

## **1. LES FAITS :**

L'intercommunalité ISIGNY-OMAHA-INTERCOM dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par délibération du 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 du 05 mars 2025, pour répondre aux enjeux de son territoire, la président de la communauté de communes a décidé de procéder à une quatrième modification de son 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 ISIGNY-OMAHA-INTERCOM a ouvert l'enquête publique pour une durée de 32 jours, du 10 juin (9h00) au 11 juillet 2025 (13h00).

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

Le 23 juillet 2025, monsieur le Président de ISIGNY-OMAHA-INTERCOM m'a adressé son mémoire en réponse.

## **2. PUBLICITE :**

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 l'hebdomadaire « La Renaissance – Le Bessin » du 22 mai et le quotidien « Ouest-France » du 23 mai 2025.

La seconde insertion a été réalisée dans le bi-hebdomadaire « La Renaissance – Le Bessin » et le quotidien « Ouest-France » du 12 juin 2025.

L'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 ont été mis en ligne sur le site de la communauté de communes Isigny-Omaha-Intercom.

### **3. OBJET DE L'ENQUÊTE :**

L'enquête porte sur la modification du PLUi approuvé le 18 mars 2021 et modifié 3 fois, en 2022, 2023 et 2024. Il s'agit pour l'intercommunalité 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 ;
- Ajouter, supprimer ou déplacer quelques emplacements réservés ;
- Modifier le zonage d'un STECAL en zone AI répondant à une évolution de projet et corriger une erreur matérielle ;
- Se mettre en conformité avec l'évolution de la doctrine de la préfecture du Calvados concernant les zones inondables et les remontées de nappes ;
- Modifier le règlement écrit à la marge afin de clarifier certaines situations et corriger des erreurs matérielles ;
- Permettre le changement de destination de quelques bâtiments.

### **4. CONCERTATION PREALABLE**

La procédure de modification d'un plan local d'urbanisme ne nécessite pas de concertation préalable du public.

### **5. RENCONTRE INITIALE ET VISITE DES LIEUX**

La rencontre initiale a eu lieu, après étude du dossier, le 03 juin. Au cours de la première partie cette rencontre, j'ai pu échanger avec monsieur le président de la communauté de communes sur les enjeux du territoire puis en seconde partie de la rencontre, sur le dossier d'enquête proprement-dit avec madame Margaux ALONSO, Chargée de mission PLUi – Urbanisme.

Il n'y a pas eu de visite des lieux générale du territoire, mais une visite sur quelques points précis, liés soit au projet de modification, soit aux observations du public.

## **6. CONSULTATION ET COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE :**

Le dossier d'enquête était consultable en format numérique et papier à la mairie Grandcamp-Maisy, la mairie du 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 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 le dossier étaient mis en place sur le site Internet d'Isigny-Omaha Intercom.

Le dossier comprenait :

- la notice de présentation ;
- l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale ;
- les avis des personnes publiques associées ;
- les pièces administratives :
  - l'arrêté du 05 mars 2025 du président de la communauté Isigny-Omaha-Intercom, de lancement de la procédure de modification n°4 ;
  - l'arrêté du 06 mai 2025 du président de la communauté Isigny-Omaha-Intercom, d'ouverture de l'enquête publique ;

## **7. DEROULEMENT DE L'ENQUETE :**

Cette enquête s'est très bien passée.

L'enquête s'est déroulée du 10 juin (9h00) au 11 juillet (13h00) 2025, soit sur une durée de 32 jours. Au cours de cette enquête, j'ai assuré trois permanences réparties en fonction des projets de la modification :

- le mercredi 11 juin de 14 heures à 17 heures, à la mairie de Grandcamp-Maisy ;
- le jeudi 26 juin de 9 heures à 12 heures, à la mairie du Molay-Littry (jour de marché) ;
- le vendredi 11 juillet de 9 heures à 13 heures, à l'antenne intercommunale de Formigny-la-Bataille.

Au cours de cette enquête, j'ai rencontré une quinzaine de personnes. LA répartition de l'arrivée du public a fait que j'ai pu entendre chacun m'expliquer son souhait, la problématique rencontrée, même si parfois il y a eu un peu d'attente au Molay-Littry.

Le public a fait preuve d'une grande courtoisie. L'accueil dans les mairies et dans les antennes intercommunales a été excellent.

## **8. OBSERVATIONS ET COURRIERS DU PUBLIC :**

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).

Sur le registre déposé à l'antenne intercommunale de Formigny-la-Bataille, il y a eu 2 observations.

Sur le registre déposé à l'antenne intercommunale Grandcamp-Maisy, il y a eu 2 observations.

Sur le registre déposé à la mairie de Le Molay-Littry, il y a eu 10 observations.

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

Sur l'adresse électronique dédiée, il y a eu 3 observations déposées. Celles-ci ont été intégrées directement dans le registre dématérialisé. Il s'agit des observations n° 2, 13 et 14 du registre dématérialisé.

Sur le site du registre dématérialisé, il y a eu 14 observations. Parmi ces observations, 3 sont des mails, qui ont été intégrés dans le registre dématérialisé.

Il sera répondu aux observations au chapitre 12 du présent rapport.

## **9. CONSULTATION DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE :**

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a rendu son avis délibéré le 27 mai 2025.

La MRAe, au vu de l'ensemble des informations fournies et considérant que le projet n'apparaît pas avoir d'incidences notables sur l'environnement et la santé humaine, a émis l'avis qu'il n'était nécessaire de soumettre le projet à une évaluation environnementale.

## **10. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES :**

Le projet de modification du PLU a été soumis à l'avis de plusieurs personnes publiques.

### **10.1 – Avis de la CDPENAF**

Lors de sa réunion du 06 mai 2025, concernant les dispositions relatives aux STECAL, la CDPENAF a émis un avis favorable sur le projet de délimitation du STECAL AI à Grandcamp-Maisy (point 2.3.4 du dossier d'enquête).

### **10.2 – Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS)**

Dans son avis du 21 mai 2025, l'ARS a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte de divers points à savoir :

- la vérification de l'adéquation besoins-ressources en eau potable de qualité et sécurisée avant ouverture à l'urbanisation des projets ;
- la vérification de la suffisance et de la conformité du système de collecte et de traitement des eaux usées (assainissement collectif et non-collectif) ;
- la mise en place effective d'aménagements sécurisés pour la pratique des mobilités actives.

### **10.3 – Avis de Ter'Bessin (SCoT)**

Par délibération en date du 27 mai 2025, le comité syndical Ter'Bessin, en charge du SCoT, a émis un avis favorable au principe de compatibilité du projet de modification n°4 avec le SCoT du Bessin.

### **10.4 – Avis du Département du Calvados**

Le Département du Calvados, par courrier en date du 03 juin 2025, émet un avis favorable sur le projet. Il formule toutefois quelques remarques :

- pour le point 2.2.1, le Département regrette la suppression de l'emplacement réservé 1-3 destiné à la création d'une liaison douce entre la RD 160 (rue Rétot) et la rue de Tainville et note, par contre, que l'élargissement de l'emplacement réservé 1-4, qui devient désormais le nouveau 1-3 du fait de la suppression de l'ancien, viendra améliorer les conditions de déplacement mais devra être accompagné de conditions réglementaires de circulation.
- pour le point 2.3.1, relatif à l'emplacement réservé pour la création d'un équipement social et solidaire à Balleroy-sur-Drôme, le Département souligne la nécessité de se rapprocher du service des routes lors de l'élaboration du projet, pour examiner les conditions de sortie sur la RD28 ;

- pour le point 2.3.3, que la rédaction proposée semble exempter toute nouvelle construction l'obligation de réaliser un espace pour le stationnement des vélos et qu'il serait préférable de faire référence, dans le règlement, aux articles R113-11 et suivants du code de la construction.

### **10.5 – Avis de la Chambre d'Agriculture**

La Chambre d'Agriculture du Calvados, par courrier en date 23 mai 2025, émet un avis favorable sans réserve.

### **10.6 – Avis du Comité Régional de la Conchyliculture Normandie / Mer du Nord**

Par courrier en date du 14 avril 2025, le Comité Régional de la Conchyliculture indique n'avoir aucune remarque à formuler sur le projet.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Il n'a pas été intégré dans le dossier d'enquête publique, de réponse aux observations des personnes publiques associées. Toutefois, cette réponse m'a été communiquée après l'enquête, en même temps que le mémoire en réponse.

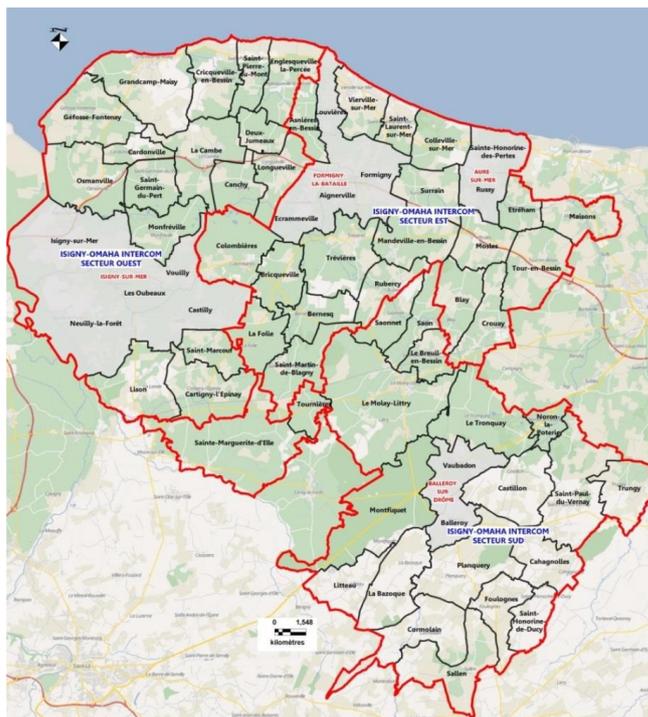
**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Le document « avis des personnes publiques associées » comprenait un « complément à la notice de présentation » portant sur la modification du tracé de la délimitation du STECAL A1 sur la commune de Grandcamp-Maisy (point 2.2.1), de manière à intégrer le mur en pierres, pour lequel il est proposé d'ajouter une prescription au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, qui permet de préserver les éléments de patrimoine remarquable.

## **11. ETUDE DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE ET OBSERVATIONS PERSONNELLES :**

### **11.1 – Le territoire**

Le PLUi correspond au territoire de la communauté de communes Isigny-Omaha-Intercom.

La Communauté de Communes d'Isigny-Omaha Intercom a été créée le 1er janvier 2017 par fusion des communautés de communes de Trévières au Nord, Balleroy - Le Molay-Littry au Sud et Isigny-Grandcamp à l'Ouest.



Ce territoire, qui se situe au Nord-Ouest du département du Calvados, est limitrophe du département de la Manche. Il compte 68 communes historiques. Après regroupement de certaines d'entre elles, elles sont désormais au nombre de 59, pour un territoire couvrant une superficie de près de 582 km<sup>2</sup>.

Ce territoire compte une façade littorale avec des falaises, un arrière-pays rural parfois vallonné et bocager, à l'Ouest, une zone de marais alimentés par l'Aure et la Vire. Selon la DREAL, les zones humides avérées représentent 12,3% du territoire et les zones avérées ou prédisposées représentent 40,8%.

Le territoire compte 13 ZNIEFF de type 1 et 4 de type 2, 6 sites Natura 2000. 3 espaces naturels sensibles y sont également identifiés. On peut retenir que ces protections se concentrent autour du littoral, notamment le secteur d'Isigny-sur-mer, les boisements notamment celui de Cerisy-la-Forêt et de Balleroy, les marais de l'Aure et de la Vire. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la Trame Verte et Bleue a été définie.

En 2022, selon l'INSEE, on comptait 26 420 habitants (2019 : 26 543 hab. 2013 : 27 270 hab.). On note au fil des années une baisse du nombre d'habitants, qui ralentit tout de même et un vieillissement de la population.

En 2022, on comptait 15 867 logements (2018 : 15 588) sur le territoire, dont 73,8% de résidences principales (2018 : 73%), 19,8% de résidences secondaires (2018 : 19,6%). La vacance diminue et représentait 6,4% des logements (2018 : 7,2%). Enfin 88,5% des logements sont des maisons (2018 : 87,6%).

Enfin, le territoire est marqué par un patrimoine riche : un patrimoine historique avec notamment les plages du débarquement, le cimetière de Colleville, un patrimoine naturel marqué par les marais, la forêt, le bocage, un patrimoine bâti qui comprend de très nombreux monuments historiques classés ou inscrits tels que châteaux, fermes-manoirs, églises, un patrimoine gastronomique pêche, culture marine, laiterie ou caramels d'Isigny.

Le premier PLUi d'Isigny-Omaha Intercom approuvé le 18 mars 2021. Il a fait l'objet de trois modifications approuvées en 2022, 2023 et 2024.

Le territoire de la Communauté de Communes est couvert par le SCoT du Bessin.

## **11.2 – Le cadre juridique de la modification**

La procédure de modification des plans locaux d'urbanisme est régie par les articles L153-36 à L153-48 du code de l'urbanisme.

Cette procédure peut être engagée à la condition de ne pas :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
  - réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
  - réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
  - d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
  - créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté
- puisque ces points relèvent de la révision du PLU (article L153-31 du code de l'urbanisme).

## **11.3 – Examen du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Le PADD retient 5 grands axes :

- Stimuler l'accueil et le maintien de populations, en favorisant la mixité sociale et générationnelle (démographie, habitat...)

- Préserver et valoriser les richesses patrimoniales et environnementales, vecteurs d'identités et d'attractivité pour le territoire (paysage, patrimoine bâti, espaces naturels, mitage, ressource en eau, continuités écologiques...)

- Consolider et développer le tissu économique local, en s'appuyant sur la complémentarité des pôles intérieurs et extérieurs au territoire (commerce, artisanat, industrie, agriculture...)

- Dynamiser les différentes centralités et les modes alternatifs à la voiture individuelle pour les relier (aménagement urbains, équipements, communications, déplacements...)

- Optimiser l'offre de tourisme-loisirs, véritable levier de développement pour tout le territoire (offre d'activités littorales et rétro-littorales, hébergements touristiques...)

## **11.4 – Les grandes lignes du PLUi**

Le SCoT du Bessin a structuré l'armature urbaine, que l'on retrouve donc dans le PLUi. On compte :

- 2 pôles secondaires Isigny-sur-mer et Le Molay-Littry (le pôle principal étant Bayeux, qui n'appartient pas au territoire du PLUi) ;
- 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)
- les communes rurales (reste du territoire).

Le PLUi comprend les quatre zones règlementaires :

- la zone urbaine U qui se décline en secteurs Ua, pour les quartiers anciens (avec un sous-secteur Uasr correspondant aux quartiers anciens des communes pôles secondaires ou pôles relais), la zone Ub pour les quartiers mixtes à vocation d'habitat, Uh pour les noyaux bâtis ne constituant pas des polarités, Ue pour les secteurs destinés à recevoir les équipements, Ul pour les secteurs de loisirs, Ux pour les secteurs d'activités économiques (avec un sous-secteur Uxc pour les espaces d'activités économiques dédiés aux commerces pour le grand public) ;
- la zone à urbaniser AU (1AU et 2AU) qui se décline en secteurs identiques à ceux de la zone urbaine U avec un sous-secteur 1AUbsr situé en périphérie des noyaux bâtis principaux des pôles secondaires ou pôles relais) ;
- la zone agricole A qui comprend les secteurs Al dédiés aux loisirs au sein de la zone A, Ax dédiés aux activités économiques non agricoles, Apr qui intègrent les espaces proches du rivage ;
- la zone naturelle N qui comprend les secteurs Nl dédié aux loisirs, Nm destiné à l'accueil d'activités maritimes, Nr correspondant aux espaces naturels

remarquables et Nx dédié aux activités économiques non agricoles au sein de la zone naturelle.

## **11.5 – Examen du projet de modification du PLUi**

Dans le cas présent, le projet porte sur :

- la modification (ajustement), pour deux secteurs, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- la modification du règlement graphique et emplacements réservés (8 points)
- la modification du règlement écrit ;
- la possibilité de changement de destination pour quelques bâtiments.

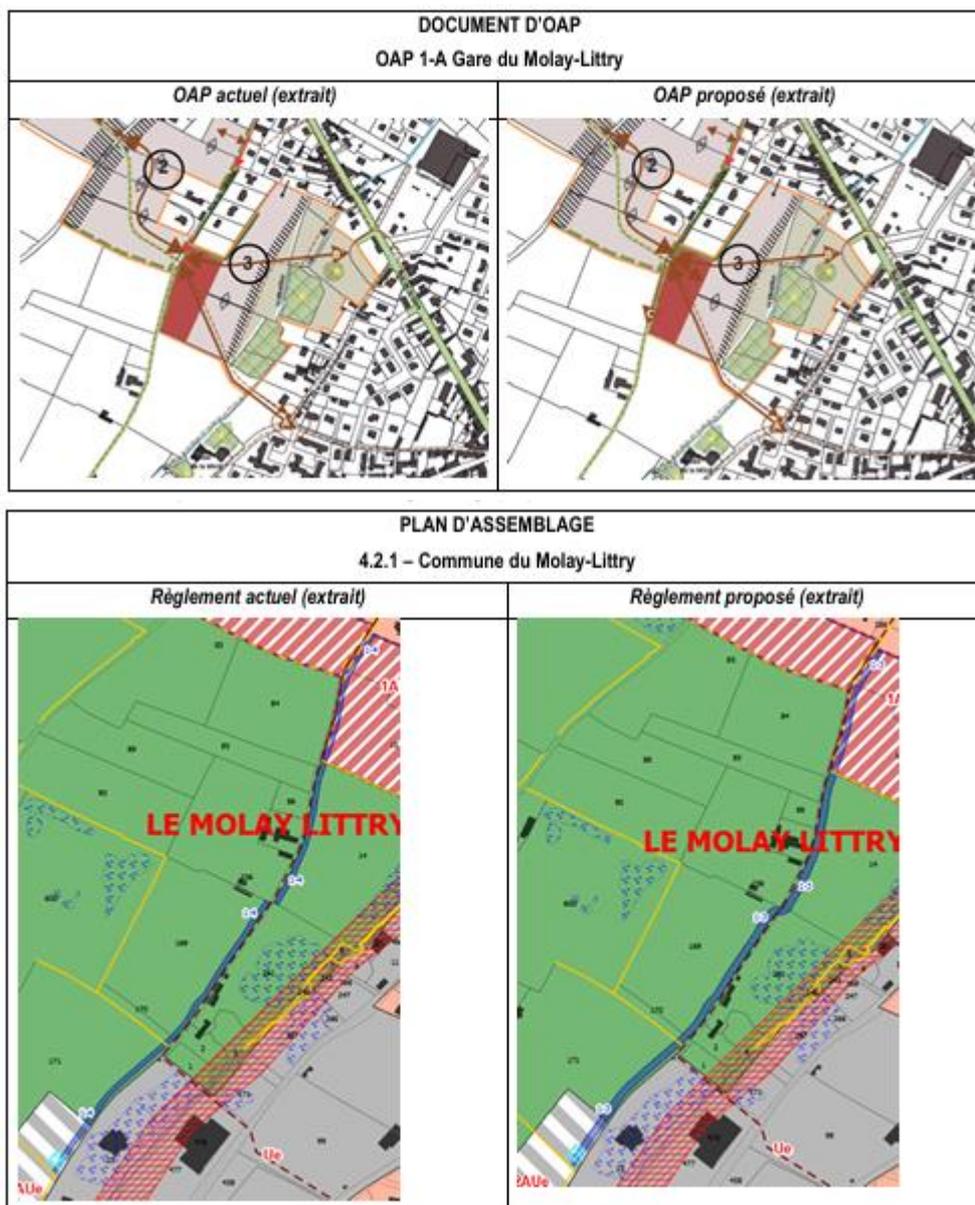
### **11.5.1. La modification (ajustement), pour deux secteurs, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

#### **11.5.1.1 La modification de l'OAP 1-A de la Gare du Molay-Littry et de son environnement proche (point 2.2.1 du dossier)**

L'OAP 1-A de la gare au Molay-Littry compte 3 sous-secteurs, qui font l'objet d'un calendrier de phasage, des orientations d'aménagement notamment pour la voirie et des emplacements réservés pour assurer la réalisation de celles-ci. La modification porte sur :

- **la modification du phasage** : Il s'avère que le sous-secteur 3 est le plus facile à mettre en œuvre alors qu'il est le plus tardif dans le phasage. Par conséquent, il est proposé que les sous-secteurs 2 et 3 soient ouverts à l'urbanisation dès 2025 et que le sous-secteur 1 le soit en 2027 ;
- **l'ajout d'un accès au sous-secteur par la rue de Tainville** : Il existe dans ce secteur des contraintes techniques (anciennes mines, zones humides, zones inondables) qui ne touchent pas les zones d'habitation mais par contre les voies d'accès prévues. Pour palier en cas de difficulté, il est proposé de maintenir les accès initialement proposés et d'en créer un troisième vers le Sud, en sens unique compte tenu de l'étroitesse de la rue et de la circulation pour plusieurs types de mobilité. Cela se traduit par l'élargissement de l'emplacement réservé 1-4 (cf. dernier point examiné) ;
- **la suppression de l'emplacement réservé 1-3** du fait d'une urbanisation sur son tracé ;
- **l'élargissement de l'emplacement réservé 1-4 (rue de Tainville), qui devient l'emplacement réservé 1-3** : L'objectif est d'élargir la voie (de 5m de large initialement à 7,50 m) pour permettre une circulation en sens unique pour desservir le sous-secteur 3, maintenir plusieurs modalités de déplacement (accès

au collège notamment) et l'implantation de haies pour garantir la continuité paysagère.



Remarque du commissaire-enquêteur : La modification proposée est cohérente et adaptée aux enjeux. Toutefois, il apparaît que pour une meilleure compréhension du projet, il serait judicieux d'intégrer dans le dossier d'enquête le plan d'assemblage (règlement actuel / règlement proposé) pour la suppression de l'emplacement réservé 1-3 comme cela est fait pour l'élargissement de l'actuel emplacement réservé 1-4.

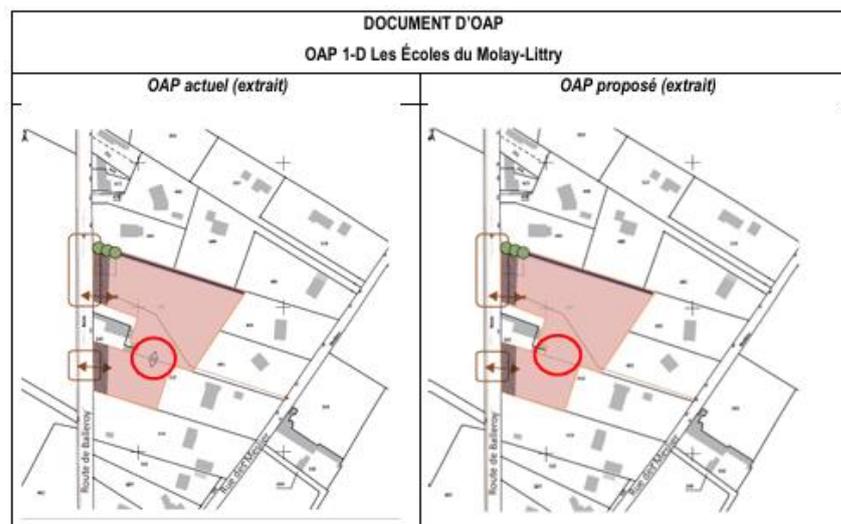
La communauté de communes répond : Isigny-Omaha Intercom modifiera cet extrait du règlement graphique dans la notice afin de faire apparaître l'emplacement réservé 1-3 supprimé.

**Commentaire du commissaire-enquêteur** : Il y a lieu de prendre en compte la réponse de la communauté de communes qui répond à la demande du commissaire-enquêteur.

11.5.1.2 La modification de l'OAP 1-D des écoles du Molay-Littry (point 2.2.2 du dossier)

L'OAP actuelle prévoit une voie de communication entre les deux unités foncières. La réalité du terrain montre que celle-ci est difficilement réalisable dans la mesure où il existe à cet endroit une installation géothermique pour la maison située entre la partie Nord et la partie Sud.

Le projet de modification porte donc sur la suppression de l'obligation de créer cette voie de communication entre les deux unités foncières, qui seront donc desservies individuellement depuis la route de Balleroy.



**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Compte tenu des contraintes techniques existantes, le projet de modification est cohérent.

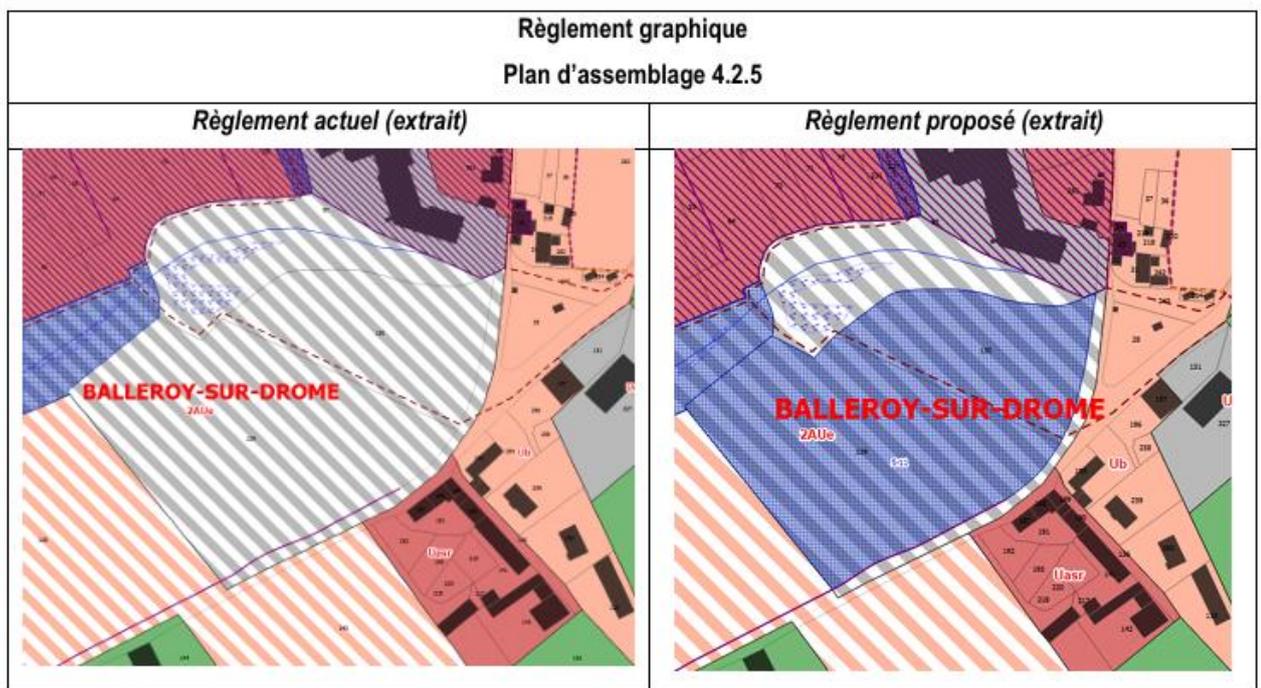
11.5.2. les modifications du règlement graphique et emplacements réservés

11.5.2.1 Création d'un nouvel emplacement réservé à Balleroy-sur-Drôme (point 2.3.1 du dossier)

Le projet prévoit la création d'un emplacement réservé sur les parcelles AC 129 et 130 afin d'y installer une structure dite « Répit Famille », destinée à accueillir temporairement, pour des loisirs ou un peu de détente, les aidants et soignants accompagnés d'un proche dépendant.

Ce projet, porté par la commune de Balleroy-sur-Drôme et la communauté de communes, compterait 84 chambres et serait susceptible de créer entre 55 et 60 emplois. Le site retenu est proche du projet de futur foyer logement (ancienne maison de retraite).

La communauté de communes justifie l'inscription de cet emplacement réservé de 14 936 m<sup>2</sup>, comme l'exige l'article L 151-41 du code de l'urbanisme, en précisant que le projet, qui pourrait inclure un centre de répit, un espace formation et de soutien pour les aidants et des services de coordination et d'orientation vers des aides et structures adaptées, répond à des besoins collectifs et améliore le bien-être des personnes.



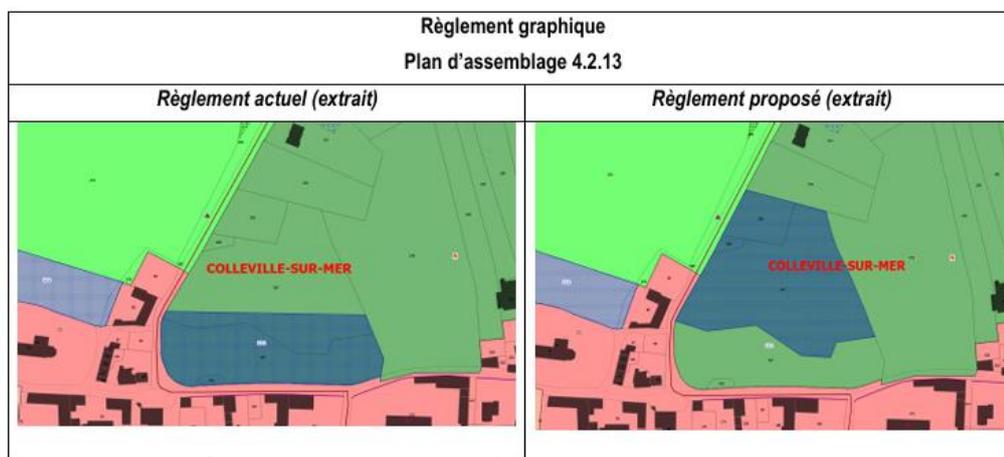
**Commentaire du commissaire-enquêteur :** L'intérêt général exigé à l'article L151-41 du code de l'urbanisme apparaît justifié : les besoins actuels et à venir autour des besoins des aidants et soignants sont importants et constituent un réel enjeu de société.  
Le zonage 2AUe est adapté à la destination du projet.

11.5.2.2 Création d'un emplacement réservé 13-2 à Colleville-sur-Mer (point 2.3.2 du dossier)

Il avait été mis en place un emplacement réservé 13-2 sur le territoire de la commune de Colleville-sur-Mer, destiné à l'aménagement d'espaces publics et une aire de stationnement. La commune ayant acquis les deux parcelles concernées, cet emplacement réservé 13-2 n'a plus lieu d'être et est donc supprimé.

Le projet prévoit la création d'un nouvel emplacement réservé 13-2, sur le territoire de la commune de Colleville, en continuité du précédent, sur les parcelles B505, 506 et 507, pour y créer un parc paysager mettant en valeur le paysage et la vue sur la mer et entretenir le terrain en friche, principalement des ronces, en limite du bourg.

Le dossier indique également que ces parcelles se situent dans le périmètre rapproché d'un captage destiné à l'alimentation en eau potable et que la création d'un parc paysager permettra de s'assurer que les prescriptions de l'arrêté préfectoral de protection de ce captage d'eau potable, seront respectées. Il s'agit donc d'une mesure d'évitement.



Remarque du commissaire-enquêteur : Pour cette aire ainsi que pour les parcelles déjà acquises pour du stationnement, il apparaît nécessaire de réaliser des voies de liaison douces et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Sur ce point, la communauté de communes répond qu'elle veillera à ce que des liaisons douces sécurisées prennent place afin de rejoindre le nouveau parc paysager. De plus, une zone de stationnement est déjà présente à proximité et une nouvelle zone de stationnement est envisagée sur le site de l'ancienne station d'épuration ce qui permettra de limiter une imperméabilisation supplémentaire du sol.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Il y a lieu de prendre acte de la réponse de la communauté de communes.

Dans son avis, l'ARS fait remarquer que le captage concerné « Saint Clair » est abandonné et n'est plus protégé par une Déclaration d'Utilité Publique (DUP). Il est demandé à la Communauté de communes de mettre à jour en conséquence la liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) annexée au PLUi, ce que la communauté de communes s'engage à faire dans son mémoire en réponse aux observations des personnes publiques associées.

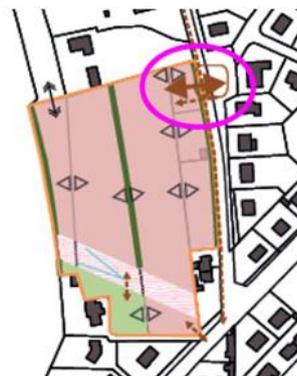
Pour autant, le projet, compte tenu de sa situation (commune de Colleville-sur-Mer, proximité du bourg, proximité d'un futur lieu de stationnement) a un réel intérêt pour cette commune chargée d'histoire et particulièrement visitée.

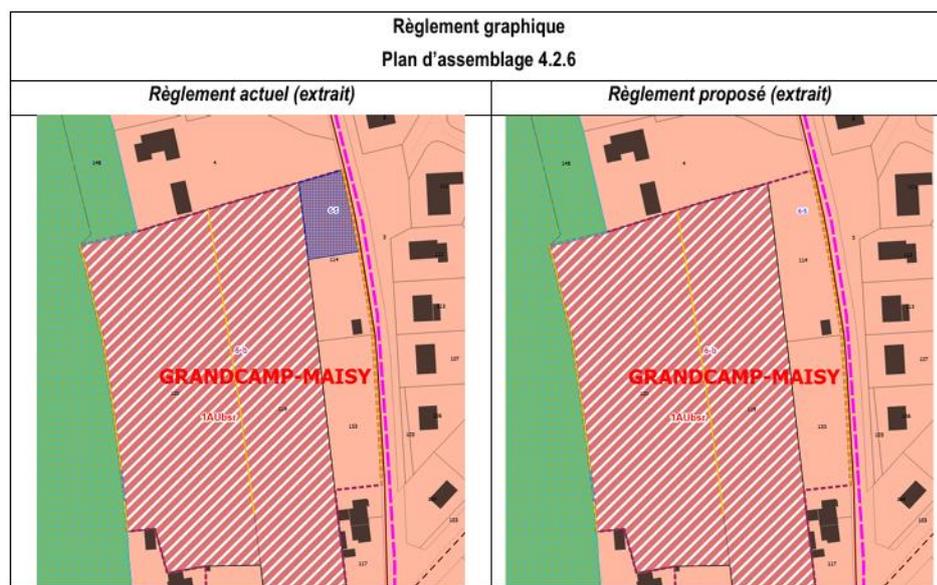
### 11.5.2.3 Suppression de l'emplacement réservé 6-5 à Grandcamp-Maisy (point 2.3.3 du dossier)

Sur le territoire de la commune de Grandcamp-Maisy, il existe un emplacement réservé 6-5, d'une superficie de 733 m<sup>2</sup> sur la parcelle AS114. Cet emplacement réservé était destiné à permettre la desserte des parcelles constituant l'assiette de l'OAP 6-b, destinée à l'accueil d'habitations.

Le propriétaire de l'assiette de l'emplacement réservé a mis en demeure la commune d'acheter cette partie de terrain et par délibération du 30 septembre 2024, le conseil municipal de Grandcamp-Maisy a renoncé à l'acquisition de l'emprise de l'emplacement réservé aux motifs que le coût d'acquisition était trop élevé et que ce secteur d'urbanisation n'était pas prioritaire pour elle.

La communauté de communes fait le choix de supprimer l'emplacement réservé mais maintient les dispositions graphiques de l'OAP, qui prévoient la possibilité d'un accès à cet endroit afin de permettre une urbanisation ultérieure.





**Commentaire du commissaire-enquêteur :** La non acquisition de l'emplacement réservé constitue une gêne réelle pour l'urbanisation future du secteur. Toutefois, les orientations de l'OAP restent inchangées. Il aurait pu être intéressant que cette parcelle soit incluse dans la zone 1AU pour créer un intérêt commun entre le propriétaire de l'emplacement réservé et ceux du reste de la zone, ce qui sans doute aurait facilité la réalisation du projet.

#### 11.5.2.4 Evolution du périmètre du STECAL A1 à Grandcamp-Maisy (point 2.3.4 du dossier)

Lors de l'élaboration du PLUi, les limites du STECAL concerné ont été définies au vu des limites de la parcelle. La réalité du terrain montre que le domaine les Piéris est délimité notamment par un mur, situé sur la parcelle voisine, appartenant également au propriétaire du domaine les Piéris. Cette problématique se fait jour au moment où le propriétaire veut faire une extension d'un bâtiment pour y réaliser une cuisine et agrandir sa zone de restauration, à l'intérieur du domaine, délimité par le muret.

La communauté de communes, dans son projet propose par conséquent de redéfinir les limites du STECAL en retenant les limites réelles du domaine, c'est-à-dire jusqu'au mur et rappelle que cette extension sera possible dans cette commune concernée par la loi Littoral puisque, une fois le projet réalisé, l'emprise au sol n'excèdera pas les 30% du secteur zoné en A1.

La communauté de communes souligne que ce projet s'inscrit dans les orientations du PADD dont l'un des axes est d'« optimiser l'offre de tourisme-loisirs, véritable levier de développement pour tout le territoire » et l'objectif de « renforcer et diversifier les possibilités d'accueil et d'hébergement ».

Enfin, dans son « complément à la notice de présentation », dans le souci de garantir le patrimoine paysager, la communauté de communes souhaite que le muret en pierres qui clôture l'espace bâti soit maintenu et pour cela propose d'ajouter une prescription au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, qui permet de préserver les éléments de patrimoine remarquable. L'ensemble représente 20 m linéaire de mur en trois portions.



Règlement graphique Plan d'assemblage 4.2.6	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Il est à noter que la CDPENAF a émis un avis favorable sur la modification des limites du STECAL.  
Le bon sens conduit, en effet, à prendre en compte la réalité du terrain ou de l'occupation et pas le découpage parfois artificiel de la parcelle.  
Enfin, au vu des photos, la qualité du mur mérite en effet une protection.

#### 11.5.2.5 Suppression de l'emplacement réservé 12-1 à Sainte-Honorine des Pertes, commune nouvelle de Aure-sur-Mer (point 2.3.5 du dossier)

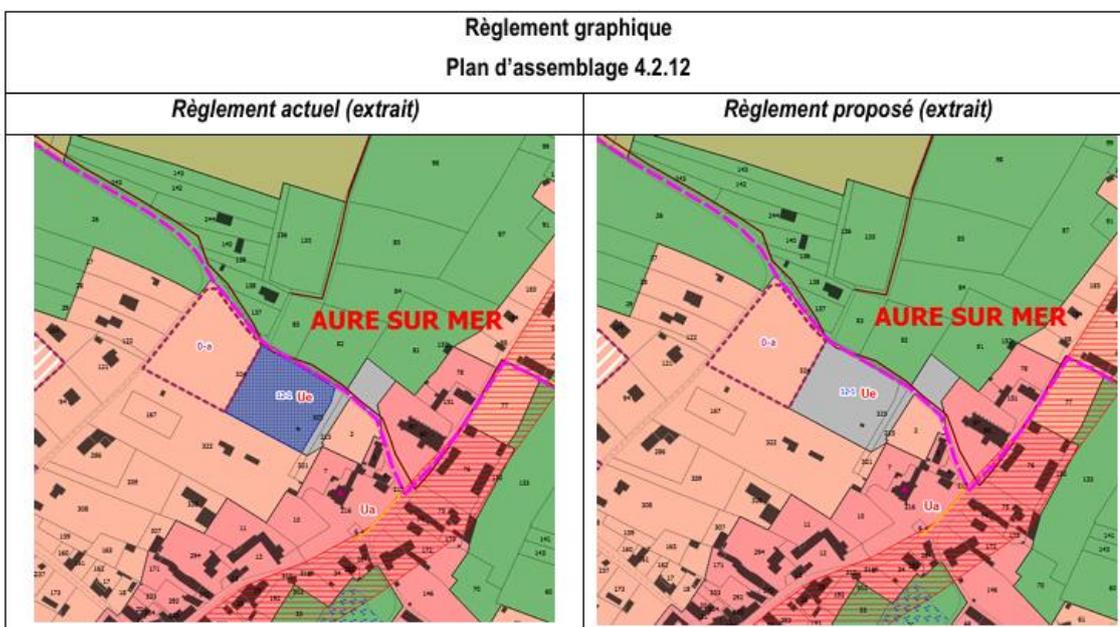
Dans le PLUi, il existe un emplacement réservé 12-1, sur la commune déléguée de Sainte-Honorine-des-Pertes destiné à la réalisation d'un espace public et d'une aire de stationnement à proximité de l'église. Celui-ci est de 3 290 m<sup>2</sup>. Il est classé en zone Ue, c'est-à-dire en zone constructible pour des équipements.

Le ou les propriétaires de la parcelle concernée ont mis en demeure la commune d'acquiescer la partie de parcelle concernée et la commune a renoncé à cette acquisition. Dès lors, l'emplacement réservé ne peut être maintenu et il doit être rayé de la liste des emplacements réservés.

Par contre, la communauté de communes maintient le zonage initial Ue car la commune maintient son projet d'espace public et de parking, du fait de la proximité de l'église.



Photographie de la voie d'accès très étroite et incompatible avec un développement important d'habitations. GoogleMaps.



**Remarque du commissaire-enquêteur :** on peut s'interroger sur le maintien de ce secteur (ancien emplacement réservé) en zone Ue. Il apparaît que le stationnement, justifié par la proximité de l'église, pourrait se faire en continuité du cimetière plutôt que dans le parc stylisé d'un propriétaire privé, qui perdrait alors son équilibre paysagé.

Emplacement de la zone UE maintenue.

L'église



J'ai par conséquent interrogé la communauté de communes sur ce point.

Dans son mémoire en réponse, la communauté de communes répond que « Isigny-Omaha Intercom prend note de cette réflexion, celle-ci pourra être menée lors d'une prochaine modification du PLUi ».

**Commentaire du Commissaire-enquêteur :** Cet emplacement réservé trouvait déjà difficilement sa justification dans le PLUi : faible activité de culte dans cette église, disproportion en matière de superficie (3 290 m<sup>2</sup>), éloignement de l'entrée de l'église et étroitesse de la voie entre l'église et le projet.

Ce qui est intéressant également est de voir, dans le dossier d'enquête, le commentaire apposé à la photo des lieux : « ...incompatible avec un développement important d'habitations ». Est-ce pour stopper une urbanisation possible que le zonage est maintenu ? Si le terrain est inadapté à la construction, il faut le classer en un zonage correspondant à la réalité des possibilités : ne fallait-il exclure ces parcelles insuffisamment desservies de la zone constructible ?

La situation reste bancal car on ne connaît pas les intentions réelles du ou des propriétaires : conserver leur parc ou le vendre à un promoteur ? Ce point reste réellement à approfondir.

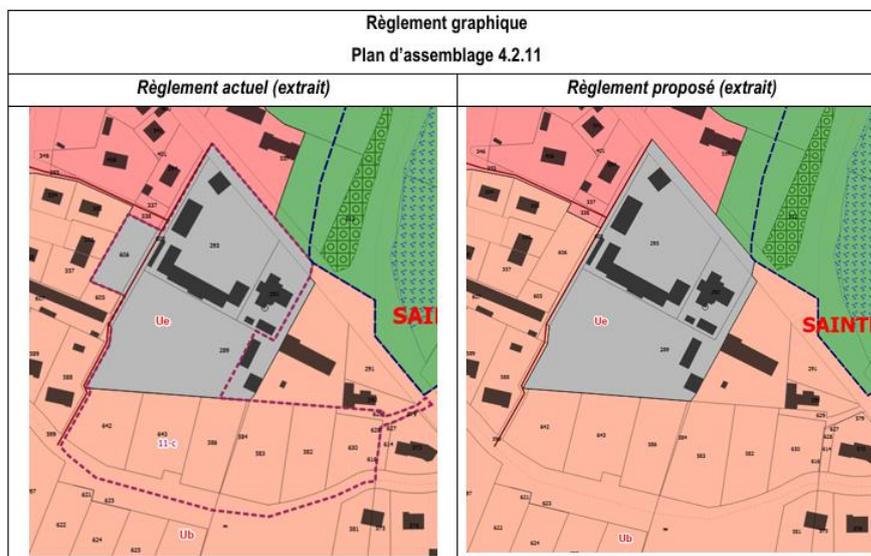
#### 11.5.2.6 Modification du zonage et suppression de l'OAP 11-C à Sainte-Marguerite d'Elle (point 2.3.6 du dossier)

L'OAP 11-C sur la commune de Sainte-Marguerite d'Elle prévoyait, au Nord du secteur où il existe déjà des bâtiments, une zone d'Équipement pour réaliser une école et au sud une zone d'habitat.

Le projet de création d'école n'est plus d'actualité et des porteurs de projets sont intéressés pour réaliser, au sein des bâtiments existants, un « village séniors ».

La partie Sud est pour partie construite par des pavillons individuels.

Pour ne pas entraver la réalisation du « village séniors » et au regard des constructions déjà existantes au sud du secteur, il est proposé de supprimer l'OAP 11-C. Le zonage est maintenu (Ue -équipements- pour la partie Nord et Ub -habitat- pour la partie Sud) à l'exception de la parcelle D606, située à l'Ouest du secteur, désormais classée en zone Ub.



**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Ce choix apparaît cohérent, tout comme le changement de zonage pour la parcelle D606.

11.5.2.7 Ajustement du règlement des zones inondables en accord avec la DREAL (point 2.3.7 du dossier)

L'objectif de cet ajustement est de mettre à jour la réglementation liée aux zones inondables sur le territoire. En effet, la DREAL a précisé qu'elle ne faisait plus de différence entre les zones inondables < 1 mètre et celles > 1 mètre.

Cela se traduit par la modification du plan de zonage et du plan des risques.

Cela se traduit également par la modification du règlement écrit, qui mentionne désormais un seul hachurage d'identification (  ) en remplacement des deux précédents (  < 1m et  > 1m)

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Il y a lieu, en effet, de s'adapter aux règles des services de l'Etat.

11.5.2.8 Ajustement du règlement des zones de remontées de nappes en accord avec la DREAL (point 2.3.8 du dossier)

La modification proposée est de retenir les niveaux de profondeur de la nappe et la catégorisation appliquée par la DREAL.

Ancienne catégorisation :

**Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux (Source : DREAL Normandie, Février 2014)**

-  Débordements de nappe observés
-  0 à 1 m : Risque d'inondation pour les réseaux et sous-sols
-  1 à 2,5 m : Risque d'inondation pour les sous-sols
-  2,5 à 5 m : Risque d'inondation pour les infrastructures profondes

Nouvelle catégorisation :

Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux

-  moins de 0,1 m
-  de 0,1 à 0,5 m
-  de 0,5 à 1 m
-  de 1 à 2,5 m

Ceci se traduit par la modification de l'hachurage sur le plan de zonage et du règlement écrit. Or le règlement écrit regroupe dans ses prescriptions les zones comprises entre 0 et 2,5 m de profondeur de nappe. De ce fait, la communauté de communes retient un hachurage unique pour les secteurs concernés.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Ce choix apparaît cohérent.

### **11.5.3. la modification du règlement écrit**

#### **11.5.3.1 Modification du règlement en secteur Ua concernant les hauteurs (point 2.4.1 du dossier)**

Le règlement, en secteur Ua, indique que les nouvelles constructions doivent avoir un minimum de 2 niveaux pour être autorisées (sauf exceptions précisées dans le règlement). Cependant, sur la commune de Vierville-sur-Mer, un distributeur à crustacés ne pouvait être mis en place en secteur Ua que s'il mesurait 2 niveaux de hauteur.

La communauté de communes souhaite ajouter dans son règlement, une exception supplémentaire, à savoir « les constructions principales dont la surface plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup> ».

<b>Commentaire du commissaire-enquêteur :</b> Cette modification apparaît cohérente.
--

#### **11.5.3.2 Réparation de l'erreur matérielle pour le secteur Aa concernant les extensions en limite séparative (point 2.4.2 du dossier)**

Au sein de l'article A 2.2 relatif aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives, le secteur Aa a été oublié. Il est proposé de corriger cette erreur matérielle.

<b>Dans l'ensemble de la zone A et des secteurs Apr, Al et Ax :</b>  Des implantations différentes pourront être admises : <ul style="list-style-type: none"><li>• dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial,</li><li>• dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments.</li><li>• dans le cas d'équipements d'intérêt collectif.</li></ul>	<b>Dans l'ensemble de la zone A et des secteurs Apr, Aa, Al et Ax :</b>  Des implantations différentes pourront être admises : <ul style="list-style-type: none"><li>• dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial,</li><li>• dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments.</li><li>• dans le cas d'équipements d'intérêt collectif.</li></ul>
---	---

<b>Commentaire du commissaire-enquêteur :</b> Cette modification apparaît cohérente
---

### 11.5.3.3 Clarification de la règle concernant les parcs de stationnements vélos (point 2.4.3 du dossier)

Le service instructeur a fait connaître, à la communauté de communes, sa difficulté à comprendre la règle relative aux parcs de stationnements vélos du fait de la notion « Tout ensemble d'habitations » qui demande, par conséquent, à être précisée.

A titre d'exemple, pour une opération de 2 logements sur une même parcelle, il était demandé de fournir un local vélo.

En lien avec l'article R131-11 du code de la construction et de l'habitation il est proposé d'indiquer qu'un espace de stationnement vélo doit être prévu pour : « Tout ensemble d'habitations collectifs ». La définition de logement collectif sera inscrite dans le lexique. Il ne correspond pas à du bâti accolé ou jumelé.

**Remarque du commissaire-enquêteur :** Il convient de rappeler que le Département du Calvados, craignant que la rédaction dispense les habitations individuelles de la construction ou aménagement d'un stationnement de vélo, a émis une remarque sur le sujet, rappelant qu'il serait plus judicieux de renvoyer à l'article R113-11 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

**Dans sa réponse aux PPA, la communauté de communes répond** qu'elle souhaite conserver la rédaction proposée dans le projet de modification en se référant à l'article R.113-11 (et non R131-11) et en ajoutant dans le lexique la notion de logement collectif.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Il peut être donné acte à la réponse de la communauté de communes, qui rectifiera l'article cité.

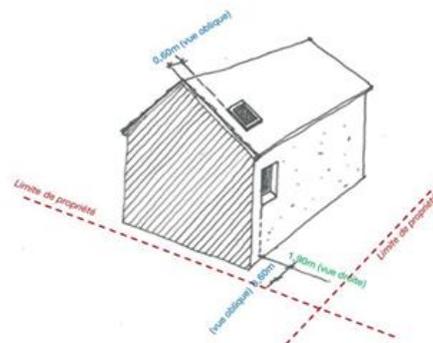
### 11.5.3.4 Précision au sujet des articles 675 et 680 du code civil (point 2.4.4 du dossier)

Le règlement du PLUi, au sein des articles dédiés à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, fait état d'articles du code civil à respecter.

La modification proposée du règlement porte sur la mention qu'il s'agit d'articles relatifs aux servitudes de vues entre constructions, de corriger l'erreur matérielle (article 680 et non 681), d'ajouter dans le lexique du règlement écrit une définition des servitudes de vue avec un schéma détaillé pour faciliter la compréhension du public.

#### **Lexique :**

Servitude des vues (code civil articles 675 à 680) : Dans le but d'éviter les conflits de voisinage, le Code civil a réglementé d'une manière détaillée les conditions dans lesquelles un propriétaire peut, sans l'autorisation de son voisin, ouvrir des fenêtres ou des ouvertures plongeant sur la propriété contiguë à la sienne. Source : *Dictionnaire juridique de Serge Braudo.*



**Commentaire du commissaire-enquêteur :** La nouvelle rédaction apparaît plus complète.

### 11.5.4. les changements de destination

Il apparaît que, dans le PLUi, plusieurs bâtiments n'ont pas été identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, ce qui a conduit à plusieurs refus du service instructeur.

Les critères du PLUi sont :

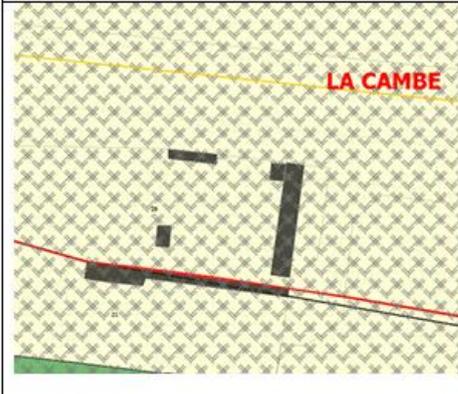
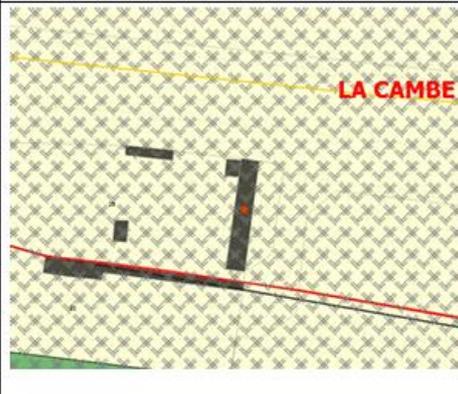
- N'être soumis à aucun risque naturel important (inondation, mouvement de terrain, remontée de nappe, etc.) ;
- Être situé en dehors du périmètre de réciprocité de 100 mètres d'une exploitation agricole pérenne ;
- Disposer des réseaux (eau potable, électricité) ;
- Présenter des murs porteurs (ils ne doivent pas constituer une ruine) ;
- Disposer d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher mobilisable de plus de 50 m<sup>2</sup>.

Dans le cadre de la présente modification, il est proposé d'ajouter 16 étoilages sur 6 lieux différents pour changement de destination avec intérêt architectural.

#### 11.5.4.1 Demande d'étoilage à La Cambe (point 2.5.1 du dossier)

Il est proposé de permettre le changement de destination d'un bâtiment situé sur la parcelle ZB 29 à La Cambe, au lieu-dit Le Petit Château.



PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.19 – Commune de La Cambe	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
	

Le bâtiment remplit toutes les conditions définies pour le changement de destination.

Remarque du commissaire-enquêteur : L'apposition d'une étoile est justifiée. Toutefois, il convient de prendre en compte les nuisances sonores du fait de la proximité immédiate de la RN 13 (2x2 voies). Ce point a été évoqué dans le procès-verbal de synthèse.

La communauté de communes répond qu'elle précisera au porteur de projet qu'il devra intégrer les attendus réglementaires en raison de la proximité immédiate de la RN 13, notamment lors de l'instruction du permis de construire.

**Commentaire du commissaire-enquêteur** : Il y a lieu de prendre acte de la réponse de la communauté de communes.

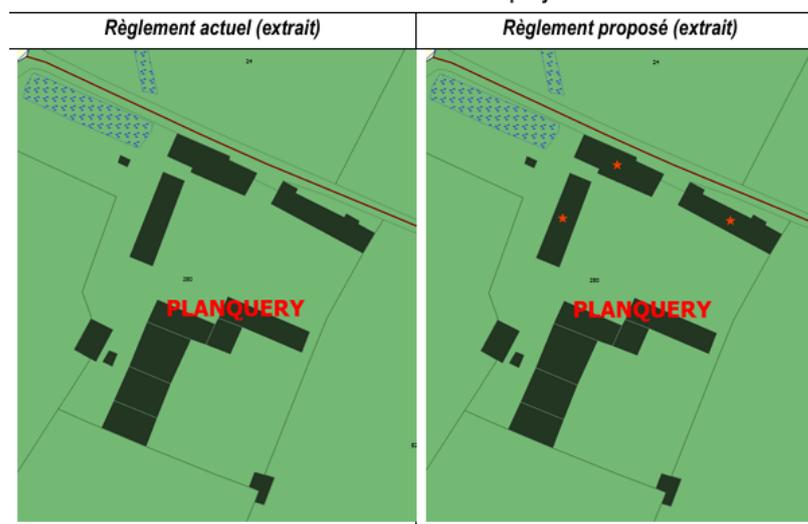
#### 11.5.4.2 Demande d'étoilage à Planquery (point 2.5.2 du dossier)

Il est proposé de permettre le changement de destination de trois bâtiments situés sur la parcelle C280 à Planquery, au lieu-dit Baugis.



PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.46 – Commune de Planquery



Le bâtiment remplit toutes les conditions définies pour le changement de destination, du fait d'un accord permettant d'échapper à la règle de réciprocité avec l'agriculteur voisin.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** L'apposition d'une étoile apparaît donc justifiée.

#### 11.5.4.3 Demande d'étoilage au Molay-Littry (point 2.5.3 du dossier)

Il est proposé de permettre le changement de destination de cinq bâtiments situés sur les parcelles B497 et B498 au Molay-Littry, au lieu-dit Le Bosq



PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.1 – Commune du Molay-Littry	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
<p>LE MOLAY LITTRY</p> <p>Le Bosq</p>	<p>LE MOLAY LITTRY</p> <p>Le Bosq</p>

Les bâtiments remplissent toutes les conditions définies pour le changement de destination.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** L'apposition d'une étoile apparaît justifiée.

11.5.4.4 Demande d'étoilage à Sainte-Honorine-des-Pertes, commune de Aure-sur-Mer (point 2.5.4 du dossier)

Il est proposé de permettre le changement de destination de deux bâtiments situés sur la parcelle C17 à Sainte-Honorine-des-Pertes, commune de Aure-sur-Mer, au lieu-dit Grand Hameau.



PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.12 – Commune de Aure-sur-Mer	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)

Les bâtiments remplissent toutes les conditions définies pour le changement de destination.

**Commentaire du commissaire-enquêteur : L'apposition d'une étoile apparaît justifiée.**

11.5.4.5 Demande d'étoilage à Grandcamp-Maisy (point 2.5.5 du dossier)

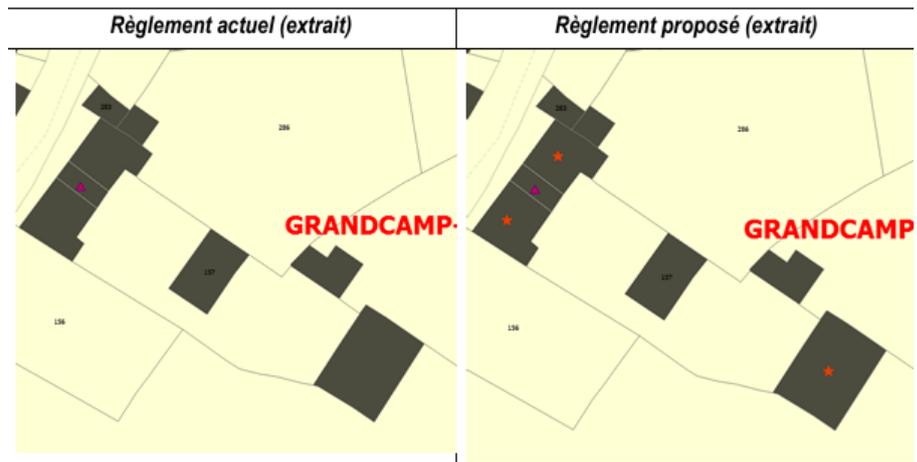
Il est proposé de permettre le changement de destination de quatre bâtiments situés sur la parcelle B157 à Grandcamp-Maisy, au lieu-dit Hameau Poix.





**PLAN D'ASSEMBLAGE**

**4.2.6 – Commune de Grandcamp-Maisy**



Les bâtiments remplissent toutes les conditions définies pour le changement de destination.

**Commentaire du commissaire-enquêteur : L'apposition d'une étoile apparaît justifiée.**

11.5.4.6 Demande d'étoilage à Tournières (point 2.5.6 du dossier)

Il est proposé de permettre le changement de destination d'un bâtiment situé sur la parcelle B201 à Tournières, au lieu-dit Cottun.



Les bâtiments remplissent toutes les conditions définies pour le changement de destination.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** L'apposition d'une étoile apparaît justifiée.

## **12. REPOSE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC :**

### **12.1 Observations déposées sur le registre dématérialisé**

**L'observation n°1 est de monsieur Corentin VILBOIS**, demeurant 65 Route de Lignerolles, 14490 Castillon, qui indique être propriétaire des parcelles cadastrées 0C376 et 0C377, situées sur la commune de Castillon et classées en zone N. Il souhaite réhabiliter ce bâtiment et par conséquent demande que celui-ci soit étoilé sur les parcelles concernées (différentes de celle de l'habitation) afin de permettre le changement de destination.



A cette observation, la communauté de communes Isigny Omaha Intercom répond que dans le cadre du PLUi, Isigny-Omaha Intercom a défini des critères dans l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination. Les critères étant respectés, Isigny-Omaha Intercom répond favorablement à cette possibilité de changement de destination. Le bâtiment situé sur les parcelles 0C N°376 et 0C N°377 à Castillon sera étoilé au règlement graphique.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Il y a lieu de prendre acte de la réponse de la communauté de communes.



• Création de deux accès à double sens permettant de desservir les parties Nord et Sud du site.

Les dispositions graphiques et écrites seront modifiées en conséquence.

La densité de logement attendue sur le site de l'OAP 35-A reste inchangée.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** L'abandon des contraintes permettra l'urbanisation opérationnelle du secteur. Il était, par contre, important de maintenir la densité exigée.

**L'observation n°4 est de monsieur Paul PHILIBERT, président de la société LOTISEINE**, qui indique être porteur de projet concernant un futur lotissement situé sur la commune de VIERVILLE SUR MER (OAP 15b).

Il rappelle que cette société a déjà réalisé le projet du bourg (OAP 15a) il y a quelques années, que 50% des PC sont acceptés sur ce dossier et l'intégralité des lots sont réservés. A ce titre, il demande que l'ouverture à l'urbanisation prévue à l'échéance 2030 soit corrigée dans les meilleurs délais au motif qu'il existe une forte demande sur la commune que ce soit en habitation au titre de résidence principale ou secondaire.

Il précise s'être engagé auprès des élus à essayer de limiter l'achat à titre de résidence secondaire et dédier des lots à de l'acquisition au titre de résidence principale et inciter les jeunes ménages avec enfants à venir sur la commune. Des lots (denses) peuvent être fléchés afin de garantir cet engagement.

Il ajoute comprendre aisément les orientations du phasage et du contexte de la loi ZAN mais que de nombreuses OAP ouvertes à l'urbanisation dès maintenant n'ont pas fait l'objet de projet et dans ce contexte, demande la modification de l'échéancier avec une urbanisation dès que possible.

Enfin, il rappelle qu'il s'agit d'un projet de petite taille (5000m<sup>2</sup> et 9 lots), que les propriétaires sont vendeurs, sous promesse de vente et que le projet est prêt et que les élus de la commune sont favorables et sont sensibles à cette opportunité, l'une des dernières pour VIERVILLE SUR MER.

Enfin, il demande si la consommation d'espaces agricoles à l'échelle de la CDC est dépassée.

A cette observation, la communauté de communes Isigny Omaha Intercom répond défavorablement à la demande. L'échéancier sera maintenu afin d'équilibrer l'urbanisation dans le temps, en lien avec les capacités du territoire et les projets cadrés par le Zéro Artificialisation nette. De plus, l'intercommunalité ne souhaite pas intégrer cette modification en cours de procédure sans l'avoir présentée préalablement aux PPA et autres acteurs.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Le refus de la communauté de communes apparaît justifié. La modification de l'échéancier d'urbanisation de la commune doit être étudié et organisé dans un cadre qui nécessite, en effet, de présenter le projet aux personnes publiques associées et autres acteurs.

La communauté de communes a connaissance de la volonté de la société Lotiseine et pourra étudier la faisabilité pour le territoire d'une telle modification de l'échéancier.

**L'observation n°5 est de monsieur Marc BIETS et madame Florence BIETS,** propriétaires de la parcelle ZI 123 à Surrain, qui demandent que l'OAP sur cette parcelle soit levée ou que soit levée la privatisation de circulation Nord/Est et l'abandon de la voie douce, au motif que ces dispositions s'avèrent, en zone constructible, très contraignantes pour la réalisation de tout projet de construction.

*(Il convient de se référer à l'observation n°3 du présent registre)*

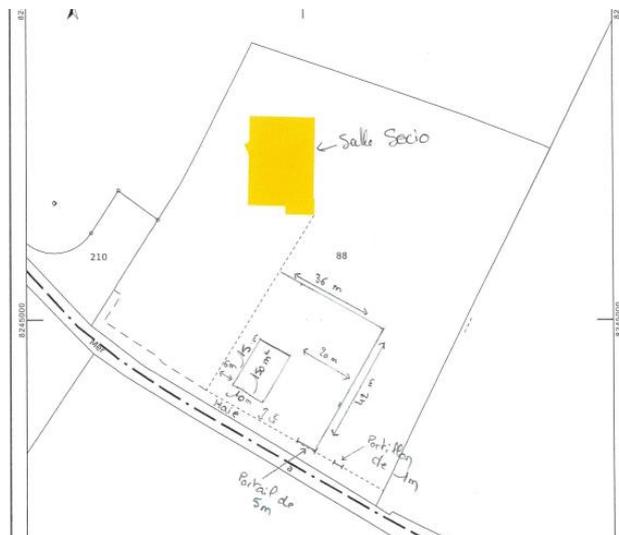
A cette observation, la communauté de communes Isigny Omaha Intercom répond qu'il convient de se référer à la réponse à l'observation n° 3 ci-dessus.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** L'abandon des contraintes permettra l'urbanisation opérationnelle du secteur. Il était, par contre, important de maintenir la densité exigée.

**L'observation n°6 est de la commune d'OSMANVILLE,** propriétaire de la parcelle A88, sur laquelle se situe la salle socio-culturelle de la commune, construite en 2012.

La commune a pour projet la construction d'un bâtiment communal de 150 m<sup>2</sup> sur la partie « stade » de cette même parcelle, le bâtiment communal actuel ne pouvant pas être agrandi (terrain trop petit).

Ce projet, en cours d'élaboration, est déjà très avancé et doit faire l'objet d'un appel d'offres en juillet. A l'examen du PLUi, les porteurs du projet communal ont découvert que cette parcelle est en zone A (zone agricole) du PLUi et demandent si un classement en zone Ue (secteur urbain à vocation d'équipements) ne serait pas plus judicieux.



A cette observation, la communauté de communes Isigny Omaha Intercom répond que ce type de procédure (modification de droit commun) ne permet pas de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et donc de basculer une parcelle d'une zone agricole à une zone urbanisée/à urbaniser, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme. Isigny-Omahia Intercom ne peut pas donner un avis favorable à cette demande de modification de zonage. De plus, la commune d'Osmanville étant soumise aux dispositions de la loi Littoral, et la parcelle étant en secteur diffus, il n'est pas possible d'envisager une modification du zonage du PLUi dans une procédure ultérieure.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Conformément aux dispositions de l'article L153-31, le changement de zonage puisqu'il réduit une zone agricole, relève de la procédure de révision du PLUi. Il ne donc être donné satisfaction à cette demande.

**L'observation n°7 est de madame Corinne ROSSIGNY**, 492, impasse du Saut Benard 14400 CROUAY, qui indique être agricultrice depuis le 05 mai 2011 sur la commune de CROUAY et que lors de la dernière modification du PLUI d'Isigny-Omaha Intercom, ses parcelles A4, A5, A6, A7, A8, A9, ainsi que la A178 sont devenues, comme il se doit, des parcelles agricoles.

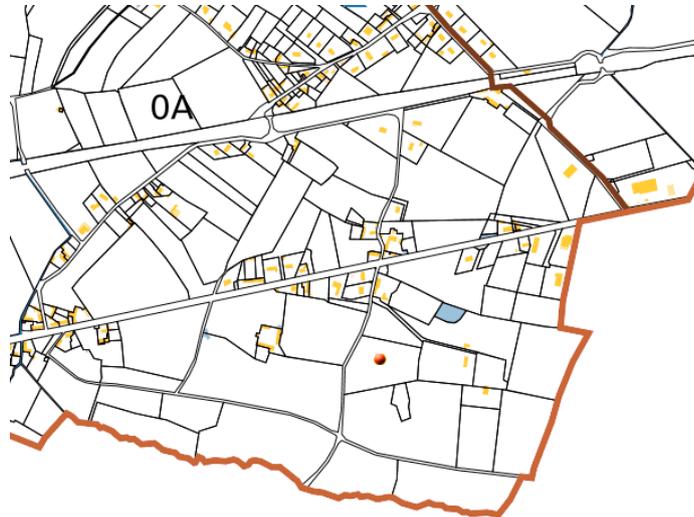
Elle précise que depuis cette date, elle est devenue propriétaire des parcelles A495, A497, A499, A449, A496, A498, A500, A175, A174, A382, A428 et A172. (champ unique de 7,4 hectares d'un seul tenant) et demande la modification du zonage par le classement en zone Zone Agricole, de l'ensemble de ces parcelles, zonage conforme avec leur destination.



A cette observation, la communauté de communes Isigny Omaha Intercom répond que le PLUi ne gère pas la fonctionnalité des parcelles mais leur constructibilité. Le zonage N n'empêche pas l'exploitation de ces parcelles.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Le classement en zone N n'empêche pas l'exploitation des parcelles. Ce classement en zone A n'aurait d'intérêt que si il y avait la volonté de construire un bâtiment agricole, ce qui apparaît difficile dans le cas présent compte tenu de la proximité avec les habitations.

**L'observation n°8 est de monsieur et madame Jean FOUCHET**, route d'Etream à CROUAY, qui précisent que leur maison actuelle est inadaptée à leur âge et qu'ils souhaitent pouvoir construire sur la parcelle A110 à Crouay, située à 300 mètres de leur ferme. Cette parcelle dispose de l'électricité et d'une conduite d'eau à proximité. Actuellement en zone agricole, ils demandent un changement de zonage pour réaliser cette construction.



A cette observation, la communauté de communes Isigny Omaha Intercom répond que ce type de procédure (modification de droit commun) ne permet pas de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et donc de basculer une parcelle d'une zone agricole à une zone urbanisée/à urbaniser, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme. Cette demande pourra être étudiée lors d'une prochaine procédure de révision du PLUi.

**Commentaire du commissaire-enquêteur** : Conformément aux dispositions de l'article L153-31, le changement de zonage puisqu'il réduit une zone agricole, relève de la procédure de révision du PLUi. Il ne donc être donné satisfaction à cette demande.

**L'observation n°9 est de monsieur Hubert FURDYNA**, adjoint au Maire Mairie du Molay-Littry qui demande une modification de l'emplacement réservé, nouvellement 1-3, afin de le prévoir sur 90m de chaque côté de la Rue de Tainville. (croquis joint).

Il explique que du fait de l'aménagement de la rue de Tainville et de la création d'une voie douce le long de celle-ci, il faudra, à cause des habitations existantes, aménager un croisement entre la voie douce et la Rue de Tainville.

Tel qu'il est dessiné actuellement, ce croisement se situe en sortie d'une légère courbe. Afin de se donner une meilleure latitude pour la création d'un croisement sécurisé, il demande que l'emplacement réservé soit «ajouté» au nord de la parcelle AB261. Il explique que la commune n'utilisera pas les deux côtés simultanément, mais qu'à un moment il sera nécessaire de passer du côté gauche au côté droit de la route. L'étude technique pour la réalisation de la voie douce donnera la position exacte du croisement.



A cette observation, la communauté de communes Isigny Omaha Intercom répond qu'elle valide le doublement de l'emplacement réservé sur la partie nord de la parcelle AB261 dans le but de faciliter et sécuriser le croisement à ce niveau ainsi que de donner de la latitude au projet. 7,5 m supplémentaires de large seront mis en place sur la parcelle AB261 au sein de l'emplacement réservé 1-3.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** L'élargissement de l'emplacement réservé 1-3 s'avère important. Par contre, pour une meilleure information du public, cette demande aurait méritée d'être présentée dans le projet.

**L'observation n°10 est de madame Stéphanie LEDEVIN, 32 rue de la chaîne 14400 Bayeux, qui demande l'inscription des marronniers centenaires situés sur la parcelle cadastrale 0141, section AR, commune de Grandcamp-Maisy, au titre d'arbres remarquables protégés.**

Elle précise que ces arbres, de par leur âge, leur dimension et leur présence sur le territoire communal, présentent une valeur écologique, paysagère et patrimoniale majeure et que leur conservation est essentielle aux motifs qu'ils constituent un élément paysager structurant, contribuant à l'identité du secteur, qu'ils jouent un rôle écologique important (abri pour la faune, régulation du microclimat, qualité de l'air).et que leur ancienneté leur confère une valeur patrimoniale, témoignant de l'histoire naturelle du site.

Elle rappelle que le Code de l'urbanisme (article L.113-1) permet l'identification d'éléments de paysage à préserver dans les documents d'urbanisme, que, l'article L.350-3 du Code de l'environnement interdit la destruction d'arbres présentant un intérêt écologique, paysager ou culturel et que la loi du 8 août 2016 renforce la protection des arbres remarquables dans le cadre de la préservation de la biodiversité.

Madame LEDEVIN conclut en demandant que ces arbres soient inventoriés et cartographiés comme éléments de paysage à préserver dans le PLUi et protégés contre toute intervention ou atteinte pouvant compromettre leur intégrité ou leur pérennité car « protéger ces arbres, c'est protéger un héritage naturel précieux pour la commune » et « leur classement au titre

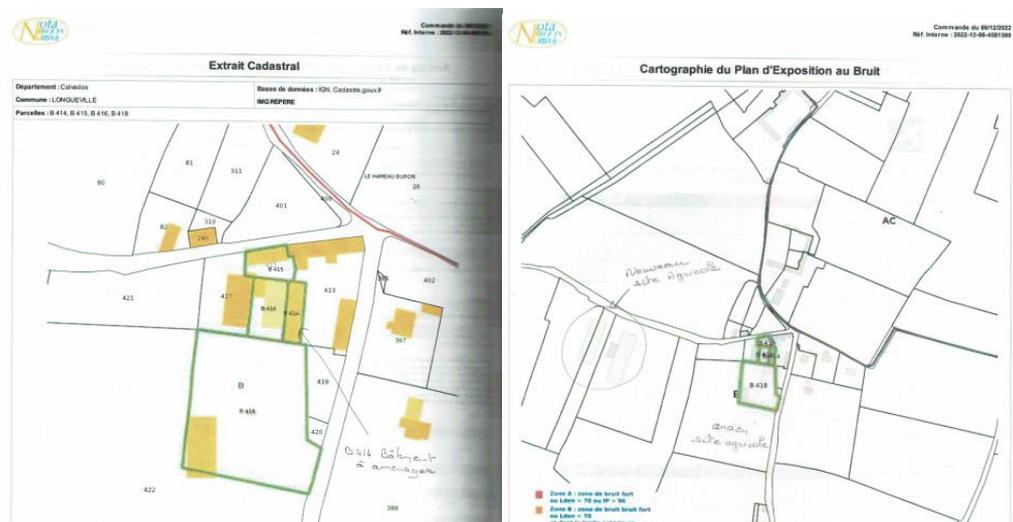
des éléments remarquables du PLUi témoignerait de l'engagement de la collectivité pour la préservation de l'environnement et du cadre de vie ».

A cette observation, la communauté de communes Isigny Omaha Intercom répond qu'elle accepte la demande, ces arbres seront inscrits au titre d'arbres remarquables protégés.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Il y a lieu de prendre acte de la réponse de la communauté de communes, de sa volonté d'inscrire ces arbres. Il convient également de rappeler que la protection d'un arbre implique celle de ses racines et l'interdiction de construire dans la zone concernée par cette protection.

**L'observation n°11 est de monsieur Julien ETIENNE et Anne-Sophie ETIENNE,**  
12 rte d'Ecrammeville Hameau Buron à LONGUEVILLE, qui demandent que le bâtiment cadastré B414 qui se situe sur leur propriété soit étoilé afin de l'aménager en habitation dans l'avenir.

Ils indiquent que leur habitation B 413 est l'ancien corps de ferme de leurs parents qui n'existe plus : L'exploitation agricole se situe plus bas à 200 mètres en prenant le chemin. (voir les plans ci-joint). Une habitation est située également sur ce chemin ainsi qu'une grange qui est classée pour être réhabilitée.



A cette observation, la communauté de communes Isigny Omaha Intercom répond que dans le cadre du PLUi, Isigny-Omaha Intercom a défini des critères dans l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination. Les critères étant respectés, Isigny-Omaha Intercom répond favorablement à cette possibilité de changement de destination. Le bâtiment situé sur la parcelle B414 à Longueville respecte les critères d'éligibilité.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** L'apposition d'une étoile apparaît justifiée.

**L'observation n°12 est de monsieur et madame Antoine et Nathalie CAILLIEZ, 3 bis route de Fontenay à Campigny, propriétaires du terrain 000 ZA 16 sur la commune de Montfiquet, qui « dispose d'un cadre naturel indéniable » et pour lequel ils ont le projet de « valoriser cet espace naturel et d'en faire profiter des vacanciers en recherche de reconnexion à la nature ».**

Pour cela, ils souhaitent « aménager sur ce terrain quatre constructions légères de type lodges destinées à la location saisonnière et se fondant dans le contexte naturel du lieu. Ces structures, conçues avec des matériaux écologiques et intégrées harmonieusement dans le paysage, permettront aux visiteurs de profiter pleinement des attraits naturels de notre région et de la forêt à proximité tout en préservant l'intégrité de l'environnement ».

Pour ce faire, ils souhaitent que cette parcelle soit classée en zone naturelle de loisirs. Ils précisent « être conscients des enjeux liés à la préservation de l'environnement et s'engagent à respecter toutes les réglementations en vigueur et à collaborer avec les acteurs locaux pour que ce projet bénéfique pour l'ensemble de la communauté.

Ils ajoutent qu'en « transformant ce terrain en zone naturelle de loisirs, nous visons plusieurs objectifs : la sensibilisation à la nature (lodges conçus pour offrir une expérience immersive dans la nature et sensibiliser les visiteurs à la préservation de l'environnement) et la valorisation du patrimoine naturel (tourisme durable, entretien terrain en respectant les écosystèmes locaux).

A cette observation, la communauté de communes Isigny Omaha Intercom répond défavorablement à la requête de transformer la parcelle ZA 16 en zone NL (actuellement zone N). Cette modification de zonage entraînerait trop de consommation d'espace. Le projet d'hébergement dans des lodges n'est pas assez développé pour qu'il soit une réelle plus-value au territoire. De plus, il serait nécessaire de reconsulter les services de l'Etat ce qui reculerait l'approbation du reste de la procédure.

<p><b>Commentaire du commissaire-enquêteur :</b> Il y a lieu de prendre en compte la réponse de la communauté de communes. Un tel projet doit être étudié à l'avance (projet, adéquation au territoire, dimensionnement, consultation des services de l'Etat). En fonction de l'avancement du projet, un rapprochement auprès du service urbanisme de la communauté de communes serait judicieux.</p>
---

**L'observation n°13 (adressée par mail) est de monsieur Antoine FAURE, Chargé de la mutabilité des fonciers ferroviaires et d'études techniques à la SNCF NORMANDIE, qui indique que « cette modification concerne notamment l'OAP 1-A de la gare du Molay-Littry et de son environnement proche, l'ajout d'un accès au sous-secteur 3, la modification de phasage, la suppression de l'emplacement réservé 1-3 ou l'élargissement de l'actuel emplacement réservé 1-4 n'impactent pas le domaine ferroviaire. Les autres modifications ne semblent pas avoir d'impact sur le domaine ferroviaire non plus. C'est pourquoi SNCF agissant tant en son nom et pour son compte, pour les fonciers lui appartenant, qu'au nom et pour le compte de SNCF Réseau, SNCF Voyageurs, FRET SNCF et HEXAFRET, n'a pas d'observation à formuler dans le cadre de cette enquête publique ».**

A cette observation, la communauté de communes Isigny Omaha Intercom répond qu'elle prend note de cet avis

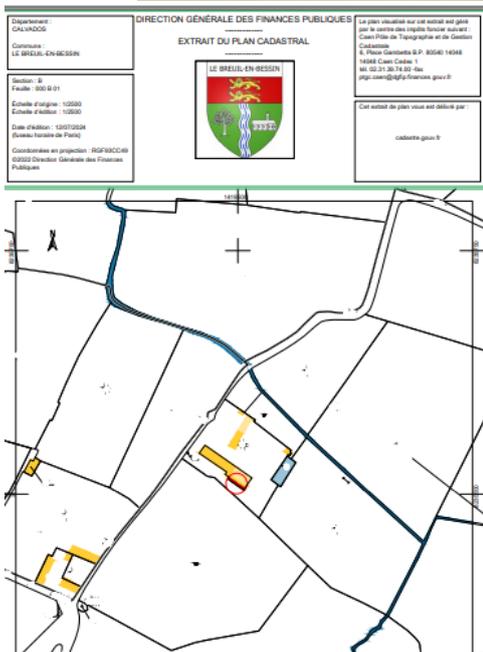
<p><b>Commentaire du commissaire-enquêteur :</b> L'observation n'appelle pas de réponse du commissaire-enquêteur.</p>
---

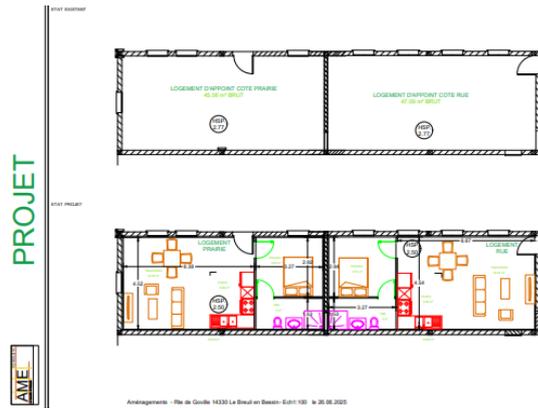
**L'observation n°14 (adressée par mail) est de monsieur Patrice ANTUNE, pour le compte de monsieur et madame DOS REIS,** qui demande la possibilité d'un changement de destination pour un ancien bâtiment agricole, situé 1086 route de Goville au BREUIL EN BESSIN, afin d'y aménager 2 logements d'appoint (studios pour accueillir la famille et les amis, tout en garantissant l'intimité de chacun). Les emplacements, ainsi que les ouvertures et les fermetures, resteront inchangés afin de conserver le charme de la structure actuelle. L'aménagement prévu est décrit dans le courrier.

Il précise que depuis plus de dix ans, la propriété, dont fait partie le bâtiment, n'a plus de vocation agricole et que, depuis son acquisition, le bâtiment principal est utilisé comme logement et les structures annexes pour divers usages de stockage, que le local annexe concerné par ce projet est inoccupé et qu'aucune activité n'est prévue à cet endroit.

Il fait remarquer que si le projet était abandonné, cela pourrait entraîner sa dégradation et éventuellement sa démolition, que la prairie adjacente n'est pas cultivée mais exclusivement réservée au bien-être des chevaux du propriétaire voisin.

Il ajoute que « cette propriété représente une véritable carte postale de la région, et dispose surtout d'une VALEUR ARCHITECTURALE et PATRIMONIALE. Bien que les matériaux de la grange ne soient pas tous de la plus haute qualité, ils possèdent des caractéristiques de solidité, avec des fondations robustes qui soutiennent et protègent la structure en bois de chêne, qui continue à défier le temps », raison pour laquelle, elle doit être préservée, en lui redonnant une seconde vie. Ses agglomérés, non fissurés et protégés par un crépi bien réalisé, conservent leur intégrité, tout en sublimant les fenêtres blanches.





*(Il est fourni d'autres plans explicatifs du projet dont il convient de prendre également connaissance)*

A cette observation, la communauté de communes Isigny Omaha Intercom répond que dans le cadre du PLUi, Isigny-Omaha Intercom a défini des critères dans l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination. Les critères étant respectés, Isigny-Omaha Intercom répond favorablement à cette possibilité de changement de destination. Le bâtiment situé à Breuil-en-Bessin respecte les critères d'éligibilité. Cette future évolution permettra d'éviter que le bâtiment devienne une friche sans grande valeur ajoutée pour le territoire.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Il y a lieu de prendre acte de la réponse de la communauté de communes, même si pour ma part l'intérêt architectural reste particulièrement subjectif.

## **12.2 Observations déposées sur le registre « papier » déposé à l'antenne intercommunale de Formigny-la-Bataille**

**L'observation n°1 est de monsieur Pascal LE GALL**, 398 rte d'Omaha Beach à Colleville-sur-mer, qui précise être propriétaire des parcelles B525, 526 et 527 et fait part de son projet de créer un espace de restauration sur la parcelle B527, incluse dans l'OAP 13-A, qui retient une destination d'habitat.

Par conséquent, il demande la modification de l'OAP sur la partie Nord de celle-ci, de manière à réaliser son projet, qui viendra répondre à un besoin des touristes et créer de nouveaux emplois. Il rappelle le caractère nécessaire du projet à cet endroit et espère que la collectivité fera tout pour répondre à cette demande créatrice d'emplois et nécessaire au développement de Colleville-sur-mer.



A cette observation, la communauté de communes Isigny Omaha Intercom répond que les dispositions de l'OAP 13-A opposable n'interdisent pas la construction d'un restaurant, qui est une activité autorisée en zone 1Aub. Dans le but de développer cette activité, Isigny-Omaha Intercom prévoit une modification légère de l'accès Nord de l'OAP 13-A. Cet accès sera désormais prévu pour les véhicules au même endroit que l'accès actuel de l'aire de camping-cars.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** La réponse de la communauté de communes apparaît totalement adaptée.

**L'observation n°2 est de madame Aurore GUILLON, 484 rue Simonet à FORMIGNY LA BATAILLE, agricultrice, éleveuse de chevaux et enseignante d'équitation, qui a bénéficié d'une attribution par la SAFER de la parcelle n°26, section 000ZO. Avant cette attribution, la parcelle avait également une vocation agricole (élevage de bovins).**

Madame Guillon précise que cette parcelle est, depuis 2022, le siège d'exploitation d'une EARL d'élevage de chevaux de sport et depuis 2024, d'une entreprise individuelle agricole (enseignement, accueil de pension de chevaux,...).

Pour poursuivre son activité, elle a demandé à la chambre d'agriculture d'établir une demande de permis de construire, qui a fait l'objet d'un refus le 17 mai 2025 (PC014 281 25 00001) du fait du classement de la parcelle en zone N.

Pour pouvoir continuer et pérenniser son projet, elle demande donc le classement de cette parcelle en zone A.

*(Il est à noter que je me suis rendue sur place et ai pris, avec l'autorisation de ma quelques photos de l'activité existante)*





A cette observation, la communauté de communes Isigny Omaha Intercom répond favorablement à la demande. Madame Guillon ayant fait part de son désir de construire un bâtiment dans le cadre de l'activité équestre, il apparaît cohérent et légitime de modifier le zonage de la parcelle Z0 26 de Nature à Agricole. L'objectif est de pérenniser son activité et ses projets.

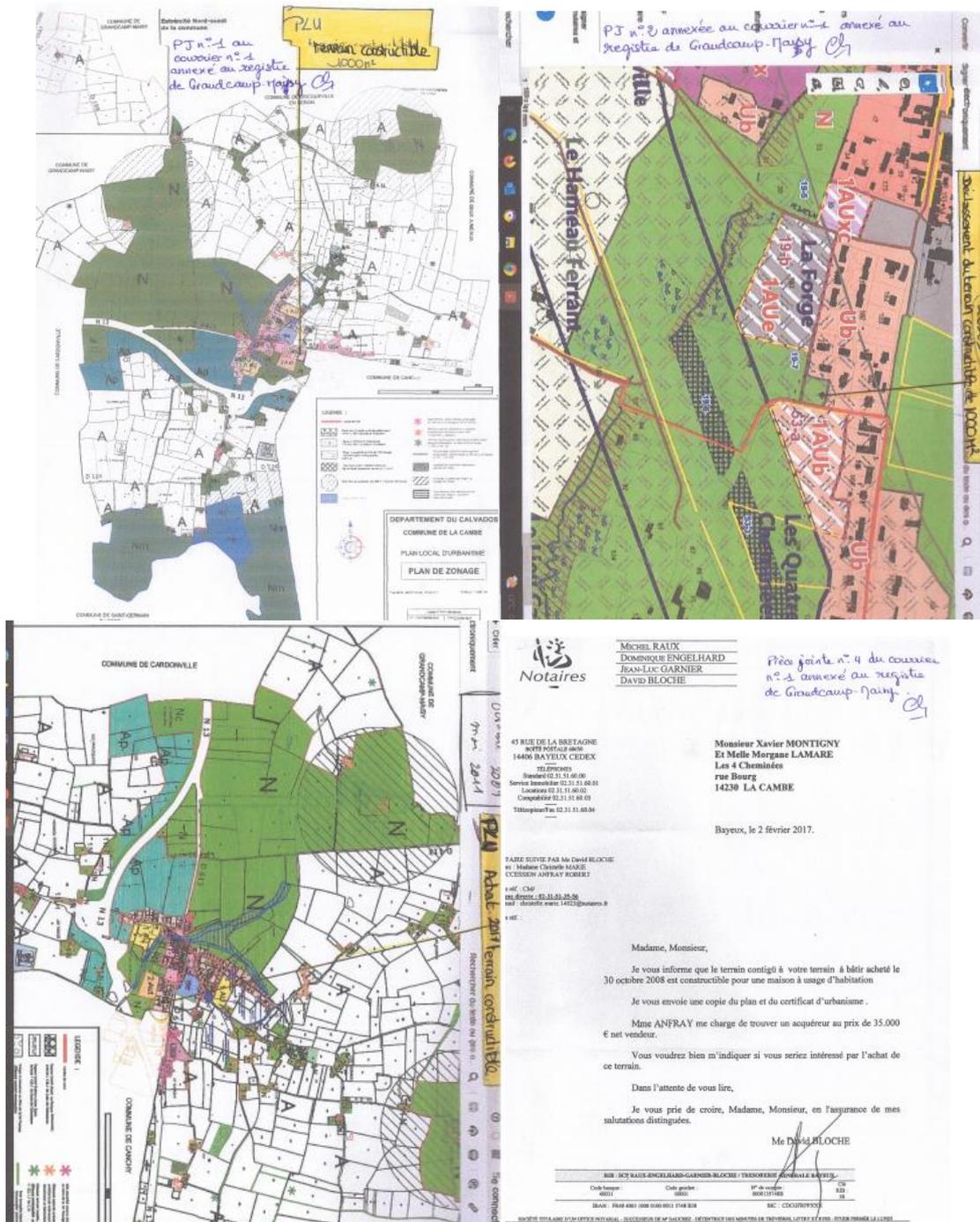
**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Le zonage en zone agricole correspond à l'activité agricole dès lors qu'il s'agit d'une attribution de la SAFER.

### **12.3 Observations déposées sur le registre « papier » déposé à la mairie de Grandcamp-Maisy**

**L'observation n°1 est de madame Morgane MONTIGNY,** 4 rue de la Bergerie à La Cambe, qui mentionnent déposer un courrier.

Dans ce courrier, madame MONTIGNY précise être propriétaire des parcelles ZC 78 et ZC 79 à La Cambe. Elle demande le classement en zone constructible de parcelle ZC 79, classement initial de cette parcelle lors de son acquisition en 2017, parcelle qui n'est plus constructible depuis l'élaboration du PLUi, ce qui a conduit à un rejet de sa demande de permis de construire en 2021. Elle explique que le prix payé ne correspond pas à la valeur de la terre agricole.

Elle joint des documents en pièces jointes :



A cette observation, la communauté de communes Isigny Omaha Intercom répond que ce type de procédure (modification de droit commun) ne permet pas de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et donc de basculer une parcelle d'une zone agricole à une zone urbanisée/à urbaniser, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme. Cette demande pourra être étudié lors d'une prochaine procédure de révision du PLUi.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** La demande relève de la procédure de révision et non de la procédure de modification objet de la présente enquête. On ne peut que proposer de se rapprocher du service urbanisme de la communauté de communes pour que la demande soit prise en compte pour la prochaine révision du PLUi.

**L'observation n° 2 est de madame Frédérique CANDON et de madame Françoise AVENEL**, qui précisent être toutes deux propriétaires des parcelles AE 100 et AE 168, rue du Moulin Odot à Grandcamp-Maisy et demandent que ces parcelles soient constructibles.

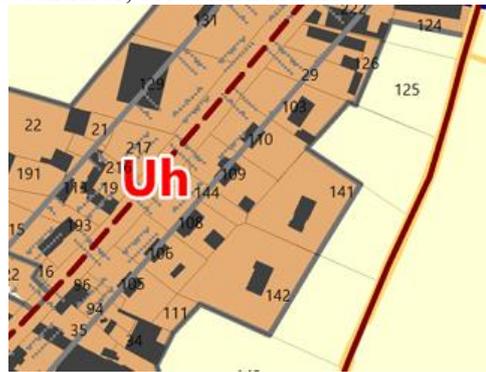
*(Il est à noter que la recherche cadastrale montre que les références des parcelles concernées sont erronées : Il n'existe pas de parcelles AE 100 et AE 168)*

A cette observation, la communauté de communes Isigny Omaha Intercom répond que ce type de procédure (modification de droit commun) ne permet pas de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et donc de basculer une parcelle d'une zone agricole à une zone urbanisée/à urbaniser, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme. Cette demande pourra être étudié lors d'une prochaine procédure de révision du PLUi. Par ailleurs, il s'agit des parcelles AW 24 et AW 25 à Grandcamp-Maisy.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** La procédure de modification interdit toute atteinte à la zone agricole ou naturelle. Il n'y a donc pas de nouvelles parcelles constructibles. Il convient là encore d'attendre la prochaine révision du PLUi.

#### **12.4 Observations déposées sur le registre « papier » déposé à la mairie de Le Molay-Littry**

**L'observation n°1 est de monsieur Gilles DAIGREMONT**, demeurant 64 route des Potiers à Noron-la-Poterie, qui demande que la parcelle cadastrée AB 141, au lieu-dit « Luxembourg », d'une contenance de 53 ares et 9 centiares, soit constructible.



A cette observation, la communauté de communes Isigny Omaha Intercom répond que ce type de procédure (modification de droit commun) ne permet pas de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et donc de basculer une parcelle d'une zone agricole à une zone urbanisée/à urbaniser, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme. Cette demande pourra être étudié lors d'une prochaine procédure de révision du PLUi. Il est important de noter que l'accessibilité à cette parcelle n'est pas aisée.

**Commentaire du commissaire-enquêteur** : La procédure de modification interdit toute atteinte à la zone agricole ou naturelle. Il n'y a donc pas de nouvelles parcelles constructibles. Il convient là encore d'attendre la prochaine révision du PLUi.

**L'observation n°2 est de madame LAMOUREUX - DESOUBEAUX**, pour le compte de l'indivision DESOUBEAUX, qui précise déposer une lettre de requête.

Le courrier déposé (pièce jointe à l'observation n°2 et annexé au registre d'enquête) indique, concernant la suppression de l'emplacement réservé 6-5 à Grandcamp-Maisy (point 2.3.3 du dossier d'enquête) qu'il doit être fait état de l'historique de cet emplacement réservé.

Ils évoquent la constitution d'une zone 1AUb sur l'ensemble des parcelles 114, 115, 119 et 120 puis à partir de 2021, date du PLUi, la « sortie » des parcelles 114 et 115 classées en zone U et la création d'un emplacement réservé « qui ne peut être vendu qu'à la mairie » et qu'ainsi « était créée une dépendance des parcelles 119-120 vis-à-vis du propriétaire de la parcelle 114, qui ne voulait pas vendre alors que l'accès pour la viabilisation était obligatoire à cet endroit et que cette situation a entraîné l'annulation d'une proposition d'achat des parcelles 119-120 et le report de tout projet sur ces parcelles à l'horizon 2026...2028...2030. Les conjoints DESOUBEAUX mentionnent que pendant des années, la propriétaire de la parcelle 114 n'a pas voulu vendre, se décide en 2024, s'adresse à la commune, dont le conseil municipal refuse l'acquisition, ce qui conduit à la modification proposée.

Ils demandent pourquoi au moment de la création de la zone réservée, des garanties de faisabilité n'ont pas été prises et pourquoi la commune a donné une réponse négative définitive alors que le projet de viabilisation était reporté à des dates ultérieures.

De plus, ils constatent que le schéma de l'OAP maintient la sortie obligatoire par la parcelle 114 et donc la dépendance des propriétaires 119-120 vis-à-vis de la propriétaire de la parcelle 114.

Ils font remarquer qu'il existe une autre solution d'accès, dans la partie Sud de la parcelle 119 mais que celle-ci a toujours été refusée au motif que cette sortie aurait un impact négatif sur la circulation routière dans la rue Emile Damecour.

Par conséquent, ils demandent de ne pas donner suite à la demande de suppression de l'emplacement réservé et de permettre la création de deux terrains constructibles immédiatement (hors OAP) au Sud de la parcelle 119, dont l'aménagement permettra la viabilisation ultérieure des parcelles 113-120.

En dernier lieu, ils émettent une remarque sur la rédaction du dossier d'enquête (point 2.3.3), rappelant que ce n'est pas « en raison de mésententes entre les propriétaires des parcelles » que la situation est bloquée mais du fait que l'emplacement réservé ne pouvait être vendu qu'à la mairie, arguments avancés à maintes reprises lors de plusieurs rencontres avec le maire et la responsable du projet.

A cette observation, la communauté de communes Isigny Omaha Intercom rappelle que l'emplacement réservé 6-5 est tombé par mise en demeure d'acquiescer, la commune n'ayant pu l'acheter en raison de son coût économique trop important. Par conséquent, il est réglementairement obligatoire de supprimer cet emplacement réservé sur le règlement graphique.

Par ailleurs, la conservation de l'accès sur les dispositions graphiques de l'OAP 6-b associée permettent de garder cette possibilité d'accès pour une urbanisation ultérieure, seul le portage communal est annulé.

Concernant la possibilité de créer un accès par le sud de la parcelle 119, l'Agence Routière Départementale a été de nouveau consultée. Celle-ci maintient son avis défavorable. Les raisons sont que :

- ce débouché serait très proche de celui de la rue Samson (environ 20 mètres) avec le risque inévitable de conflits avec deux carrefours ;

- Le masque de visibilité avec des véhicules à l'arrêt pour accéder à la RD514 entraînerait des confusions des mouvements tournants, des coups de freins brusques, des engagements de véhicule sur le 2ème carrefour alors qu'il pensait que l'usager sur la route départementale sortirait avec son clignotant vers la première sortie etc.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** L'analyse et par conséquent la réponse de la communauté de communes apparaissent justifiées.

**L'observation n°3 est de monsieur Quentin LEROUX**, 2431 route de Saint Paul à Castillon, qui demande la modification de l'article N2.2 du règlement du PLUi afin de permettre l'implantation des constructions ou annexes en limite de propriété dès lors que la construction voisine est déjà en limite de propriété, éventuellement avec l'accord du voisin.

*(Il est à noter que monsieur LEROUX a expliqué au cours de la permanence avoir fait l'objet d'un refus de permis de construire pour sa maison, le garage étant en limite de propriété dans le projet. Selon ses dires, compte tenu de la configuration de la parcelle, c'est le seul endroit où peut être construit le garage, que le voisin dont l'habitation est en limite de propriété est d'accord pour que le garage soit également en limite de propriété).*

A cette observation, la communauté de communes Isigny Omaha Intercom répond qu'elle souhaite clarifier cette règle et propose la rédaction suivante : Dans l'ensemble de la zone N et des secteurs Nr, Nl, Nm et Nx :

Des implantations différentes pourront être admises :

- Dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial

- Dans le cas de bâtiments voisins construits selon un recul particulier, sous réserve qu'elles soient à une distance identique de la limite séparative

- Dans le cas d'équipements d'intérêt collectif. Dans un objectif de cohérence, la règle A 2.2 sera modifiée de la même façon.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** La modification de ce point de règlement apparaît justifiée.

**L'observation n°4 est de madame Magali LEROSIER**, qui demande, qu'à titre exceptionnel, son bâtiment, situé 187 chemin de la ceinture à Breuil en Bessin, parcelle 67, soit étoilé de manière à régulariser leur situation, des travaux ayant été réalisés. Ceci leur permettra de jouir de leur bien en toute légalité.

*(Il est à noter que je me suis rendue sur place et, avec l'autorisation de madame Lerosier, ai pris quelques photos du « bâtiment-maison »).*



Façade et pignon



Façade arrière et ossature intérieure du bâtiment

A cette observation, la communauté de communes Isigny Omaha Intercom répond Isigny-Omaha Intercom répond défavorablement à cette demande. Le bâtiment ne répond pas aux critères d'intérêt architectural qu'il doit présenter afin d'être éligible au changement de destination vers la destination habitation.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Madame Lerosier et son conjoint ont acquis ce bâtiment vendu en maison d'habitation. Or le permis de construire avait été délivré pour un bâtiment agricole avec un logement de fonction en vue d'un élevage de lapins angora. L'étude notariale n'a pas interpellé les acheteurs sur ce point, qui semble leur avoir échappé.

Les nouveaux propriétaires ont alors fait des travaux, principalement intérieurs, ainsi que l'agrandissement d'une ou deux fenêtres pour donner une harmonie à la construction et aussi plus de clarté dans les pièces. Au moment de la demande de régularisation des travaux, il a été rappelé qu'il s'agissait d'un bâti agricole, qui n'avait pas bénéficié d'un changement de destination.

Une rencontre s'est tenue à la communauté de communes avec le service urbanisme, les propriétaires et l'associé du notaire ayant procédé à la vente. Chacun espérait obtenir une régularisation de la situation, chacun s'arrogeant de sa bonne foi, par l'identification du bâti comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Pour cela, les propriétaires et l'étude notariale s'étaient engagés à intervenir à l'enquête.

Dans sa réponse défavorable la communauté de communes soutient que le bâtiment ne répond pas aux critères d'intérêt architectural. Ce sont des critères très subjectifs que de pouvoir estimer le caractère architectural du bâti.

Au cours de cette enquête deux demandes identiques ont des réponses différentes au motif du caractère architecturale :



Projet observation n° 14 du registre dématérialisé.

Pour ma part, j'aurais inversé les choix.

Par contre, la nature même de la construction montre qu'elle ne semble pas avoir été réellement conçue pour un élevage agricole.



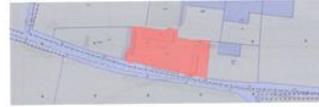
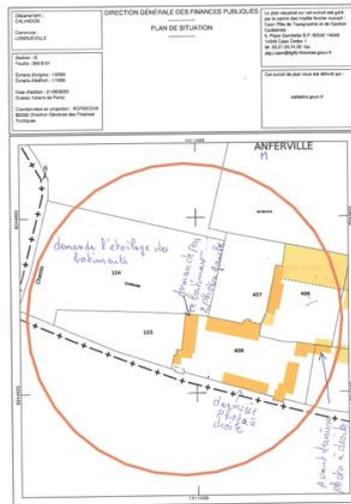
Sans doute la communauté de communes craint-elle de voir se développer ce genre de contournement des règles d'urbanisme afin de construire en zone agricole.

**L'observation n°5 est de madame Carole LAIR,** qui inique déposer un courrier.

Le courrier joint est au nom de madame BLANCHEMAIN et ses enfants, à Longueville et a pour objet la demande de changement de destination des bâtiments du manoir d'Amfreville du XVIème siècle, affecté à l'habitation (référence cadastrale B408) dont la parcelle est d'une superficie de 2424 m².

Il est demandé que les bâtiments soient étoilés du fait de leur caractère architectural et historique remarquable. Il s'agit de constructions en pierres calcaires, d'une charterie dotée d'une large porte en « anse de panier », d'une façade ornée de lucarnes sculptées du XVIème siècle, témoin de l'époque Renaissance, de deux pavillons plus anciens que le manoir adjacent, lequel (*bâtiment*) comporte une cheminée monumentale.

Dans cette perspective, le projet respecterait l'intégralité de l'ensemble bâti tout en le rendant compatible avec un usage d'habitation.



VUE DÉTAILLÉE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)

Parcelle classée A, zone agricole

La parcelle est soumise aux dispositions suivantes

Traitement environnemental et paysager

Parcelles éligibles à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural

éléments patrimoniaux à préserver (Art. L151-10 C.C.) : sites remarquables (sites, boulangeries, fermes manoirs...)

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 FAO



Entrée et maison principale en face de l'entrée



Bâtiment à gauche de l'entrée



Bâtiments à droite de la maison

A cette observation, la communauté de communes Isigny Omaha Intercom répond défavorablement à cette demande. Les bâtiments sont situés au sein d'un périmètre d'un bâtiment d'élevage d'une exploitation agricole pérenne. Cela ne répond donc pas aux critères mis en place pour autoriser les changements de destination.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Du fait de la présence de l'activité agricole à proximité, il ne peut être donné une suite favorable à cette demande.

**L'observation n°6 est de monsieur Antoine HUE,** qui demande l'apposition d'une étoile sur l'ensemble des bâtiments situés sur les parcelles C267, 268 et 269 sur la commune de Sainte-Marguerite d'Elle, bâtiments correspondant à un ancien corps de ferme, aujourd'hui à l'abandon et disposant d'un intérêt patrimonial (pierres, tuiles), bâti remarquable qui mérite d'être sauvé.

A cette observation, la communauté de communes Isigny Omaha Intercom répond favorablement à cette possibilité de changement de destination. Les bâtiments situés à Sainte-Marguerite d'Elle sur les parcelles C267, C268 et C269 respectent les critères d'éligibilité.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** La possibilité d'un changement de destination apparaît justifiée.

**L'observation n°7 est de monsieur Michel FERNANDO,** propriétaire d'un terrain AC26 sur la commune du Molay-Littry et qui demande que ce terrain, situé au cœur de la commune, entouré de logements, soit classé en zone UAsr.

A cette observation, la communauté de communes Isigny Omaha Intercom répond que ce type de procédure (modification de droit commun) ne permet pas de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et donc de basculer une parcelle d'une zone agricole à une zone urbanisée/à urbaniser, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme. Cette demande pourra être étudié lors d'une prochaine procédure de révision du PLUi.

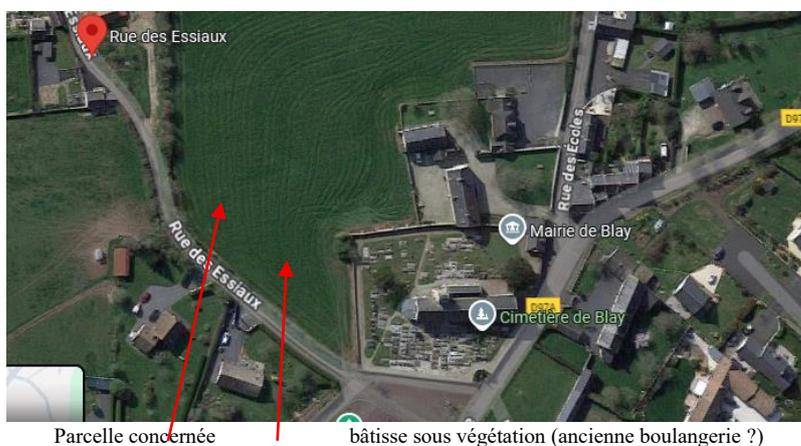
**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Le changement de zonage se traduirait par une réduction de la zone N, ce que ne permet pas l'actuelle procédure de modification. Seule la procédure de révision permet cela.

**L'observation n°8 est de madame Laëtitia DUBOSQ,** qui « prend en compte la modification du zonage prévu dans le projet 2.3.6 afin de passer la parcelle E 606 de la zone UE vers la zone UB sur la commune de Sainte-Marguerite d'Elle.

A cette observation, la communauté de communes Isigny Omaha Intercom confirme cette modification de zonage.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Le projet prend bien en compte la modification du zonage à l'intérieur de la zone constructible.

**L'observation n°9 est de monsieur Etienne MARC,** qui demande que la parcelle située rue des Essiaux, derrière l'église, (à Blay), soit constructible afin de délimiter deux parcelles à proximité de la salle communale. Enfin, il demande que la bâtisse en pierre soit étoilée afin de permettre son changement de destination.



Parcelle concernée

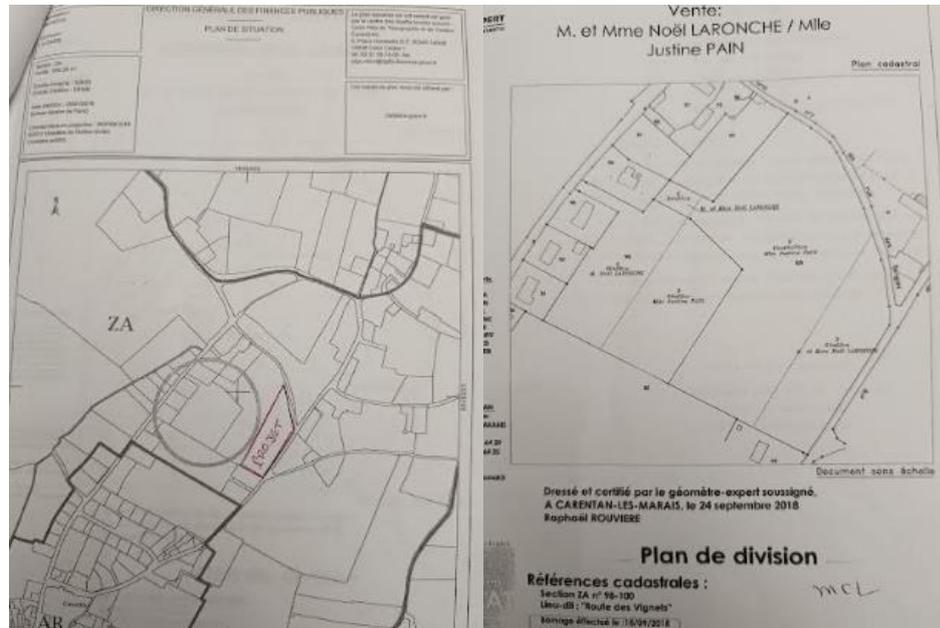
bâtisse sous végétation (ancienne boulangerie ?)

A cette observation, la communauté de communes Isigny Omaha Intercom répond que ce type de procédure (modification de droit commun) ne permet pas de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et donc de basculer une parcelle d'une zone agricole à une zone urbanisée/à urbaniser, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme. Cette demande pourra être étudié lors d'une prochaine procédure de révision du PLUi. La bâtisse en pierre est une ruine et ne peut être éligible au changement de destination.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Cette demande ne peut être examinée dans la présente procédure de modification mais relève de la procédure de révision du PLUi. Par conséquent, il convient de se renseigner auprès du service urbanisme de la communauté de communes pour suivre une éventuelle révision du PLUi à venir.

Il est à noter que la communauté de communes ne répond pas sur la demande de changement de destination de la bâtisse en pierres. Force est de constater que la bâtisse très dégradée, sous les ronces, ne remplit plus les conditions pour un changement de destination (murs porteurs, emprise au sol de plus de 50 m<sup>2</sup>).

**L'observation n°10 est de madame et monsieur Joëlle et Noël LARONCHE**, qui demandent la modification du zonage de la commune de La Cambe afin d'inclure le terrain leur appartenant, situé route de la vieille place (voie communale n°2) en zone constructible, ce qui permettrait la construction de 5 ou 6 habitations à proximité des services publics. Ils mettent en avant l'attrait de la commune de La Cambe et la faisabilité du projet. Ils joignent deux plans (*ci-après*) et la copie de lettres adressées à monsieur le Maire de La Cambe et monsieur Bouyx, député du Calvados.



A cette observation, la communauté de communes Isigny Omaha Intercom répond que ce type de procédure (modification de droit commun) ne permet pas de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et donc de basculer une parcelle d'une zone agricole à une zone urbanisée/à urbaniser, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme. Cette demande pourra être étudiée lors d'une prochaine procédure de révision du PLUi.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Cette demande ne peut être examinée dans la présente procédure de modification mais relève de la procédure de révision du PLUi. Par conséquent, il convient de se renseigner auprès du service urbanisme de la communauté de communes pour suivre une éventuelle révision du PLUi à venir.

### **13. CONCLUSION :**

La communauté de communes Isigny-Omaha-Intercom a soumis à enquête publique le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Les différents éléments de ce projet ont été examinés et il a été répondu aux observations du public. Leur étude me permet de dégager mon avis dans le document joint.

Fait à Bourgvallées, le 11 août 2025

A handwritten signature in blue ink that reads "C. de la Garanderie". The signature is written in a cursive style and is underlined with a horizontal line.

Catherine de la Garanderie.