

## **RAPPEL DU PROJET ET REFERENCES**

La communauté de communes Isigny-Omaha-Intercom dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 18 mars 2021. Ce document d'urbanisme a été modifié trois fois : les 22 septembre 2022, 3 juillet 2023 et 26 septembre 2024.

Par arrêté en date du 05 mars 2025, le président de la communauté de communes a décidé de procéder à une quatrième modification du PLUi.

Par ordonnance en date du 24 avril 2025, madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen m'a désignée pour assurer les fonctions de commissaire enquêteur. Monsieur Hubert Montaigne a été désigné suppléant.

Par arrêté en date du 6 mai 2025, monsieur le Président de la communauté de communes Isigny-Omaha-Intercom a ouvert l'enquête publique pour une durée de 32 jours, du 10 juin au 11 juillet 2025.

Le 16 juillet 2025, j'ai notifié au Président de la communauté de communes, l'ensemble des remarques du public et du commissaire-enquêteur, dans un procès-verbal de synthèse.

Le 23 juillet 2025, monsieur le Président de la communauté de communes m'a adressé son mémoire en réponse.

La publicité a été assurée par la publication dans deux journaux de deux avis relatifs à l'enquête publique. La première insertion a été faite dans « La Renaissance – Le Bessin » du 22 mai et le « Ouest-France » du 23 mai. La seconde insertion a été réalisée dans « La Renaissance – Le Bessin » et le « Ouest France » du 12 juin 2025.

Un affichage a été effectué au siège de la communauté de communes, dans les deux autres antennes intercommunales et dans les mairies concernées par le projet. L'avis et l'arrêté d'ouverture d'enquête ont été mis en ligne sur le site de la communauté de communes et celui du site du registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/6271>).

L'enquête publique s'est déroulée du 10 juin 2025 (9h00) au 11 juillet 2025 (13h00). Au cours de celle-ci, j'ai assuré 3 permanences réparties sur tout le territoire et au cours desquelles j'ai rencontré une quinzaine de personnes.

Le dossier d'enquête, dont la composition est détaillée dans le rapport joint, était consultable en format numérique et papier à l'antenne intercommunale de Formigny-la-Bataille (siège de l'enquête), à la mairie Grandcamp-Maisy et à la mairie du Molay-Littry, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Le dossier d'enquête publique et son registre dématérialisé étaient consultables pendant toute la durée de l'enquête sur le site Internet du registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6271> Un lien vers ce site était mis en place sur le site Internet d'Isigny-Omaha Intercom.

Pour consigner ses remarques, le public avait à sa disposition les registres d'enquête « papier » déposés à l'antenne intercommunale de Formigny-la-bataille, à la mairie de Grandcamp-Maisy et à la mairie du Molay-Littry. Le public avait également la possibilité de consigner ses observations sur le site du registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/6271>)

Le public disposait également de la faculté de m'écrire par voie postale, par voie électronique à l'adresse [enquetespubliques@isigny-omaha-intercom.fr](mailto:enquetespubliques@isigny-omaha-intercom.fr).

Il y a eu 28 observations : 14 sur le registre dématérialisé (dont 3 parvenues par mail), 2 sur le registre déposé à l'antenne intercommunale de Formigny-la-Bataille, 2 p la mairie de Grandcamp-Maisy et 10 à la mairie du Molay-Littry.

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

Sur l'adresse électronique dédiée, il y a eu 3 observations intégrées directement dans le registre dématérialisé.

Il a été répondu aux observations du public dans le rapport joint.

## **CONTEXTE**

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, approuvé le 18 mars 2021, couvre la totalité du territoire de la communauté de communes. Il a fait l'objet de 3 modifications approuvées les 22 septembre 2022, 3 juillet 2023 et 26 septembre 2024.

Le territoire est couvert par le Schéma de Cohérence Territorial du Bessin, dont il reprend l'armature urbaine : 2 pôles secondaires (Isigny-sur-mer et Le Molay-Littry), 3 pôles relais (Balleroy-sur-Drôme/Le Tronquay, Grandcamp-Maisy/Geffosses-Fontenay et Trévières/Formigny-la-Bataille), 1 pôle de proximité (Lison/Sainte-Marguerite d'Elle) et les communes rurales (reste du territoire).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables retient 5 grands axes :

- stimuler l'accueil et le maintien de populations en favorisant la mixité sociale et générationnelle ;
- préserver et valoriser les richesses patrimoniales et environnementales vecteurs d'identités et d'attractivité pour le territoire ;
- consolider et développer le tissu économique local en s'appuyant sur la complémentarité des pôles intérieurs et extérieurs au territoire ;
- dynamiser les différentes centralités et les modes alternatifs à la voiture individuelle pour les relier ;
- optimiser l'offre de tourisme-loisirs véritable levier de développement pour tout le territoire) ;

Le projet de modification du PLUi porte sur 20 points. Il s'agit, pour la communauté de communes Isigny-Omaha-Intercom :

- d'ajuster deux OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) pour répondre aux contraintes techniques identifiées et permettre la réalisation des projets (2 points) ;
- Modifier le règlement graphique et emplacements réservés (8 points) ;
- Modifier le règlement écrit à la marge afin de clarifier certaines situations et corriger des erreurs matérielles (4 points) ;
- Permettre le changement de destination de quelques bâtiments (6 points).

Les 20 points sont examinés tour à tour dans le rapport d'enquête. Ils font l'objet de remarques et commentaires : certains points sont adaptés, d'autres points peuvent être améliorés, peut-être même abandonnés.

## **CONCLUSIONS**

Il ressort des éléments examinés dans le rapport d'enquête :

**Concernant le déroulement de l'enquête publique** : celle-ci s'est bien passée et les conditions d'accueil du public ont été très bonnes.

**Concernant le dossier soumis à enquête publique** : celui-ci a été maintenu à disposition, pendant toute la durée de l'enquête, dans les lieux de consultation ainsi que sur le site numérique de la communauté de communes et celui du registre dématérialisé.

**Concernant la qualité du dossier** : Le dossier était complet, il était composé d'une succession de points plus ou moins technique mais était très compréhensible.

**Concernant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : Le projet de modification, dans ses grandes lignes, respecte les orientations du PADD

**Concernant le cadre juridique de la procédure de modification** : le projet de modification est conforme aux articles L153-36 à L153-48 du code de l'urbanisme et ne relève pas de la procédure de révision telle que prévue à l'article L153-31 du code de l'urbanisme ;

**Concernant la procédure préalable** : le projet de modification a été soumis à l'autorité environnementale et aux personnes publiques associées.

**Concernant les modifications d'OAP et de leur secteur proches** : deux projets ont été soumis à modification (secteur de la gare du Molay-Littry et de son environnement et le secteur des écoles du Molay-Littry).

La modification du secteur de la Gare qui porte sur le phasage, l'ajout d'un accès, l'élargissement d'un emplacement réservé et la suppression d'un emplacement d'un autre emplacement réservé, n'appelle pas remarque particulière.

La modification du secteur des écoles qui prévoit la suppression de l'obligation de créer une voie de communication interne entre les parties Nord et Sud n'en appelle pas non plus.

### **Concernant les modifications du règlement graphique et emplacements**

**réservés** : elles concernent 8 points distincts.

La création d'un emplacement réservé à Balleroy-sur-Drôme pour l'installation d'une structure « Répit Famille » pour aidants et soignants accompagnés d'un proche dépendant apparaît justifié et adapté.

La création d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'espaces publics et une aire de stationnement à Colleville-sur-Mer correspond aux besoins spécifiques de la commune. L'avis de l'ARS montre qu'un captage d'eau potable est abandonné et qu'il y a lieu de le retirer de la liste des servitudes d'utilité publique.

La suppression des emplacements réservés 6-5 à Grandcamp-Maisy et 12-1 à Saint-Honorine-des-Pertes (commune d'Aure-sur-Mer) fait suite au refus des communes de les acquérir.

La modification du tracé du STECAL A1 à Grandcamp-Maisy correspond à la prise en compte de l'unité déjà construite et permet une légère extension avec un avis favorable de la CDPENAF.

La modification de zonage et la suppression de l'OAP 11-C à Sainte-Marguerite d'Elle correspond à un changement de projet pour la partie Nord et au fait que pour la partie Sud, une partie des parcelles sont déjà construites. Le zonage revu est cohérent avec la destination recherchée.

Les ajustements règlement que ce soit pour les zones inondables ou les zones de remontées de nappes prennent bien en compte les approches de la DREAL.

**Concernant la modification du règlement écrit** : ceux-ci sont au nombre de quatre.

Il s'agit de la rectification de la hauteur des constructions en secteur Ua, qui apporte une vraie cohérence pour le secteur.

Il s'agit de la réparation d'un oubli de citer l'un des sous-secteurs (Aa) concernant les extensions en limite séparative, correction logique.

Il s'agit enfin de la clarification des règles en matière de stationnement de vélos et de précisions au niveau des articles 675 et 680 du code civil concernant les servitudes de vues.

Tous ses points n'appellent pas de réserves ou d'observations.

**Concernant le changement de destination pour certains bâtiments** : ceux-ci sont au nombre de 16, répartis sur 6 sites (La Cambe, Planquery, le Molay-Littry, Sainte-Honorine-des-Pertes (commune de Aure-sur-Mer), Grandcamp-Maisy et Tournières.

Tous les bâtiments retenus remplissent les conditions définies pour le changement de destination.

Par contre, le bâtiment situé à La Cambe se situe proximité de la RN13 (route 2x2 voies) et il y a lieu de prendre en compte les nuisances sonores qui en découlent. La communauté de commune a précisé qu'elle rappellera au porteur de projet la

nécessité d'intégrer les attendus réglementaires.

**Concernant le respect des normes supérieures** : le projet est en conformité avec le SCoT et respecte les dispositions de la loi Littoral.

**Concernant la teneur des observations du public** : la communauté de communes a fait connaître sa réponse et le commissaire-enquêteur a répondu aux différentes observations. Il ressort de cet échange que le projet pourrait être complété et amélioré pour corriger ce qui relève le plus souvent d'oublis ou d'erreurs matérielles. Il s'agit de :

- L'apposition d'étoiles sur certains bâtiments en vue d'un potentiel changement de destination ;
- La modification de l'OAP 35-A de Surrain ;
- La modification d'un zonage N en A pour un siège d'exploitation agricole attribué par la SAFER ;
- La modification d'un point du règlement écrit concernant les limites séparatives en permettant de les fixer également à l'image celle existante sur la propriété voisine ;

La communauté de communes a aussi rejeté un certain nombre de demandes qui me sont apparues cohérentes à l'exception d'une, sur le territoire de la commune de Breuil-en-Bessin (demande de madame Magali LEROSIER), où il me semble que la communauté de communes pourrait prendre en compte le caractère architectural de la construction actuelle, même si ce caractère reste subjectif.

## **AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

**Considérant** le bon déroulement cette enquête, la composition complète du dossier, sa bonne accessibilité pour permettre au public de consigner ses observations ;

**Considérant** que les 20 points du projet relèvent effectivement de la procédure de modification telle que définie aux articles L 153-36 à L153-48 du code de l'urbanisme et ne relève pas de la procédure de révision prévue à l'article L153-31 du code de l'urbanisme ;

**Considérant** que le projet est conforme aux orientations du SCoT et prend en compte les dispositions de la loi Littoral;

**Considérant** que le projet est conforme au PADD ;

**Considérant** qu'il y a lieu de prendre en compte les réponses apportées aux observations du public ;

En conséquence, j'émet un **avis FAVORABLE** sur le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes Isigny-Omaha-Intercom:

Cet avis est assorti des recommandations suivantes :

- Examiner la possibilité d'un changement de destination pour le bâtiment, actuellement occupé en habitation à Breuil-en-Bessin (demande de madame LEROSIER) ;

Fait à Bourgvallées le 11 juillet 2025

A handwritten signature in blue ink, reading "C. de la Garanderie". The signature is written in a cursive style with a long horizontal stroke at the end.

Catherine de la Garanderie