



## DÉPARTEMENT DU CALVADOS

PLUi approuvé le ..... 18.03 /2021

Modification n°1 ..... 22.09/2022

# Plan Local d'Urbanisme intercommunal Modification n°2 (procédure simplifiée) APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération  
du conseil communautaire  
en date du :

LE PRÉSIDENT  
Monsieur Patrick THOMINES

### 1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION de la modification simplifiée n°2



# 1. – Introduction

## 1.1. Historique

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) d'Isigny-Omaha Intercom a été approuvé le 18 mars 2021. Il a fait l'objet d'une évaluation environnementale durant son élaboration. Il a été modifié le 22 septembre 2022, pour des ajustements réglementaires, l'ajout de précisions et la mise à jour de servitudes d'utilité publique.

Il couvre un territoire de près de 582 km<sup>2</sup> au nord-ouest du département du Calvados, où habitent environ 26 000 personnes sur 59 communes.

## 1.2. Opportunité de cette nouvelle procédure

Dans le paragraphe « I » de son article 42, la loi du 23 novembre 2018, portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite Loi ELAN, fait évoluer plusieurs dispositions de la Loi Littoral, telle qu'elle est transcrite dans les articles L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Elle supprime la notion de « hameau nouveau intégré à l'environnement » et introduit la notion de « secteur déjà urbanisé » à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. Ainsi en particulier, les deux articles suivants sont modifiés (*> textes en bleu*) :

### Article L.121-3 du code de l'urbanisme

*« Les dispositions du présent chapitre sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, aménagements, installations et travaux divers, la création de lotissements, l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais et les installations classées pour la protection de l'environnement.*

*Le schéma de cohérence territoriale précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation. »*

### Article L.121-8 du code de l'urbanisme

*« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.*

*Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L.121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.*

*L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »*

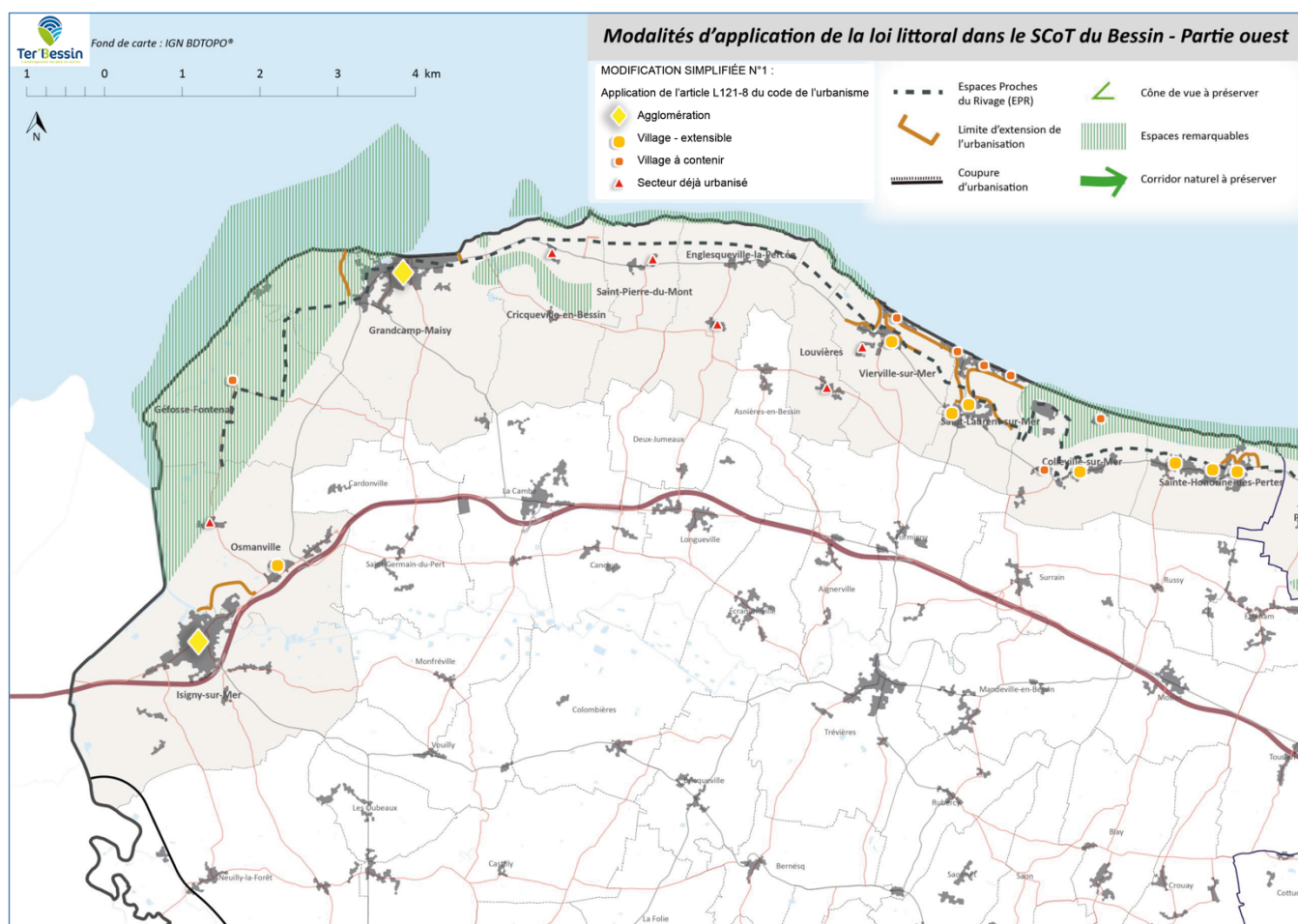
En conséquence, le SCOT du Bessin a fait l'objet d'une modification simplifiée (approuvée le 20 décembre 2022) pour localiser les agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés, où s'appliquent les dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. Cette procédure a été conduite avec une évaluation environnementale sur laquelle l'Autorité environnementale a rendu un avis en octobre 2022 (Avis N°2022-4545). Elle permet, qu'à son tour, le PLUi d'ISIGNY OMAHA INTERCOM soit modifié, suivant une procédure simplifiée comme le prévoit la Loi ELAN, pour prendre en compte ses nouvelles modalités d'application de la Loi Littoral, sur son territoire.

## 2. Contenu de la modification N°2 du PLUi

La présente procédure a un objet unique : mettre le PLUi en compatibilité avec les nouvelles dispositions prises par le SCOT du Bessin pour l'application de la Loi Littoral. Elle ne concerne que les 12 communes ou anciennes communes soumises à l'application de la Loi littoral, qui sont, par ordre alphabétique :

- Colleville-sur-Mer,
- Cricqueville-en-Bessin,
- Englesqueville-la-Percée,
- Géfosse-Fontenay,
- Grandcamp-Maisy,
- Isigny-sur-Mer (commune déléguée),
- Louvières (commune déléguée),
- Osmanville,
- Saint-Laurent-sur-Mer,
- Saint-Pierre-du-Mont,
- Sainte-Honorine-des-Pertes (commune déléguée),
- Vierville-sur-Mer.

### 2.1. Les identifications prévues par le DOO du SCOT modifié sur ISIGNY OMAHA INTERCOM



CARTE 2A – partie ouest

Le SCOT du Bessin a défini une armature urbaine pour organiser et hiérarchiser le développement de l'urbanisation sur son territoire.

Il prescrit / DOO prescription 15 :

*« Les documents d'urbanisme locaux assureront la délimitation, dans le respect du principe de continuité de l'urbanisation, des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés que le SCOT identifie ci-après et qu'il localise sur la carte N°2 de l'atlas cartographique "modalités d'application de la Loi Littoral" (à la fin de ce document).*

*Ainsi, ils prévoient les capacités de développement nécessaires à la mise en œuvre des objectifs du SCOT, en veillant :*

- *à l'équilibre de l'urbanisation au sein du Bessin : leur développement sera proportionné à la place de la commune dans l'armature urbaine du SCOT, telle qu'elle est prévue au Chapitre 2,*
- *à favoriser la densification au sein de l'espace déjà urbanisé,*
- *à limiter la consommation de l'espace en extension urbaine, pour préserver les espaces agricoles ou naturels de la frange littorale du Bessin. »*

Le SCOT identifie ainsi pour ISIGNY OMAHA INTERCOM, les "agglomérations", "villages" et "secteurs déjà urbanisés" suivants :

- **deux entités urbaines sont désignées comme "agglomération"** au sens de la Loi Littoral :

- o l'une se déploie continument sur Isigny-sur-Mer et Osmanville,
- o l'autre correspond à la ville de Grandcamp-Maisy,

*« Elles ont vocation à recevoir la plus grande partie du développement urbain que le SCOT prévoit sur sa frange littorale. »* DOO - prescription N°16

- **huit entités urbaines sont désignées comme "village"** au sens de la Loi Littoral :

- o le village d'Osmanville (mairie) ,
- o le village de Vierville-sur-Mer,
- o les quartiers du carrefour carré et de l'église sur Saint-Laurent-sur-mer,
- o le village de Colleville-sur-Mer,
- o le grand Hameau sur Sainte-Honorine-des-Pertes,
- o le village sur Sainte-Honorine-des-Pertes,
- o le quartier de Cabourg, rue du Grandval sur Sainte-Honorine-des-Pertes,

*« Ces entités urbaines pourront être densifiées et étendues au-delà de leur enveloppe urbaine pour recevoir une partie du développement prévu par le SCOT, en juste proportion de leur taille et de leur place dans son armature urbaine, ou dans celle que chaque intercommunalité aura déclinée dans son PLUi, en application de la recommandation N°14. »* DOO -prescription N°17

Pour prendre en compte les spécificités du territoire, sont de plus identifiés :

- **quatre entités urbaines**, situées dans les espaces proches du rivage ou dans la bande des 100m, **comme "village à contenir" :**

- o le Bas de Géfosse, sur Géfosse-Fontenay,
- o le rivage de Vierville-sur-Mer,
- o le rivage de Saint-Laurent-sur-Mer,
- o le village de vacances de Colleville-sur-Mer.

Ce sont des villages, dont le SCOT du Bessin ne permet le développement qu'au sein de l'enveloppe urbanisée, du fait de leur situation par rapport au littoral, de leur forme ou de leur nature spécifiques, en application de ses autres objectifs ou orientations.

*« Ils ont vocation à n'être développé qu'au sein de l'enveloppe urbanisée afin, de proscrire toute poursuite d'une urbanisation linéaire ou toute atteinte aux espaces naturels environnants. »* DOO - prescription N°18a

- **un pôle d'activités et d'équipements** majeur à l'échelle du territoire, est désigné **comme "village à contenir" :**

- o le pôle d'activités touristiques et mémorielles à l'entrée du Cimetière américain, sur Colleville-sur-Mer,



*Il a « vocation à n'organiser leur développement qu'au sein de l'enveloppe urbanisée actuelle, c'est-à-dire au sein de l'entité déjà viabilisée de la zone aménagée ou de la partie de l'unité foncière, qu'ils occupent. » DOO - prescription N°18b*

Enfin, en ce qui concerne le reste du territoire littoral, où l'urbanisation est moins dense, sont identifiées :

- **six entités urbaines comme "secteur déjà urbanisé"**, parce qu'elles sont suffisamment continues et desservies :
  - o sur Osmanville, Saint Clément,
  - o sur Cricqueville-en-Bessin, la Montagne,
  - o sur Saint-Pierre-du-Mont, Hameau Lefèvre,
  - o sur Englesqueville-la-Percée, le village,
  - o sur Louvières, le village,
  - o sur Vierville-sur-Mer, le Vaumicel.

*« Ils pourront être densifiés, en application des dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire sous réserve que le périmètre bâti existant ne soit pas étendu et que cette densification ne modifie pas substantiellement la forme et la structure urbaine existantes. Ils ne pourront l'être que pour améliorer l'offre de logement, d'hébergement ou de services publics. » DOO - prescription N°19*

En dehors de ces agglomérations, villages et espaces déjà urbanisés, seules les constructions, aménagements et installations visés spécifiquement par la Loi Littoral (telle qu'elle est transcrite dans le code de l'urbanisme) peuvent être autorisés.

La présente procédure vise donc à préciser et amender en tant que besoin la réglementation du PLUi d'ISIGNY OMAHA INTERCOM pour l'adapter à ces nouvelles dispositions retenues par le SCOT du Bessin.

## 2.2. Classement des différentes entités par le PLUi avant la modification du SCOT

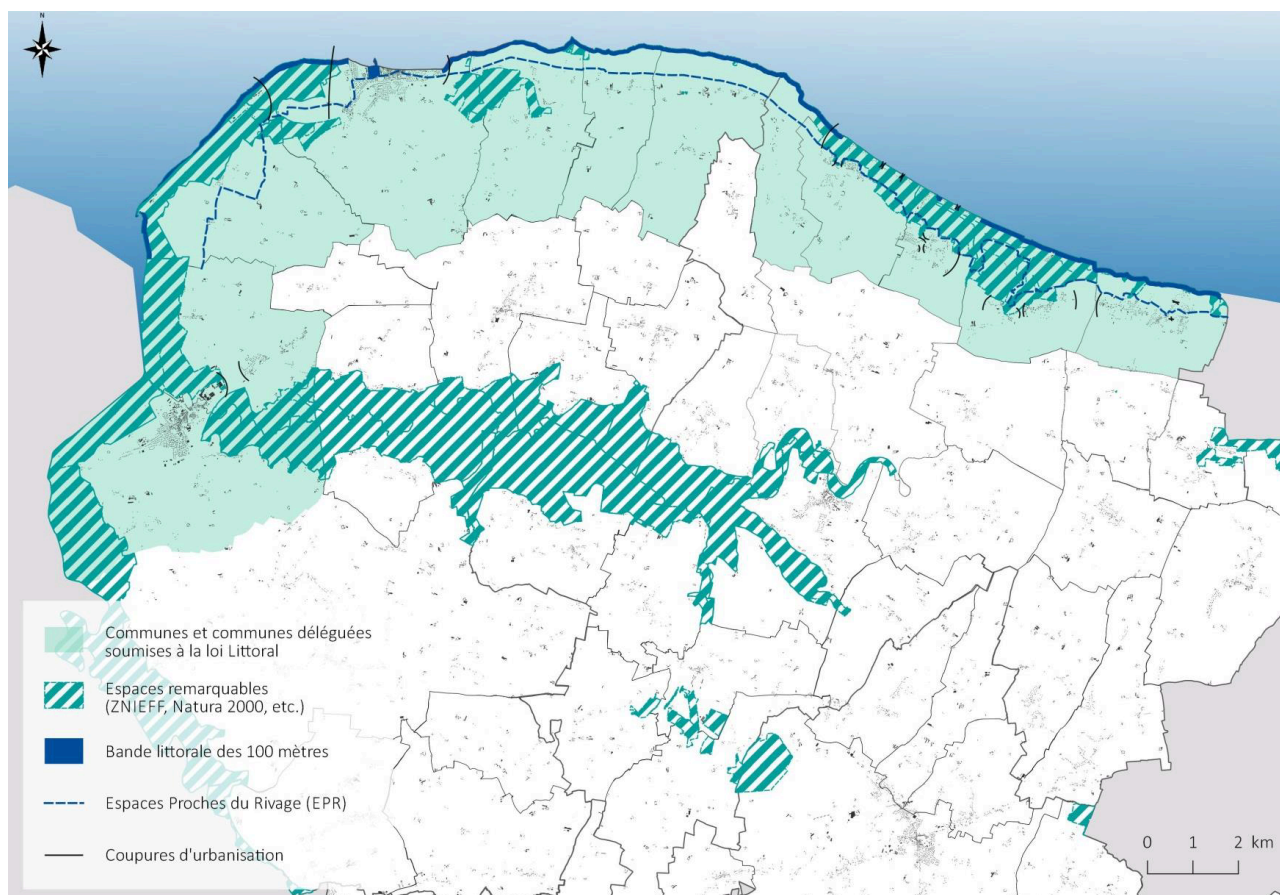
Pour réaliser les modifications nécessaires à la mise en compatibilité du PLUi avec les modalités d'application de la Loi Littoral retenues par le SCOT du Bessin, on examinera successivement :

- Le rapport de présentation,
- Le règlement écrit,
- Le règlement graphique.

### a) Rappel des modalités d'application de la Loi Littoral retenues par le PLUi lors de son élaboration

> Rapport de présentation du PLUi pièce 1.4 / pages 142 et suivantes

Le rapport de présentation présente page 150 une carte de synthèse avec les espaces remarquables, les espaces proches du rivage et la bande de 100m.



En ce qui concerne les possibilités d'urbanisation, il dispose :

- Deux agglomérations :
  - Isigny-sur-Mer,
  - Grandcamp-Maisy ;
- Dix villages :
  - Colleville-sur-Mer : le bourg,
  - Englesqueville-la-Percée : La Vallée,
  - Géfosse-Fontenay : Le Bas de Géfosse,
  - Louvières (commune déléguée) : le bourg,
  - Osmanville : La Mairie,
  - Sainte-Honorine-des-Pertes (commune déléguée) : le bourg,
  - Saint-Laurent-sur-Mer : Les Moulins (à cheval sur Vierville) et le bourg,

- Vierville-sur-Mer : La Percée et le bourg.
- Douze secteurs déjà urbanisés :
  - Colleville-sur-Mer : Cabourg et le Bray,
  - Cricqueville-en-Bessin : La Montagne,
  - Géfosse-Fontenay : Fontenay,
  - Isigny-sur-Mer : Hameau Fontaine,
  - Osmanville : le bourg et Saint-Clément,
  - Sainte-Honorine-des-Pertes (commune déléguée) : Grand-Hameau et Cabourg,
  - Saint-Laurent-sur-Mer : Les Fosses Taillis,
  - Vierville-sur-Mer : La Hérode et Le Vaumicel.

Il précise ensuite : « Les autres noyaux bâtis du territoire d'Isigny-Omaha Intercom sont considérés comme des écarts ou bâtis diffus. Comme expliqué précédemment, certains noyaux bâtis bénéficient tout de même d'un zonage U grâce à la présence d'un minimum de 15 logements et/ou à leur rôle symbolique.

Aucune nouvelle possibilité de construction n'y a été recensée. Ils ne pourront ni s'étendre, ni accueillir de nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine existante. »

Le PLUI sera donc modifié pour :

- prendre en compte les identifications du SCOT pour doter chaque entité urbaine d'un classement adapté,
- supprimer les zones à urbaniser qui ne seraient pas en continuité de villages ou d'agglomérations,
- ajuster les zones urbaines des « secteurs déjà urbanisés » désignés par le SCOT, à leur emprise bâtie,
- supprimer le classement en zones urbaines de secteurs non reconnus comme « déjà urbanisés » ;

> voir tableau et planches avant-après ci-jointes

#### b) Rappel des règles inscrites dans le règlement des zones

Le règlement du PLUI renvoie aux dispositions de la Loi Littoral dans ses articles I.2 / Interdiction et limitation de certains usages et affectation du sol et de certaines constructions et activités ;

« Dans les communes ou communes déléguées littorales :

*Sont interdites les installations et constructions ne respectant pas les prescriptions issues de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral du 5 janvier 1986 (articles L121-1 à L121-37 du code de l'urbanisme, notamment l'article L121-8 qui stipule que « l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants (...) ») et de la jurisprudence qui les accompagne. »*

Dans la suite du règlement, il distingue en tant que besoin les règles applicables dans les communes littorales.

Le règlement écrit du PLUI sera donc modifié pour :

- créer, pour les « secteurs déjà urbanisés », un secteur avec un corps de règles adapté aux dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme : **le secteur Uhs** au sein de la zone UH ;
- créer un secteur à vocation d'activités portuaires au sein de la zone UX : **le secteur Uxp**, adapté aux secteurs portuaires urbanisés qui font partie de l'agglomération de Grandcamp-Maisy ;
- créer un secteur **Uhr** au sein de la zone Uh qui borde le littoral, pour rendre immédiatement lisible sur le règlement graphique, les secteurs inconstructibles du fait du risque de submersion ;
- préciser les règles applicables au secteur NI (STECAL), pour prendre en compte les deux musées qui y sont reclassés ;

> voir extraits du règlement ci-joint

## 2.3.Présentation des modifications de la constructibilité apportées au PLUi suite aux identifications du SCOT

### a) Introduction

Les modifications détaillées ci-après reposent sur l'analyse urbaine effectuée par le SCOT, lors de sa modification. Pour en faciliter la lecture, des extraits du règlement graphique avant et après modification sont réalisés sur les secteurs modifiés. Un tableau de synthèse les complète :

- Il reprend la numérotation faite par le SCOT sur les différents secteurs ;
- Il indique les modifications de superficies constructibles ;
- Il souligne par une case de couleur :
  - o Verte, les modifications qui ont pour conséquence des gains de constructibilité du fait de reclassement en zone urbaine de tout ou partie d'agglomérations, de villages ou de secteurs déjà urbanisés ;
  - o Orange, les modifications qui réduisent la constructibilité sans la supprimer (dans les SDU ou les villages à contenir) ;
  - o Rouge, les modifications qui suppriment la constructibilité (parfois théorique) d'un classement en zone U ;
  - o Grise, les secteurs dont le règlement ne change pas.

*voir le tableau joint en annexe*

*> voir les planches « avant-après » sur les secteurs  
dont le règlement graphique est modifié*

### b) Localisation et délimitation des « secteurs déjà urbanisés » identifiés par le SCOT

Six « secteurs déjà urbanisés » au sens de la loi Littoral, sont identifiés par le SCOT et ainsi reclassés dans un secteur spécifique de la zone Uh :

- sur Osmanville, Saint-Clément qui l'était déjà,
- sur Cricqueville-en-Bessin, la Montagne, qui l'était déjà,
- sur Saint-Pierre-du-Mont, Hameau Lefèvre qui était classé en diffus,
- sur Englesqueville-la-Percée, le village, qui était classé en « village » ; son périmètre est en conséquence limité à l'enveloppe bâtie et les zones urbanisées qui le bordaient sont supprimées ;
- sur Louvières, le village, qui était classé en « village » ; son périmètre est en conséquence limité à l'enveloppe bâtie et la zone urbanisée qui le bordait est supprimée ;
- sur Vierville-sur-Mer, le Vaumicel qui l'était déjà ; son périmètre est revu au sud-est et au sud-ouest pour prendre en compte l'enveloppe bâtie ;

Les autres « secteurs déjà urbanisés » qui étaient identifiés par le PLUi :

- sont en conséquence reclassés en zone A ou N, s'ils restent en diffus ; ce sont :
  - o sur Isigny-sur-Mer, Hameau Fontaine ;
  - o sur Osmanville, la Guerre et Saint-Clément ;
  - o sur Géfosse-Fontenay, Fontenay ;
  - o sur Colleville-sur-Mer, Cabourg et le Bray ; un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées est créé sur le site du musée de Bray ;
  - o sur Vierville-sur-Mer, la Hérode, un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées est créé pour prendre en compte le site du musée de Bray ;
  - o sur Saint-Laurent-sur-Mer, Rue Quincangrogne ;
- ou voit leur classement maintenu en Uh, s'ils sont ajoutés à la liste des « villages » ou des « villages à contenir » identifiés par le SCOT ; ce sont :
  - o sur Saint-Laurent-sur-Mer, les Fosses Taillis, Avenue de la Libération ;
  - o sur Sainte-Honorine-des-pertes, le Grand Hameau ;

### c) Localisation et délimitation des « villages » identifiés par le SCOT

Huit « villages » au sens de la loi Littoral, sont identifiés par le SCOT :

- Sur Osmanville, le village (mairie) qui était déjà classé en « village » ;
- Sur Vierville-sur-Mer, le village, qui l'était déjà ; on soulignera que la zone 1AU située au sud de la zone Ua, ayant été autorisée, le secteur Ub situé plus au sud n'est pas reclassé en zone N puisqu'il sera en continuité urbaine avec le reste des quartiers, dès l'approbation de la modification ;
- Sur Saint-Laurent-sur-Mer, les quartiers du « carrefour carré » (les Fosses Taillis/avenue de la Libération) qui étaient classés en « secteur déjà urbanisé » et le village de l'église qui était déjà classé en « village » ;
- Sur Colleville-sur-Mer, le village était déjà classé en « village » ;
- Sur Sainte-Honorine-des-Pertes, le grand Hameau qui était classé « secteur déjà urbanisé » ; son périmètre est revu pour inclure une dent creuse ;
- Sur Sainte-Honorine-des-Pertes, le village, qui était déjà classé en « village » et le Vignet de Cabourg, rue du Grandval, vu sa taille, qui était classé en diffus, mais bénéficiait déjà d'un classement Uh.

Pour prendre en compte les spécificités du territoire, le SCOT a distingué **cinq « villages à contenir »** :

- sur Géfosse-Fontenay, le Bas de Géfosse, vu sa situation en bordure des espaces proches du rivage, que le PLUi classait (sur le même périmètre) en village ;
- sur Vierville-sur-Mer, le rivage, dont toutes les sections étaient classées par le PLUi en « village » ; ce classement est revu en application des études urbaines du SCOT pour la partie centrale ; pour autant **cette prise en compte de l'application de la Loi littoral par le SCOT, ne change pas l'inconstructibilité de ces secteurs qui bordent le rivage** (qui préexiste à la modification du PLUi) du fait des risques de submersion ou d'érosion ; en conséquence un secteur Uhr est créé pour rendre cette inconstructibilité immédiatement lisible par les pétitionnaires.
- Sur Saint-Laurent-sur-Mer, le rivage : comme pour les secteurs précédents **la prise en compte de l'application de la Loi littoral par le SCOT, ne change pas l'inconstructibilité des secteurs qui bordent le rivage** (qui préexiste à la modification du PLUi) du fait des risques de submersion ou d'érosion ; en conséquence un secteur Uhr est créé pour rendre cette inconstructibilité immédiatement lisible par les pétitionnaires. Quant à la partie plus à l'écart du rivage dite « les Moulins » son classement en village est confirmé, il justifie l'ajustement du périmètre au sud de la zone, en bordure du Musée et du Chemin de la Frasnaye, vu la desserte et la viabilisation.
- Sur Colleville-sur-Mer, le village de vacances situé dans les espaces proches du rivage et laissé en diffus par le PLUi, bien qu'inclus dans une zone UI ; son zonage est donc maintenu mais son périmètre revu pour reclasser le parking dans la zone N (celui-ci appartenant au Conservatoire du Littoral) ;
- Sur Colleville-sur-Mer, le pôle d'activités touristiques et mémorielles à l'entrée du Cimetière américain ; Le périmètre de la zone est ajusté au nord, pour rester dans l'emprise de l'urbanisation et prend en compte au sud la partie viabilisée en cours de construction ;

Les autres « villages » ou parties de villages qui étaient identifiés par le PLUi sont donc reclassés :

- soit en secteur déjà urbanisés (voir ci-dessus) pour :
  - Englesqueville-la-Percée, le village ;
  - Louvières, le village ;
- soit en zone agricole ou naturelle ; ce sont :
  - sur Vierville-sur-Mer, la partie centrale du rivage : de petite taille, elle n'est pas en continuité du ruban d'urbanisation ;
  - sur Saint-Laurent-sur-Mer : l'ensemble insuffisamment dense de la rue Quincangrogne, au sud-est du village ;



**d) Localisation et délimitation des « agglomérations » identifiées par le SCOT**

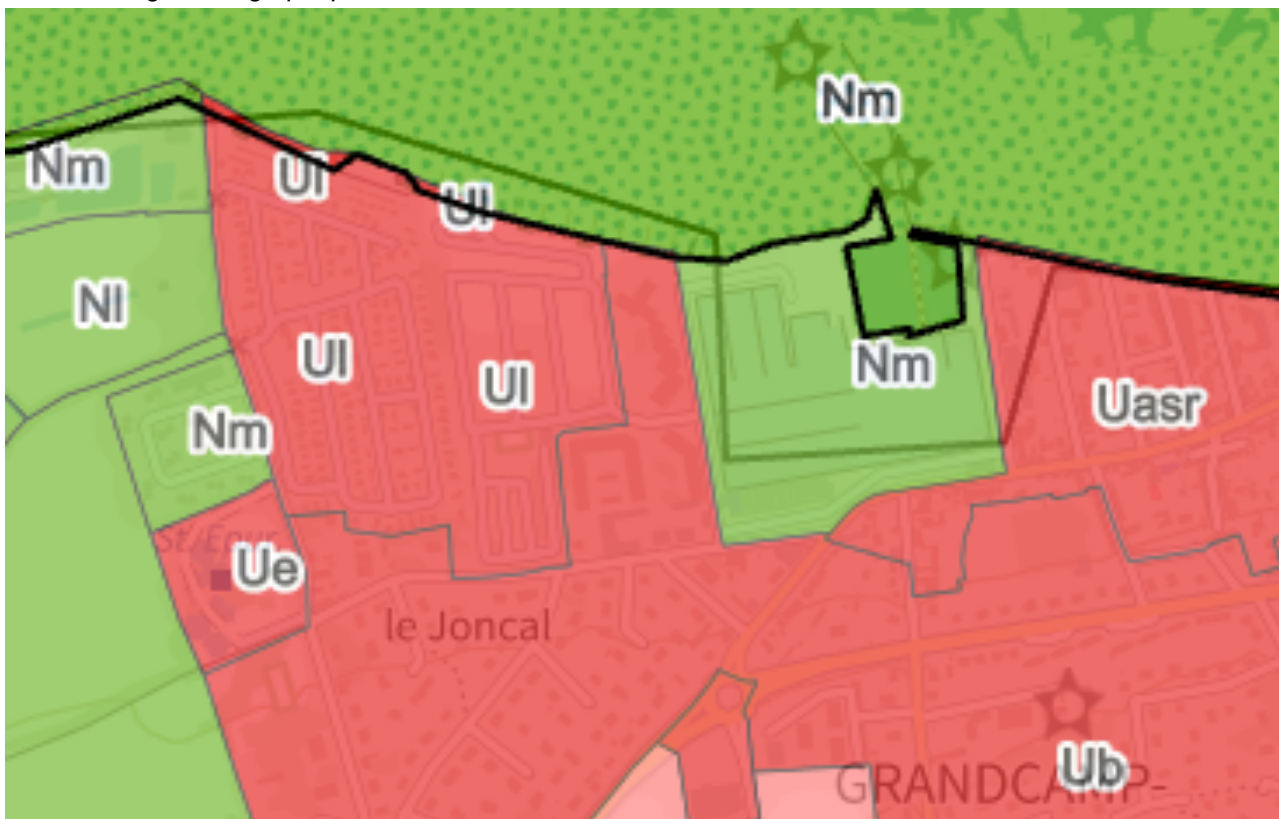
Lors de la prise en compte de la modification du SCOT, le classement de zones d'activités portuaires est apparu inadapté, vu le caractère urbanisé des zones.

En conséquence, un secteur Uxp (« p » comme portuaire) est créé pour les prendre en compte, en cohérence avec leur présence dans l'agglomération.

*Extrait du cadastre et de la photo-aérienne/ document GEOPORTAIL*



*Extrait du règlement graphique avant modification / document GEOPORTAIL DE L'URBANISME*



#### e) Déclassement des autres secteurs inscrits en zone U par le PLUi

Sont de plus reclassés en zone A ou N les secteurs que le PLUi avaient classés en U sans pour autant les désigner comme « secteurs déjà urbanisés », parce qu'ils présentent des caractéristiques urbaines (taille, continuité ou densité trop faibles) pour que les études du SCOT les aient classés en « agglomérations », « villages » ou « secteurs déjà urbanisés ».

Ce sont :

- sur Géfosse-Fontenay, l'église,
- sur Grandcamp-Maisy, l'église,
- sur Cricqueville-en-Bessin, l'église,
- sur Saint-Pierre-du-Mont, l'église,
- sur Sainte-Honorine-des-Pertes, les constructions le long de la Rue de la mer.

## 2.4. Présentation des modifications du règlement écrit des zones et secteurs suite aux identifications du SCOT

### a) Mise à jour du règlement

Les articles 1.2 de chaque zone sont revus, pour rappeler que dorénavant, les dispositions de la Loi Littoral s'appliquent selon les orientations prises par le SCOT du BESSIN (le cas échéant).

L'interdiction suivante est supprimée :

*Dans les communes ou communes déléguées littorales :*

*Sont interdites les installations et constructions ne respectant pas les prescriptions issues de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral du 5 janvier 1986 (articles L121-1 à L121-37 du code de l'urbanisme, notamment l'article L121-8 qui stipule que « l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants (...) ») et de la jurisprudence qui les accompagne.*

Elle est remplacée par la limitation suivante :

*« Dans les communes ou communes déléguées littorales :*

*Les dispositions qui résultent de la Loi Littoral, telles qu'elles sont précisées aux (articles L121-1 et suivants et R121-1 et suivants du Code de l'urbanisme), s'appliquent selon les modalités d'application prévues par le SCOT DU BESSIN. »*

### b) Modification du règlement de la zone Uh / ajout d'un secteur Uhs

Le corps de règles Uhs, ajouté pour la prise en compte de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme limite les destinations autorisées à l'habitat (logements / hébergements), à l'hébergement touristique et hôtelier et aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Le tableau page 47 et suivantes est complété dans ce sens.

Pour prendre en compte l'obligation qui est faite de ne pas modifier de façon substantielle la forme et la densité du bâti, l'article 1.2.1 est complété :

*« De plus dans les secteurs Uhs : la construction en densification ou la reconstruction après démolition ne pourra pas conduire à la création de bâtiments modifiant de manière significative la densité du secteur (ajout d'un niveau supplémentaire par rapport au bâti environnant, emprise au sol notablement plus forte, ...).*

La règle de hauteur n'est pas modifiée puisqu'elle limite dès à présent à celle du bâti vernaculaire (2 niveaux +/-1), ni les règles de densité : l'article 2.6.1 limite dès à présent la densification en prescrivant :

*« 30% au moins de la surface des unités foncières de plus de 300 m<sup>2</sup> devront être laissés libres de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse imperméable...). Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants, graviers, parkings « engazonnés, etc.) sont autorisés.*



### c) Modification du règlement de la zone Uh / ajout d'un secteur Uhr

Pour rappeler que la présence d'une bande de précaution contre les submersions interdit avant la présente modification, toute nouvelle construction, y compris les extensions ou annexes (avec ou sans hébergement), un secteur Uhr est indiqué sur le règlement graphique, il reprend le périmètre de la bande de précaution.

### d) Modification du règlement de la zone Ux

Pour doter les zones urbanisées à vocation portuaire ou halieutique de l'agglomération de Grandcamp-Maisy, d'un corps de règles adapté, un secteur Uxp est créé.

Les destinations autorisées y sont strictement limitées pour qu'ils conservent leur vocation.

L'article Ux2.2 sur l'implantation des constructions rappellent que pour des raisons de sécurité ou de salubrité publiques, des dispositions particulières peuvent être imposées. Les autres règles ne sont pas modifiées.

### e) Modification du règlement de la zone N

Pour plus de clarté, sa définition est revue :

*« La zone **N** « pure » regroupe les espaces naturels, peu ou pas bâtis ni aménagés urbanisés. Ces terrains ont vocation à maintenir leur caractère naturel. »*

Deux « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) NI sont créés pour prendre en compte les deux musées (à la Hérode sur Vierville-sur-Mer et à Bray sur Colleville-sur-Mer) qui ne sont plus en zone urbaine.

Ils le sont afin de permettre leur extension limitée (qui ne constitue pas une extension de l'urbanisation, en application de la Loi Littoral), en compatibilité avec le PADD du PLUi, et ce, sans modification du règlement de ces STECAL, qui ont fait l'objet d'un passage en CDPENAF lors de l'élaboration du PLUi.

Seul le tableau des destinations autorisées dans ce secteur NI « *dédié aux activités de loisirs ou de tourisme situées dans l'espace naturel* » est complété : les salles d'art et spectacle (catégorie des musées) sont autorisées dans les mêmes conditions que pour les autres constructions du secteur.

## 2.5. Modifications des O.A.P.

Aucune.

## 2.6. Justifications des incidences environnementales (ou de leur absence)

### En ce qui concerne les protections environnementales ou les espaces boisés classés :

*> classement en espace boisé / article L.113-1 du CU ; repérage au titre du L.151-19 et suivants du CU*

La modification du PLUi est sans incidence.

### En ce qui concerne la prise en compte des risques naturels ou liés aux changements climatiques

La prise en compte des modalités d'application de la Loi Littoral, version loi ELAN, si elle conduit à laisser classer en zone urbaine, des secteurs littoraux, elle ne conduit pas pour autant à en modifier l'absence de constructibilité dans les zones potentiellement soumises à des risques de submersion (qui sont déjà repérées et règlementées par le PLUi). Un secteur Uhr est ajouté sans modification de constructibilité pour plus de lisibilité pour les pétitionnaires (vu la complexité des règlements écrits ou graphiques).

### En ce qui concerne la réduction de la consommation de l'espace et du potentiel d'urbanisation par le projet

Le PLUi classait 122 secteurs en zone urbaine ou d'urbanisation future, pour une superficie de 550 ha. Après modification, ne restent classés en zone urbaine ou d'urbanisation future que 106 secteurs (-16) pour une superficie totale de près de 510 ha.

Ce sont ainsi un peu moins de 40 ha qui sont reclassés en zones agricole ou naturelle au global (7% des

superficies en U ou AU sur les communes littorales), suite à la modification du SCOT, réduisant l'impact du projet d'urbanisation sur le territoire littoral d'Isigny Omaha Intercom.

- Suppression de 34 ha de zones U,
- Suppression de 2,3 ha de zones AU.

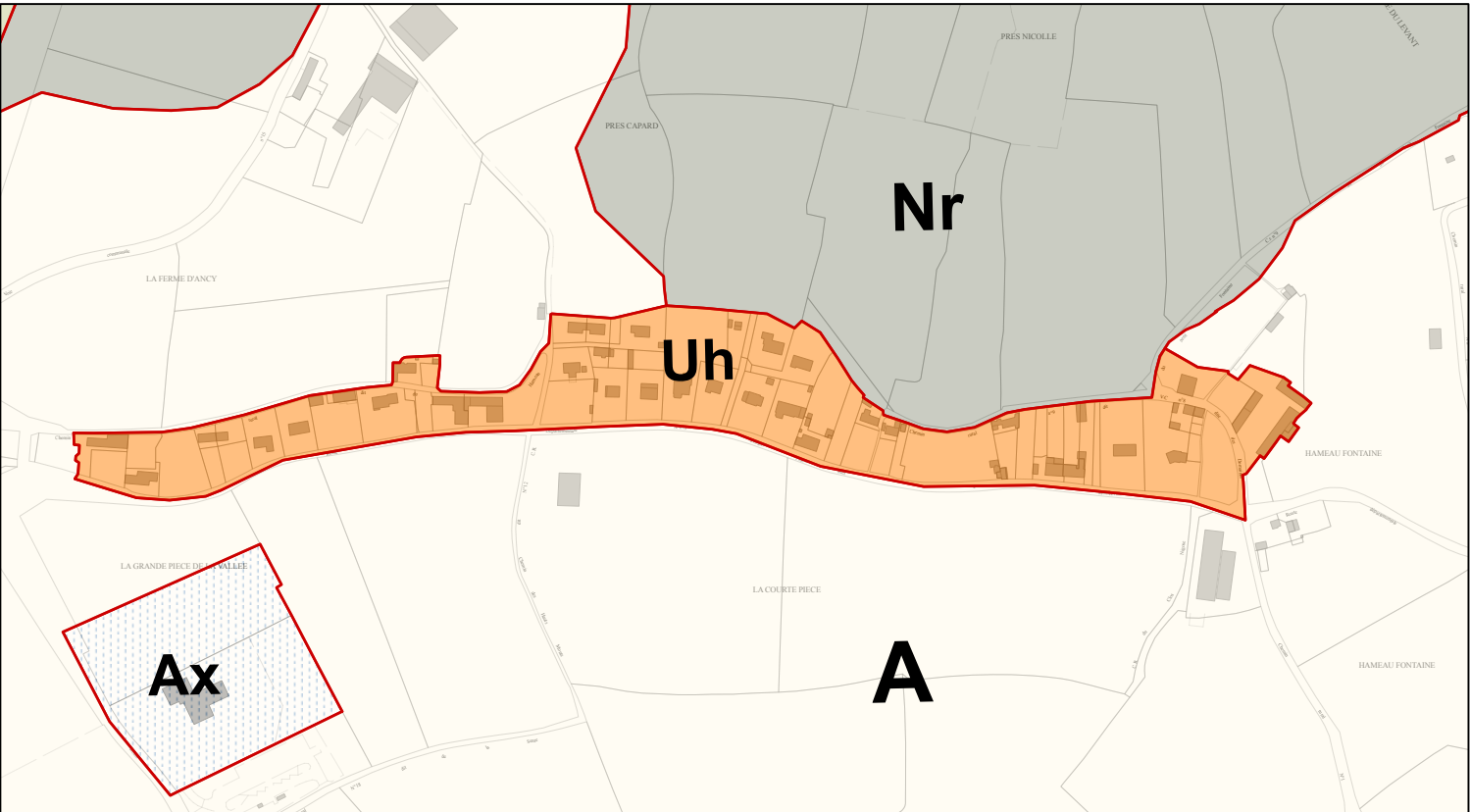
Ainsi, la mise en application de la Loi Élan sur le fondement de la modification du SCOT est sans enjeux environnementaux (que ce soit sur les protections ou les risques) et elle conduit à une réduction de l'incidence de l'urbanisation sur l'espace.

Les modifications proposées restent dans le cadre fixé par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme : les deux «secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » ajoutés ne remettent pas en cause le caractère exceptionnel de ce mode de prise en compte de l'urbanisation existante sur le territoire : ils couvriront 3% du territoire des communes rurales après modification.

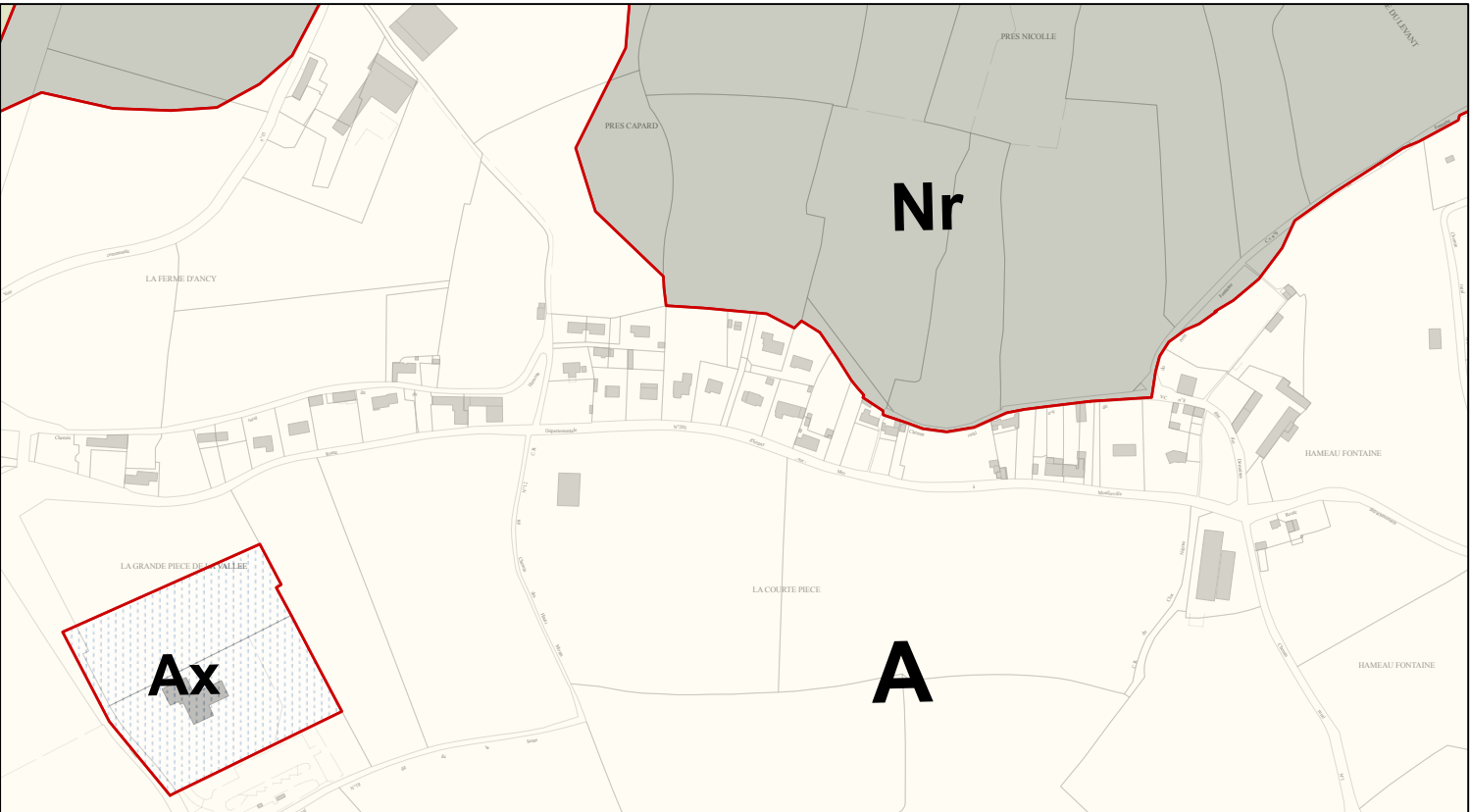
**PLUI ISIGNY OMAHA INTERCOM - MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 - LOI ELAN**

| N° site<br>étude<br>SCOT | Commune                    | Lieu-dit                                     | PLUi avant modification       |                        | SCOT Loi Elan      | PLUi après<br>modification | Propositions de modifications                                                                                                                                                                                                                                        | Evolution de la<br>constructibilité<br>= - + | Variation surface  |                                     |
|--------------------------|----------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|--------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|
|                          |                            |                                              | Qualification<br>loi Littoral | Classement<br>PLUi     |                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              | en zone<br>urbaine | en zone<br>d'urbanisation<br>future |
| 1                        | Isigny                     | La Ville                                     | <b>agglom.</b>                | Ub-Ux-UI<br>1AUB -1AUx | agglomération      | idem                       | sans changement                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              | 0,0                |                                     |
| 2                        | Isigny                     | Hameau Fontaine                              | <b>SDU</b>                    | Uh                     | <b>diffus</b>      | <b>A</b>                   | Suppression du classement en zone urbaine                                                                                                                                                                                                                            |                                              | -5,7               |                                     |
| 3                        | Osmanville                 | La Mairie                                    | <b>village</b>                | Ua-Ub-Ue<br>1AUB-2AUB  | village            | idem                       | sans changement                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              | 0,0                |                                     |
| 4                        | Osmanville                 | La guerre                                    | <b>SDU</b>                    | Uh                     | <b>diffus</b>      | <b>N</b>                   | Suppression du classement en zone urbaine                                                                                                                                                                                                                            |                                              | -1,7               |                                     |
| 5                        | Osmanville                 | St-Clément                                   | <b>SDU</b>                    | Uh                     | <b>SDU</b>         | <b>Uhs</b>                 | Adaptation du règlement à une zone urbaine "SDU"+ Ajustement du périmètre de la zone à l'enveloppe bâti                                                                                                                                                              |                                              | -0,2               |                                     |
| 6                        | Géfosse-Fontenay           | Fontenay                                     | <b>SDU</b>                    | Uh                     | <b>diffus</b>      | <b>A</b>                   | Suppression du classement en zone urbaine                                                                                                                                                                                                                            |                                              | -2,1               |                                     |
| -                        | Géfosse-Fontenay           | église de Fontenay                           | diffus                        | Uh                     | <b>diffus</b>      | <b>A</b>                   | Suppression du classement en zone urbaine                                                                                                                                                                                                                            |                                              | -0,7               |                                     |
| 7                        | Géfosse-Fontenay           | Le Bas de Géfosse                            | <b>village</b>                | Ua/Ub                  | village à contenir | idem                       | sans changement                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              | 0,0                |                                     |
| 8                        | Grandcamp-Maisy            | ZA La Bizière                                | au PLUi                       | Nm                     | /                  | idem                       | sans changement                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              | 0,0                |                                     |
| 9                        | Grandcamp-Maisy            | La Ville                                     | <b>agglom.</b>                |                        | agglomération      | <b>UXp</b>                 | Prise en compte de zones d'activités portuaires incluse dans l'agglomération                                                                                                                                                                                         |                                              | 2,4                |                                     |
| -                        | Grandcamp-Maisy            | église Sant Malo                             | diffus                        | Uh                     | <b>diffus</b>      | <b>A</b>                   | Suppression du classement en zone urbaine pour plus de lisibilité                                                                                                                                                                                                    |                                              | -0,5               |                                     |
| 10                       | Cricqueville en Bessin     | La Montagne                                  | <b>SDU</b>                    | Uh                     | <b>SDU</b>         | <b>Uhs</b>                 | Adaptation du règlement à une zone urbaine "SDU"                                                                                                                                                                                                                     |                                              | 0,0                |                                     |
| -                        | Cricqueville en Bessin     | Eglise                                       | diffus                        | Uh                     | <b>diffus</b>      | <b>A</b>                   | Suppression du classement en zone urbaine pour plus de lisibilité                                                                                                                                                                                                    |                                              | -0,9               |                                     |
| 11                       | Saint-Pierre-du-Mont       | Hameau Lefèvre                               | diffus                        | <b>A</b>               | <b>SDU</b>         | <b>Uhs</b>                 | Reclassement en zone urbaine "SDU"                                                                                                                                                                                                                                   |                                              | 2,3                |                                     |
| -                        | Saint-Pierre-du-Mont       | Eglise                                       | diffus                        | Uh                     | <b>diffus</b>      | <b>A</b>                   | Suppression du classement en zone urbaine                                                                                                                                                                                                                            |                                              | -0,9               |                                     |
| 12                       | Englesqueville-la-Percée   | Le Village                                   | <b>village</b>                | Uh /1AU-2AU            | <b>SDU</b>         | <b>Uhs</b>                 | Adaptation du règlement à une zone urbaine "SDU"+ Ajustement du périmètre de la zone                                                                                                                                                                                 |                                              | 0,2                | -1,5                                |
| 13                       | Louvières                  | Le Village                                   | <b>village</b>                | Uh / 1AUh              | <b>SDU</b>         | <b>Uhs</b>                 | Adaptation du règlement à une zone urbaine "SDU"+ Ajustement du périmètre de la zone                                                                                                                                                                                 |                                              | 0,4                | -0,8                                |
| 14                       | Vierville-sur-Mer          | Route d'Englesqueville / le Vaumicel         | <b>SDU</b>                    | Uh                     | <b>SDU</b>         | <b>Uhs</b>                 | Adaptation du règlement à une zone urbaine "SDU"+ Ajustement du périmètre de la zone                                                                                                                                                                                 |                                              | -0,5               |                                     |
| 15                       | Vierville-sur-Mer          | La Hérode                                    | <b>SDU</b>                    | Uh / UI                | <b>diffus</b>      | N/NI                       | Suppression du classement en zone urbaine / reclassement du site du Musée en NI (STECAL / 0,7 ha ) et du site d'hébergements touristique en N (- 3,7 ha)                                                                                                             |                                              | -4,5               |                                     |
| 16                       | Vierville-sur-Mer          | Le Village                                   | <b>village</b>                | Ua-Ub-Ue<br>1AUB-2AUB  | village            | idem                       |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              | 0,0                |                                     |
| 17                       | Vierville-sur-Mer          | Le rivage                                    | <b>village</b>                | Uh- Ue                 | village à contenir | Uhr /N                     | Ajustement du périmètre de la zone /déclassement d'une partie du linéaire en N / Nota : le classement au titre de la Loi Littoral ne change pas l'inconstructibilité issue du risque de submersion ; elle est mise en exergue par un indice sur le nom de la zone UH |                                              | -7,8               |                                     |
| 18a                      | Saint-Laurent-sur-Mer      | rivage ouest / les moulins                   | <b>Village</b>                | Uh-Ui                  | village à contenir | Uh-Ui -Uhr                 | Adaptation du périmètre / Nota : le classement au titre de la Loi Littoral ne change pas l'inconstructibilité issue du risque de submersion ; elle est mise en exergue par un indice sur le nom de la zone UH                                                        |                                              | 0,3                |                                     |
| 18b                      | Saint-Laurent-sur-Mer      | rivage centre                                | diffus                        | Uh                     |                    | Uhr                        | sans changement /Nota : le classement au titre de la Loi Littoral ne change pas l'inconstructibilité issue du risque de submersion ; elle est mise en exergue par un indice sur le nom de la zone UH                                                                 |                                              | 0,0                |                                     |
| 18c                      | Saint-Laurent-sur-Mer      | rivage Est                                   | diffus                        | Uh                     |                    | Uhr                        |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              | 0,0                |                                     |
| 19a                      | Saint-Laurent-sur-Mer      | Avenue de la Libération / Les Fosses Taillis | <b>SDU</b>                    | Uh                     | village            | Uh                         | sans changement de zonage / permet plus de destinations en densification                                                                                                                                                                                             |                                              | 0,0                |                                     |
| 19b                      | Saint-Laurent-sur-Mer      | Village de l'église                          | <b>village</b>                | Ua-Ub<br>2AUB          | village            | idem                       | sans changement                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              | 0,0                |                                     |
| 19c                      | Saint-Laurent-sur-Mer      | Rue Quincangrogne                            |                               | Ui- Ub                 | <b>diffus</b>      | <b>N</b>                   | Suppression du classement en zone urbaine                                                                                                                                                                                                                            |                                              | -5,6               |                                     |
| 20                       | Colleville-sur-Mer         | Village Vacances                             | diffus                        | Ui                     | village à contenir | Ui /N                      | Changement de zonage car le parking au nord est sur un terrain qui appartient au conservatoire du littoral.                                                                                                                                                          |                                              | -0,4               |                                     |
| 21                       | Colleville-sur-Mer         | Chemins de la Liberté                        | <b>SDU</b>                    | Ui-Uh                  | village à contenir |                            | Ajustement du périmètre de la zone permet plus de destinations en densification                                                                                                                                                                                      |                                              | -0,4               |                                     |
| -                        | Colleville-sur-Mer         | Le Bray                                      |                               | Ui-Uh                  | <b>diffus</b>      | NI /N                      | Suppression du classement en zone urbaine / reclassement du site du Musée en NI (STECAL / 0,3 ha )                                                                                                                                                                   |                                              | -3,5               |                                     |
| 22                       | Colleville-sur-Mer         | Le bourg                                     | <b>village</b>                | Ua-Ub -Ue<br>1AUB      | village            | idem                       | sans changement                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              | 0,0                |                                     |
| 23                       | Colleville-sur-Mer         | Cabourg                                      | <b>SDU</b>                    | Uh                     | <b>diffus</b>      | <b>N</b>                   | Suppression du classement en zone urbaine                                                                                                                                                                                                                            |                                              | -2,5               |                                     |
| 24                       | Sainte-Honorine-des-Pertes | Le Grand Hameau                              | <b>SDU</b>                    | Uh                     | Village            | Uh                         | Ajustement du zonage (inclusion dent creuse)                                                                                                                                                                                                                         |                                              | 0,5                |                                     |
| 25                       | Sainte-Honorine-des-Pertes | le Bourg                                     | <b>Village</b>                | Ua-Ub-Ue<br>1AUB-1AUe  | village            |                            | sans changement                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              | 0,0                |                                     |
| 26                       | Sainte-Honorine-des-Pertes | Le Vignet de Cabourg                         | diffus                        | Uh                     | village            |                            | Extension du périmètre de la zone Uh au sud                                                                                                                                                                                                                          |                                              | 2,8                |                                     |
| -                        | Sainte-Honorine-des-Pertes | La rue de la mer                             | diffus                        | Uh                     | <b>diffus</b>      | <b>N</b>                   | Suppression du classement en zone urbaine                                                                                                                                                                                                                            |                                              | -5,0               |                                     |

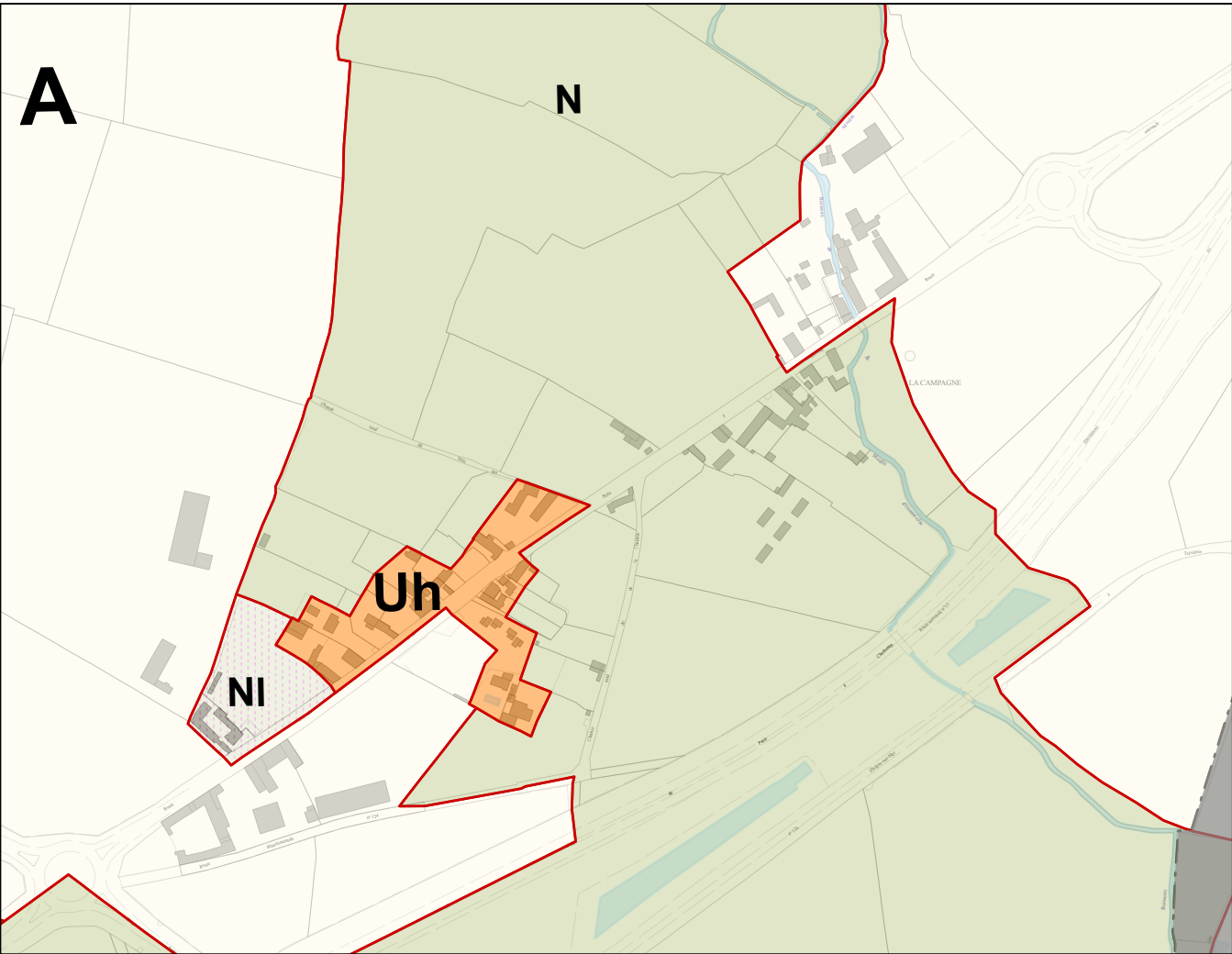
Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE avant modification 1/5500è



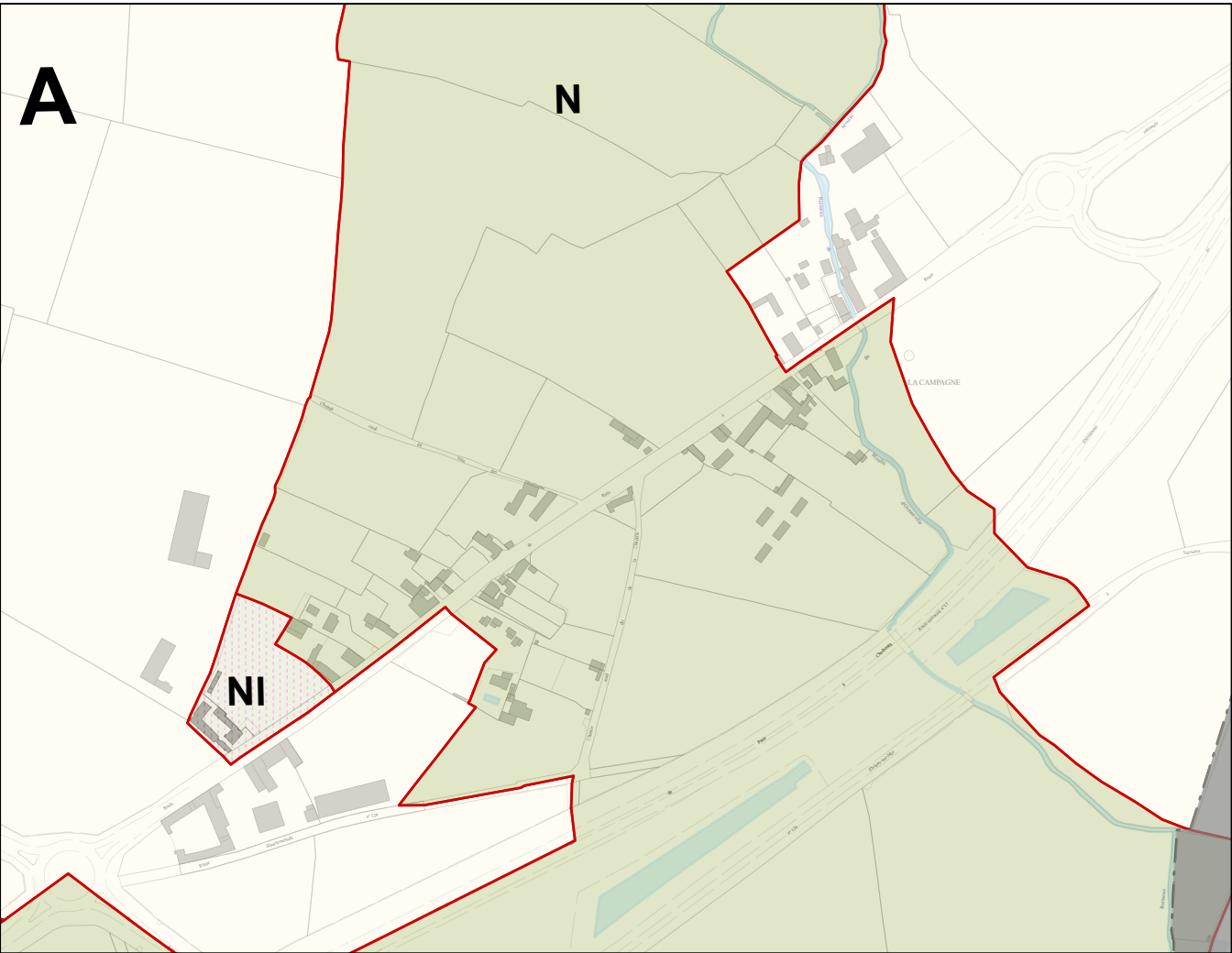
Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE après modification 1/5500è



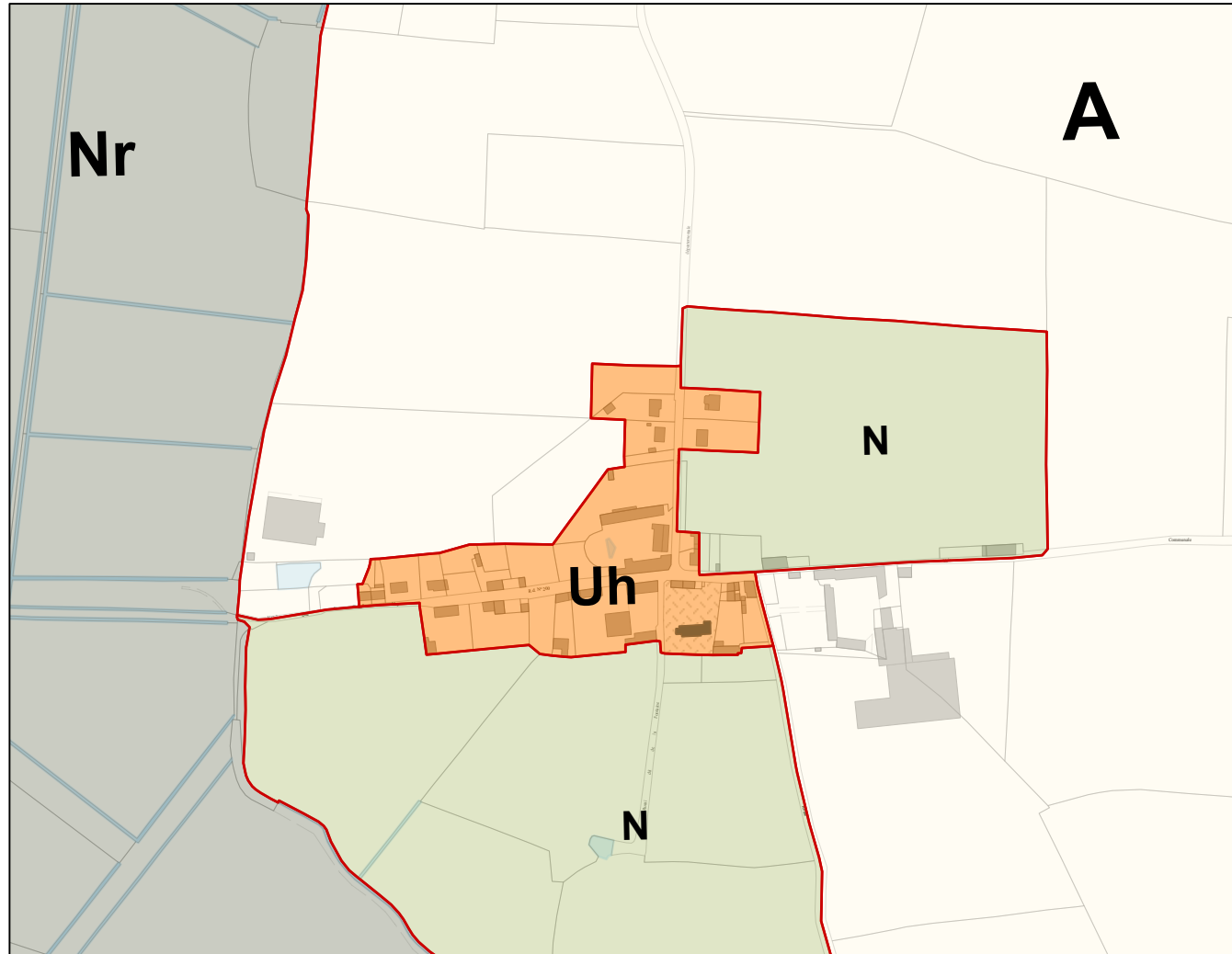
Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE avant modification 1/5500è



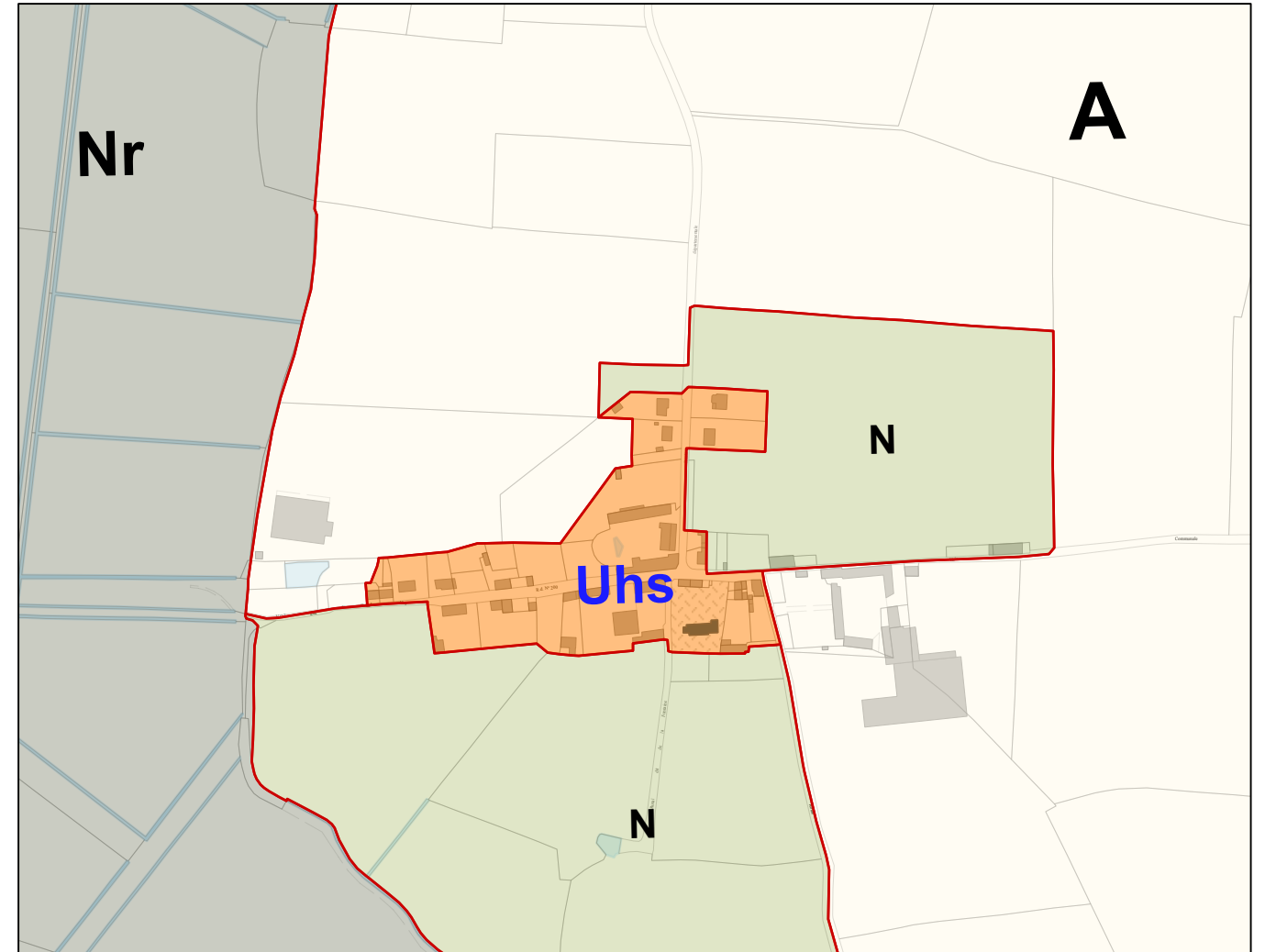
Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE après modification 1/5500è



Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE avant modification 1/5500è

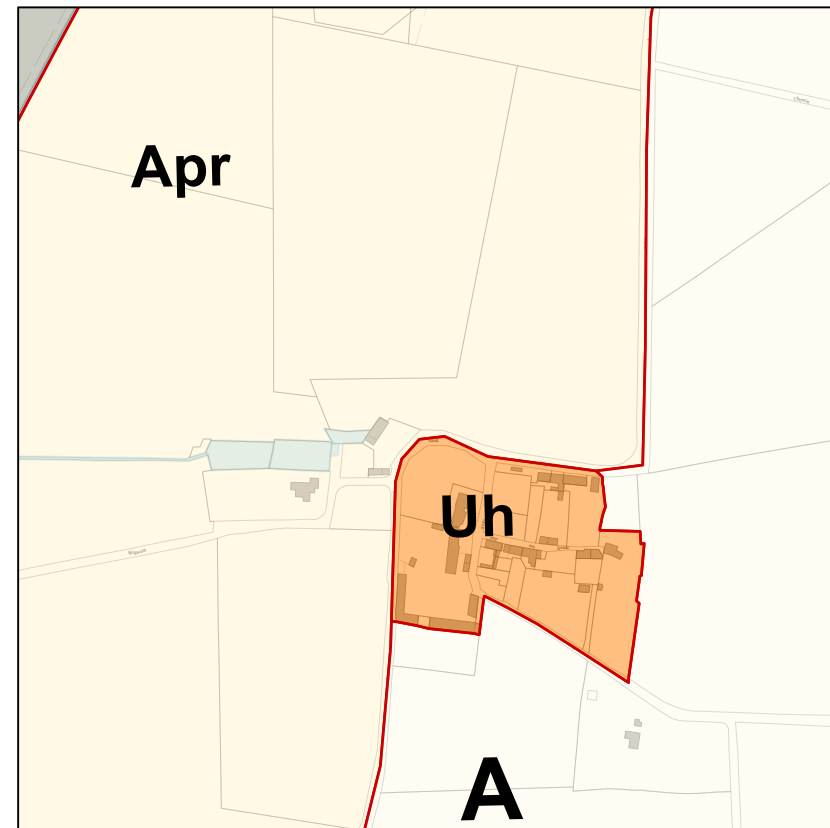


Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE après modification 1/5500è

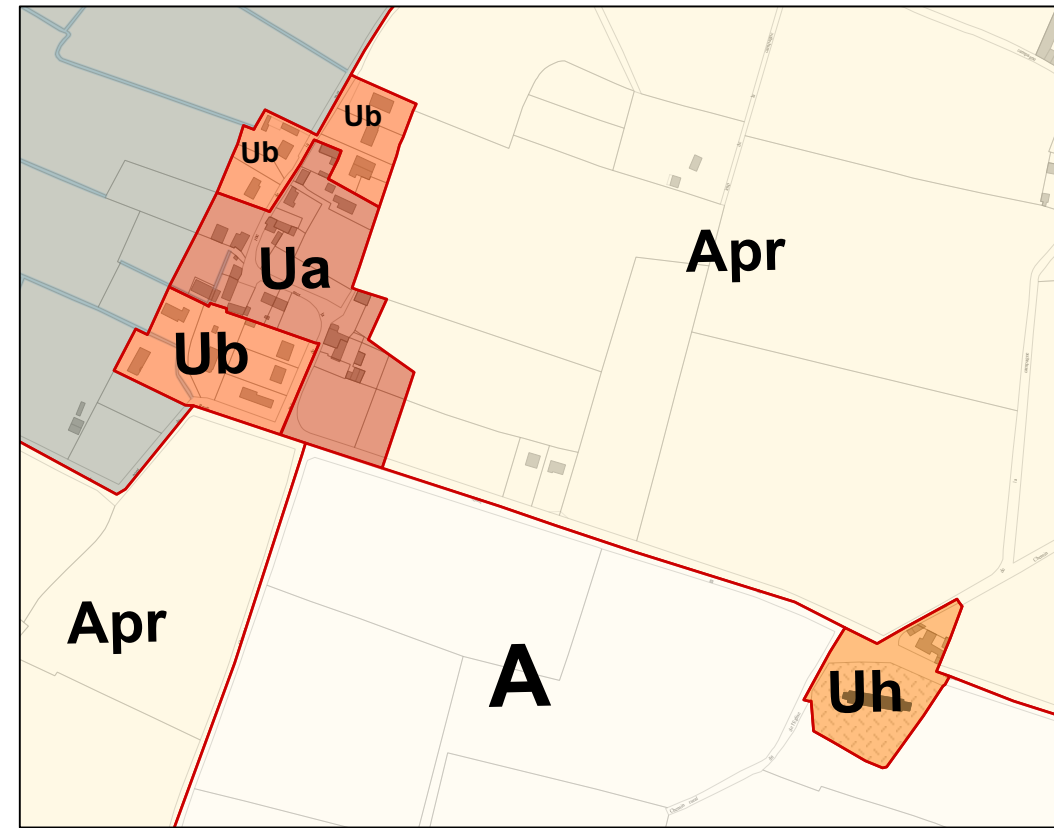




Fontenay  
> Suppression de la zone Uh

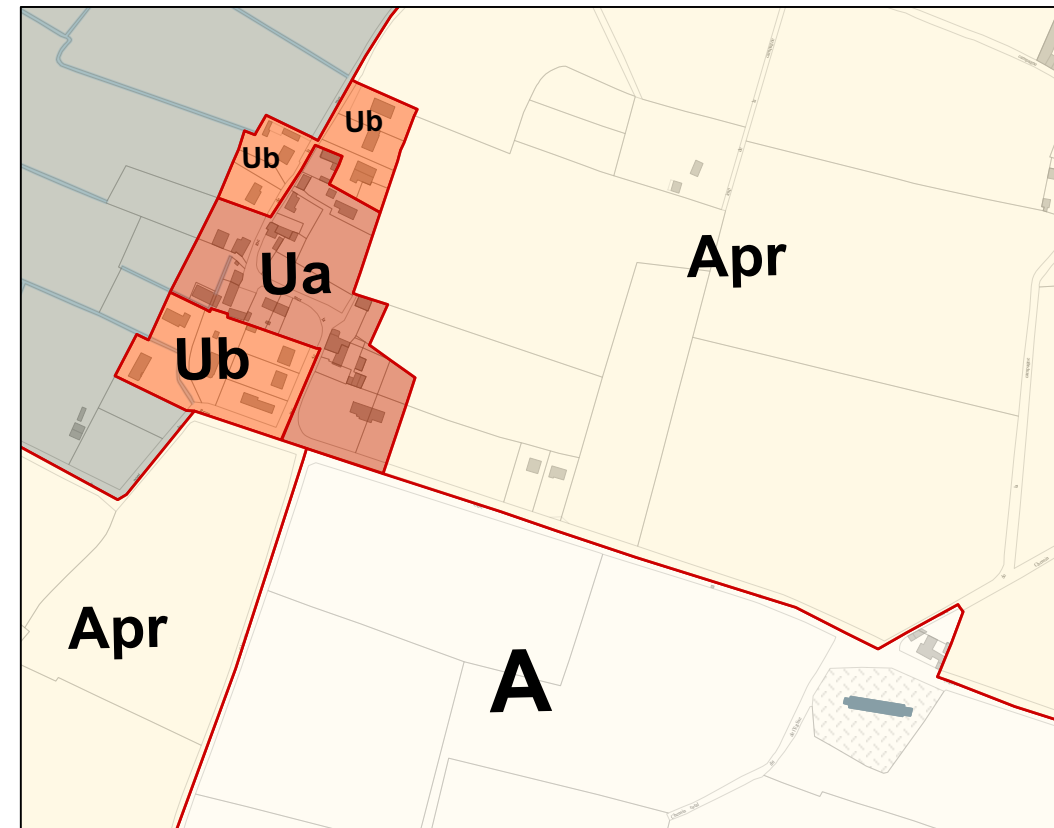
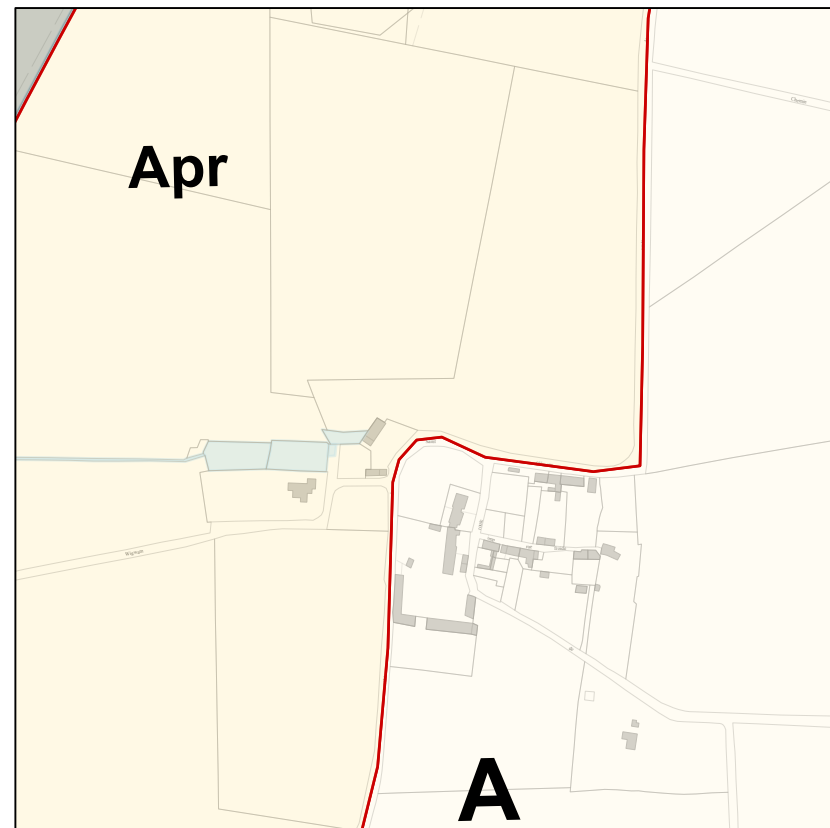


Le bas de Géfosse  
> Suppression de la zone Uh



Extraits du REGLEMENT GRAPHIQUE  
avant modification 1/5500è

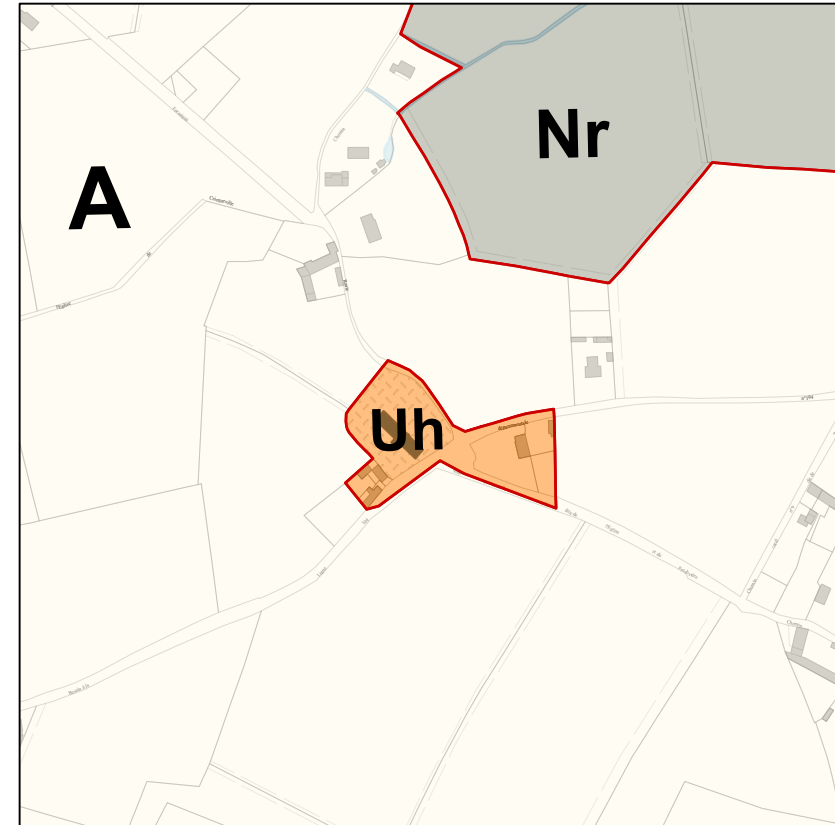
Extraits du REGLEMENT GRAPHIQUE  
après modification 1/5500è



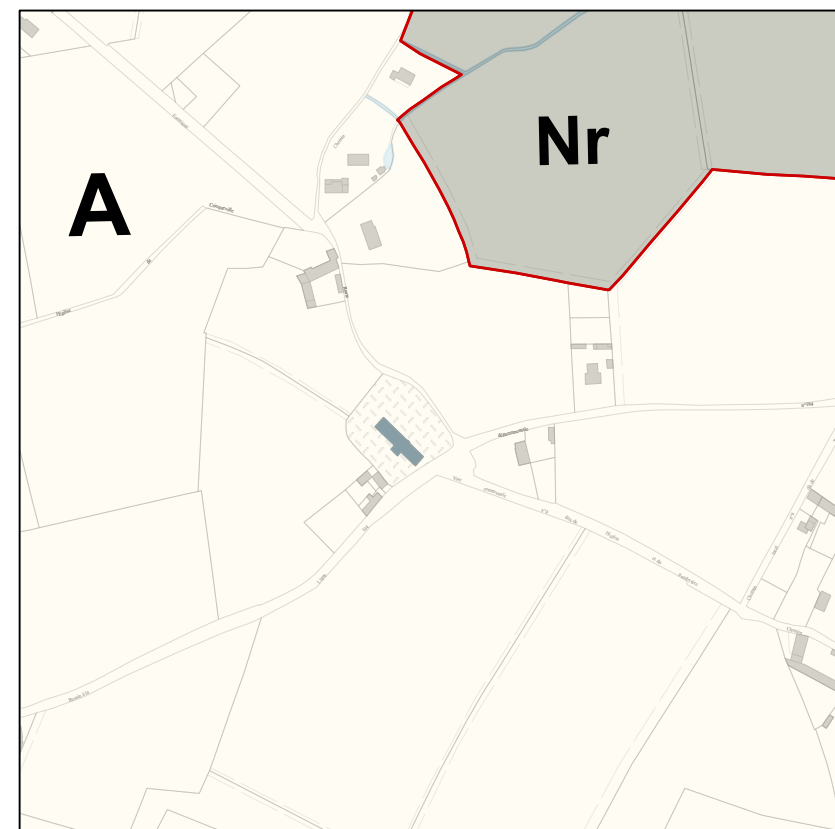
GRANDCAMP MAISY - Létanville  
> Suppression de la zone Uh

CRICQUEVILLE EN BESSIN - L'église  
> Suppression de la zone UH

Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE  
avant modification 1/5500è



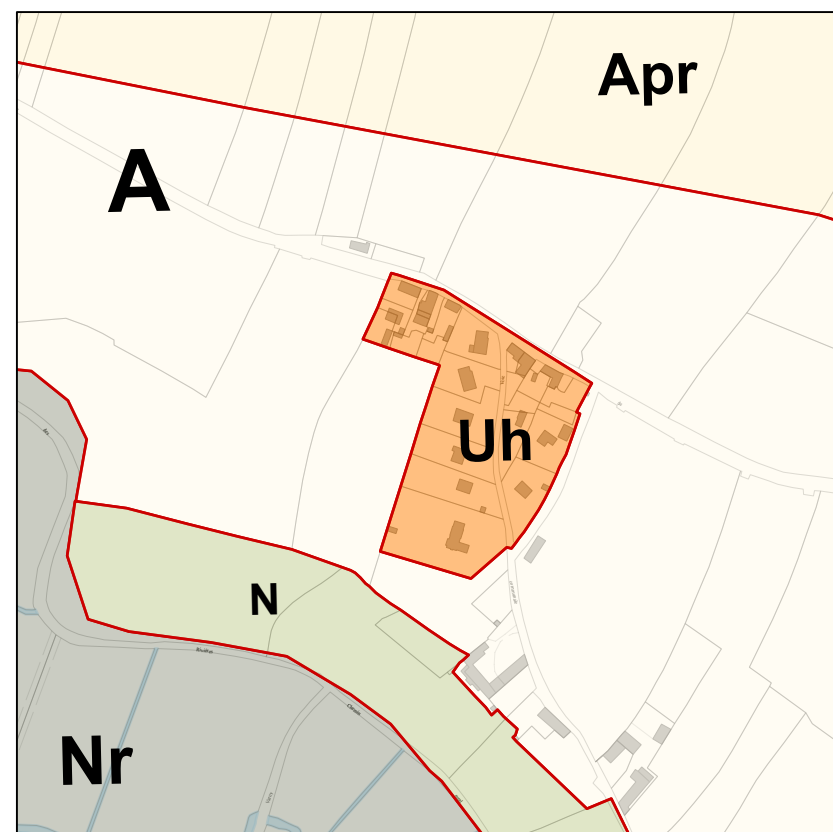
Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE  
après modification 1/5500è



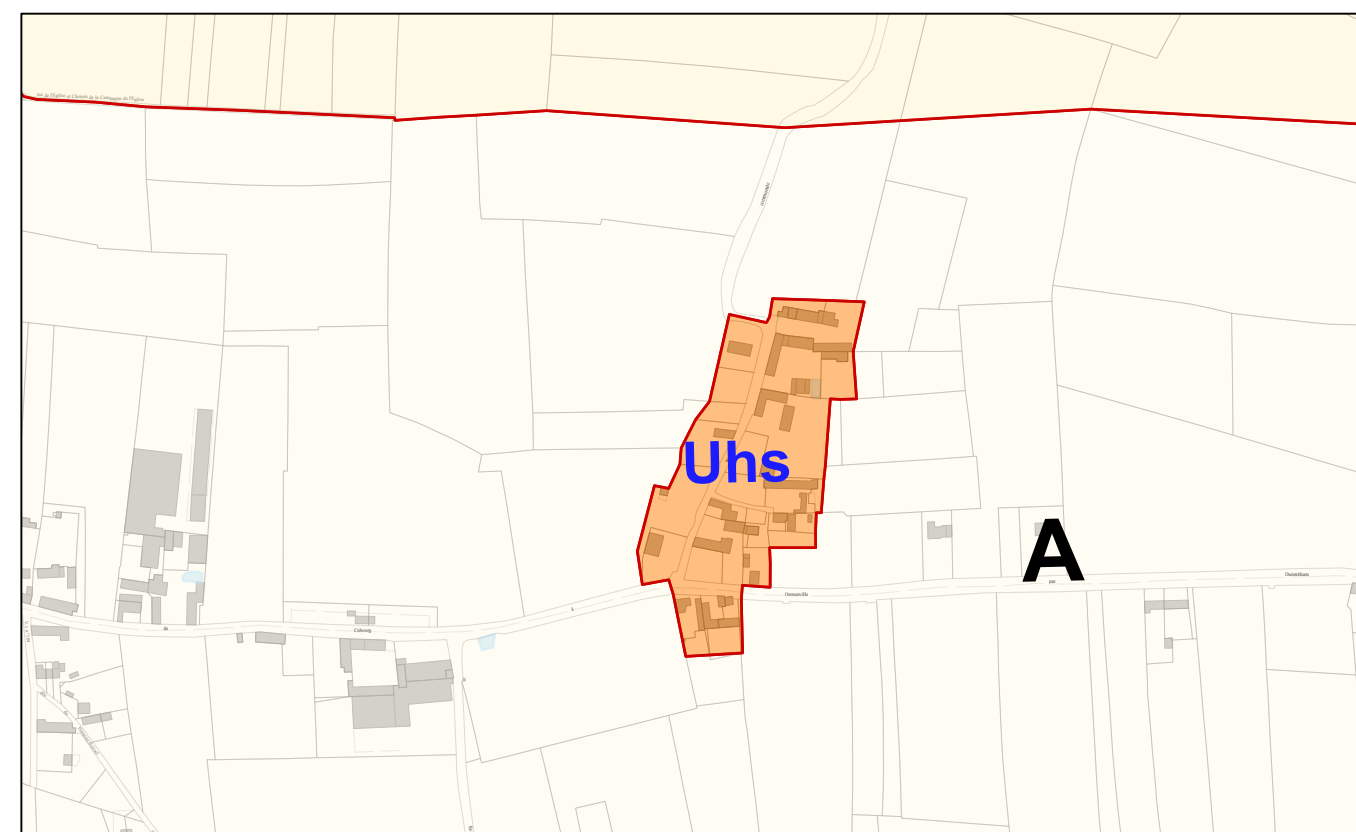
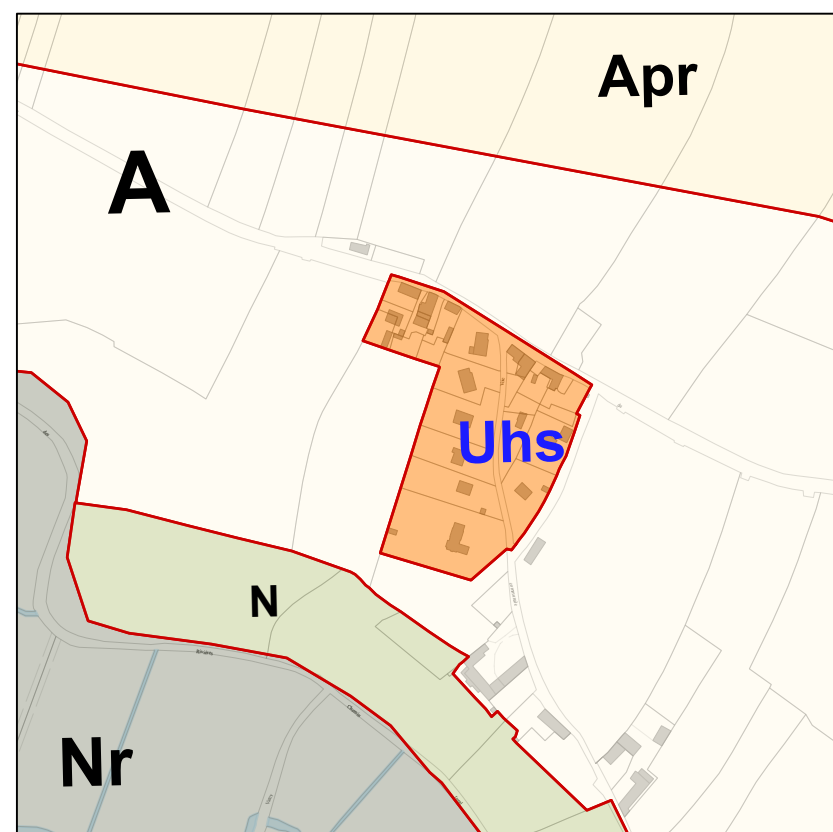
CRICQUEVILLE EN BESSIN - La montagne  
> Création d'une zone UHs

SAINT PIERRE DU MONT - Hameau Lefevre  
> Création de la zone Uhs

Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE  
avant modification 1/5500è



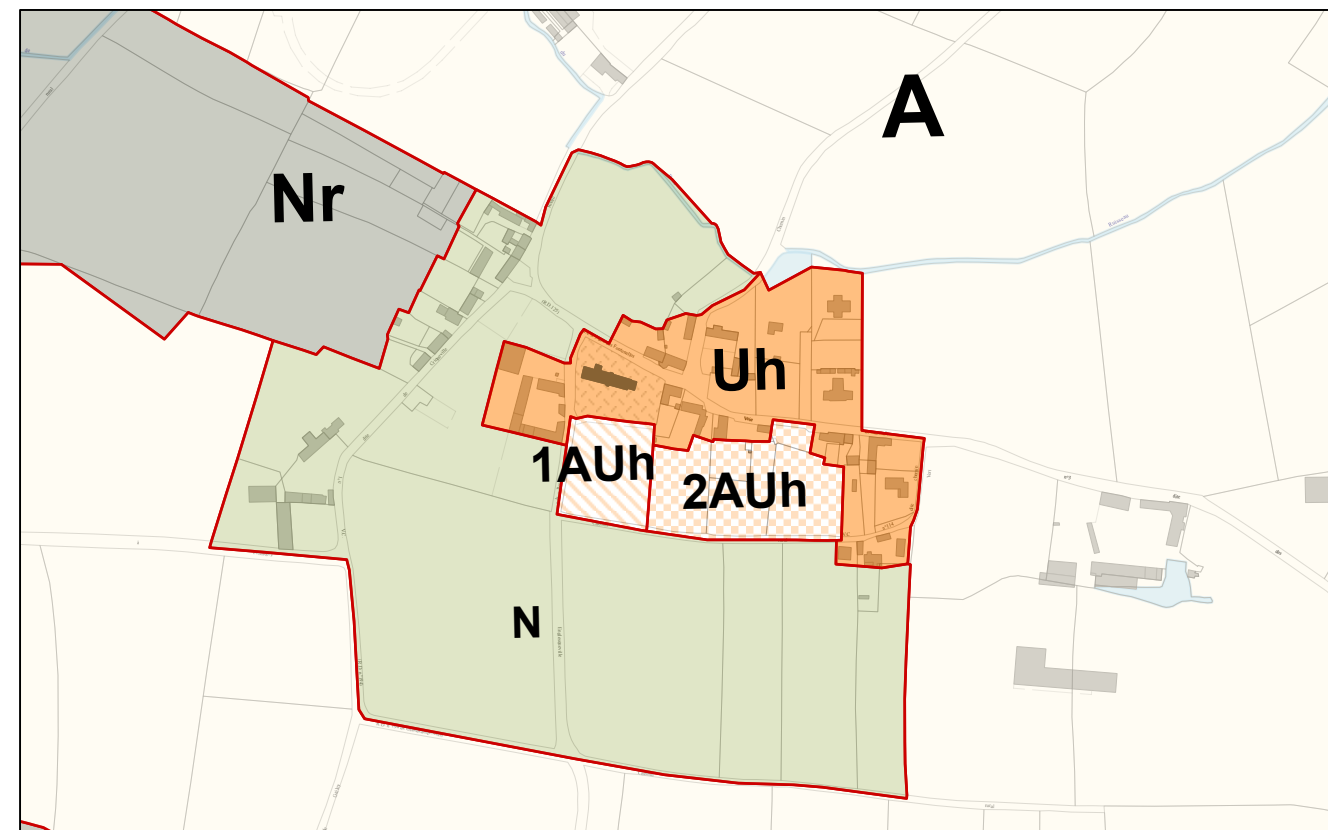
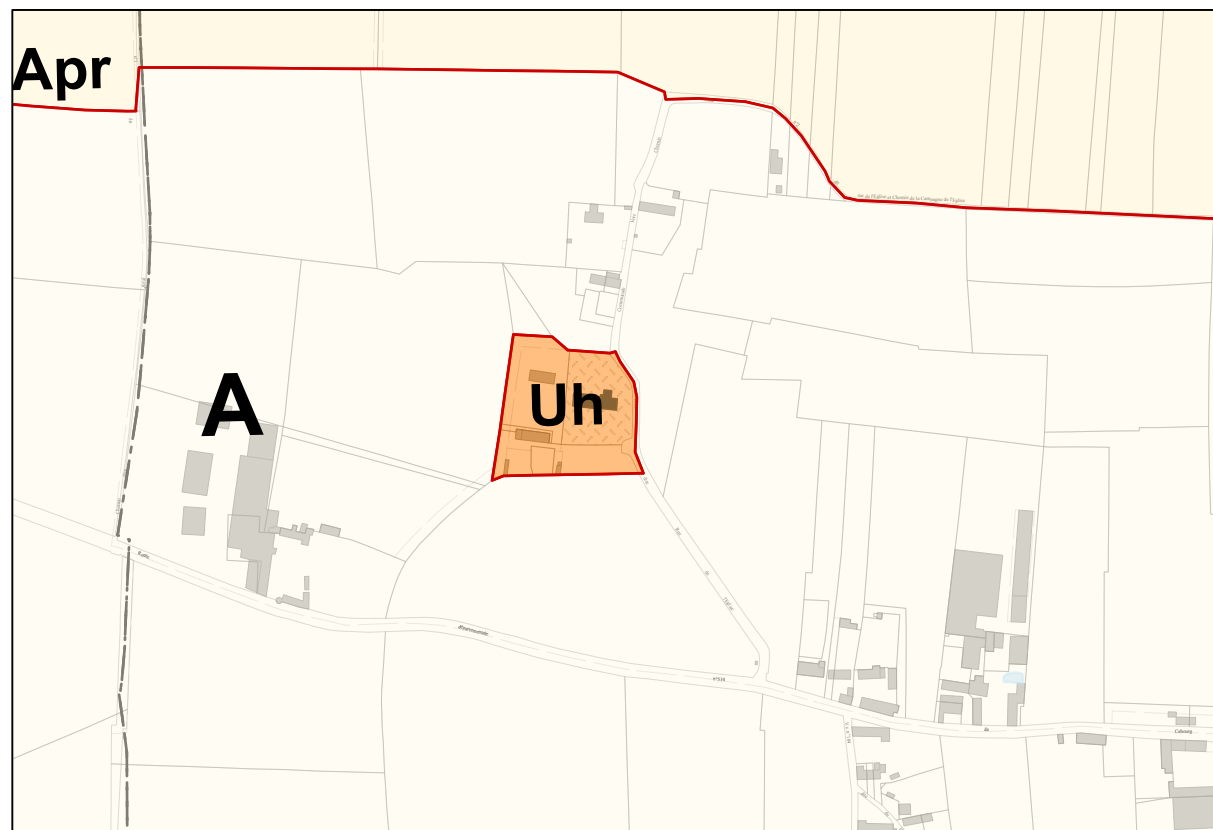
Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE  
après modification 1/5500è



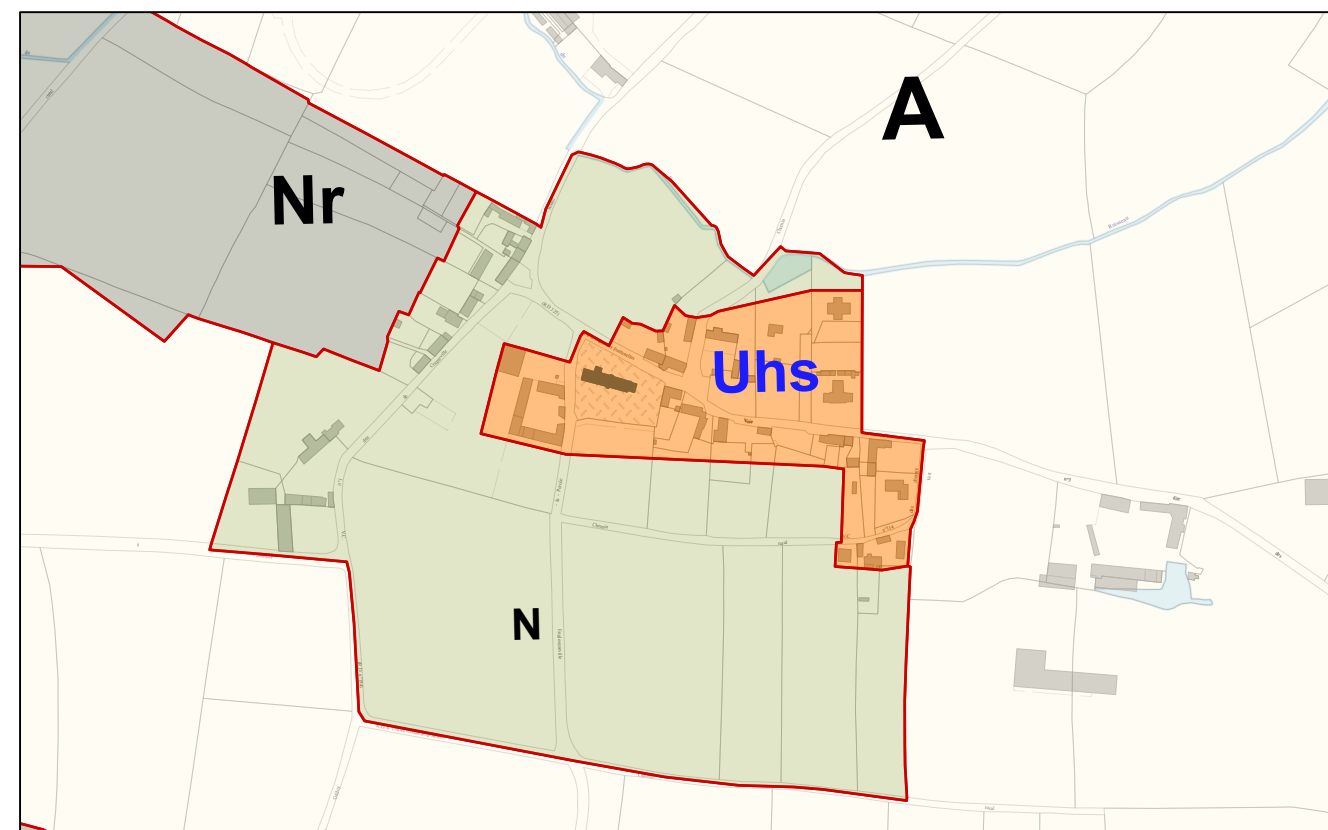
SAINT PIERRE DU MONT - L'église  
> Suppression de la zone Uh

ENGLESQUEVILLE LA PERCÉE - Le village  
> Création de la zone Uhs

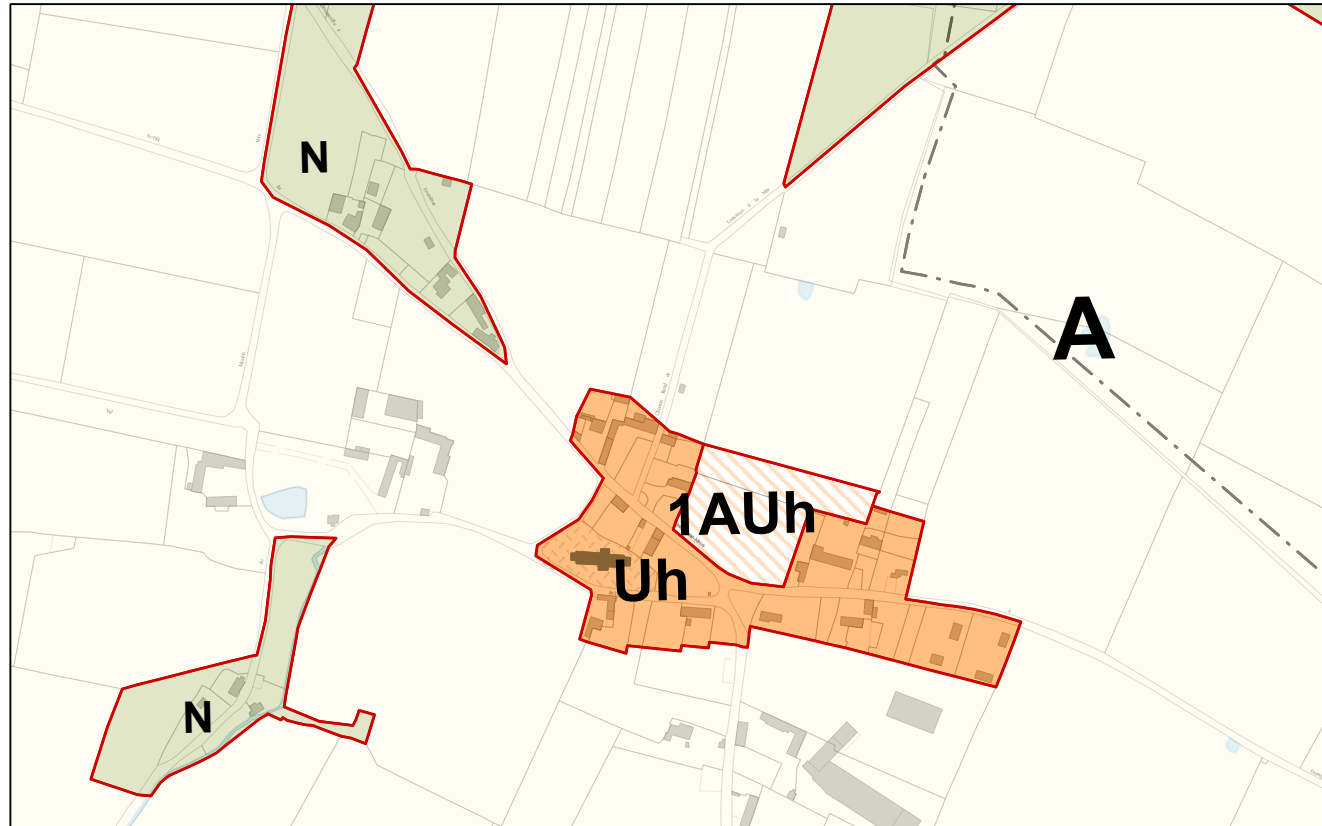
Extrait du REGLEMENT  
GRAPHIQUE avant  
modification 1/5500è



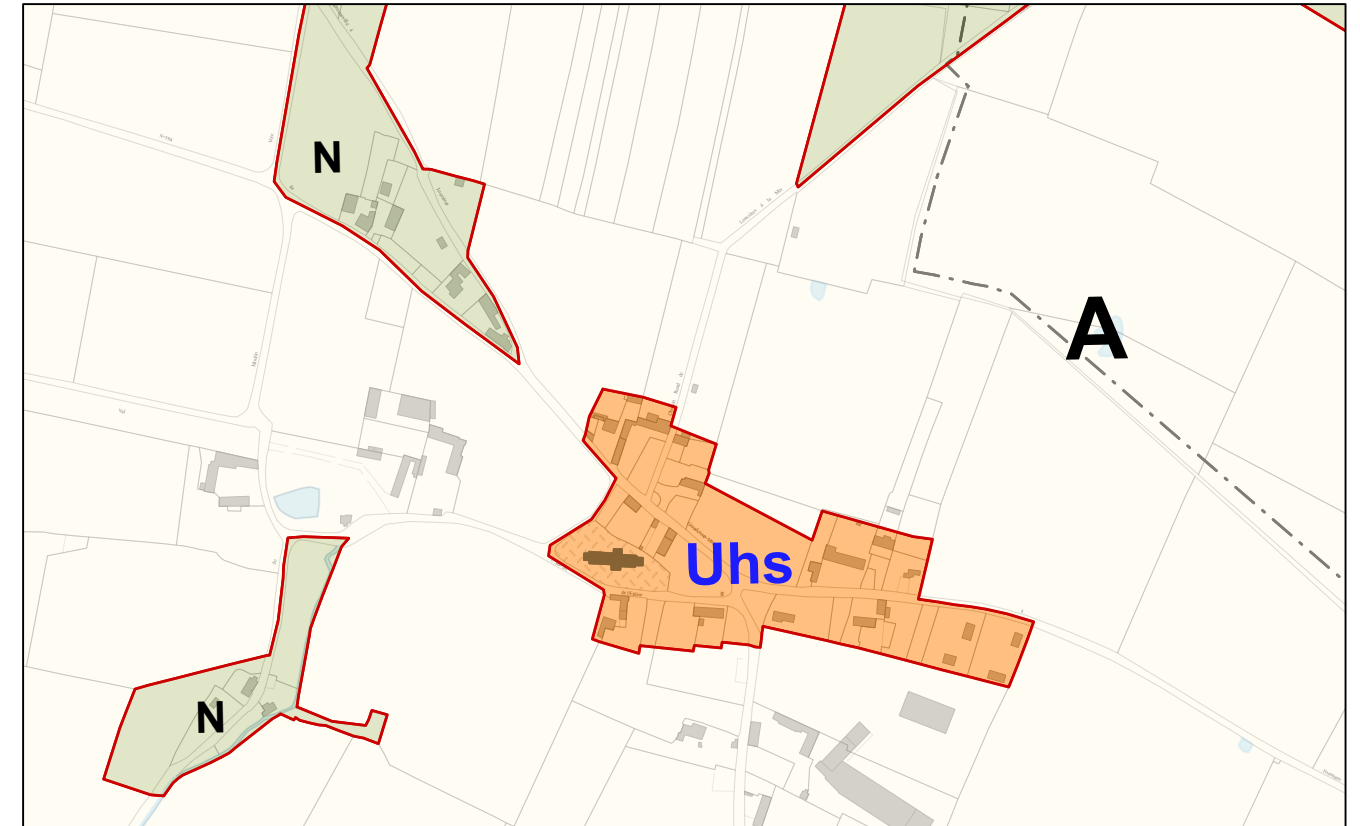
Extrait du REGLEMENT  
GRAPHIQUE après  
modification 1/5500è



Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE avant modification 1/5500è

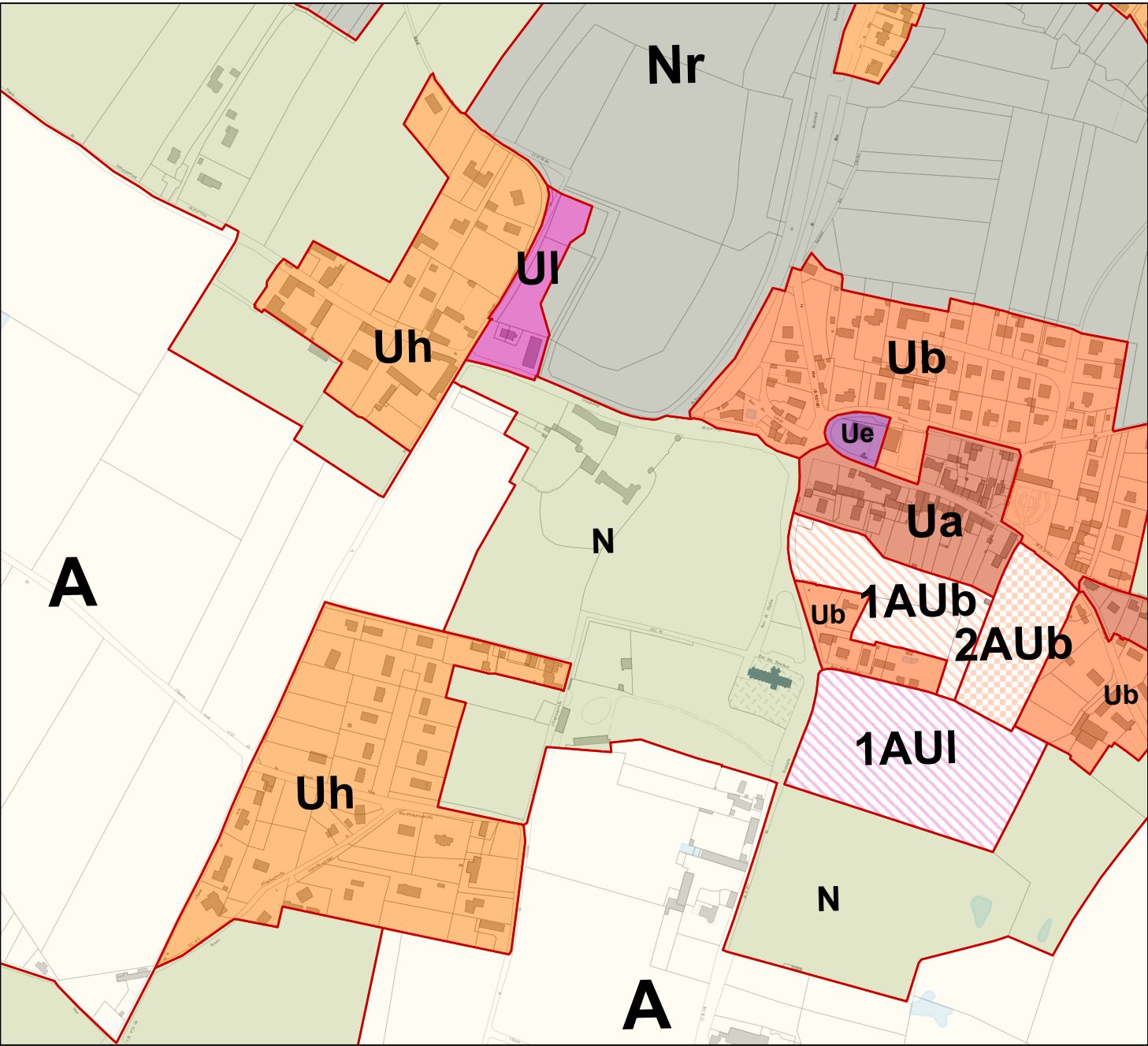


Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE après modification 1/5500è

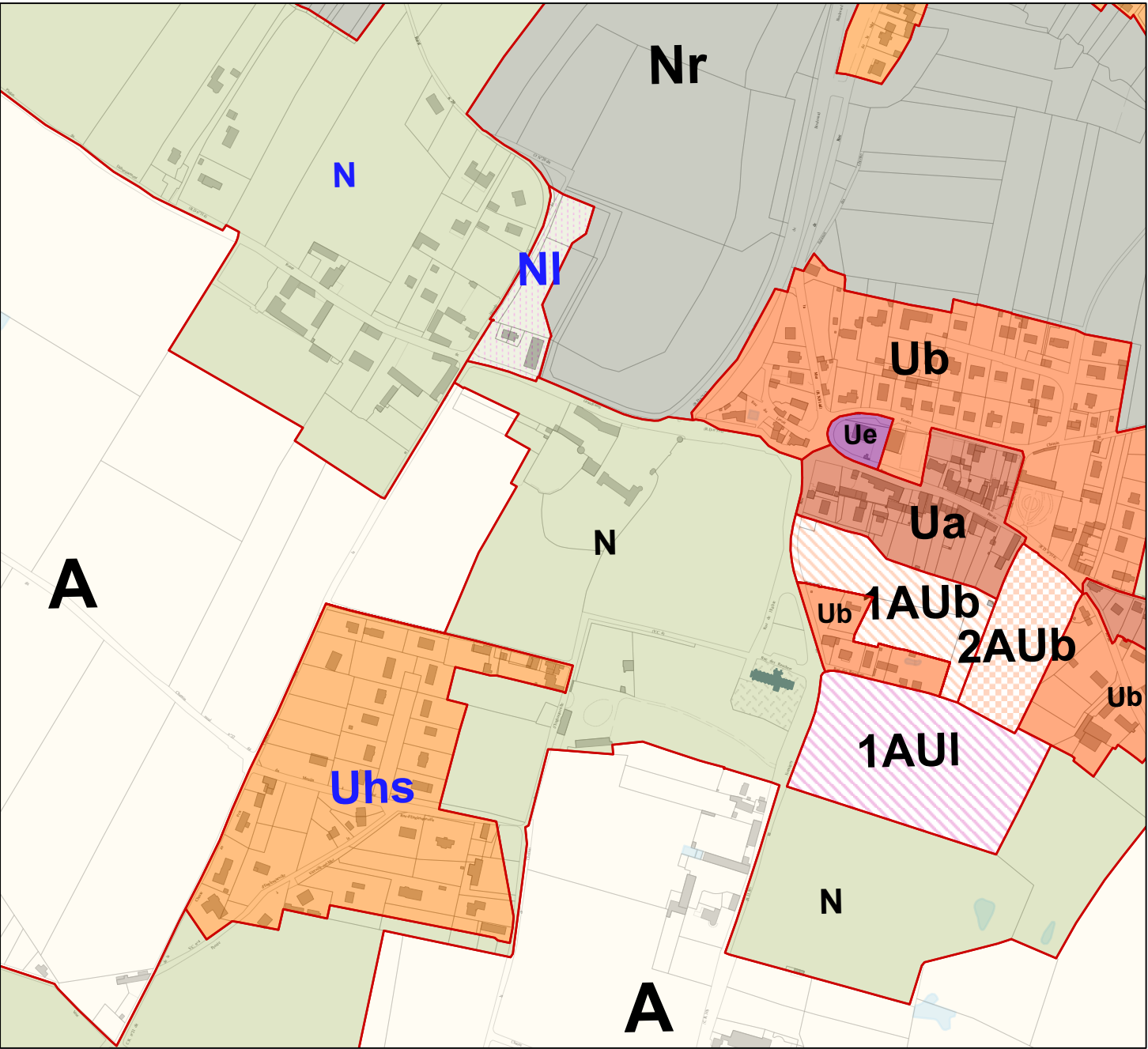




Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE avant modification 1/5500è

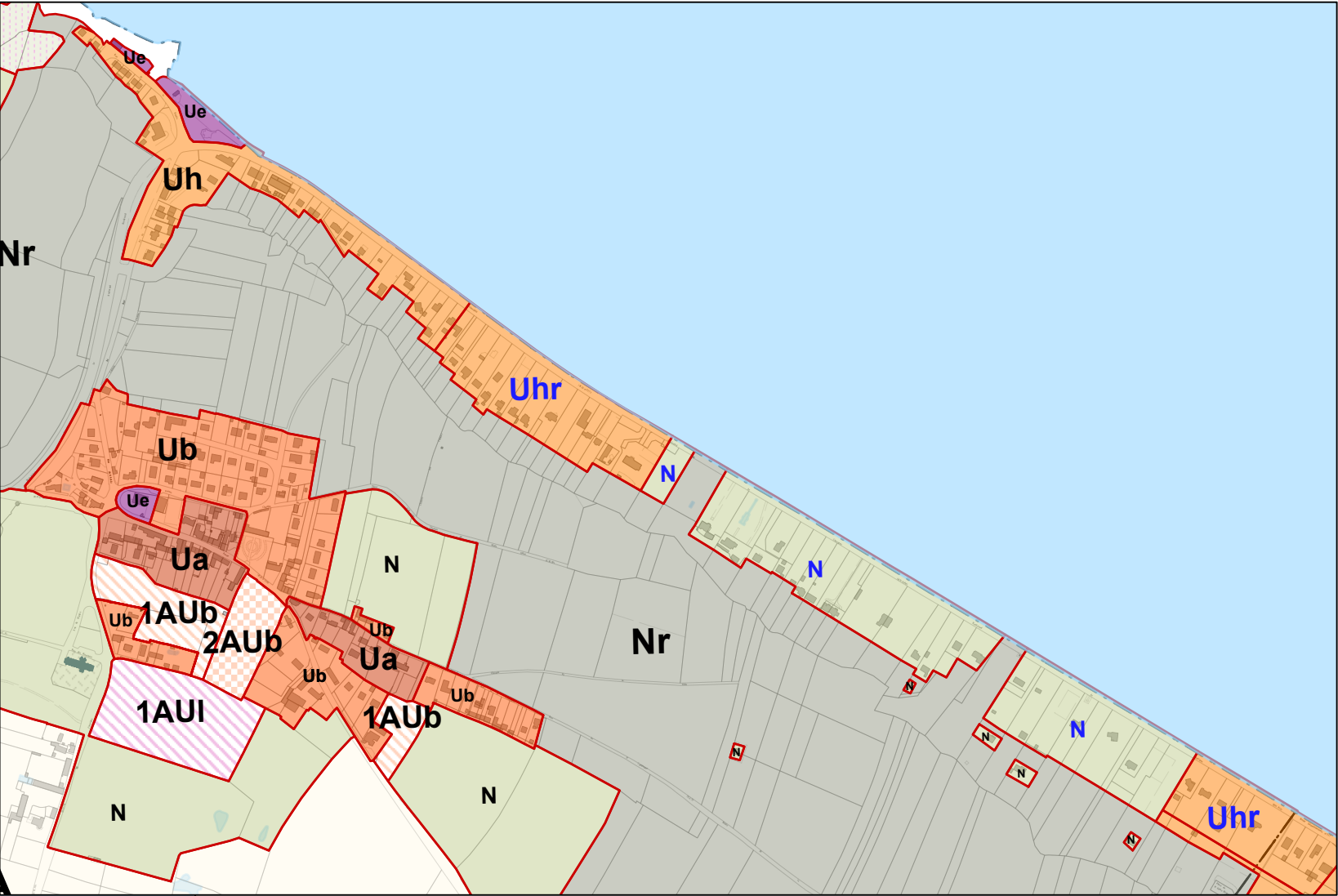


Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE après modification 1/5500è

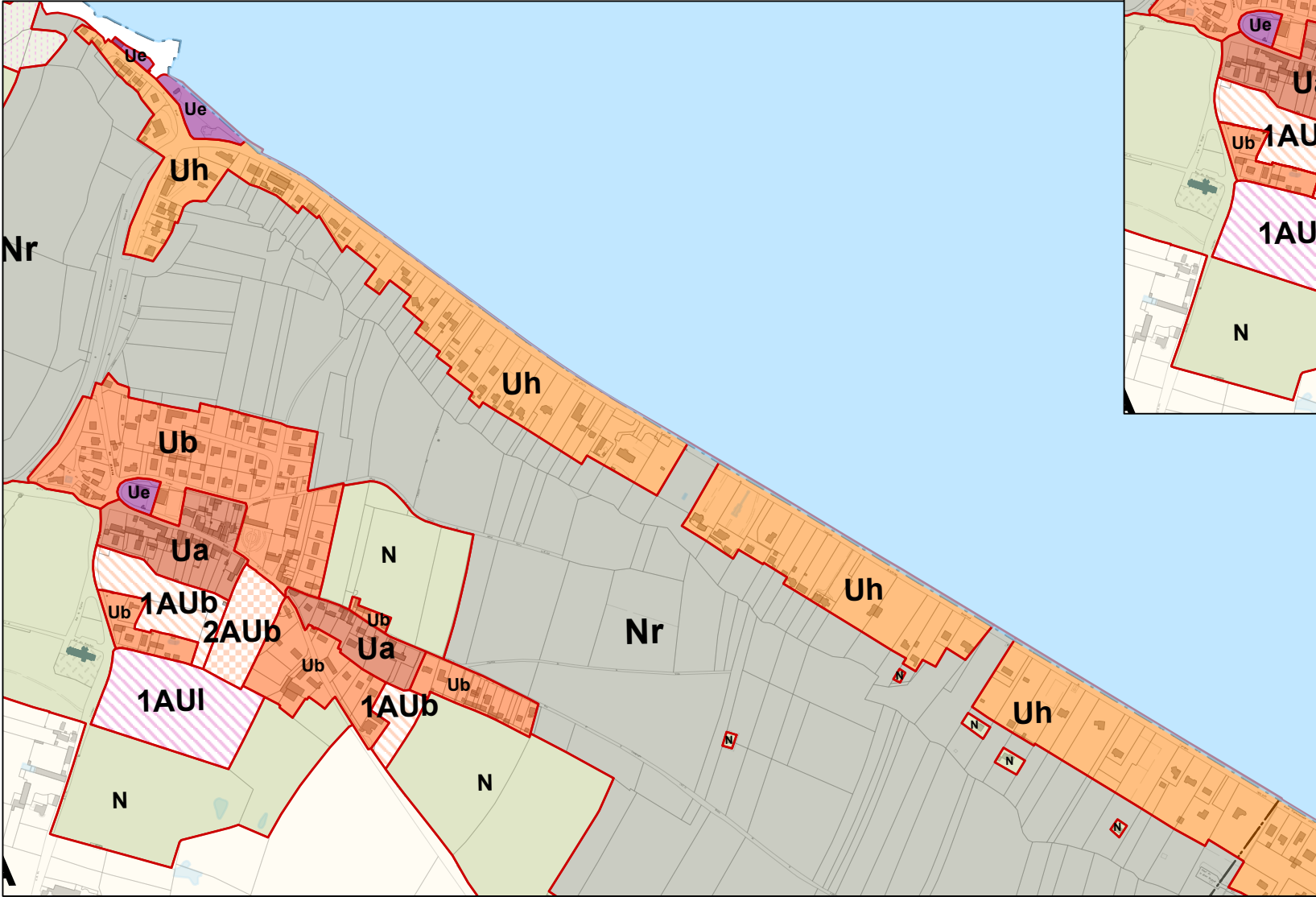




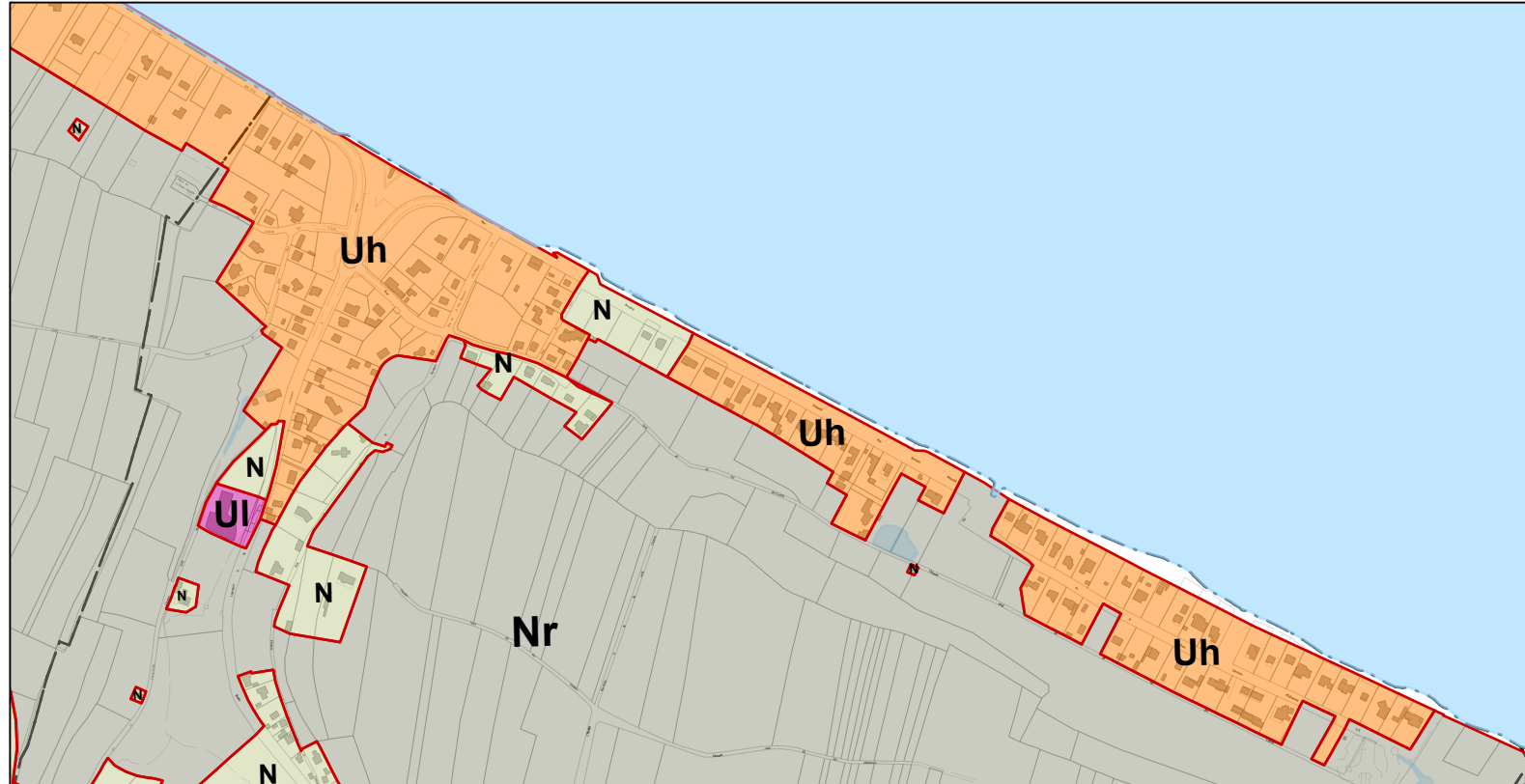
Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE après modification 1/8500è



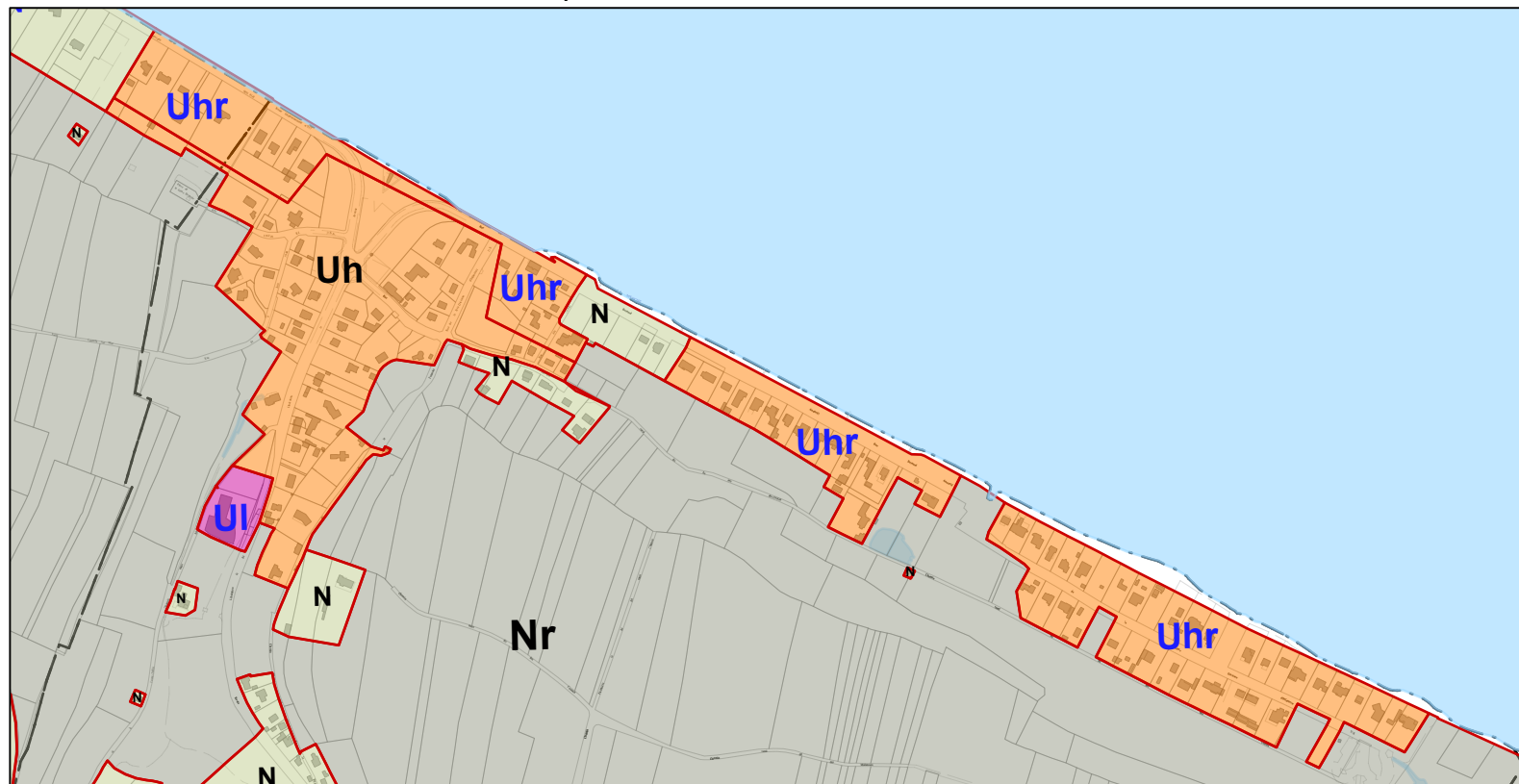
Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE avant modification 1/8500è



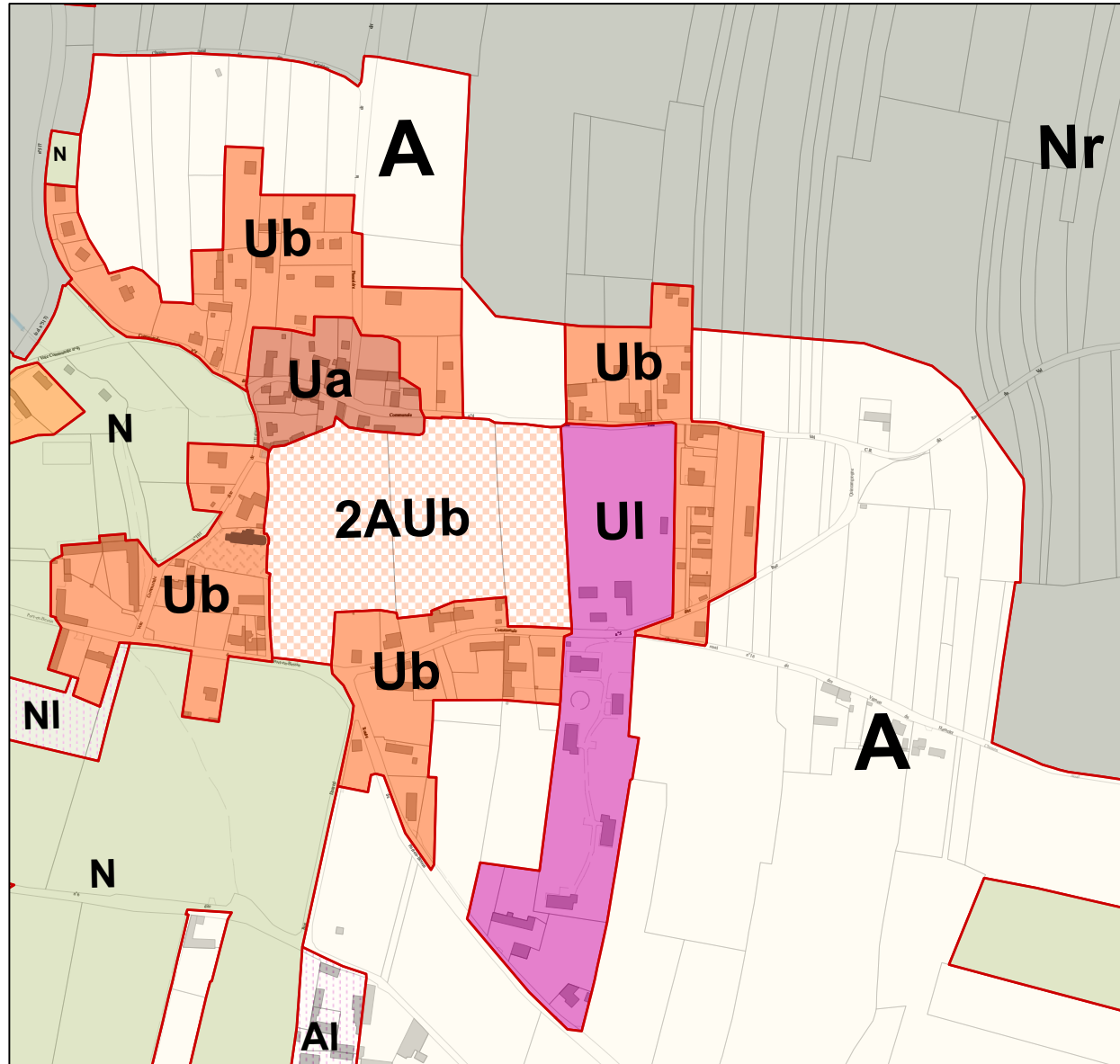
Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE avant modification 1/8500è



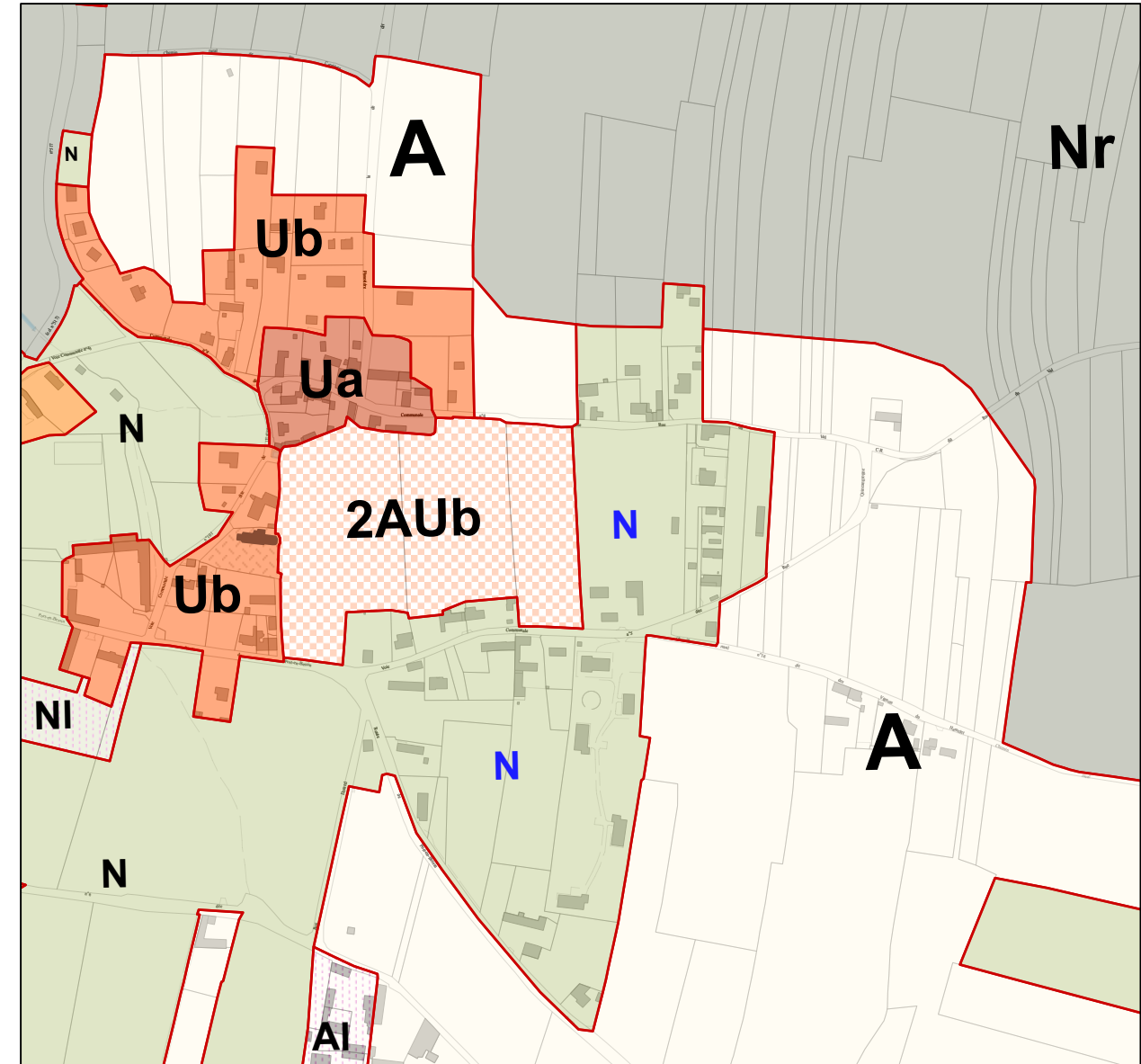
Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE après modification 1/8500è



Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE avant modification 1/5500è



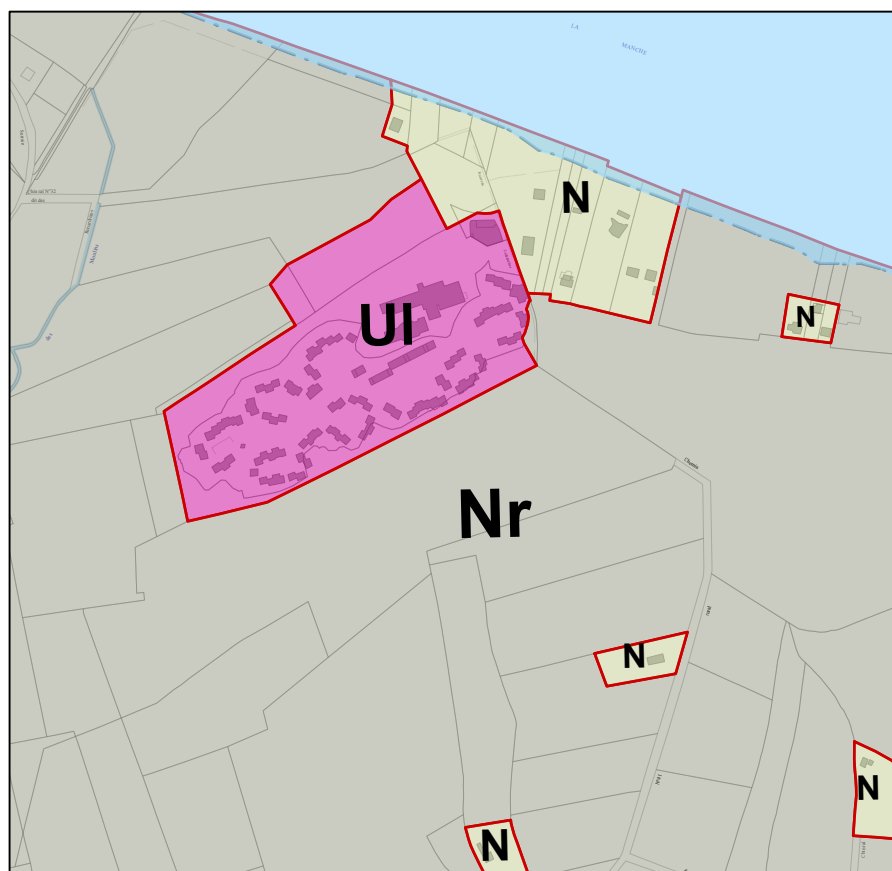
Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE après modification 1/5500è



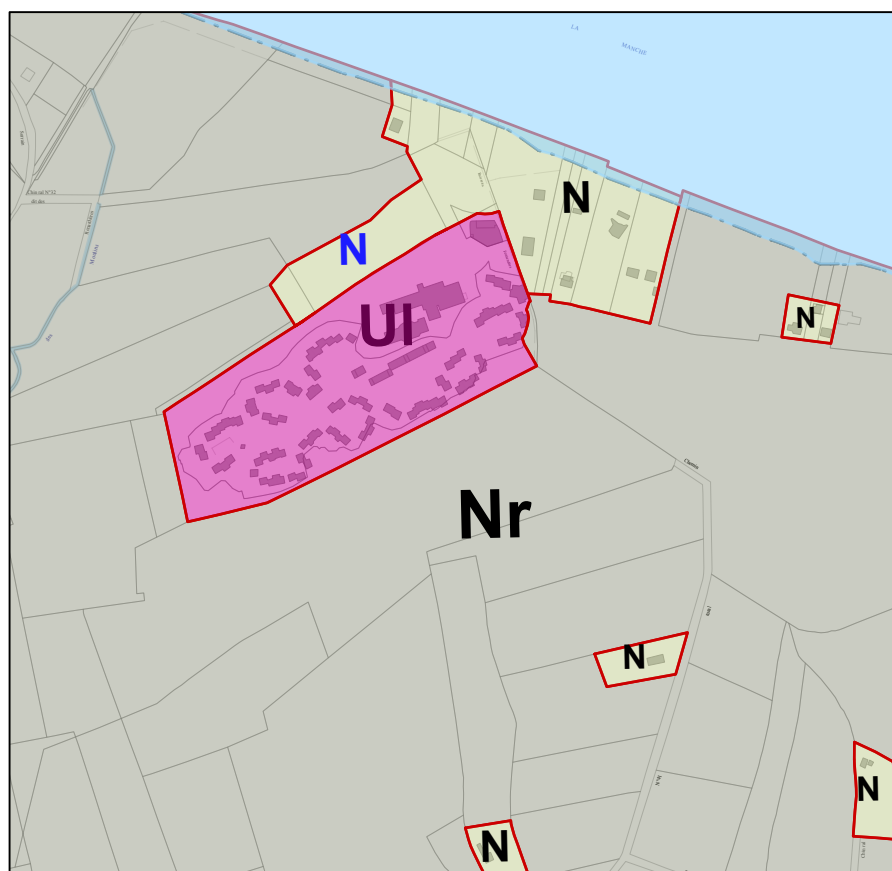


Village vacances  
> Extension de la zone N

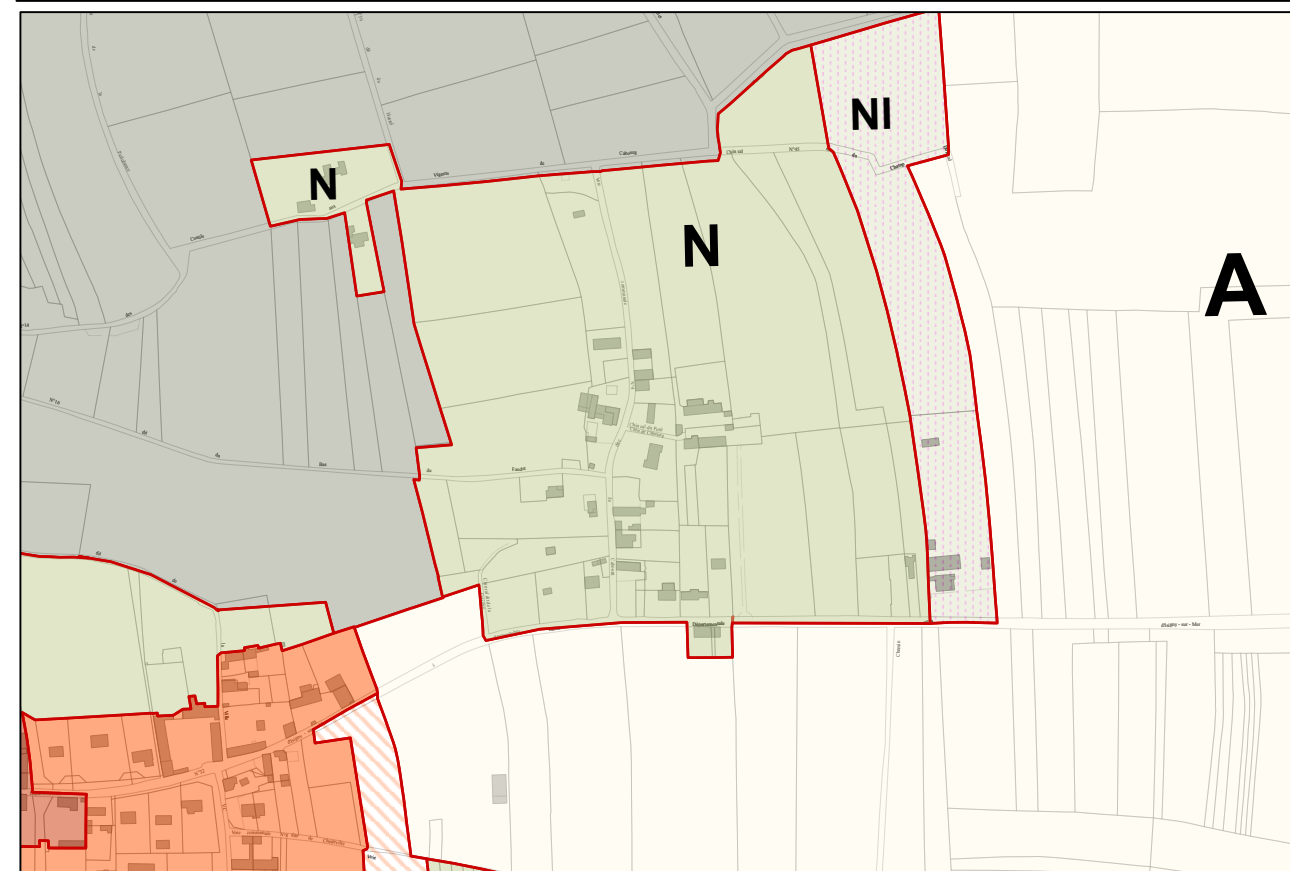
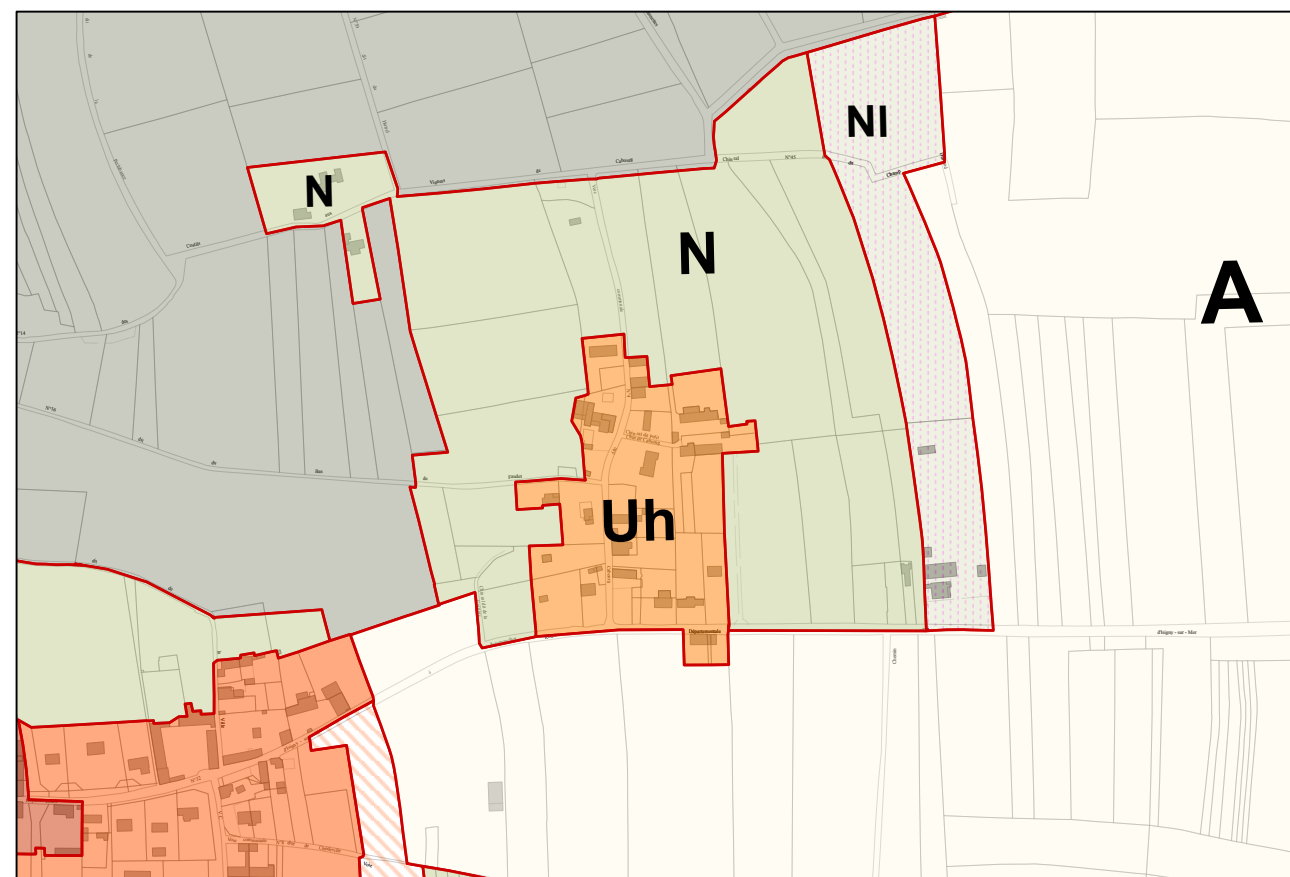
Extrait du RÈGLEMENT  
GRAPHIQUE avant  
modification 1/5500è



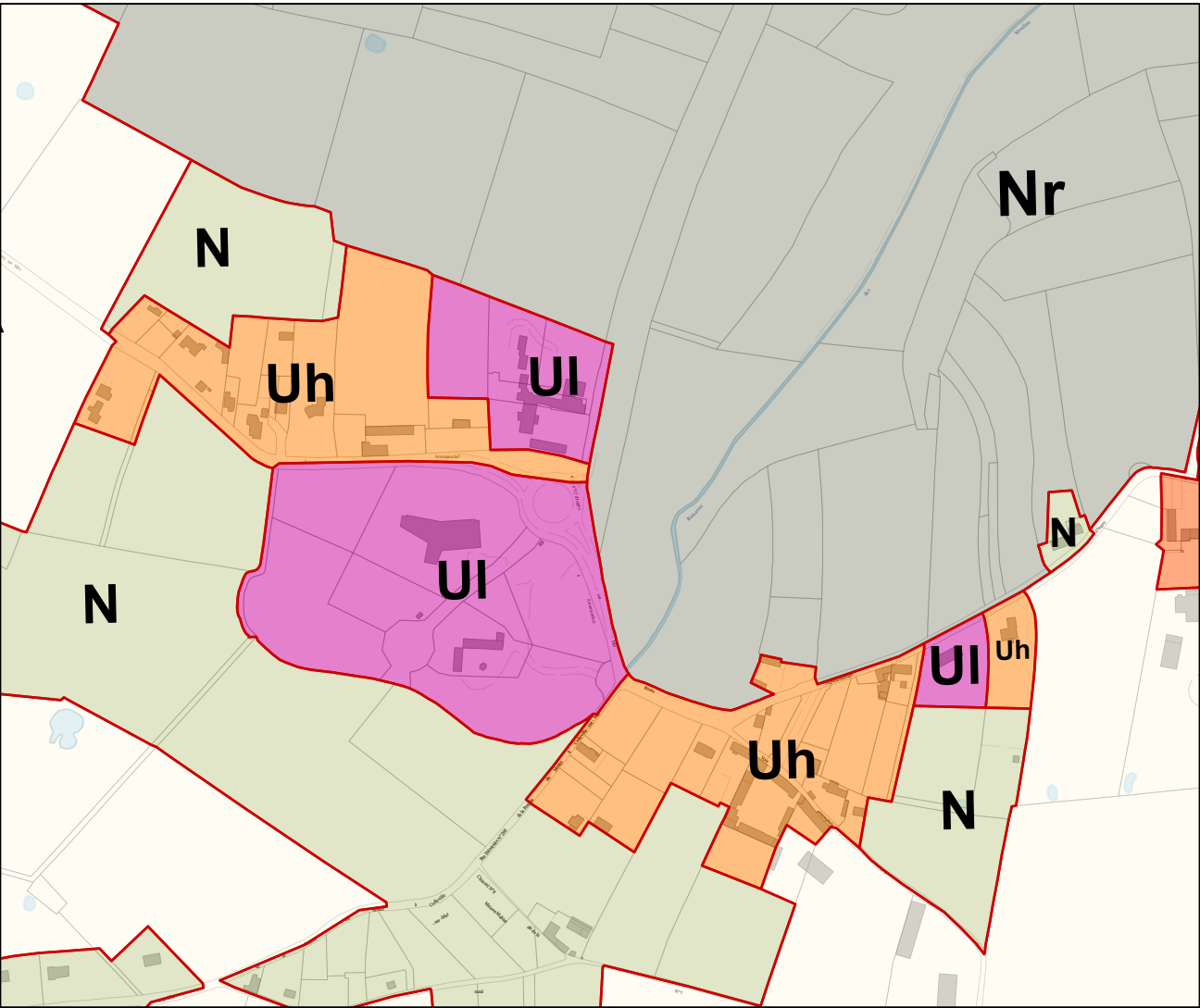
Extrait du RÈGLEMENT  
GRAPHIQUE après  
modification 1/5500è



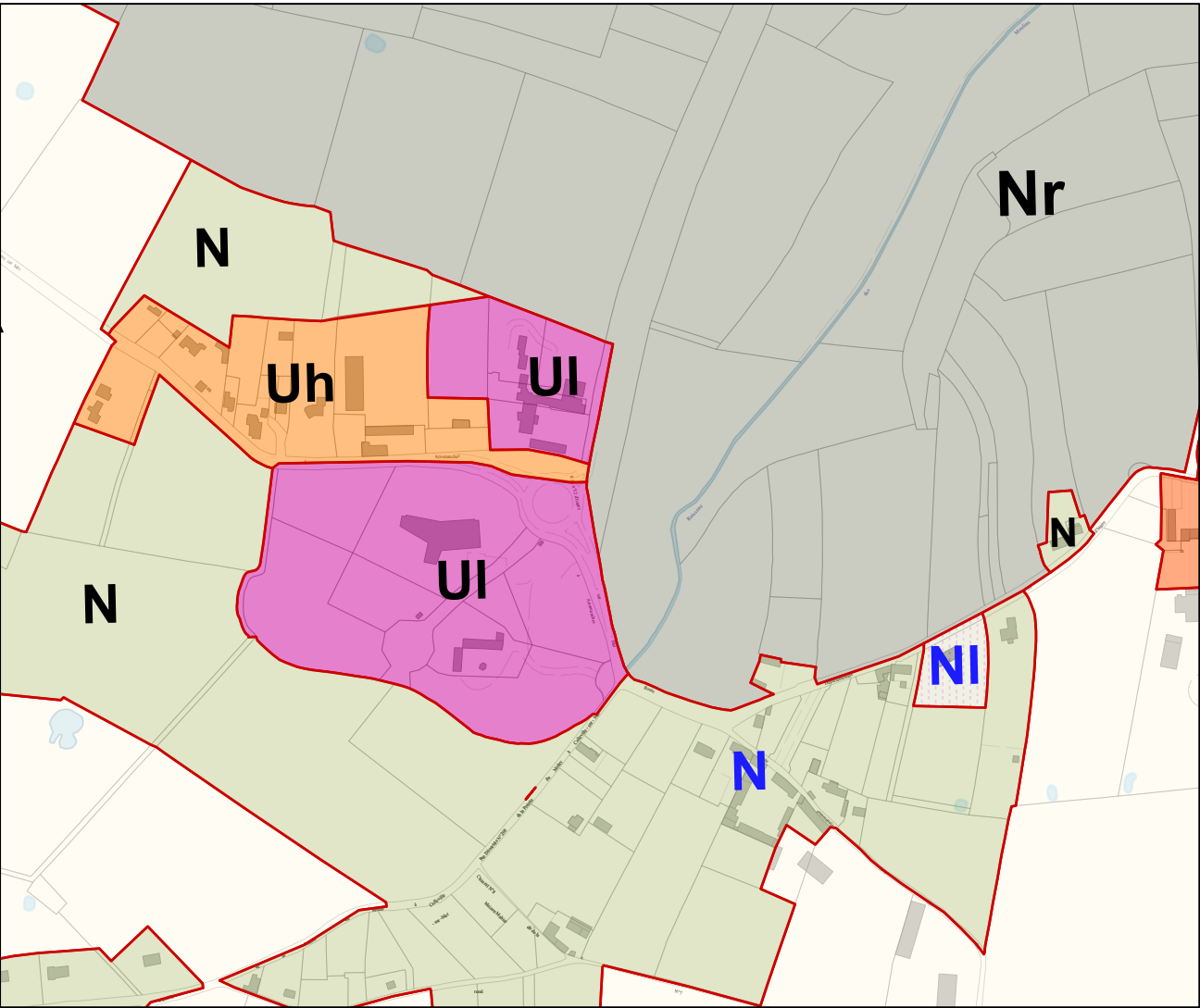
Cabourg  
> Suppression de la zone Uh



Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE avant modification 1/5500è

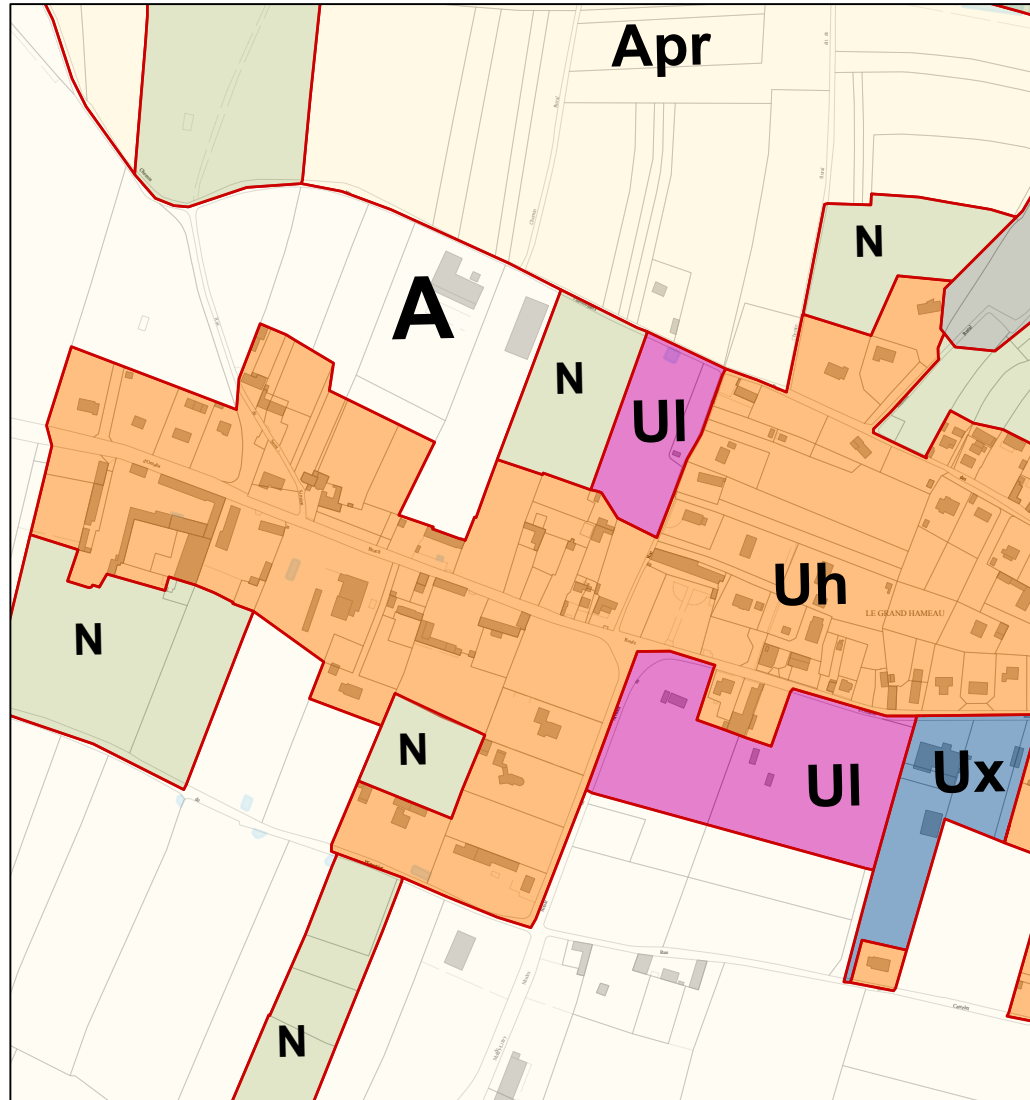


Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE après modification 1/5500è

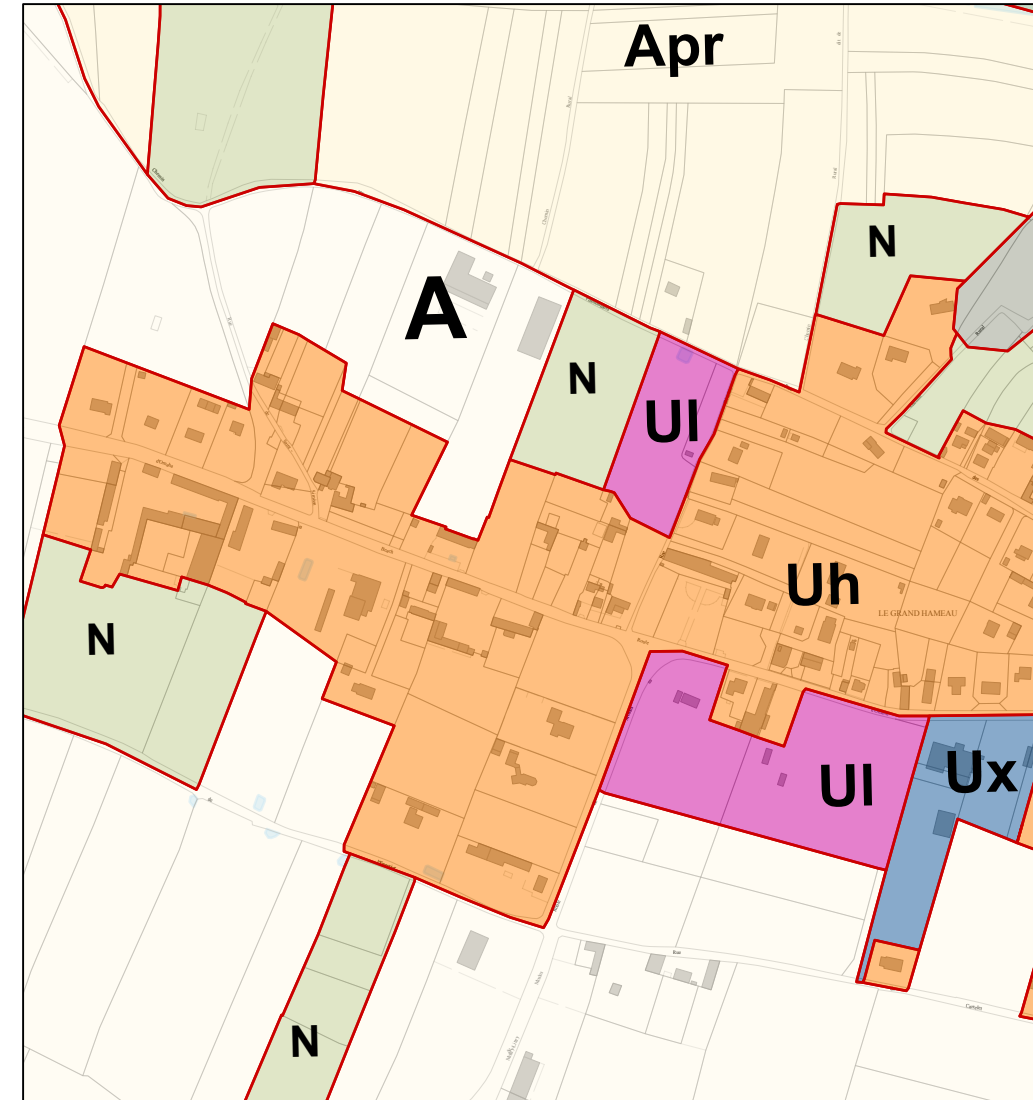




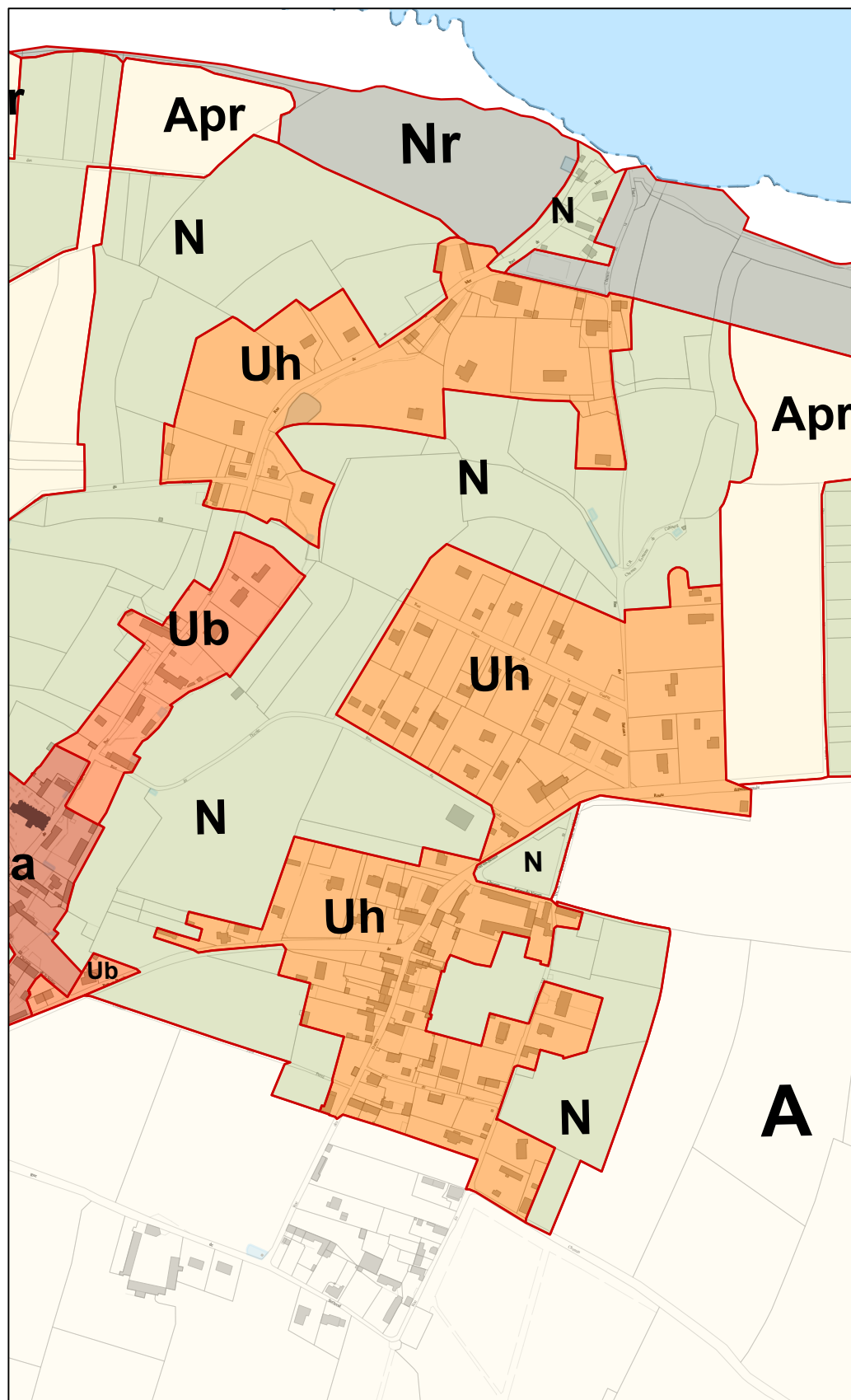
Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE avant modification 1/5500è



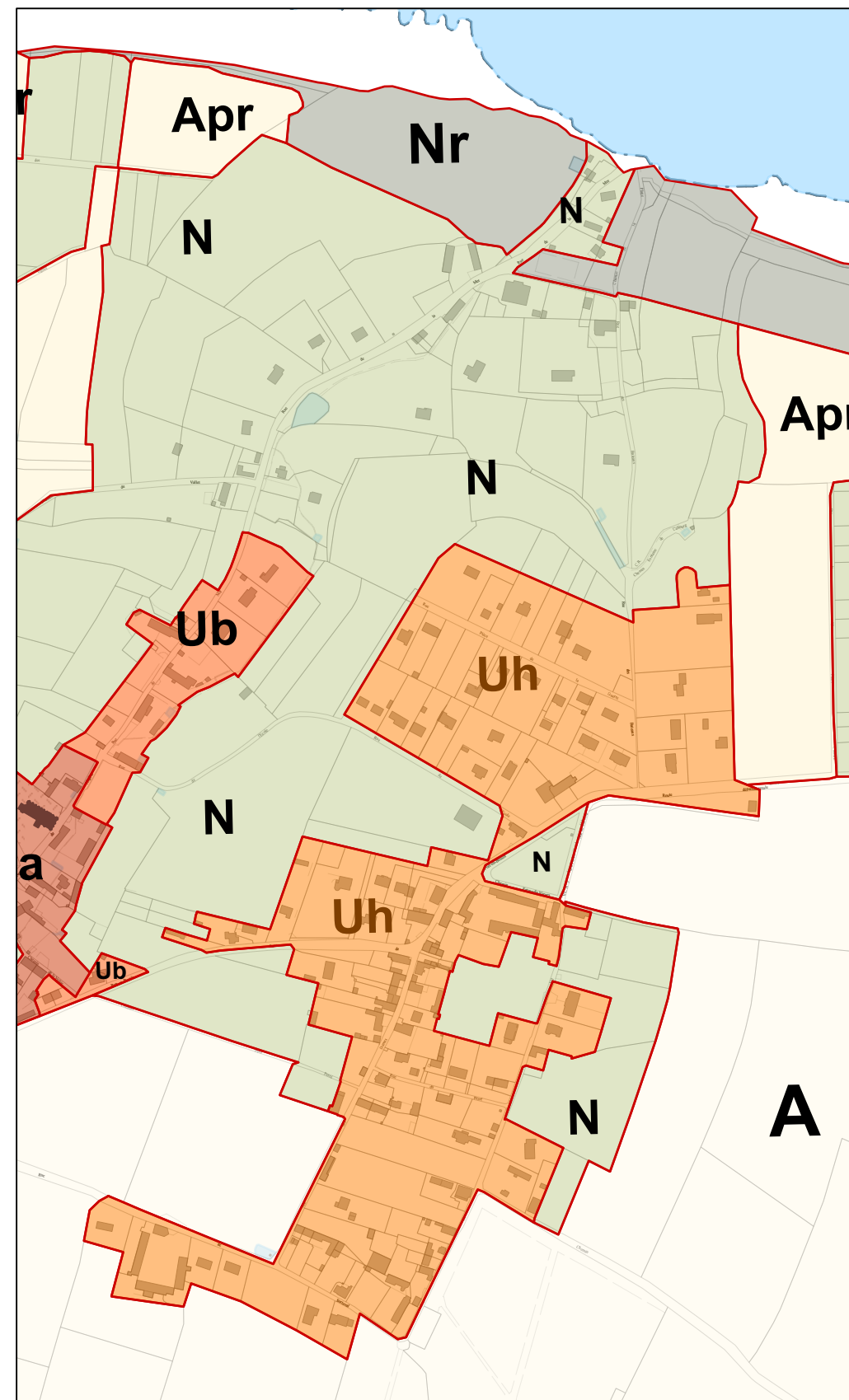
Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE après modification 1/5500è



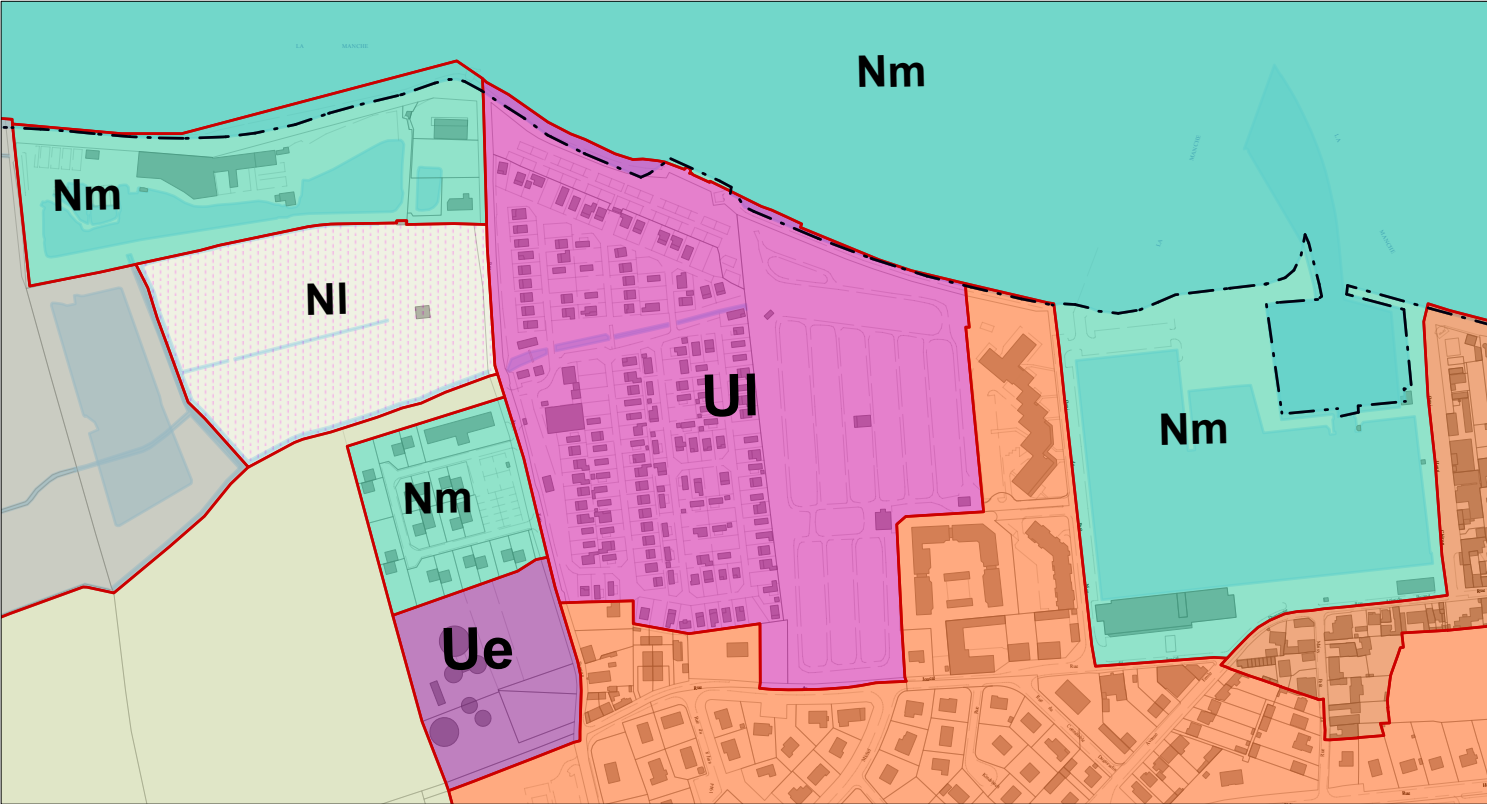
Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE avant modification 1/5500è



Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE après modification 1/5500è



Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE avant modification 1/5500è



Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE après modification 1/5500è

