



Notice de présentation

Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Isigny-Omaha Intercom

DOSSIER D'APPROBATION

PLUi approuvé le 18 mars 2021
Modification n°1 approuvée le 22 septembre 2022
Modification n°2 approuvée le 3 juillet 2023
Modification n°3 approuvée le 26 septembre 2024

Modification n°4
**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du 25 septembre 2025**

SOMMAIRE

1. HISTORIQUE DU PLU	3
2. OBJETS DE LA MODIFICATION ET EXPOSE DE SES MOTIFS	6
2.1. Contexte et problématique	6
2.2. Modification d'OAP et de leur secteur proche	6
2.2.1 Modifications de l'OAP 1-A de la Gare du Molay-Littry et de son environnement proche ...	7
2.2.2 Modifications de l'OAP 1-D des écoles du Molay-Littry	14
2.2.3 Modifications de l'OAP 13-A du Bourg de Colleville-sur-Mer	16
2.2.4 Modifications de l'OAP 35-A du Bourg (Nord) de Surrain.....	19
2.3 Modifications du règlement graphique et emplacements réservés	22
2.3.1 Création d'un nouvel emplacement réservé 5-11 à Balleroy-sur-Drome	22
2.3.2 Nouvel emplacement réservé 13-2 à Colleville-sur-Mer.....	25
2.3.3 Suppression de l'emplacement réservé 6-5 à Grandcamp-Maisy	27
2.3.4 Evolution du périmètre du STECAL AI à Grandcamp-Maisy en raison d'une erreur matérielle et dans le but d'agrandir la cuisine d'un espace de restauration	29
2.3.5 Suppression de l'emplacement réservé 12-1 à Sainte-Honorine des Pertes (Aure-sur-Mer)	31
2.3.6 Modification du zonage et suppression de l'OAP 11-C à Sainte-Marguerite d'Elle	33
2.3.7 Ajustement du règlement des zones inondables en accord avec la DREAL	35
2.3.8 Ajustement du règlement des zones de remontées de nappes en accord avec la DREAL	38
2.3.9 Ajouts de deux arbres au titre d'arbres remarquables protégés.....	41
2.3.10 Passage d'une parcelle d'un zonage N à un zonage A à Formigny-la-Bataille	43
2.4 Modifications du règlement écrit	45
2.4.1 Modification du règlement en secteur Ua concernant les hauteurs.....	45
2.4.2 Réparation de l'erreur matérielle pour le secteur Aa concernant les extensions en limite séparative et clarification de cette règle en zone A et N.....	47
2.4.3 Clarification de la règle concernant les parcs de stationnements vélos	50
2.4.4 Précision du sujet des articles 675 à 680 du code civil	51
2.5 Changements de destination	53
3. PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS	70

4. ANNEXES.....	73
4.1. Arrêté du président de la Communauté de Communes Isigny-Omaha Intercom engageant la procédure de modification n°4 du PLUi d'Isigny-Omaha Intercom.....	73

1. HISTORIQUE DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) d'Isigny-Omaha Intercom a été approuvé par délibération en date du 18 mars 2021. Il a fait l'objet depuis de 3 modifications :

- Une modification n°1 approuvée le 22 septembre 2022 pour des ajustements réglementaires, l'ajout de précisions et la mise à jour de servitudes d'utilité publique
- Une modification n°2 approuvée le 3 juillet 2023 pour mettre le PLUi en compatibilité avec les nouvelles dispositions prises par le SCoT du Besson pour l'application de la Loi Littoral.
- Une modification n°3 approuvée le 26 septembre 2024 pour des ajustements réglementaires à la fois du règlement écrit, graphique et des OAP sectoriels. Il était question également de prendre en compte des projets privés liés à des activités économiques et de modifier les échéanciers d'urbanisation de certaines OAP.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe cinq orientations majeures, avec différents objectifs :

Stimuler l'accueil et le maintien de populations, en favorisant la mixité sociale et générationnelle

- En assurant un dynamisme démographique pour garantir le renouvellement de la population,
- En répartissant de façon équilibrée la production de logements sur le territoire,
- En favorisant la mobilisation et l'amélioration du parc existant
- En diversifiant l'offre immobilière,
- En proposant une offre foncière attractive.

Dynamiser les différentes centralités et les modes alternatifs à la voiture individuelle pour les relier

- En confortant ou renforçant l'offre de logements, commerces et équipements en adéquation avec le développement choisi,
- En assurant un déploiement des réseaux en adéquation avec le développement choisi,
- En optimisant les déplacements vers et sur le territoire,
- En maillant le territoire avec des cheminements doux,
- En se déplaçant plus facilement tout en polluant moins.

Préserver et valoriser les richesses patrimoniales et environnementales, vecteurs d'identités et d'attractivité pour le territoire

- En valorisant l'identité paysagère, constitutive du cadre de vie attractif du territoire,
- En transmettant les écosystèmes et la biodiversité actuels aux générations futures,
- En protégeant le patrimoine bâti, garant de l'identité du territoire,

- En prévoyant une urbanisation future agréable, en accord avec le bâti ancien,
- En préservant la ressource en eau,
- En tirant profit des potentiels environnementaux et énergétiques pour développer le territoire et limiter les émissions de gaz à effet de serre,
- En modérant la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Consolider et développer le tissu économique local, en s'appuyant sur la complémentarité des pôles (intérieurs et extérieurs au territoire) :

- En définissant des zones d'implantations économiques et en y confortant les possibilités d'accueil de nouvelles entreprises,
- En incitant l'implantation de petites entreprises dans ou en prolongement des pôles identifiés,
- En maintenant le commerce de proximité dans les pôles identifiés,
- En favorisant le maintien et la diversification de l'activité agricole et halieutique,
- En menant une réflexion sur l'intégration paysagère des sites.

Optimiser l'offre de tourisme-loisirs, véritable levier de développement pour tout le territoire :

- En diffusant les visiteurs depuis le littoral vers l'arrière-pays,
- En valorisant le patrimoine local et ses spécificités dans la perspective de développement du tourisme vert,
- En développant une offre d'activités de tourisme-loisirs complète,
- En améliorant l'offre d'hébergements, commerces et services touristiques,
- En s'engageant dans une démarche qualité

Isigny-Omaha Intercom a souhaité lancer une quatrième procédure d'évolution de son PLUi pour :

- Ajuster quatre OAP 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 zonage d'une parcelle en adéquation avec l'activité agricole existante
- Modifier le règlement écrit à la marge afin de clarifier certaines situations et corriger des erreurs matérielles ;
- Permettre le changement de destination de bâtiments.

Considérant que les ajustements qui seront apportés au PLUi ne changeront pas les orientations du PADD, ni ne réduiront la surface agricole et naturelle prévue dans le PLUi, Isigny-Omaha Intercom a

décidé de procéder à une modification du document d'urbanisme par engagement du président de la Communauté de Communes en date du 5 mars 2025 (annexe 1).

2. OBJETS DE LA MODIFICATION ET EXPOSE DE SES MOTIFS

2.1. CONTEXTE ET PROBLEMATIQUE

Après 4 ans d'application, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Isigny-Omaha Intercom est amené à évoluer. C'est pourquoi, Isigny-Omaha Intercom a souhaité engager une modification de ce dernier.

Les objectifs sont :

- De préciser et d'adapter le règlement écrit,
- D'ajuster le règlement graphique (repérage de bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination, modifications de zonage à la marge, modification d'emplacements réservés...),
- De modifier certaines OAP (OAP à modifier pour répondre à des contraintes techniques).

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

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

Le PLUi d'Isigny-Omaha Intercom a fait l'objet d'une évaluation environnementale et une actualisation de celle-ci a été réalisée lors de la modification n°3. Les objectifs de la modification n°4 ne prévoient pas d'actualisation de celle-ci.

2.2. MODIFICATION D'OAP ET DE LEUR SECTEUR PROCHE

Les points de modifications des quatre OAP visent à répondre aux contraintes techniques ne permettant pas une bonne réalisation des projets évoqués.

Les quatre OAP concernées sont :

- OAP 1-A : La Gare du Molay-Littry
- OAP 1-D : Les Ecoles au Molay-Littry
- OAP 13-A : Le Bourg de Coleville-sur-Mer
- OAP 35-A : Le Bourg (Nord) de Surrain

2.2.1 Modifications de l'OAP 1-A de la Gare du Molay-Littry et de son environnement proche

- Zones concernées : Zone 1AUbsr et Zone Ub
- Justifications

L'OAP de la Gare du Molay-Littry est répartie en 3 sous-secteurs portant chacun d'eux des échéances précises.

Le sous-secteur 3, dont l'échéance de réalisation était prévue en dernier, apparaît techniquement plus simple à mettre en œuvre en premier en comparaison avec les autres. Ainsi, il a été jugé préférable de **réduire la date de phasage du sous-secteur 3** et de mettre en œuvre des modifications permettant de rendre fonctionnelle cette opération. Par ailleurs, **l'ensemble des sous-secteurs ont vu leur phasage modifié** prônant désormais une urbanisation du Sud vers le Nord en lien avec l'opportunité de développement de l'urbanisation.

Nouveau phasage des sous-secteurs.

Le Molay-Littry	1a : sous-site 1	2027
	1a : sous-site 2	2025
	1a : sous-site 3	2025
	1b	2030

Néanmoins, ce sous-secteur 3 comprend des contraintes techniques et naturelles conséquentes telles que des anciennes mines, des zones humides et des zones inondables. Les zones d'habitations prévues ne sont pas concernées par ces risques mais les accès A' et B' proposés le sont.

Par conséquent, en raison des coûts pouvant s'avérer élevés de réaliser ces accès et de l'importance de répondre à la demande de logements dans le secteur, il a été décidé de revoir les déplacements et les accès au sous-secteur 3.

En concertation avec l'Agence Routière et les services du Département du Calvados, il a été jugé préférable de **maintenir les accès A' et B' dans les orientations de l'OAP**. Pour répondre aux problématiques exposées ci-dessus, **un troisième principe d'accès sera proposé via la Rue de Tainville**. Cette dernière sera mise en sens unique vers le Sud et permettra de rejoindre le sous-secteur 3. Le sens unique de circulation est justifié pour répondre à la hausse des déplacements liée à la construction de nouvelles habitations. Cette orientation de déplacements sera inscrite dans les dispositions graphiques et écrites de l'OAP.

Des aménagements sur la rue de Tainville seront proposés via **la modification de l'emplacement réservé 1-4**. L'objectif est d'élargir la voirie afin de créer un espace sécurisé et capable d'accueillir les véhicules résultant de l'urbanisation du sous-secteur 3. En accord avec l'Agence Routière et le département, l'emplacement réservé vise à être élargi de 2,5 mètres, le portant à une totalité de 7,5 mètres. Lors du changement de côté, l'emplacement réservé sera doublé afin de faciliter et sécuriser le croisement entre la voie douce et la rue de Tainville, permettant de donner de la latitude au projet.

Les objectifs de cet élargissement d'emplacement réservé seront alors :

- Élargir la voie pour la hausse du flux de déplacement liée à l'urbanisation du sous-secteur 3.
- Permettre des déplacements plus sécurisés pour les mobilités actives notamment en direction du collège.
- Pouvoir mettre en place une continuité paysagère de haies, conformément au règlement graphique. Cette implantation de haies permettra de réaliser une meilleure intégration paysagère des secteurs d'urbanisation.

L'Agence routière, le Département et la Communauté de Communes précisent qu'il est nécessaire d'avoir une alternative d'accès aux habitations sur la rue de Tainville. Une solution a été trouvée **via l'impasse**

des Coquelicots qui deviendra une voie d'accès en sens unique entre la rue de Tainville et la Rue de la Gare.



A gauche : vue du sous-secteur 3 du côté de l'emplacement réservé. A droite : vue de la Rue de Tainville et de son étroitesse. GoogleMaps.

De plus, **l'emplacement réservé en vigueur 1-3 plus au Nord en zone Ub**, destinée à un cheminement piéton, **sera supprimé** du fait qu'une urbanisation a été réalisée sur ce tracé ne le rendant plus fonctionnel. Le figuré sur le plan de zonage sera également retiré.

Les points de modifications sont les suivants :

- Ajout d'un accès au sous-secteur 3 depuis la rue de Tainville sur l'OAP graphique
- Modification du phasage des sous-secteurs
- Suppression de l'emplacement réservé 1-3
- Élargissement de l'actuel emplacement réservé 1-4 (qui devient 1-3)
- Modification des sens de circulation, notamment impasse des coquelicots

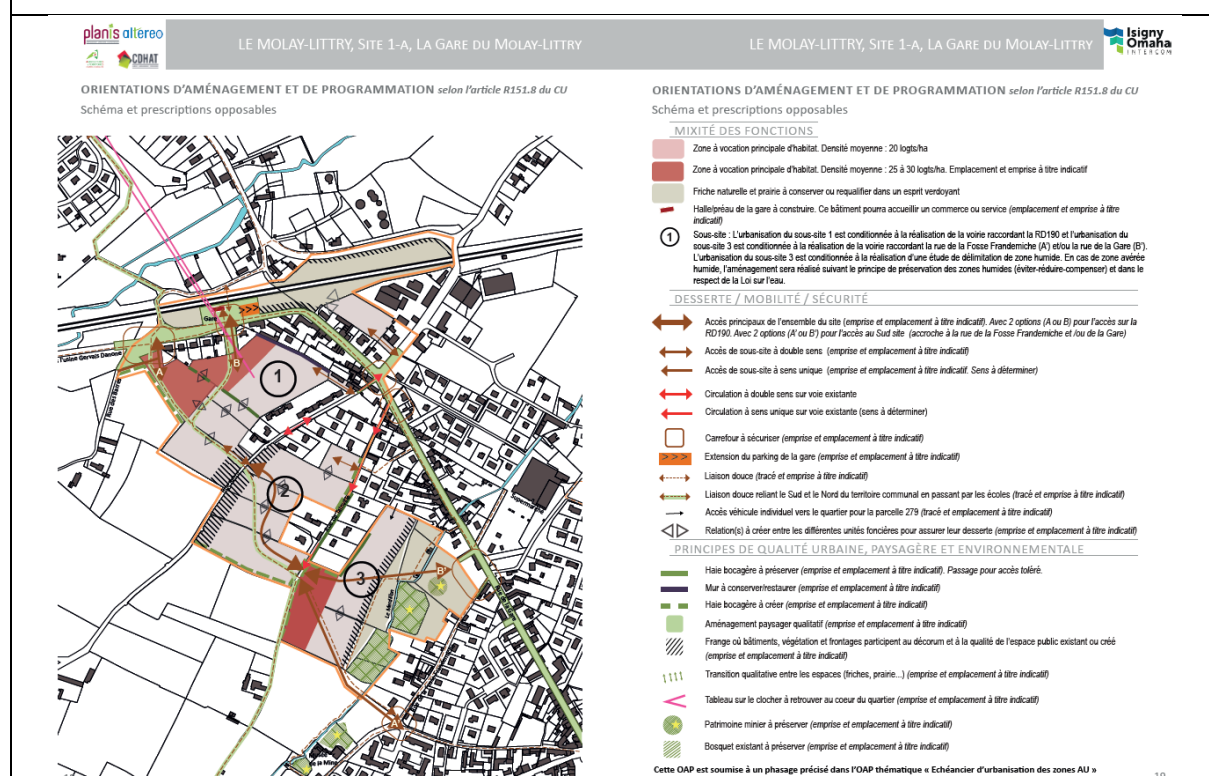
Ces modifications s'inscrivent pleinement dans les objectifs du PADD en réalisant des aménagements qui permettront de créer de nouveaux logements.

➤ Proposition de modification du document d'OAP

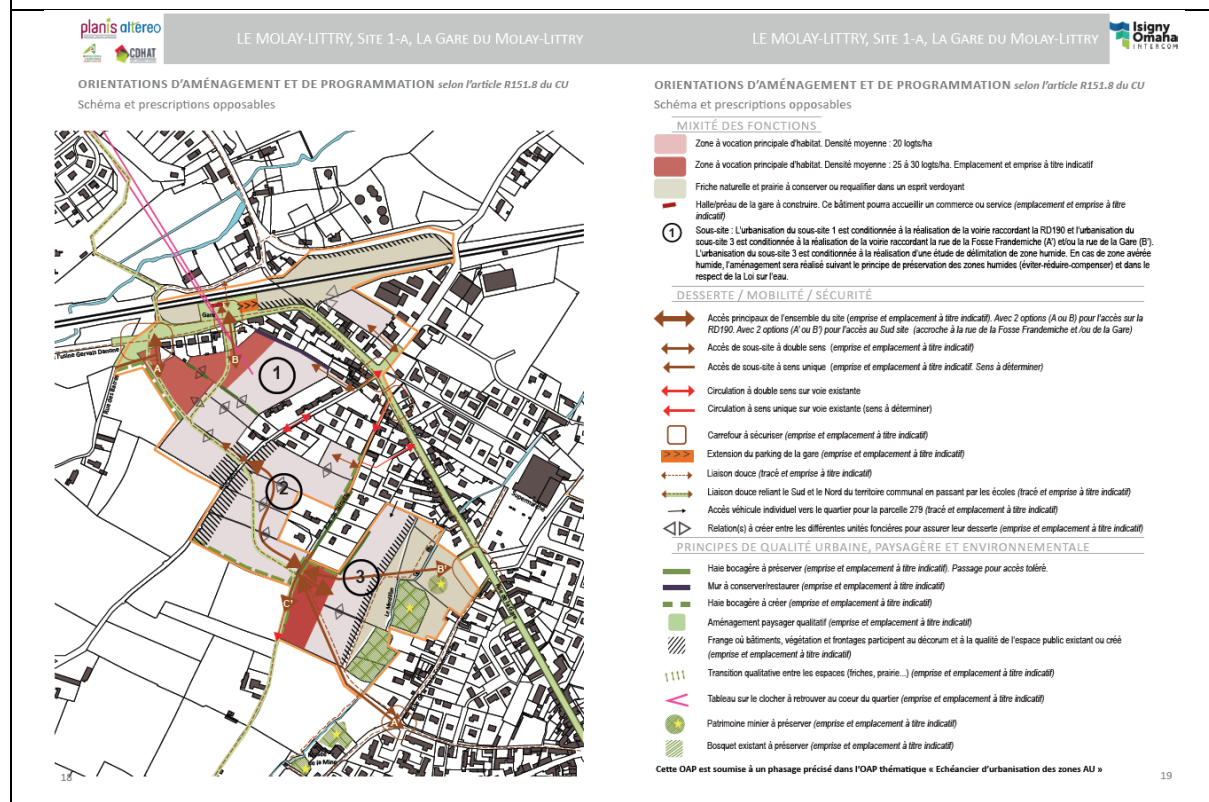
➤ DOCUMENT D'OAP

OAP 1-A Gare du Molay-Littry – Dispositions graphiques

OAP actuelle



OAP proposée



DOCUMENT D'OAP

OAP 1-A Gare du Molay-Littry – Dispositions écrites

OAP actuelle (extrait)	OAP proposé (extrait)
① Sous-site : l'urbanisation du sous-site 1 est conditionnée à la réalisation de la voirie raccordant la RD190 et l'urbanisation du sous-site 3 est conditionnée à la réalisation de la voirie raccordant la rue de la Fosse Frandemiche (A') et/ou la rue de la Gare (B'). L'urbanisation du sous-site 3 est conditionnée à la réalisation d'une étude de délimitation de zone humide. En cas de zone avérée humide, l'aménagement sera réalisé suivant le principe de préservation des zones humides (éviter-réduire-compenser) et dans le respect de la Loi sur l'eau.	① Sous-site : l'urbanisation du sous-site 1 est conditionnée à la réalisation de la voirie raccordant la RD190 et l'urbanisation du sous-site 3 est conditionnée à la réalisation de la voirie raccordant la rue de la Fosse Frandemiche (A') et/ou la rue de la Gare (B') et/ou la rue de Tainville sous conditions de mise en place d'un sens unique et d'un aménagement sécurisé pour les mobilités actives jusqu'au collège (C'). L'urbanisation du sous-site 3 est conditionnée à la réalisation d'une étude de délimitation de zone humide. En cas de zone avérée humide, l'aménagement sera réalisé suivant le principe de préservation des zones humides (éviter-réduire-compenser) et dans le respect de la Loi sur l'eau.
 Accès principaux de l'ensemble du site (emprise et emplacement à titre indicatif), Avec 2 options (A ou B) pour l'accès sur la RD190. Avec 2 options (A' ou B') pour l'accès au Sud site (accroche à la rue de la Fosse Frandemiche et/ou de la Gare).	 Accès principaux de l'ensemble du site (emprise et emplacement à titre indicatif), Avec 2 options (A ou B) pour l'accès sur la RD190. Avec 3 options (A' ou B' ou C') pour l'accès au Sud site (accroche à la rue de la Fosse Frandemiche et/ou de la Gare et/ou de la Rue de Tainville).
[...] - Un accès principal sera réalisé au Sud du site avec deux possibilités : - Via la rue de la Fosse Frandemiche face à la rue du lavoir. Cet accès sera accompagné d'une haie bocagère qui intégrera dans le paysage l'ouvrage qui offre une covisibilité depuis la rue de la Fosse Frandemiche. - Via un carrefour à déterminer à proximité du carrefour rue de la Fosse Frandemiche/ rue de la Gare. Cet éventuel accès pourra ainsi déboucher sur la rue de la Gare ou sur la rue de la Fosse Frandemiche. Cet accès prendra en compte le paysage qualitatif du site, la sécurité et les risques liés au patrimoine minier. [...] La rue de Tainville sera circulée à sens unique. Sera mis en place un principe d'aménagement apaisé pour les modes doux (par exemple voie partagée en zone 20, réalisation de	[...] - Un accès principal sera réalisé au Sud du site avec deux trois possibilités : - Via la rue de la Fosse Frandemiche face à la rue du lavoir. Cet accès sera accompagné d'une haie bocagère qui intégrera dans le paysage l'ouvrage qui offre une covisibilité depuis la rue de la Fosse Frandemiche. - Via un carrefour à déterminer à proximité du carrefour rue de la Fosse Frandemiche/ rue de la Gare. Cet éventuel accès pourra ainsi déboucher sur la rue de la Gare ou sur la rue de la Fosse Frandemiche. Cet accès prendra en compte le paysage qualitatif du site, la sécurité et les risques liés au patrimoine minier. - Via la rue de Tainville, sous conditions de mise en place d'un sens unique et d'un aménagement sécurisé pour les mobilités actives [...]

liaison douce quand la largeur de séquence de voie le permet ou par élargissement de la voie, etc..).

Le Molay-Littry	1a : sous-site 1	2024
	1a : sous-site 2	2027
	1a : sous-site 3	2030
	1b	2024

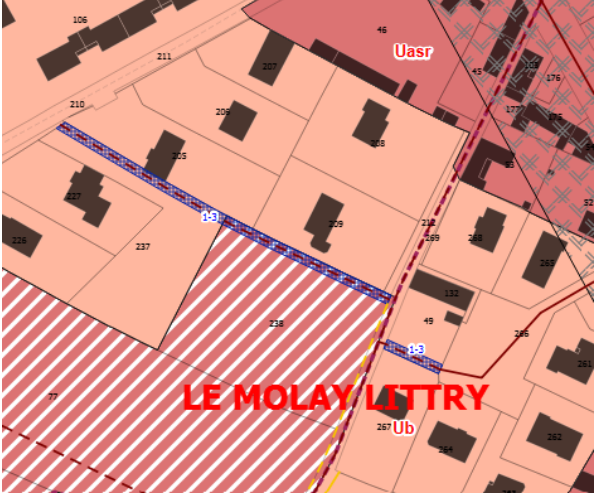
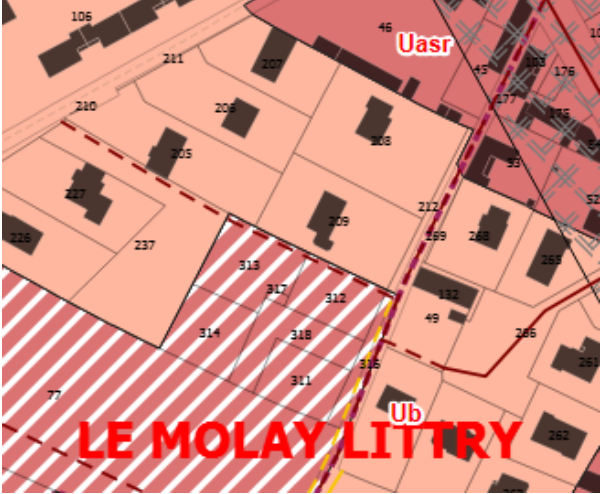
La rue de Tainville sera circulée à sens unique **sur sa portion rue de la Gare/Impasse des coquelicots ainsi que de l'accès du sous-secteur 3 à la RD15. L'impasse des Coquelicots sera aménagée pour devenir une voie de sortie entre la Rue de Tainville et la Rue de la Gare.** Sera mis en place un principe d'aménagement apaisé pour les modes doux (par exemple voie partagée en zone 20, réalisation de liaison douce quand la largeur de séquence de voie le permet ou par élargissement de la voie, etc..).

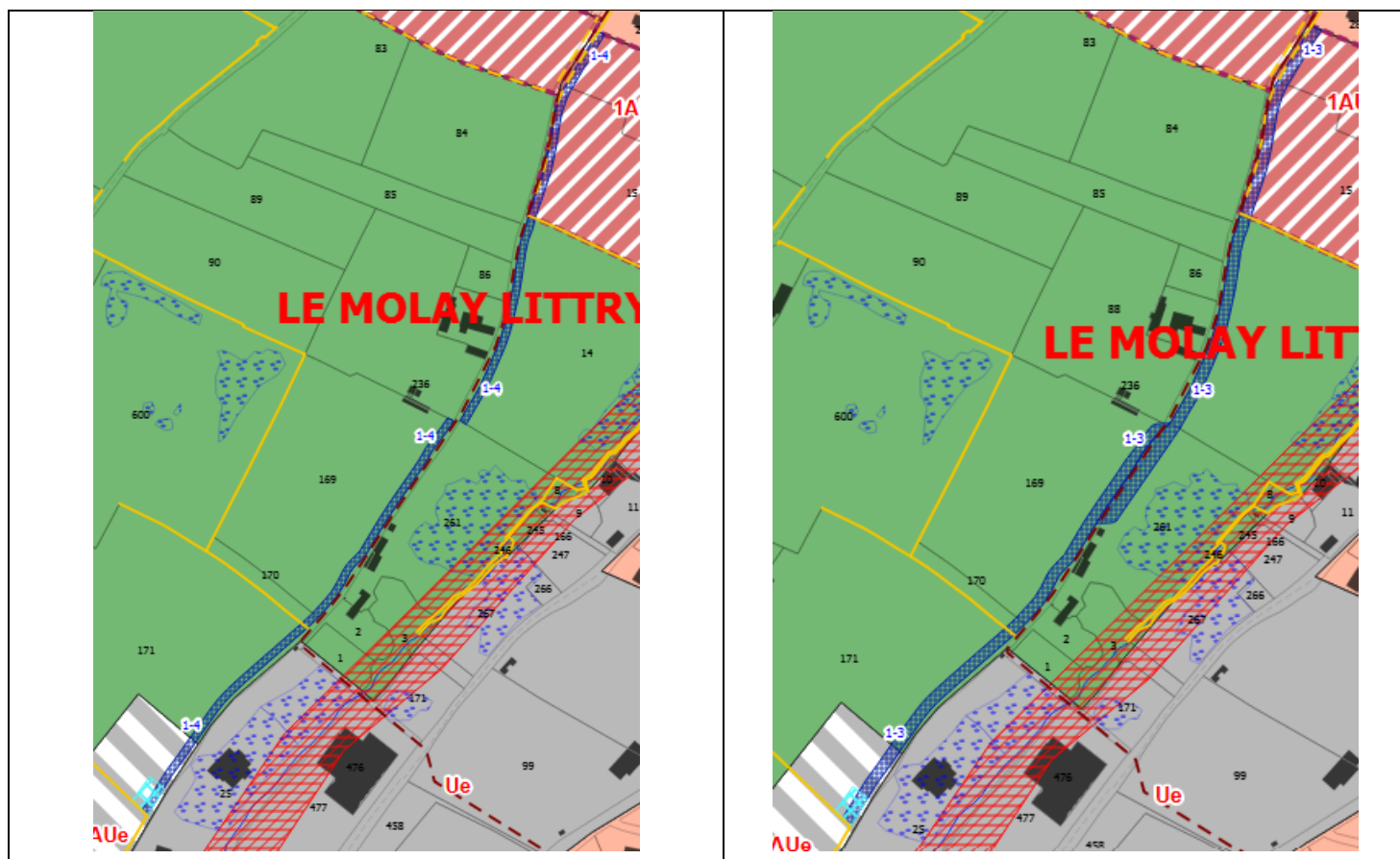
Le Molay-Littry	1a : sous-site 1	2027
	1a : sous-site 2	2025
	1a : sous-site 3	2025
	1b	2030

➤ Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.1 – Commune du Molay-Littry

Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
	



- Proposition de modification du règlement écrit (tableau des emplacements réservés)

Règlement écrit				
Tableau des emplacements réservés				
Règlement actuel (extrait)				
1-3	Création d'un cheminement piéton	Commune du Molay-Littry	402	133
1-4	Création d'un cheminement doux	Commune du Molay-Littry	3236	648
Règlement proposé (extrait)				
1-3	Création d'un cheminement piéton	Commune du Molay-Littry	402	133
1-3	Élargissement et sécurisation de voirie	Commune du Molay-Littry	4876	653

- Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omaha-Intercom souhaite pouvoir rendre les constructions de logements possibles sur le sous-secteur 3 de l'OAP 1-A du Molay-Littry. Les contraintes techniques soulevées par les accès A' et B' nécessitent de créer une troisième solution d'accès C'. Ainsi, l'aménageur du sous-secteur 3 de l'OAP aura le choix entre 3 solutions d'accès : - A' et B' : solutions qui nécessitent de traverser un cours d'eau et les zones humides associées ;
---	---

	- C' : solution qui évite de traverser un cours d'eau et les zones humides associées. La rue de Tainville doit être élargie pour des raisons de sécurité et de dimension des flux.
Incidences	La mise en place d'une troisième option d'accès pour la desserte au sous-secteur 3, est un choix de moindre incidence du projet, du fait qu'elle ne nécessite pas de traverser un cours d'eau et les zones humides associées. La destruction de zones humides serait ainsi évitée. De la végétation, non recensée au règlement graphique, pourrait être supprimée sur une portion de la rue de Tainville si le projet d'élargissement était confirmé.
Mesures	La modification de l'OAP pour l'instauration d'une troisième option d'accès est à considérer comme une mesure d'évitement à la destruction d'éventuelles zones humides et à la traversée d'un cours d'eau. Concernant l'élargissement de la rue de Tainville, il est prévu de mettre en place un linéaire de haies bocagères. Cette mesure est en accord avec les obligations du règlement graphique à des fins d'intégration paysagère du secteur d'urbanisation.

2.2.2 Modifications de l'OAP 1-D des écoles du Molay-Littry

➤ Zones concernées : Zone Uh

➤ Justifications

Au sein de l'OAP 1-D, il apparaît impossible de réaliser la relation attendue entre les deux unités foncières en raison de l'installation géothermique de la maison située entre la partie Nord et Sud.

Ainsi, le schéma de l'OAP 1-D du Molay-Littry dite des écoles va être modifié à la marge.

*Photographie de l'unité foncière Sud.
GoogleMaps.*



Par conséquent, il est décidé de supprimer cette contrainte. Les deux unités seront accessibles via la Route de Balleroy.

Cette modification va dans le sens des objectifs de création de logement du territoire.

➤ Proposition de modification du document d'OAP

DOCUMENT D'OAP

OAP 1-D Les Écoles du Molay-Littry

OAP actuelle



LE MOLAY-LITTRY, SITE 1-D, LES ÉCOLES

LE MOLAY-LITTRY, SITE 1-D, LES ÉCOLES



LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,7 ha

ZONAGE : UH

OCCUPATION DU SITE : Parcs et jardins

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Situé le long de la route de Balleroy, grand axe linéaire où la vitesse des véhicules est ressentie. Le bâti ancien est orienté de façon oblique par rapport à la voie ou en front de route pour l'un des bâtiments. Cadre très verdoyant de l'autre côté de la route de Balleroy avec le Petit Bois. Une frange de pavillons sépare la zone de la rue des Mesliers. La commune projette une liaison douce à l'Ouest de la route de Balleroy. Cette liaison douce reliera le Sud et le Nord de la commune.

ENJEUX : La connexion avec les voies existantes. La sécurisation et l'image du carrefour d'accès.

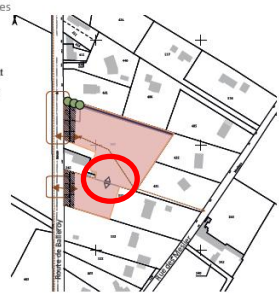
ASSAINISSEMENT : Collectif

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

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS.

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne :
15 à 20 logements/ha (emprise à titre indicatif)



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

- Accès à double sens des véhicules (emprise et emplacement à titre indicatif)
- Carrefour à sécuriser et d'aménagement qualitatif (emprise et emplacement à titre indicatif)
- Liaison douce (tracé et emprise à titre indicatif)
- Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte (emprise et emplacement à titre indicatif)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Mur à conserver/restaurer (emprise et emplacement à titre indicatif)
- Arbres à conserver/régénérer (emprise et emplacement à titre indicatif)
- Frange où bâtiments végétation et/ou frontages participent au dicours et à la qualité de l'espace public existant (emprise et emplacement à titre indicatif)

Un soin particulier sera apporté à l'aménagement du quartier en limite de la route de Balleroy (ex: végétation généreuse, front bâti, mur ou muret qualitatif, jeux entre constructions et plantations...). Notion de frontage qualitatif (aussi bien sur le domaine public que privé). Le site sera accessible depuis la route de Balleroy. Le carrefour Nord avec la route de Balleroy sera sécurisé et accompagné d'un aménagement paysager qualitatif. Un chemin doux permettra de relier le nouveau quartier à la rue des Mesliers.

FRONTAGE
Un frontage est le terrain compris entre la base d'une façade et la chaussée. Un frontage peut être à cheval entre l'espace public et l'espace privé.



OAP proposée



LE MOLAY-LITTRY, SITE 1-D, LES ÉCOLES

LE MOLAY-LITTRY, SITE 1-D, LES ÉCOLES



LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,7 ha

ZONAGE : UH

OCCUPATION DU SITE : Parcs et jardins

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Situé le long de la route de Balleroy, grand axe linéaire où la vitesse des véhicules est ressentie. Le bâti ancien est orienté de façon oblique par rapport à la voie ou en front de route pour l'un des bâtiments. Cadre très verdoyant de l'autre côté de la route de Balleroy avec le Petit Bois. Une frange de pavillons sépare la zone de la rue des Mesliers. La commune projette une liaison douce à l'Ouest de la route de Balleroy. Cette liaison douce reliera le Sud et le Nord de la commune.

ENJEUX : La connexion avec les voies existantes. La sécurisation et l'image du carrefour d'accès.

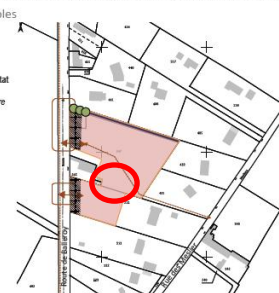
ASSAINISSEMENT : Collectif

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

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS.

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne :
15 à 20 logements/ha (emprise à titre indicatif)



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

- Accès à double sens des véhicules (emprise et emplacement à titre indicatif)
- Carrefour à sécuriser et d'aménagement qualitatif (emprise et emplacement à titre indicatif)
- Liaison douce (tracé et emprise à titre indicatif)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Mur à conserver/restaurer (emprise et emplacement à titre indicatif)
- Arbres à conserver/régénérer (emprise et emplacement à titre indicatif)
- Frange où bâtiments végétation et/ou frontages participent au dicours et à la qualité de l'espace public existant (emprise et emplacement à titre indicatif)

Un soin particulier sera apporté à l'aménagement du quartier en limite de la route de Balleroy (ex: végétation généreuse, front bâti, mur ou muret qualitatif, jeux entre constructions et plantations...). Notion de frontage qualitatif (aussi bien sur le domaine public que privé). Le site sera accessible depuis la route de Balleroy. Le carrefour Nord avec la route de Balleroy sera sécurisé et accompagné d'un aménagement paysager qualitatif. Un chemin doux permettra de relier le nouveau quartier à la rue des Mesliers.

FRONTAGE
Un frontage est le terrain compris entre la base d'une façade et la chaussée. Un frontage peut être à cheval entre l'espace public et l'espace privé.



➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omaha-Intercom souhaite pouvoir rendre les constructions de logements possibles sur l'OAP 1-D en tenant compte d'une impossibilité technique.
Incidences	La nature de ce point n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	La nature de ce point n'induit pas la mise en place de mesures.

2.2.3 Modifications de l'OAP 13-A du Bourg de Colleville-sur-Mer

➤ Zones concernées : Zone 1AUB

➤ Justifications

Lors de l'enquête publique, un pétitionnaire a fait état de son projet d'ouvrir un espace de restauration au sein de l'OAP 13-A en bordure de la RD514. Les prescriptions de l'OAP autorisent déjà cette installation, en précisant néanmoins qu'il doit y avoir une vocation principale d'habitat.

Dans la mesure où ce projet ne contraint pas l'installation d'habitations sur le reste du site, il est nécessaire d'offrir un accès véhicule pour le restaurant.

Un accès existe actuellement via la RD514 pour une aire de camping-cars, néanmoins aucune voie véhicule n'est attendue sur le graphique de l'OAP.



Accès actuel à l'aire de camping-cars. Ce même endroit permettra un accès véhicule au site de l'OAP 13-A.

Ainsi, après échanges avec l'Agence Routière Départementale, un accès véhicule double-sens pourra être ajouté au Nord du sous-site 1 en vue de mettre en place un espace de restauration et a posteriori d'alimenter les habitations.

La mise en place d'un espace de restauration sur la commune permettra de contribuer à son attractivité, notamment auprès de touristes dans la période estivale. Cette offre de restauration est manquante sur le territoire.

Cet ajout est pleinement en adéquation avec les orientations définies dans le PADD consistant à dynamiser les différentes centralités et consolider/développer le tissu économique local.

➤ Proposition de modification du document d'OAP

DOCUMENT D'OAP
OAP 13-A Le Bourg de Colleville-sur-Mer**OAP actuelle****OAP proposée**

➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omaha-Intercom souhaite pouvoir rendre l'implantation d'un espace de restauration plus aisée sur l'OAP 13-A.
Incidences	La nature de ce point n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	La nature de ce point n'induit pas la mise en place de mesures.

2.2.4 Modifications de l'OAP 35-A du Bourg (Nord) de Surrain

- Zones concernées : Zone Uh
- Justifications

Lors de la phase de consultations de cette procédure, un pétitionnaire a fait part de son souhait de construire 3 habitations principales sur la partie Nord de l'OAP 35-A de Surrain.

Néanmoins, les contraintes imposées par l'OAP ne permettent pas la bonne réalisation du projet, à savoir : la création d'une voie pour les véhicules au travers du périmètre, l'obligation de mise en place d'un parking et la réalisation d'un cheminement doux.



Photographie du périmètre. Document OAP PLUi.

En vue de commencer à l'urbanisation de ce secteur central de Surrain, les éléments cités préalablement seront supprimés de l'OAP.

En effet, la commune estime qu'il est préférable que les parties Nord et Sud aient des accès séparés afin que l'opération puisse se faire. De plus, la création d'un cheminement doux n'apparaît plus pertinente tout comme l'espace de stationnement.

La partie dédiée aux espaces paysagers et gestion des eaux pluviales située au Sud sera réduite dans le but de conserver assez d'espaces pour la construction des autres habitations nécessaires afin de respecter la densité attendue (10 logements/ha soit 5 logements au total).

Cette modification va dans le sens des objectifs de création de logement sur le territoire, notamment pour des résidences principales permettant d'accroître l'activité de la commune.

L'OAP 35-A sera donc modifié de la façon suivante :

- Suppression des cheminements doux internes
- Réduction de l'espace paysager à créer pour la gestion des eaux pluviales
- Suppression du parking central de l'opération
- Création de deux accès à double sens permettant de desservir les parties Nord (3 logements) et Sud (au moins 2 logements) du site.

Les dispositions graphiques et écrites seront modifiées en conséquence.

Cet ajout est pleinement en adéquation avec les orientations définies dans le PADD consistant à stimuler l'accueil et le maintien de populations dans les centre-bourgs.

➤ Proposition de modification du document d'OAP

DOCUMENT D'OAP

OAP 35-A Le Bourg (Nord) de Surrain

OAP actuelle



SURRAIN, SITE 35-A, LE BOURG (NORD)



LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX





Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,5 ha

ZONAGE : Uh

OCCUPATION DU SITE : Jardins

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Le site bénéficie d'une localisation en cœur de bourg, à proximité des équipements de la commune. Ses accès sont situés à proximité de carrefours et d'un virage avec peu de visibilité.

Le site dispose de covisibilité avec les maisons voisines.

Il présente divers éléments qualitatifs de bordure du site tels que des haies et murs en pierre.

ENJEUX : S'intégrer dans le contexte urbain de la commune. Créer une zone d'habitat dans un espace paysager de qualité, tout en conservant l'ambiance paysagère, le patrimoine bâti et la végétation existante.

ASSAINISSEMENT : Individuel

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

MIXITÉ DES FONCTIONS

- Zone d'habitat
- Densité moyenne : 10 logements / ha minimum (emprise à titre indicatif)



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

- Accès véhicules principal à sens unique (emprise et emplacement à titre indicatif)
- Connexion pour modes doux (emprise et emplacement à titre indicatif)
- Amenagement et sécurisation du carrefour (emprise à titre indicatif)
- Parking (emprise et emplacement à titre indicatif)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Haie bocagère à préserver régénérer
- Espaces paysagers à créer pour la gestion des eaux pluviales (emprise à titre indicatif)
- Muret en pierre ayant un intérêt patrimonial et esthétique, à préserver

Considéré actuellement comme un espace de jardin enclavé dans le tissu urbain, ce site ouvert à l'urbanisation devra bénéficier d'une opération qualitative afin de ne pas le dénaturer et de conserver des espaces de respiration au sein du bâti. Un espace paysager contribuant à la gestion des eaux pluviales sera créé au sud du site. Les haies et murs dessinant le contour de la zone seront également à conserver.

Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

La prise en charge financière de tout ouvrage de réseau (y compris la réalisation de transformateurs ou de coffrets) sera assurée par l'opérateur.

OAP proposée



SURRAIN, SITE 35-A, LE BOURG (NORD)



LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX





Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,5 ha

ZONAGE : Uh

OCCUPATION DU SITE : Jardins

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Le site bénéficie d'une localisation en cœur de bourg, à proximité des équipements de la commune. Ses accès sont situés à proximité de carrefours et d'un virage avec peu de visibilité.

Le site dispose de covisibilité avec les maisons voisines.

Il présente divers éléments qualitatifs de bordure du site tels que des haies et murs en pierre.

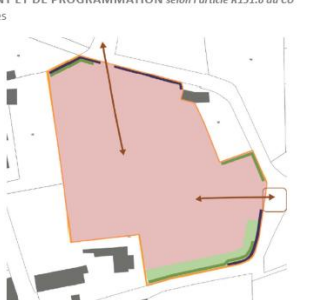
ENJEUX : S'intégrer dans le contexte urbain de la commune. Créer une zone d'habitat dans un espace paysager de qualité, tout en conservant l'ambiance paysagère, le patrimoine bâti et la végétation existante.

ASSAINISSEMENT : Individuel

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

MIXITÉ DES FONCTIONS

- Zone d'habitat
- Densité moyenne : 10 logements / ha minimum (emprise à titre indicatif)



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

- Accès véhicules à double sens (emprise et emplacement à titre indicatif)
- Amenagement et sécurisation du carrefour (emprise à titre indicatif)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Haie bocagère à préserver régénérer
- Espaces paysagers à créer pour la gestion des eaux pluviales (emprise à titre indicatif)
- Muret en pierre ayant un intérêt patrimonial et esthétique, à préserver

Considéré actuellement comme un espace de jardin enclavé dans le tissu urbain, ce site ouvert à l'urbanisation devra bénéficier d'une opération qualitative afin de ne pas le dénaturer et de conserver des espaces de respiration au sein du bâti. Un espace paysager contribuant à la gestion des eaux pluviales sera créé au sud du site. Les haies et murs dessinant le contour de la zone seront également à conserver.

Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

La prise en charge financière de tout ouvrage de réseau (y compris la réalisation de transformateurs ou de coffrets) sera assurée par l'opérateur.

➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omaha-Intercom souhaite pouvoir rendre les constructions de logements plus aisées sur l'OAP 35-A.
Incidences	La nature de ce point n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	La nature de ce point n'induit pas la mise en place de mesures.

2.3 MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE ET EMPLACEMENTS RESERVES

Les points de modifications du zonage et des emplacements réservés ont pour objectif de répondre à l'émergence de projets d'aménagement. Ils répondent également au besoin de mise à jour des emplacements réservés qui sont tombés par mise en demeure d'acquiescer.

Les modifications de zonage concernent :

- Créer un nouvel emplacement réservé 5-11 à Balleroy-sur-Drome à destination d'un équipement social et solidaire
- Créer un nouvel emplacement réservé 13-2 à Colleville-sur-Mer
- Supprimer l'emplacement réservé 6-5 à Grandcamp-Maisy
- Étendre le STECAL AI à Grandcamp-Maisy dans le but d'agrandir la cuisine d'un espace de restauration
- Supprimer l'emplacement réservé 12-1 à Sainte-Honorine des Pertes
- Supprimer l'OAP à Sainte-Marguerite d'Elle et changer de zonage d'une parcelle
- Adapter les figurés de zones inondables pour être en accord avec la doctrine de la DREAL
- Mettre à jour les catégories de zones de remontées de nappes en accord avec les nouvelles cartes de la DREAL de septembre 2024

2.3.1 Création d'un nouvel emplacement réservé 5-11 à Balleroy-sur-Drome

➤ Zones concernées : Zone 2AUe

➤ Justifications

La commune de Balleroy-sur-Drome et la communauté de communes d'Isigny-Omaha souhaitent développer sur les parcelles AC129 et AC130 un projet de *Répît Familles*.

Les Vacances Répît Familles sont une solution d'accueil temporaire de loisirs pour les aidants et soignants accompagnés d'un proche dépendant. Ce centre permet de profiter ensemble d'un séjour de détente afin de se ressourcer en toute sérénité grâce à une équipe médicale et sociale mise à leur disposition.

Ce projet de 84 chambres prévoit d'employer aux alentours de 55-60 emplois. Ainsi, il s'agit d'une opportunité intéressante pour le territoire de se développer économiquement.

De plus, il s'inscrit dans un contexte favorable au développement de cette activité. En effet, au Nord se trouve un projet de foyer logements dans les anciens locaux de la maison de retraite aujourd'hui sans affectation et au Nord-Ouest il est prévu via un emplacement réservé une coulée verte rejoignant les deux écoles. Dans le cas du projet Répît Familles, ce dernier point sera extrêmement valorisant et cohérent avec l'ambiance souhaitée.



Photographie de la partie Ouest de l'emplacement réservé. GoogleMaps.

Dans le cadre de l'inscription de cet emplacement réservé au PLUi d'Isigny Omaha Intercom, il est nécessaire de prouver son intérêt général (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme).

Le projet de Répit-Familles répond à des besoins collectifs et améliore le bien-être social des personnes.

Un tel établissement pourrait inclure :

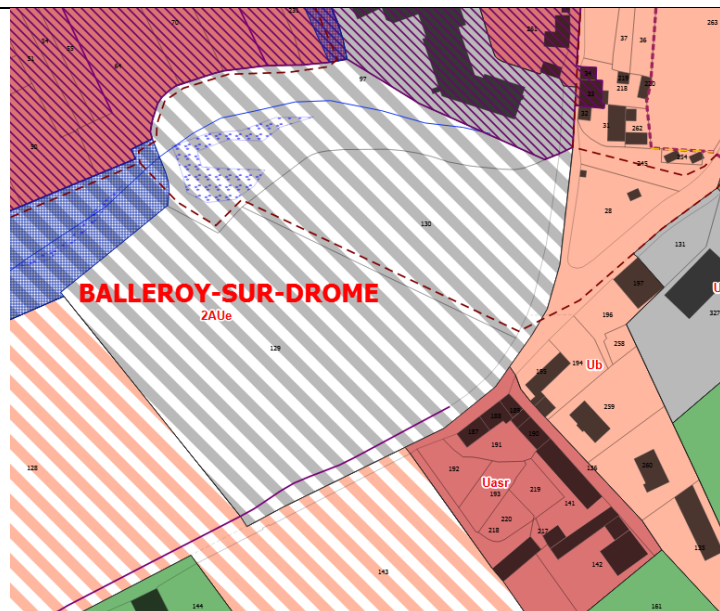
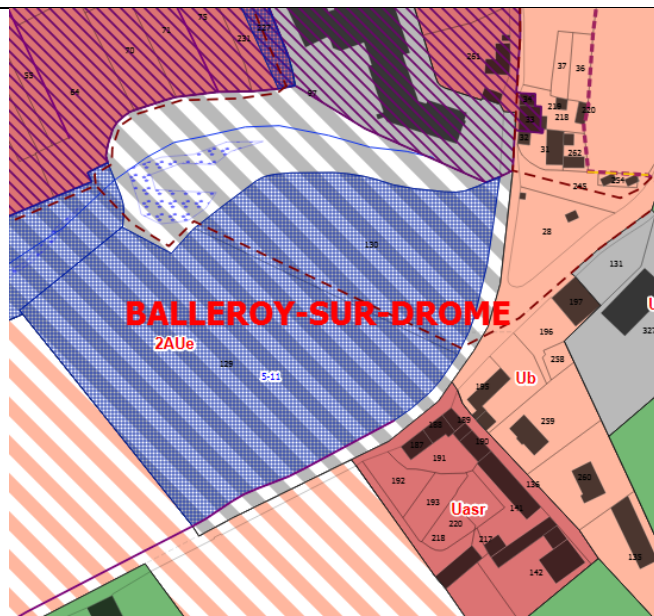
- **Un centre de répit** pour offrir des solutions de repos aux aidants familiaux.
- **Un espace de formation** et de soutien pour les aider à mieux accompagner leurs proches.
- **Des services de coordination et d'orientation** vers des aides et structures adaptées

L'intérêt général serait alors basé sur son impact social et son rôle dans l'amélioration des conditions de vie des aidants et des personnes aidées.

De plus, l'intérêt économique du projet est pertinent. Au-delà du nombre d'emplois importants qu'il permettra de créer, les entreprises du secteur fourniront les besoins du site.

Finalement, la surface de l'emplacement réservé serait de 14936 m² à destination de la commune de Balleroy-sur-Drôme. Il aura pour vocation la création d'un équipement social et solidaire.

➤ Proposition de modification du règlement graphique

Règlement graphique**Plan d'assemblage 4.2.5****Règlement actuel (extrait)****Règlement proposé (extrait)**

➤ Proposition de modification du règlement écrit

Règlement écrit**Tableau des emplacements réservés****Règlement proposé (extrait)**

5-11	Création d'un équipement social et solidaire	Commune de Balleroy-sur-Drôme	14972	
------	--	-------------------------------	-------	--

➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Il est envisagé un projet à vocation sociale et solidaire à Balleroy-sur-Drôme sur des terrains zonés en 2AUe. Ce projet ne pourra voir le jour qu'à la condition de pouvoir disposer de ces terrains. C'est la raison pour laquelle Isigny-Omaha-Intercom a souhaité mettre en place un emplacement réservé sur ces terrains.
Incidences	La mise en place d'un emplacement réservé sur un secteur déjà zoné en 2AUu au PLUi n'entraîne pas plus d'incidence que le PLUi en vigueur.
Mesures	Si ce projet voit le jour, il devra faire l'objet d'une modification du PLUi intégrant une élaboration d'OAP et accompagnées d'études complémentaires.

2.3.2 Nouvel emplacement réservé 13-2 à Colleville-sur-Mer

- Zones concernées : Zone N
- Justifications

La commune de Colleville-sur-Mer avait mis en place un emplacement réservé 13-2 destiné à l'aménagement d'espaces publics et une aire de stationnement. Elle a pu faire l'acquisition des deux parcelles concernées B497 et B276 en vue d'y créer un parking paysager. Il est donc nécessaire de le supprimer désormais.

Dans cette continuité, la commune souhaite désormais mettre en place un emplacement réservé sur les parcelles plus au Nord : B505-B506-B507. L'objectif est multiple :

- Réaliser un parc paysager mettant en valeur le paysage et les vues notamment en direction de la mer. Le site ne sera pas imperméabilisé.
- Entretenir les terrains qui sont actuellement laissés à l'abandon afin d'en faire un lieu agréable pour la population en centre-ville de Colleville-sur-Mer.

Ces trois parcelles sont situées en zone N. Par conséquent, le projet de mise en valeur de l'espace devra respecter la faune et la flore locale.

Actuellement elles abritent principalement des ronces.



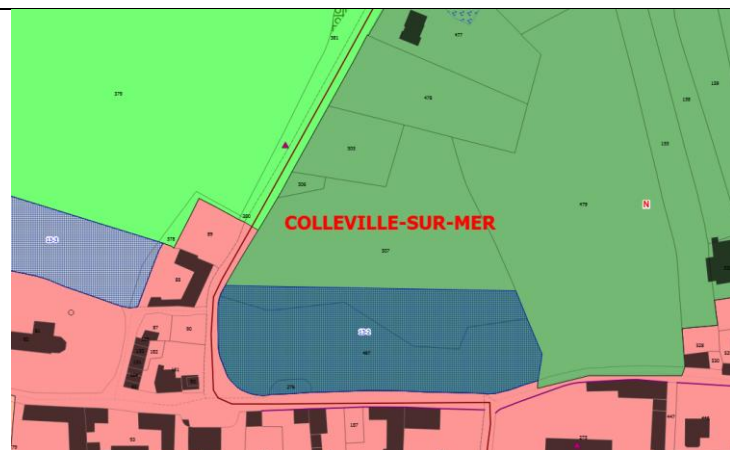
Photographie de la partie Ouest de l'emplacement réservé. GoogleMaps.

- Proposition de modification du règlement graphique

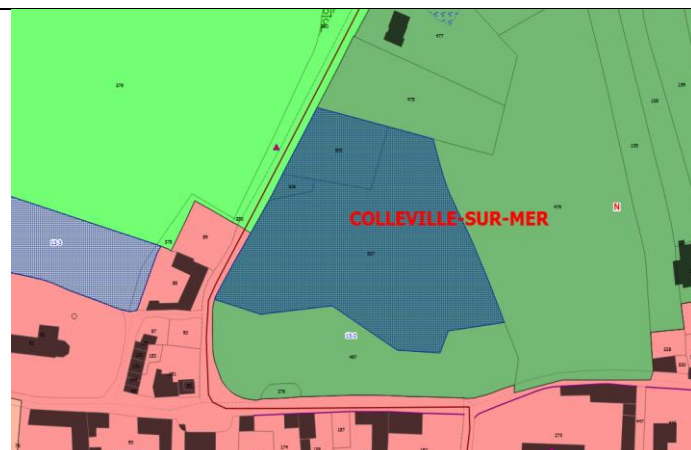
Règlement graphique

Plan d'assemblage 4.2.13

Règlement actuel (extrait)



Règlement proposé (extrait)



➤ Proposition de modification du règlement écrit

Règlement écrit**Tableau des emplacements réservés*****Règlement actuel (extrait)***

13-2	Aménagement d'espaces publics et aire de stationnement	Commune de Colleville-sur-Mer	6031	0
------	--	-------------------------------	------	---

Règlement proposé (extrait)

13-2	Aménagement d'un parc paysager	Commune de Colleville-sur-Mer	8245	0
------	--------------------------------	-------------------------------	------	---

➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Afin de valoriser un terrain devenu une friche situé dans le bourg de Colleville sur Mer, la commune souhaite se porter acquéreur de ce terrain afin de réaliser un projet de parc paysager, d'autant plus que ce terrain offre des points de vue vers la mer. C'est la raison pour laquelle, il a été décidé de mettre en place un emplacement réservé.
Incidences	Le terrain est situé sur un périmètre de protection rapproché d'un captage destiné à l'alimentation en eau potable. La mise en place d'un emplacement réservé, au bénéfice de la commune de Colleville-sur-Mer, et dans le but de créer un parc paysager, permettra de s'assurer que les prescriptions de l'arrêté préfectoral de DUP soient respectées. La ressource en eau sera ainsi préservée.
Mesures	La mise en place d'un emplacement réservé est à considérer comme une mesure d'évitement vis-à-vis de la qualité de la ressource en eau, car il permet d'éviter le rachat d'un terrain par un privé qui aurait pu avoir un projet engendrant des pollutions.

2.3.3 Suppression de l'emplacement réservé 6-5 à Grandcamp-Maisy

➤ Zones concernées : Zone Ub

➤ Justifications

Par délibération en date du 30 septembre 2024, le Conseil Municipal de Grandcamp-Maisy a voté le renoncement à l'acquisition de l'emplacement réservé de 733 m² sur la parcelle AS 114.

Ainsi, il est tombé par mise en demeure d'acquiescer et il convient désormais de le supprimer du règlement graphique et écrit du PLUi.

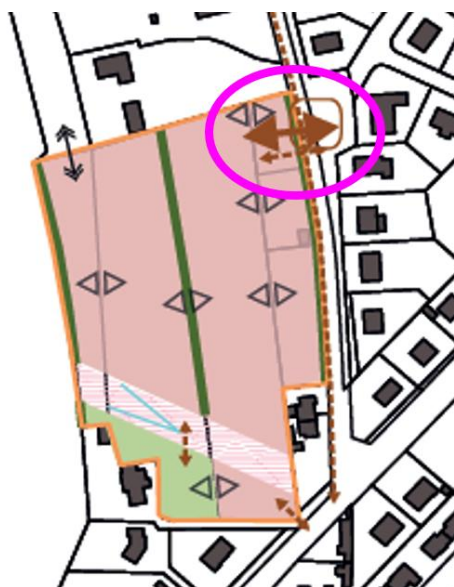
Les raisons de la non-acquisition de la commune sont le coût économique trop important et que ce secteur d'urbanisation n'est pas prioritaire pour la commune.

Cet emplacement avait pour rôle d'offrir un accès à l'OAP 6-b. Néanmoins, cette dernière est gelée en raison de mésententes entre les propriétaires des parcelles. Ainsi, la commune décide de se retirer du projet en ne faisant pas l'acquisition de la parcelle d'accès.

En revanche, les dispositions graphiques de l'OAP conservent bien la possibilité d'un accès à cet endroit afin de permettre une urbanisation ultérieure de l'ensemble du site.



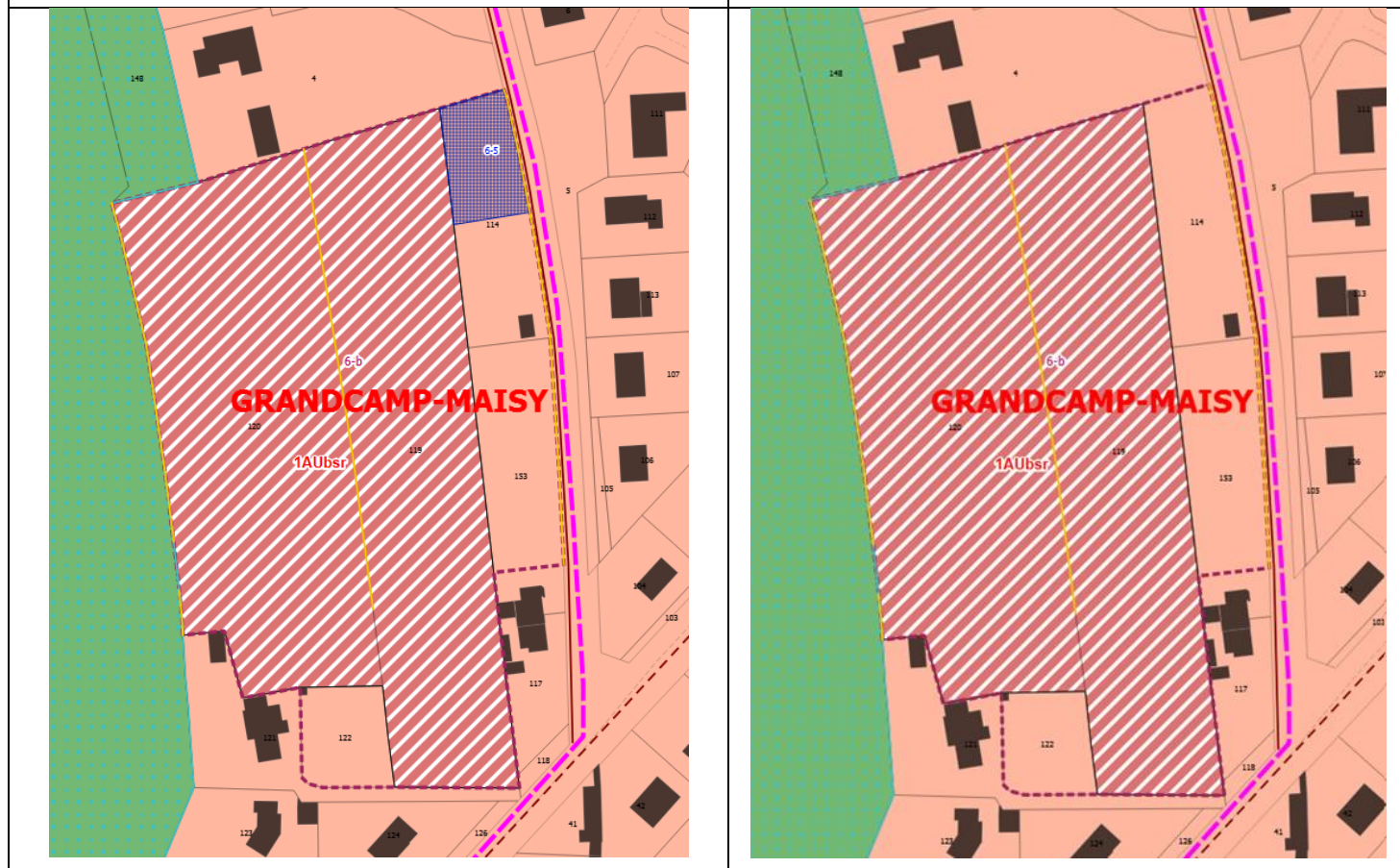
Photographie de la parcelle dont l'emplacement réservé est supprimé. GoogleMaps.



Disposition graphique de l'OAP avec l'accès qui est conservé.

Les emplacements réservés 6-6 et 6-7 voient leurs numéros changés en raison de la suppression du 6-5. L'emplacement réservé 6-6 devient 6-5, le 6-7 devient 6-6.

➤ Proposition de modification du règlement graphique

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

➤ Proposition de modification du règlement écrit

Règlement écrit**Tableau des emplacements réservés****Règlement proposé (extrait)**

6-5	Création d'un accès et desserte réseaux	Commune de Grandcamp-Maisy	733	0
----------------	--	---------------------------------------	----------------	--------------

➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	L'emplacement réservé est tombé par mise en demeure d'acquies. Il convient désormais de le supprimer du règlement graphique.
Incidences	La nature de ce point n'induit pas d'incidences particulières et ne remet pas en cause l'OAP.
Mesures	La nature de ce point n'induit pas la mise en place de mesures.

2.3.4 Evolution du périmètre du STECAL AI à Grandcamp-Maisy en raison d'une erreur matérielle et dans le but d'agrandir la cuisine d'un espace de restauration

- Zones concernées : Zones AI et A
- Justifications

Le STECAL située en zone AI du Hameaux-Poix à Grandcamp-Maisy abrite aujourd'hui un gîte touristique nommé le Domaine les Piéris. Dans le cadre de son activité, les propriétaires ont émis le souhait de réaliser une extension de bâtiment permettant l'agrandissement des cuisines du lieu de restauration.

Cependant, cette extension souhaitée est située en dehors du STECAL qui leur est attribué, sur la parcelle B 133 en zone agricole.

Deux points attirent l'attention concernant l'extension désirée du STECAL AI :

- **L'extension de la zone AI sur la zone A** : Lors de l'élaboration du PLUi, la délimitation du STECAL à ce niveau a été effectuée au droit du bâtiment et du parcellaire sans tenir compte de la présence d'un muret de la clôture effective de l'espace. **Il s'agit donc d'une erreur matérielle.** Ainsi, l'agrandissement du STECAL sur la délimitation physique de la parcelle permettra d'être en cohérence avec la limite effective de l'espace. Il n'y a aucune exploitation agricole mise en place sur cette portion accolée aux murs des bâtiments, la parcelle agricole appartenant aux mêmes propriétaires du gîte.



Photographie de la partie ajoutée au STECAL, composée du muret et de la clôture effective de l'espace. GoogleMaps.

- **L'extension en zone concernée par la loi Littoral** : La commune de Grandcamp-Maisy est concernée par la loi Littoral. Ainsi, il est nécessaire qu'il n'y ait pas d'extension de l'urbanisation. Ici, seule une extension d'un bâtiment à des fins de cuisine pour un hébergement touristique est prévue. De plus, la surface totale d'emprise au sol une fois que le projet aura été réalisé n'excèdera pas 30 % du secteur zoné en AI. Ainsi, la réglementation en loi Littoral est respectée.

L'extension prévue de la zone AI est de 345 m² sachant que l'intégralité ne sera pas utilisée aux fins de l'extension du bâtiment. La somme des emprises au sol des bâtiments du sous-secteur est de 893 m² pour une surface totale de zone de plus de 8100 m². Ainsi, l'emprise au sol des bâtiments n'excèdera pas les 30% du secteur zoné en AI.

Ce projet s'inscrit bien dans le cadre du PADD dont l'un des axes est d'« optimiser l'offre de tourisme-loisirs, véritable levier de développement pour tout le territoire » et notamment de l'objectif suivant : « Renforcer et diversifier les possibilités d'accueil et d'hébergement »

➤ Proposition de modification du règlement graphique

Règlement graphique**Plan d'assemblage 4.2.6**

<i>Règlement actuel (extrait)</i>	<i>Règlement proposé (extrait)</i>
	

Évolutions des surfaces de zonage :

Zones	Évolution
Zone A	-345 m ²
Zone AI	+345m ²

➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omaha Intercom souhaite agrandir de 345 m ² le STECAL en zone AI. L'objectif est de réaliser une extension du bâtiment existant pour agrandir les cuisines du gîte touristique. Cette modification répond également à la mise en cohérence avec la limite réelle de l'espace par un muret une clôture correspondant à une erreur matérielle.
Incidences	Ce point de modification induira une future imperméabilisation du sol liée à l'extension de la construction (30% maximum du bâtiment initial qui fait 200 m ² , soit un maximum de 60 m ²) et également une augmentation des besoins d'eau potable et d'assainissement d'eaux usées.
Mesures	L'assainissement individuel devra être adapté en conséquence si nécessaire.

2.3.5 Suppression de l'emplacement réservé 12-1 à Sainte-Honorine des Pertes (Aure-sur-Mer)

- Zones concernées : Zone Ue
- Justifications

L'emplacement réservé 12-1 est tombé car la commune d'Aure-sur-Mer sur le territoire de la commune déléguée de Sainte-Honorine des Pertes a renoncé à acquérir après mise en demeure. Il convient donc de le supprimer du plan de zonage et du tableau récapitulatif des emplacements réservés inscrit dans le règlement écrit.

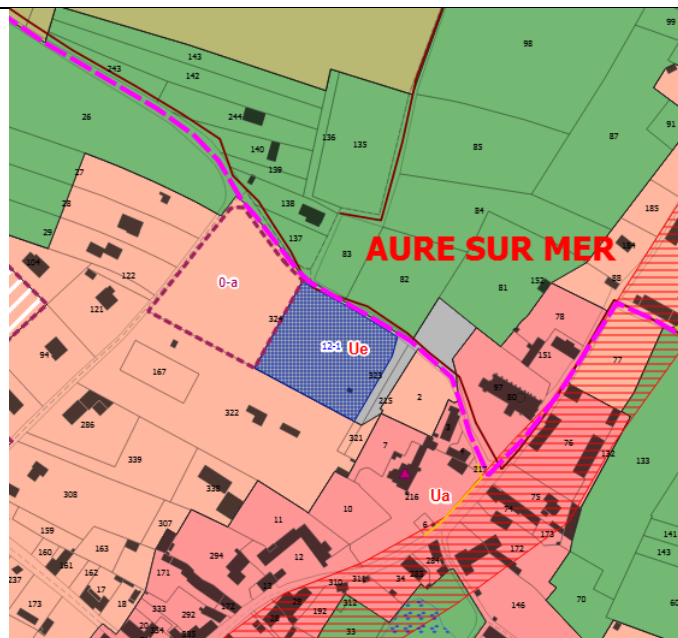
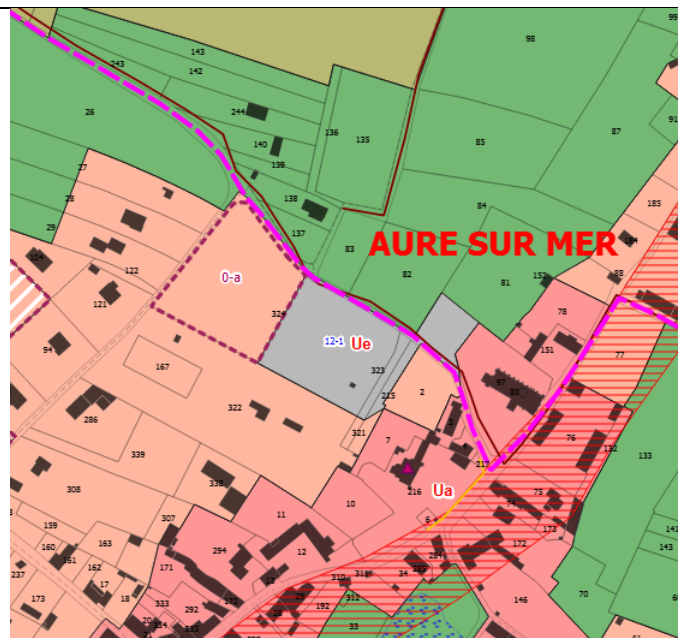
Pour autant, le zonage du terrain est conservé en Ue. La commune maintient son projet d'espace public et de parking du fait de la proximité avec l'Église.



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

En raison de la suppression de l'emplacement réservé 12-1, l'actuel 12-2 va prendre sa numérotation. L'emplacement réservé 12-2 devient 12-1.

➤ Proposition de modification du règlement graphique

Règlement graphique**Plan d'assemblage 4.2.12****Règlement actuel (extrait)****Règlement proposé (extrait)**

➤ Proposition de modification du règlement écrit

Règlement écrit**Tableau des emplacements réservés****Règlement proposé (extrait)**

12-1	Aménagement d'espace public et création d'un parking	Commune d'Aure-sur-Mer	3290	0
------	---	------------------------	------	---

➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	L'emplacement réservé est tombé par mise en demeure d'acquiescer. Il convient désormais de le supprimer du règlement graphique.
Incidences	La nature de ce point n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	La nature de ce point n'induit pas la mise en place de mesures.

2.3.6 Modification du zonage et suppression de l'OAP 11-C à Sainte-Marguerite d'Elle

➤ Zones concernées : Zone Ue et Ub

➤ Justifications

L'OAP 11-C située à Sainte-Marguerite d'Elle avait pour ambition de prévoir une zone d'équipements au Nord et une zone de création de logements au Sud.

Le projet initial était de réaliser une école pour les communes de Lison et Sainte-Marguerite d'Elle. Cependant ce projet n'est plus à l'ordre du jour. Des porteurs de projet sont désormais intéressés pour y réaliser un Village Séniors au sein des bâtiments déjà construits.

Par ailleurs, la partie Sud de l'OAP est désormais construite pour partie par des pavillons individuels.

Par conséquent, dans le but de ne pas entraver le projet de Village Séniors et au regard des constructions déjà réalisées au Sud, il est jugé préférable de retirer l'OAP 11-C.

Aussi, la parcelle D606 située à l'Ouest de ce périmètre d'OAP sera transformée en zone Ub afin de laisser la possibilité de créer un ou deux logements via un accès depuis le Nord.

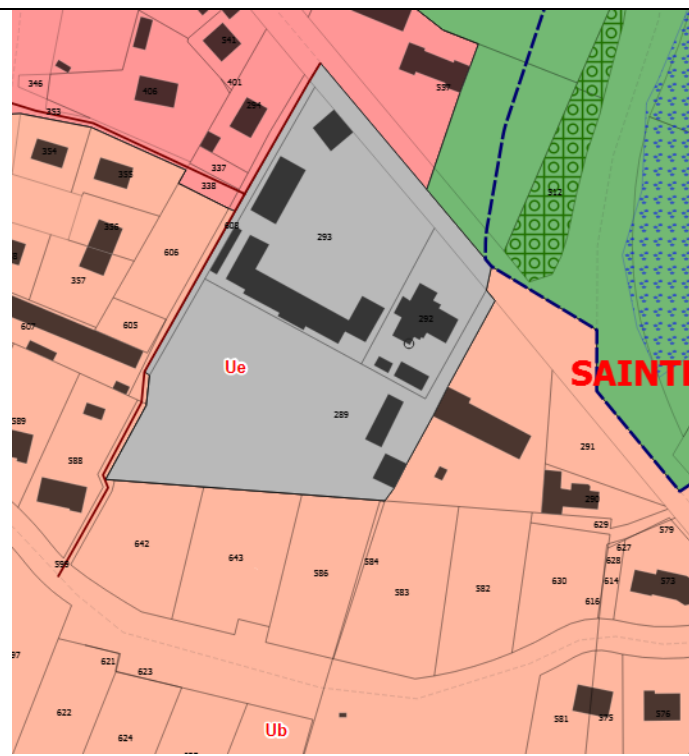
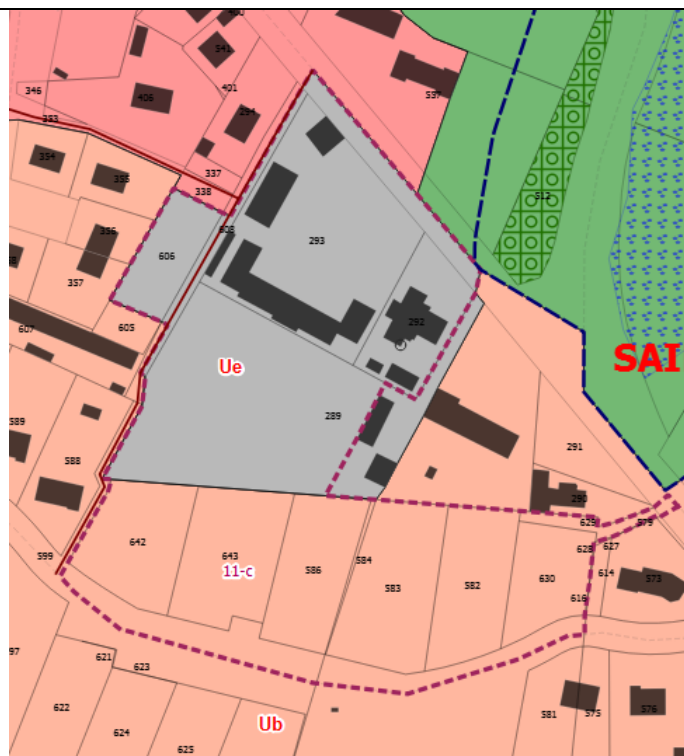
➤ Proposition de modification du règlement graphique

Règlement graphique

Plan d'assemblage 4.2.11

Règlement actuel (extrait)

Règlement proposé (extrait)



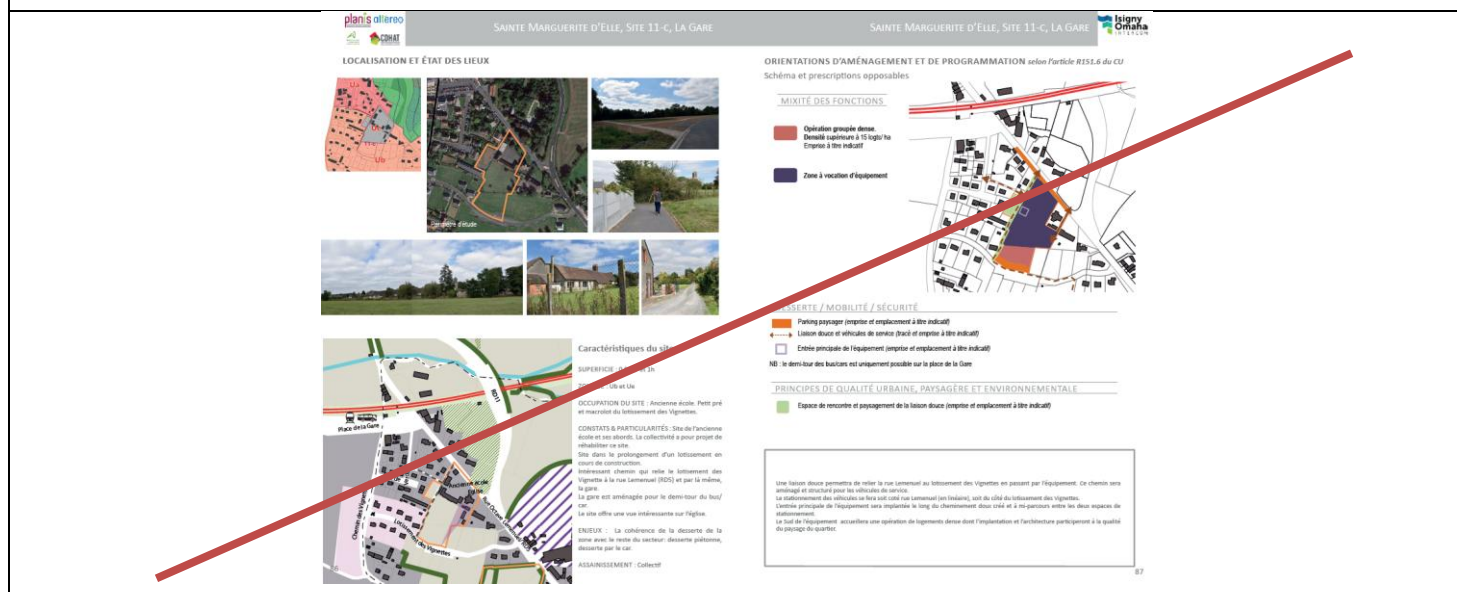
Évolutions des surfaces de zonage :

Zones	Évolution
Zone Ue	-867 m ²
Zone Ub	+867m ²

➤ Proposition de modification du document d'OAP

Document d'OAP

OAP 11-C proposé (extrait)



➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Depuis l'approbation du PLUI, le projet sur ce secteur a évolué (projet initial : école). L'OAP qui avait été réalisé n'est plus en accord avec le nouveau projet (village senior), ni avec les constructions qui ont été réalisées depuis. C'est pourquoi, il a été fait le choix de supprimer l'OAP et de modifier le zonage pour libérer une parcelle de 867 m ² afin de permettre la réalisation de logements.
Incidences	La nature de ce point n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	La nature de ce point n'induit pas la mise en place de mesures.

2.3.7 Ajustement du règlement des zones inondables en accord avec la DREAL

➤ Zones concernées : Toutes

➤ Justifications

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.

Par conséquent les dérogations d'implantations de bâtiment qui concernaient jusqu'à présent uniquement les zones où la hauteur d'eau était inférieure à 1 mètre concernent désormais toutes les hauteurs d'eau.

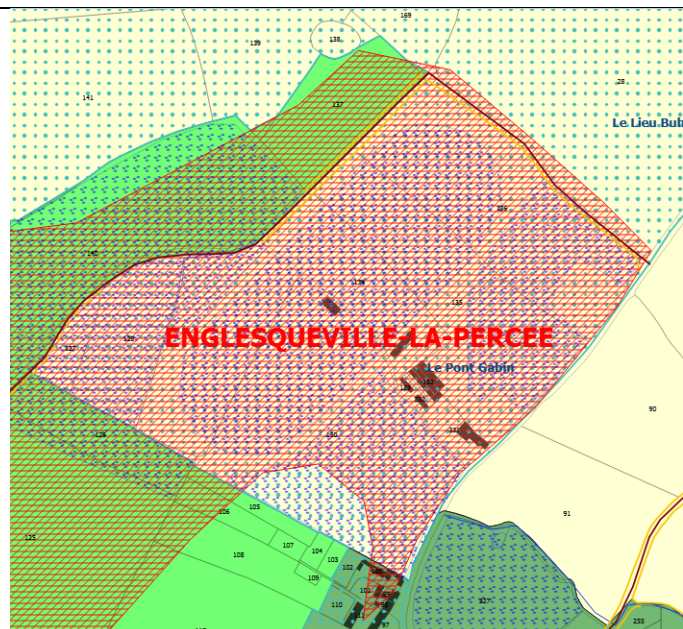
Les points d'interdictions de constructions restent les mêmes.

➤ Proposition de modification du règlement graphique

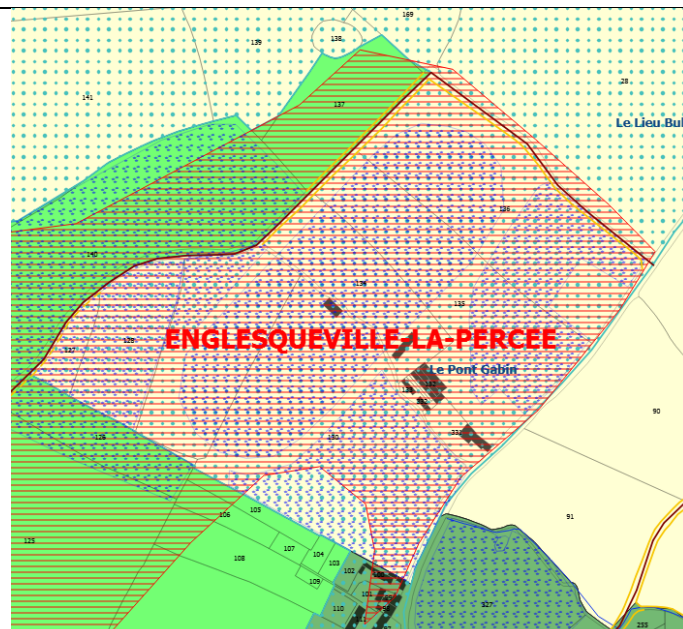
Règlement graphique

Plans d'assemblage : tous

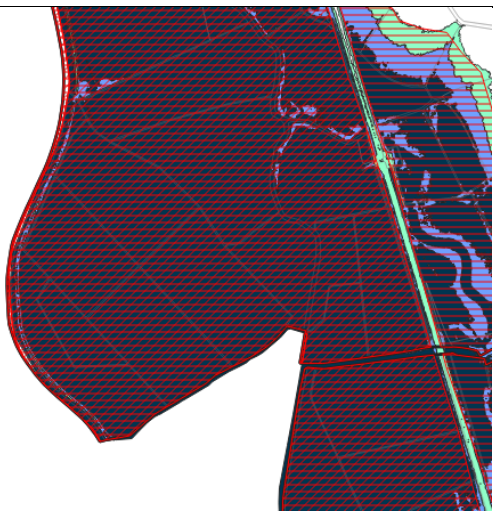
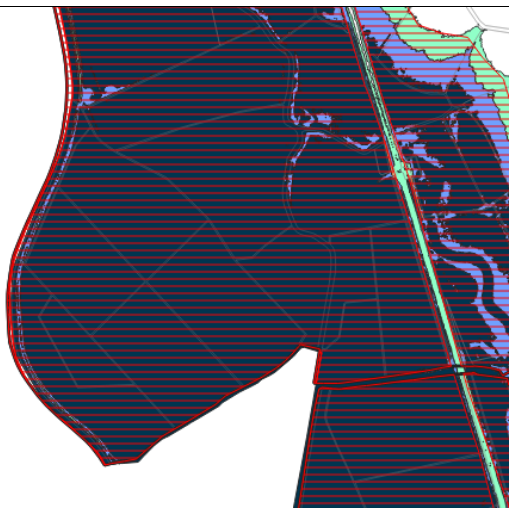
Règlement actuel (extrait) EXEMPLE



Règlement proposé (extrait) EXEMPLE



➤ Proposition de modification du Plan des Risques

Plan des Risques	
Plan actuel (extrait)	Plan proposé (extrait)
	

➤ Proposition de modification du règlement écrit

Règlement écrit	
Règlement actuel (extrait) Zone A	Règlement proposé (extrait) Zone A
<u>Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau :</u> Sont interdits dans les zones d'inondation (figurés suivants  (zone inondable < 1 m) et  (zone inondable > 1 m) sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*), et sur le plan des risques (pièce n°4.3)) toutes constructions, toutes installations et tous aménagements (exemple : exhaussements) qui constitueraient des obstacles au libre écoulement de l'eau ou entraîneraient un aggravement du risque d'inondation ou un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés à ce risque, exceptés : - la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes - En zone d'aléa faible à moyen où la hauteur d'eau est inférieure à 1 m (figuré suivant ), la construction ou l'extension d'un bâtiment agricole lié et nécessaire à l'exploitation agricole, aux conditions suivantes : - o d'être associé à un bâtiment agricole existant localisé dans une zone d'inondation par débordement de cours d'eau, - o de ne pas avoir d'autre possibilité d'implantation, - o de ne pas créer d'hébergement, - o de limiter au maximum la gêne à l'écoulement (positionnée dans le sens du courant ou dans l'ombre hydraulique).	<u>Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau :</u> Sont interdits dans les zones d'inondation (figurés suivants  (zone inondable < 1 m) et  (zone inondable > 1 m) sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*), et sur le plan des risques (pièce n°4.3)) toutes constructions, toutes installations et tous aménagements (exemple : exhaussements) qui constitueraient des obstacles au libre écoulement de l'eau ou entraîneraient un aggravement du risque d'inondation ou un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés à ce risque, exceptés : - la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes - En zone d'aléa faible à moyen où la hauteur d'eau est inférieure à 1 m (figuré suivant ), la construction ou l'extension d'un bâtiment agricole lié et nécessaire à l'exploitation agricole, aux conditions suivantes : - o d'être associé à un bâtiment agricole existant localisé dans une zone d'inondation par débordement de cours d'eau, - o de ne pas avoir d'autre possibilité d'implantation, - o de ne pas créer d'hébergement, - o de limiter au maximum la gêne à l'écoulement (positionnée dans le sens du courant ou dans l'ombre hydraulique).
Règlement actuel (extrait) autres zones	Règlement proposé (extrait) autres zones
Dans les zones soumises à des risques d'inondations par débordement de cours (figurés suivants  (zone inondable < 1 m) et  (zone inondable > 1 m) sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*), et sur le plan des risques (pièce n°4.3)), les constructions nouvelles, les extensions et	Dans les zones soumises à des risques d'inondations par débordement de cours (figurés suivants  (zone inondable < 1 m) et  (zone inondable > 1 m) sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*), et sur le plan des risques (pièce n°4.3)), les constructions nouvelles, les extensions et

les aménagements de constructions existantes sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions suivantes : - Une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau - Un niveau de plancher bas situé : ▪ à 0,20 mètres au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Estimées (PHEE) ; ▪ ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel (TN) ; - Des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements - L'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa - L'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés	les aménagements de constructions existantes sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions suivantes : - Une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau - Un niveau de plancher bas situé : ▪ à 0,20 mètres au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Estimées (PHEE) ; ▪ ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel (TN) ; - Des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements - L'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa - L'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés
Règlement actuel (extrait) partie IV	Règlement proposé (extrait) partie IV
Les zones inondables inventoriées au titre de l'article Article L566-6 du Code de l'Environnement Ont été reprises les zones inondables inventoriées sur le territoire d'Isigny-Omaha Intercom par la DREAL (inventaire de novembre 2021). Dans ces zones, les remblaiements, endiguements et constructions ne sont autorisés que sous des conditions très restrictives. Elles sont représentées sur règlement graphique par les figurés suivant : suivants  (zone inondable < 1 m) et  (zone inondable > 1 m) , et sur le plan des risques (pièce n°4.3).	Les zones inondables inventoriées au titre de l'article Article L566-6 du Code de l'Environnement Ont été reprises les zones inondables inventoriées sur le territoire d'Isigny-Omaha Intercom par la DREAL (inventaire de novembre 2021). Dans ces zones, les remblaiements, endiguements et constructions ne sont autorisés que sous des conditions très restrictives. Elles sont représentées sur règlement graphique par les figurés suivant : suivants  (zone inondable < 1 m) et  (zone inondable > 1 m) , et sur le plan des risques (pièce n°4.3).

➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omaha-Intercom souhaite se conformer à la nouvelle cartographie de la DREAL en matière de zone inondable.
Incidences	La nature de ce point n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	La nature de ce point n'induit pas la mise en place de mesures.

2.3.8 Ajustement du règlement des zones de remontées de nappes en accord avec la DREAL

➤ Zones concernées : Toutes

➤ Justifications

En 2024, la DREAL a modifié ses niveaux de profondeur liés aux zones de remontées de nappes. La catégorisation a été revue et nécessite une mise à jour sur le plan de risques du PLUi.

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

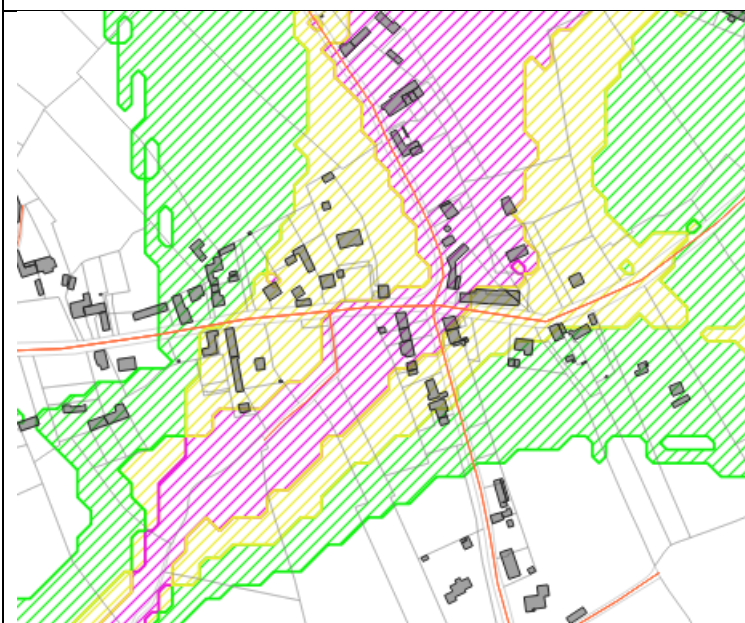
-  moins de 0.1 m
-  de 0.1 à 0.5 m
-  de 0.5 à 1 m
-  de 1 à 2.5 m

Cependant, le règlement écrit du PLUi ne concerne que les hauteurs entre 0 et 2,5 mètres. Afin de simplifier le plan des risques, le règlement écrit du PLUi et de se conformer à la nouvelle nomenclature de la DREAL, il a été choisi de ne proposer qu'un seul figuré unique pour les hauteurs d'eaux de 0 à 2,5 mètres.

➤ Proposition de modification du Plan des Risques

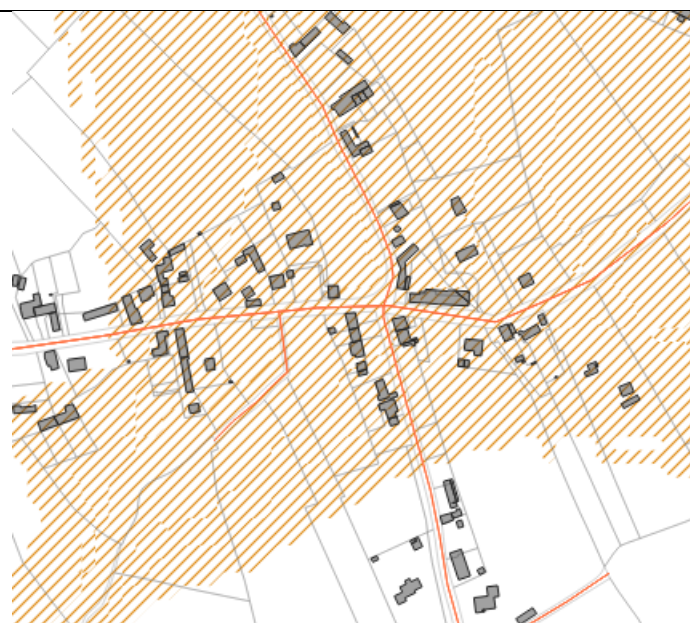
Plan des Risques

Plan actuel (extrait)



-  Risque pour les réseaux et sous-sols 0 à 1m
-  Risque pour les sous-sols 1 à 2,5m
-  Risque pour les infrastructures profondes 2,5 à 5 m

Plan proposé (extrait)



-  Risque pour les réseaux et sous-sols 0 à 2,5m

➤ Proposition de modification du règlement écrit

Règlement écrit	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
• Dans les zones soumises à des risques d'inondations par remontée de nappe : - Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 2,5 m (trames  et  sur le plan des risques (pièce n°4.3)), les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées à la nature du sol afin d'adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent, notamment en ce qui concernent les sous-sols, l'infiltration des eaux pluviales et l'assainissement autonome (avis favorable du SPANC nécessaire) telles que : ○ La surélévation des équipements (chaudières, compteurs EDF...) ○ La réalisation des réseaux électriques descendants ; ○ La pose d'au moins un volet non électrique ; ○ L'utilisation des revêtements hydrofuges ou peu sensibles pour les sols et les murs ; ○ La mise en place des moyens d'occultation des voies d'eau et des entrées d'air ; ○ L'installation des clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ; ○ La réalisation de sous-sols étanches ; ○ La mise en place d'un système adapté pour prendre en compte les citernes contenant des produits polluants qui sont enterrés.	• Dans les zones soumises à des risques d'inondations par remontée de nappe : - Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 2,5 m (trame  sur le plan des risques (pièce n°4.3)), les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées à la nature du sol afin d'adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent, notamment en ce qui concernent les sous-sols, l'infiltration des eaux pluviales et l'assainissement autonome (avis favorable du SPANC nécessaire) telles que : ○ La surélévation des équipements (chaudières, compteurs EDF...) ○ La réalisation des réseaux électriques descendants ; ○ La pose d'au moins un volet non électrique ; ○ L'utilisation des revêtements hydrofuges ou peu sensibles pour les sols et les murs ; ○ La mise en place des moyens d'occultation des voies d'eau et des entrées d'air ; ○ L'installation des clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ; ○ La réalisation de sous-sols étanches ; ○ La mise en place d'un système adapté pour prendre en compte les citernes contenant des produits polluants qui sont enterrés.

<u>Eaux pluviales</u> Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale. Des aménagements différents pourront être acceptés (exemples : rejet vers le réseau pluvial superficiel, rejet vers la canalisation publique de collecte, ...) : • si le terrain concerné se trouve dans une zone de risques liés aux inondations par remontée de nappe (trames ,  et  sur le plan des risques (pièce n°4.3)), • si les orientations d'aménagement et de programmation précisent des dispositions différentes, • s'il est démontré que ceux susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie, etc.) ou induisent des nuisances pour des tiers, • si le terrain mesure moins de 300 m², • s'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.	<u>Eaux pluviales</u> Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale. Des aménagements différents pourront être acceptés (exemples : rejet vers le réseau pluvial superficiel, rejet vers la canalisation publique de collecte, ...) : • si le terrain concerné se trouve dans une zone de risques liés aux inondations par remontée de nappe (trames ,  sur le plan des risques (pièce n°4.3)), • si les orientations d'aménagement et de programmation précisent des dispositions différentes, • s'il est démontré que ceux susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie, etc.) ou induisent des nuisances pour des tiers, • si le terrain mesure moins de 300 m², • s'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.
---	---

➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omaha-Intercom souhaite se conformer à la nouvelle cartographie de la DREAL en matière de zones de remontées de nappes.
Incidences	La nature de ce point n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	La nature de ce point n'induit pas la mise en place de mesures.

2.3.9 Ajouts de deux arbres au titre d'arbres remarquables protégés

- Zone concernée : Ub
- Justifications

Lors de l'enquête publique, un pétitionnaire a proposé l'inscription au PLUi de deux arbres au titre d'arbres remarquables protégés.

Il s'agit de deux marronniers centenaires sur la parcelle cadastrale AR 141 à Grandcamp-Maisy.

Ces arbres, du fait de leur âge, leur dimension et leur présence sur le territoire communal, présentent une valeur écologique, paysagère et patrimoniale majeure. Leur conservation est essentielle pour plusieurs raisons :

- Ils constituent un élément paysager structurant, contribuant à l'identité du secteur.
- Ils jouent un rôle écologique important (abri pour la faune, régulation du microclimat, qualité de l'air).
- Leur ancienneté leur confère une valeur patrimoniale, témoignant de l'histoire naturelle du site.

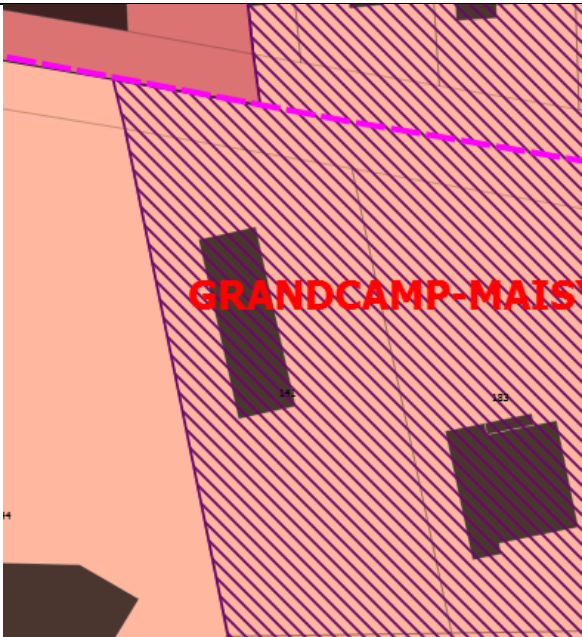
Par conséquent, en application de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, Isigny-Omaha Intercom souhaite intégrer ces arbres à son règlement.

Cela permettra de les cartographier et également de les protéger contre toute intervention ou atteinte pouvant compromettre leur intégrité et pérennité.



Photographie de deux marronniers centenaires. GoogleMaps.

Cet ajout est pleinement en adéquation avec les orientations définies dans le PADD consistant à préserver et valoriser les richesses patrimoniales et environnementales, vecteurs d'identités et d'attractivité pour le territoire.

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

➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omaha-Intercom souhaite protéger les arbres remarquables sur son territoire.
Incidences	La nature de ce point n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	La nature de ce point n'induit pas la mise en place de mesures.

2.3.10 Passage d'une parcelle d'un zonage N à un zonage A à Formigny-la-Bataille

- Zones concernées : N et A
- Justifications

Lors de l'enquête publique une pétitionnaire a fait part de son blocage liée à une incohérence de zonage. En effet, un élevage de chevaux est en place sur la parcelle ZO 26 actuellement classé en zone naturelle.

La pétitionnaire a bénéficié d'une attribution de la SAFER de la parcelle qui avait auparavant déjà une vocation agricole (élevage de bovins).

Elle 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.

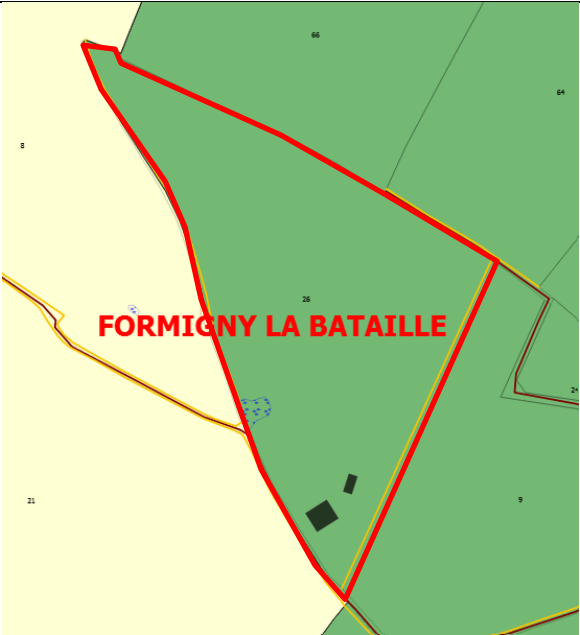
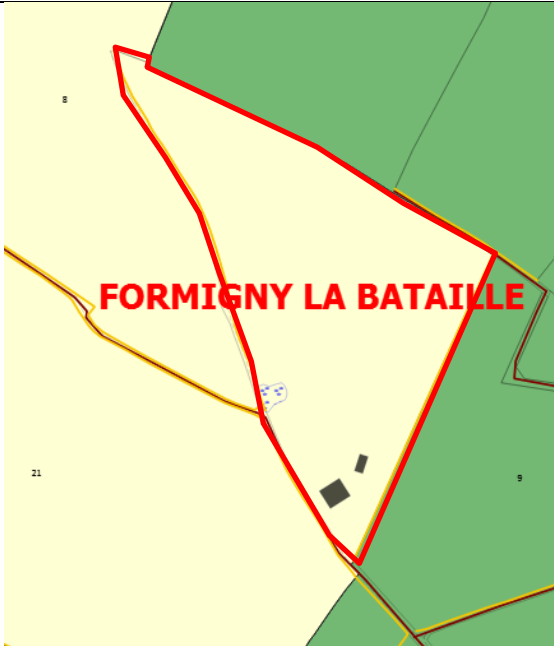
Pour pouvoir continuer et pérenniser son projet, elle demande donc le classement de cette parcelle en zone A.

Isigny-Omaha Intercom souhaite ainsi transformer la parcelle en zone agricole, afin de permettre à l'exploitation de se développer.



Photographie des installations existantes. Photographies du Commissaire-enquêteur.

Cet ajout est pleinement en adéquation avec les orientations définies dans le PADD consistant à consolider et développer le tissu économique local notamment agricole.

Règlement graphique Plan d'assemblage 4.2.7	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
	

Évolutions des surfaces de zonage :

Zones	Évolution
Zone A	+34 464 m ²
Zone N	-34 464m ²

➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omaha-Intercom souhaite promouvoir l'agriculture sur son territoire. L'exploitation agricole est déjà présente depuis plusieurs années, il s'agit de régulariser une situation pour permettre à l'exploitation de se développer.
Incidences	La nature de ce point n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	La nature de ce point n'induit pas la mise en place de mesures.

2.4 MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

Les points de modifications du règlement écrit ont pour objectif de répondre à des erreurs matérielles, aux besoins de précisions souhaités par le service instructeur ou bien encore s'adapter à un projet.

Les modifications du règlement écrit concernent :

- Modification du règlement en secteur Ua concernant les hauteurs ;
- Réparation de l'erreur matérielle pour le secteur Aa concernant les extensions en limite séparative ;
- Clarification de la règle concernant les parcs de stationnements vélos attendus ;
- Précision du sujet des articles cités du code civil.

2.4.1 Modification du règlement en secteur Ua concernant les hauteurs

➤ Zone concernée : Ua

➤ Justifications

En secteur Ua, 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. Ainsi, pour tous les types de distributeurs, il est nécessaire d'ajouter une exception à la règle permettant de les intégrer au tissu urbain.

Il a été convenu de ne concerner que les constructions principales dont la surface plancher est inférieure à 20 m².

➤ Proposition de modification du règlement écrit

Règlement écrit	
Secteur Ua et sous-secteurs associés	
<i>Règlement actuel (extrait)</i>	<i>Règlement proposé (extrait)</i>
<u>Dans le secteur Ua et le sous-secteur Uasr</u>, des hauteurs différentes à celles établies pourront être acceptées : • Dans le cas de hauteurs spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. • Dans le cas d'ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, château d'eau, tour de séchage de gaines incendie, etc.) qui pourront présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale établie. • Dans le cas d'une nouvelle construction principale s'inscrivant entre deux constructions voisines déjà existantes qui pourra présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale	<u>Dans le secteur Ua et le sous-secteur Uasr</u>, des hauteurs différentes à celles établies pourront être acceptées : • Dans le cas de hauteurs spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. • Dans le cas d'ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, château d'eau, tour de séchage de gaines incendie, etc.) qui pourront présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale établie. • Dans le cas d'une nouvelle construction principale s'inscrivant entre deux constructions voisines déjà existantes qui pourra présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale

établie sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que lesdites constructions voisines déjà existantes. • Dans le cas d'extensions d'une construction initiale déjà existante qui pourront présenter une hauteur supérieure aux règles établies sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que ladite construction initiale déjà existante. • Dans le cas d'extensions et d'annexes de constructions principales qui pourront présenter une hauteur inférieure à la hauteur minimale établie.	établie sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que lesdites constructions voisines déjà existantes. • Dans le cas d'extensions d'une construction initiale déjà existante qui pourront présenter une hauteur supérieure aux règles établies sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que ladite construction initiale déjà existante. • Dans le cas d'extensions et d'annexes de constructions principales qui pourront présenter une hauteur inférieure à la hauteur minimale établie. • Dans le cas de constructions principales dont la surface de plancher est inférieure à 20 m², celles-ci pourront tolérer 1 seul niveau.
---	---

➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omaha-Intercom souhaite préciser l'application d'une règle de hauteur, notamment pour les distributeurs.
Incidences	La nature de ce point n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	La nature de ce point n'induit pas la mise en place de mesures.

2.4.2 Réparation de l'erreur matérielle pour le secteur Aa concernant les extensions en limite séparative et clarification de cette règle en zone A et N

- Zone concernée : A et N
- Justifications

Une erreur matérielle vise à être corrigée dans cette procédure de modification. Au sein de l'article A 2.2 dédié aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives, le secteur Aa a été oublié. Dans le même esprit que les autres articles dédiés à ce sujet, le secteur Aa va être rajouté.

Par ailleurs, une incompréhension de la règle d'implantation en limite séparative a été relevée lors de la phase de consultations. La phrase « dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments. » empêche actuellement les constructions en limite séparative et collée au bâtiment voisin existant. Par conséquent Isigny-Omaha Intercom souhaite clarifier la rédaction de la règle afin de convenir davantage à son ambition.

Dans un objectif de cohérence, la règle A 2.2 et N 2.2 seront modifiées de la même façon.

- Proposition de modification du règlement écrit

Règlement écrit Secteur A / Article A 2.2	
<i>Règlement actuel (extrait)</i>	<i>Règlement proposé (extrait)</i>
Article A.2.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires : Sauf impossibilité technique et sous réserve de respecter les modalités d'implantation stipulées dans l'article A.1.2, les constructions devront être implantées à une distance minimale d'un mètre des limites séparatives. Dans les secteurs AI et Ax : Sous réserve de respecter les modalités d'implantation stipulées dans l'article A.1.2, les constructions devront être implantées : • soit en limite séparative, • soit à une distance minimale d'un mètre.	Article A.2.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires : Sauf impossibilité technique et sous réserve de respecter les modalités d'implantation stipulées dans l'article A.1.2, les constructions devront être implantées à une distance minimale d'un mètre des limites séparatives. Dans les secteurs AI et Ax : Sous réserve de respecter les modalités d'implantation stipulées dans l'article A.1.2, les constructions devront être implantées : • soit en limite séparative, • soit à une distance minimale d'un mètre.

Dans l'ensemble de la zone A et des secteurs Apr, Al et Ax : 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 alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments. • dans le cas d'équipements d'intérêt collectif.	Dans l'ensemble de la zone A et des secteurs Apr, Aa, Al et Ax : 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.
--	---

Règlement écrit Secteur N / Article N 2.2	
<i>Règlement actuel (extrait)</i>	<i>Règlement proposé (extrait)</i>
Article N.2.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires : Sauf impossibilité technique et sous réserve de respecter les modalités d'implantation stipulées dans l'article N.1.2, les constructions devront être implantées à une distance minimale de un mètre des limites séparatives. Dans les secteurs NI, Nm et Nx : Sous réserve de respecter les modalités d'implantation stipulées dans l'article N.1.2, les constructions devront être implantées : • soit en limite séparative, • soit à une distance minimale de un mètre.	Article N.2.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires : Sauf impossibilité technique et sous réserve de respecter les modalités d'implantation stipulées dans l'article N.1.2, les constructions devront être implantées à une distance minimale de un mètre des limites séparatives. Dans les secteurs NI, Nm et Nx : Sous réserve de respecter les modalités d'implantation stipulées dans l'article N.1.2, les constructions devront être implantées : • soit en limite séparative, • soit à une distance minimale de un mètre.

Dans l'ensemble de la zone N et des secteurs Nr, NI, 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 alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments. • dans le cas d'équipements d'intérêt collectif.	Dans l'ensemble de la zone N et des secteurs Nr, NI, 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.
---	--

➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omaha-Intercom souhaite rectifier une erreur matérielle.
Incidences	La nature de ce point n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	La nature de ce point n'induit pas la mise en place de mesures.

2.4.3 Clarification de la règle concernant les parcs de stationnements vélos

- Zones concernées : Toutes
- Justifications

Le service instructeur a noté sa difficulté à comprendre la règle relative aux parcs de stationnements vélos. La notion de « Tout ensemble d'habitations » demandait donc à être précisée. Ainsi, dans une précédente opération de 2 logements sur une même parcelle, il a été demandé de fournir un local vélo.

En lien avec l'article R131-11 du code de la construction et de l'habitation qui définit un ensemble d'habitation groupant au moins deux logements, il a été choisi de préciser 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.

- Proposition de modification du règlement écrit

Règlement écrit	
Secteurs concernés	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans : • tout ensemble d'habitations, • toute opération de construction avec une autre vocation et comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos).	Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans : • tout ensemble d'habitations collectifs, • toute opération de construction avec une autre vocation et comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos).

Lexique :

Logement collectif : désigne un ensemble de logements (au moins 2) regroupés au sein d'un même bâtiment.

- Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omah-Intercom souhaite préciser la notion de « tout ensemble d'habitations ».
Incidences	La nature de ce point n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	La nature de ce point n'induit pas la mise en place de mesures.

2.4.4 Précision du sujet des articles 675 à 680 du code civil

- Zones concernées : Toutes
- Justifications

Au sein des articles dédiés à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, le règlement écrit du PLUi précise les articles du Code Civil à respecter.

La présente modification a trois objectifs :

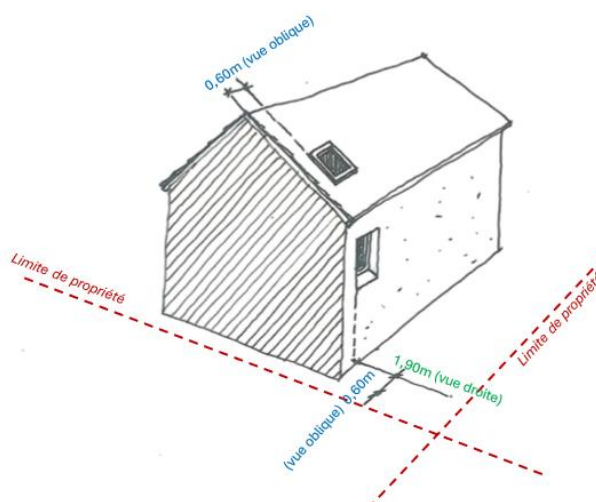
- Préciser que ces articles sont relatifs aux servitudes de vues entre constructions.
- Corriger une erreur matérielle, c'est-à-dire supprimer l'article 681 qui n'est pas lié aux servitudes de vues.
- Ajouter dans le lexique du règlement écrit une définition des servitudes de vue avec un schéma détaillé pour faciliter la compréhension du public.

- Proposition de modification du règlement écrit

Règlement écrit Secteurs concernés	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
Les constructions, en respectant les dispositions stipulées par le Code Civil (notamment les articles 675 à 681), seront implantées : • soit en limite séparative, • soit à une distance minimale d'un mètre des limites séparatives.	Les constructions, en respectant les dispositions stipulées par le Code Civil (notamment les articles 675 à 681 680 liés aux servitudes de vue), seront implantées : • soit en limite séparative, • soit à une distance minimale d'un mètre des limites séparatives.

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*.



(Fiche technique n°1 du CAUE 30)

➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omaha-Intercom souhaite préciser le sujet des articles 675 à 680 du Code Civil afin de clarifier la règle.
Incidences	La nature de ce point n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	La nature de ce point n'induit pas la mise en place de mesures.

2.5 CHANGEMENTS DE DESTINATION

- Zones concernées : Zones A et N
- Justifications

De nombreuses demandes liées à des projets réhabilitations de bâtiments anciens ont fait l'objet de refus par le service instructeur car ces bâtiments non pas été identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au PLUi.

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

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

Chaque demande est présentée ci-après et a fait l'objet d'une analyse selon les critères retenus par Isigny-Omaha Intercom. Les demandes non retenues ne sont pas présentées.

Chaque demande acceptée fera l'objet d'une proposition de modification du règlement graphique par l'ajout d'un étoilage sur le ou les bâtiments désignés.

Il est proposé d'ajouter au total 24 étoilages sur 11 lieux différents pour changement de destination avec intérêt architectural.

2.5.1 Demande d'étoilage à La Cambe

Commune : La Cambe

Lieu-dit : Le Petit Château

Parcelle n°ZB29

Nombre de bâtiments : 1

Critères d'analyse :

Critère	oui	non
Non soumis à un risque naturel important	X	
Non situé dans un périmètre de réciprocity de 100 m d'une exploitation agricole	X	
Dispose des réseaux	X	
Présente des murs porteurs	X	
Emprise au sol ou surface de plancher mobilisable > 50 m²	X	

Décision : demande d'étoilage retenue

Localisation sur photo aérienne



Photo du bâtiment :



PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.19 – Commune de La Cambe

Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)

2.5.2 Demande d'étoilage à Planquery

Commune : Planquery

Lieu-dit : Baugis

Parcelle n°C280

Nombre de bâtiments : 3

Critères d'analyse :

Critère	oui	non
Non soumis à un risque naturel important	X	
Non situé dans un périmètre de réciprocity de 100 m d'une exploitation agricole	X	
Dispose des réseaux	X	
Présente des murs porteurs	X	
Emprise au sol ou surface de plancher mobilisable > 50 m²	X	

Décision : demande d'étoilage retenue

NB : les bâtiments à étoiler se trouvent dans un périmètre de réciprocity de 100 m d'un hangar agricole en mauvais état utilisé occasionnellement pour faire du stockage de fourrage et d'abris pour animaux.

Par le biais d'un notaire, l'agriculteur et les propriétaires des bâtiments ont trouvé un accord afin d'acheter une bande de 15 mètres de large autour de la ferme permettant de ne plus rentrer dans le périmètre des 100 mètres.

Localisation sur photo aérienne

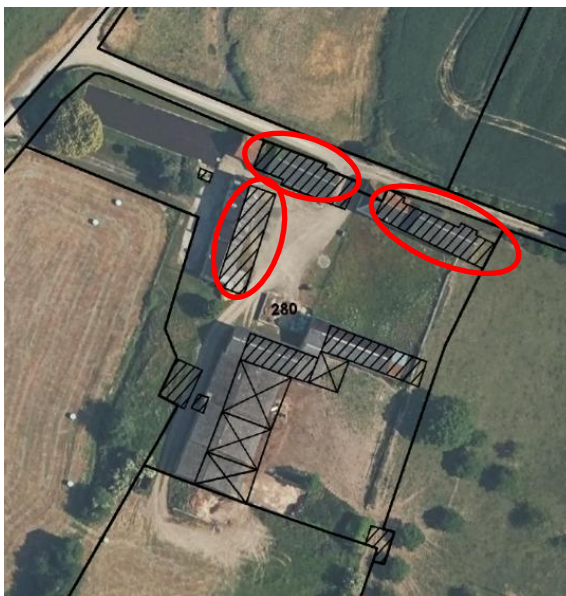


Photo des bâtiments :



PLAN D'ASSEMBLAGE	
4.2.46 – Commune de Planquery	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
	

2.5.3 Premier demande d'étoilage au Molay-Littry

Commune : le Molay-Littry

Lieu-dit : Le Bosq

Parcelle n°B497 et B498

Nombre de bâtiments : 5

Critères d'analyse :

Critère	oui	non
Non soumis à un risque naturel important	X	
Non situé dans un périmètre de réciprocité de 100 m d'une exploitation agricole	X	
Dispose des réseaux	X	
Présente des murs porteurs	X	
Emprise au sol ou surface de plancher mobilisable > 50 m²	X	

Décision : demande d'étoilage retenue

Localisation sur photo aérienne

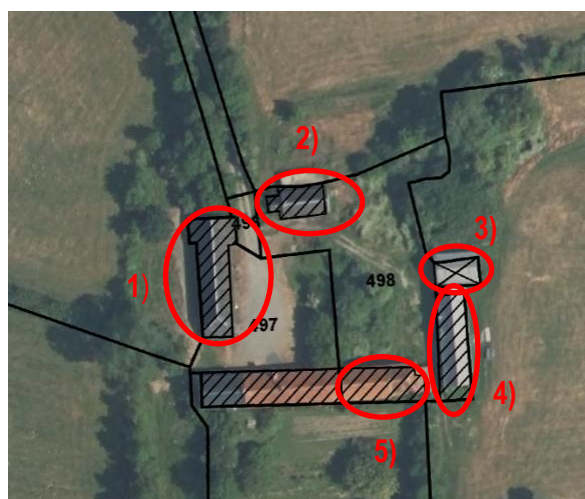


Photo des bâtiments :

1)



2)



3)

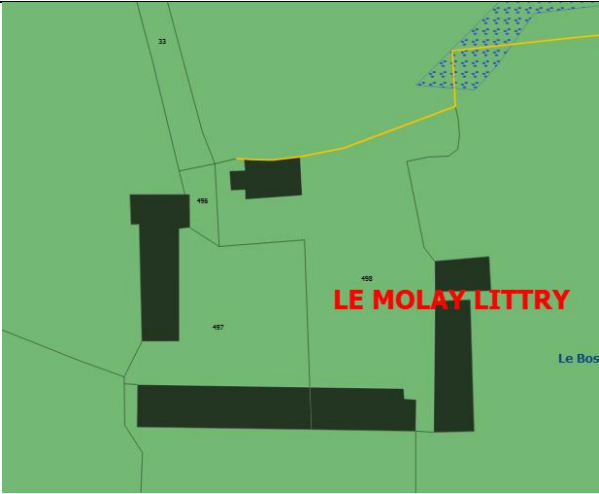


4)



5)



PLAN D'ASSEMBLAGE	
4.2.1 – Commune du Molay-Littry	
<i>Règlement actuel (extrait)</i>	<i>Règlement proposé (extrait)</i>
	

2.5.4 Demande d'étoilage à Sainte-Honorine des Pertes

Commune : Aure-sur-Mer

Lieu-dit : Grand Hameau

Parcelle n°C17

Nombre de bâtiments : 2

Critères d'analyse :

Critère	oui	non
Non soumis à un risque naturel important	X	
Non situé dans un périmètre de réciprocity de 100 m d'une exploitation agricole	X	
Dispose des réseaux	X	
Présente des murs porteurs	X	
Emprise au sol ou surface de plancher mobilisable > 50 m²	X	

Décision : demande d'étoilage retenue

Localisation sur photo aérienne



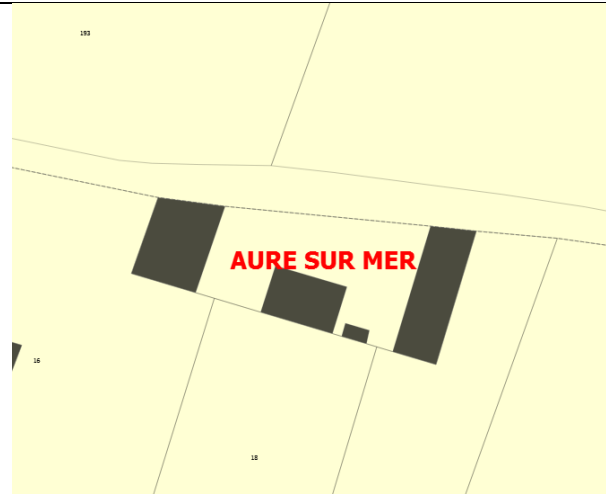
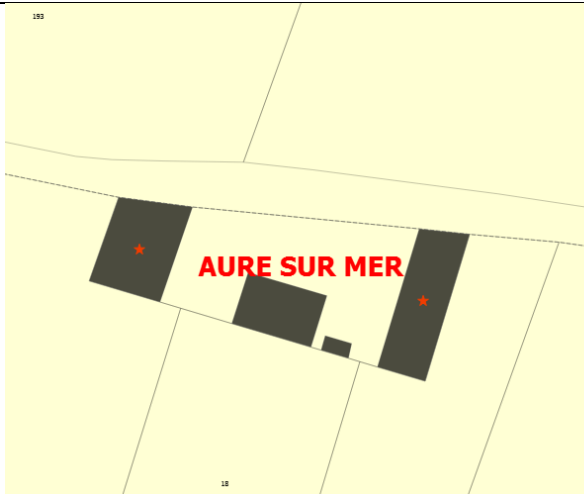
Photo des bâtiments :

1)



2)



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

2.5.5 Demande d'étoilage à Grandcamp-Maisy

Commune : Grandcamp-Maisy

Lieu-dit : Hameau Poix

Parcelle n°B157

Nombre de bâtiments : 4

Critères d'analyse :

Critère	oui	non
Non soumis à un risque naturel important	X	
Non situé dans un périmètre de réciprocity de 100 m d'une exploitation agricole	X	
Dispose des réseaux	X	
Présente des murs porteurs	X	
Emprise au sol ou surface de plancher mobilisable > 50 m²	X	

Décision : demande d'étoilage retenue

Localisation sur photo aérienne



Photo des bâtiments :

1) et 2)



3)



4)



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

2.5.6 Demande d'étoilage à Tournières

Commune : Tournières

Lieu-dit : Cottun

Parcelle n°B201

Nombre de bâtiments : 1

Critères d'analyse :

Critère	oui	non
Non soumis à un risque naturel important	X	
Non situé dans un périmètre de réciprocity de 100 m d'une exploitation agricole	X	
Dispose des réseaux	X	
Présente des murs porteurs	X	
Emprise au sol ou surface de plancher mobilisable > 50 m²	X	

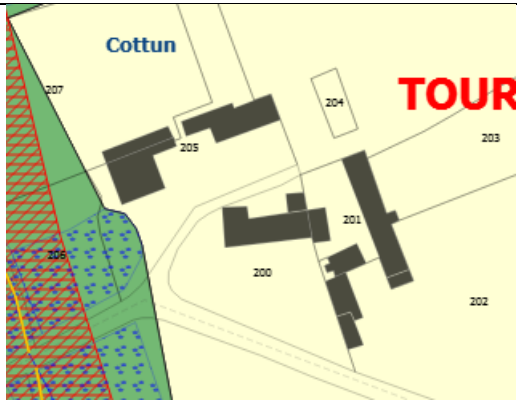
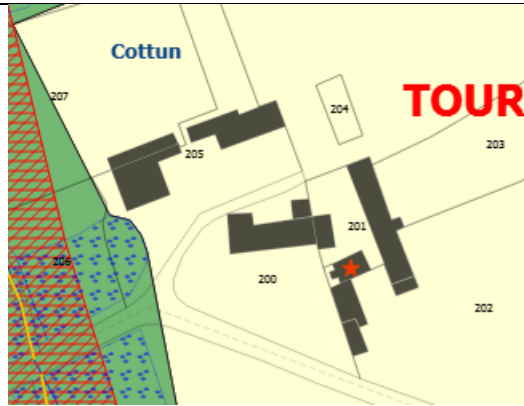
Décision : demande d'étoilage retenue

Localisation sur photo aérienne



Photo du bâtiment :



PLAN D'ASSEMBLAGE	
4.2.51 – Commune de Tournières	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
	

2.5.7 Demande d'étoilage à Sainte-Marguerite-d'Elle

Commune : *Sainte-Marguerite-d'Elle*

Lieu-dit : Mouville

Parcelles n°C267-C268-C269

Nombre de bâtiments : 3

Critères d'analyse :

Critère	oui	non
Non soumis à un risque naturel important	X	
Non situé dans un périmètre de réciprocity de 100 m d'une exploitation agricole	X	
Dispose des réseaux	X	
Présente des murs porteurs	X	
Emprise au sol ou surface de plancher mobilisable > 50 m²	X	

Décision : demande d'étoilage retenue à la suite d'une observation en enquête publique.

Localisation sur photo aérienne :



Photo des bâtiments :



PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.11 – Commune de Sainte-Marguerite-d'Elle

Règlement actuel (extrait)



Règlement proposé (extrait)



2.5.8 Demande d'étoilage à CastillonCommune : *Castillon*

Lieu-dit : Le Bourg

Parcelles n°C376 et C377

Nombre de bâtiments : 2

Critères d'analyse :

Critère	oui	non
Non soumis à un risque naturel important	X	
Non situé dans un périmètre de réciprocity de 100 m d'une exploitation agricole	X	
Dispose des réseaux	X	
Présente des murs porteurs	X	
Emprise au sol ou surface de plancher mobilisable > 50 m²	X	

Décision : demande d'étoilage retenue à la suite d'une observation en enquête publique.

Localisation sur photo aérienne :



Photo des bâtiments :



PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.39 – Commune de Castillon

Règlement actuel (extrait)**Règlement proposé (extrait)**

2.5.9 Demande d'étoilage à Longueville

Commune : Longueville

Lieu-dit : Hameau Buron

Parcelles n°B414

Nombre de bâtiment : 1

Critères d'analyse :

Critère	oui	non
Non soumis à un risque naturel important	X	
Non situé dans un périmètre de réciprocity de 100 m d'une exploitation agricole	X	
Dispose des réseaux	X	
Présente des murs porteurs	X	
Emprise au sol ou surface de plancher mobilisable > 50 m²	X	

Décision : demande d'étoilage retenue à la suite d'une observation en enquête publique.

Localisation sur photo aérienne :

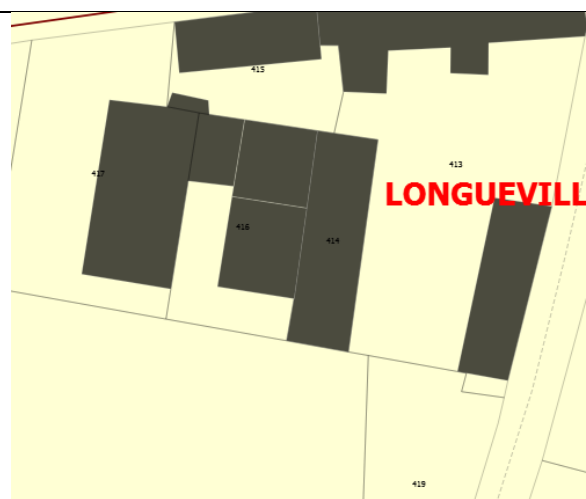
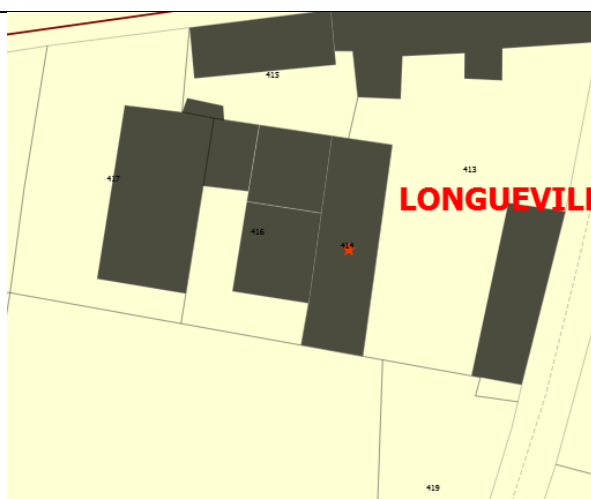


Photo des bâtiments :



PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.61 – Commune de Longueville

Règlement actuel (extrait)**Règlement proposé (extrait)**

2.5.10 Demande d'étoilage à Le Breuil-en-BessinCommune : *Le Breuil-en-Bessin*

Lieu-dit : Le Fort du Douet

Parcelles n°B414

Nombre de bâtiment : 1

Critères d'analyse :

Critère	oui	non
Non soumis à un risque naturel important	X	
Non situé dans un périmètre de réciprocité de 100 m d'une exploitation agricole	X	
Dispose des réseaux	X	
Présente des murs porteurs	X	
Emprise au sol ou surface de plancher mobilisable > 50 m²	X	

Décision : demande d'étoilage retenue à la suite d'une observation en enquête publique.

Localisation sur photo aérienne :



Photo des bâtiments :



PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.42 – Commune de Le Breuil-en-Bessin

Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)

Commune : *Le Breuil-en-Bessin*

Lieu-dit : Le Fort du Douet

Parcelles n°B414

Nombre de bâtiment : 1

Critères d'analyse :

Critère	oui	non
Non soumis à un risque naturel important	X	
Non situé dans un périmètre de réciprocité de 100 m d'une exploitation agricole	X	
Dispose des réseaux	X	
Présente des murs porteurs	X	
Emprise au sol ou surface de plancher mobilisable > 50 m²	X	

Décision : demande d'étoilage retenue à la suite d'une observation en enquête publique et des conclusions du commissaire enquêteur.

Localisation sur photo aérienne :



Photo des bâtiments :

**PLAN D'ASSEMBLAGE****4.2.42 – Commune de Le Breuil-en-Bessin**

<i>Règlement actuel (extrait)</i>	<i>Règlement proposé (extrait)</i>

➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omaha-Intercom souhaite étoiler 24 bâtiments avec un intérêt architectural leur permettant de changer de destination.
Incidences	La nature de ce point n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	La nature de ce point n'induit pas la mise en place de mesures.

3. PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS

En vertu de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, le PLUi fait l'objet d'une procédure de modification, notamment lorsque la commune ou l'EPCI compétent envisage de modifier le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation. C'est bien le cas envisagé ici puisqu'il s'agit de retoucher au règlement (écrit comme graphique) et aux OAP.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme précise toutefois qu'une procédure de modification du PLU ne peut être utilisée dans les cas où une révision du document d'urbanisme s'impose.

En vertu de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le PLUi fait l'objet d'une révision lorsque la commune ou l'EPCI compétent envisage :

- 1. Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;*
- 2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3. Soit de 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 ;*
- 4. Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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 ;*
- 5. Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

Or, les modifications envisagées :

- 1 – Ne portent pas atteinte au PADD ; Elles s'inscrivent dans ses objectifs, à savoir :

- **Stimuler l'accueil et le maintien de populations, en favorisant la mixité sociale et générationnelle**
 - En assurant un dynamisme démographique pour garantir le renouvellement de la population,
 - En répartissant de façon équilibrée la production de logements sur le territoire,
 - En favorisant la mobilisation et l'amélioration du parc existant
 - En diversifiant l'offre immobilière,
 - En proposant une offre foncière attractive.
- **Dynamiser les différentes centralités et les modes alternatifs à la voiture individuelle pour les relier**
 - En confortant ou renforçant l'offre de logements, commerces et équipements en adéquation avec le développement choisi,
 - En assurant un déploiement des réseaux en adéquation avec le développement choisi,
 - En optimisant les déplacements vers et sur le territoire,
 - En maillant le territoire avec des cheminements doux,
 - En se déplaçant plus facilement tout en polluant moins.

- **Préserver et valoriser les richesses patrimoniales et environnementales, vecteurs d'identités et d'attractivité pour le territoire**
 - En valorisant l'identité paysagère, constitutive du cadre de vie attractif du territoire,
 - En transmettant les écosystèmes et la biodiversité actuels aux générations futures,
 - En protégeant le patrimoine bâti, garant de l'identité du territoire,
 - En prévoyant une urbanisation future agréable, en accord avec le bâti ancien,
 - En préservant la ressource en eau,
 - En tirant profit des potentiels environnementaux et énergétiques pour développer le territoire et limiter les émissions de gaz à effet de serre,
 - En modérant la consommation d'espaces naturels et agricoles.
- **Consolider et développer le tissu économique local, en s'appuyant sur la complémentarité des pôles (intérieurs et extérieurs au territoire):**
 - En définissant des zones d'implantations économiques et en y confortant les possibilités d'accueil de nouvelles entreprises,
 - En incitant l'implantation de petites entreprises dans ou en prolongement des pôles identifiés,
 - En maintenant le commerce de proximité dans les pôles identifiés,
 - En favorisant le maintien et la diversification de l'activité agricole et halieutique,
 - En menant une réflexion sur l'intégration paysagère des sites.
- **Optimiser l'offre de tourisme-loisirs, véritable levier de développement pour tout le territoire :**
 - En diffusant les visiteurs depuis le littoral vers l'arrière-pays,
 - En valorisant le patrimoine local et ses spécificités dans la perspective de développement du tourisme vert,
 - En développant une offre d'activités de tourisme-loisirs complète,
 - En améliorant l'offre d'hébergements, commerces et services touristiques,
 - En s'engageant dans une démarche qualité

2 - Ne réduisent ni un espace boisé classé, ni une zone agricole ou naturelle et forestière ;

Les projets d'ajustements du PLUi ne concernent aucun espace boisé classé.

Le zonage des zones agricole et naturelle n'est pas réduit. L'unique modification est une extension de 345m² d'un STECAL en zone AI sur l'emprise d'une zone A afin de corriger une erreur matérielle et de répondre à un projet d'accueil du public. Par ailleurs il s'agit également de délimiter les deux secteurs via la clôture et le muret présent.

3 - Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou n'entraîne pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications apportées n'induisent pas d'augmentation des risques et ne remettent pas en cause les continuités écologiques ou la qualité des sites et de paysages.

4 - N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser instituée il y a plus de six ans.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Isigny-Omaha Intercom ayant été approuvé en mars 2021, aucune des zones qu'il prévoit n'a plus de neuf ans.

5 - Ne créent pas d'OAP de secteur d'aménagement valant création de zone d'aménagement concerté

Deux OAP ont été modifiées et une OAP a été supprimée, mais aucune n'a été créée pour valoir zone d'aménagement concerté.

La modification du PLUi d'Isigny-Omaha Intercom se traduira dans les faits pour le document d'urbanisme en vigueur par un ajustement du règlement (écrit et graphique) et des OAP. Les extraits du règlement et des OAP figurant dans la présente notification se substitueront au règlement actuellement en vigueur.

Le dossier de modification comprend :

- La présente notice de présentation,
- Le règlement écrit modifié du PLU
- Le règlement graphique modifié du PLU
- Les OAP modifiées du PLU
- Les actes administratifs cités dans la notice de présentation.

La procédure de modification peut être menée selon les dispositions des articles L.153-37 et suivants du code de l'urbanisme.

Le présent dossier a été notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, la modification du PLU fera ensuite l'objet d'une enquête publique, conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement, afin que la population puisse formuler ces observations.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification sera ajusté pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Le dossier de modification sera ensuite approuvé par délibération du Conseil Communautaire.

4. ANNEXES

4.1. ARRETE DU PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ISIGNY-OMAHA INTERCOM ENGAGEANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°4 DU PLUI D'ISIGNY-OMAHA INTERCOM



ARRÊTÉ du PRÉSIDENT

D'engagement de la modification n°4 du PLUI d'ISIGNY-OMAHA INTERCOM.

Le Président de la Communauté de Communes Isigny-Omaha Intercom

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-48 concernant les procédures de modification ;
Vu la délibération du 18 mars 2021 du Conseil Communautaire d'Isigny-Omaha Intercom approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ;
Vu la délibération du 22 septembre 2022 du Conseil Communautaire d'Isigny-Omaha Intercom approuvant la modification n°1 du PLUi ;
Vu la délibération du 3 juillet 2023 du Conseil Communautaire d'Isigny-Omaha Intercom approuvant la modification (version simplifiée) n°2 du PLUi ;
Vu la délibération du 26 septembre 2024 du Conseil Communautaire d'Isigny-Omaha Intercom approuvant la modification n°3 du PLUi ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été approuvé le 18 mars 2021, puis a réalisé trois modifications. Le PLUi évolue constamment pour s'ajuster à la dynamique du territoire, aux politiques locales et à la législation nationale. Afin de répondre aux enjeux de développement du territoire, la procédure de modification de droit commun n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Isigny-Omaha Intercom est engagée en application des articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 : Le projet de modification n°4 a pour objectifs de :

- D'ajuster les règlements écrit et graphique lorsque cela est nécessaire ;
- D'identifier de nouveaux bâtiments en zone agricole et naturelle pour les autoriser à changer de destination ;
- De modifier l'Orientement d'Aménagement et de Programmation 1-A de la Gare du Molay-Littry afin de concrétiser un projet de création de logements ;
- D'ajuster l'OAP « Echancier d'ouverture à l'urbanisation » ;
- De modifier les STECAL ;
- Etc.

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



n°0126 -2025

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

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

Fait le 5 mars 2025,
LE MOLAY-LITTRY,

Le Président,
Patrick THOMINES.

