement réservé en secteur Nr à Saint-Laurent-sur-Mer entraînant une consommation de 7 650 m² 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) 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 m² pour permettre la réalisation d'aménagements autour de la mairie (page 65 de la notice de présentation).

➤ Réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom

Afin de répondre aux recommandations de la MRAE (voir chapitre 3.2.1 de ce mémoire en réponse) demandant d'apporter des précisions concernant les motifs de la modification, ses incidences, et de définir des mesures d'évitement et de réduction, un tableau d'analyse a été ajouté ci-après pour ce point de modification.

Point de modification n°2.3.19 : Création d'un emplacement réservé à Saint-Marcouf-du-Rochy	
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	La commune de Saint-Marcouf du Rochy envisage un aménagement autour de la mairie pour d'une part sécuriser la circulation de bus, et d'autre part y créer un espace récréatif. La commune n'étant pas propriétaire du terrain autour de la mairie, c'est la raison pour laquelle elle souhaite y instaurer un emplacement réservé.
Incidences	Ce projet entraînera de la consommation foncière. Afin de limiter l'artificialisation des sols, ce projet sera au maximum enherbé. Néanmoins, cet aménagement peut entraîner une perte de biodiversité par la destruction de la prairie.
Mesures	Le projet prévoit la plantation d'arbres et d'un verger qui permettra de diversifier la faune et la flore. Afin de s'assurer de la préservation de la biodiversité, les haies du pourtour du projet seront identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage.

2.3.20. Ajout d'étoilages pour changement de destination de bâtiments

➤ Remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées

✓ Remarque émise par la Chambre d'Agriculture Calvados :

Le dossier de modification envisage de permettre en zones A et N, le changement de destination de 102 bâtiments supplémentaires. En effet, votre collectivité a été saisie de nombreux projets de réhabilitation de bâtiments, et ceux présentés dans le dossier de modification, sont ceux que vous avez retenus au regard de leur respect de l'ensemble des critères que vous avez établis (*bâtiments non soumis à un risque naturel important, situés en dehors des périmètres de réciprocité de 100 m d'une exploitation agricole pérenne, disposant d'un accès aux réseaux, ne constituant pas une ruine, disposant d'une emprise au sol de plus de 50 m², étant desservi par la défense incendie*). Cependant, bon nombre de ces bâtiments se trouvent situés en bordure directe de surfaces agricoles qui semblent exploitées. En conséquence, leurs changements de destination qui permettra leur occupation par des tiers, risquent d'impacter les espaces agricoles adjacents. En effet, ils engendreront alors pour l'agriculteur voisin, des zones de non-traitement et des reculs d'épandage. Nous nous prononçons défavorablement sur ces projets pouvant impacter l'agriculture, et nous vous demandons de bien vouloir retirer de votre liste, les bâtiments jouxtant directement un espace agricole exploité.

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

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

➔ ***Remarque***

➤ Réponse apportée par Isigny-Omahia Intercom

Isigny-Omahia Intercom comprend les préoccupations de la Chambre d'Agriculture concernant l'identification de bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination sur l'impact des espaces agricoles adjacents et notamment les pertes de surfaces d'épandages liés aux distances à respecter vis-à-vis des habitations.

Isigny-Omahia Intercom est partagé entre les enjeux liés à l'activité agricole et ceux liés à la préservation du patrimoine bâti et des futurs enjeux liés à la limitation de la consommation foncière tout en souhaitant faire vivre le milieu rural.

C'est pourquoi, Isigny-Omahia Intercom souhaite maintenir l'étoilage de ces bâtiments, sachant qu'il n'ajoute en moyenne qu'1,5 bâtiment par commune historique (69 communes), ce qui représente au final une faible part de bâtiments supplémentaires étoilés.

Afin de répondre aux recommandations de la MRAE (voir chapitre 3.2.1 de ce mémoire en réponse) demandant d'apporter des précisions concernant les motifs de la modification, ses incidences, et de définir des mesures d'évitement et de réduction, un tableau d'analyse a été ajouté ci-après pour ce point de modification.

Point de modification n°2.3.20 : Ajout d'étoilage pour changement de destination de bâtiments	
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	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.
Incidences	Ce projet n'entraînera pas de consommation foncière supplémentaire, mais induira des pertes de surfaces d'épandage pour les exploitants agricoles. Par ailleurs, ce projet aura une incidence positive sur le patrimoine bâti rural, car il permettra de le préserver et de le valoriser.
Mesures	La localisation d'une grande partie des demandes d'étoilage à proximité d'autres habitations, permettra de limiter les pertes de surfaces d'épandage.

Concernant la remarque de la Chambre d'Agriculture évoquant le fait que l'identification de ces bâtiments constitue un gisement de nouveaux logements qui aurait dû s'accompagner d'une réduction des surfaces à urbaniser, il est nécessaire de comparer le PLUi approuvé de 2021 avec les évolutions de zonages liées aux différentes modifications et le nombre de logements qui en découlent.

Le tableau ci-après permet de comparer l'évolution du zonage en fonction des différentes modifications du PLUi (avant enquête publique de la modification n°3) :

	PLUi approuvé en 2021	Modification 1 approuvée	Modification 2 approuvé	Modification 3, arrêt	Différence arrêt modification n°3 / PLUi 2021
Uasr	105,35	101,76	101,76	101,87	-3,48
Ua	78,96	78,96	78,96	78,96	0
Ub	398,17	401,57	397,65	399,51	1,34
Uh	689,49	689,49	626,87	626,87	-62,62
Uhr	0	0	14,29	14,29	14,29
Uhs	0	0	20,44	20,44	20,44
Ue	97,05	97,05	97,05	95,44	-1,61
UI	38,1	38,1	33,04	33,04	-5,06
Ux	98,74	96,53	96,54	96,02	-2,72
Uxc	10,08	10,08	10,08	10,55	0,47
Uxa	0	2,4	2,4	2,4	2,4
Uxp	0	0	2,38	2,38	2,38
Total zone urbaine	1515,94	1515,94	1481,46	1481,77	-34,17
1AUb	20,23	20,23	20,23	20,23	0
1AUbsr	42,22	42,22	42,22	37,77	-4,45
1AUe	8,18	8,18	8,18	8,18	0
1AUI	2,47	2,47	2,47	6,6	4,13
1AUx	23,43	23,43	23,43	23,43	0
1AUxc	0,33	0,33	0,33	0,33	0
1AUh	35,84	35,84	34,54	34,54	-1,3
2AUb	46,75	46,75	46,74	46,74	-0,01
2AUe	7,5	7,5	7,5	7,5	0
2Aux	4,2	4,2	4,2	4,2	0
2AUh	34,04	34,04	33,04	33,04	-1
2AUI	9,01	9,01	9,01	9,01	0
Total zone à urbaniser	234,20	234,2	231,89	231,57	-2,63
N	14929,1	14926,91	14960,78	14954,54	25,44
Nr	6519,85	6519,85	6519,85	6519,85	0
Nl	169,6	168,96	170,03	171,37	1,77
Nm	228,71	228,74	226,38	226,38	-2,33
Nx	6,63	7,27	7,27	7,27	0,64
Total zone naturelle	21853,89	21851,73	21884,31	21879,41	25,52
A	34975,78	34978,05	34984,63	34989,53	13,75
AI	40,75	40,74	40,74	40,74	-0,01
Apr	541,87	541,86	541,86	541,86	-0,01
Ax	31,65	31,01	31,01	29,51	-2,14
Aa	0	0	0	1,5	1,5
Total zone agricole	35590,05	35591,66	35598,24	35603,14	13,09
Total	59194,08	59193,53	59195,9	59195,89	

Ce tableau montre que les zones urbaines et à urbaniser ont diminué de 36,8 ha.

Le tableau ci-après montre l'évolution du nombre de logements possibles en fonction des différentes modifications du PLUi, et la différence du nombre de logements entre le projet politique initial (3517 logements) et les possibilités offertes par le PLUi.

		PLUI approuvé en 2021	Modification n°1 approuvé	Modification n°2 approuvé	Modification n°3 arrêté
surfaces vouées à l'habitat	en dents creuses	71,8 ha	71,5 ha	70	70
	en zones 1AU	98,1 ha	98,3 ha	92,4	92,4
	en zones 2AU	81 ha	80,8 ha	79,9	79,9
Nombre de logements possibles		3232	3238	3122	3122
Nombre de bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination (pour de l'habitat)		381	402	402	502
Estimation de la part de bâtiments étoilés qui feront réellement l'objet d'un changement de destination		40%	36%	36%	50%
Estimation du nombre de bâtiments étoilés qui feront réellement l'objet d'un changement de destination		152	145	145	251
Remobilisation de logements vacants		133	133	133	133
Total de logements supplémentaires possibles		3517	3516	3400	3506
Total de logements envisagé par le PADD		3517	3517	3517	3517
Différence du nombre de logements entre le projet politique et les possibilités du PLUi		0	-1	-117	-11

La modification n°2 du PLUi avait vu la suppression de zones 1AU et 2AU, faisant baisser le nombre de possibilités de logements. L'ajout de bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination vient rééquilibrer ces possibilités tout en restant dans l'objectif du PADD (et sans le dépasser).

2.4. Points de modification concernant les OAP

2.4.1. Modification de l'OAP thématique « Echancier d'urbanisation des zones AU »

➤ Remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées

✓ Remarque émise par la Chambre Agriculture Calvados

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

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

→ **Avis défavorable**

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

→ **Avis défavorable**

✓ Remarque émise par le SCoT Ter'bessin

Concernant la modification de l'échéancier d'urbanisation, celle-ci s'inscrit pleinement dans les objectifs du SCOT du Bessin (P51), qui précise que les espaces à urbaniser doivent programmer les objectifs quantitatifs, le phasage, l'offre et la typologie des nouveaux logements prévus ainsi que les densités. La notice mériterait toutefois d'être complétée d'un tableau rappelant les surfaces et objectifs de logements par périmètre d'OAP permettant une justification au regard de l'armature

urbaine du SCoT et des objectifs de production annuelle de logements. En outre, sans préjuger de la territorialisation par EPCI des objectifs du ZAN découlant du SRADDET Normand adopté en date du 25 mars 2024 qui sera décidé à l'échelle du SCOT, le SCOT préconise de porter l'échéance de 2028 à 2030, en cohérence avec le calendrier de mise en œuvre du ZAN, qui porte des objectifs de réduction de la consommation foncière sur la période 2021/2030 inclus.

Le SCOT recommande de compléter la notice d'un tableau rappelant les surfaces et objectifs de logements par périmètre d'OAP permettant une justification de l'échéancier au regard de l'armature urbaine du SCOT et des objectifs de production annuelle de logements (prescription 37).

➤ Réponse apportée par Isigny-Omahia Intercom

L'échéancier sera modifié de la manière suivante afin de mieux étaler dans le temps les ouvertures à l'urbanisation :

- 2024 : à l'approbation de la modification n°3
- 2027 : année intermédiaire
- 2030 : période de révision du PLUi

A noter qu'à l'horizon 2030, pour les secteurs non encore urbanisés, c'est le PLUi révisé qui redéfinira d'une part les possibilités d'urbanisation des zones, et d'autre part leur phasage dans le temps.

Ces phasages sont synthétisés dans le tableau suivant, qui sera reporté dans l'OAP thématique.

Communes concernées	site concernée (numéro OAP)	phasage
Balleroy-sur-Drôme	5-a	2027
	5-b	2030
	5-c	2024
Canchy	53-a	2027
	53-b	2024
Etreham	28-a	2030
	28-b	20267
	28-c	2024
Formigny	7-a, secteur au Sud de la Rue de Longueville	Permis délivré
Formigny	7-a, secteur au Nord de la Rue de Longueville	2030
Grandcamp-Maisy	6-a	2024
	6-b	2030
	6-c	2024
	6-d	Permis délivré
Litteau	43-a	2024
	43-b	2030
Maisons	31-a	2030
	31-b	2024
	32-a	2030

Mandeville-en-Bessin	32-b	2024
Le Molay-Littry	1a : sous-site 1	2024
	1a : sous-site 2	2027
	1a : sous-site 3	2030
Planquery	1-b	2024
	46-a	2024
Sallen	46-b	2030
	47-a	2024
Tour-en-Bessin	47-b	2030
	16-a	2024
Trévières	16-b	2030
	4-a partie Est (parcelles 94, 95 et 96)	2024
	4-a partie Ouest (parcelles 93 et 180)	2030
	4-b	2027
Vierville-sur-Mer	4-c	2030
	15-a	Permis délivré
	15-b	

Concernant la suppression des modalités d'urbanisation des zones 1AUh, comme expliqué dans la notice, cela ne concernait que 10 communes pour un très faible nombre de logements à ouvrir en densification (environ 12 logements), soit une très faible part de logements par rapport au projet global de logements prévu par le PADD (3517 logements).

Avis du Commissaire Enquêteur : sur ce point, avis favorable à l'échéancier proposé.

Afin de répondre aux recommandations de la MRAE (voir chapitre 3.2.1 de ce mémoire en réponse) demandant d'apporter des précisions concernant les motifs de la modification, ses incidences, et de définir des mesures d'évitement et de réduction, un tableau d'analyse a été ajouté ci-après pour ce point de modification.

Point de modification n°2.4.1 : Modification de l'OAP thématique « Echéancier d'urbanisation des zones AU »	
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omah Intercom souhaite faciliter l'échéancier d'urbanisation afin d'en simplifier son application. 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.
Incidences	Ce projet n'entraînera pas de consommation foncière supplémentaire, puisqu'il ne concerne que les zones projetées à urbaniser. 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.
Mesures	Ce projet de modification ne nécessite pas de mesures particulières.

Le tableau ci-après récapitule surfaces et objectifs de logements par périmètre d'OAP :

Commune	identifiant	Nom du site d'OAP	Surface à destination d'habitat (en ha)	Densité minimum (en nombre de logements / ha)	Objectif minimum de logements	Phasage habitat	Phasage au sein des grandes zones à urbaniser
Le Molay-Littry	1-a	La Gare du Molay-Littry	9,91	20	198	2024 -2027 2030	
	1-b	Le Molay-Littry	1,52	20	30	2024	
	1-c	ZA des Petits Carreaux	6,75	à destination d'activités	0		
	1-d	Les Ecoles	0,7	15	11		
Isigny-sur-Mer	2-a	Entre Pied de Poulain et Coudriaux	2,61	20	52		oui
	2-b	Le Grand Pré (Friche Lactalis)	2,8	à destination d'activités	0		
	2-c	Centre	0,8	20	16		
Osmanville	3-a	Le Bourg	4,1	15	61		oui
Trévières	4-a	Le Bourg (Centre)	9,5	15	143	2024 et 2030	
	4-b	Le Bourg (Est)	2,7	15	40	2027	oui
	4-c	Le Beau Moulin	1,3	15	20	2030	
Balleroy-sur-Drôme	5-a	Balleroy - Le Bourg	0,4	15	6	2027	
	5-b	Les Aiguillères	6	15	91	2030	
	5-c	Vaubadon - Bourg	1,7	15	26	2024	
	5-d	Les Chouquets	3	à destination d'équipements	0		
	5-e	Balleroy - Bourg (dent creuse)	1,1	15	17		
	5-f	Hameau Hardy	1,3	15	20		
	5-g	Vaubadon - Bourg (dent creuse)	0,7	15	11		
	5-h	Hameau de la Forêt	0,5	à destination d'activités	0		
Grandcamp-Maisy	6-a	Suhard	9,67	15	145	2024	
	6-b	Le Joncal Sud	1,5	15	23	2030	
	6-c	Le Noroit	2,07	15	31	2024	
	6-d	Hameau Adam	1,7	15	26	Permis délivré	
	6-e	ZA Synergie	2,1	à destination d'activités	0		
Formigny (CD)	7-a	Le Bourg	5,1	12	61	Permis délivré	
	7-b	Zone d'Activités	4,2	à destination d'activités	0	2030	
Le Tronquay	8-a	1AUb - La Tuilerie	4	12	48		
Géfosse-Fontenay	pas de site						
Lison	10-a	La Lande	1,1	12	14		
Sainte-Marguerite d'Elle	11-a	Le Bourg	2,11	12	25		
	11-b	Les Vignettes	1	12	12		

	11-c	La Gare	0,9	15	14		
Sainte--Honorine des Pertes	12-a	Le Grand Hameau	1,27	12	15		
Colleville-sur-Mer	13-a	Le Bourg	1,5	12	18		
Saint-Laurent-sur-Mer	pas de site						
Vierville-sur-Mer	15-a	Le Bourg (Sud)	2,34	12	28	Permis délivré	
	15-b	Le Hamel au Prêtre	0,5	12	6	2030	
	15-c	Le Bourg (Sud-2)	2,5	à destination de loisirs ou de tourisme			
Tour-en-Bessin	16-a	Le Calvaire (Est)	2,45	12	29	2024	oui
	16-b	Le Calvaire (Nord)	0,6	12	7	2030	
Cormolain	pas de site						
Saint-Paul-du-Vernay	18-a	La Butte (Nord)	0,4	12	5		
La Cambe	19-a	Montreuil	2,62	12	31		
	19-b	La Forge	1,7	à destination d'activités et d'équipements			
	19-c	Rue de Toville	0,5	à destination d'activités			
Aignerville (CD)	20-a	Normanville	1	10	10		
Asnières-en-Bessin	21-a	Le Temple (Nord)	0,34	10	3		
Bernesq	22-a	La Chapelle (Sud)	2,91	10	29		
Blay	23-a	Le Bourg	0,44	10	4		
Bricqueville	24-a	Les Taillepieds	0,37	10	4		
Colombières	25-a	Le Bourg (Sud)	0,38	10	4		
Crouay	26-a	Le Mont Flambé	0,7	10			
	26-b	Lieu Pley	1,7	à destination d'activités			
Ecrammeville (CD)	27-a	Le Loup Pendu	1,4	10	14		
Etréham	28-a	La Ville (Nord)	0,6	10	6	2030	
	28-b	La Ville (Sud)	0,9	10	9	2027	
	28-c	Le Haut du Val	0,35	10	4	2024	
La Fotie	29-a	Le Bourg	1	10	10		
Louvières (CD)	pas de site						
Maisons	31-a	Bas Maisons	0,8	10	8	2030	
	31-b	L'Etoquet	0,8	10	8	2024	
Mandeville-en-Bessin	32-a	L'Eglise (Nord)	1,9	10	19	2030	
	32-b	L'Eglise (Est)	1,4	10	14	2024	
	32-c	L'Eglise (Centre)	0,6	10	6		
Mosles	33-a	L'Eglise	0,3	10	3		
Saint-Martin de Blagny	34-a	l'Eglise	0,6	10	7		
Surrain	35-a	Le Bourg (Nord)	0,5	10	5		
	35-b	Le Bourg (Sud)	2,1	10	21		
Rubercy	36-a	La Fosse	1,6	10	16		
Russy (CD)	pas de site						

Cahagnolles	pas de site						
Castillon	39-a	Le Bourg	0,55	10	6		
Foulognes	pas de site						
La Bazoque	41-a	Le Bourg	2,1	10	21		oui
Le Breuil-en-Bessin	42-a	Impasse du Jardin Mathieu	0,7	10	7		
Litteau	43-a	L'Eglise (Sud)	1,1	10	11	2024	
	43-b	L'Eglise (Nord)	1,9	10	19	2030	
Montfiquet	pas de site						
Noron-la-Poterie	45-a	Lieu Harel	1,1	10	11		
Planquery	46-a	L'Eglise (Centre)	1,3	10	13	2024	
	46-b	L'Eglise (Nord)	1,4	10	14	2030	
Sallen	47-a	Le Bourg (Est)	1,45	10	15	2024	
	47-b	Le Bourg (Ouest)	0,8	10	8	2030	
Saon	48-a	La Plaise	1,45	10	15		
Saonnet	49-a	Les Vases	0,6	10	6		
Sainte-Honorine de Ducy	50-a	Le Bourg	0,6	10	6		
Tournières	51-a	Le Bourg	1,2	10	12		
Trungy	pas de site						
Canchy	53-a	Les Quatres Cheminées	1	10	10	2027	
	53-b	Le Lieu Tracy	2,5	10	25	2024	
Cardonville	54-a	Le Bourg	0,8	10	8		
Cartigny-L'Epinay	pas de site						
Castilly (CD)	56-a	Rue des Landes	0,6	10	6		
	56-b	Les Landes de Rosey	0,6	10	6		
Cricqueville-en-Bessin	pas de site						
Deux-Jumeaux	58-a	Le Bourg	0,6	10	6		
Englesqueville-la-Percée	pas de site						
Les Oubeaux (CD)	60-a	Hameau du Guerrier	0,5	10	5		
Longueville	61-a	Herbage de la Taque	1	10	10		
Monfréville	pas de site						
Neuilly-la-Forêt (CD)	63-a	Le Bourg	0,9	10	9		
Saint-Germain du Pert	pas de site						
Saint-Marcouf du Rochy	pas de site						
Saint-Pierre du Mont	pas de site						
Vouilly (CD)	pas de site						

2.4.2. Ajout d'une OAP multi-sectorielle « densité »

- Remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées

Ce point de modification n'a pas fait l'objet de remarques par les PPA.

- Réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom

Afin de répondre aux recommandations de la MRAE (voir chapitre 3.2.1 de ce mémoire en réponse) demandant d'apporter des précisions concernant les motifs de la modification, ses incidences, et de définir des mesures d'évitement et de réduction, un tableau d'analyse a été ajouté ci-après pour ce point de modification.

Point de modification n°2.4.2 : Ajout d'une OAP multi-sectorielle « densité »	
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Le règlement écrit en vigueur du PLUi, règlemente expressément la densité en secteur Ua, Ub et Uh pour les unités foncières de plus de 1500 m ² non concernés par des OAP. Mais cela n'est pas permis, la densité devant être encadrée uniquement par des règles liées à la forme urbaine dans le règlement écrit. Il était donc nécessaire de supprimer ce point de règlement, tout en trouvant une solution pour imposer une densité de constructions pour les petits espaces disponibles (supérieurs à 1500 m ² et inférieurs à 5000 m ²) au sein des zones urbaines, ceux-ci ne faisant pas l'objet d'OAP. Ces espaces ont en effet une importance dans une politique générale de densification et de limitation de la consommation foncière. C'est pourquoi, il a été choisi de réaliser une OAP « densité » dédiée à ces espaces. Cette OAP doit permettre de favoriser en lots des unités foncières comprises entre 1500 et 5000 m ² .
Incidences	Les espaces identifiés ne concernent que des espaces disponibles au sein de la zone urbaine. Cette modification va favoriser la densification et donc limiter la consommation foncière future.
Mesures	La nature de ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.4.3. Suppression d'OAP

- Remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées

Ce point de modification n'a pas fait l'objet de remarques par les PPA.

- Réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom

Afin de répondre aux recommandations de la MRAE (voir chapitre 3.2.1 de ce mémoire en réponse) demandant d'apporter des précisions concernant les motifs de la modification, ses incidences, et de définir des mesures d'évitement et de réduction, un tableau d'analyse a été ajouté ci-après pour ce point de modification.

Point de modification n°2.4.3 : Suppression d'OAP	
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Il s'agissait ici de corriger une erreur matérielle suite à la modification n°2 du PLU1.
Incidences	La nature de ce point de modification n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	La nature de ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.4.4. Modification de l'OAP 2-A à Isigny-sur-Mer

- Remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées

Ce point de modification n'a pas fait l'objet de remarques par les PPA.

- Réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom

Afin de répondre aux recommandations de la MRAE (voir chapitre 3.2.1 de ce mémoire en réponse) demandant d'apporter des précisions concernant les motifs de la modification, ses incidences, et de définir des mesures d'évitement et de réduction, un tableau d'analyse a été ajouté ci-après pour ce point de modification.

Point de modification n°2.4.4 : Modification de l'OAP 2-A à Isigny-sur-Mer	
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Il s'agissait ici de corriger une erreur matérielle.
Incidences	La nature de ce point de modification n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	La nature de ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.4.5. Modification de l'OAP 1-d au Molay-Littry

- Remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées

Ce point de modification n'a pas fait l'objet de remarques par les PPA.

- Réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom

Afin de répondre aux recommandations de la MRAE (voir chapitre 3.2.1 de ce mémoire en réponse) demandant d'apporter des précisions concernant les motifs de la modification, ses incidences, et de définir des mesures d'évitement et de réduction, un tableau d'analyse a été ajouté ci-après pour ce point de modification.

Point de modification n°2.4.5 : Modification de l'OAP 1-d au Molay-Littry	
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omaha Intercom souhaite ajuster l'OAP d'un secteur qui présente à la fois des problématiques d'urbanisation liées à son accès et des problématiques de sécurité. C'est pourquoi, il était nécessaire d'apporter des modifications à cette OAP.
Incidences	La nature de ce point de modification n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	La nature de ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.5. Points de modification concernant les emplacements réservés

- Remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées

Ce point de modification n'a pas fait l'objet de remarques par les PPA.

- Réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom

3. REMARQUES GENERALES

3.1. Remarques générales de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale

3.1.1. Avis concernant les recommandations formulées dans le cadre de l'avis sur le PLUi

- Remarque de la MRAE

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.

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.

➤ Réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom

Des modifications ont été apportées aux pièces du PLUi entre son arrêt et son approbation, pour tenir compte :

- des remarques des communes,
- des remarques des PPA (dont MRAE),
- des observations faites lors de l'enquête publique.

Ces modifications ont induit une évolution du PLUi dont les principales modifications ont été les suivantes :

- des compléments de justification apportés dans le rapport de présentation, notamment pour tenir compte des recommandations de la MRAE (adaptation au changement climatique...);
- des modifications de zonage ayant abouti à :
 - la suppression de 60,1 ha de zones 1AU (toute destination confondue)
 - l'ajout de 34,9 ha de zones 2AU (toute destination confondue)
 - l'ajout de 1,9 ha de zones Urbaines (toute destination confondue)
 - à un total de 22,2 ha revenus en zones Agricole ou Naturelle
- une analyse approfondie des besoins futurs en eau potable, faisant apparaître que les syndicats disposent de ressources suffisantes pour subvenir à leurs besoins pour l'urbanisation des dents creuses et des zones 1AU, mais des difficultés pouvant apparaître en période de pointe pour l'urbanisation des zones 2AU. Cette analyse a induit différentes modifications dont :
 - la transformation de zones 1AU en 2AU
 - la modification du règlement écrit pour préciser que l'urbanisation ou l'ouverture à l'urbanisation des zones U ou 1AU soumises à de OAP sont conditionnées à l'accord du syndicat d'alimentation en eau potable concerné.
- Les zonages d'assainissement réalisés en parallèle de la procédure de PLUi ont été pris en compte
- ...

Afin de répondre aux recommandations de la MRAE demandant d'apporter des précisions concernant les motifs de la modification, ses incidences, et de définir des mesures d'évitement et de réduction, un tableau d'analyse a été ajouté pour chaque point de modification dans les chapitres précédents.

3.1.2. Avis sur les enjeux liés à la consommation d'espace et à l'artificialisation des sols

➤ Remarque de la MRAE

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.

- Réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom

On se reportera ici aux réponses apportées aux chapitres 2.3.20 et 2.4.1.

3.1.3. Avis sur les enjeux liés à la biodiversité

- Remarque de la MRAE

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 m² 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) 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 m² 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 m² en secteur Nr à Gefosse-Fontenay, pour permettre la réalisation d'une éclosierie et d'un laboratoire, dans le cadre d'un 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 (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.

- Réponse apportée par Isigny-Omahia Intercom

Des réponses ont été apportées pour chaque point de modification mentionnée, dans le chapitre correspondant au point de modification.

3.2. Remarque générale de la Chambre d'Agriculture Calvados

3.2.1. Remarque concernant les nouvelles possibilités de logement en lien avec les bâtiments identifiés pour des changements de destination

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

→ Remarque

- Réponse apportée par Isigny-Omahia Intercom

On se reportera ici à la réponse apportée au chapitre 2.3.20.

3.2.2. Remarque concernant le projet d'extension de la coopérative AGRIAL à Isigny-sur-Mer

Au-delà de cet avis, nous tenons à alerter votre collectivité sur des difficultés rencontrées par la coopérative AGRIAL, sur le territoire de la commune déléguée d'ISIGNY SUR MER. En effet, cette

coopérative souhaiterait pouvoir y réaliser un projet d'extension et de rénovation de son point de vente (ouvert aux particuliers comme aux professionnels agricoles), mais ce dernier se trouve contraint par les règles actuelles du PLUi. Nous vous invitons à vous rapprocher directement de la coopérative, afin de pouvoir évoquer ces difficultés.

➤ Réponse apportée par Isigny-Omahia Intercom

Une réunion a été organisée avec Agrial, IOI et la DDTM afin de bien cerner les attentes d'Agrial, et de mettre en avant l'application de la Loi Littoral.

Concernant la demande d'Agrial à Isigny-sur-Mer, il est proposé de modifier le règlement écrit pour les secteurs situés en commune littorale, en permettant une plus grande possibilité dans les extensions, tout en faisant en sorte que ces extensions soient limitées. Et ceci, uniquement pour les destinations « Commerce et activités de service » / sous-destination « Artisanat et commerce de détail », activité dans laquelle rentre celle d'Agrial.

<u>Règlement en vigueur</u>	<u>Règlement proposé</u>
<p><u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des extensions autorisées ne dépasse pas 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.</p>	<p><u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des extensions autorisées ne dépasse pas 49% de l'emprise au sol des bâtiments existants 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.</p>

On se reportera au chapitre 2.2.2.

Rapport clôturé par les soins du Commissaire Enquêteur

Fait à Ifs, le 4 juin 2024



Yann Druet