



Notice de présentation

Modification n°3 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

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du 26 septembre 2024**

SOMMAIRE

.....	0
1. HISTORIQUE DU PLU	3
2. OBJETS DE LA MODIFICATION ET EXPOSE DE SES MOTIFS	5
2.1. Contexte et problématique	5
2.2. Préciser et adapter certaines dispositions du règlement écrit	5
2.2.1. Adaptation des conditions des nouvelles constructions à sous-destination de logement en zone A	6
2.2.2. Modification des conditions d'occupation et d'utilisation du sol dans les secteurs Apr, Al et Ax	9
2.2.3. Modification du schéma explicatif d'implantation de bâtiments par rapport aux limites séparatives	30
2.2.4. Révision de la définition du terme « annexes » et « extension »	32
2.2.5. Précision des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions	34
2.2.6. Correction du champ d'application de la règle d'urbanisme	35
2.2.7. Modification des conditions de création de nouveaux logements sur les unités foncières de plus de 1500 m ² et ajout d'une OAP sectorielle « densité »	36
2.2.8. Ajout de conditions d'occupation et d'utilisation du sol pour les zones Uh concernées par des zones inondables	41
2.2.9. Modification des autorisations et interdictions en zones A et N	42
2.2.10. Adaptation du règlement écrit en lien avec l'évolution des sous-destinations	48
2.3. Préciser et adapter certaines dispositions du règlement graphique	51
2.3.1. Extension d'un STECAL à Cahagnolles	52
2.3.2. Extension d'un STECAL à Gefosse-Fontenay	55
2.3.3. Suppression d'un STECAL à Etreham	57
2.3.4. Modifications de STECAL Ax / Aa	58
2.3.5. Création d'un STECAL à Osmanville	62
2.3.6. Modification de zonage à Le Tronquay	64
2.3.7. Modification de zonage à Grandcamp-Maisy	66
2.3.8. Ajustement du zonage à Grandcamp-Maisy	70
2.3.9. Ajustement du zonage à Grandcamp-Maisy	71

2.3.10.	Ajustement de zonage à Isigny-sur-Mer.....	73
2.3.11.	Ajustement de zonage à Isigny-sur-Mer.....	74
2.3.12.	Ajustement de zonage à Isigny-sur-Mer.....	75
2.3.13.	Ajustement de zonage à Isigny-sur-Mer.....	76
2.3.14.	Ajustement de zonage à Osmanville	77
2.3.15.	Ajustement de zonage au Molay-Littry	78
2.3.16.	Correction de deux erreurs matérielles à Castillon.....	80
2.3.17.	Suppression d'un emplacement réservé à Noron-la-Poterie	81
2.3.18.	Réduction d'un emplacement réservé à Tour-en-Bessin.....	83
2.3.19.	Suppression d'un emplacement réservé à Cricqueville-en-Bessin.....	84
2.3.20.	Suppression d'un emplacement réservé à Mosles	85
2.3.21.	Suppression d'un emplacement réservé à Montfiquet	86
2.3.22.	Création d'un emplacement réservé à Saint-Laurent-sur-Mer.....	87
2.3.23.	Création d'un emplacement réservé à Saint-Marcouf du Rochy	89
2.3.24.	Ajout d'étoilages pour changement de destination de bâtiments	91
2.4.	Adapter les OAP	156
2.4.1.	Modification de l'OAP thématique « Echéancier d'urbanisation des zones AU »	156
2.4.2.	Ajout d'une OAP multi-sectorielle « densité »	169
2.4.3.	Suppression d'OAP	170
2.4.4.	Modification de l'OAP 2-a à Isigny-sur-Mer	171
2.4.5.	Modification de l'OAP 1-d au Molay-Littry	173
2.4.6.	Création d'une OAP 6-f à Grandcamp-Maisy	174
2.5.	Modifications liées aux emplacements réservés.....	178
2.6.	Modification du rapport de présentation, partie 4	180
2.6.1.	Généralités.....	180
2.6.2.	Remarques de la MRAE	180
2.6.3.	La superficie des zones, secteurs et sous-secteurs.....	186
3.	PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS	191
4.	ANNEXES.....	194
4.1.	Arrêté du président de la Communauté de Communes Isigny-Omaha Intercom engageant la procédure de modification n°3 du PLUi d'Isigny-Omaha Intercom	194

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 2 modifications :

- Une modification n°1 approuvée le 22 septembre 2022 pour des ajustements réglementaires, l'ajout de précisions et la mise à jour de servitudes d'utilité publique
- Une modification n°2 approuvée le 3 juillet 2023 pour mettre le PLUi en compatibilité avec les nouvelles dispositions prises par le SCoT du Besson pour l'application de la Loi Littoral.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune 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 troisième procédure d'évolution de son PLUi pour :

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

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 7 novembre 2023 (annexe 1).

On précisera ici que le présent dossier intègre :

- les modifications proposées par Isigny-Omaha Intercom avant enquête publique, éventuellement modifiées pour prendre en compte les remarques des Personnes Publiques Associées, des avis formulés lors de l'enquête publique par le public et le commissaire-enquêteur. Suite à ces remarques, certains points de modification ont pu être retirés.
- les modifications proposées par le public à l'enquête publique, et ayant fait l'objet d'une validation par Isigny-Omaha Intercom et le commissaire enquêteur. Ces modifications rentrent dans le même champ de la procédure de modification définie initialement par Isigny-Omaha Intercom.

2. OBJETS DE LA MODIFICATION ET EXPOSE DE SES MOTIFS

2.1. CONTEXTE ET PROBLEMATIQUE

Après 3 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 (corrections d'erreurs, repérage de bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination...),
- De modifier certaines OAP.

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

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

Le PLUi d'Isigny-Omaha Intercom ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale, une actualisation de celle-ci sera réalisée et interviendra par une actualisation de la pièce 1.4 du rapport de présentation.

2.2. PRECISER ET ADAPTER CERTAINES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT

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

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

2.2.1. Adaptation des conditions des nouvelles constructions à sous-destination de logement en zone A

- Zones concernées : Zone A
- Justifications

Le règlement écrit soumet à différentes conditions la construction du logement d'une exploitation agricole, dont une des conditions est son implantation à « moins de 100 mètres des principaux bâtiments d'exploitation ». La difficulté de cette condition réside dans la désignation des « principaux bâtiments d'exploitation », à l'origine de problèmes d'interprétation et d'identification de ces bâtiments.

Afin de clarifier ce point, il est proposé de supprimer la désignation de « principal » mais de préciser qu'il s'agit d'un des bâtiments d'exploitation « fonctionnel à l'activité agricole de l'exploitation », en ajoutant « sauf contraintes techniques ».

Par ailleurs, la limitation à un seul logement peut être contraignante pour certaines exploitations qui ne sont pas sous formes juridiques sociétaires. C'est pourquoi, il est proposé de permettre des logements de fonction sous certaines conditions (nécessité d'une présence permanente, utilisation du bâti existant, implantation à moins de 100 mètres d'un des bâtiments fonctionnels de l'exploitation).

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

<u>RÈGLEMENT ÉCRIT</u>			
<i>Règlement actuel (extrait)</i>			
Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction	Condition(s)
		A «pur»	
Habitation	Logement	*	Les nouvelles constructions à sous-destination de logement sont autorisées, sous réserve : - d'être destinées au logement des exploitants en activité dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, - d'être implantées à moins de 100 mètres des principaux bâtiments d'exploitation, - dans la limite de 150 m² d'emprise au sol, - que la construction des bâtiments d'exploitation agricole précède ou s'effectue simultanément à celle des bâtiments à sous-destination de logement, - dans la limite d'un seul logement par exploitation (sauf dans le cas de formes juridiques sociétaires, à condition d'en démontrer le besoin).
<u>Règlement proposé (extrait)</u>			
Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction	Condition(s)
		A «pur»	
Habitation	Logement	*	Les nouvelles constructions à sous-destination de logement sont autorisées, sous réserve : - d'être destinées au logement des exploitants en activité dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, - d'être implantées à moins de 100 mètres d'un des bâtiments d'exploitation fonctionnel à l'activité agricole de l'exploitation, sauf contraintes techniques, - dans la limite de 150 m² d'emprise au sol, - que la construction des bâtiments d'exploitation agricole précède ou s'effectue simultanément à celle des bâtiments à sous-destination de logement, - dans la limite d'un seul logement par exploitation (sauf dans le cas de formes juridiques sociétaires, à condition d'en démontrer le besoin). A titre exceptionnel, les logements de fonction peuvent être autorisés en plus du logement de l'exploitation : - pour héberger les personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la gestion, la surveillance et l'entretien des établissements autorisés, - à condition de privilégier la réhabilitation du bâti existant (changement de destination, extension...) - d'être implanté à moins de 100 mètres d'un des bâtiments fonctionnels de l'exploitation (sauf contrainte technique), dans le cas d'une nouvelle construction.

➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omaha Intercom a souhaité préciser une règle écrite qui présentait des problèmes d'interprétation. Elle a par ailleurs souhaité permettre d'autres possibilités de logements, sans toutefois être trop permissif. C'est pourquoi, elle a ajouté plusieurs conditions, ceci afin d'éviter que des logements d'exploitation ou des logements de fonction ne deviennent des habitations pour des tiers.
Incidences	Ce point de règlement doit permettre une meilleure gestion de l'activité agricole (soin aux animaux notamment) qui peut parfois nécessiter une présence permanente. La possibilité de création de logements de fonction (sous conditions) permettra en outre de limiter les déplacements et donc les émissions de gaz à effet de serre.
Mesures	L'instauration de certaines conditions pour la réalisation de logements (d'exploitation ou de fonction) est à considérer comme une mesure d'évitement dans le sens où elle permet d'éviter que des logements d'exploitation ou des logements de fonction ne soient détournés pour devenir des habitations pour des tiers.

2.2.2. Modification des conditions d'occupation et d'utilisation du sol dans les secteurs Apr, Al et Ax

- Zones concernées : Secteurs Apr, Al, Ax et création d'un sous-secteur Aa
- Justifications

Le règlement des secteurs Apr, Al, Ax nécessitent des modifications pour plusieurs raisons :

- Le secteur Apr concerne uniquement des communes littorales. De ce fait, seules les conditions de logements, et notamment des extensions et des annexes des habitations existantes en communes littorales sont concernées pour ce secteur. Il est alors possible de supprimer les conditions des « communes non littorales », étant donné que, pour les secteurs Al et Ax, les sous-destinations de logement sont conditionnées avec un point de règlement spécifique.
- La création d'un secteur Aa, destiné aux activités économiques complémentaires à l'activité agricole, telles que les entreprises de travaux agricoles ou les coopératives agricoles récoltant des céréales, et qui nécessitent des surfaces d'entrepôts importants (pour abriter le matériel agricole, le fourrage...), en remplacement du secteur Ax selon les secteurs. Cette création d'un secteur Aa fait suite à plusieurs demandes d'entreprises (Foulognes, Saint-Germain du Pert).
- A Isigny-sur-Mer, il a été demandé d'augmenter les possibilités de construction en zone Ax pour une destination de commerces. Il s'agit d'un STECAL existant situé en commune littorale, pour lequel seules les extensions de constructions existantes sont possibles, et ceci de façon limitée.

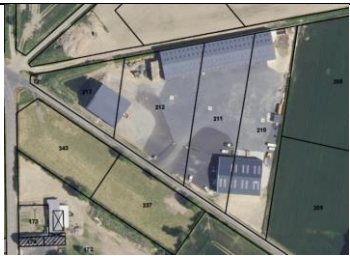
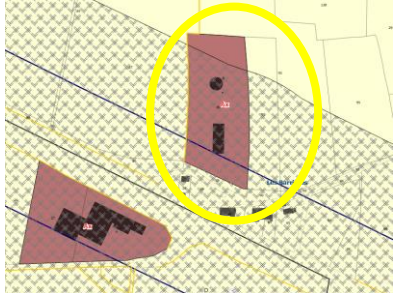
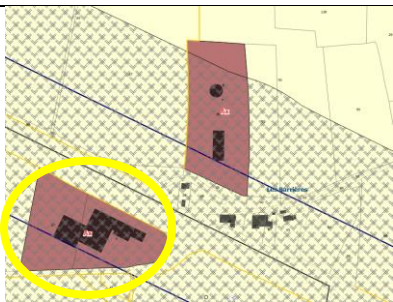
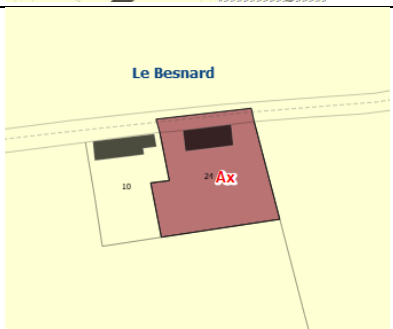
Compte-tenu de ces demandes, Isigny-Omaha Intercom a décidé de refaire le point sur toutes les zones Ax dans le but de transformer tous les STECAL Ax qui correspondent à une activité économique complémentaire à l'activité agricole (coopérative agricole pour le stockage de céréales, entreprise de travaux agricoles...) en STECAL Aa. Sont concernés les destinations et sous-destinations suivantes :

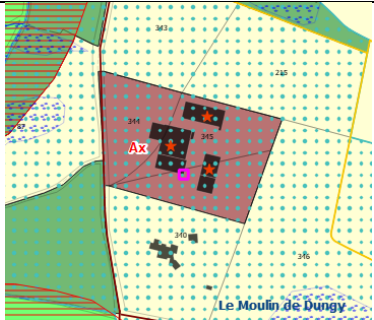
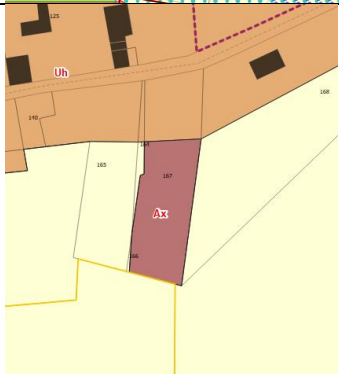
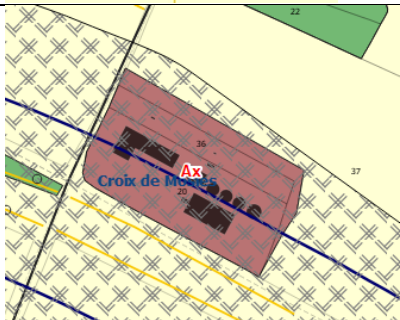
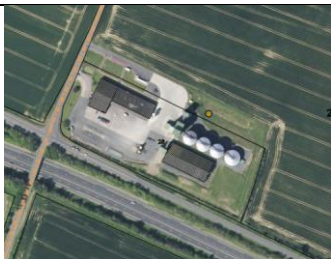
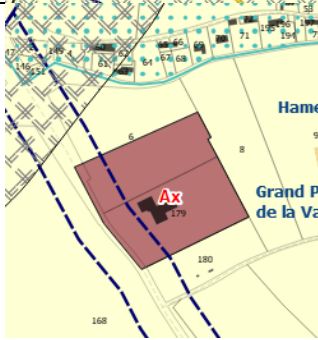
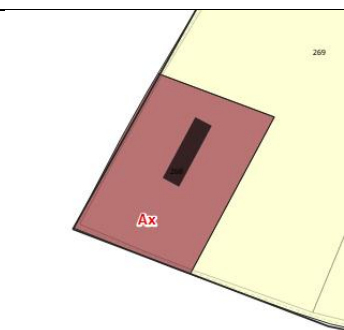
- Destination « Commerce et activités de services » / Sous destination : « Commerces de gros »
- Destination « Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires » / Sous-destination : « Entrepôt »

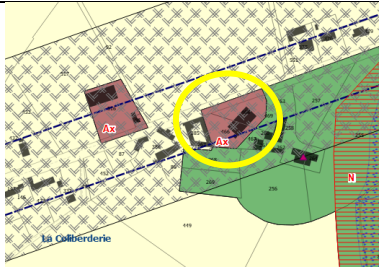
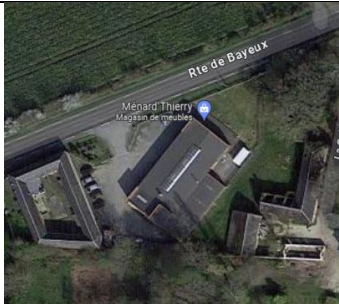
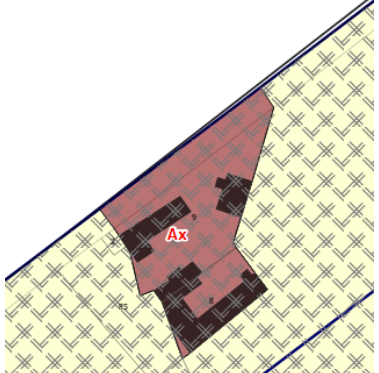
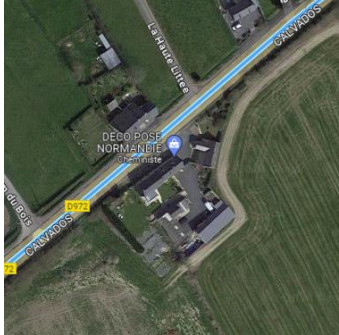
Cette création de secteur Aa, associée à la modification du règlement écrit, doit permettre d'apporter plus de possibilités d'extension ou de création de bâtiments, tout en restant dans la même emprise du secteur concerné. En effet, ces activités nécessitent des surfaces d'occupation des parcelles assez importantes en vue de stockage soit de matériel, soit de céréales, soit de fourrage.

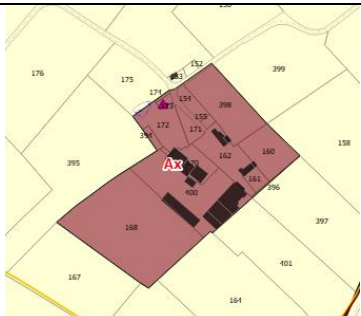
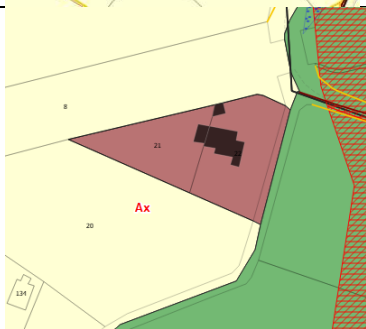
Il est notamment proposé de reprendre les conditions d'occupation et d'utilisation du sol du secteur Ax mais en modifiant les conditions d'extension, à savoir remplacer « sans dépasser les 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi » par « sans excéder 35% (de l'emprise au sol) du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent ».

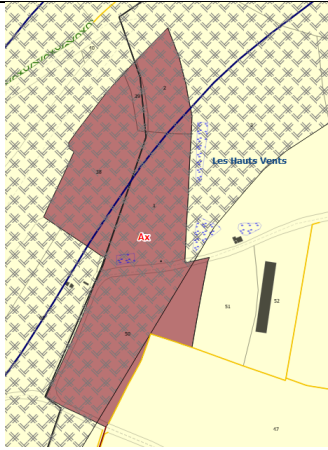
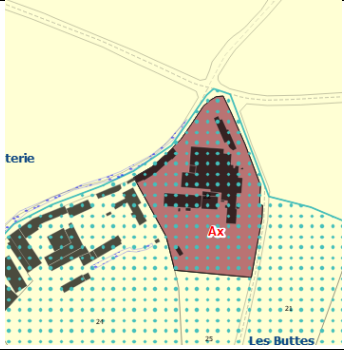
Le tableau ci-après présente une analyse de tous les sites Ax en vigueur et de la décision qui en ressort :

Localisation, activité	Surface STECAL/ surface imperméabilisée/ surface emprise bâti	Extrait PLU	Photo aérienne	Décision
Foulognes, B213, 212, 211, 210 Entreprise de travaux agricoles et stockage de paille	1,49 ha / 1,21 ha / 0,29 ha			Passage en Aa.
Surrain, ZI89 ; coopérative céréale	2,18 ha / 0,64 ha / 0,12 ha			Passage en Aa
Formigny, ZK4 et 27 ; YC SAS Activité non agricole	2,41 ha / 1,01 ha / 0,50 ha			à laisser en Ax
Trévières (Dungy), B93 (pp), 92, 91 : Menuisier	0,45 ha / 0,1 ha / 0,045 ha			à laisser en Ax
Surrain, le Besnard, ZB24 : Activité qui a cessé	0,12 ha /			Secteur Ax supprimé pour devenir une zone A

Trévières, B344, 345, 340 (pp) : brasserie	1,03 ha / 0,37 ha / 0,16 ha			à laisser en Ax
Aure-sur-Mer (Russy), C167 (pp) : Projet pour un terrassier	0,17 ha / 0 ha / 0 ha			à laisser en Ax
Tour-en-Bessin, ZA20 et 37 (pp) : coopérative de Creully	4 ha / 2,57 ha / 0,5 ha			Passage en Aa
Isigny-sur-Mer, ZC179, 6 (pp) : Enseigne La Maison.fr, à la fois activités complémentaires agricoles et vente aux particuliers En commune littorale	2,16 ha / 0,81 ha / 0,08 ha			à laisser en Ax
La Bazoque, C269 : Agréal céréales	1,08 ha / 0,73 ha / 0,066 ha			Passage en Aa

Le Breuil en Bessin, B466, 468 : magasin de meubles	0,28 ha / 0,2 ha / 0,044 ha			à laisser en Ax
Le Breuil en Bessin, B516 : Plombier	0,26 ha / 0,18 ha / 0,054 ha			à laisser en Ax
Cahagnolles, C337, 338 et 303 (pp) : coopérative Agrial	3,28 ha / 1,99 ha / 0,23 ha			Passage en Aa
Litteau, ZH 9 et 8 : Deco Pose Normandie	0,25 ha / 0,2 ha / 0,075 ha			à laisser en Ax
Criqueville-en-Bessin, C115, 116 et 117 : restaurant Commune littorale	0,45 ha / 0,24 ha / 0,065			à laisser en Ax, et suppression de l'emplacement réservé n°57-4 (Isigny-Omaha Intercom n'a plus de projet)

Tournières, B117, B118 (pp) : menuisier	0,17 ha / 0,7 ha / 0,015 ha			à laisser en Ax
Cormolain, A160 à A168 : entreprise de travaux agricoles	3,92 ha / 1,5 ha / 0,39 ha			Passé en Aa, mais diminution du STECAL : supprimer la parcelle A168 qui sera remise en A
Tournières, A21, 22 : artisan	0,14 ha / 0,09 ha / 0,01 ha			à laisser en Ax
Tournières, B61, 60 (pp), 62 (pp) : entreprise de travaux agricoles + terrassier	0,21 ha / 0,21 ha / 0,1 ha			Passé en Aa
Balleroy, B322, artisan (couvreur)	0,61 ha / 0,1 ha / 0,038 ha			à laisser en Ax

Osmanville (AK38 et 39) / Saint-Germain du Pert (ZA1 et 2, 50) : Entreprise de BTP à cheval sur St Germain et Osmanville + coopérative agricole sur Saint Germain Osmanville : commune littorale	1,44 ha et 3,68 ha / 3ha pour Mastelotto / 0 ha			Passer la coopérative en Aa (parcelle ZA50), Laisser le reste du secteur en Ax
Saint-Germain-du-Pert : entreprise de lavage	1,11 ha / 1,11 ha / 0,3 ha			à laisser en Ax

Par ailleurs, une plateforme de stockage de céréales existante sur la commune d'Osmanville a été oublié d'être zoné en STECAL au PLUi de 2021. C'est pourquoi, afin de corriger cette erreur matérielle, il est proposé de créer un STECAL Aa lors de la présente modification pour une surface de 1,85 ha.

Osmanville Stockage de céréales	1,85 ha			Création d'un secteur Aa
--	---------	---	--	--------------------------

Ainsi, sur les 22 secteurs Ax initiaux :

- 9 secteurs Aa seront créés :
 - o 7 secteurs Ax sont transformés en Aa,
 - o 1 secteur Ax est divisé en deux pour rester en partie en Ax et devenir en partie un secteur Aa,
 - o 1 nouveau secteur Aa est créé,
- 13 secteurs Ax sont maintenus,
- 1 secteur Ax est supprimé.

Afin de compenser cette création de STECAL, il est proposé de diminuer la superficie du STECAL Aa de Cormolain en supprimant la parcelle A168 du STECAL qui serait alors classée en zone A. La surface de ce STECAL passerait de 3,92 ha à 2,55 ha, correspondant à une diminution de 1,37 ha.

Il est également proposé de supprimer le STECAL Ax à Surrain d'une surface de 0,12 ha, pour lequel il n'existe plus d'activité.

On se référera au point de modification n°2.3.4 pour visualiser les modifications de zonage.

Par ailleurs, le **règlement de la zone Ax** est revu afin d'apporter quelques ajustements :

- Parmi les secteurs Ax, deux d'entre eux (à Saint-Germain-du-Pert et à Russy) ne présentent aucun bâtiment. Le règlement écrit ne leur permet alors pas de réaliser de nouvelles constructions puisque le règlement se base sur des bâtiments existants. Il est donc proposé d'ajouter une modification au règlement écrit permettant une nouvelle construction dans la limite de 200 m² d'emprise au sol pour les secteurs ne disposant d'aucun bâtiment.
- Pour la demande liée à une extension de bâtiment à Isigny-sur-Mer, il est proposé de modifier le règlement écrit pour les secteurs situés en commune littorale, en permettant une plus grande possibilité dans les extensions, tout en faisant en sorte que ces extensions soient limitées. Il est proposé d'autoriser les extensions sans dépasser les 49% de l'emprise au sol des bâtiments existants au lieu de 30% de la surface de plancher des bâtiments existants. Cette modification sera valable uniquement pour les destinations « Commerce et activités de service » / sous-destination « Artisanat et commerce de détail », activité dans laquelle rentre celle du demandeur. Deux autres secteurs Ax sont localisés en commune littorale et peuvent être potentiellement concernés par cette modification :
 - Le secteur Ax de Cricqueville-en-Bessin : s'agissant d'un restaurant, il ne rentre pas dans la destination faisant l'objet de la modification de règlement ;
 - le secteur Ax à Osmanville : s'agissant d'une entreprise de BTP, il ne rentre pas dans la destination faisant l'objet de la modification de règlement.

Ainsi, en augmentant les possibilités d'extension en commune littorale uniquement à la destination mentionnée, les possibilités d'extension resteront limitées.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>RÈGLEMENT ÉCRIT</u>					
<i>Règlement actuel (extrait)</i>					
Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction			Condition(s)
		Apr	AI	Ax	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	*	*	X	Dans le secteur Apr : Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles existantes sont autorisées, sous réserve : - de s'effectuer dans le cadre de la mise aux normes des exploitations agricoles existantes, à condition qu'elles ne conduisent pas à augmenter les effluents. - d'être intégrées au sein du périmètre de l'exploitation et de ne pas modifier de manière importante les caractéristiques du bâti existant. Dans le secteur AI : Constituer un centre équestre et être principalement destiné à une activité commerciale de loisir ou de tourisme, sous réserve que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent.
	Exploitation forestière	X	X	X	

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Apr	AI	Ax	Aa	
Habitation	Logement	*	*	*		Au sein des communes non littorales : Les extensions des habitations existantes sont autorisées, sous réserve : de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, d'être en harmonie avec la construction principale, de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial, à compter de la date d'approbation du PLUi, quand celle-ci est supérieure à 100 m², dans la limite de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire après travaux, ou de ne pas dépasser 1,5 fois l'emprise au sol du bâtiment initial, à compter de la date d'approbation du PLUi, quand celle-ci est égale ou inférieure à 100 m², dans la limite de 150 m² d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux. A titre exceptionnel, des principes différents peuvent être appliqués pour les bâtiments identifiés avec le figuré particulier ▲ au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sous réserve d'avoir fait l'objet d'une validation par l'architecte du CAUE14 ou l'ABF dans les périmètres soumis à la servitude AC1.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Apr	AI	Ax	Aa	
Habitation	Logement	*	*	*	X	Les annexes des habitations existantes (hors abri pour animaux) sont autorisées, sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - d'être en harmonie avec la construction principale, - de se situer à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles, - d'être implantées entièrement dans un rayon de 50 mètres de l'habitation, - d'être limitées à 3 annexes, - pour les unités foncières inférieures à 1000 m², de ne pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de l'unité foncière sur laquelle elle se situe ; - pour les unités foncières supérieures ou égales à 1000 m², de ne pas porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de l'unité foncière sur laquelle elle se situe, jusqu'à concurrence d'une emprise au sol maximale des annexes de 400 m² ; - de ne pas subir un changement d'usage visant à en faire un logement, - des dérogations à ces seuils sont possibles dans le cas de création d'annexe sur des terrains déjà artificialisés (cf. art. L.101-2-1 du code de l'urbanisme).

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction			Aa	Condition(s)
		Apr	AI	Ax		
Habitation	Logement	*	*	*		Au sein des communes littorales - Dans le secteur Apr Les extensions des habitations existantes sont autorisées sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - d'être en harmonie avec la construction principale - de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial, à compter de la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire après travaux. Les annexes des habitations existantes (hors abri pour animaux) sont autorisées, sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, - d'être en harmonie avec la construction principale, - de se situer à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles, - d'être limité à 20 m² de surface de plancher - d'être située à une distance maximale de 10 mètres, calculée en tout point de l'annexe par rapport à la construction principale existante, de ne pas subir un changement d'usage visant à en faire un logement. De plus, dans le secteur AI, les nouvelles constructions à sous-destination de logement sont autorisées, sous réserve : - d'être liées et nécessaires au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur - de ne pas excéder 60 m² de surface de plancher. De plus, dans le secteur Ax, les nouvelles constructions à sous-destination de logement sont autorisées, sous réserve : - d'être liées et nécessaires au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur - de ne pas excéder 60 m² de surface de plancher - d'être intégrées dans le volume principal du bâtiment d'activités. Dans le secteur Aa : Sous-destination interdite

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Apr	AI	Ax	Aa	
Habitation	Hébergement	*	*	X	X	Dans les secteurs Apr et AI : Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur. <u>Au sein des communes non littorales :</u> L'emprise au sol des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. Dans les secteurs Ax et Aa : Sous-destination interdite.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	*	*	X	Dans les secteurs Apr et Ax : Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur <u>Au sein des communes non littorales :</u> L'emprise des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. En cas d'absence de bâtiments au sein du secteur, une nouvelle construction sera autorisée dans la limite de 200 m² d'emprise au sol. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des extensions autorisées ne dépasse pas 30% de la surface de plancher des bâtiments existants 49% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Dans le secteur AI : Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur et être exclusivement destiné à la clientèle de ces activités. <u>Au sein des communes non littorales :</u> L'emprise au sol des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. Dans le secteur Aa : Sous-destination interdite.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Apr	AI	Ax	Aa	
Commerce et activités de service	Restauration	X	*	*	X	Dans le secteur Apr : Sous-destination interdite. Dans le secteur AI : Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur <u>Au sein des communes non littorales :</u> Les constructions sont autorisées, sous réserve que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. Dans le secteur Ax : Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur <u>Au sein des communes non littorales :</u> L'emprise des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. En cas d'absence de bâtiments au sein du secteur, une nouvelle construction sera autorisée dans la limite de 200 m² d'emprise au sol. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des extensions autorisées ne dépasse pas 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Dans le secteur Aa : Sous-destination interdite.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Apr	AI	Ax	Aa	
Commerce et activités de service	Commerce de gros	X	X	*	*	Dans les secteurs Apr et AI : Sous-destination interdite. Dans le secteur Ax : Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur <u>Au sein des communes non littorales :</u> Les constructions sont autorisées. L'emprise des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. En cas d'absence de bâtiments au sein du secteur, une nouvelle construction sera autorisée dans la limite de 200 m² d'emprise au sol. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des extensions autorisées ne dépasse pas 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Dans le secteur Aa : Les constructions sont autorisées, sous réserve que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 35% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Apr	AI	Ax	Aa	
Commerce et activités de service	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	*	*	X	Dans le secteur Apr : Sous-destination interdite. Dans le secteur AI : Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur <u>Au sein des communes non littorales :</u> Les constructions sont autorisées, sous réserve que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. Dans le secteur Ax : Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur <u>Au sein des communes non littorales :</u> Les constructions sont autorisées. L'emprise des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. En cas d'absence de bâtiments au sein du secteur, une nouvelle construction sera autorisée dans la limite de 200 m² d'emprise au sol. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des extensions autorisées ne dépasse pas 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Dans le secteur Aa : Sous-destination interdite.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Apr	AI	Ax	Aa	
Commerce et activités de service	Hébergement hôtelier et touristique	X	*	X	X	Dans les secteurs Apr et Ax : Sous-destination interdite. Dans le secteur AI : Être lié au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur <u>Au sein des communes non littorales :</u> Les constructions sont autorisées sous réserve que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent.
	Cinéma	X	X	X	X	

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Apr	AI	Ax	Aa	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	*	*	*	X	Ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Établissements d'enseignement	X	X	X	X	
	Établissements de santé et d'action sociale	X	X	X	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	
	Équipements sportifs	X	X	X	X	
	Lieux de culte	X	X	X	X	
	Autres équipements recevant du public	X	*	*	X	Dans les secteurs Apr et Aa : Sous-destination interdite. Dans les secteurs AI et Ax : Ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Apr	AI	Ax	Aa	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	*	X	Dans les secteurs Apr, AI et Aa : Sous-destination interdite. Dans le secteur Ax : <u>Au sein des communes non littorales :</u> Les constructions sont autorisées. L'emprise des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. En cas d'absence de bâtiments au sein du secteur, une nouvelle construction sera autorisée dans la limite de 200 m² d'emprise au sol. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des extensions autorisées ne dépasse pas 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

	Entrepôt	X	*	*	*	Dans le secteur Apr : Sous-destination interdite. Dans le secteur AI : <u>Au sein des communes non littorales :</u> Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur Être situé à proximité immédiate du lieu où s'exerce cette activité Ne pas excéder 200 m² de surface de plancher L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. Dans le secteur Ax : <u>Au sein des communes non littorales :</u> Les constructions sont autorisées L'emprise des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. En cas d'absence de bâtiments au sein du secteur, une nouvelle construction sera autorisée dans la limite de 200 m² d'emprise au sol. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des extensions autorisées ne dépasse pas 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Dans le secteur Aa : Les constructions sont autorisées, sous réserve que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 35% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent.
--	----------	---	---	---	---	--

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction				Condition(s)
		Apr	AI	Ax	Aa	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Bureau	X	*	*	X	Dans les secteurs Apr et Aa : Sous-destination interdite. Dans le secteur AI : <u>Au sein des communes non littorales :</u> Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur Être situé à proximité immédiate du lieu où s'exerce cette activité Ne pas excéder 200 m² de surface de plancher. L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. Dans le secteur Ax : <u>Au sein des communes non littorales :</u> Les constructions sont autorisées L'emprise des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. En cas d'absence de bâtiments au sein du secteur, une nouvelle construction sera autorisée dans la limite de 200 m² d'emprise au sol. <u>Au sein des communes littorales :</u> Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale des extensions autorisées ne dépasse pas 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	

➤ Analyse de la modification

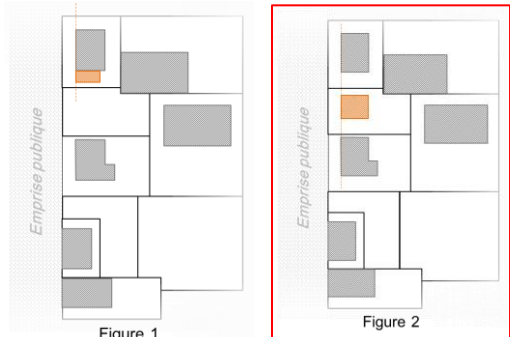
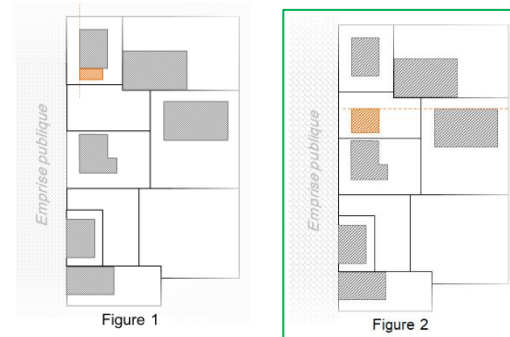
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omaha Intercom a souhaité modifier certains points du règlement écrit et graphique afin de mieux prendre en compte les activités existantes, avec la création d'un secteur spécifique Aa destiné aux activités économiques complémentaires à l'activité agricole, qui nécessitent des surfaces d'entrepôts important, en lieu et place de secteur Ax existant. Ce point de modification induit à la fois une modification du règlement écrit et l'identification sur le règlement graphique de secteurs spécifiques Aa (en remplacement de secteurs Ax). Ce choix de modification a été privilégié plutôt que de modifier uniquement le règlement écrit de la zone Ax en y autorisant une plus grande part de surface de bâtiments. Ce choix (plus simple) aurait alors entraîné de plus nombreuses possibilités de création de bâtiments, et aurait alors induit une plus grande possibilité d'artificialisation des sols. Ainsi, l'identification de secteurs Aa se fait sur le type d'activités (qui sont destinées uniquement aux activités économiques complémentaires à l'activité agricole).
Incidences	Ce point de modification n'induit pas de création de nouveaux secteurs, car il s'agit d'un secteur Ax existant qui devient un secteur Aa. Ainsi, il n'y a pas de consommation supplémentaire sur de l'espace naturel ou agricole. La possibilité de créer une plus grande surface occupée par des bâtiments ne viendra pas modifier la superficie artificialisée. La modification du règlement écrit engendrera néanmoins une plus grande possibilité de construction de bâtiments, et donc une plus grande possibilité d'artificialisation des sols.
Mesures	Le choix de créer un secteur dédié Aa est en soit une mesure d'évitement en termes d'artificialisation des sols, dans le sens où cela permet d'éviter de rendre possible une plus grande part de surfaces en bâtiments s'il avait été fait le choix de modifier uniquement le règlement écrit du secteur Ax. Le règlement écrit du secteur Aa a été rédigé afin de permettre une plus grande possibilité de constructions de bâtiments en termes de surface, comparativement au secteur Ax, tout en instaurant une part à ne pas dépasser, permettant ainsi de limiter les possibilités d'artificialisation du sol. Par ailleurs, afin de compenser la plus grande possibilité de construction et donc d'artificialisation des sols, il est proposé de réduire le secteur Aa de Cormolain de 1,37 ha et de supprimer le STECAL Ax de Surrain de 0,12 ha.

2.2.3. Modification du schéma explicatif d'implantation de bâtiments par rapport aux limites séparatives

- Zones concernées : Zones U (secteur Ue)
- Justifications

Le schéma de la figure 2 de l'article Ue.2.1 est incorrect par rapport à l'article dans lequel il se trouve, car l'exemple d'implantation ne se fait pas avec un recul identique à celui du bâtiment voisin. Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée.

- Proposition de modification du règlement écrit

<u>RÈGLEMENT ÉCRIT</u>	
<i>Règlement actuel (extrait)</i>	<i>Règlement proposé (extrait)</i>
<u>ARTICLE UE.2.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u> Dans l'ensemble du secteur : 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. Des implantations différentes pourront être admises : • dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation • dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial (figure 1), • dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments (figure 2).	<u>ARTICLE UE.2.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u> Dans l'ensemble du secteur : 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. Des implantations différentes pourront être admises : • dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation • dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial (figure 1), • dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments (figure 2).
 Figure 1 Figure 2	 Figure 1 Figure 2
Schémas explicatifs d'implantations différentes dans le secteur Ue	Schémas explicatifs d'implantations différentes dans le secteur Ue

➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omaha Intercom a souhaité rectifier un schéma du règlement écrit qui ne correspondait pas tout à fait à l'explication qui en était donné.
Incidences	La nature de ce point de modification n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	La nature de ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.2.4. Révision de la définition du terme « annexes » et « extension »

- Zones concernées : toutes
- Justifications

Il s'agit ici de mettre en cohérence les définitions des termes « annexe » et « extension » du lexique du règlement écrit avec celui du lexique national d'urbanisme.

Concernant le terme « annexe », le lexique national d'urbanisme donne la définition suivante : « Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. »

Cette définition précise que l'annexe peut être « accolée ou non » à la construction principale, alors que la définition du règlement écrit du PLUi d'Isigny-Omaha Intercom précise qu'il s'agit d'une « construction liée à un bâtiment principal, sans y être accolée ». C'est pourquoi, Isigny-Omaha Intercom a souhaité mettre en cohérence la définition du terme « annexe » avec celle du lexique national d'urbanisme.

Concernant le terme « extension », le lexique national d'urbanisme donne la définition suivante : « L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante ».

Cette définition précise que l'extension doit être de dimension inférieure à la construction existante, ce qui n'est pas précisé dans le règlement écrit du PLUi d'Isigny-Omaha Intercom. C'est pourquoi, Isigny-Omaha Intercom a souhaité mettre en cohérence la définition du terme « extension » avec celle du lexique national d'urbanisme.

- Proposition de modification du règlement écrit

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

➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omaha Intercom a souhaité préciser les définitions des deux termes « annexe » et « extension », afin d'être en accord avec le lexique national d'urbanisme.
Incidences	La nature de ce point de modification n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	La nature de ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.2.5. Précision des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions

- Zones concernées : secteur Ua
- Justifications

Il est proposé d'ajuster le règlement concernant les matériaux apparents et les couleurs pour le secteur du patrimoine à préserver des maisons de tuiliers à La Tuilerie au Tronquay, car ce point de règlement est trop permissif alors que le but de ce point de règlement était justement d'imposer une gamme de couleur cohérente avec ce secteur de patrimoine à préserver.

- Proposition de modification du règlement écrit

<u>RÈGLEMENT ÉCRIT</u>	
<i>Règlement actuel (extrait)</i>	<i>Règlement proposé (extrait)</i>
<u>ARTICLE UA.2.4 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS</u> <u>Ua.2.4.1. Aspect extérieur des constructions :</u> [...] Dans les secteurs du patrimoine à préserver des maisons de tuiliers à La Tuilerie au Tronquay, identifiés au titre de l'article L151-19 par le figuré suivant : , sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*) : Les façades principales des constructions devront s'inspirer des coloris traditionnels du schiste du Bessin (teintes dans les nuances de gris, de brun et d'ocres pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 1000 à 1002, 1011, 1019 et 1024), hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures. [...]	<u>ARTICLE UA.2.4 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS</u> <u>Ua.2.4.1. Aspect extérieur des constructions :</u> [...] Dans les secteurs du patrimoine à préserver des maisons de tuiliers à La Tuilerie au Tronquay, identifiés au titre de l'article L151-19 par le figuré suivant : , sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*) : Les façades principales des constructions devront s'inspirer des coloris traditionnels du schiste du Bessin (teintes dans les nuances de gris, de brun et d'ocres de la gamme de RAL 1000 à 1002, 1011, 1019 et 1024), hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures. [...]

- Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omaha Intercom a souhaité ajuster le règlement concernant les matériaux apparents et les couleurs pour le secteur du patrimoine à préserver des maisons des tuiliers à La Tuilerie au Tronquay, afin de mieux encadrer les possibilités d'aspect extérieur des constructions. Le règlement en vigueur était en effet trop permissif par rapport à l'objectif de ce secteur de patrimoine.
Incidences	Ce point de modification va mieux encadrer l'aspect extérieur des constructions et renforcer le caractère patrimonial des secteurs de patrimoine à préserver.
Mesures	Ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.2.6. Correction du champ d'application de la règle d'urbanisme

- Zones concernées : toutes
- Justifications

Une erreur matérielle a été relevée dans le caractère général des zones du Titre II du règlement écrit : la commune de Trévières » a été oubliée dans la liste du Champ d'application de la règle d'urbanisme.

Ce point de modification vise à corriger cette erreur matérielle.

- Proposition de modification du règlement écrit

<u>RÈGLEMENT ÉCRIT</u>	
<i>Annexes au règlement actuel (extrait)</i>	<i>Annexes au règlement proposé (extrait)</i>
<u>A-CARACTERE GENERAL DES ZONES</u> <u>I. CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME</u> Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire d'Isigny-Omaha Intercom, à savoir les 59 communes d'Asnières-en-Bessin, Aure-sur-Mer, Balleroy-sur-Drôme, Bernesq, Blay, Bicqueville, Cahagnolles, Canchy, Cardonville, Cartigny-l'Épinay, Castillon, Colleville-sur-Mer, Colombières, Cormolain, Cricqueville-en-Bessin, Crouay, Deux-Jumeaux, Englesqueville-la-Percée, Étréham, Formigny-la-Bataille, Foulognes, Géfosse-Fontenay, Grandcamp-Maisy, Isigny-sur-Mer, La Bazoque, La Cambe, La Folie, Le Breuil-en-Bessin, Le Molay-Littry, Le Tronquay, Lison, Litteau, Longueville, Maisons, Mandeville-en-Bessin, Monfréville, Montfiquet, Mosles, Noron-la-Poterie, Osmanville, Planquary, Rubercy, Sainte-Honorine-de-Ducy, Sainte-Marguerite-d'Elle, Saint-Germain-du-Pert, Saint-Laurent-sur-Mer, Saint-Marcouf-du-Rochy, Saint-Martin-de-Blagny, Saint-Paul-du-Vernay, Saint-Pierre-du-Mont, Sallen, Saon, Saonnet, Surrain, Tour-en-Bessin, Tournières, Trungy et Vierville-sur-Mer.	<u>A-CARACTERE GENERAL DES ZONES</u> <u>I. CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME</u> Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire d'Isigny-Omaha Intercom, à savoir les 59 communes d'Asnières-en-Bessin, Aure-sur-Mer, Balleroy-sur-Drôme, Bernesq, Blay, Bicqueville, Cahagnolles, Canchy, Cardonville, Cartigny-l'Épinay, Castillon, Colleville-sur-Mer, Colombières, Cormolain, Cricqueville-en-Bessin, Crouay, Deux-Jumeaux, Englesqueville-la-Percée, Étréham, Formigny-la-Bataille, Foulognes, Géfosse-Fontenay, Grandcamp-Maisy, Isigny-sur-Mer, La Bazoque, La Cambe, La Folie, Le Breuil-en-Bessin, Le Molay-Littry, Le Tronquay, Lison, Litteau, Longueville, Maisons, Mandeville-en-Bessin, Monfréville, Montfiquet, Mosles, Noron-la-Poterie, Osmanville, Planquary, Rubercy, Sainte-Honorine-de-Ducy, Sainte-Marguerite-d'Elle, Saint-Germain-du-Pert, Saint-Laurent-sur-Mer, Saint-Marcouf-du-Rochy, Saint-Martin-de-Blagny, Saint-Paul-du-Vernay, Saint-Pierre-du-Mont, Sallen, Saon, Saonnet, Surrain, Tour-en-Bessin, Tournières, Trévières, Trungy et Vierville-sur-Mer.

- Analyse de la modification

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

2.2.7. Modification des conditions de création de nouveaux logements sur les unités foncières de plus de 1500 m² et ajout d'une OAP sectorielle « densité »

- Zones concernées : Secteurs Ua, Ub, Uh, 1AUb et 1AUh
- Justifications

Le règlement écrit du PLUi d'Isigny-Omaha Intercom, par ses dispositions concernant l'implantation des bâtiments entre eux ou par rapport aux limites séparatives, permet de favoriser l'optimisation du foncier et donc la densité. Cependant, il n'est pas possible de réglementer la densité, comme il est écrit actuellement dans le règlement écrit en secteurs Ua, Ub, Uh, 1AUb et 1AUh, en imposant une densité minimale. Seules les OAP peuvent préciser des dispositions concernant la densité.

C'est pourquoi, il est nécessaire :

- d'une part de modifier le règlement écrit,
- d'autre part d'ajouter une OAP dédiée aux espaces disponibles de plus de 1500 m² en secteurs Ua, Ub et Uh,
- d'identifier sur le plan de zonage les secteurs d'OAP sur lesquels s'appliqueront cette OAP.

Concernant la modification du règlement écrit, il s'agit :

- Pour les secteurs Ua, Ub et Uh : d'adapter les conditions d'autorisation des unités foncières de plus de 1500 m² en renvoyant à l'OAP sectorielle correspondante, celle-ci imposant une densité minimale spécifique.
- Pour les secteurs 1AUb et 1AUh : supprimer les conditions d'autorisation de création de nouveaux logements en lien avec la densité, celles-ci n'étant pas nécessaire puisque chaque OAP sectorielle contient déjà une prescription liée à la densité.

Concernant la modification des plans de zonage, ceux-ci identifieront les secteurs d'OAP par le même figuré

actuel, à savoir :  Secteurs OAP . Le numéro inscrit au sein du contour permet de renvoyer à l'OAP sectorielle correspondante dans la pièce n°3.2 (OAP sectorielles et de projet). Les nouveaux secteurs ajoutés qui seront concernés par l'OAP « densité » seront identifiés par « 0-a » ou « 0-b ». Ils correspondent aux secteurs de plus de 1500 m² pour lesquelles il n'est pas proposé de schéma d'aménagement opposable car de superficie inférieure à 5000 m².

Ces sites ont été identifiés à partir de l'analyse de la consommation foncière future (chapitre 6 de la partie 1.4 du rapport de présentation), puis d'un tri qui a été effectué afin de supprimer les sites ayant déjà fait l'objet d'une urbanisation, d'une division permettant déjà une densification ou allant à l'encontre d'une autre réglementation (exemple à Maisons : règlement de périmètres de protection AEP relatif aux forages du Long Bois qui impose des parcelles de 4000 m² au minimum).

Concernant la création d'une OAP multi-sectorielle

Cette OAP multi-sectorielle dédiée aux unités foncières de plus de 1500 m² doit permettre de favoriser la division en lots des unités foncières comprises entre 1500 et 5000 m², et pour lesquelles il n'avait pas été réalisé d'OAP sectorielles.

Une fiche OAP sera ajoutée à la pièce n°3.2 (OAP sectorielles et de projet) concernant les secteurs d'OAP « 0-a » et « 0-b ». Cette fiche indiquera la prescription suivante qui devra être appliquée dans ces secteurs :

- Pour les secteurs identifiés « 0-a » : Secteur immédiatement aménageable ou constructible à la condition de respecter la densité de logements par hectare applicable sur la commune ou la commune déléguée concernée indiquée dans le tableau de la page suivante,

- Pour les secteurs identifiés « 0-b » : Secteur immédiatement aménageable ou constructible dans le respect de la densité minimale d'une production de 10 logements / ha.

Le tableau mentionné précédemment correspond au tableau ci-après. Il mentionne les densités de logement par hectare en application du SCOT du Bessin. Ce tableau, inséré actuellement dans le titre 2 du règlement écrit (annexes au règlement), y sera supprimé pour être transféré dans cette nouvelle OAP.

Niveau de pôle	Commune ou commune déléguée	Densité Moyenne Minimale (en logements par hectare)
Pôle secondaire	Le Molay-Littry	20
	Isigny-sur-Mer (CD)	
commune associée	Osmanville	15
Pôle relais	Trévières	15
	Balleroy-sur-Drôme	
	Grandcamp-Maisy	
commune associée	Formigny (CD)	12
	Le Tronquay	
	Géfosse-Fontenay	
Pôle de proximité	Lison	12
commune associée	Sainte-Marguerite-d'Elle	10
Pôle littoraux ou ruraux	Sainte-Honorine-des-Pertes (CD)	12
	Colleville-sur-Mer	
	Saint-Laurent-sur-Mer	
	Vierville-sur-Mer	
	Tour-en-Bessin	
	Cormolain	
	Saint-Paul-du-Vernay	
Communes rurales	La Cambe	10
	Aignerville (CD)	
	Asnières-en-Bessin	
	Bernesq	
	Blay	
	Bricqueville	
	Colombières	
	Crouay	
	Ecrammeville (CD)	
	Etréham	
	La Folie	
	Louvières (CD)	12
	Maisons	10
	Mandeville-en-Bessin	
	Mosles	
	Saint-Martin-de-Blagny	
	Surrain	
	Rubercy	
	Russy (CD)	
	Cahagnolles	
	Castillon	
	Foulognes	
	La Bazouque	
	Le Breuil-en-Bessin	
	Litteau	
	Montfiquet	
	Noron-la-Poterie	
	Planquery	
	Sallen	
	Saon	
	Saonnet	
	Sainte-Honorine-de-Ducy	
	Tournières	
	Trunçy	
	Canchy	
	Cardonville	
	Cartigny-l'Épinay	
	Castilly (CD)	
	Cricqueville-en-Bessin	12
	Deux-Jumeaux	10
	Englesqueville-la-Percée	12
	Les Oubeaux (CD)	10
	Longueville	
	Monfréville	
	Neuilly-la-Forêt (CD)	
	Saint-Germain-du-Pert	
	Saint-Marcouf-du-Rochy	
	Saint-Pierre-du-Mont	12
	Vouilly (CD)	10

Les sites identifiés « 0-b » concernent les unités foncières en zones Uh des communes pôles non desservies par l'assainissement collectif, et qui nécessitent plus de superficie pour accueillir de l'assainissement autonome.

➤ Proposition de modification du règlement écrit pour le secteur Uh

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

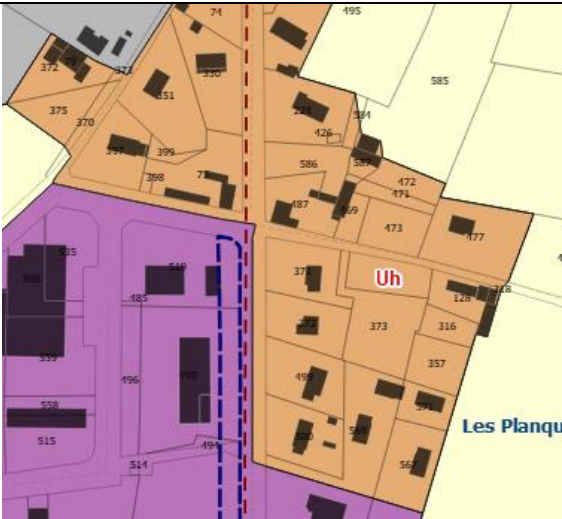
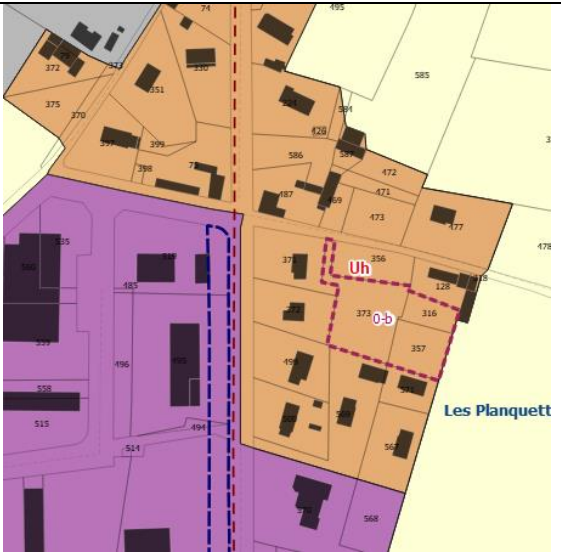
➤ Proposition de modification du règlement écrit pour les secteurs Ua et Ub

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

- Proposition de modification du règlement écrit pour les secteurs 1AUb et 1AUh

<u>RÈGLEMENT ÉCRIT</u>			
<i>Règlement actuel (extrait)</i>			
Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction	Condition(s)
Habitation	Logement		Pour la création de nouveaux logements sur des unités foncières de plus de 1500 m², respecter la densité de logements par hectare applicable sur la commune ou la commune déléguée concernée, excepté lorsque des Orientations d'Aménagement et de Programmation prescrivent une densité différente
<i>Règlement proposé (extrait)</i>			
Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Autorisation / Interdiction	Condition(s)
Habitation	Logement		

- Proposition de modification du plan de zonage (exemple)

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

- Proposition d'ajouter une OAP multi-sectorielle « densité »

***OAP* proposé**

Les secteurs d'OAP identifiés par l'identifiant « 0-a » ou « 0-b » sur le plan de zonage correspondent aux secteurs de plus de 1500 m² pour lesquels il n'est pas proposé de schéma d'aménagement opposable car de superficie inférieure à 5000 m². Néanmoins, afin de favoriser la division en lots de ces secteurs, et donc une densification, la prescription suivante devra être appliquée :

- Pour les secteurs identifiés « 0-a » :
Secteur immédiatement aménageable ou constructible à la condition de respecter la densité de logements par hectare applicable sur la commune ou la commune déléguée concernée indiquée dans le tableau de la page suivante

- Pour les secteurs identifiés « 0-b » :
Secteur immédiatement aménageable ou constructible
dans le respect de la densité minimale d'une production
de 10 logements / ha.

Ces sites ont été identifiés à partir de l'analyse de la consommation foncière future (chapitre 6 de la partie 1.4 du rapport de présentation), puis d'un tri qui a été effectué afin de supprimer les sites ayant déjà fait l'objet d'une urbanisation, d'une division permettant déjà une densification ou allant à l'encontre d'une autre réglementation (exemple à Maisons : règlement de périmètres de protection AEP relatif aux forages du Long Bois qui impose des parcelles de 4000 m² au minimum).

Les sites identifiés « 0-b » concernent les unités foncières en zones Uh des communes pôles non desservies par l'assainissement collectif, et qui nécessitent plus de superficie pour accueillir de l'assainissement autonome.

En application du Schéma de Cohérence Territoriale du Bessin et du
Projet d'Aménagement et de Développement Durables de l'Isigny-Omahia
Intercom, sont fixées des densités moyennes minimales :

Niveau de police	Commune ou commune déléguée	Densité Moyenne Minimale (en logements par hectare)
Pôle secondaire	Le Mélay-Lesny	20
Commune nouvelle	Ragny-sur-Meuse (CD)	15
Pôle rural	Champeville	15
	Étainville	
	Belvaux-sur-Meuse	
	Ragny-sur-Meuse	
	Fontenay (CD)	
Centre de services	Le Tréport	12
	Château-Vieux	
Pôle de proximité	Crécy	12
Commune nouvelle	Saint-Martin-d'Arceville (CD)	10
	Saint-Martin-d'Arceville (CD)	
	Crécy-le-Neuf-Mesnil	
	Saint-Loup-sur-Meuse	
Pôle d'habitat structurant	Villers-la-Ville	12
	Étainville	
	Crécy	
	Saint-Paul-de-Vernoy	
	Le Gault	
	Augerville (CD)	
	Arville-sur-Meuse	
	Remilly	
	Bay	
	Blancville	
	Cabannes	10
	Crécy	
	Étainville (CD)	
	Étainville	
	La Folie	
	Arville (CD)	12
	Marais	
	Mandeville-sur-Meuse	
	Maisles	
	Saint-Martin-de-Wagry	
	Saint	
	Ribaucy	
	Bay (CD)	
	Cabannes	
	Crécy	
	Le Buisson-d'Arceville	
Commune nouvelle	Le Buisson-d'Arceville	10
	Arceville	
	Nationville-Putot	
	Blancville	
	Crécy	
	Saint	
	Saint-Martin-de-Ducy	
	Étainville	
	Crécy	
	Crécy	
	Crécyville	
	Saint-Paul-Vernoy	
	Crécy (CD)	
	Gréville-sur-Meuse	12
	Étainville	
	Étainville-sur-Meuse	12
	Arceville (CD)	
	Arceville	
	Maraisville	
	Nouilly-sur-Meuse (CD)	
	Saint-Martin-de-Berly	
	Saint-Martin-de-Berly	
	Saint-Paul-de-Mont	12

Les dispositions générales de la pièce 3.2 seront modifiées en conséquence.

➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Le règlement écrit en vigueur du PLUi, règlemente expressément la densité en secteur Ua, Ub et Uh pour les unités foncières de plus de 1500 m² non concernés par des OAP. Mais cela n'est pas permis, la densité devant être encadrée uniquement par des règles liées à la forme urbaine dans le règlement écrit. Il était donc nécessaire de supprimer ce point de règlement, tout en trouvant une solution pour imposer une densité de constructions pour les petits espaces disponibles (supérieurs à 1500 m² et inférieurs à 5000 m²) au sein des zones urbaines, ceux-ci ne faisant pas l'objet d'OAP. Ces espaces ont en effet une importance dans une politique générale de densification et de limitation de la consommation foncière. C'est pourquoi, il a été choisi de réaliser une OAP « densité » dédiée à ces espaces. Cette OAP doit permettre de favoriser en lots des unités foncières comprises entre 1500 et 5000 m².
Incidences	Les espaces identifiés ne concernent que des espaces disponibles au sein de la zone urbaine. Cette modification va favoriser la densification et donc limiter la consommation foncière future.
Mesures	La nature de ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.2.8. Ajout de conditions d'occupation et d'utilisation du sol pour les zones Uh concernées par des zones inondables

- Zones concernées : Secteur Uh
- Justifications

Il s'agit ici de rectifier une erreur matérielle : un point de règlement concernant les zones inondables a été oublié dans le secteur Uh alors que certains secteurs Uh sont concernés par des zones inondables. Il sera ajouté le même règlement que pour les autres secteurs et zones.

- Proposition de modification du règlement écrit

<u>RÈGLEMENT ÉCRIT</u>	
<i>Règlement actuel (extrait)</i>	<i>Règlement proposé (extrait)</i>
<u>ARTICLE Uh.1.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES</u> <u>Uh.1.2.2. Limitations</u> [...] • Dans les zones soumises à des risques d'inondation par remontée de nappe [...]	<u>ARTICLE Uh.1.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES</u> <u>Uh.1.2.2. Limitations</u> [...] • 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 • Dans les zones soumises à des risques d'inondation par remontée de nappe [...]

- Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omaha Intercom a souhaité corriger une erreur matérielle.
Incidences	Ce point de modification permet une meilleure prise en compte du risque inondation en secteur Uh.
Mesures	La nature de ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.2.9. Modification des autorisations et interdictions en zones A et N

- Zones concernées : Zones A et N
- Justifications

Il existe des projets, soit d'activité de restauration, soit de création de salle de séminaires ou de mariage, en zones A ou N, dans des bâtiments anciens qui permettraient de valoriser le patrimoine bâti.

Mais le règlement du PLUi interdit la sous-destination de « restauration » en zone A, et la sous-destination d'« Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » en zones A et N. On précisera que la modification n°1 avait déjà modifié ce point de règlement pour autoriser la sous-destination « restauration » en zone N.

Afin d'autoriser ces projets, il est proposé d'autoriser sous conditions ces deux types de sous-destination dans des bâtiments existants par le biais d'un changement de destination. Ce changement de destination vers une sous-destination soit de restauration, soit d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sera autorisé sous réserve :

- De ne pas compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,
- De concerner des bâtiments avec intérêt architectural identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ,
- D'avoir été validé par la CDNPS / CDPENAF

➤ Proposition de modification du règlement écrit

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

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

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

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

➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omaha Intercom souhaite accueillir favorablement certains projets qui permettraient de valoriser le patrimoine bâti, tout en développant l'économie locale, mais toujours en adéquation avec les activités existantes (notamment agricoles) et une prise en compte de l'intégration paysagère. C'est pourquoi, dans un contexte de limitation de la consommation foncière, elle souhaite autoriser des changements de destination pour certaines sous-destinations en zones A et N qui rentrent dans ces conditions, et notamment les sous-destinations « restauration » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
Incidences	Ce point de modification doit permettre d'apporter des incidences positives en termes de : - Valorisation du bâti d'intérêt architectural, qui est parfois en cours d'abandon car ayant perdu leur vocation initiale (bâtiments de fermes dont l'activité agricole n'existe plus...), - Optimisation du bâti dans un contexte de limitation de la consommation foncière, - Dynamisation des activités économiques en milieu rural, afin de faire vivre le territoire intercommunal.
Mesures	Les changements de destination seront soumis à la validation soit de la CDNPS (Commission départementale de la nature, des paysages et des sites) pour les bâtis situés en zone naturelle, soit de la CDPENAF (Commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) pour les bâtis situés en zone agricole.

2.2.10. Adaptation du règlement écrit en lien avec l'évolution des sous-destinations

- Zones concernées : Zones A et N
- Justifications

Le décret du 22 mars 2023 a fait évoluer les sous-destinations en :

- Ajoutant la sous-destination « lieux de culte » dans la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »
- En ajoutant la sous-destination « Cuisine dédiée à la vente en ligne » dans la destination « autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaire », elle-même modifiée puisque le secteur « primaire » y a été ajouté.

Il est ainsi proposé de modifier les tableaux de destination des constructions, usage des sols et natures d'activités, en ajoutant ces nouvelles sous-destinations.

Les « lieux de culte » seront autorisées dans les zones et secteurs suivants : Ua pur, Uasr, Ub, Uh, Uhs, Ue, Ux pur et 1Aue

La « cuisine dédiée à la vente en ligne » seront autorisées dans les zones et secteurs suivants : Ua pur, Uasr, Ub, Uh, Ux pur, Uxc, 1AUb, 1Aubsr, 1AUh et 1Aux.

Des corrections liées à des erreurs matérielles sont également apportées à ce tableau (quelques incohérences dans le règlement écrit entre le tableau récapitulatif de début de chaque zone et les tableaux de synthèse en début du règlement de secteur).

- Proposition de modification du règlement écrit

Le tableau ci-après récapitule l'ensemble des autorisations, autorisation sous-conditions et interdictions pour chaque zone ou secteur (les cases vertes correspondent aux ajustements apportés par la présente modification n°3) :

Destination	Sous-destination	Ua "pur"	Uasr	Ub	Uh	Uhs	Uhr	Ue	Ul	Ux "pur"	Uxc	Uxa	Uxp	1AU b/	1AU h	1AU e	1AU l	1AU x	1AU xc	2AU b	2AU h	2AU e	2AU l	2AU x	2AU xc	A pur	Apr	Al	Ax	Aa	N pur	Nr	Nm	Nl	Nx		
Exploitation agricole et	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	*	*	X	*	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	*	*	*	X	X	*	X	*	X	X		
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	*	X	X	X	X		
Habitation	Logement	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	X	✓	✓	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	X	*	X	*	X	*	
	Hébergement	✓	✓	✓	✓	*	X	✓	*	X	X	X	X	✓	✓	✓	*	X	X	X	X	X	X	X	X	*	*	*	X	X	*	X	X	*	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	*	*	*	X	X	X	*	*	✓	*	X	*	*	X	✓	X	✓	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	X	*	X	*	*	*	
	Restauration	✓	✓	✓	✓	X	X	X	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*	*	*	*		
	Commerces de gros	*	*	*	*	X	X	X	*	*	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	X	*	*	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*	*	*	*	X	X	X	X	*	*	*	X	*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	*	X	*	*	X	*	*	*	*	*		
	Hébergement hôtelier et touristique	*	*	*	*	X	X	X	X	*	*	*	*	X	*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	*	X	*	*	*	*	*	*	*	*		
	Cinéma	✓	✓	✓	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	*	X	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	*	*	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	*	X	✓	✓	✓	✓	✓	*	✓	✓	✓	✓	✓	✓	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*		
	Etablissements d'enseignement	✓	✓	✓	✓	*	X	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	*	*	*	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	Etablissements de santé et d'action sociale	✓	✓	✓	✓	*	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	*	*	*	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓	✓	✓	*	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	*	*	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	Equipements sportifs	✓	✓	✓	✓	*	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	*	*	*	*	*	*	*	X	X	X	X	X	*	X	X	X	X	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Lieux de culte	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	✓	*	X	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	*	*	*	*	*	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	*		
	Industrie	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	*	X	X	*	*	*	X	X	X	X	X	
	Entrepôt	X	X	*	X	X	X	X	*	✓	✓	✓	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	Bureau	✓	✓	✓	X	X	X	X	*	✓	✓	✓	✓	X	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	Centre de congrès et d'exposition	✓	✓	✓	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓	X	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	

➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omaha Intercom a souhaité faire évoluer le règlement écrit en accord avec le décret du 22 mars 2023 qui a ajouté de nouvelles sous-destinations. Il s'agit donc d'une prise en compte de l'évolution réglementaire. Ces nouvelles sous-destinations (« lieux de cultes » et « cuisine dédiée à la vente en ligne ») n'ont été autorisées que dans certains secteurs et 1AU.
Incidences	La nature de ce point de modification n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	La nature de ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.3. PRECISER ET ADAPTER CERTAINES DISPOSITIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

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

- à des projets qui ne peuvent aboutir du fait du zonage graphique (adaptations mineures des zones A et N pour des projets agricoles),
- à des ajouts d'identification de bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination,
- à des erreurs matérielles.

2.3.1. Extension d'un STECAL à Cahagnolles

- Zones concernées : Zone A et secteur NI
- Justifications

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

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

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

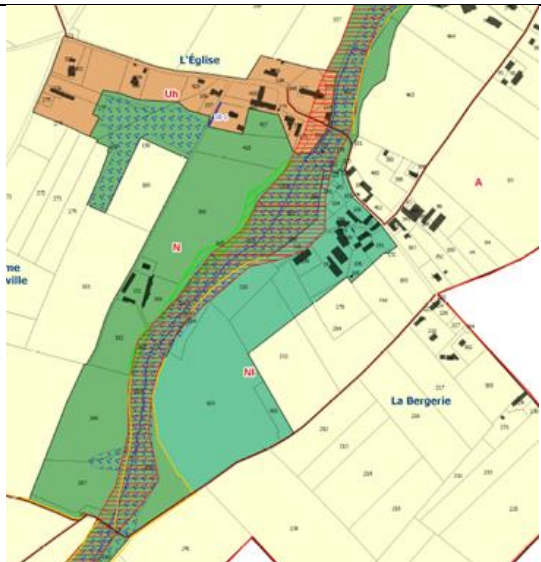
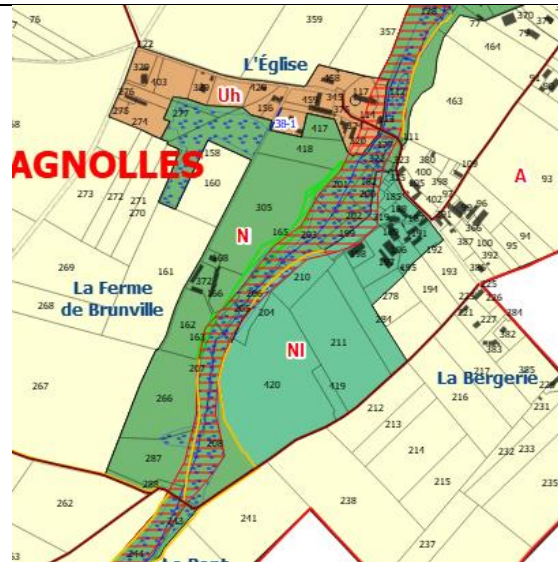
Cet agrandissement va participer à l'accueil touristique du territoire d'Isigny-Omaha Intercom. On précisera que ce projet s'inscrit bien dans le cadre du PADD dont l'un des axes est d'« optimiser l'offre de tourisme-loisirs, véritable levier de développement pour tout le territoire » et notamment de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



Extrait du projet d'extension du camping de Cahagnolles

Les parcelles qui passeront du zonage A à NI appartiennent déjà au porteur du projet qui en assurent l'entretien (prairie fauchée). Il n'y a pas d'exploitant agricole sur ces parcelles. Ainsi, le projet ne porte pas atteinte en termes de surfaces utilisées pour l'activité agricole.

➤ Proposition de modification du règlement graphique

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

➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omaha Intercom soutient l'accueil d'activités touristique sur son territoire et notamment les activités déjà existantes. Le camping de Cahagnolles souhaite réorganiser sa structure afin d'en faire un site accueillant et diversifié dans ses activités. Il souhaite notamment créer un espace avec des emplacements de camping au sein d'une ambiance plus naturelle. Afin de réaliser ce nouvel espace, il était initialement prévu de transformer 3,6 ha de zone agricole en zone NI (activités de loisirs situées en zone naturelle). Après des échanges entre Isigny-Omaha Intercom et le camping, et afin de limiter la consommation foncière, la surface de ce projet a été réduite à 1,87 ha.
Incidences	Le projet n'aura pas d'incidences sur l'activité agricole car les terrains destinés à l'agrandissement du camping ne sont pas exploités par un exploitant agricole, mais sont entretenus par le porteur de projet à qui ces parcelles appartiennent. Concernant les incidences sur la biodiversité, celles-ci seront faibles car le porteur de projet souhaite intégrer l'extension du camping dans un cadre naturel en préservant les éléments naturels. Concernant l'artificialisation des sols : la très grande majorité de l'extension du camping restera en herbe, et permettra ainsi d'avoir un très faible impact sur l'artificialisation des sols. Le projet aura néanmoins une incidence sur la

	consommation foncière qui reste cependant faible puisqu'elle représente 0,005% de la zone A. Le projet entraînera une augmentation de la consommation en eau potable. Le syndicat de Balleroy, qui alimente le secteur de Cahagnolles, dispose d'une ressource en eau suffisante pour alimenter les futurs besoins du camping. Les eaux usées issues de ce projet seront envoyées vers l'installation d'assainissement individuel du camping qui sera adaptée en fonction du projet.
Mesures	L'agrandissement ne pouvait pas se faire ailleurs qu'en extension du camping existant. Le projet a fait l'objet d'une mesure de réduction en termes de consommation d'espace puisqu'après discussion entre Isigny-Omaha Intercom et le porteur de projet, l'extension du projet a été diminué de 2 ha.

2.3.2. Extension d'un STECAL à Gefosse-Fontenay

- Zones concernées : Secteurs Nm et Nr
- Justifications

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

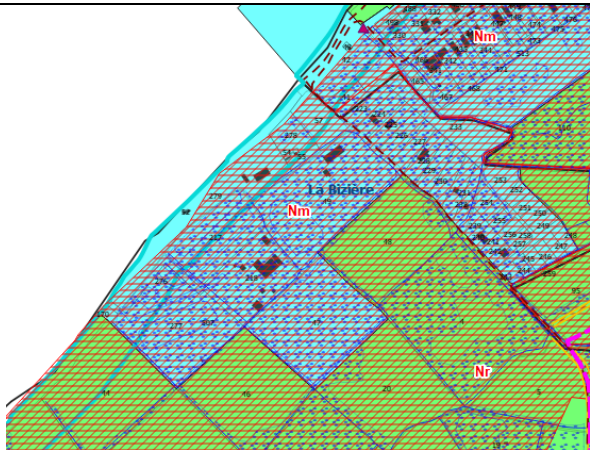
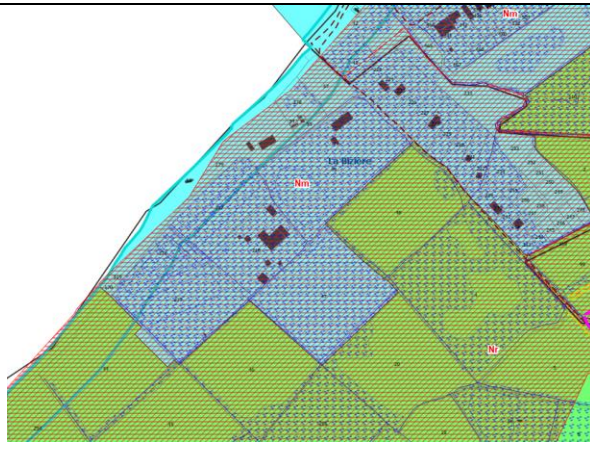
Le porteur de projet a d'abord cherché des terrains disponibles au sein du secteur Nm. Mais ces terrains ne sont pas raccordables techniquement pour une prise d'eau en mer. Le porteur de projet s'est orienté vers un terrain disponible (parcelle A44) mais situé en secteur Nr (secteur naturel remarquable)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

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



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

➤ Proposition de modification du règlement graphique

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

➤ Analyse de la modification

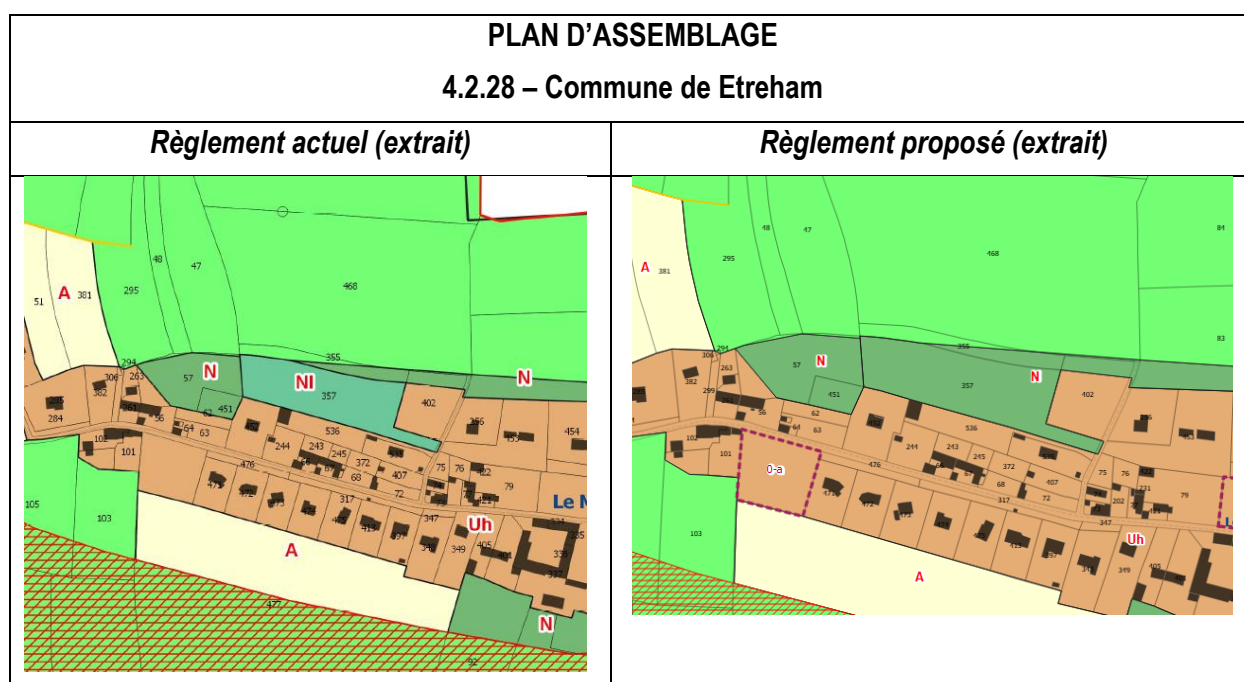
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Un des axes du PADD du PLUi d'Isigny-Omaha Intercom est de « Consolider et développer le tissu économique local, en s'appuyant sur la complémentarité des pôles », notamment « en définissant des zones d'implantations économiques et en y confortant les possibilités d'accueil de nouvelles entreprises ». Le projet de ferme aquacole de culture de macroalgues entre dans cet objectif. Mais ce projet nécessite à la fois un terrain disponible et à la fois la proximité de la mer pour permettre son implantation. La base conchylicole de Grandcamp-Maisy / Gefosse-Fontenay, zonée en secteur Nm (dédié aux activités en mien avec la mer) est tout indiquée pour son implantation, mais il manque de disponibilités de terrain au sein de ce secteur. Le porteur de projet s'est orienté vers un terrain disponible situé en limiterophe de la zone Nm.
Incidences	Le projet peut avoir une incidence en termes de biodiversité car il est situé sur un terrain identifié comme secteur Nr (zone naturelle remarquable), ce secteur Nr ayant été identifié comme tel du fait de la présence d'un site Natura 2000 (Zone Spéciale de Conservation « Marais du Cotentin et du Bessin – Baie des Veys » et Zone de Protection Spéciale « Basses Vallées du Cotentin et Baie des Veys ») et de ZNIEFF (type 1 : Baie des Veys et type 2 : Marais du Cotentin et du Bessin).
Mesures	Compte-tenu de la difficulté de trouver un terrain disponible, il n'a pas pu être évité de faire autrement que d'agrandir le secteur Nm sur le secteur Nr. Afin de réduire les incidences sur la zone Nr et sur le site Natura 2000, l'extension de la zone Nm sur la zone Nr a été réalisée de telle sorte à la minimiser en termes de surface (1500 m²). Dans un premier temps, il est nécessaire que le document d'urbanisme rende possible le projet avant qu'il fasse l'objet de l'élaboration d'un dossier intégrant toutes les études préalables et les autorisations nécessaires à sa réalisation, intégrant d'éventuelles mesures ERC liés aux habitats Natura 2000.

2.3.3. Suppression d'un STECAL à Etreham

- Zones concernées : Secteur NI et zone N
- Justifications

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

- Proposition de modification du règlement graphique



- Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Le projet d'hébergement touristique envisagé ayant été abandonné, et compte-tenu de la présence de risques de glissement de terrain, Isigny-Omaha Intercom a souhaité supprimer le STECAL NI pour le transformer en zone naturelle. Ce zonage permettra de clarifier le fait qu'il n'est pas possible de réaliser de projet d'urbanisme du fait de la présence de ce risque.
Incidences	Ce point de modification permettra d'éviter tout risque pour la population.
Mesures	Ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.3.4. Modifications de STECAL Ax / Aa

Ce point de modification est à relier avec le point de modification n°2.2.2.

➤ Zones concernées : Secteurs Ax et Aa

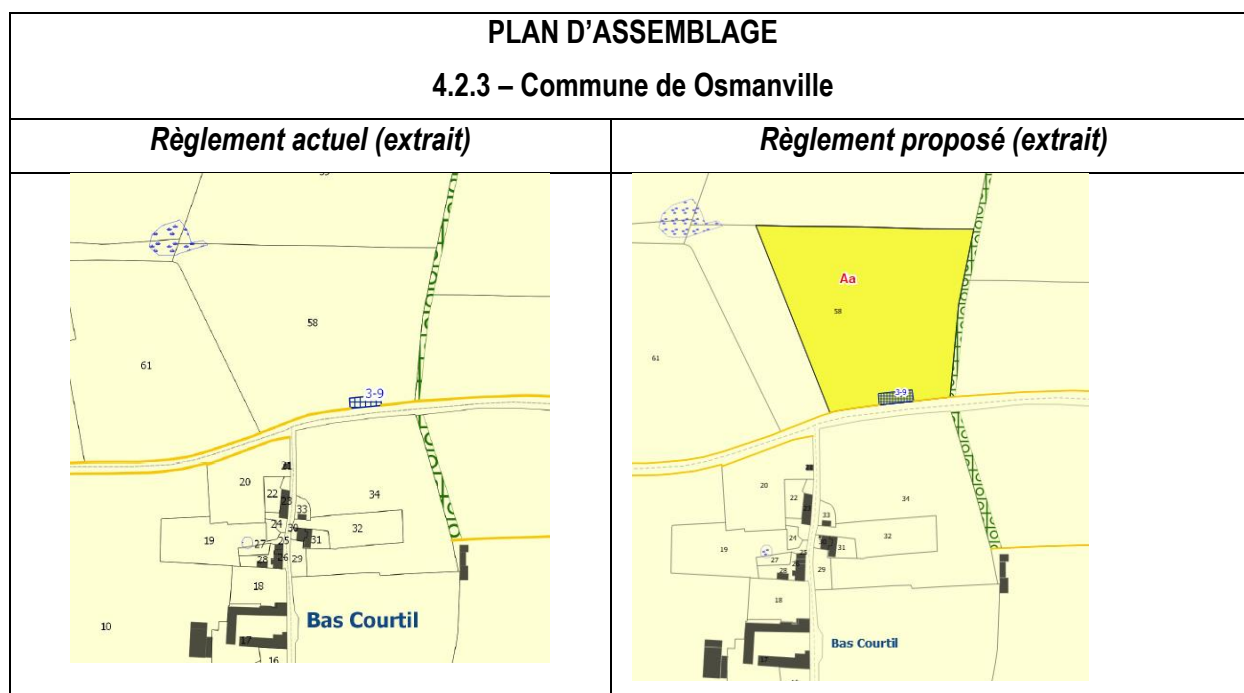
➤ Justifications et analyse de la modification

On se rapportera au point de modification n°2.2.2 pour connaître la teneur des justifications et de l'analyse de la modification.

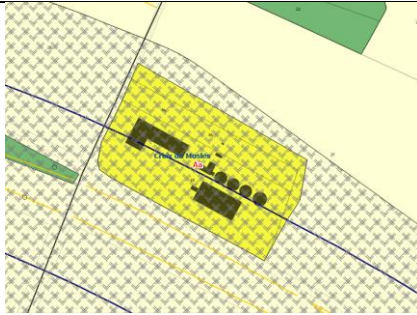
Les secteurs Ax faisant l'objet d'une évolution en secteur Aa en rapport avec le point de modification 2.2.2 sont exposés ci-après.

➤ Propositions de modification du règlement graphique

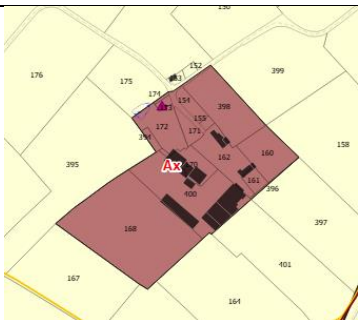
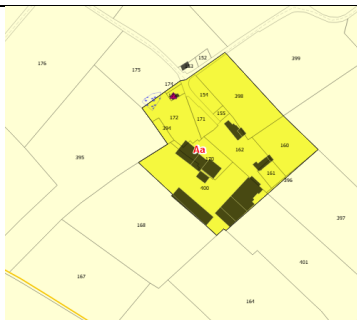
Création d'un secteur Aa à Osmanville (présence d'une plateforme de stockage de céréales) suite à un oubli de zonage lors de l'élaboration du PLUi en 2021 (erreur matérielle), pour une surface de 1,85 ha



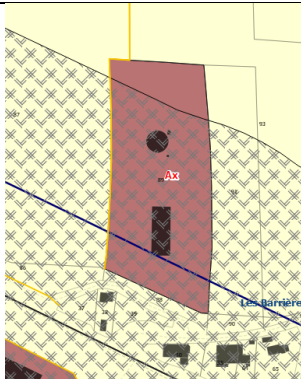
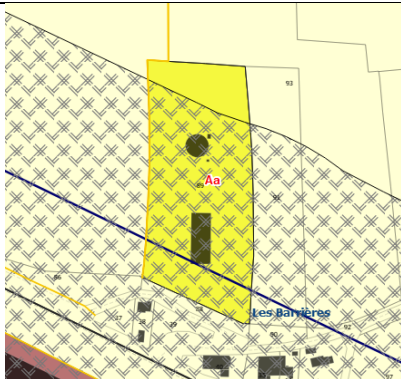
Transformation d'un secteur Ax en secteur Aa à Tour-en-Bessin (présence d'une coopérative agricole), pour une surface de 4 ha

PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.16 – Commune de Tour-en-Bessin	
<i>Règlement actuel (extrait)</i>	<i>Règlement proposé (extrait)</i>
	

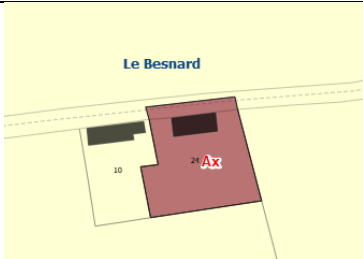
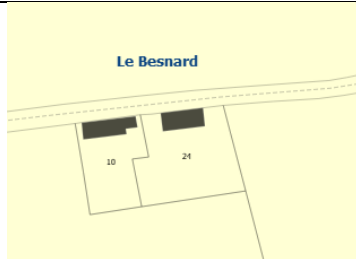
Transformation d'un secteur Ax en secteur Aa à Cormolain (présence d'une coopérative agricole), pour une surface de 3,92 ha et réduction de ce secteur Aa à 2,55 ha (diminution de surface de 1,37 ha), la partie diminuée devenant de la zone A.

PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.17 – Commune de Cormolain	
<i>Règlement actuel (extrait)</i>	<i>Règlement proposé (extrait)</i>
	

Transformation d'un secteur Ax en secteur Aa à Surrain (présence d'une coopérative agricole), pour une surface de 2,18 ha

PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.35 – Commune de Surrain	
<i>Règlement actuel (extrait)</i>	<i>Règlement proposé (extrait)</i>
	

Suppression d'un secteur Ax à Surrain, lieu-dit Le Besnard (activité qui a cessé), pour une surface de 0,12 ha, devenant de la zone agricole

PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.35 – Commune de Surrain	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
	

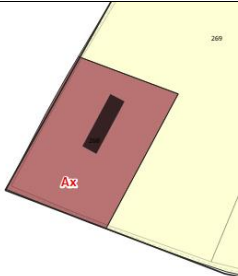
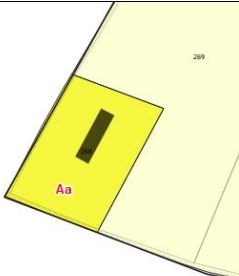
Suppression d'un secteur Ax à Cahagnolles (présence d'une coopérative agricole), pour une surface de 3,28 ha

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

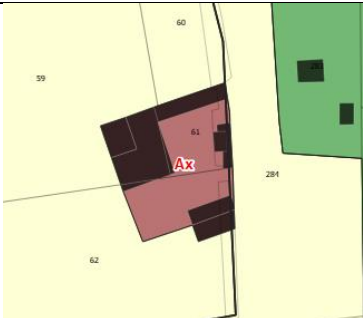
Transformation d'un secteur Ax en secteur Aa à Foulognes (présence d'une entreprise de travaux agricoles), pour une surface de 1,49 ha. Cette modification s'accompagne par l'identification de 220 m de haies à créer identifiées en bordure Est et Sud-Est de secteur.

PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.40 – Commune de Foulognes	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
	

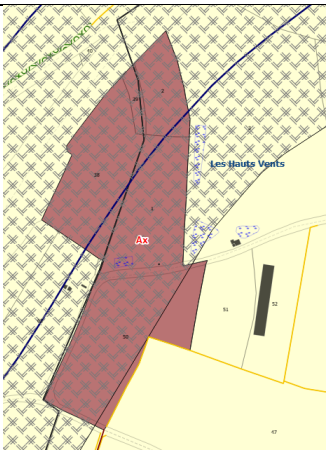
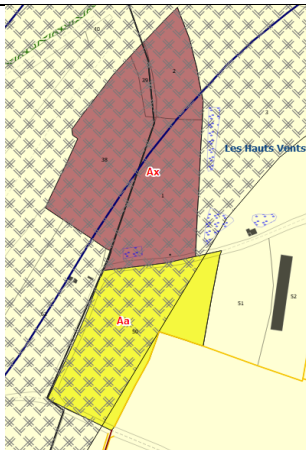
Transformation d'un secteur Ax en secteur Aa à La Bazoque (présence d'une coopérative agricole), pour une surface de 1,08 ha

PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.41 – Commune de La Bazoque	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
	

Transformation d'un secteur Ax en secteur Aa à Tournières (présence d'une entreprise de travaux agricoles), pour une surface de 0,21 ha

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

Transformation d'une partie du secteur Ax en secteur Aa à Saint-Germain du Pert (présence d'une coopérative agricole), pour une surface de 1,91 ha

PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.64 – Commune de Saint-Germain du Pert	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
	

2.3.5. Création d'un STECAL à Osmanville

- Zones concernées : Zone N et secteur NI
- Justifications

La commune d'Osmanville comporte différentes entités urbanisées dont le lieu-dit « La Mairie » qui comporte l'église et le développement récent de la commune, et le lieu-dit « le bourg », cœur urbanisé ancien mais zoné en zone N du fait de son caractère peu développé. Néanmoins « le bourg » d'Osmanville comporte quelques activités avec un musée et un hôtel-restaurant.

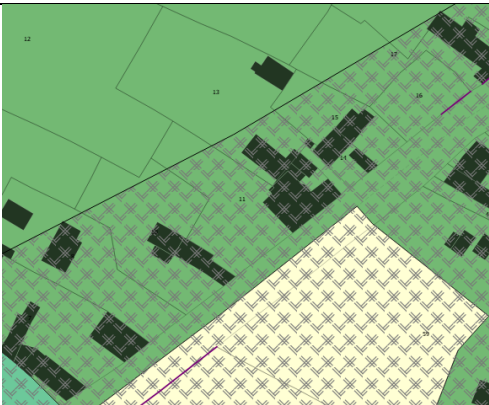
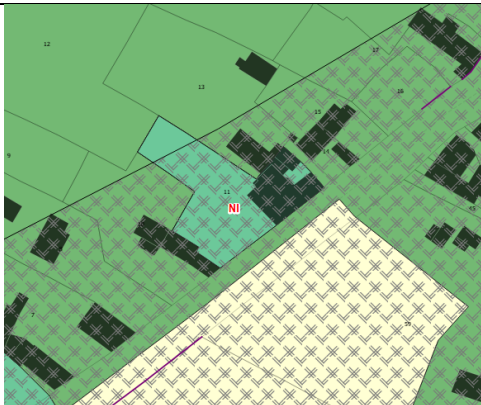
L'hôtel restaurant, existant depuis de nombreuses années, nécessite une mise aux normes de sécurité et d'accessibilité, avec aménagement d'une chambre PMR au rez-de-chaussée, ainsi que l'agrandissement de la salle restaurant.

Le règlement actuel ne permet pas la réalisation de ces travaux du fait du zonage en zone N. Afin de permettre ces aménagements, il est proposé de zoner le restaurant en STECAL NI (dédié aux activités de loisirs ou de tourisme) situé sur la parcelle AI11 pour une surface de 1224 m².



Localisation et vue sur le projet

- Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.3 – Commune de Osmanville	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
	

➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	La création d'un STECAL est la seule solution permettant les travaux nécessaires à la mise aux normes et l'agrandissement de l'hôtel restaurant, le règlement écrit et graphique NI étant dédié à ce type d'activités.
Incidences	La création de ce STECAL NI ne sera pas générative de consommation foncière, la parcelle présentant déjà un usage de parking pour le restaurant.
Mesures	Ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.3.6. Modification de zonage à Le Tronquay

- Zones concernées : Zones A et N
- Justifications

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

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

Afin de permettre cette activité, il est proposé de modifier le zonage N en zonage A sur une surface d'environ 2,13 ha (contre 6,75 ha dans la proposition initiale), correspondant à l'emprise des projets de bâtiments d'exploitation différentes installations de ce projet (boîtes, écurie, marcheur...).



Projet d'élevage équin



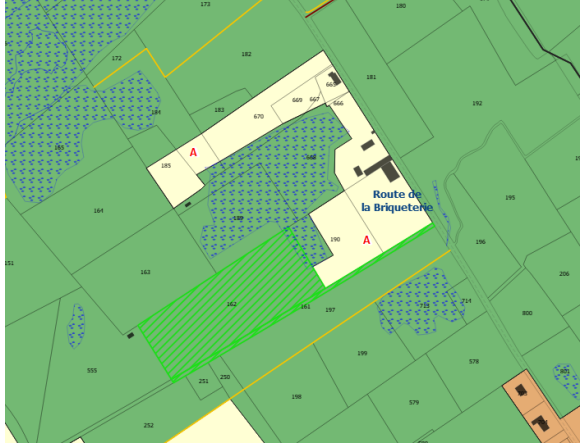
A gauche : habitation qui servira de logements pour les salariés

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



Vue aérienne du site du projet

➤ Proposition de modification du règlement graphique

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

➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Un des axes du PADD du PLUi d'Isigny-Omaha Intercom est de « Consolider et développer le tissu économique local, en s'appuyant sur la complémentarité des pôles », notamment « en favorisant le maintien et la diversification de l'activité agricole et halieutique ». Le projet d'élevage équin entre dans cet objectif. Le projet s'est porté sur ce lieu situé le long de la Route de la Briqueterie (situé entre les lieux-dits « La Commune » et « Turlu »), du fait de la présence de terrains et de bâti disponible nécessaire au projet. Afin de permettre ce nouveau projet agricole, et compte-tenu du règlement écrit en vigueur du PLUi, il n'était pas possible de faire autrement que de créer une zone agricole au sein d'une zone N. En effet, le règlement écrit ne permet pas la création d'une nouvelle exploitation avec périmètre sanitaire en zone N.
Incidences	Le projet permettra de mettre en valeur le patrimoine bâti avec la réutilisation d'un bâtiment existant en brique d'intérêt architectural. La délimitation proposée pour la zone agricole est définie en dehors de toute zone humide identifiée par la cartographie de la DREAL. Une partie du projet peut néanmoins être concernée par des zones prédisposées à la présence de zones humides.
Mesures	Le projet étant dépendant des disponibilités foncières en termes de terre agricoles, il n'est pas possible de le placer ailleurs, ni de le raccrocher à une zone A existante. Néanmoins, afin de limiter l'emprise du projet (qui intègre des paddocks et des accès) sur la zone naturelle, la création de zone agricole a été réduite (en excluant des zones de paddocks et l'étang) en passant de 6,75 ha à 2,13 ha. Cette nouvelle zone A ceinture un étang existant sur ses côtés Nord, Est et Sud. Lors du dépôt du permis d'aménager, le porteur de projet devra disposer de toutes les études et autorisations nécessaires liées à l'environnement.

2.3.7. Modification de zonage à Grandcamp-Maisy

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

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

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

- A une perte d'actifs (flotte de pêche en perte de vitesse, commerces ouverts sur quelques mois de l'année...),
- Aux besoins en logements des saisonniers et en logements sociaux,
- A la présence de nombreuses résidences secondaires et de propositions de logements vacanciers...

La réalisation d'une résidence de tourisme et d'une résidence senior participera à inverser cette dynamique :

- La résidence senior permettra à des habitants âgés de Grandcamp-Maisy de continuer à habiter sur la commune mais dans un logement adapté,
- Les logements libérés par les seniors deviendront disponibles pour accueillir des familles et des actifs
- Les projets de résidences seront créateurs d'emplois
- La combinaison des éléments précédents permettra de faire vivre le commerce sur une période plus longue, voire à l'année.

Par ailleurs, Isigny-Omaha Intercom réfléchit à la réalisation d'un Foyer de Jeunes Travailleurs sur la commune d'Isigny-sur-Mer.

C'est pourquoi, Isigny-Omaha Intercom souhaite voir aboutir ce projet.

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

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

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

Ces modifications vont s'accompagner d'autres modifications :

- L'OAP 6-a sera modifiée pour intégrer au mieux ces projets de résidence de tourisme et de résidence services seniors.
- La partie Sud de l'emplacement réservé n°6.4 (636 m²), destinée à la réalisation de stationnement sera supprimée, car le projet de résidence de tourisme intègre une place de stationnement au même endroit. Néanmoins, l'OAP précisera la nécessité de réaliser cet espace de stationnement. La partie Nord de cet emplacement réservé deviendra le n°6-3 suite à la suppression de l'ER 6.2.

- La haie à créer protégée au titre de l'article L.151-23 CU (qui était localisée à titre indicatif dans l'OAP), sera déplacée pour la positionner en limite Sud-Est du projet. L'OAP 6-a intégrera cette haie à créer.
- L'OAP intégrera un accès piéton entre la Rue aux Prêtres et le secteur 2AU.

➤ Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.6 – Commune de Grandcamp-Maisy

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

➤ Proposition de modification de l'OAP 6-a

OAP actuel (extrait)

GRANDCAMP-MAISY, SITE 6-A, SUHARD



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

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

- Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale: approcher les 15 logements/ha
- Zone à vocation principale d'habitat
Densité: de 15 à 20 logs/ha



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

- Accès véhicule à double sens (emprise et emplacement à titre indicatif)
- Accès véhicule à sens unique (sens à titre indicatif) emprise et emplacement à titre indicatif
- Carrefour à sécuriser (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

- Haie bocagère ou alignement à préserver (emprise et emplacement à titre indicatif).
- Mur à conserver/restaurer (emprise et emplacement à titre indicatif) avec un abaissement possible (80 cm maximum) pour dégager la visibilité sur la rue du Château (RD113a).
- Haie bocagère ou alignements à créer (emprise et emplacement à titre indicatif). Notamment en accompagnement de la gestion des eaux pluviales
- Espace de rencontre/ espace vert (emprise et emplacement à titre indicatif)
- Tableau sur le patrimoine préservé et traitement qualitatif des limites de ce cône de vue (emprise et emplacement à titre indicatif)
- Fenêtre sur la mer (emprise et emplacement à titre indicatif)

Cette OAP est soumise à un phasage précisé dans l'OAP thématique « Echéancier d'urbanisation des zones AU »

Un aménagement paysager fort, accompagné d'une liaison douce qui donnera par endroit vue sur mer, traversera le site de la rue du Presbytère au giratoire d'entrée de ville/RD514.

Les abords Nord de la rue du presbytère seront aménagés de façon qualitative (espace public et/ou espace privé).

Des haies bocagères seront implantées au cœur de la zone en pente. Elles pourront atténuer le flux des eaux pluviales.

Les murs anciens cernant le site et notés au schéma d'orientation seront conservés et restaurés.

Une densité forte d'habitat est particulièrement attendue à proximité du centre-ville et du village de Maisy? (des densités importantes pourront également être obtenues au sein du site).

La dépendance située au Sud du site sera préservée et associée à un espace planté généreux (des arbres existants pourront être conservés).

Les accès véhicules se feront en divers points du site. Ces points d'accès desserviront toute la zone. Aucune parcelle (ou bout de parcelle), ne pourra rester enclavée. Tous les accès seront sécurisés, y compris les carrefours de la rue du hameau Descrue/ rue du Petit Maisy avec les RD514 et RD113a.

De même des cheminements stratégiques traverseront le site.

Les formes bâties seront diverses, sur des superficies de terrain variées (par exemple, petits immeubles collectifs, logements intermédiaires, maisons groupées, maisons non mitoyennes...)

61

OAP proposé (extrait)

GRANDCAMP-MAISY, SITE 6-A, SUHARD

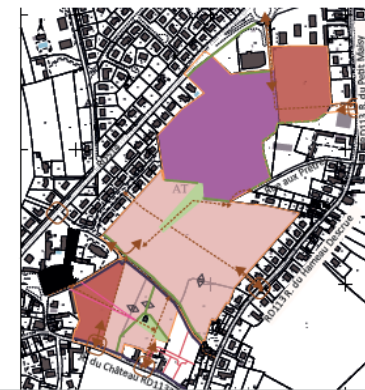


ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION selon l'article R151.6 du CU

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

- Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale: approcher les 15 logements/ha
- Zone à vocation principale d'habitat
Densité: de 15 à 20 logs/ha
- Zone à vocation de loisirs ou de tourisme



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

- Accès véhicule à double sens (emprise et emplacement à titre indicatif)
- Accès véhicule à sens unique (sens à titre indicatif) emprise et emplacement à titre indicatif
- Carrefour à sécuriser (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

- Haie bocagère ou alignement à préserver (emprise et emplacement à titre indicatif).
- Mur à conserver/restaurer (emprise et emplacement à titre indicatif) avec un abaissement possible (80 cm maximum) pour dégager la visibilité sur la rue du Château (RD113a).
- Haie bocagère ou alignements à créer (emprise et emplacement à titre indicatif). Notamment en accompagnement de la gestion des eaux pluviales
- Espace de rencontre/ espace vert (emprise et emplacement à titre indicatif)
- Tableau sur le patrimoine préservé et traitement qualitatif des limites de ce cône de vue (emprise et emplacement à titre indicatif)

Cette OAP est soumise à un phasage précisé dans l'OAP thématique « Echéancier d'urbanisation des zones AU »

Les abords Nord de la rue du presbytère seront aménagés de façon qualitative (espace public et/ou espace privé).

Des haies bocagères seront implantées au cœur de la zone en pente. Elles pourront atténuer le flux des eaux pluviales.

Les murs anciens cernant le site et notés au schéma d'orientation seront conservés et restaurés.

Une densité forte d'habitat est particulièrement attendue à proximité du centre-ville et du village de Maisy? (des densités importantes pourront également être obtenues au sein du site).

La dépendance située au Sud du site sera préservée et associée à un espace planté généreux (des arbres existants pourront être conservés).

Les accès véhicules se feront en divers points du site. Ces points d'accès desserviront toute la zone. Aucune parcelle (ou bout de parcelle), ne pourra rester enclavée. Tous les accès seront sécurisés, y compris les carrefours de la rue du hameau Descrue/ rue du Petit Maisy avec les RD514 et RD113a.

De même des cheminements stratégiques traverseront le site.

Les formes bâties seront diverses, sur des superficies de terrain variées (par exemple, petits immeubles collectifs, logements intermédiaires, maisons groupées, maisons non mitoyennes...)

63

➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omaha Intercom a souhaité apporter une meilleure lisibilité au projet de résidence de tourisme en le plaçant en secteur 1AUI plutôt qu'en le laissant en secteur 1AUbsr, ces deux secteurs étant voués à être urbanisés. Cependant, il était nécessaire de modifier l'OAP de ce secteur, d'une part pour mieux prendre en compte les spécificités du projet, mais aussi pour mieux l'intégrer (déplacement d'une haie à créer, intégration d'un accès piéton).
Incidences	Ce point de modification n'apportera d'incidence particulière car ce secteur était déjà voué à être urbanisé. De ce fait, il n'engendrera pas plus de besoin en eau que le zonage actuel.
Mesures	Ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.3.8. Ajustement du zonage à Grandcamp-Maisy

- Zones concernées : Secteurs Ux et Ub
- Justifications

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



Photo aérienne montrant la vocation d'habitat de la parcelle AV51



Vue sur la parcelle AV51

- Proposition de modification du règlement graphique

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

- Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Il s'agit ici de corriger une situation existante.
Incidences	Ce point de modification n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	Ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.3.9. Ajustement du zonage à Grandcamp-Maisy

- Zones concernées : Secteurs Uasr et Ub
- Justifications

Un projet de pôle santé est envisagé sur les parcelles AO469 et 470. Le porteur de projet souhaite limiter la hauteur du bâtiment, alors que le règlement du secteur Uasr prévoit un minimum de 3 niveaux.

Compte-tenu :

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

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



Photo aérienne montrant l'emplacement du projet



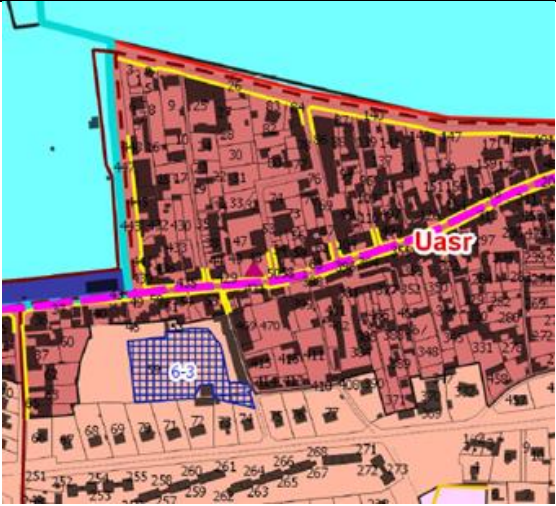
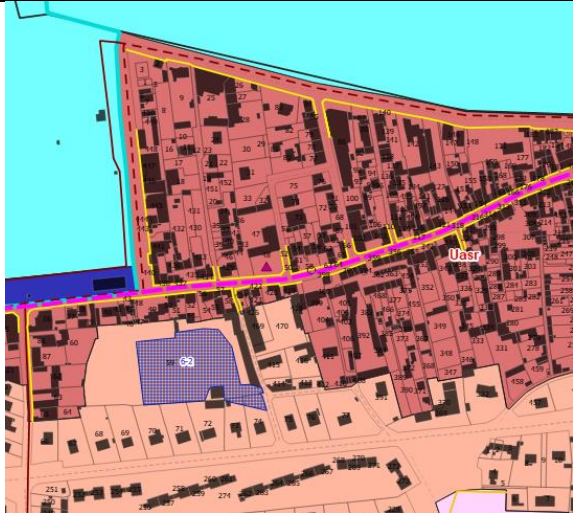
Vue sur la parcelle A0469

Isigny-Omaha Intercom a longuement réfléchi aux meilleures conditions de réalisation de ce projet, induisant de longs débats en réunion de travail. Il est nécessaire de tenir compte de plusieurs enjeux :

- l'accueil d'un équipement très attendu sur le territoire de Grandcamp-Maisy,
- l'intégration du projet dans son environnement architectural,
- la problématique d'artificialisation des sols dans le cadre d'une politique tendant au zéro artificialisation nette, et donc allant vers des projets de densification,
- le manque de places de stationnement autour de ce futur équipement.

Dans ce contexte, il a été privilégié la solution de raccrocher ce projet à la zone Ub, demandant un étage de moins qu'en zone Uasr, mais devant faire tout de même un minimum de 2 étages. Par ailleurs, il n'a pas été souhaité d'intégrer la maison de la parcelle AO422 à la zone Ub, ceci afin de préserver une unité architecturale à la rue Aristide Briand.

➤ Proposition de modification du règlement graphique

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

➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Ce projet posait une problématique en termes de nombre minimum de niveaux à respecter. Il était ici nécessaire de permettre le projet sans qu'il dénature l'ambiance architecturale du secteur. C'est pourquoi, il a été réfléchi à différentes solutions (créer une zone Ue pour des équipements dans lequel s'intégrerait le pôle santé impliquant également de modifier le règlement écrit, modifier le règlement de la zone Uasr). Il a finalement été opté pour raccrocher le projet au secteur Ub situé sur le côté Ouest du projet, afin d'éviter d'une part de modifier le règlement écrit, d'autre part pour préserver l'ambiance architecturale du secteur qui présente un minimum de 2 niveaux.
Incidences	Ce point de modification n'apportera d'incidence particulière car ce secteur est déjà urbanisé.
Mesures	Ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.3.10. Ajustement de zonage à Isigny-sur-Mer

- Zones concernées : Secteurs Ub et Uxc
- Justifications

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



Vue sur la parcelle 477

- Proposition de modification du règlement graphique

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

- Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Il s'agit ici de permettre un projet sur une parcelle contenant un bâtiment non utilisé. La solution la plus simple et la plus logique est de raccrocher la parcelle du projet avec le secteur Uxc attenant.
Incidences	Ce point de modification n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	Ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.3.11. Ajustement de zonage à Isigny-sur-Mer

- Zones concernées : Secteurs Ue et Uasr
- Justifications

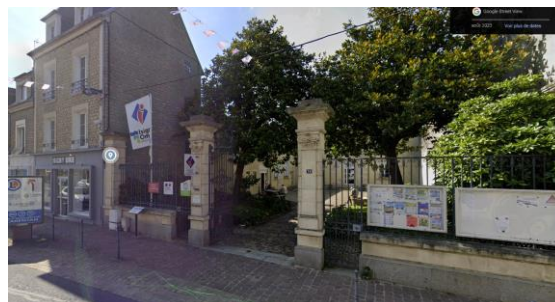
Une partie de la zone Ue (parcelles AB91 et 92, pour une surface de 0,21 ha) comporte l'office de tourisme (parcelle AB91) et une maison d'habitation (parcelle AB92).

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

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

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

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



Vue sur l'entrée de l'office de tourisme

- Proposition de modification du règlement graphique

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

- Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Il s'agit ici de corriger d'adapter le zonage de quelques parcelles à la situation existante et future des bâtiments. La solution la plus simple et plus logique est d'intégrer ces parcelles zones Ue au zonage Uasr dans lequel il est déjà emboîté.
Incidences	Ce point de modification n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	Ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.3.12. Ajustement de zonage à Isigny-sur-Mer

- Zones concernées : Secteurs Ue et Ub
- Justifications

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



Photo aérienne (orthophoto 2020)

- Proposition de modification du règlement graphique

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

- Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Il s'agit ici de permettre l'évolution d'un secteur dont le zonage Ue ne permet pas sa requalification. C'est pourquoi, la solution la plus simple et logique est de raccorder ce secteur à la zone Ub qui le jouxte.
Incidences	Ce point de modification n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	Ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.3.13. Ajustement de zonage à Isigny-sur-Mer

- Zones concernées : Secteurs Ux et Uasr
- Justifications

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

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

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



Accès vers le garage automobile

- Proposition de modification du règlement graphique

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

- Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Il s'agit ici de corriger une erreur matérielle, tout en permettant la poursuite de l'activité de garage automobile qui ne pourra pas évoluer à terme compte-tenu de la configuration du secteur. C'est pourquoi, il a été choisi d'intégrer ce secteur, actuellement en Ux, au secteur Uasr qui l'entoure.
Incidences	Ce point de modification n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	Ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.3.14. Ajustement de zonage à Osmanville

- Zones concernées : Secteurs Ue et Ub
- Justifications

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



Bâtiment des services techniques au centre

- Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.3 – Commune d'Osmanville	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)

- Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Il s'agit ici de corriger une erreur matérielle dans la délimitation du zonage.
Incidences	Ce point de modification n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	Ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.3.15. Ajustement de zonage au Molay-Littry

- Zones concernées : Secteurs Ux et Uasr
- Justifications

Les parcelles AE316 à 318 sont occupées par un bâtiment / entrepôt (ancienne imprimerie) n'ayant plus d'usage, et sont zonées en Ux. Afin de redynamiser ce secteur proche du centre-ville, notamment en termes d'habitat, la commune du Molay-Littry souhaite revoir le zonage de ce secteur, en supprimant la zone Ux et en l'intégrant à la zone Uasr.

Cette zone Ux a une surface de 1730 m².



Bâtiment / entrepôt sur les parcelles AE316 à 318

- Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.3 – Commune d'Osmanville	
<i>Règlement actuel (extrait)</i>	<i>Règlement proposé (extrait)</i>

➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Il s'agit ici de corriger une erreur matérielle dans la délimitation du zonage.
Incidences	Ce point de modification n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	Ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

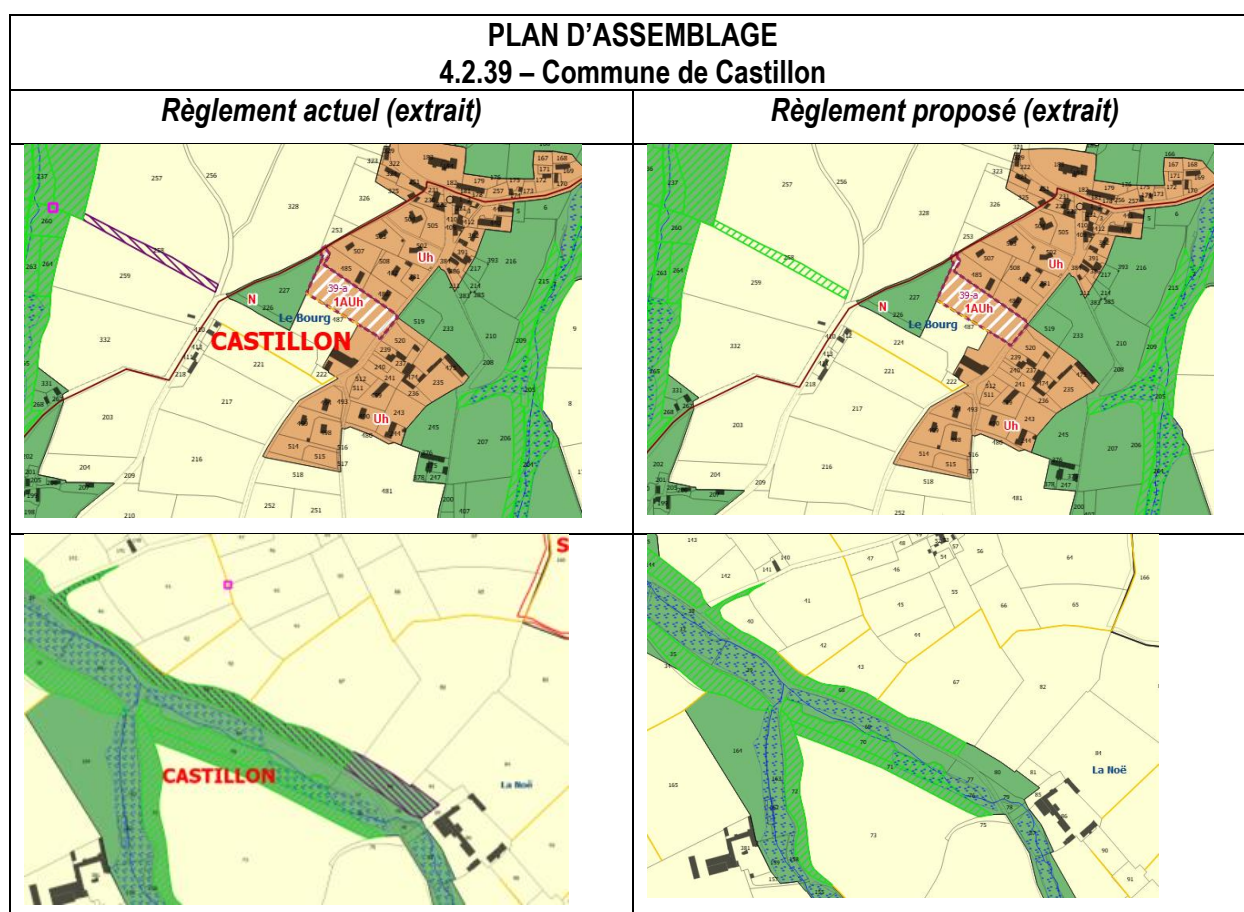
2.3.16. Correction de deux erreurs matérielles à Castillon

- Zones concernées : zones A et N
- Justifications

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

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

- Proposition de modification du règlement graphique



- Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Il s'agit ici de corriger une erreur matérielle.
Incidences	Ce point de modification n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	Ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

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

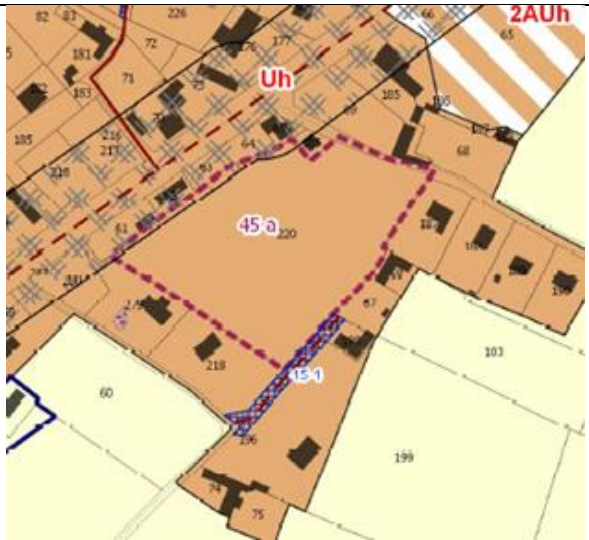
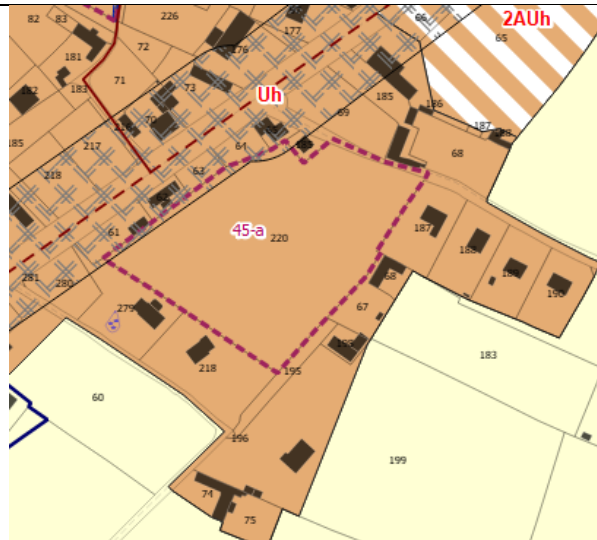
- Zones concernées : Secteur Uh
- Justifications

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

Cette suppression induit :

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

- Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.45 – Commune de Noron-la-Poterie	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
	

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

➤ Proposition de modification de l'OAP

OAP n°45-a	
Schéma actuel (extrait)	Schéma proposé (extrait)
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION selon l'article R151.6 du CU Schéma et prescriptions opposables MIXITÉ DES FONCTIONS Zone à vocation principale d'habitat Densité moyenne minimale: 10 logts/ha  DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ ↔ Accès véhicule (emprise et emplacement à titre indicatif) □ Carrefour à sécuriser (emprise et emplacement à titre indicatif) ↔ Liaison douce (tracé et emprise à titre indicatif)	ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION selon l'article R151.6 du CU Schéma et prescriptions opposables MIXITÉ DES FONCTIONS Zone à vocation principale d'habitat Densité moyenne minimale: 10 logts/ha  DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ ↔ Accès véhicule (emprise et emplacement à titre indicatif) □ Carrefour à sécuriser (emprise et emplacement à titre indicatif) ↔ Liaison douce (tracé et emprise à titre indicatif)

➤ Analyse de la modification

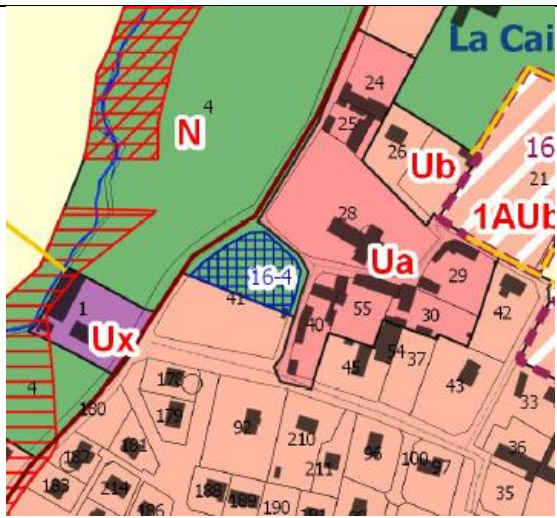
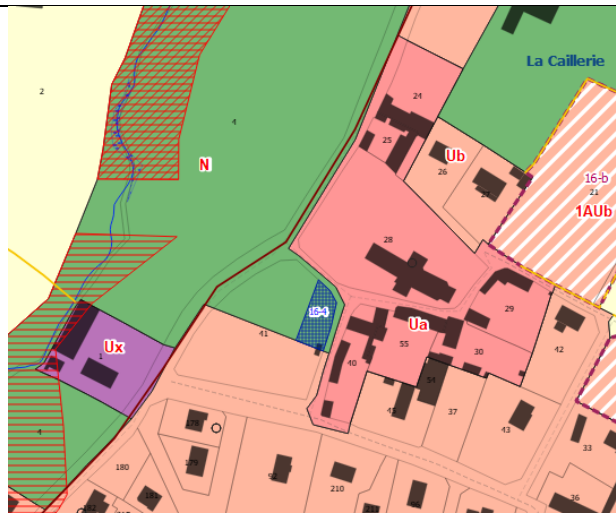
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Compte-tenu de la localisation de l'emplacement réservé envisagée sur un accès privé à une habitation n'ayant pas d'autres accès, et compte-tenu des autres possibilités d'accès possibles à la parcelle B220 prévues dans l'OAP, il a été choisi de supprimer cet emplacement réservé.
Incidences	Ce point de modification n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	Ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

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

- Zones concernées : Zone N
- Justifications

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

- Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.16 – Commune de Tour-en-Bessin	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
	

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

- Analyse de la modification

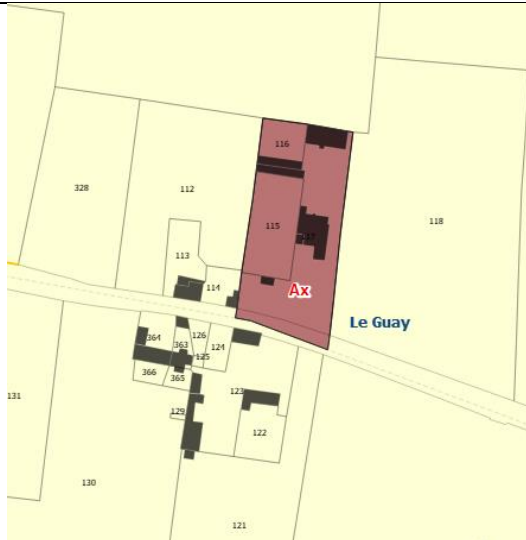
Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Compte-tenu des besoins moins importants en termes de surface de parking prévue par la commune de Tour-en-Bessin, la surface de l'emplacement réservé a été divisée par 4 pour correspondre au strict nécessaire.
Incidences	Ce point de modification permettra de limiter la consommation foncière future.
Mesures	Ce point de modification est à considérer comme une mesure de réduction en termes de consommation foncière.

2.3.19. Suppression d'un emplacement réservé à Cricqueville-en-Bessin

- Zones concernées : Secteur Ax
- Justifications

Un emplacement réservé (ER57-4) a été instauré lors du PLU de 2021 afin de permettre l'implantation d'une antenne de l'office de tourisme sur un site comportant des bâtiments non ou peu utilisés. Isigny-Omaha Intercom ayant pour projet de réaliser ce projet ailleurs (Colleville), cet emplacement réservé est supprimé (4169 m²).

- Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.57 – Commune de Cricqueville-en-Bessin	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
	

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

- Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Compte-tenu de l'abandon du projet d'antenne de l'office de tourisme par Isigny-Omaha Intercom, il a été choisi de supprimer cet emplacement réservé.
Incidences	Ce point de modification n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	Ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.3.20. Suppression d'un emplacement réservé à Mosles

- Zones concernées : Secteur Ax
- Justifications

Un emplacement réservé (ER33-1) a été instauré lors du PLU de 2021 afin de permettre un élargissement de voirie. Cet élargissement ayant été réalisé sur une emprise inférieure dans le talus appartenant à la commune, l'emplacement réservé peut être supprimé (96 m²).

- Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.57 – Commune de Cricqueville-en-Bessin	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)

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

- Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Compte-tenu de la réalisation de l'élargissement de voirie, il n'est plus nécessaire de maintenir cet emplacement réservé.
Incidences	Ce point de modification n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	Ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.3.21. Suppression d'un emplacement réservé à Montfiquet

- Zones concernées : Zone N
- Justifications

Un emplacement réservé (ER44-1 de 360 m²) a été instauré lors du PLU de 2021 afin de permettre la réalisation d'une défense incendie. Ce projet étant devenu caduc, la commune ne souhaite plus acquérir cet emplacement réservé.

- Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.57 – Commune de Cricqueville-en-Bessin	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)

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

- Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Compte-tenu de la caducité du projet de défense incendie à cet endroit, il n'est plus nécessaire de maintenir cet emplacement réservé.
Incidences	Ce point de modification n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	Ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

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

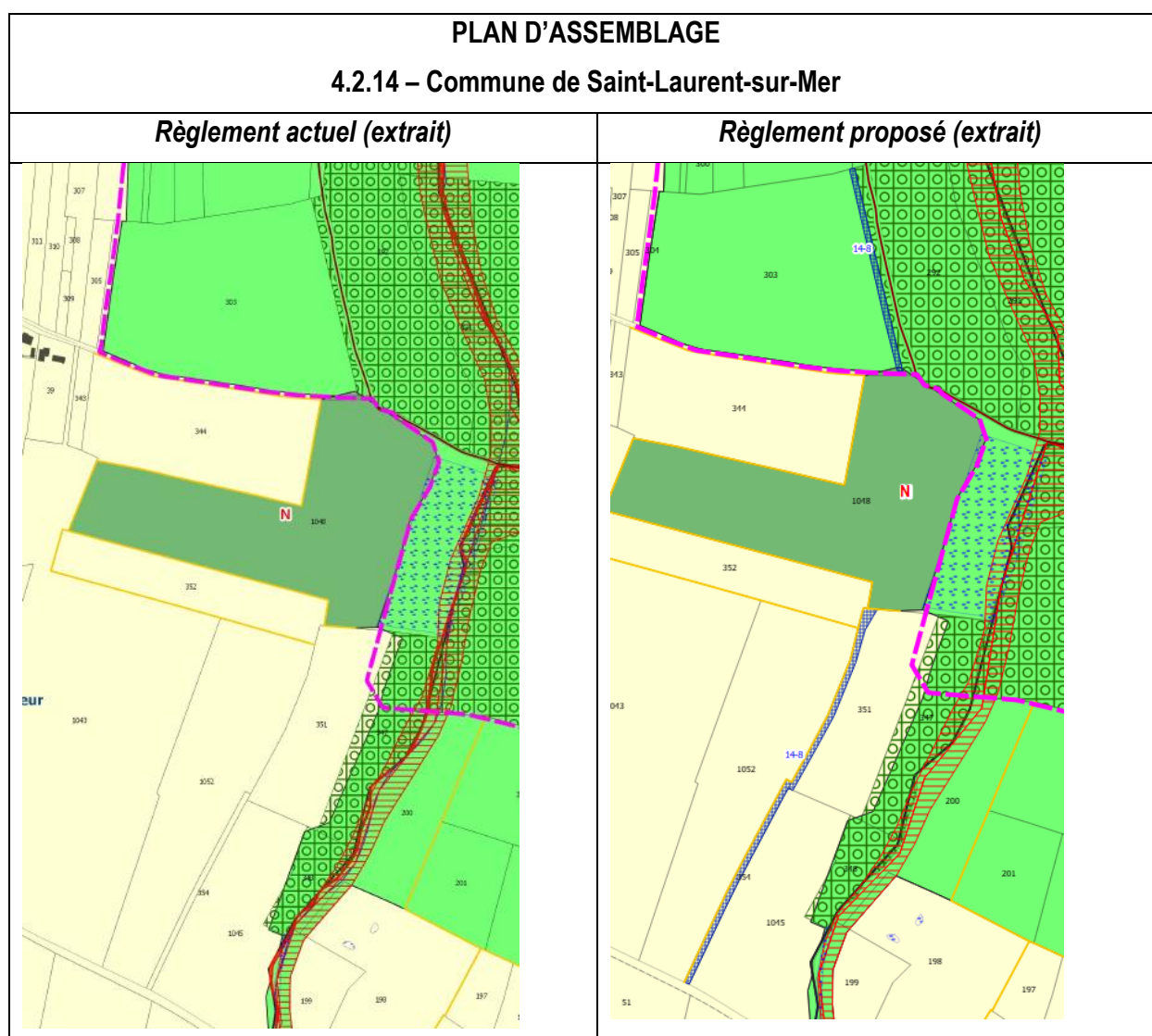
- Zones concernées : Zone A et secteur Nr
- Justifications

La commune de Saint-Laurent-sur-Mer a un projet d'aménagement d'un chemin pédestre de part et d'autre et vers la parcelle A1048. Cette parcelle reçoit actuellement la station d'épuration de la commune, qui sera à terme supprimée une fois que la station d'épuration de Colleville-sur-Mer sera réalisée. La commune pourra alors réaliser un parking à la place de la station d'épuration, afin de résoudre les problématiques de stationnement qu'elle rencontre. La commune a déjà procédé à l'acquisition d'une portion de la parcelle A1062. Elle souhaite acquérir les portions sur les parcelles A354, 351 et 303.

Cet emplacement réservé, en deux portions, sur une largeur de 5 m, occupe une surface de 3450 m².

Les haies qui bordent les parcelles A354 et 351 seront identifiées sur le plan de zonage comme haie à préserver au titre de l'article L.151-23 (elles représentent un linéaire de 410 m).

- Proposition de modification du règlement graphique



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

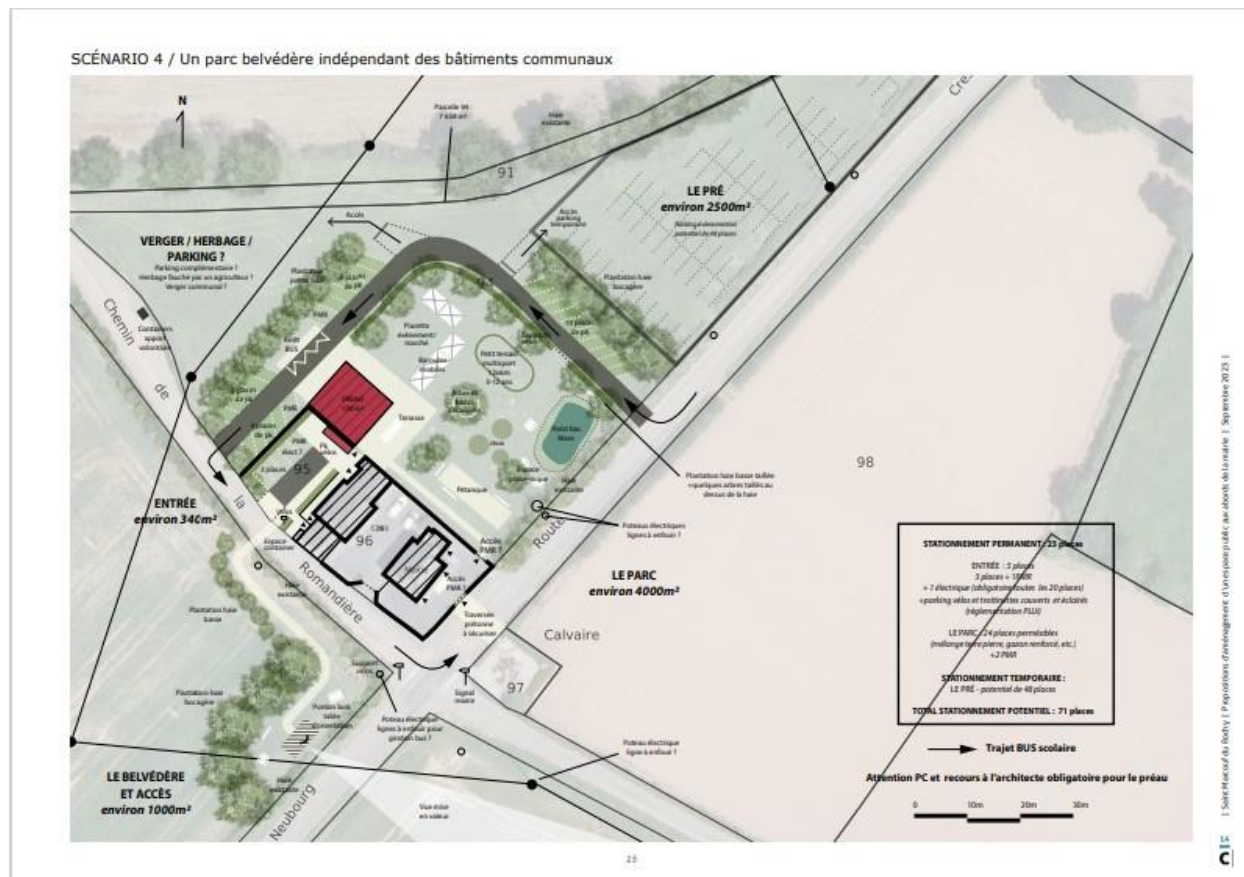
➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	La commune de Saint-Laurent-sur-Mer présente des difficultés de circulations automobiles et de stationnement sur son littoral. Afin de réussir à désengorger l'accès à la plage, elle souhaite réutiliser l'emplacement de sa station d'épuration qui sera démantelée, pour en faire un parking de délestage lors des pics de fréquentation touristique. Elle souhaite en profiter pour réaliser un chemin pédestre afin de faciliter l'accès à la plage, qui reliera d'une part la RD514 au parking et d'autre part le parking à la Rue Bernard Dargols (rue existante qui mène à la plage via un sens unique). La commune n'étant pas propriétaire des terrains pour les accès, c'est la raison pour laquelle elle souhaite y instaurer un emplacement réservé.
Incidences	La réutilisation du terrain de la station d'épuration pour en faire un parking permettra de limiter la consommation foncière future. Mais la réalisation du chemin pédestre induira de la consommation foncière. Les voies d'accès seront réalisées le long de haies ou de boisement, sans les détruire. Ainsi, le maintien de la haie longeant le chemin pédestre permettra de préserver les continuités écologiques.
Mesures	Afin de s'assurer de la préservation des haies, celles-ci seront identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage.

2.3.23. Création d'un emplacement réservé à Saint-Marcouf du Rochy

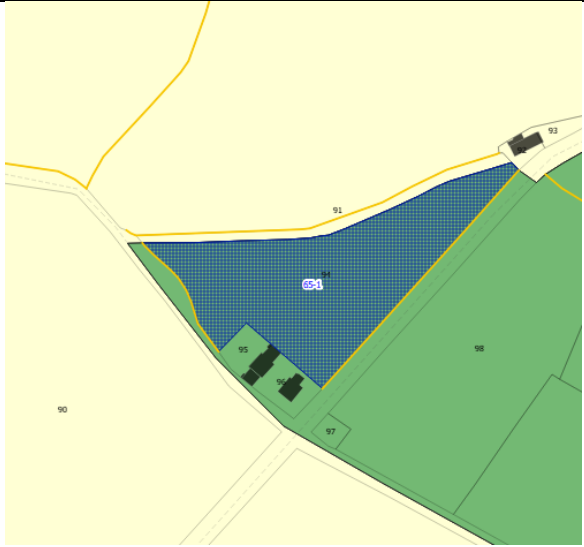
- Zones concernées : Zone N
- Justifications

La commune de Saint-Marcouf du Rochy a un projet d'aménagement autour de la mairie afin d'une part de permettre le retournement des bus de façon sécurisée (présence d'un arrêt de bus) et d'autre part de créer un belvédère et des petits aménagements récréatifs, le tout dans un espace restant au maximum enherbé. Ce projet est situé sur la parcelle B94, d'une superficie de 7320 m².



Esquisse d'aménagement autour de la mairie (source : commune)

➤ Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.65 – Commune de Saint-Marcouf du Rochy	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
	

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

➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	La commune de Saint-Marcouf du Rochy envisage un aménagement autour de la mairie pour d'une part sécuriser la circulation de bus, et d'autre part y créer un espace récréatif. La commune n'étant pas propriétaire du terrain autour de la mairie, c'est la raison pour laquelle elle souhaite y instaurer un emplacement réservé.
Incidences	Ce projet entraînera de la consommation foncière. Afin de limiter l'artificialisation des sols, ce projet sera au maximum enherbé. Néanmoins, cet aménagement peut entraîner une perte de biodiversité par la destruction de la prairie.
Mesures	Le projet prévoit la plantation d'arbres et d'un verger qui permettra de diversifier la faune et la flore. Afin de s'assurer de la préservation de la biodiversité, les haies du pourtour du projet seront identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage (pour un linéaire de 210 m).

2.3.24. Ajout d'étoilages pour changement de destination de bâtiments

- 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 125 étoilages pour changement de destination dont :

- 120 bâtiments avec intérêt architectural,
- 5 bâtiments sans intérêt architectural.

2.3.24.1. Demande d'étoilage à Isigny-sur-Mer

Commune : Isigny-sur-Mer, « Hameau de la Madeleine »

Parcelle n°ZB32

Nombre de bâtiments : 2

Critères d'analyse :

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

Décision : demande d'étoilage retenue

Localisation sur photo aérienne

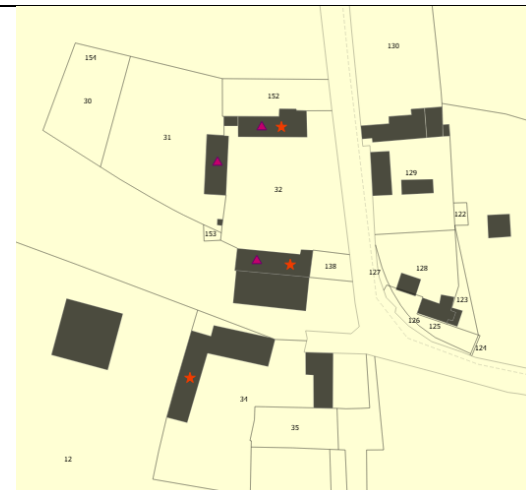


Photo du ou des bâtiments



PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.2 – Commune de Isigny-sur-Mer

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

2.3.24.2. Demande d'étoilage à Trévières

Commune : Trévières, « Les Gosnons »

Parcelle n°B10

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

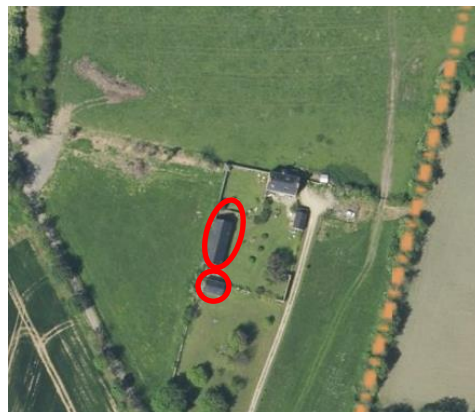
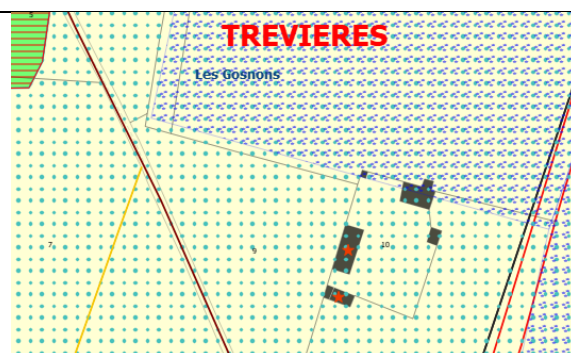


Photo du ou des bâtiments



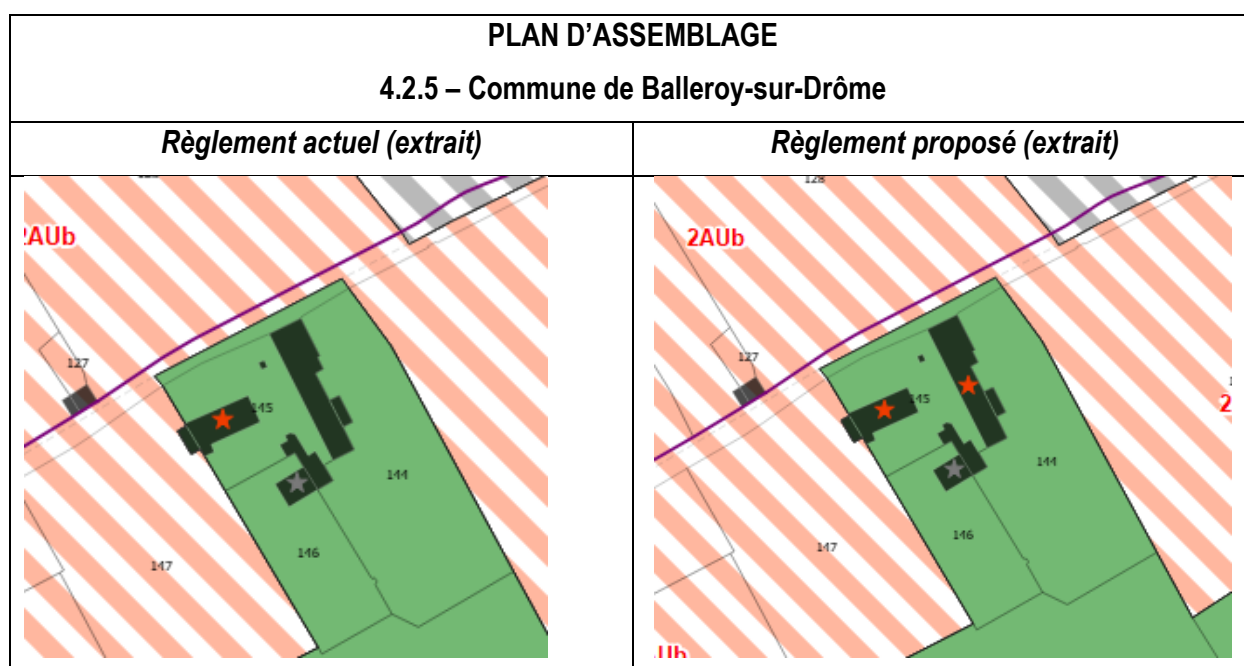
PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.4 – Commune de Trévières

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

2.3.24.3. Demande d'étoilage à Balleroy-sur-Drôme

Commune : Balleroy-sur-Drôme			Localisation sur photo aérienne																	
Parcelle n°AC145																				
Nombre de bâtiments : 1																				
Critères d'analyse :																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Critère</th> <th>oui</th> <th>non</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Non soumis à un risque naturel important</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Non situé dans un périmètre de réciprocité de 100 m d'une exploitation agricole</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Dispose des réseaux</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Présente des murs porteurs</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol ou surface de plancher mobilisable > 50 m²</td> <td>X</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				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
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			Photo du ou des bâtiments  																	



2.3.24.4. Demande d'étoilage à Grandcamp-Maisy

Commune : Grandcamp-Maisy, « Hameau Copin »

Parcelle n°C242

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

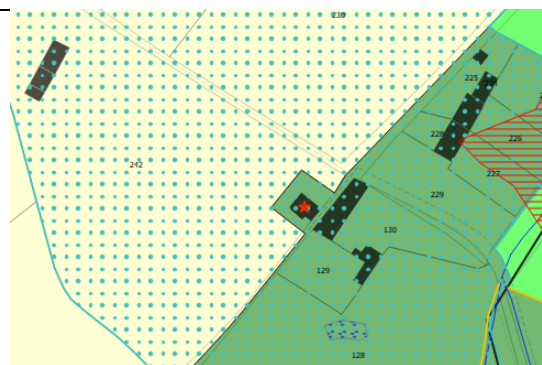


Photo du ou des bâtiments



PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.6 – Commune de Grandcamp-Maisy

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

2.3.24.5. Demande d'étoilage à Le Tronquay

Commune : Le Tronquay, « La Loë »

Parcelle n°C652

Nombre de bâtiments : 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

Localisation sur photo aérienne

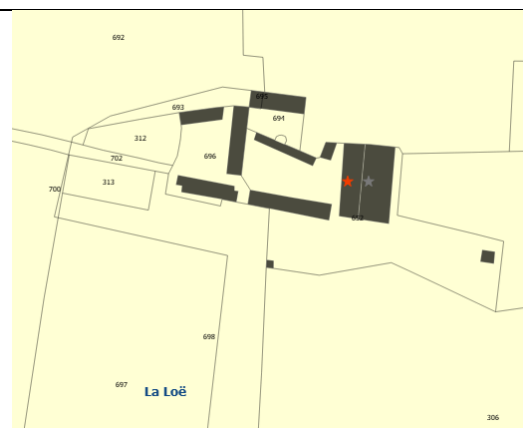
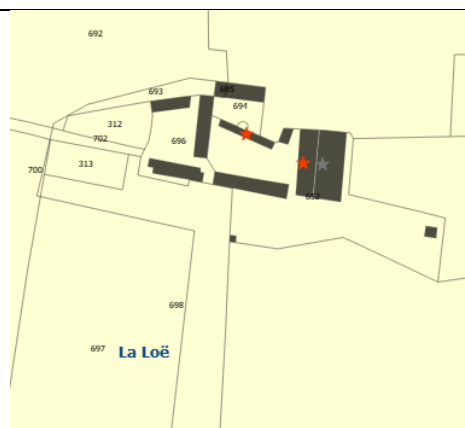


Photo du ou des bâtiments



PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.8 – Commune de Le Tronquay

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

2.3.24.6. Demande d'étoilage à Aignerville

Commune : Aignerville, « La Bretonnière »

Parcelle n°ZB118

Nombre de bâtiments : 1

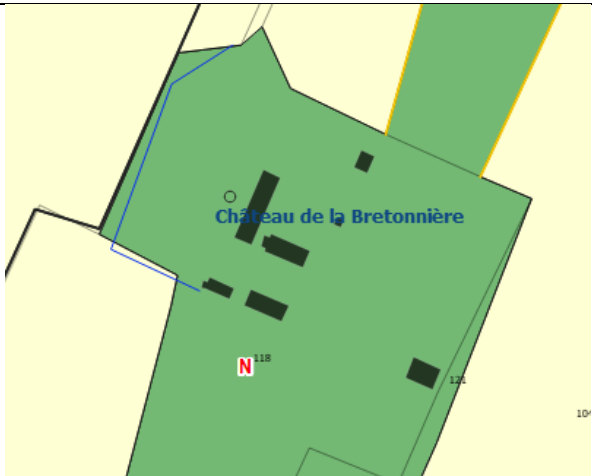
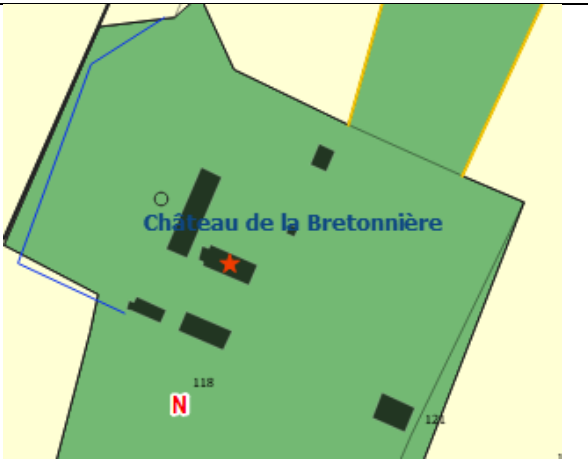
Critères d'analyse :

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

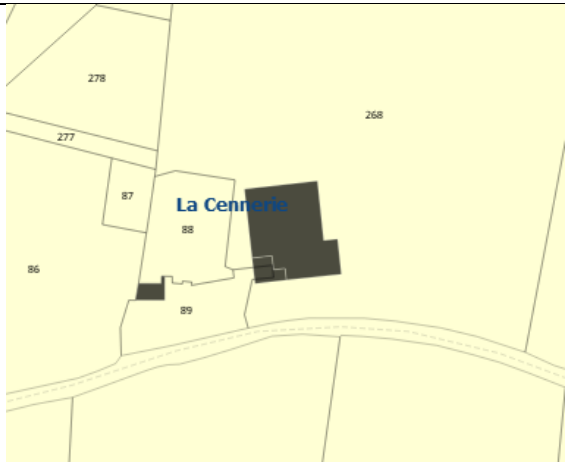
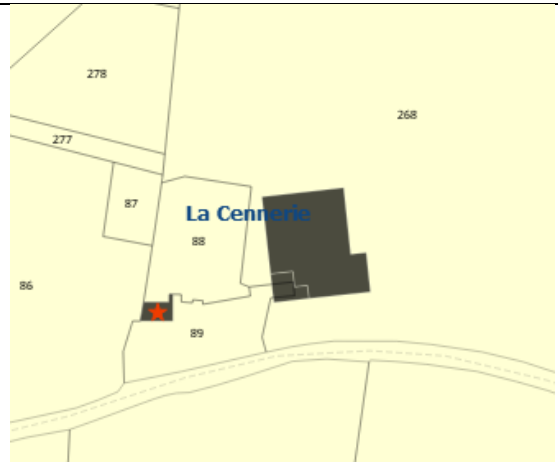
Localisation sur photo aérienne

Photo du ou des bâtiments

PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.20 – Commune d'Aignerville	
<i>Règlement actuel (extrait)</i>	<i>Règlement proposé (extrait)</i>
	

2.3.24.7. Demande d'étoilage à Asnières-en-Bessin

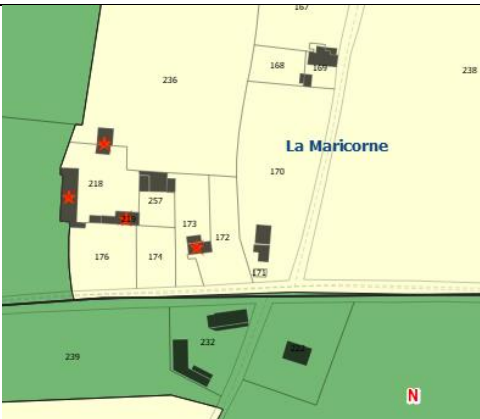
Commune : Asnières-en-Bessin, « La Cennerie »			Localisation sur photo aérienne 																	
Parcelle n°A89																				
Nombre de bâtiments : 1																				
Critères d'analyse :																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Critère</th> <th>oui</th> <th>non</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Non soumis à un risque naturel important</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Non situé dans un périmètre de réciprocity de 100 m d'une exploitation agricole</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Dispose des réseaux</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Présente des murs porteurs</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol ou surface de plancher mobilisable > 50 m²</td> <td>X</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				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
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																			
Exploitation agricole qui a cessé son activité			Photo du ou des bâtiments 																	
Décision : demande d'étoilage retenue																				

PLAN D'ASSEMBLAGE	
4.2.21 – Commune d'Asnières-en-Bessin	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
	

2.3.24.8. Demande d'étoilage à Bernesq

Commune : Bernesq, lieu-dit « La Maricorne »			Localisation sur photo aérienne
Parcelle n°B173, 218, 219, 236			
Nombre de bâtiments : 4			
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			Photo du ou des bâtiments



PLAN D'ASSEMBLAGE	
4.2.22 – Commune de Bernesq	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
	

2.3.24.9. Demande d'étoilage à Bernesq

Commune : Bernesq, lieu-dit « Le Rupalley »

Parcelle n°B189

Nombre de bâtiments : 2

Critères d'analyse :

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

Décision : demande d'étoilage retenue

Localisation sur photo aérienne

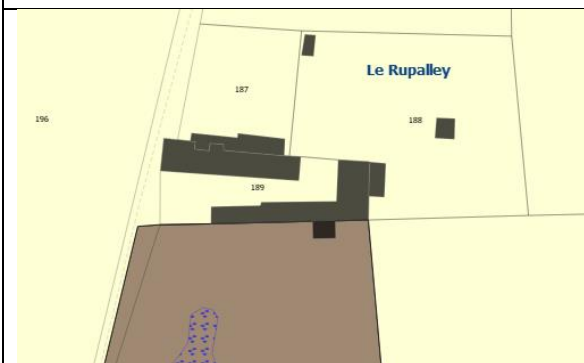
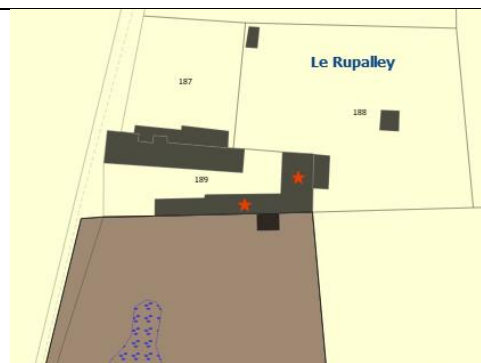


Photo du ou des bâtiments



PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.22 – Commune de Bernesq

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

2.3.24.10. Demande d'étoilage à Blay

Commune : Blay, lieu-dit « Lieu Vaillant »

Parcelle n°B154

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

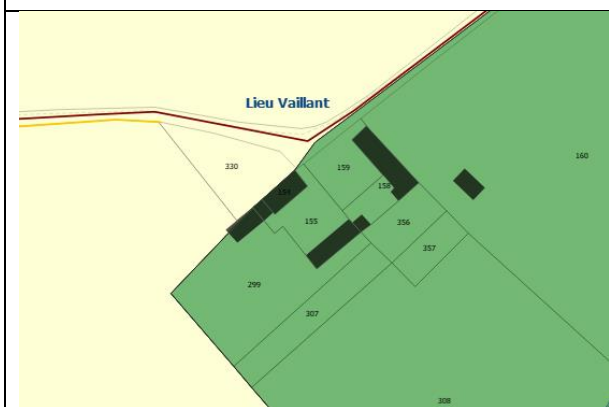
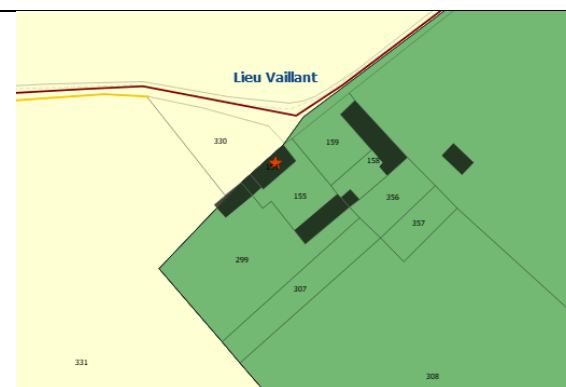


Photo du ou des bâtiments



PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.23 – Commune de Blay

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

2.3.24.11. Demande d'étoilage à Crouay

Commune : Crouay, lieu-dit « Le Fais »

Parcelle n°C170

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	

Nouveau bâtiment agricole au Nord mais uniquement pour du stockage de matériel ou de fourrage (pas d'animaux ou de stockage d'effluents)

Décision : demande d'étoilage retenue

Localisation sur photo aérienne



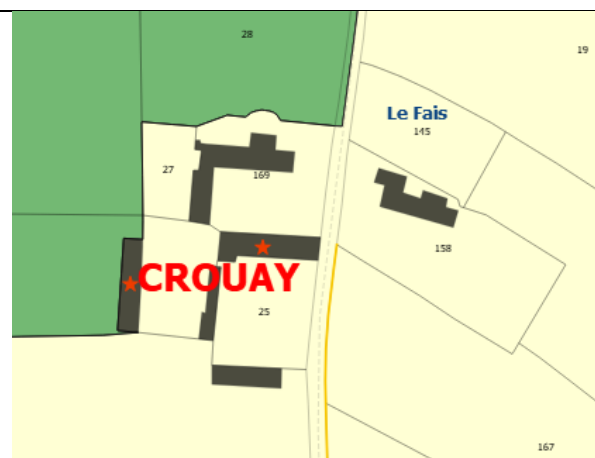
Photo du ou des bâtiments



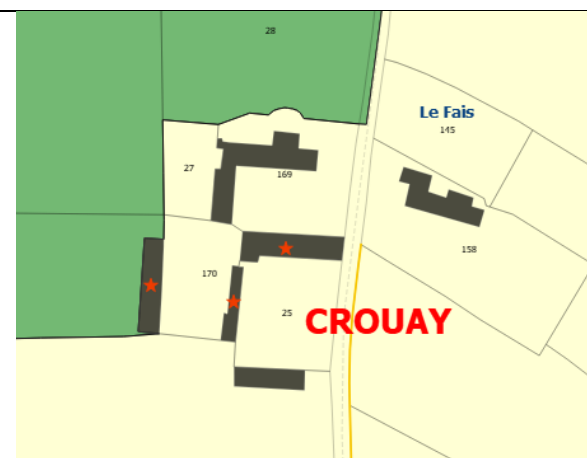
PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.26 – Commune de Crouay

Règlement actuel (extrait)



Règlement proposé (extrait)



2.3.24.12. Demande d'étoilage à Crouay

Commune : Le Breuil-en-Bessin, lieu-dit « La Longeau »

Parcelle n°A394

Nombre de bâtiments : 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

Localisation sur photo aérienne



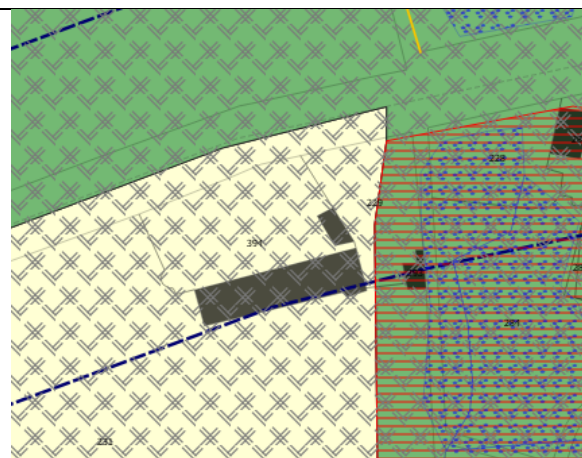
Photo du ou des bâtiments



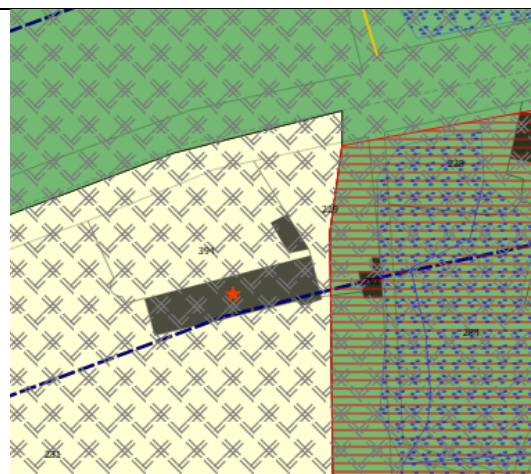
PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.26 – Commune de Crouay

Règlement actuel (extrait)



Règlement proposé (extrait)



2.3.24.13. Demande d'étoilage à Etreham

Commune : Etreham, lieu-dit « Le Mont Cauvin »

Parcelle n°A445

Nombre de bâtiments : 2

Critères d'analyse :

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

Exploitation agricole qui a cessé.

Décision : demande d'étoilage retenue

Localisation sur photo aérienne

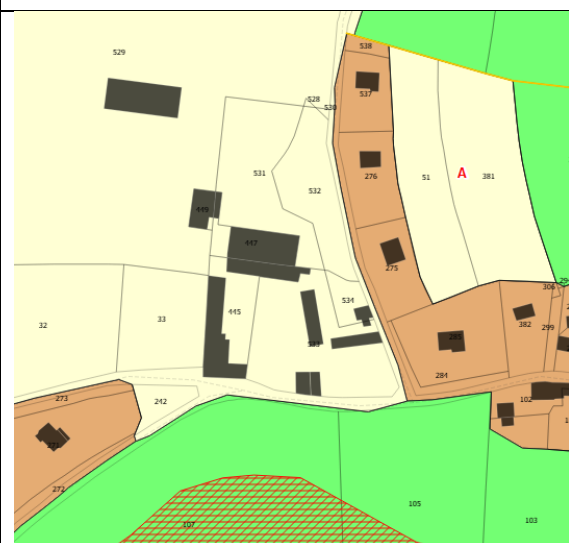
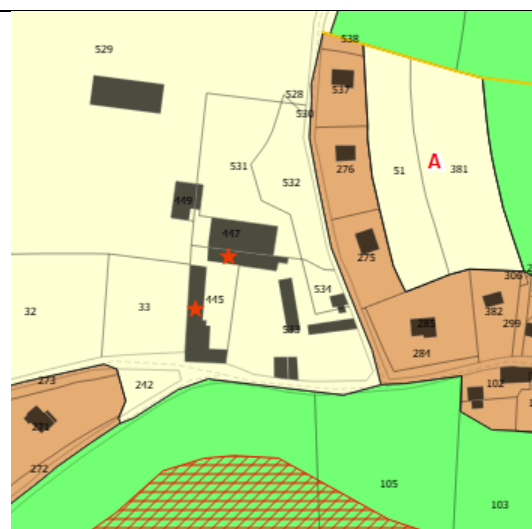


Photo du ou des bâtiments



PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.28 – Commune de Etreham

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

2.3.24.14. Demande d'étoilage à La Folie

Commune : La Folie, lieu-dit « Les Bretonnières »

Parcelle n°ZA15

Nombre de bâtiments : 2

Projet de création d'une entreprise de fabrication et vente de quincaillerie décorative haut de gamme, en laiton et bronze

Critères d'analyse :

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

Arrêt de l'exploitation agricole fin 2023

Décision : demande d'étoilage retenue

Localisation sur photo aérienne



Photo du ou des bâtiments : Non disponible

PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.29 – Commune de La Folie

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

2.3.24.15. Demande d'étoilage à Mosles et Crouay

Commune : Mosles, lieu-dit « Courtelay »

Parcelle n°ZD26 et ZD41 à Mosles

Parcelles n°C76 à Crouay

Nombre de bâtiments : 5

Critères d'analyse :

Critère	oui	non
Non soumis à un risque naturel important	X	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 m ²	X	

Décision : demande d'étoilage retenue. Un des bâtiments est situé en zone inondable car un cours d'eau passe sous le bâtiment (usage ancien du bâtiment utilisant l'eau)



C76

Localisation sur photo aérienne

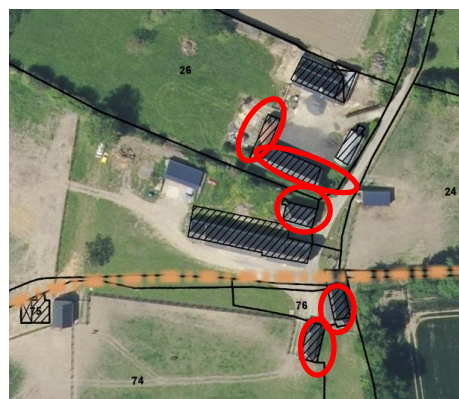


Photo du ou des bâtiments



ZD26



ZD41

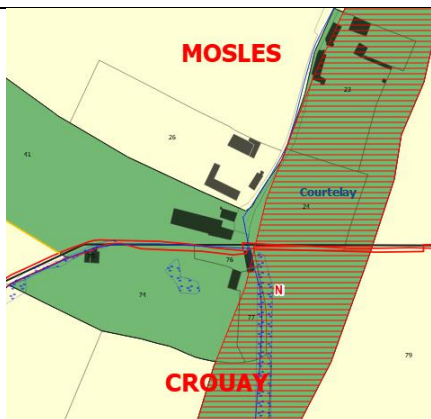


C76

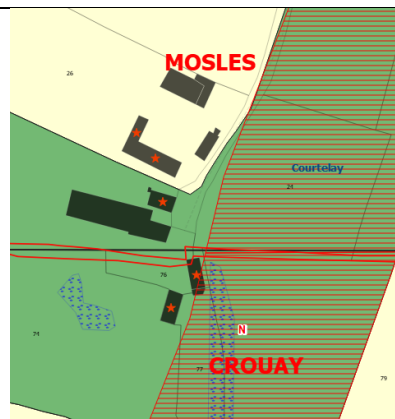
PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.33 – Commune de Mosles + 4.2.26 – Commune de Crouay

Règlement actuel (extrait)



Règlement proposé (extrait)



2.3.24.16. Demande d'étoilage à Mosles

Commune : Mosles, lieu-dit « Le Danu »

Parcelle n°ZA15

Nombre de bâtiments : 4 bâtiments pour intérêt architectural et 1 bâtiment sans intérêt architectural

Projet de création d'une entreprise de fabrication et vente de quincaillerie décorative haut de gamme, en laiton et bronze

Critères d'analyse :

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

Décision : demande d'étoilage retenue

Localisation sur photo aérienne

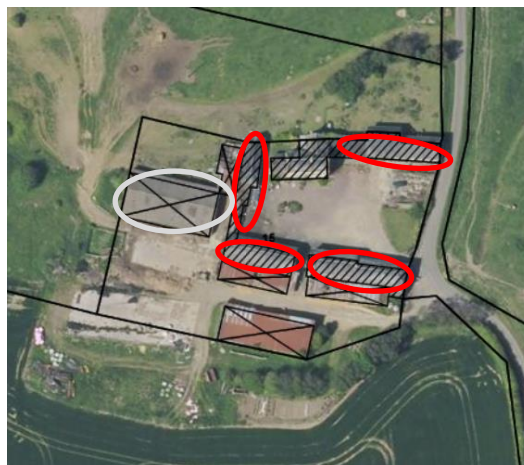
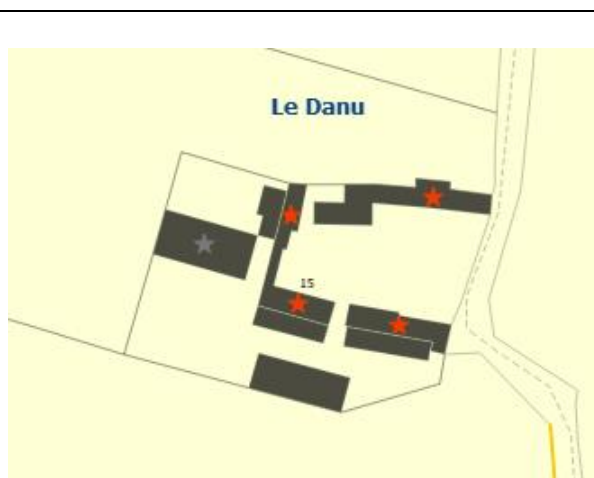


Photo du ou des bâtiments



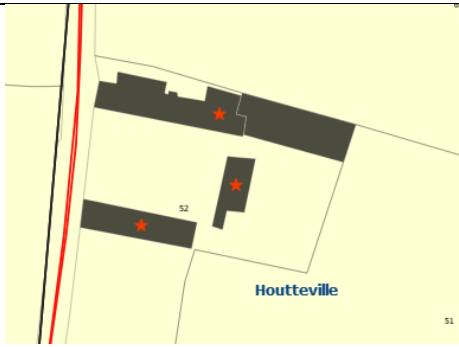
PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.33 – Commune de Mosles

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

2.3.24.17. Demande d'étoilage à Mosles

Commune : Mosles, lieu-dit « Houtteville »			Localisation sur photo aérienne 																	
Parcelle n°ZA52																				
Nombre de bâtiments : 3																				
Critères d'analyse :																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Critère</th> <th>oui</th> <th>non</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Non soumis à un risque naturel important</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Non situé dans un périmètre de réciprocity de 100 m d'une exploitation agricole</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Dispose des réseaux</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Présente des murs porteurs</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol ou surface de plancher mobilisable > 50 m²</td> <td>X</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				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
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			Photo du ou des bâtiments 																	

PLAN D'ASSEMBLAGE	
4.2.33 – Commune de Mosles	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
	

2.3.24.18. Demande d'étoilage à Mosles

Commune : Mosles, lieu-dit « La Maladrie »

Parcelle n°ZA46 et 47

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 m ²	X	

Décision : demande d'étoilage retenue

Localisation sur photo aérienne



Photo du ou des bâtiments



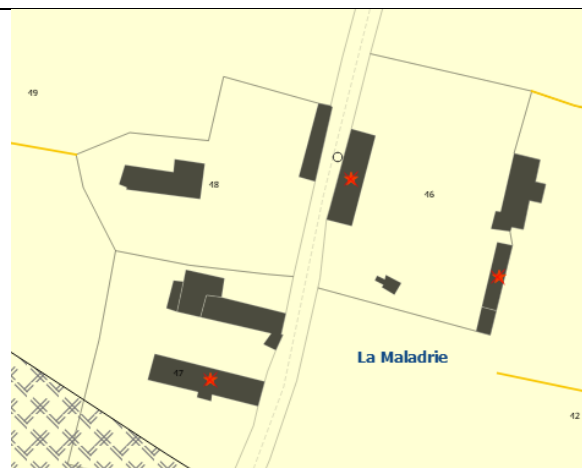
PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.33 – Commune de Mosles

Règlement actuel (extrait)



Règlement proposé (extrait)



2.3.24.19. Demande d'étoilage à Mosles

Commune : Mosles, lieu-dit « La Fresnée »

Parcelle n°ZD16

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 pour la partie non située en zone inondable

Localisation sur photo aérienne



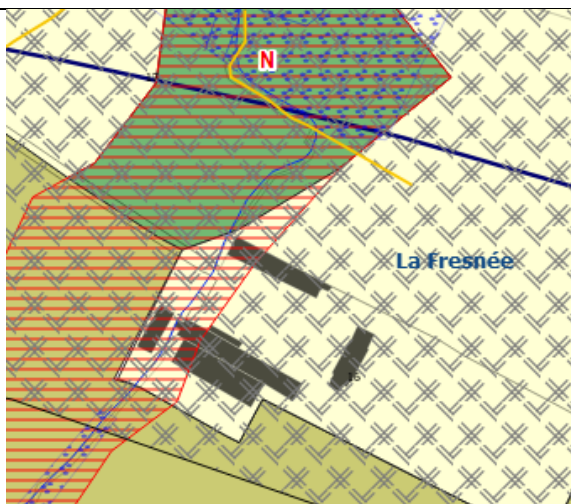
Photo du ou des bâtiments



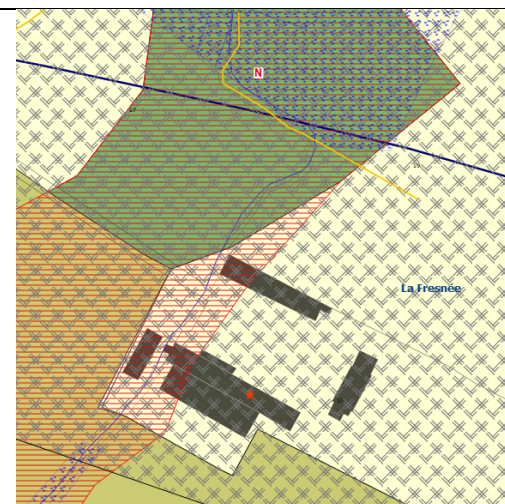
PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.33 – Commune de Mosles

Règlement actuel (extrait)



Règlement proposé (extrait)



2.3.24.20. Demande d'étoilage à Mosles

Commune : Mosles, lieu-dit « Fumichon »

Parcelle n°ZC63

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

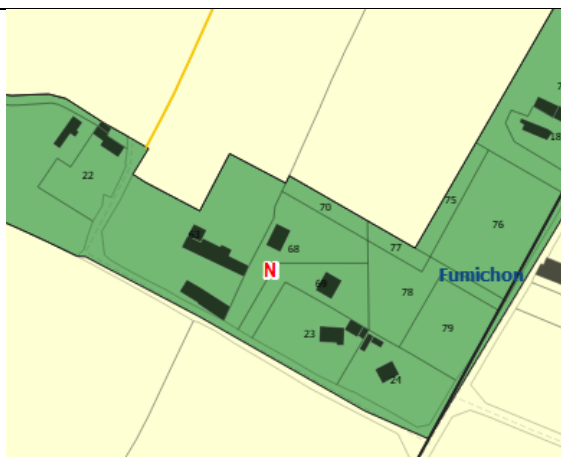
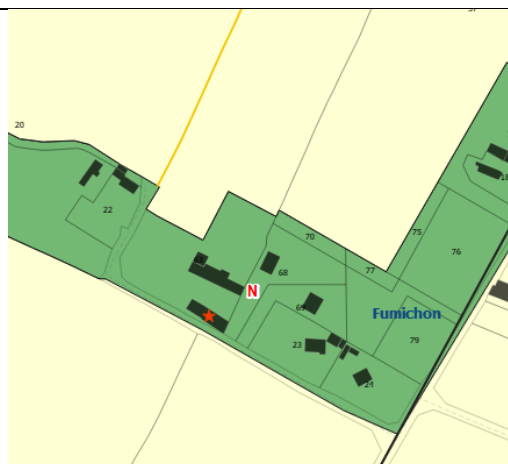


Photo du ou des bâtiments



PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.33 – Commune de Mosles

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

2.3.24.21. Demande d'étoilage à Mosles

Commune : Mosles, lieu-dit « La Cavée »

Parcelle n°ZA36

Nombre de bâtiments : 1

Critères d'analyse :

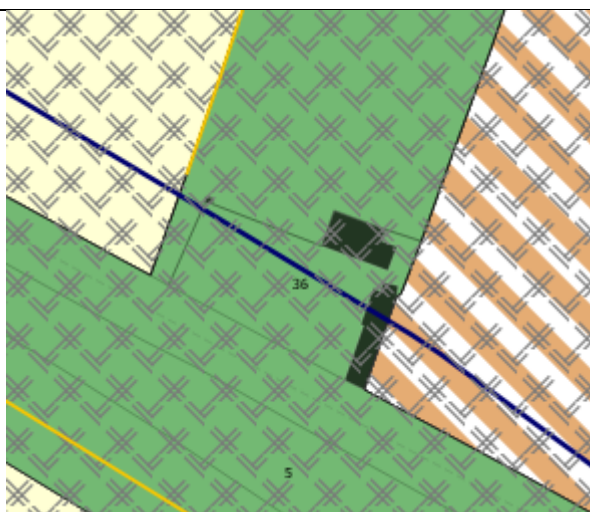
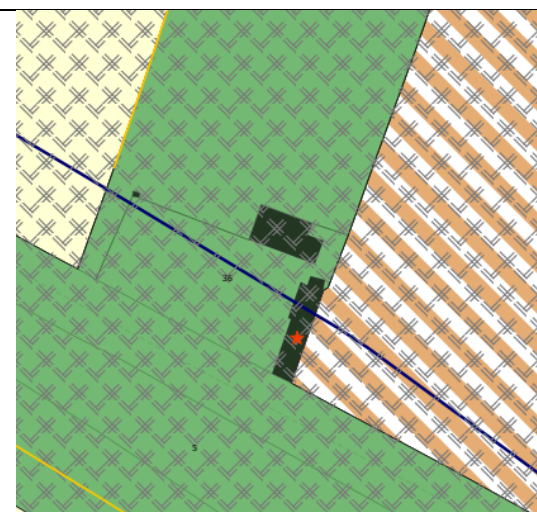
Critère	oui	non
Non soumis à un risque naturel important	X	
Non situé dans un périmètre de réciprocity de 100 m d'une exploitation agricole	X	
Dispose des réseaux	X	
Présente des murs porteurs	X	
Emprise au sol ou surface de plancher mobilisable > 50 m ²	X	

Décision : demande d'étoilage retenue

Localisation sur photo aérienne



Photo du ou des bâtiments

**PLAN D'ASSEMBLAGE****4.2.33 – Commune de Mosles****Règlement actuel (extrait)****Règlement proposé (extrait)**

2.3.24.22. Demande d'étoilage à Mosles

Commune : Mosles, lieu-dit « Moulagny »

Parcelle n°ZE19 et 22

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 m ²	X	

Décision : demande d'étoilage retenue

Localisation sur photo aérienne

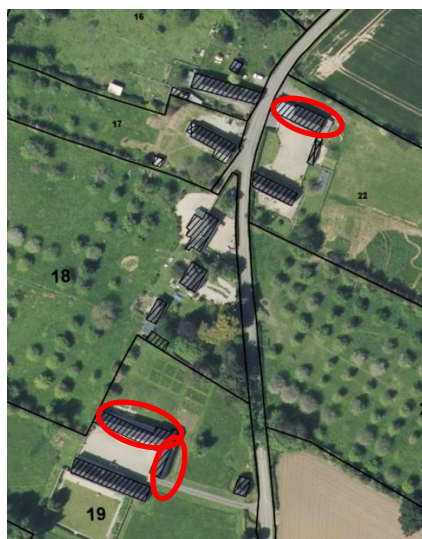


Photo du ou des bâtiments



ZE22



ZE19

PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.33 – Commune de Mosles

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

2.3.24.23. Demande d'étoilage à Mosles

Commune : Mosles, lieu-dit « La Cour Souveraine »

Parcelle n°ZH26

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

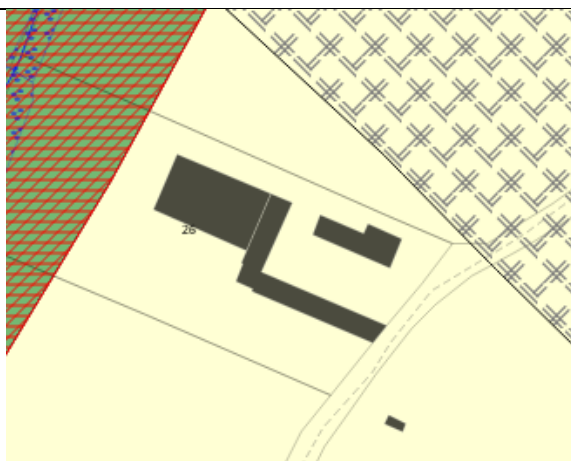


Photo du ou des bâtiments



PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.33 – Commune de Mosles

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

2.3.24.24. Demande d'étoilage à Mosles

Commune : Mosles, lieu-dit « La Cour Souveraine »

Parcelle n°ZH34

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	

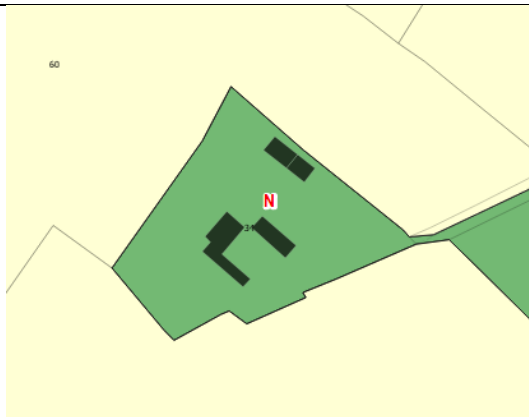
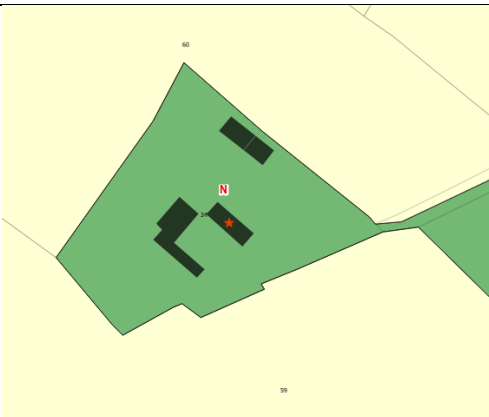
Décision : demande d'étoilage retenue

Localisation sur photo aérienne



Photo du ou des bâtiments



PLAN D'ASSEMBLAGE	
4.2.33 – Commune de Mosles	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
	

2.3.24.25. Demande d'étoilage à Saint-Martin de Blagny

Commune : Saint-Martin de Blagny, lieu-dit « Le Taillis »

Parcelle n°B93

Nombre de bâtiments : 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

Localisation sur photo aérienne



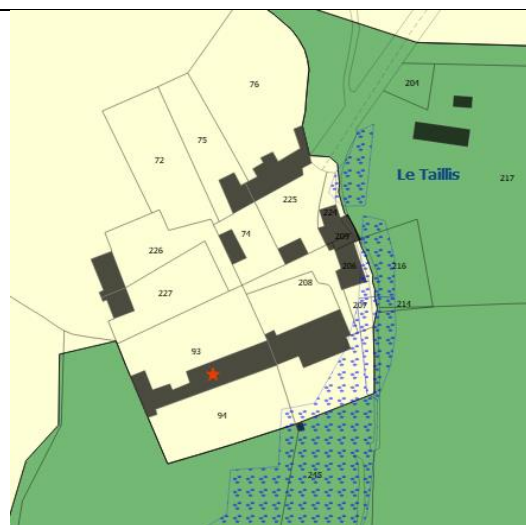
Photo du ou des bâtiments



Bâtiment situé en arrière-plan

PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.34 – Commune de Saint-Martin de Blagny

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

2.3.24.26. Demande d'étoilage à Rubercy

Commune : Rubercy, lieu-dit « La Poterie »

Parcelle n°A153

Nombre de bâtiments : 2

Critères d'analyse :

Critère	oui	non
Non soumis à un risque naturel important	X	
Non situé dans un périmètre de 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 ou des bâtiments



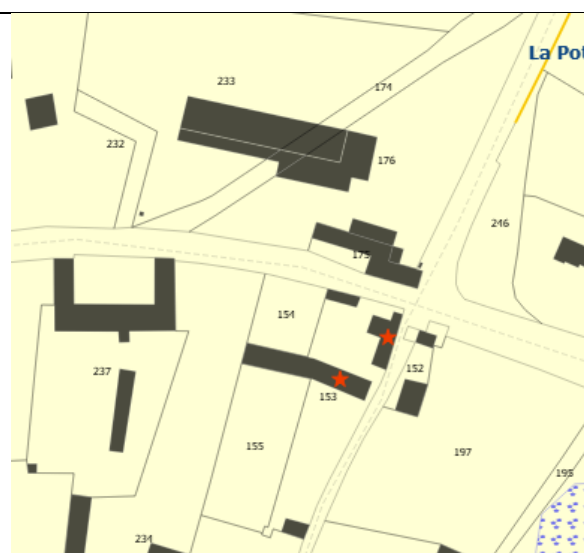
PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.36 – Commune de Rubercy

Règlement actuel (extrait)



Règlement proposé (extrait)



2.3.24.27. Demande d'étoilage à Russy

Commune : Russy, lieu-dit « Le Cachot »

Parcelle n°C68

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	

Exploitation agricole qui a cessé son activité

Décision : demande d'étoilage retenue

Localisation sur photo aérienne



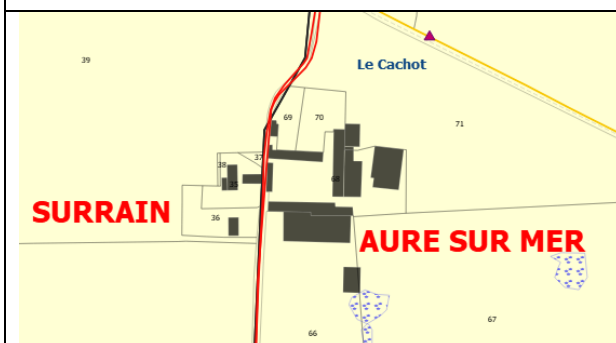
Photo du ou des bâtiments



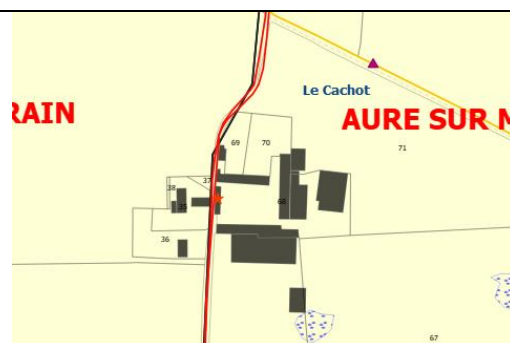
PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.37 – Commune de Russy

Règlement actuel (extrait)

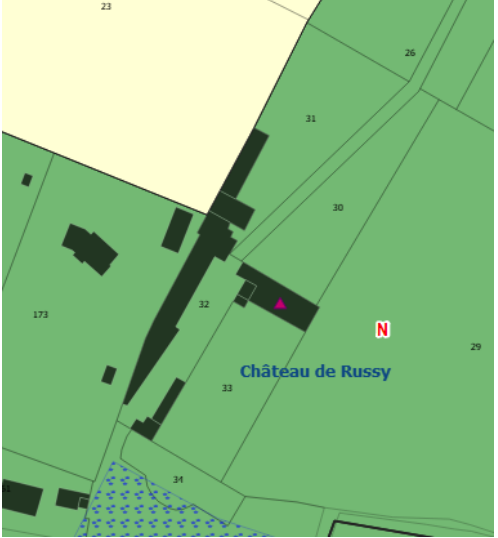
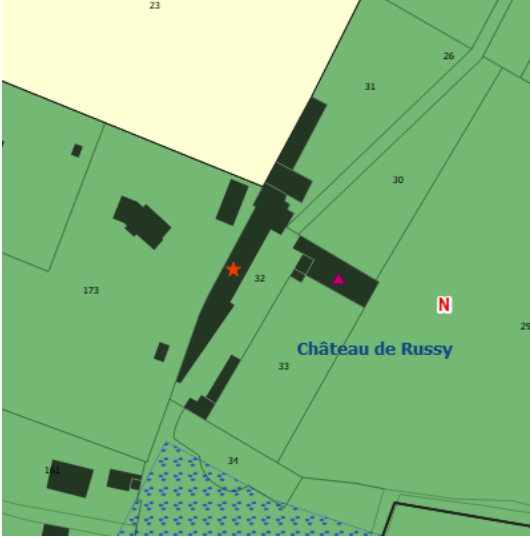


Règlement proposé (extrait)



2.3.24.28. Demande d'étoilage à Russy

Commune : Russy, lieu-dit « Château de Russy »			Localisation sur photo aérienne	
Parcelle n°B32				
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			
Projet de gîte à la ferme. Activité d'élevage de chevaux.			Photo du ou des bâtiments	
Décision : demande d'étoilage retenue				

PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.37 – Commune de Russy	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
	

2.3.24.29. Demande d'étoilage à Castillon

Commune : Castillon, lieu-dit « Le Grand Canchy »

Parcelle n°D187 et D125

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 du ou des bâtiments



PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.39 – Commune de Castillon

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

2.3.24.30. Demande d'étoilage à Castillon

Commune : Castillon, lieu-dit « Le Petit Canchy »

Parcelle n°D338 et D8

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 du ou des bâtiments



PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.39 – Commune de Castillon

Règlement actuel (extrait)



Règlement proposé (extrait)



2.3.24.31. Demande d'étoilage à Castillon

Commune : Castillon, lieu-dit « La Noë »

Parcelle n°B86

Nombre de bâtiments : 3

Critères d'analyse :

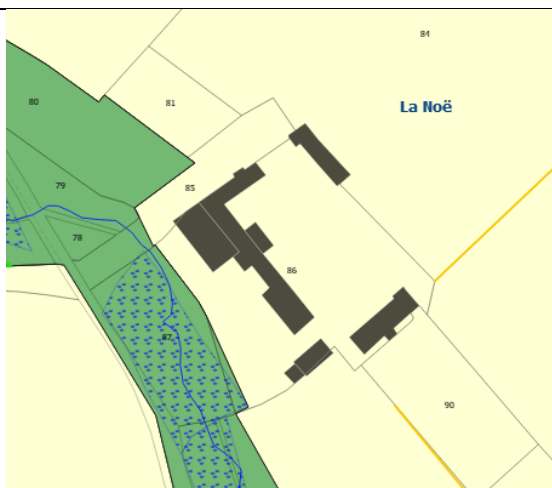
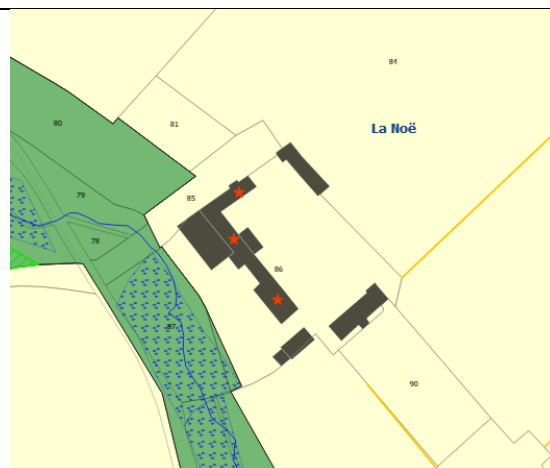
Critère	oui	non
Non soumis à un risque naturel important	X	
Non situé dans un périmètre de réciprocity de 100 m d'une exploitation agricole	X	
Dispose des réseaux	X	
Présente des murs porteurs	X	
Emprise au sol ou surface de plancher mobilisable > 50 m²	X	

Décision : demande d'étoilage retenue

Localisation sur photo aérienne



Photo du ou des bâtiments

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

2.3.24.32. Demande d'étoilage à Castillon

Commune : Castillon, lieu-dit « Le Vivier »

Parcelle n°C466

Nombre de bâtiments : 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

Localisation sur photo aérienne

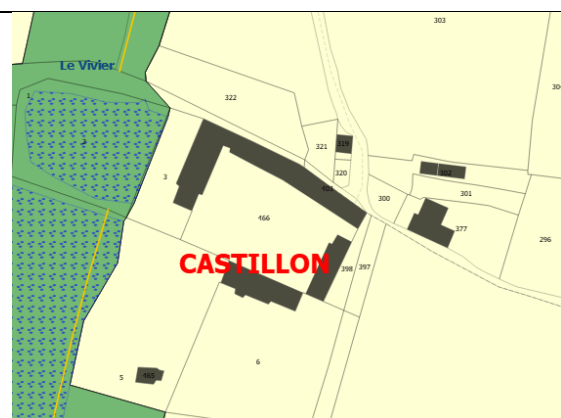
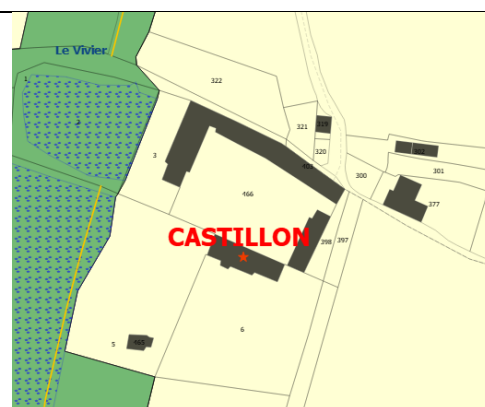


Photo du ou des bâtiments



PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.39 – Commune de Castillon

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

2.3.24.33. Demande d'étoilage à La Bazoque

Commune : La Bazoque, lieu-dit « La Durredant »

Parcelle n°B35

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

Localisation sur photo aérienne

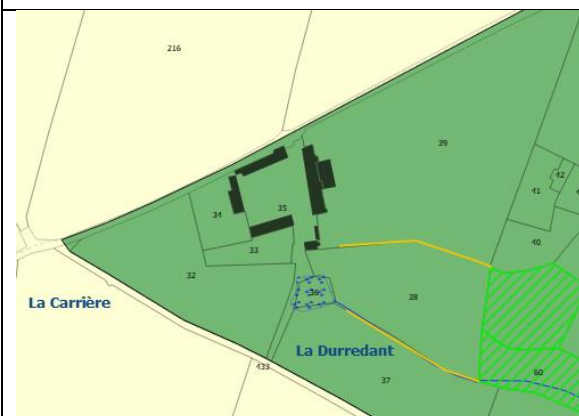
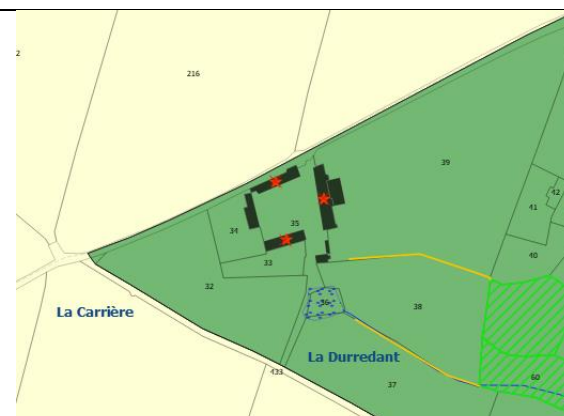


Photo du ou des bâtiments



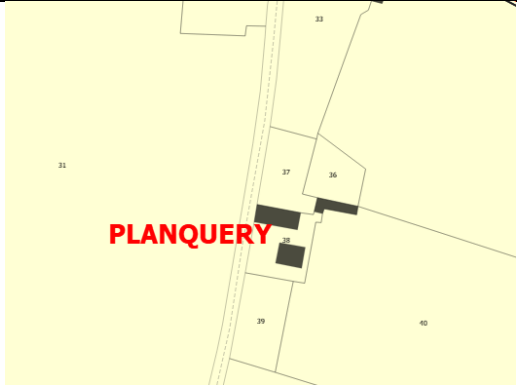
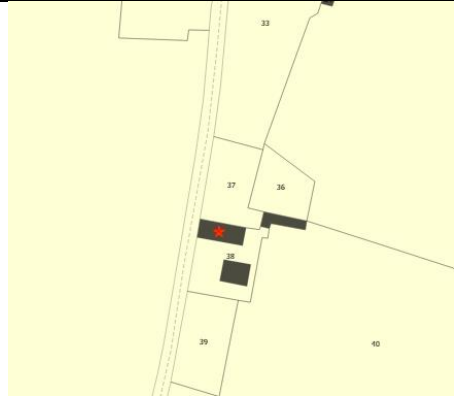
PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.41 – Commune de La Bazoque

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

2.3.24.34. Demande d'étoilage à Planquery

Commune : Planquery, lieu-dit « Lignerolles »			Localisation sur photo aérienne	
Parcelle n°A38				
Nombre de bâtiments : 1				
Critères d'analyse :			Photo du ou des bâtiments	
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				

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

2.3.24.35. Demande d'étoilage à Tournières

Commune : Tournières, lieu-dit « Marcelet »

Parcelle n°B269

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 m ²	X	

Décision : demande d'étoilage retenue

Localisation sur photo aérienne

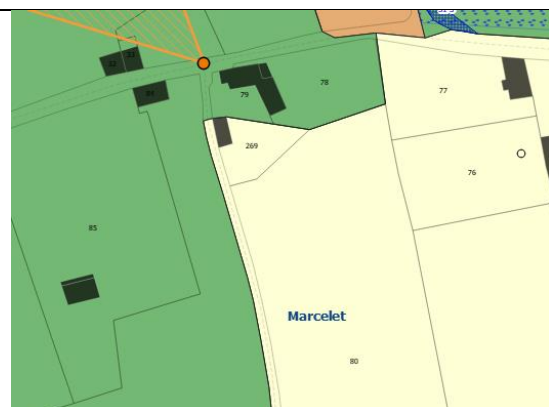
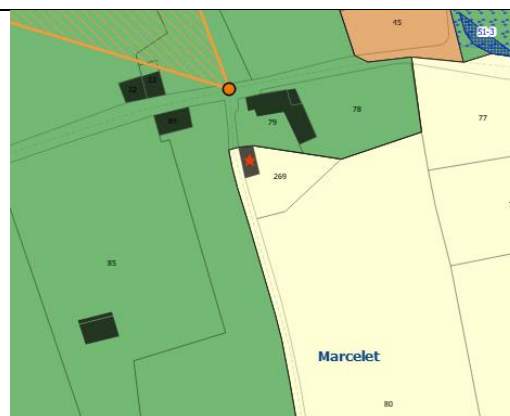


Photo du ou des bâtiments



PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.51 – Commune de Tournières

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

2.3.24.36. Demande d'étoilage à Trungy

Commune : Trungy, lieu-dit « L'Aillerie »

Parcelle n°A438-437

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

Localisation sur photo aérienne

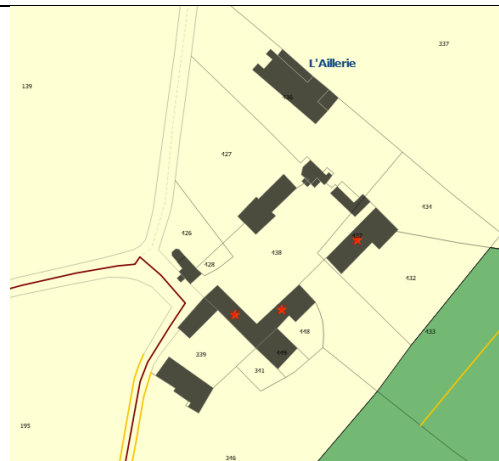


Photo du ou des bâtiments



PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.52 – Commune de Trungy

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

2.3.24.37. Demande d'étoilage à Trungy

Commune : Trungy, lieu-dit «Les Paulmiers»		
Parcelle n°A336		
Nombre de bâtiments : 2		
Critères d'analyse :		
Critère	oui	non
Non soumis à un risque naturel important	X	
Non situé dans un périmètre de réciprocité de 100 m d'une exploitation agricole	X	
Dispose des réseaux	X	
Présente des murs porteurs	X	
Emprise au sol ou surface de plancher mobilisable > 50 m²	X	

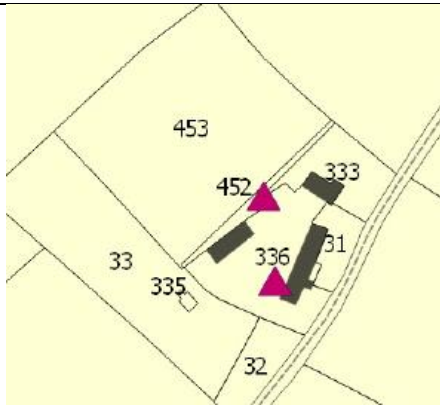
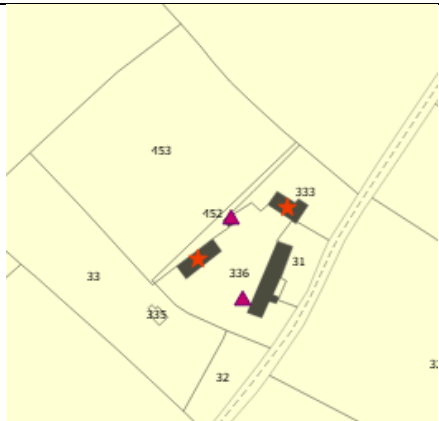
Décision : demande d'étoilage retenue

Localisation sur photo aérienne



Photo du ou des bâtiments

Non disponibles

PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.52 – Commune de Trungy	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
	

2.3.24.38. Demande d'étoilage à Trungy

Commune : Trungy, lieu-dit «Les Paulmiers»

Parcelle n°A311

Nombre de bâtiments : 4

Critères d'analyse :

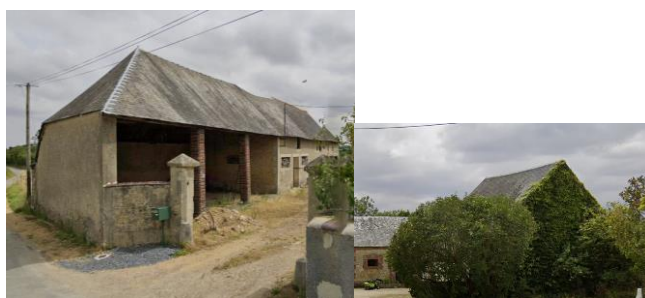
Critère	oui	non
Non soumis à un risque naturel important	X	
Non situé dans un périmètre de réciprocité de 100 m d'une exploitation agricole	X	
Dispose des réseaux	X	
Présente des murs porteurs	X	
Emprise au sol ou surface de plancher mobilisable > 50 m²	X	

Décision : demande d'étoilage retenue

Localisation sur photo aérienne



Photo du ou des bâtiments



PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.52 – Commune de Trungy

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

2.3.24.39. Demande d'étoilage à Trungy

Commune : Trungy, lieu-dit «Véchy»

Parcelle n°B136

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

Localisation sur photo aérienne

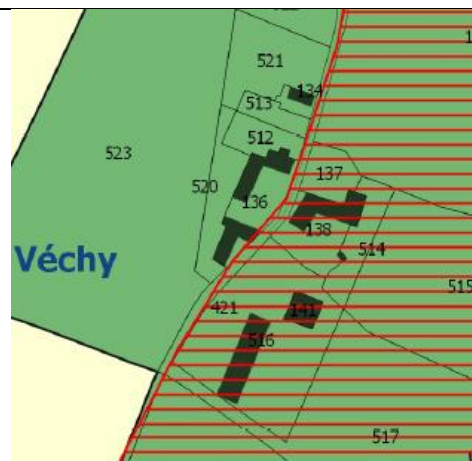


Photo du ou des bâtiments



PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.52 – Commune de Trungy

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

2.3.24.40. Demande d'étoilage à Canchy

Commune : Canchy, lieu-dit « Hameau Guéret »

Parcelle n°ZD6

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

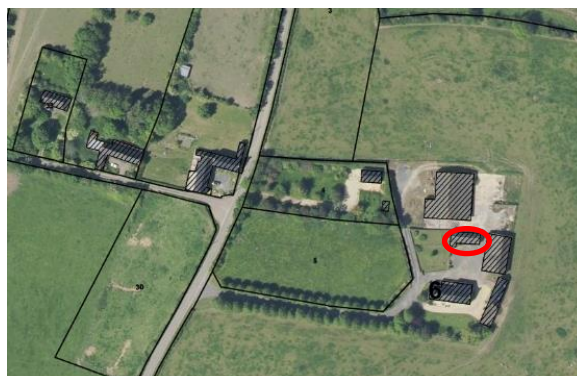
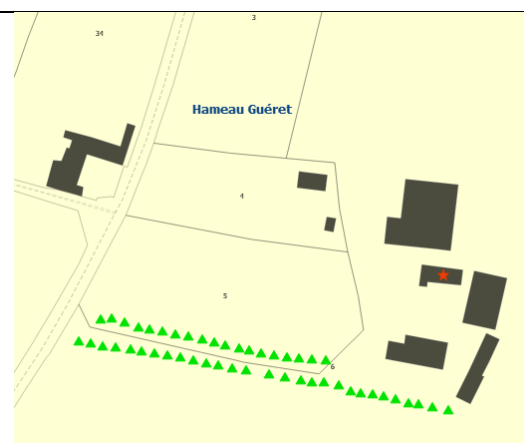


Photo du ou des bâtiments



PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.53 – Commune de Canchy

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

2.3.24.41. Demande d'étoilage à Cardonville

Commune : Cardonville, lieu-dit « Le Bourg »

Parcelle n°A172

Nombre de bâtiments : 4 dont 2 avec intérêt architectural et 2 sans intérêt architectural

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	

Exploitation agricole qui a cessé son activité

Décision : demande d'étoilage retenue comprenant :

- 2 bâtiments ayant un intérêt architectural
- 2 bâtiments sans intérêt architectural

Localisation sur photo aérienne



Photo du ou des bâtiments



PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.54 – Commune de Cardonville

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

2.3.24.42. Demande d'étoilage à Cartigny-l'Epinay

Commune : Cartigny-L'Epinay, lieu-dit « Les Fours à Chaux »

Parcelle n°ZD6

Nombre de bâtiments : 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

Localisation sur photo aérienne

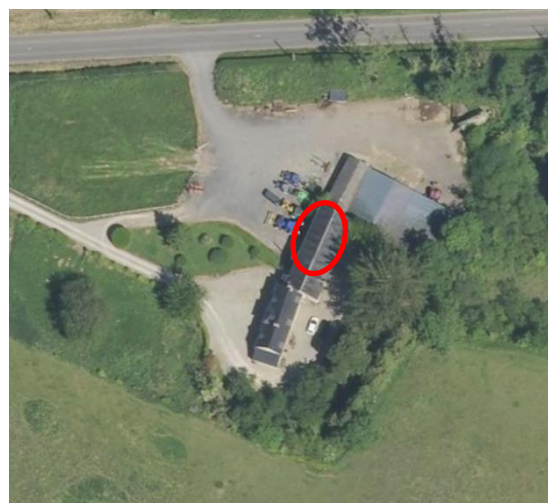
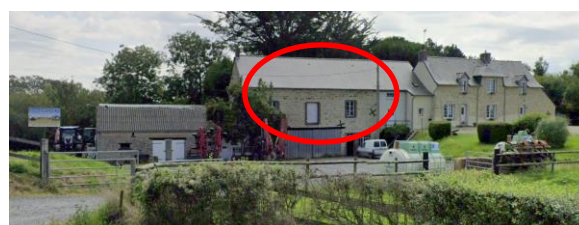


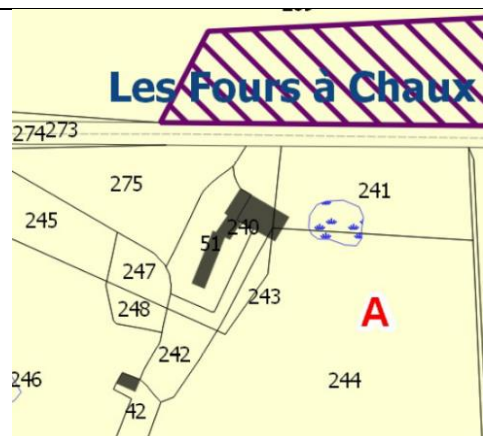
Photo du ou des bâtiments



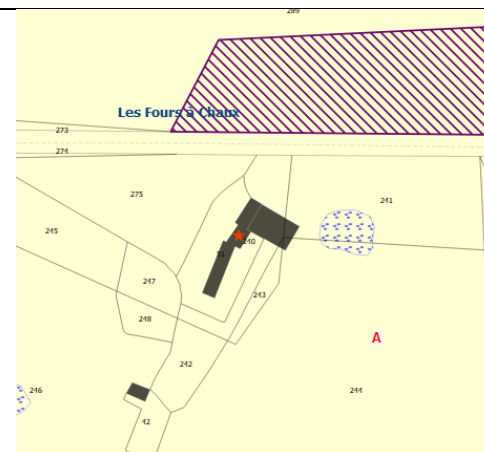
PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.55 – Commune de Cartigny-l'Epinay

Règlement actuel (extrait)



Règlement proposé (extrait)



2.3.24.43. Demande d'étoilage à Castilly

Commune : Castilly, lieu-dit « La Guilberdière »

Parcelle n°B90

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	

Partie habitable non située en zone inondable, il s'agit par ailleurs d'une régularisation.

Décision : demande d'étoilage retenue

Localisation sur photo aérienne

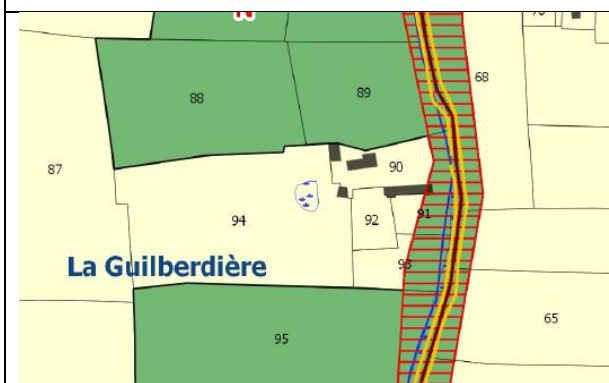
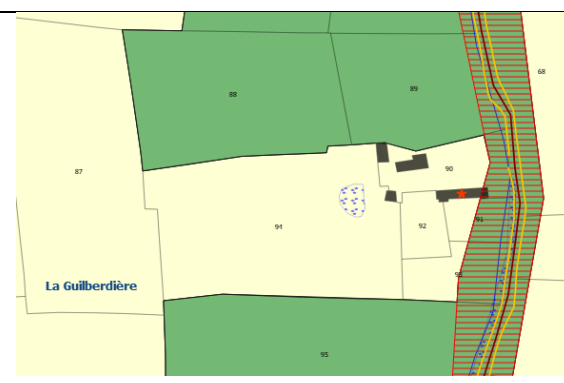


Photo du ou des bâtiments

Non disponible

PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.56 – Commune de Castilly

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

2.3.24.44. Demande d'étoilage à Deux-Jumeaux

Commune : Deux-Jumeaux, lieu-dit « Chantrel »

Parcelle n°C137 et B94

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 du ou des bâtiments



C137



B94

PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.58 – Commune de Deux-Jumeaux

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

2.3.24.45. Demande d'étoilage à Deux-Jumeaux

Commune : Deux-Jumeaux, lieu-dit « Douville »

Parcelle n°C78

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

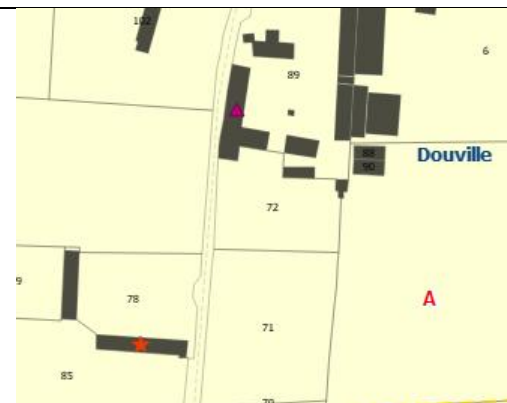


Photo du ou des bâtiments



PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.58 – Commune de Deux-Jumeaux

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

2.3.24.46. Demande d'étoilage à Deux-Jumeaux

Commune : Deux-Jumeaux, lieu-dit « Douville »

Parcelle n°C102

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

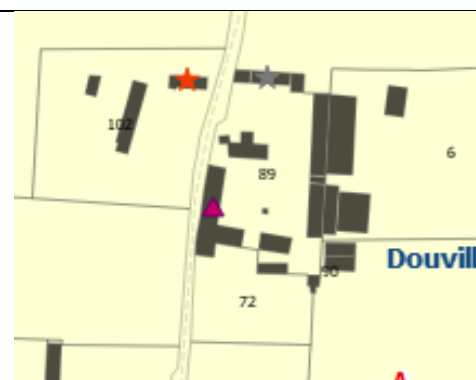


Photo du ou des bâtiments



PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.58 – Commune de Deux-Jumeaux

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

2.3.24.47. Demande d'étoilage à Deux-Jumeaux

Commune : Deux-Jumeaux, lieu-dit « Aгенаux »

Parcelle n°A52

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

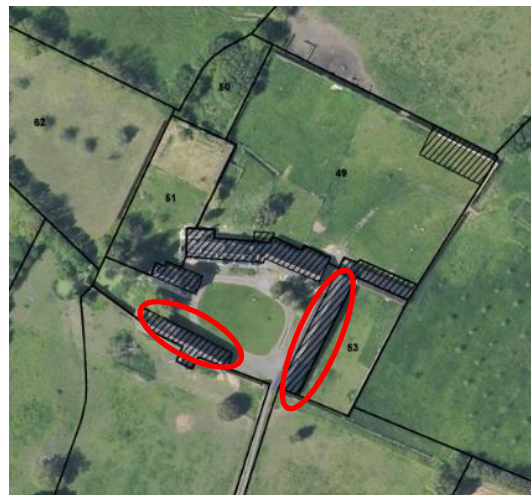
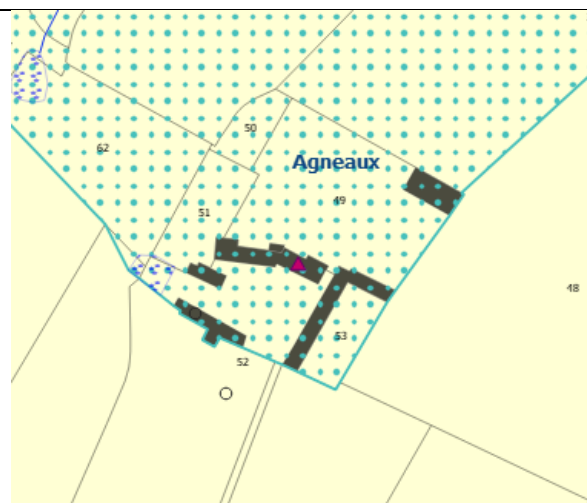
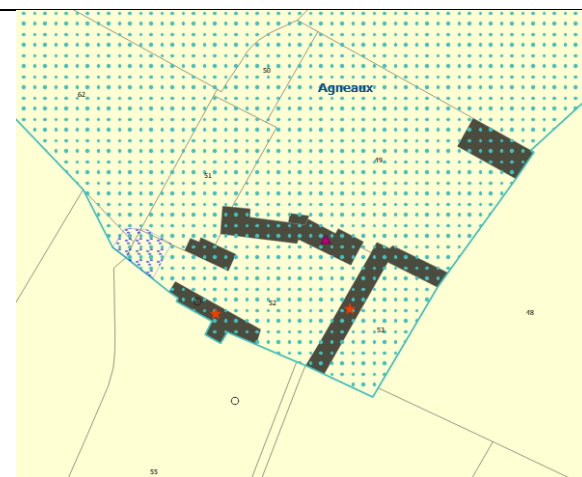


Photo du ou des bâtiments



PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.58 – Commune de Deux-Jumeaux

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

2.3.24.48. Demande d'étoilage à Deux-Jumeaux

Commune : Deux-Jumeaux, lieu-dit « Villy »

Parcelle n°B36

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

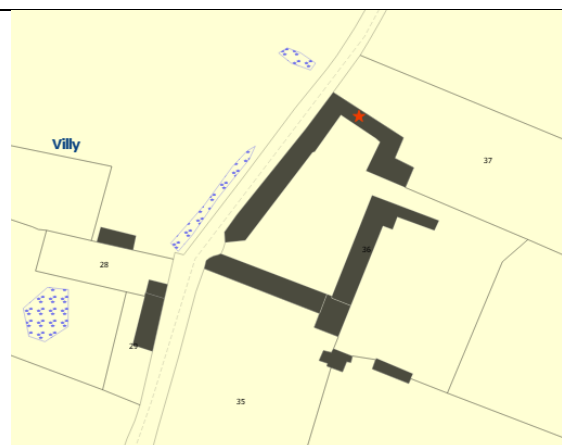
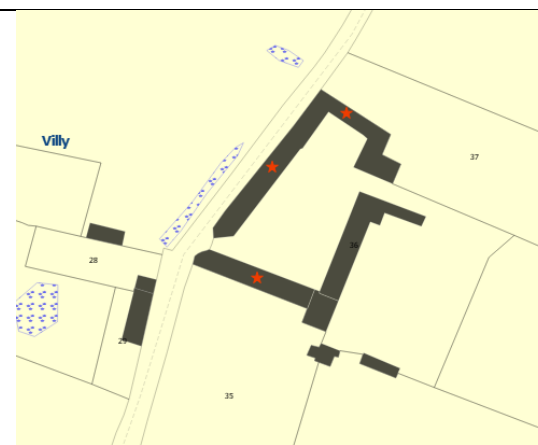


Photo du ou des bâtiments



PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.58 – Commune de Deux-Jumeaux

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

2.3.24.49. Demande d'étoilage à Deux-Jumeaux

Commune : Deux-Jumeaux, lieu-dit « Percaval »

Parcelle n°A81

Nombre de bâtiments : 2

Critères d'analyse :

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

Exploitation agricole qui a cessé son activité

Décision : demande d'étoilage retenue

Localisation sur photo aérienne



Photo du ou des bâtiments



PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.58 – Commune de Deux-Jumeaux

Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)

2.3.24.50. Demande d'étoilage à Englesqueville-la-Percée

Commune : Englesqueville-la-Percée, lieu-dit
« Château d'Englesqueville »

Parcelle n°B270

Nombre de bâtiments : 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

Localisation sur photo aérienne



Photo du ou des bâtiments



PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.59 – Commune de Englesqueville-la-Percée

Règlement actuel (extrait)



Règlement proposé (extrait)



2.3.24.51. Demande d'étoilage à Englesqueville-la-Percée

Commune : Englesqueville-la-Percée, lieu-dit « Saint-Hilaire »

Parcelle n°A152

Nombre de bâtiments : 2 bâtiments avec intérêt architectural et 1 bâtiment sans intérêt architectural

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



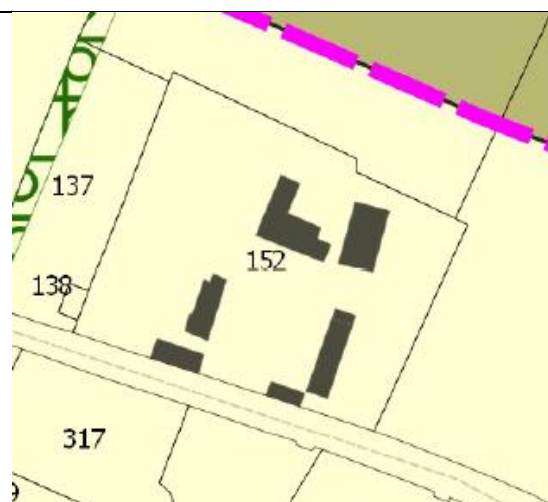
Photo du ou des bâtiments



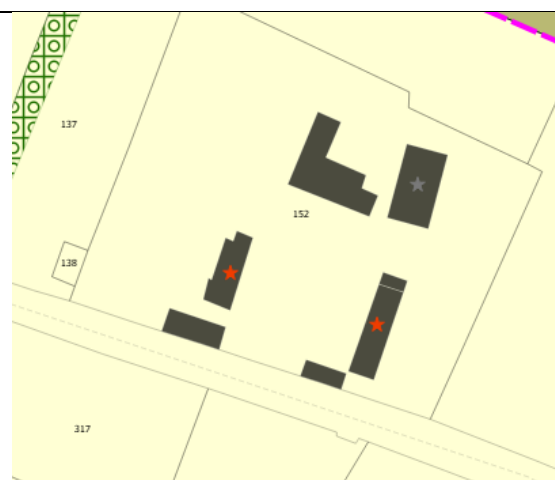
PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.59 – Commune de Englesqueville-la-Percée

Règlement actuel (extrait)



Règlement proposé (extrait)



2.3.24.52. Demande d'étoilage à Les Oubeaux

Commune : Les Oubeaux, lieu-dit « La Grande Route »

Parcelle n°B325

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	

Exploitation qui a cessé son activité

Décision : demande d'étoilage retenue

Localisation sur photo aérienne



Photo du ou des bâtiments



PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.60 – Commune de Les Oubeaux

Règlement actuel (extrait)



Règlement proposé (extrait)



2.3.24.53. Demande d'étoilage à Neuilly-la-Forêt

Commune : Neuilly-la-Forêt, lieu-dit « La Grande Route »

Parcelle n°A213

Nombre de bâtiments : 4

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



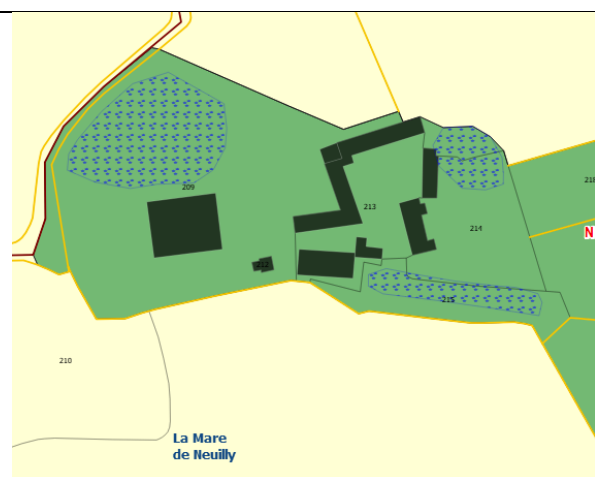
Photo du ou des bâtiments



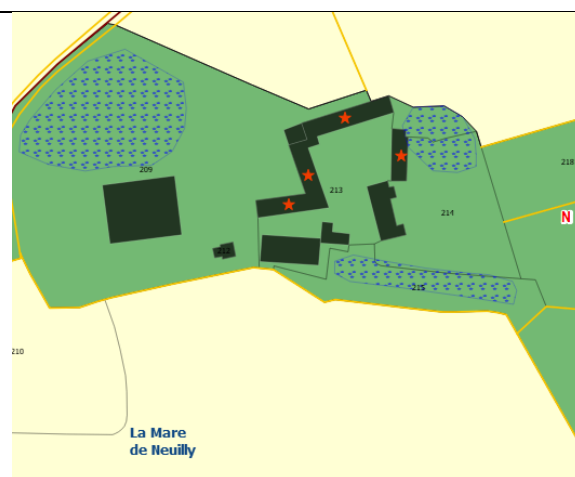
PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.63 – Commune de Neuilly-la-Forêt

Règlement actuel (extrait)



Règlement proposé (extrait)



2.3.24.54. Demande d'étoilage à Saint-Marcouf-du-Rochy

Commune : Saint-Marcouf-du-Rochy, lieu-dit « La Belle Epine »

Parcelle n°A240

Nombre de bâtiments : 3

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 du ou des bâtiments



PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.65 – Commune de Saint-Marcouf-du-Rochy

Règlement actuel (extrait)



Règlement proposé (extrait)



2.3.24.55. Demande d'étoilage à Saint-Marcouf-du-Rochy

Commune : Saint-Marcouf-du-Rochy, lieu-dit
« Ferme de Dais »

Parcelle n°B144

Nombre de bâtiments : 2

Critères d'analyse :

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

Exploitation agricole qui a cessé son activité

Décision : demande d'étoilage retenue

Localisation sur photo aérienne



Photo du ou des bâtiments



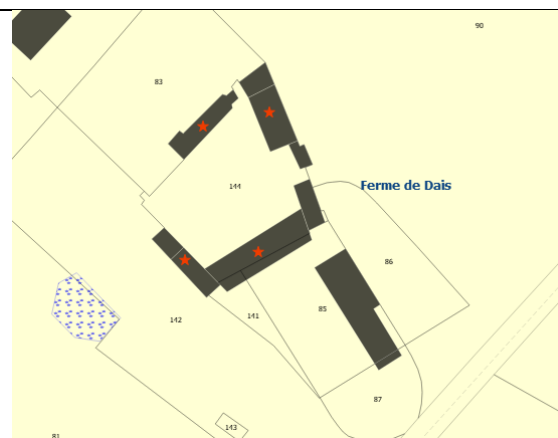
PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.65 – Commune de Saint-Marcouf-du-Rochy

Règlement actuel (extrait)



Règlement proposé (extrait)



2.3.24.56. Demande d'étoilage à Saint-Marcouf-du-Rochy

Commune : Saint-Marcouf-du-Rochy, lieu-dit « La Picardière »

Parcelle n°B148

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

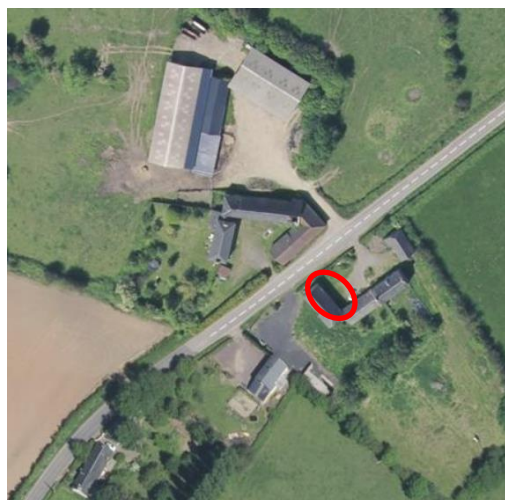


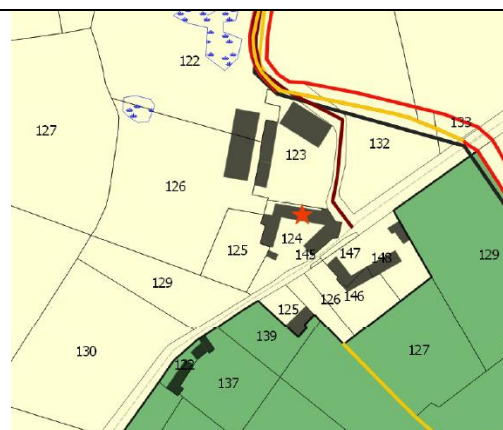
Photo du ou des bâtiments



PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.65 – Commune de Saint-Marcouf-du-Rochy

Règlement actuel (extrait)



Règlement proposé (extrait)



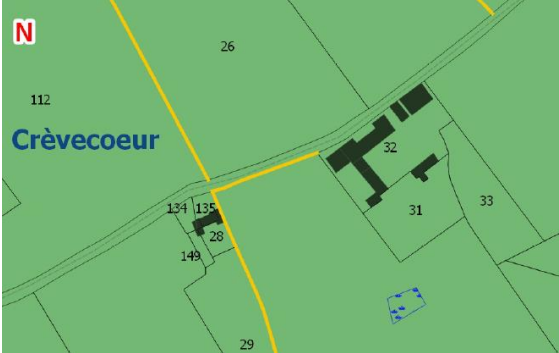
2.3.24.57. Demande d'étoilage à Saint-Marcouf-du-Rochy

Commune : Saint-Marcouf-du-Rochy, lieu-dit « Crèvecoeur»	Localisation sur photo aérienne																			
Parcelle n°B32																				
Nombre de bâtiments : 2																				
Critères d'analyse :																				
<table><tr><th>Critère</th><th>oui</th><th>non</th></tr><tr><td>Non soumis à un risque naturel important</td><td>X</td><td></td></tr><tr><td>Non situé dans un périmètre de réciprocity de 100 m d'une exploitation agricole</td><td>X</td><td></td></tr><tr><td>Dispose des réseaux</td><td>X</td><td></td></tr><tr><td>Présente des murs porteurs</td><td>X</td><td></td></tr><tr><td>Emprise au sol ou surface de plancher mobilisable > 50 m²</td><td>X</td><td></td></tr></table>	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			
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																				



Photo du ou des bâtiments



PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.65 – Commune de Saint-Marcouf-du-Rochy	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
	

2.3.24.58. Demande d'étoilage à Saint-Marcouf-du-Rochy

Commune : Saint-Marcouf-du-Rochy, lieu-dit « Le Tronquay »

Parcelle n°C129

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	

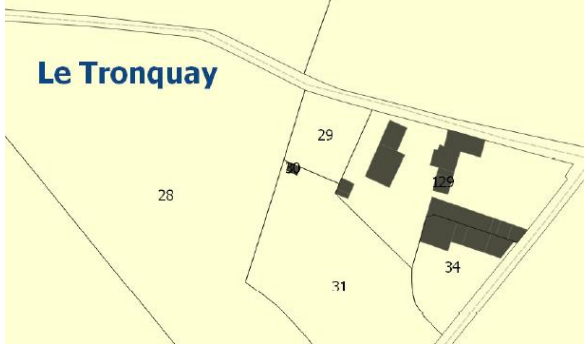
Décision : demande d'étoilage retenue

Localisation sur photo aérienne

An aerial photograph of a rural property. A red oval is drawn around a long, rectangular building with a dark roof, situated next to a paved area. The surrounding landscape includes green fields, trees, and a road.

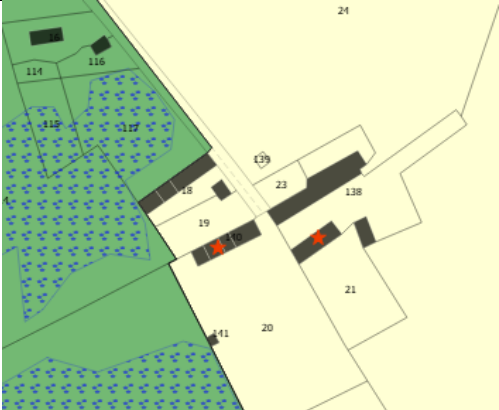
Photo du ou des bâtiments

A ground-level photograph of a stone building with a dark roof and a red door. The building is surrounded by lush green vegetation and trees. A blue mailbox is visible in the foreground on the right.

PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.65 – Commune de Saint-Marcouf-du-Rochy	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
	

2.3.24.59. Demande d'étoilage à Saint-Marcouf-du-Rochy

Commune : Saint-Marcouf-du-Rochy, lieu-dit « La Mare Blanche »	Localisation sur photo aérienne																			
Parcelle n°C140 et C138																				
Nombre de bâtiments : 2	Photo du ou des bâtiments																			
Critères d'analyse :																				
<table><tr><th>Critère</th><th>oui</th><th>non</th></tr><tr><td>Non soumis à un risque naturel important</td><td>X</td><td></td></tr><tr><td>Non situé dans un périmètre de réciprocity de 100 m d'une exploitation agricole</td><td>X</td><td></td></tr><tr><td>Dispose des réseaux</td><td>X</td><td></td></tr><tr><td>Présente des murs porteurs</td><td>X</td><td></td></tr><tr><td>Emprise au sol ou surface de plancher mobilisable > 50 m²</td><td>X</td><td></td></tr></table>	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			
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																				

PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.65 – Commune de Saint-Marcouf-du-Rochy	
<i>Règlement actuel (extrait)</i>	<i>Règlement proposé (extrait)</i>
	

2.3.24.60. Demande d'étoilage à Saint-Marcouf-du-Rochy

Commune : Saint-Marcouf-du-Rochy, lieu-dit « Ferme du Neufbourg »

Parcelle n°A208, 237 et 238 (devenues A256, 260 et 262)

Nombre de bâtiments : 3 dont 2 avec intérêt architectural et 1 sans intérêt architectural

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 (3 bâtiments sont déjà étoilés au PLUi en vigueur)



Photo du ou des bâtiments



PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.65 – Commune de Saint-Marcouf-du-Rochy

Règlement actuel (extrait)



Règlement proposé (extrait)



2.3.24.61. Demande d'étoilage à Saint-Pierre du Mont

Commune : Saint-Pierre-du-Mont, lieu-dit « Les Gots »

Parcelle n°B60 et 58

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	

Exploitation agricole qui a cessé son activité

Décision : demande d'étoilage retenue

Localisation sur photo aérienne

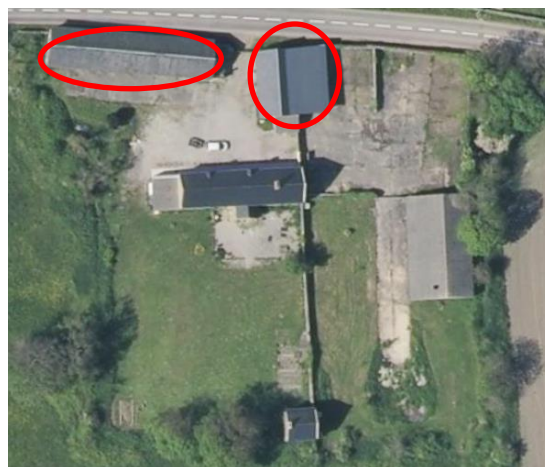


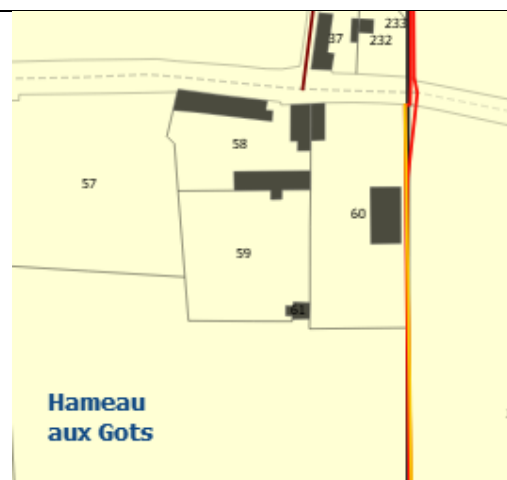
Photo du ou des bâtiments



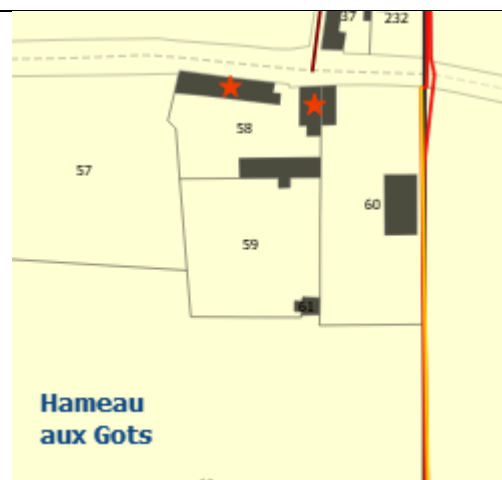
PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.66 – Commune de Saint-Pierre-du-Mont

Règlement actuel (extrait)



Règlement proposé (extrait)



2.3.24.62. Demande d'étoilage à Vouilly

Commune : Vouilly, lieu-dit « Prêreville »

Parcelle n°ZH38

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

Localisation sur photo aérienne

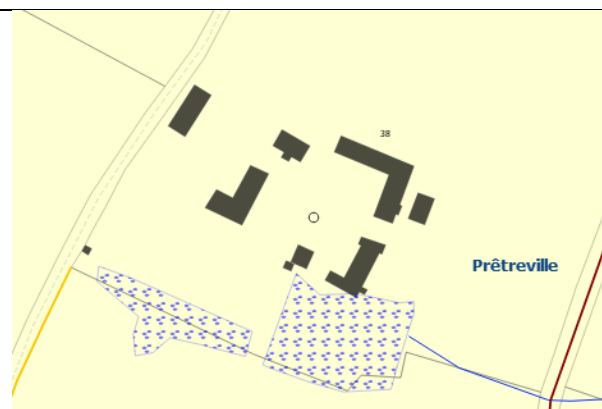
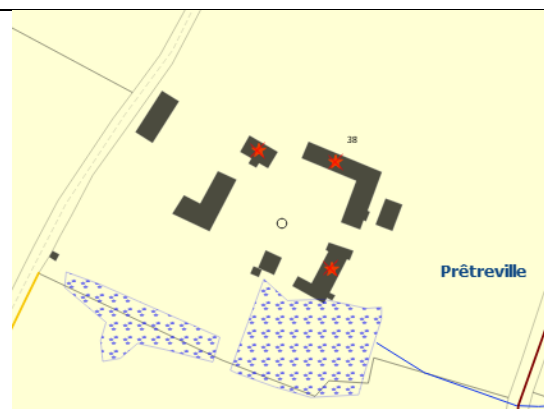


Photo du ou des bâtiments



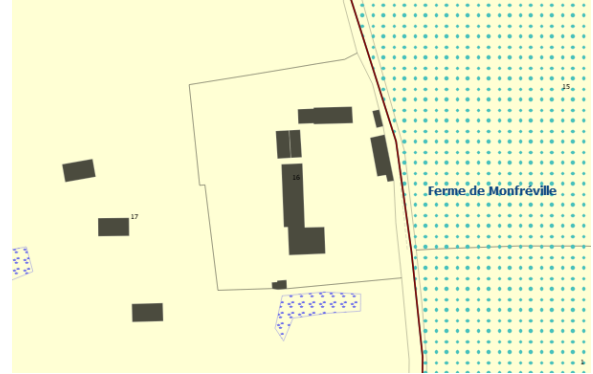
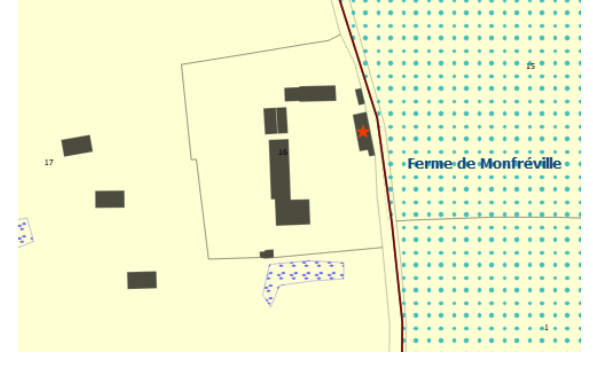
PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.67 – Commune de Vouilly

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

2.3.24.63. Demande d'étoilage à Vouilly

Commune : Vouilly, lieu-dit « La Ferme de Monfréville »			Localisation sur photo aérienne
Parcelle n°ZC16			
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			Photo du ou des bâtiments
			

PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.67 – Commune de Vouilly	
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)
	

➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omaha Intercom souhaite préserver le bâti situé en zone rurale, en particulier celui présentant un intérêt architectural, ceci afin de garder une dynamique à la vie rurale. Par ailleurs, dans un contexte de limitation de la consommation foncière, il est important de pouvoir (re)mobiliser le bâti existant. C'est pourquoi, Isigny-Omaha Intercom a souhaité répondre favorablement aux demandes de changement de destination.
Incidences	Ce projet n'entraînera pas de consommation foncière supplémentaire, mais induira des pertes de surfaces d'épandage pour les exploitants agricoles. Par ailleurs, ce projet aura une incidence positive sur le patrimoine bâti rural, car il permettra de le préserver et de le valoriser. On précisera qu'il ne sera ajouté qu'1,8 bâtiment par commune historique (69 communes), ce qui représente au final une faible part de bâtiments supplémentaires étoilés.
Mesures	La localisation d'une grande partie des demandes d'étoilage à proximité d'autres habitations, permettra de limiter les pertes de surfaces d'épandage.

2.4. ADAPTER LES OAP

2.4.1. Modification de l'OAP thématique « Echéancier d'urbanisation des zones AU »

- Zones concernées : Secteurs 1AUb, 1AUbsr et 1AUh
- Justifications

L'OAP thématique « Echéancier d'urbanisation des zones AU » définit des modalités d'urbanisation pour :

- Les communes multisites,
- Les communes disposant de grandes zones à urbaniser,
- Les communes rurales secondaires disposant de zones 1AUh.

A) Les communes multisites

Une des conditions d'urbanisation qui s'applique à ces sites est que l'urbanisation d'une seconde zone AU d'une commune ne peut s'effectuer que si la première zone AU ouverte à l'urbanisation d'une même commune ait été urbanisée aux deux-tiers. Cette condition bloque les « secondes zones AU », alors que des projets sont prêts à y être déposés et contribuent à alimenter une spéculation financière sur les terrains concernés. Les élus et les services instructeurs éprouvent ainsi une difficulté dans l'application de cette condition, et notamment sur la comptabilisation des PC délivrés. C'est pourquoi, il est proposé de modifier cette condition : pour être ouvertes à l'urbanisation, les zones 1AU ne seront plus conditionnées à l'urbanisation des 2/3 de la première zone partie à l'urbanisation, mais feront l'objet d'un phasage dans le temps sans condition d'urbanisation des autres zones 1AU.

Il est alors nécessaire d'établir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation de chaque zone notamment pour les communes multisites. Il est proposé une temporalité d'ouverture à l'urbanisation selon 3 années :

- 2024 : à l'approbation de la modification n°3,
- 2027 : année intermédiaire,
- 2030 : période de révision du PLUi.

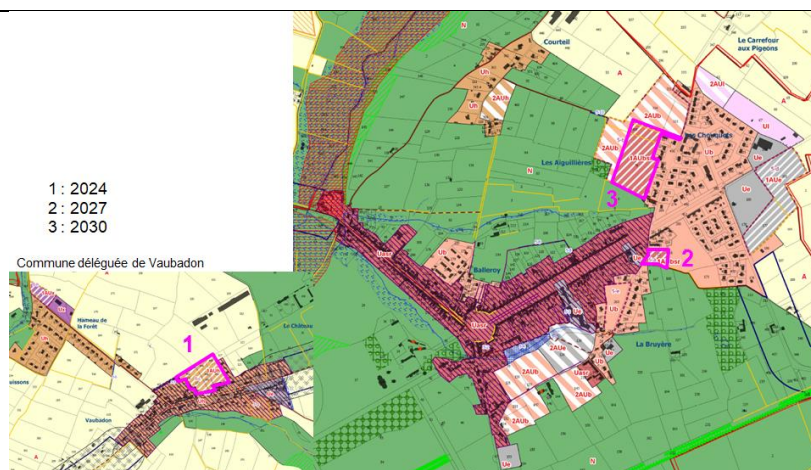
Isigny-Omaha Intercom a fixé les 3 dates dans son échéancier « multisites » (2024, 2027, 2030) dans la perspective d'une révision de son PLUi sur une période allant de 2028 à 2030, en accord avec le SCoT, afin d'être conforme avec les dispositions de la Loi Climat et Résilience, et notamment les objectifs de Zéro Artificialisation Nette.

A noter qu'à l'horizon 2030, pour les secteurs non encore urbanisés, c'est le PLUi révisé qui redéfinira d'une part les possibilités d'urbanisation des zones, et d'autre part leur phasage dans le temps.

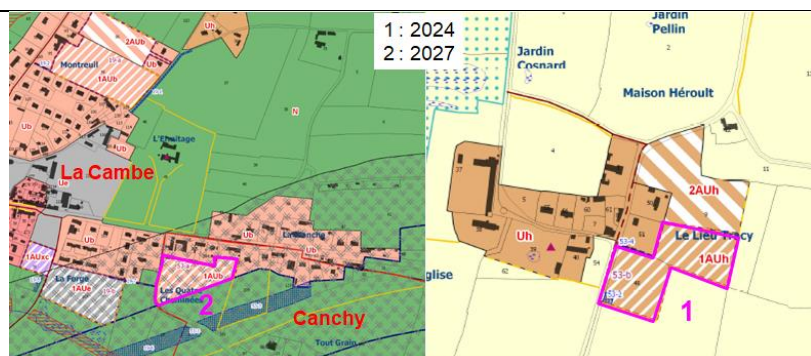
Les extraits de plan de zonage ci-dessous permettent d'identifier les secteurs de chaque commune multisite, avec le phasage envisagé. Cet échéancier a été élaboré en concertation avec les communes concernées.

Balleroy-sur-Drôme

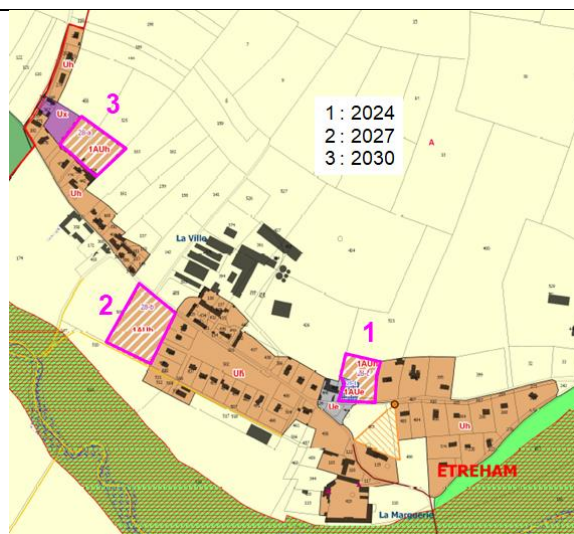
Trois secteurs 1AUb ou 1AUh sont présents. Il sera donné la priorité (2024) au site de la commune déléguée de Vaubadon (site 5-c) pour lequel il existe un CU opérationnel.

**Canchy**

Deux secteurs 1AUb ou 1AUh sont présents. Il sera donné priorité au site 53-b situé dans le bourg de Canchy, pour lequel une des parcelles est prête à être mise en vente pour son aménagement.

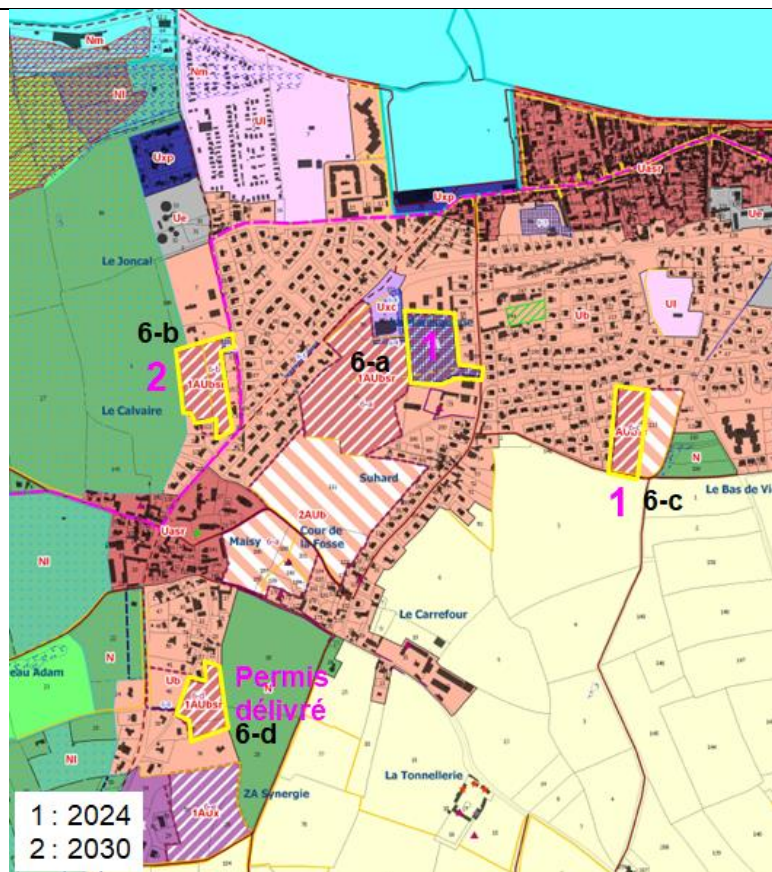
**Etreham**

La commune dispose de 3 secteurs 1AUh. Il sera donné priorité (2024) au secteur 28-c qui est le plus proche du centre historique, puis 2027 pour le site 28-b et 2030 pour le site 28-a (en s'éloignant du centre historique)



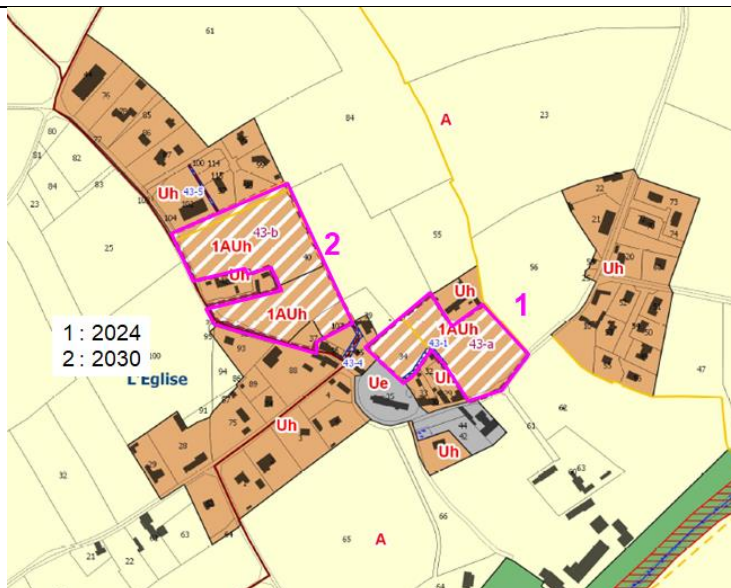
Grandcamp-Maisy

La commune dispose de 4 secteurs 1AUbsr dont le site 6-d qui a déjà fait l'objet d'un permis délivré. Le grand secteur 1AUbsr compris dans le site 6-a sera transformé en 1AUI (voir point de modification n°2.3.4). La partie maintenue en 1AUbsr de ce site 6-a (partie Est) fait l'objet d'un projet de résidence service sénior pour lequel un avant-projet a été porté à la connaissance de la mairie. Par ailleurs, le site 6-c fait également l'objet d'un projet, en attente d'être déposé dans l'attente du remplissage des 2/3 du site 6-d. Compte-tenu de la typologie différente de ces 2 projets (site 6-a et 6-c), ces deux sites seront mis à urbaniser en priorité (2024). Le site 6-b (aucun projet connu) ne pourra être urbanisé qu'à partir de 2030.



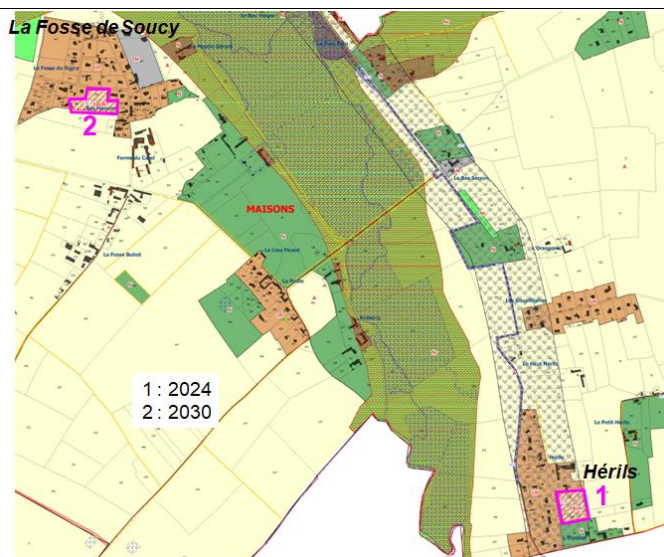
Litteau

La commune dispose de 2 secteurs 1AUh. Il sera donné priorité (2024) au secteur 43-a qui est le plus proche du centre historique, puis 2030 pour le site 43-b.

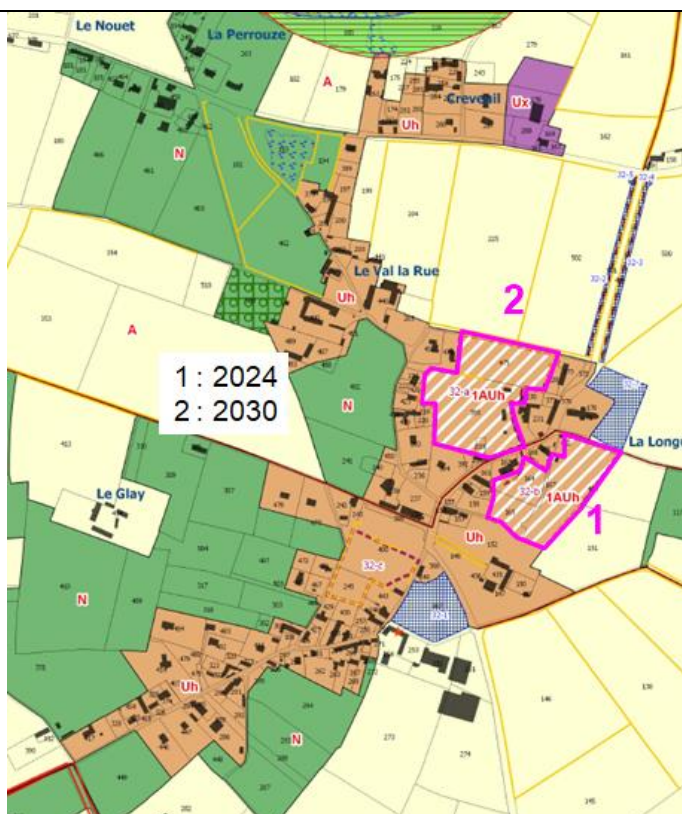


Maisons

La commune dispose de 2 secteurs 1AUh. Il sera donné priorité (2024) au secteur 31-b (pour lequel il existe un porteur de projet), puis 2030 pour le site 31-a.

**Mandeville-en-Bessin**

La commune dispose de 2 secteurs 1AUh. Il sera donné priorité (2024) au secteur 32-b, puis 2030 pour le site 32-a.

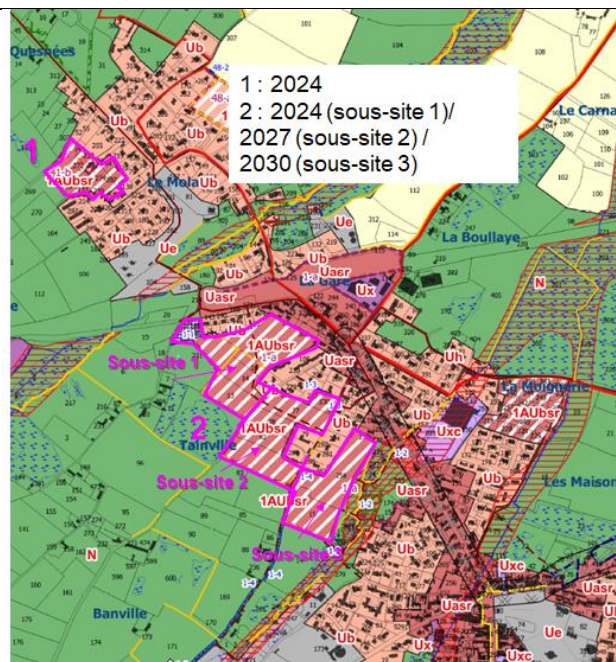


Le Molay-Littry

La commune dispose de 3 secteurs 1AUbsr, dont celui de La Moignerie qui est déjà aménagé et qui sort donc de l'échéancier.

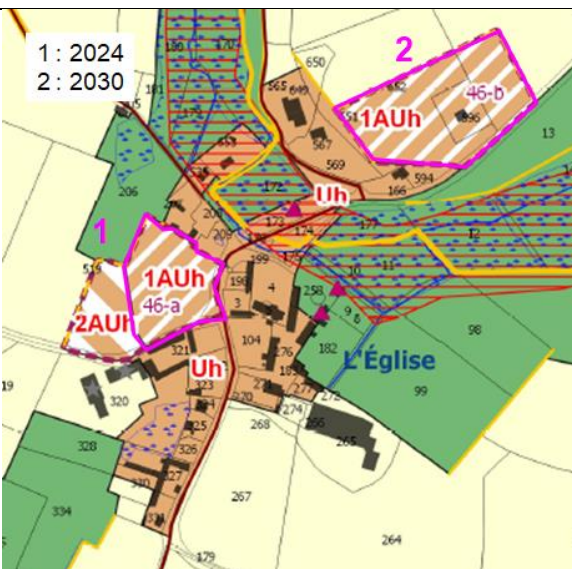
Il sera donné priorité (2024) au secteur 1-b (site le plus au Nord) pour lequel un projet devrait être déposé prochainement. Le site 1a sera échelonné de la façon suivante :

- Sous-site 1 : 2024
- Sous-site 2 : 2027
- Sous-site 3 : 2030.



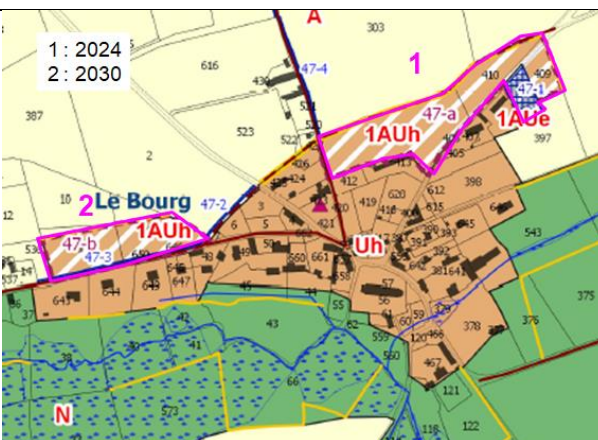
Planquery

La commune dispose de 2 secteurs 1AUh. Il sera donné priorité (2024) au secteur 46-a (le plus proche du centre historique), puis 2030 pour le site 46-b.



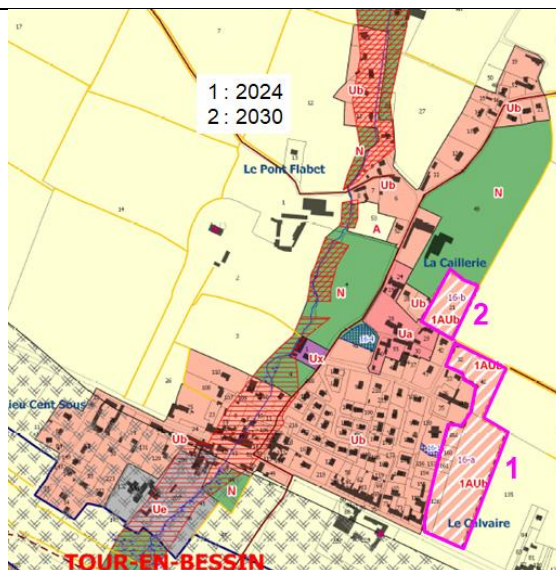
Sallen

La commune dispose de 2 secteurs 1AUh. Il sera donné priorité (2024) au secteur 47-a, puis 2030 pour le site 47-b.



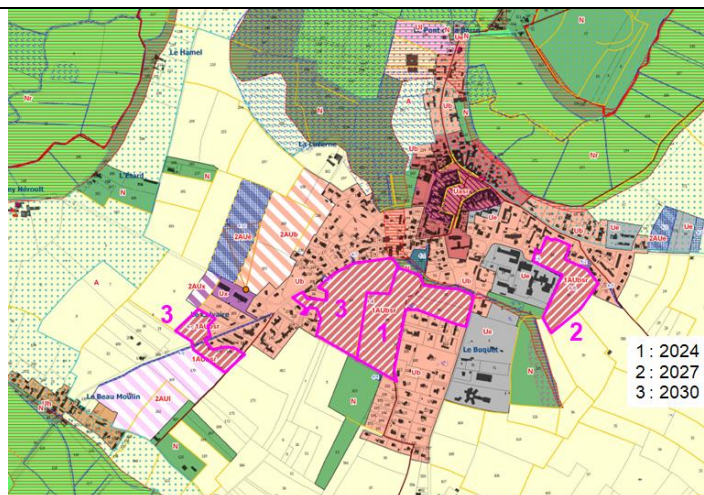
Tour-en-Bessin

La commune dispose de 2 secteurs 1AUb. Il sera donné priorité (2024) au secteur 16-a, puis 2030 pour le site 16-b.

**Trévières**

La commune dispose de 3 secteurs 1AUbsr.

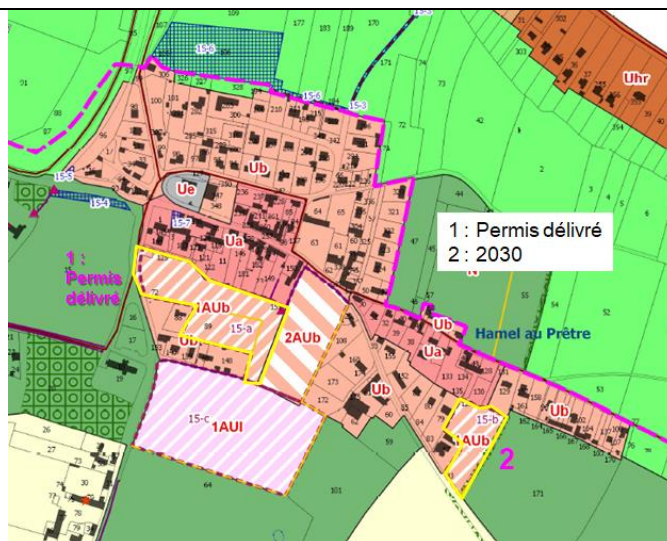
Le secteur 1AUbsr situé au centre du bourg (site 4-a) sera divisé en deux compte-tenu de sa grandeur (9,5 ha). Il sera donné priorité (2024) à la partie Est du site 4-a. Le site 4-b (proche des établissements scolaires) sera urbanisable à partir de 2027 (projet en cours d'élaboration), et les sites 4-a (partie Ouest) et 4-c seront urbanisables à partir de 2030 (absence de projet).

**Vierville-sur-Mer**

La commune dispose de 2 secteurs 1AUb.

Le site 15-a a déjà fait l'objet d'un permis délivré.

L'urbanisation du site 15-b sera portée à l'échéance 2030.



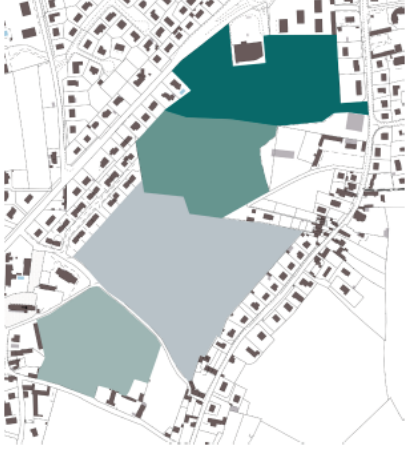
Ces phasages sont synthétisés dans le tableau suivant, qui sera reporté dans l'OAP thématique.

Communes concernées	site concerné (numéro OAP)	phasage
Balleroy-sur-Drôme	5-a	2027
	5-b	2030
	5-c	2024
Canchy	53-a	2027
	53-b	2024
Etreham	28-a	2030
	28-b	2027
	28-c	2024
Formigny	7-a, secteur au Sud de la Rue de Longueville	Permis délivré
Formigny	7-a, secteur au Nord de la Rue de Longueville	2030
Grandcamp-Maisy	6-a	2024
	6-b	2030
	6-c	2024
	6-d	Permis délivré
Litteau	43-a	2024
	43-b	2030
Maisons	31-a	2030
	31-b	2024
Mandeville-en-Bessin	32-a	2030
	32-b	2024
Le Molay-Littry	1a : sous-site 1	2024
	1a : sous-site 2	2027
	1a : sous-site 3	2030
	1-b	2024
Planquery	46-a	2024
	46-b	2030
Sallen	47-a	2024
	47-b	2030
Tour-en-Bessin	16-a	2024
	16-b	2030
Trévières	4-a partie Est (parcelles 94, 95 et 96)	2024
	4-a partie Ouest (parcelles 93 et 180)	2030
	4-b	2027
	4-c	2030
Vierville-sur-Mer	15-a	Permis délivré
	15-b	2030

Les 3 dates fixées dans cet échéancier « multisites » (2024, 2027, 2030) permettront d'étaler l'urbanisation que ce soit en commune pôle / associée ou commune rurale, dans un pas de temps allant jusqu'à 2030 correspondant à la date d'approbation de la révision envisagée par Isigny-Omaha Intercom au regard de la prise en compte de la Loi Climat et Résilience. On précisera que cet échéancier n'oblige en rien l'urbanisation de ces secteurs (qui sont du ressort de la volonté des propriétaires).

B) Les communes disposant de grandes zones à urbaniser

Le phasage des communes multisites entraîne la nécessité de modifier les modalités d'urbanisation pour les communes disposant de grandes zones à urbaniser, et notamment les communes suivantes :

Trévières Site 4-4 : Le phasage de ce site est supprimé de l'annexe 1 de l'OAP car il est remplacé par l'échéancier du tableau précédent.	Phase 1 Phase 1' L'urbanisation sera, dans un premier temps, ouverte à la zone correspondant à la phase 1 ou à la zone correspondant à la phase 1'. Dans tous les cas, la première des deux zones ouverte à l'urbanisation devra être couverte aux 2/3 de sa surface avant que l'autre zone ne soit elle-même ouverte à l'urbanisation 
Balleroy-sur-Drôme Site 5-b : Le phasage de ce site est supprimé de l'annexe 1 de l'OAP car les phases 2 et 3 de ce site correspondent à des zones 2AU pour lesquelles une procédure d'évolution du PLUi est nécessaire pour les rendre urbanisable. Le phasage s'applique de fait.	Phase 1 Phase 2 La phase d'urbanisation 2 sera ouverte quand la phase d'urbanisation 1 sera couverte aux 2/3 de sa surface. Phase 3 La phase d'urbanisation 3 sera ouverte quand les phases d'urbanisation 1 et 2 seront couvertes aux 2/3 de leur surface. 
Grandcamp-Maisy Site 6-a : le phasage de ce site est supprimé car : - D'une part le point de modification n°2.3.4 fait évoluer le zonage, en transformant une partie du secteur 1AUbsr en 1AUI - D'autre part, les phases 3 et 4 de ce site correspondent à des zones 2AU pour lesquelles une procédure d'évolution du PLUi est nécessaire pour les rendre urbanisable. Le phasage s'applique de fait.	Phase 1 (surface à titre indicatif) Phase 2 (surface à titre indicatif) La phase d'urbanisation 2 sera ouverte quand la phase d'urbanisation 1 sera couverte aux 2/3 de sa surface Phase 3 (surface à titre indicatif) La phase d'urbanisation 3 sera ouverte quand la phase d'urbanisation 2 sera couverte aux 2/3 de sa surface Phase 4 (surface à titre indicatif) La phase d'urbanisation 4 sera ouverte quand la phase d'urbanisation 3 sera couverte aux 2/3 de sa surface 

Formigny Site 7-a : le phasage de ce site est supprimé car la phase 1 de ce site dispose d'un permis délivré et que la suite logique d'urbanisation correspond à la phase 1'. Par ailleurs, la phase 2 correspond à une zone 2AU pour laquelle une procédure d'évolution du PLUi est nécessaire pour la rendre urbanisable. Le phasage s'applique de fait. Il est proposé d'ajouter ce site dans l'échéancier des communes multisites, en indiquant une échéance d'ouverture d'urbanisation à partir de 2030 pour la phase 1'.	 Phase 1 Phase 1' L'urbanisation sera, dans un premier temps, ouverte à la zone correspondant à la phase 1 ou à la zone correspondant à la phase 1'. Dans tous les cas, la première des deux zones ouverte à l'urbanisation devra être couverte aux 2/3 de sa surface avant que l'autre zone ne soit elle-même ouverte à l'urbanisation Phase 2 La phase 2 sera ouverte quand la phase d'urbanisation 1 sera couverte aux 2/3 de sa surface.
--	---

C) Les communes rurales secondaires disposant de zones 1AUh

Il est proposé de **supprimer les modalités d'urbanisation des zones 1AUh concernant les communes rurales secondaires**, qui ne concernaient que 10 communes pour un très faible nombre de logements à ouvrir en densification (environ 12 logements au total avec la condition de 10% de possibilités de densification identifiée dans le tissu urbain Uh) avant de pouvoir ouvrir les zones 1AUh, soit une très faible part de logements par rapport au projet global de logements prévu par le PADD (3517 logements).

En effet, la modalité d'urbanisation des zones 1AUh en commune rurale peut aller à l'encontre du développement des communes rurales et notamment de la garantie rurale de 1 ha fixée par la loi du 20/07/23, qui consiste à garantir à chaque commune une capacité de développement territorial de 1 hectare d'ici à 2031, à condition d'être couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document en tenant lieu, prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026. Ainsi, la suppression de cette modalité va dans le sens de cette garantie rurale.

En outre, certaines communes sont concernées par deux modalités d'urbanisation : celle des communes multisites et celle des communes rurales secondaires disposant de zones 1AUh. Il s'agit des communes d'Etreham, Maisons, Mandeville-en-Bessin, et Sallen. L'application de ces 2 modalités d'urbanisation en zone 1AUh complexifie leur ouverture à l'urbanisation car les modalités d'urbanisation des zones 1AUh pour les communes rurales secondaire est déjà difficile d'application et de gestion.

On précisera ici que la création d'une OAP multi-sectorielle « densité » (voir point de modification n°2.2.6) doit permettre de favoriser la division et la densification des espaces disponibles dans les grandes dents creuses au sein des zones Ua, Ub et Uh.

➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omahia Intercom souhaite faciliter l'échéancier d'urbanisation afin d'en simplifier son application. Après conseil pris auprès de la DDTM, la solution la plus simple a été de proposer une temporalité d'ouverture à l'urbanisation selon 3 années.
---	---

Incidences	Ce projet n'entraînera pas de consommation foncière supplémentaire, puisqu'il ne concerne que les zones projetées à urbaniser. La temporalité envisagée permettra d'étaler les projets d'urbanisme dans le temps, jusqu'à la révision du PLUi envisagée pour l'application du ZAN.
Mesures	Ce projet de modification ne nécessite pas de mesures particulières.

D) Synthèse

Le tableau ci-après récapitule les surfaces et les objectifs de logements :

Commune	Identifiant OAP	Nom du site	Surface à destination d'habitat (en ha)	Densité minimum (en nombre de logements / ha)	Objectif minimum de logements	Phasage habitat	Phasage au sein des grandes zones à urbaniser
Le Molay-Littry	1-a	La Gare du Molay-Littry	4	20	80	1AU : 2024	
			3,3	20	66	1AU : 2027	
			2,61	20	52	1AU : 2030	
	1-b	Le Molay-Littry	1,52	20	30	2027	
	1-c	ZA des Petits Carreaux	6,75	à destination d'activités	0		
	1-d	Les Ecoles	0,7	15	11	Uh	
Isigny-sur-Mer	2-a	Entre Pied de Poulain et Coudriaux	2,61	20	52	1AU	oui
	2-b	Le Grand Pré (Friche Lactalis)	2,8	à destination d'activités	0		
	2-c	Centre	0,8	20	16	Ub	
Osmanville	3-a	Le Bourg	2,6	15	39	1AU	oui
			1,5	15	22	2AU	
Trévières	4-a	Le Bourg (Centre)	5,3	15	143	1AU : 2024	
			4,2	15		1AU : 2030	
	4-b	Le Bourg (Est)	2,7	15	40	1AU : 2027	oui
	4-c	Le Beau Moulin	1,3	15	20	1AU : 2030	
	/	Ouest Trévières	5,6	15	84	2AU	
Balleroy-sur-Drôme	5-a	Balleroy - Le Bourg	0,4	15	6	1AU : 2027	
	5-b	Les Aiguillières	2,4	15	36	1AU : 2030	
			3,6	15	54	2AU	
	5-c	Vaubadon - Bourg	1,7	15	26	1AU : 2024	
	5-d	Les Chouquets	3	à destination d'équipements	0		
	5-e	Balleroy - Bourg (dent creuse)	1,1	15	17	Ub	
	5-f	Hameau Hardy	1,3	15	20	Uh	
	5-g	Vaubadon - Bourg (dent creuse)	0,7	15	11	Uh	
	5-h	Hameau de la Forêt	0,5	à destination d'activités	0		
	/	Hameau Courteil	1	15	15	2AUh	
	/	Sud bourg	4,5	15	68	2AUb	

Grandcamp-Maisy	6-a	Suhard	1,5	15	23	1AU : 2024	
	6-a	Suhard	4,2	à destination tourisme			
	6-a	Suhard	7,9	15	119	2AU	
	6-b	Le Joncal Sud	1,5	15	23	1AU : 2030	
	6-c	Le Noroit	1	15	31	1AU : 2024	
	6-c	Le Noroit	1,1	15		2AUb	
	6-d	Hameau Adam	1,7	15	26	Permis délivré	
	6-e	ZA Synergie	2,1	à destination d'activités	0		
Formigny (CD)	7-a	Le Bourg	5,1	12	61	Permis délivré	
	/	Le Bourg	1,9	12	23	2AUb	
	7-b	Zone d'Activités	4,2	à destination d'activités	0	1AU : 2030	
Le Tronquay	8-a	1AUb - La Tuilerie	4	12	48	2AUb	
	/	Sud-Est bourg	3	12	36	2AUb	
Géfosse-Fontenay	pas de site						
Lison	10-a	La Lande	1,1	12	14	1AUb	
Sainte-Marguerite d'Elle	11-a	Le Bourg	1,3	12	15	1AUb	
			0,8	12	10	2AUb	
	11-b	Les Vignettes	1	12	12	Ub	
	11-c	La Gare	0,9	15	14	Ub	
Sainte-Honorine des Pertes	12-a	Le Grand Hameau	1,27	12	15	1AUb	
Colleville-sur-Mer	13-a	Le Bourg	1,5	12	18	1AUb	
Saint-Laurent-sur- Mer	/	Le Bourg	3,8	12	46	2AUb	
Vierville-sur-Mer	15-a	Le Bourg (Sud)	1,3	12	16	Permis délivré	
			1	12	12	2AUb	
	15-b	Le Hamel au Prêtre	0,5	12	6	1AU : 2030	
	15-c	Le Bourg (Sud-2)	2,5	à destination de loisirs ou de tourisme			
Tour-en-Bessin	16-a	Le Calvaire (Est)	2,45	12	29	1AU : 2024	oui
	16-b	Le Calvaire (Nord)	0,6	12	7	1AU : 2030	
Cormolain	/	bourg Nord-Ouest	2	12	24	2AUb	
	/	bourg Nord-Est	1,8	12	22	2AUb	
Saint-Paul-du- Vernay	18-a	La Butte (Nord)	0,4	12	5	1AUb	
	/	Le bourg	3,2	12	38	2AUb	
La Cambe	19-a	Montreuil	1,7	12	20	1AUb	
			0,9	12	11	2AUb	
	19-b	La Forge	1,7	à destination d'activités et d'équipements			
	19-c	Rue de Toville	0,5	à destination d'activités			
Aignerville (CD)	20-a	Normanville	1	10	10	1AUh	
	/	La Grande Route	2,5	10	25	2AUh	
Asnières-en- Bessin	21-a	Le Temple (Nord)	0,34	10	3	1AUh	
	/	Le Temple	0,5	10	5	2AUh	

Bernesq	22-a	La Chapelle (Sud)	0,6	10	29	1AUh	
			2,3	10	23	2AUh	
Blay	23-a	Le Bourg	0,44	10	4	1AUh	
Bricqueville	24-a	Les Taillepieds	0,37	10	4	1AUh	
	/	Les Taillepieds	1,2	10	12	2AUh	
Colombières	25-a	Le Bourg (Sud)	0,38	10	4	1AUh	
Crouay	26-a	Le Mont Flambé	0,7	10		1AUh	
	26-b	Lieu Pley	1,7	à destination d'activités			
Ecrammeville (CD)	27-a	Le Loup Pendu	1,4	10	14	1AUh	
Etréham	28-a	La Ville (Nord)	0,6	10	6	1AU : 2030	
	28-b	La Ville (Sud)	0,9	10	9	1AU : 2027	
	28-c	Le Haut du Val	0,35	10	4	1AU : 2024	
La Folie	29-a	Le Bourg	1	10	10	1AUh	
Louvières (CD)	pas de site						
Maisons	31-a	Bas Maisons	0,8	10	8	1AU : 2030	
	31-b	L'Etoquet	0,8	10	8	1AU : 2024	
Mandeville-en-Bessin	32-a	L'Eglise (Nord)	1,9	10	19	1AU : 2030	
	32-b	L'Eglise (Est)	1,4	10	14	1AU : 2024	
	32-c	L'Eglise (Centre)	0,6	10	6	Uh	
Mosles	33-a	L'Eglise	0,3	10	3	1AUh	
	/	Est bourg	0,4	10	4	2AUh	
	/	Ouest bourg	2,6	10	26	2AUh	
	/	La Cour Souveraine Nord	0,4	10	4	2AUh	
	/	La Cour Souveraine Sud	0,7	10	7	2AUh	
Saint-Martin de Blagny	34-a	l'Eglise	0,6	10	7	1AUh	
Surrain	35-a	Le Bourg (Nord)	0,5	10	5	Uh	
	35-b	Le Bourg (Sud)	0,8	10	8	1AUh	
			1,3	10	13	2AUh	
Rubercy	36-a	La Fosse	1,6	10	16	1AUh	
Russy (CD)	/	Hameau Gros Ouest	0,4	10	4	2AUh	
	/	Hameau Gros Est	0,4	10	4	2AUh	
Cahagnolles	pas de site						
Castillon	39-a	Le Bourg	0,55	10	6	1AUh	
Foulognes	pas de site						
La Bazoque	41-a	Le Bourg	2,1	10	21	1AUh	oui
Le Breuil-en-Bessin	42-a	Impasse du Jardin Mathieu	0,7	10	7	Ub	
Litteau	43-a	L'Eglise (Sud)	1,1	10	11	1AU : 2024	
	43-b	L'Eglise (Nord)	1,9	10	19	1AU : 2030	
Montfiquet	pas de site						
Noron-la-Poterie	45-a	Lieu Harel	1,1	10	11	Uh	
	/	bourg Nord	1	10	10	2AUh	
	/	bourg Ouest	1,8	10	18	2AUh	
	/	bourg Sud	0,8	10	8	2AUh	
Planquerry	46-a	L'Eglise (Centre)	0,8	10	8	1AU : 2024	
			0,5	10	5	2AUh	
	46-b	L'Eglise (Nord)	1,4	10	14	1AU : 2030	
Sallen	47-a	Le Bourg (Est)	1,45	10	15	1AU : 2024	
	47-b	Le Bourg (Ouest)	0,8	10	8	1AU : 2030	

Saon	48-a	La Plaise	1,45	10	15	1AUb	
Saonnet	49-a	Les Vases	0,6	10	6	Uh	
Sainte-Honorine de Ducs	50-a	Le Bourg	0,6	10	6	1AUh	
Tournières	51-a	Le Bourg	1,2	10	12	1AUh	
	/	Le Lieu Hué	1,1	10	11	2AUh	
Trungy	pas de site						
Canchy	53-a	Les Quatres Cheminées	1	10	10	1AU : 2027	
	53-b	Le Lieu Tracy	2,5	10	25	1AU : 2024	
	/	Le Lieu Tracy	1,3	10	13	2AUh	
Cardonville	54-a	Le Bourg	0,8	10	8	1AUh	
Cartigny-L'Epinay	/	L'Eglise	1	10	10	2AUh	
Castilly (CD)	56-a	Rue des Landes	0,6	10	6	Uh	
	56-b	Les Landes de Rosey	0,6	10	6	Uh	
Cricqueville-en-Bessin	pas de site						
Deux-Jumeaux	58-a	Le Bourg	0,6	10	6	1AUh	
	/	Le Bourg	0,3	10	3	2AUh	
Englesqueville-la-Percée	pas de site						
Les Oubeaux (CD)	60-a	Hameau du Guerrier	0,5	10	5	Uh	
	/	Hameau de la Croix	1,3	10	13	2AUh	
Longueville	61-a	Herbage de la Taque	1	10	10	1AUh	
Monfréville	/	L'Eglise	1	10	10	2AUh	
Neuilly-la-Forêt (CD)	63-a	Le Bourg	0,9	10	9	1AUh	
	/	Le Bourg	1,2	10	12	2AUh	
Saint-Germain du Pert	/	Le Bourg	1,5	10	15	2AUh	
Saint-Marcouf du Rochy	/	L'Eglise	0,7	10	7	2AUh	
Saint-Pierre du Mont	pas de site						
Vouilly (CD)	/	Mairie de Vouilly	1,6	10	16	2AUh	
	/	L'Eglise	0,9	10	9	2AUh	

Le tableau ci-dessous synthétise le phasage d'urbanisation par type de secteur :

Phasage / secteurs	Surface (en ha)
permis délivré	8,1
Zones U disposant d'OAP	11,7
1AU 2024	24,35
1AU 2027	9,82
1AU 2030	24,71
1AU sans phasage	31,21
2AU	76,3
	186,19

2.4.2. Ajout d'une OAP multi-sectorielle « densité »

On se reportera au point de modification n°2.2.7 pour avoir le détail de cette OAP.

➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Le règlement écrit en vigueur du PLUi, réglemente expressément la densité en secteur Ua, Ub et Uh pour les unités foncières de plus de 1500 m² non concernés par des OAP. Mais cela n'est pas permis, la densité devant être encadrée uniquement par des règles liées à la forme urbaine dans le règlement écrit. Il était donc nécessaire de supprimer ce point de règlement, tout en trouvant une solution pour imposer une densité de constructions pour les petits espaces disponibles (supérieurs à 1500 m² et inférieurs à 5000 m²) au sein des zones urbaines, ceux-ci ne faisant pas l'objet d'OAP. Ces espaces ont en effet une importance dans une politique générale de densification et de limitation de la consommation foncière. C'est pourquoi, il a été choisi de réaliser une OAP « densité » dédiée à ces espaces. Cette OAP doit permettre de favoriser en lots des unités foncières comprises entre 1500 et 5000 m².
Incidences	Les espaces identifiés ne concernent que des espaces disponibles au sein de de la zone urbaine. Cette modification va favoriser la densification et donc limiter la consommation foncière future.
Mesures	La nature de ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.4.3. Suppression d'OAP

Suite à la modification n°2, des zones 1AU ont été supprimées à Louvières et Englesqueville-la-Percée, mais les OAP réalisées pour ces secteurs ne l'ont pas été de la pièce n°3 du dossier de PLU. Il s'agit d'une erreur matérielle.

Les OAP identifiées 30-a (Louvières) et 59-a (Englesqueville-la-Percée) sont donc supprimées de la pièce n°3.

➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Il s'agissait ici de corriger une erreur matérielle suite à la modification n°2 du PLUi.
Incidences	La nature de ce point de modification n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	La nature de ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

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

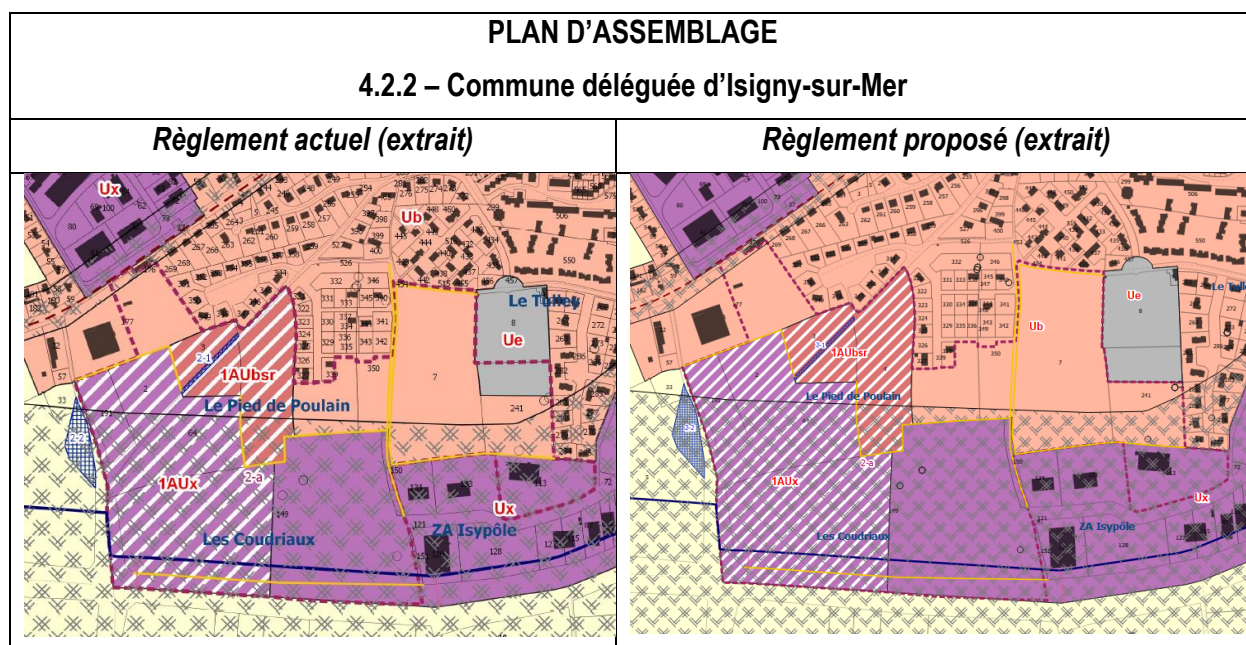
➤ Zones concernées : Secteur Ue

➤ Justifications

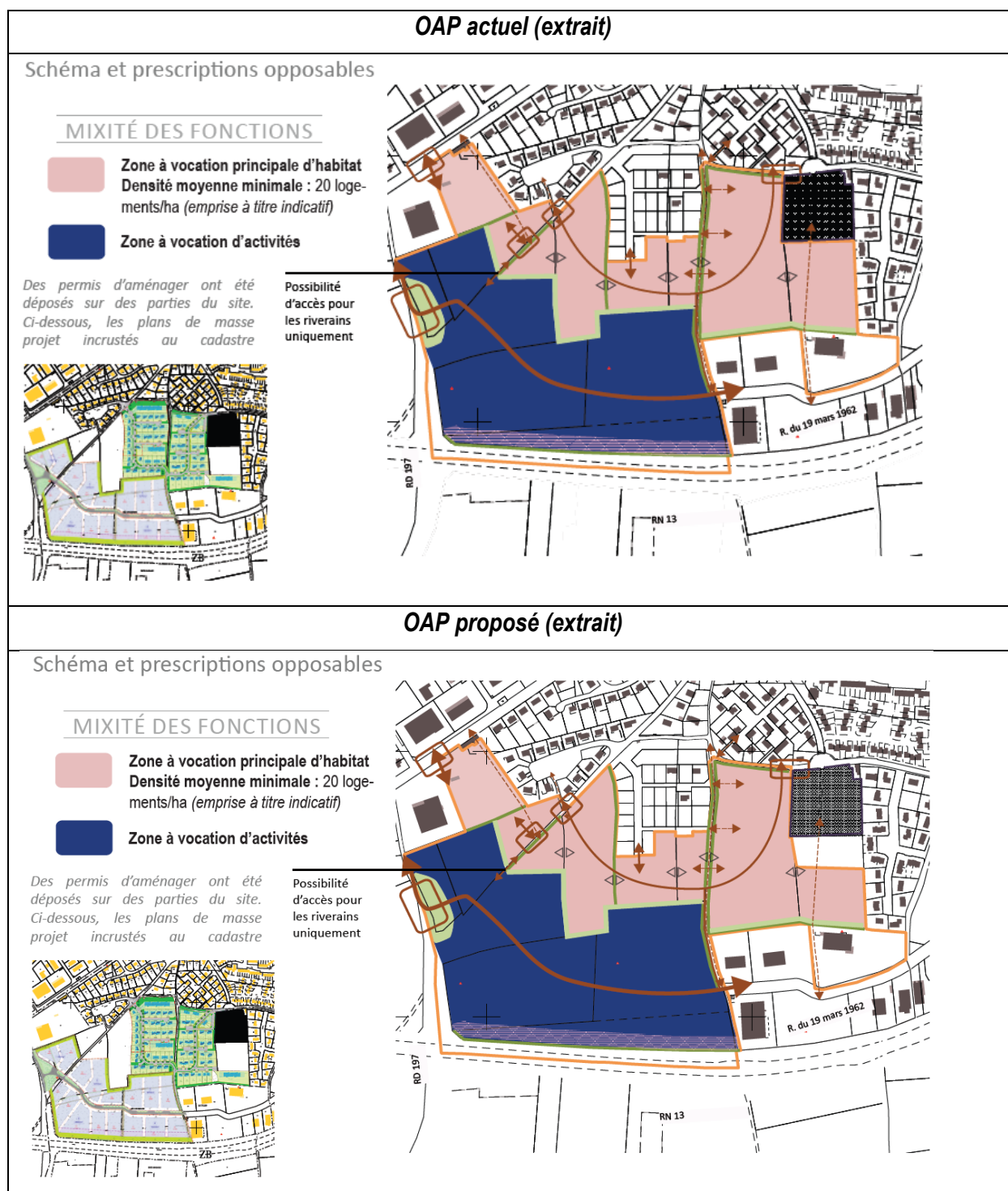
Un grand secteur d'OAP (n°2-a) a été délimité au-Sud-Ouest du bourg de la commune déléguée d'Isigny-sur-Mer. Il existe une incohérence concernant la délimitation de ce secteur sur le plan de zonage car il intègre une partie de zone Ue destinée à l'extension du cimetière, alors que le schéma opposable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

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

➤ Proposition de modification du règlement graphique



➤ Proposition de modification de l'OAP 2-a



➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Il s'agissait ici de corriger une erreur matérielle.
Incidences	La nature de ce point de modification n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	La nature de ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

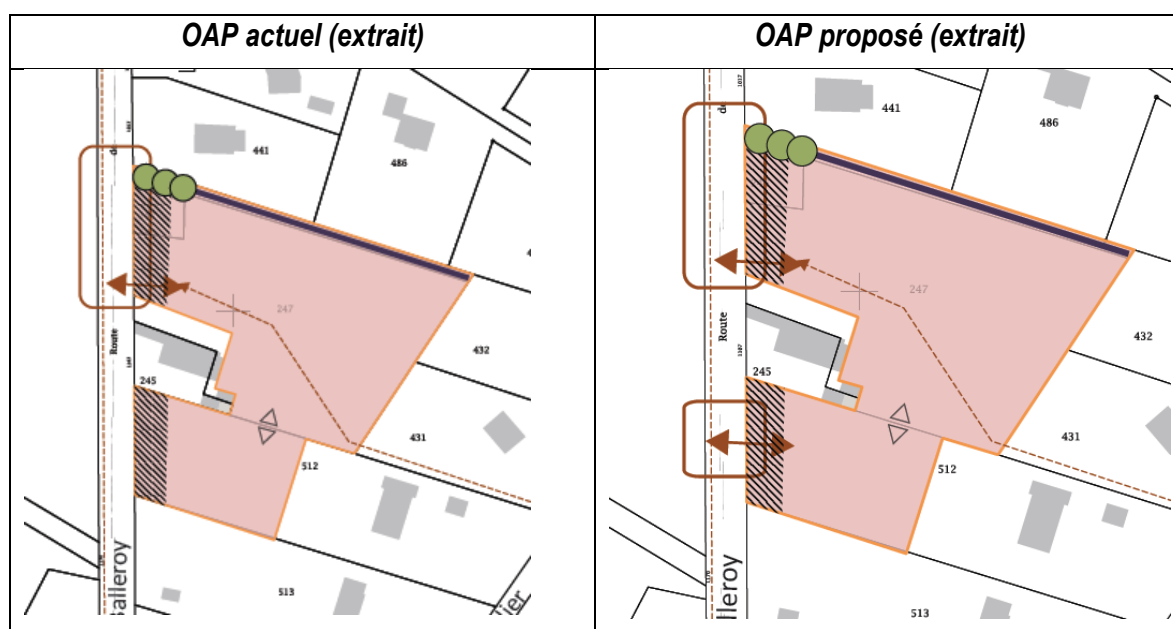
2.4.5. Modification de l'OAP 1-d au Molay-Littry

➤ Zones concernées : Secteur Ue

➤ Justifications

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

➤ Proposition de modification de l'OAP



➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Isigny-Omaha Intercom souhaite ajuster l'OAP d'un secteur qui présente à la fois des problématiques d'urbanisation liées à son accès et des problématiques de sécurité. C'est pourquoi, il était nécessaire d'apporter des modifications à cette OAP.
Incidences	La nature de ce point de modification n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	La nature de ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.4.6. Création d'une OAP 6-f à Grandcamp-Maisy

- Zones concernées : Secteur Ub
- Justifications

Lors de l'enquête publique, une requête a été déposée pour la parcelle AV244 à Grandcamp-Maisy (lieu-dit de La Maresquerie), en secteur Ub au PLUi. Cette parcelle, qui appartient à la mairie, va faire l'objet d'une division.

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

Isigny-Omaha Intercom souhaite accéder à cette demande, d'autant plus qu'un immeuble voisin présente déjà 4 niveaux (parcelle AV245). Afin d'éviter un pastillage d'une zone Uasr au sein d'une zone Ub, et afin de tenir compte de problème d'accès véhicules et de faciliter la liaison à un parc arboré, il est proposé de réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur pour rendre possible ce projet qui participe à l'intérêt général.



Localisation du projet sur le plan de zonage



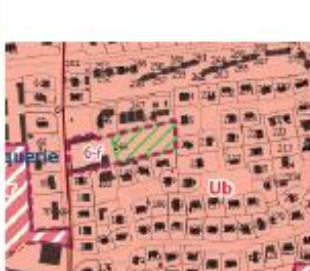
Bâtiment à détruire



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

➤ Proposition de l'OAP

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,5 ha

ZONAGE : Ub

OCCUPATION DU SITE : Bâtiments, square et prairie arborée

CONSTATS & PARTICULARITÉS : La cour bâtie, en surplomb de la rue du Petit Maisy (différence de niveau supérieure à 2m), accueille 3 bâtiments: la salle communale "La Maresquerie", de qualité architecturale et deux bâtiments vacants depuis plusieurs années dont une maison dégradée par la mérule.

L'abord immédiat de la salle communale est traité en square mais celui-ci n'est pas utilisé du fait que la parcelle est clôturée.

Dans le prolongement de cet ensemble, il y a une prairie ceinte de haut mur calcaire et comptant une douzaine d'arbres remarquables.

La rue du Petit Maisy est une rue-route en demande d'aménagement et qui offre une vue intéressante sur la mer.

ENJEUX : La densification de la parcelle en cohérence avec le voisinage (ombres portées, traitement des limites) et le paysage (vue sur mer, r. du Petit Maisy, protection des arbres).

L'ouverture d'un espace (square et prairie) au public.

ASSAINISSEMENT : Collectif



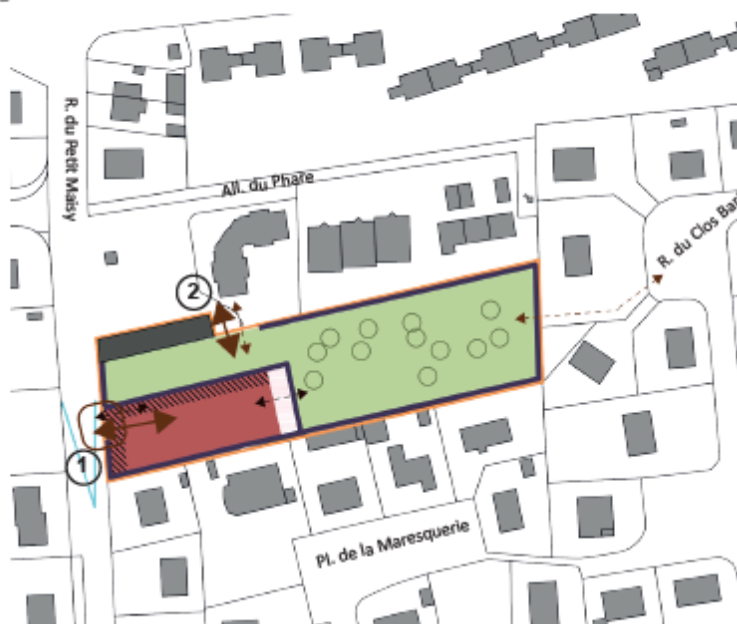
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION selon l'article R151.6 du CU

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

 Zone à vocation principale d'habitat
Densité: 65 logts/ha minimum (soit 9 logements) avec un nombre de 20 logements maximum du fait de la capacité en stationnement limitée sur le site (35 places maximum en envisageant du parking en RDC)

 Salle communale de la Maresquerie, salle de convivialité



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

-  Accès véhicule à double sens (emprise et emplacement à titre indicatif)
-  Carrefour à sécuriser (emprise et emplacement à titre indicatif)
-  Liaison douce publique (tracé et emprise à titre indicatif)
-  Liaison douce en relation avec l'opération d'habitat (tracé et emprise à titre indicatif)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Parc public (emprise et emplacement à titre indicatif)
-  Arbres majestueux (marronniers, érables, charmes...) à préserver au titre de la Loi Paysage
-  Zone non constructible (emprise et emplacement à titre indicatif)
-  Frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace public (emprise et emplacement à titre indicatif). La hauteur des potentielles constructions y est limitée.
-  Fenêtre sur la mer (emprise et emplacement à titre indicatif)
-  Mur à conserver/ restaurer et mur qualitatif à construire en limite du site et entre les entités "habitat" et parc. La limite entre le projet d'habitat et le parc pourra prendre la forme d'une haie.

L'opération d'habitat sera connectée (en 1), en double sens, à la rue du Petit Maisy. L'aménagement de cet accès répondra aux règles de sécurité. Les abords seront traités qualitativement en accompagnement de la vue sur mer que donne à voir la rue du petit Maisy. Pour cela, la limite des potentielles constructions en alignement sur rue sera limitée R+1, à l'instar de la construction existante.

Pour limiter les ombres portées sur le jardin au Sud de la Salle de la Maresquerie, sur une largeur de 4m minimum, la hauteur de la ou des construction sera limitée à 3.50m à l'égout ou acrotère.

Par ailleurs, la ou les constructions auront une hauteur maximum de R+3.

Un parc, comprenant le square de la Maresquerie et la prairie arborée, offrira un véritable poumon vert aux riverains et autres Grancopais. Une bande non aedificandi de 5m, à compter de la limite avec le parc arboré, est mise en place pour préserver le système racinaire de l'arbre le plus affleurant à cette limite mais aussi pour garder une certaine distance (minimum 10m) entre ce même arbre et la ou les constructions. Des connexions douces permettront de fréquenter aisément le parc pour les Grancopais depuis le parking de l'Allée du Phare et la rue du Clos Baril.

Des connexions douces (privatives, ou non) seront également aménagées à l'attention de l'opération d'habitat notamment pour relier le parc. L'accès véhicules (en 2) sera réservé aux PMR et services techniques.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, si possible par infiltration. En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux pluviales devront être stockées et gérées par un débit de fuite limité.

➤ Analyse de la modification

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Le projet va permettre de créer de nouveaux logements au sein de la zone urbaine, sans qu'il y ait consommation d'espace, et qui permettra d'accueillir de nouveaux résidents, dont des jeunes ménages. Pour éviter de retoucher le règlement écrit (en créant une zone Uasr par exemple) et compte tenu de différentes problématiques (accès, hauteur) à l'aménagement de la parcelle, il a été privilégié d'y instaurer une OAP afin de bien encadrer l'aménagement de ce secteur.
Incidences	La nature de ce point de modification n'induit pas d'incidences particulières.
Mesures	La nature de ce point de modification n'induit pas la mise en place de mesures.

2.5. MODIFICATIONS LIEES AUX EMPLACEMENTS RESERVES

Différentes modifications du zonage et des OAP évoquées précédemment concernent des emplacements réservés qui sont :

- La suppression de l'emplacement réservé n°6-2 à Grandcamp-Maisy, afin de permettre un projet de résidence service seniors ;
- La réduction d'une partie de l'emplacement réservé n°6.3 à Grandcamp-Maisy : la réalisation de stationnement sera intégrée à l'OAP pour être à la charge du porteur de projet de résidence de tourisme ;
- La suppression de l'emplacement réservé n°57-4 à Cricqueville-en-Bessin : le projet d'antenne de l'office de tourisme est abandonné ;
- La suppression de l'emplacement réservé n°33-1 à Mosles : l'élargissement de voirie a été réalisée sur une emprise inférieure située sur le talus appartenant à la commune ;
- La création d'un emplacement réservé n°14-8 à Saint-Laurent-sur-Mer : il s'agit de créer un accès vers une parcelle qui deviendra à terme un parking ;
- La réduction de l'emplacement réservé n°16-4 à Tour-en-Bessin : le projet de parking est moins grand que prévu ;
- La suppression de l'emplacement réservé n°44-1 à Montfiquet : le projet de réserve incendie étant devenu caduc, la commune souhaite supprimer l'emplacement réservé ;
- La suppression de l'emplacement réservé n°45-4 à Noron-la-Poterie : il s'agit d'un chemin d'accès privé à une habitation ;
- La création d'un emplacement réservé n°65-1 à Saint-Marcouf-du-Rochy pour un aménagement autour de la mairie.

Ces modifications peuvent entraîner la modification de la numérotation des emplacements réservés de la commune concernée.

Les plans de zonage seront modifiés en conséquence, ainsi que le tableau des emplacements réservés inclus dans le règlement écrit (Titre 2, chapitre A.8.7 « Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme »).

Suite à ces modifications, les emplacements réservés totaliseront une surface de 44,59 ha contre 45,68 ha au PLUi en vigueur (évolution de -1,09 ha).

- Proposition de modification du règlement écrit

Règlement actuel (extraits)

Commune/ Commune délégée	Secteur IOI	Numéro général ER	ID de l'ER	Libellé	Bénéficiaire	Surface en m²	Linéaire en m
Grandcamp- Maisy	Ouest	6	6-1	Extension cimetière et aménagement entrée de ville	Commune de Grandcamp-Maisy	13747	0
			6-2	Réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux (s'appuyant sur des financements de type PLA1, PLUS, PLS) ou d'accès sociale (pour bénéficiaires de PAS ou PTZ)	Commune de Grandcamp-Maisy	14700	0
			6-3	Création d'un espace vert	Commune de Grandcamp-Maisy	4488	0
			6-4	Desserte d'une nouvelle zone d'urbanisation et réalisation de stationnement	Commune de Grandcamp-Maisy	1760	0
			6-5	Élargissement d'un trottoir pour aménagement d'une liaison douce sécurisée le long de l'avenue Damecour	Commune de Grandcamp-Maisy	400	95
			6-6	Création d'un accès et desserte réseaux	Commune de Grandcamp-Maisy	733	0
			6-7	Création d'un cheminement doux	Isigny-Omah Intercom	1806	360
			6-8	Création d'un cheminement doux	Commune de Grandcamp-Maisy	193	48
Saint-Laurent- sur-Mer	Nord	14	14-1	Extension du cimetière	Commune de Saint Laurent-sur-Mer	1074	0
			14-2	Cheminement à créer	Isigny-Omah Intercom	596	151
			14-3	Aménagement de carrefour	Commune de Saint Laurent-sur-Mer	764	76
			14-4	Création d'un parking paysager	Isigny-Omah Intercom	2871	0
			14-5	Création d'un parking paysager	Isigny-Omah Intercom	9496	0
			14-6	Création d'un parking paysager	Isigny-Omah Intercom	1770	0
			14-7	Création d'un parking paysager	Isigny-Omah Intercom	8230	0
Tour-en-Bessin	Nord	16	16-1	Création d'un accès	Commune de Tour-en-Bessin	323	0
			16-2	Cheminement à créer	Isigny-Omah Intercom	809	149
			16-3	Cheminement à créer	Isigny-Omah Intercom	3733	655
			16-4	Création d'un parking paysager	Commune de Tour-en-Bessin	1595	0
Mosles	Nord	33	33-1	Élargissement du virage	Commune de Mosles	96	34
Montfiquet	Sud	44	44-1	Réserve incendie	Commune de Montfiquet	360	0
Noron-la-Poterie	Sud	45	45-1	Élargissement de voirie - largeur 2 m	Commune de Noron-la-Poterie	101	50
			45-2	Création de voirie - largeur 7 m	Commune de Noron-la-Poterie	458	64
			45-3	Aménagement de cheminement doux - connexion entre le Chemin du Luxembourg et le Chemin de la Source aux Yeux	Isigny-Omah Intercom	1063	266
			45-4	Création d'un cheminement doux	Commune de Noron-la-Poterie	547	80
			45-5	Stationnement paysager et/ou enherbé	Commune de Noron-la-Poterie	1397	142
Cricqueville-en- Bessin	Ouest	57	57-1	Liaison avec véloroute	Isigny-Omah Intercom	1404	467
			57-2	Création d'un cheminement doux et d'une défense incendie	Commune de Cricqueville-en-Bessin	400	33
			57-3	Création d'un cheminement doux	Commune de Cricqueville-en-Bessin	715	132
			57-4	Antenne office de tourisme	Isigny-Omah Intercom	4169	0
			57-5	Parking - sécurisation de carrefour et élargissement de voirie	Commune de Cricqueville-en-Bessin	1333	0
Saint-Marcouf- du-Rochy	Ouest	65		NEANT			

Règlement proposé (extraits)

Commune/ Commune délégée	Secteur IOI	Numéro général ER	ID de l'ER	Libellé	Bénéficiaire	Surface en m²	Linéaire en m
Grandcamp- Maisy	Ouest	6	6-1	Extension cimetière et aménagement entrée de ville	Commune de Grandcamp-Maisy	13747	0
			6-2	Réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux (s'appuyant sur des financements de type PLA1, PLUS, PLS) ou d'accès sociale (pour bénéficiaires de PAS ou PTZ)	Commune de Grandcamp-Maisy	14700	0
			6-3	Création d'un espace vert	Commune de Grandcamp-Maisy	4488	0
			6-4	Desserte d'une nouvelle zone d'urbanisation et réalisation de stationnement	Commune de Grandcamp-Maisy	1760	0
			6-5	Élargissement d'un trottoir pour aménagement d'une liaison douce sécurisée le long de l'avenue Damecour	Commune de Grandcamp-Maisy	400	95
			6-6	Création d'un accès et desserte réseaux	Commune de Grandcamp-Maisy	733	0
			6-7	Création d'un cheminement doux	Isigny-Omah Intercom	1806	360
			6-8	Création d'un cheminement doux	Commune de Grandcamp-Maisy	193	48
Saint-Laurent- sur-Mer	Nord	14	14-1	Extension du cimetière	Commune de Saint Laurent-sur-Mer	1074	0
			14-2	Cheminement à créer	Isigny-Omah Intercom	596	151
			14-3	Aménagement de carrefour	Commune de Saint Laurent-sur-Mer	764	76
			14-4	Création d'un parking paysager	Isigny-Omah Intercom	2871	0
			14-5	Création d'un parking paysager	Isigny-Omah Intercom	9496	0
			14-6	Création d'un parking paysager	Isigny-Omah Intercom	1770	0
			14-7	Création d'un parking paysager	Isigny-Omah Intercom	8230	0
Tour-en-Bessin	Nord	16	16-1	Création d'un accès	Commune de Tour-en-Bessin	323	0
			16-2	Cheminement à créer	Isigny-Omah Intercom	809	149
			16-3	Cheminement à créer	Isigny-Omah Intercom	3733	655
			16-4	Création d'un parking paysager	Commune de Tour-en-Bessin	1595	0
Mosles	Nord	33	33-1	Élargissement du virage	Commune de Mosles	96	34
Montfiquet	Sud	44	44-1	Réserve incendie	Commune de Montfiquet	360	0
Noron-la-Poterie	Sud	45	45-1	Élargissement de voirie - largeur 2 m	Commune de Noron-la-Poterie	101	50
			45-2	Création de voirie - largeur 7 m	Commune de Noron-la-Poterie	458	64
			45-3	Aménagement de cheminement doux - connexion entre le Chemin du Luxembourg et le Chemin de la Source aux Yeux	Isigny-Omah Intercom	1063	266
			45-4	Création d'un cheminement doux	Commune de Noron-la-Poterie	547	80
			45-5	Stationnement paysager et/ou enherbé	Commune de Noron-la-Poterie	1397	142
Cricqueville-en- Bessin	Ouest	57	57-1	Liaison avec véloroute	Isigny-Omah Intercom	1404	467
			57-2	Création d'un cheminement doux et d'une défense incendie	Commune de Cricqueville-en-Bessin	400	33
			57-3	Création d'un cheminement doux	Commune de Cricqueville-en-Bessin	715	132
			57-4	Antenne office de tourisme	Isigny-Omah Intercom	4169	0
			57-5	Parking - sécurisation de carrefour et élargissement de voirie	Commune de Cricqueville-en-Bessin	1333	0
Saint-Marcouf- du-Rochy	Ouest	65	65-1	Aménagement autour de la mairie	Commune de Saint-Marcouf-du-Rochy	7320	0

2.6. MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION, PARTIE 4

2.6.1. Généralités

Le PLUi a fait l'objet d'une évaluation environnementale, dont les justifications ont été apportées dans la partie 1.4 du rapport de présentation. Les modifications du PLUi induisent des modifications de cette évaluation environnementale. C'est pourquoi la pièce 1.4 du rapport de présentation est actualisée en fonction des modifications précédentes (modifications n°1 et 2 incluses).

De plus, des modifications d'ordre général ont été apportées pour prendre en compte les avis des Personnes Publiques Associées suite à leur consultation. Ces avis sont intégrés :

- Soit directement dans les points de modification du présent dossier de modification ;
- Soit directement dans la pièce 1.4 du rapport de présentation.

2.6.2. Remarques de la MRAE

La MRAE a émis différentes remarques à la suite de la consultation du projet de modification n°3 du PLUi d'Isigny-Omaha-Intercom. Ces avis et les réponses apportées à ceux-ci sont présentés ci-après.

Avis concernant la qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

➤ Remarque de la MRAE

« Le dossier transmis comporte une notice de présentation, l'actualisation du rapport de présentation valant évaluation environnementale établi pour l'élaboration du PLUi, ainsi que le projet de règlement écrit modifié.

L'avis de l'autorité environnementale n° 2019-3347 du 8 janvier 2020 sur le PLUi d'Isigny-Omaha Intercom ainsi que l'avis n° 2022-4358 du 28 avril 2022 portant sur la modification n° 1 du PLUi, en tant qu'ils contenaient des recommandations, auraient nécessité d'être joints au dossier pour une bonne information du public. Les recommandations portaient principalement sur une prise en compte insuffisante des incidences des projets de PLUi et de modification n° 1 sur l'eau, les sols et le climat. Plus précisément, 80 % des logements à construire permis par le projet de PLUi étaient situés dans des secteurs où la ressource en eau est insuffisante. Par ailleurs, la trajectoire d'artificialisation des sols n'exprimait aucune inflexion par rapport aux années passées contrairement aux objectifs nationaux visant à interrompre l'artificialisation nette des sols d'ici à l'horizon 2050 et à la réduire de moitié d'ici 2030, par rapport aux dix dernières années. L'autorité environnementale soulignait également la nécessité de réexaminer la localisation des zones ouvertes à l'urbanisation, dispersées sur le territoire intercommunal, et de mieux prendre en compte les conséquences du changement climatique et l'adaptation du territoire à ce changement.

Compte tenu des assouplissements des règles de constructibilité en zones N et A envisagés dans le cadre du présent projet de modification n° 3, l'autorité environnementale considère que plusieurs des recommandations qu'elle a formulées dans ses avis du 8 janvier 2020 et du 28 avril 2022 sont d'autant plus d'actualité.

L'analyse des potentielles incidences notables de la mise en œuvre de la modification n° 3 du PLUi d'Isigny-Omaha Intercom sur l'ensemble des composantes environnementales est insuffisante dans le dossier. Ces incidences, tant temporaires que permanentes, directes, indirectes ou résiduelles, et cumulées avec celles des précédentes modifications du PLUi et d'autres plans connus, doivent être mieux évaluées et prises en compte.

L'autorité environnementale recommande d'évaluer et de prendre en compte plus précisément les potentielles incidences de la mise en œuvre de la modification n°3 du PLUi d'Isigny-Omaha Intercom sur l'environnement, qu'elles soient temporaires ou permanentes, directes ou indirectes, résiduelles, ou cumulées avec les précédentes modifications du PLUi.

Les motifs pour lesquels les évolutions du PLUi ont été retenues ne sont pas détaillés dans le dossier. Pour l'autorité environnementale, le présent projet de modification n° 3 n'apparaît pas justifié, au-delà de la seule réponse à des besoins particuliers.

En outre, aucune mesure visant à éviter, réduire et éventuellement compenser les impacts de la mise en œuvre du projet de modification n° 3 du PLUi n'est présentée par l'intercommunalité. La définition de la séquence éviter – réduire – compenser (ERC) est renvoyée aux projets d'aménagement dont la réalisation est rendue possible par le projet de PLUi modifié, alors même que certains projets sont envisagés dans des secteurs présentant des enjeux d'ores et déjà identifiés comme forts en termes de biodiversité.

L'autorité environnementale recommande de mieux justifier les motifs pour lesquels les évolutions du PLUi ont été retenues, et de définir, dès l'élaboration de la modification du document d'urbanisme en vigueur, les mesures d'évitement et de réduction qui s'imposent. »

➤ Réponses apportées par Isigny-Omaha Intercom

Des modifications ont été apportées aux pièces du PLUi entre son arrêt et son approbation, pour tenir compte :

- des remarques des communes,
- des remarques des PPA (dont MRAE),
- des observations faites lors de l'enquête publique.

Ces modifications ont induit une évolution du PLUi dont les principales modifications ont été les suivantes :

- des compléments de justification apportés dans le rapport de présentation, notamment pour tenir compte des recommandations de la MRAE (adaptation au changement climatique...);
- des modifications de zonage ayant abouti à :
 - la suppression de 60,1 ha de zones 1AU (toute destination confondue)
 - l'ajout de 34,9 ha de zones 2AU (toute destination confondue)
 - l'ajout de 1,9 ha de zones Urbaines (toute destination confondue)
 - à un total de 22,2 ha revenus en zones Agricole ou Naturelle
- une analyse approfondie des besoins futurs en eau potable, faisant apparaître que les syndicats disposent de ressources suffisantes pour subvenir à leurs besoins pour l'urbanisation des dents creuses et des zones 1AU, mais des difficultés pouvant apparaître en période de pointe pour l'urbanisation des zones 2AU. Cette analyse a induit différentes modifications dont :
 - la transformation de zones 1AU en 2AU
 - la modification du règlement écrit pour préciser que l'urbanisation ou l'ouverture à l'urbanisation des zones U ou 1AU soumises à de OAP sont conditionnées à l'accord du syndicat d'alimentation en eau potable concerné.

- Les zonages d'assainissement réalisés en parallèle de la procédure de PLUi ont été pris en compte
- ...

Ce rapport a ensuite été actualisé pour tenir compte de la modification n°1 et des différentes remarques des PPA (incluant celles de la MRAE) et de l'enquête publique. Le chapitre « Analyse de l'état initial de l'environnement » du rapport de présentation (pièce n°1.4) avait notamment été complété pour intégrer de nouvelles données.

Pour la présente modification, certains points nécessitent une analyse plus poussée, notamment en ce qui concerne les principales modifications en termes de zonage.

La transformation de 0,26 ha de zone Naturelle en d'autres zones (principalement en zone A) est négligeable par rapport à la totalité de la zone Naturelle après modification (21884 ha). Cette diminution de zone N équivaut à une évolution d'environ -0,001%.

Concernant plus précisément les STECAL, les impacts des projets de STECAL les plus importants en termes de surface ont été examinés sur plusieurs critères :

Concernant le projet d'extension de STECAL NI à Cahagnolles sur une superficie de 1,87 ha de zone A :

Consommation d'espaces	Ce projet ne concerne qu'une très faible superficie, représentant 0,005% de la zone A, et aura donc un très faible impact sur la consommation d'espace. On précisera ici que le projet d'extension a été diminué de 2 ha après discussion avec le porteur de projet, afin de limiter la consommation d'espaces.
Artificialisation des sols	La très grande majorité du projet restera en herbe (sauf local sanitaire et éventuellement accès). Le projet aura un très faible impact sur l'artificialisation des sols.
Alimentation en eau potable	Le projet entraînera une augmentation de la consommation en eau potable. Le syndicat de Balleroy, qui alimente le secteur de Cahagnolles, dispose d'une ressource en eau suffisante pour alimenter les futurs besoins du camping.
Réseaux d'assainissement	Les eaux usées issues de ce projet seront envoyées vers l'installation d'assainissement individuel du camping qui sera adaptée en fonction du projet
Déplacements	Les plages du Débarquement font l'objet d'une fréquentation touristique en augmentation, apportant des difficultés à leur accueil dans de bonnes conditions. Le projet d'extension du camping de Cahagnolles est une solution face à l'évolution de cette fréquentation.

Concernant le projet d'extension de STECAL Nm à Gefosse-Fontenay sur une superficie de 0,15 ha de secteur Nr :

Consommation d'espaces	Ce projet ne concerne qu'une très faible superficie (1500 m²), représentant une réduction de 0,0023% de la zone Nr, et aura donc un très faible impact sur la consommation d'espace.
Artificialisation des sols	Le projet aura un très faible impact sur l'artificialisation des sols compte-tenu de sa faible superficie.
Alimentation en eau potable	Le projet n'entraînera pas une augmentation de la consommation en eau potable, car le projet sera raccordé à l'eau de mer.
Réseaux d'assainissement	En termes de réseau, le projet sera essentiellement constitué d'un réseau d'eau de mer.

Faune flore	Le projet est situé dans les sites d'intérêt environnemental suivants : - Zone Spéciale de Conservation « Marais du Cotentin et du Bessin – Baie des Veys » - Zone de Protection Spéciale « Basses vallées du Cotentin et Baie des Veys » - ZNIEFF de type 1 « Baie des Veys » - ZNIEFF de type 2 « Marais du Cotentin et du Bessin » A noter que la base conchylicole est elle aussi entièrement située dans les deux sites Natura 2000 et ZNIEFF. La diminution de la zone Nr sur 1500 m² permettra de limiter les éventuels effets sur les habitats Natura 2000. Le projet fera l'objet de l'élaboration d'un dossier intégrant toutes les études préalables et les autorisations nécessaires à sa réalisation, intégrant d'éventuelles mesures ERC liés aux habitats Natura 2000.
--------------------	--

Concernant le projet de centre équestre au Tronquay, nécessitant la transformation de 1,87 ha de zone N en zone A :

- Ce projet ne concerne qu'une très faible superficie, représentant 0,012% de la zone N.
- les zones humides indiquées sur le plan de zonage ne seront pas détruites car :
 - o Elles correspondent à un étang pour celles situées sur les parcelles 189 et 668 ;
 - o Elles seront conservées en herbage pour celles situées sur les parcelles 165 et 181.

Concernant la **création d'un emplacement réservé de 0,73 ha en zone N à Saint-Marcouf du Rochy**, qui concerne un projet d'aménagement autour de la mairie (afin d'une part de permettre le retournement des bus de façon sécurisée (présence d'un arrêt de bus) et d'autre part de créer un belvédère et des petits aménagements récréatifs) :

- Le projet d'aménagement se donne pour objectif de maintenir un cadre verdoyant en réalisant des espaces enherbés et en plantant des arbres.

Le projet de modification n°3 du PLUi entraîne globalement une très faible évolution de zonage à l'échelle du territoire intercommunal, induisant ainsi un très faible impact sur l'environnement et la santé humaine. Globalement, le projet de modification n°3 voit la surface totale de zone N diminuer de 0,26 ha au profit de la zone agricole, soit 0,001% du total de la zone N.

Enfin l'OAP multisectorielle « densité » concernant les dents creuses d'une superficie comprise entre 1500 et 5000 m², doit permettre de favoriser la division en lots des unités foncières comprises entre 1500 et 5000 m², et ainsi la densification en zone U.

Afin de répondre aux recommandations de la MRAE demandant d'apporter des précisions concernant les motifs de la modification, ses incidences, et de définir des mesures d'évitement et de réduction, un tableau d'analyse a été ajouté pour chaque point de modification dans les chapitres précédents.

Avis sur les enjeux liés à la consommation d'espace et à l'artificialisation des sols**➤ Remarque de la MRAE**

« L'autorité environnementale rappelle les enjeux liés à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et à l'artificialisation des sols. En plus de réduire la surface des terres consacrées à la production alimentaire, elles affaiblissent les sols dans leurs différentes fonctionnalités et affectent notamment, par voie de conséquence, la biodiversité, le cycle et la qualité de l'eau, et contribuent au réchauffement climatique.

Le projet de modification n° 3 du PLUi prévoit l'assouplissement des règles d'urbanisme dans les zones naturelle et agricole (pages 6 à 37 de la notice de présentation). Tous ces assouplissements sont susceptibles de conduire notamment à une augmentation de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols et doivent être plus précisément évalués. Leurs impacts doivent notamment être examinés au regard de la sensibilité du territoire d'Isigny-Omaha Intercom au risque d'inondation, lequel sera aggravé par l'imperméabilisation des sols engendrée par les aménagements qui seront permis par le projet d'évolution du document d'urbanisme. Le territoire intercommunal est en effet concerné par de nombreux aléas liés à l'eau : inondations par débordement de cours d'eau, remontée de nappe phréatique, submersion marine, etc.

L'intercommunalité envisage par exemple de créer un secteur Aa dédié aux « activités économiques complémentaires à l'activité agricole » ; dans ce secteur, pour les activités de commerce et de services, « les constructions sont autorisées, sous réserve que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 35% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent » (p. 228 du règlement écrit modifié).

Dans les zones naturelle et agricole, le projet de modification du PLUi prévoit également d'autoriser les activités de « restauration » ou les « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sous réserve de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère des sites, de concerner des bâtiments présentant un intérêt architectural et identifiés précisément par une étoile dans le règlement graphique et d'avoir été validées par la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le dossier précise (p. 31 de la notice de présentation) que la modification n° 1 du PLUi a déjà modifié le règlement écrit pour « autoriser la sous-destination restauration » en zone N. Pour l'autorité environnementale, il est nécessaire d'analyser les incidences cumulées du projet de modification n° 3 avec celles des précédentes modifications du PLUi.

Le dossier n'analyse pas les impacts de la modification de l'OAP thématique « Échéancier d'urbanisation des zones AU » (p. 121 de la notice de présentation). L'intercommunalité prévoit ainsi de permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces en les classant en zone 1AU, sans condition d'un minimum d'occupation des autres zones et secteurs à urbaniser existants, ce qui risque d'entraîner un mitage des espaces aujourd'hui non urbanisés.

Le projet de modification n° 3 du PLUi d'Isigny-Omaha Intercom prévoit également d'augmenter les surfaces des zones urbaines sans présenter une analyse quantifiant précisément l'évolution envisagée du zonage en vigueur et sans justifier cette augmentation au regard notamment des enjeux de consommation d'espace et de préservation des sols précédemment mentionnés et du risque important d'inondation qui caractérise le territoire. Pour l'autorité environnementale, l'intercommunalité devrait articuler le présent projet de modification n° 3 du PLUi avec la modification en cours du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) de Normandie. L'autorité environnementale rappelle en effet que le Sraddet de Normandie est en cours de modification pour décliner l'objectif national de « zéro artificialisation nette » sur les différents territoires intercommunaux de la région. Les documents d'urbanismes devront être compatibles avec cette planification territoriale.

L'autorité environnementale recommande de justifier l'augmentation de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols au regard de la trajectoire à adopter pour contribuer à l'objectif d'une division par deux de l'artificialisation des sols à l'échéance de 2031. Elle recommande également de reconsidérer l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols permises par le projet de modification n° 3 du PLUi au regard du risque important d'inondation qui caractérise le territoire intercommunal. »

➤ Réponses apportées par Isigny-Omaha Intercom

On se reportera ici aux réponses apportées aux chapitres 2.3.24 (page 91), 2.6.2 (page 183) et 2.6.3 (pages 189 et 190).

Avis sur les enjeux liés à la biodiversité

➤ Remarque de la MRAE

Globalement, le projet de modification n° 3 présenté est susceptible d'impacter, par l'artificialisation supplémentaire des sols qu'elle permettra, les milieux naturels et en particulier les fonctionnalités écologiques des sols.

Dans le PLUi en vigueur, l'essentiel des sites naturels remarquables du territoire est préservé, notamment par leur classement en secteur Nr (naturel remarquable, quasiment inconstructible) ou N (naturel, à constructibilité fortement limitée).

Or, le projet de modification n° 3 du PLUi, qui prévoit notamment une diminution de la surface de la zone N, dans plusieurs localités du territoire intercommunal, aura pour conséquence de grever cette protection pour permettre le développement d'activités économiques. Le projet de modification n° 3 du PLUi conduit notamment à une fragmentation accrue des milieux naturels et amoindrit la préservation actuelle des milieux sensibles et remarquables du territoire sans que l'intercommunalité n'en ait évalué les incidences sur l'environnement et en particulier, sur la biodiversité, et n'ait cherché à les éviter, les réduire, voire les compenser.

Ainsi, les impacts de la création d'un emplacement réservé en secteur Nr à Saint-Laurent-sur-Mer entraînant une consommation de 7 650 m² pour la réalisation d'une portion de route (page 64 de la notice de présentation) ne sont pas analysés, notamment en termes de rupture de la trame écologique liée aux haies implantées à proximité immédiate de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type I « secteur d'Omaha Beach ». Il en est de même des impacts de la création d'un emplacement réservé en zone N à Saint-Marcouf du Rochy entraînant une consommation de 7 320 m² pour permettre la réalisation d'aménagements autour de la mairie (page 65 de la notice de présentation).

De même, l'intercommunalité minimise l'impact de la consommation de 1 500 m² en secteur Nr à Gefosse-Fontenay, pour permettre la réalisation d'une éclosierie et d'un laboratoire, dans le cadre d'un projet « de ferme aquacole de culture de macroalgues à terre en bassin » (page 41 de la notice de présentation) alors que ce secteur est concerné par des sites du réseau Natura 2000 (la zone de protection spéciale (ZPS) (FR2510046) « Basses vallées du Cotentin et Baie des Veys », la zone spéciale de conservation (ZSC) (FR2500088) « Marais du Cotentin et du Bessin – Baie des Veys », par la Znieff de type I « Baie des Veys » (FR250006494) et par la Znieff de type II « Marais du Cotentin et du Bessin » (FR250008148).

Enfin, l'impact du reclassement d'une superficie de 6,75 ha de la zone N en zone A afin de permettre l'implantation d'un élevage équin comprenant différentes installations (paddocks, boxes, herbages collectifs, écurie) sur la commune du Tronquay (page 46 de la notice de présentation) doit être justifié compte tenu notamment de la présence de zones humides.

L'autorité environnementale recommande de conduire une analyse approfondie des impacts de la mise en œuvre du projet de modification n°3 du PLUi sur la biodiversité et de définir les mesures d'évitement et de réduction qui s'imposent.

➤ Réponses apportées par Isigny-Omaha Intercom

Des réponses ont été apportées pour chaque point de modification mentionnée, dans le chapitre correspondant au point de modification.

2.6.3. La superficie des zones, secteurs et sous-secteurs

Les différentes modifications en termes de surface sont synthétisées dans le tableau ci-après :

Points de modification	Zones modifiées	Evolution surface (en ha)
n°2.3.1 à Cahagnolles	Zone A	-1,87 ha
	Secteur NI	+1,87 ha
n°2.3.2 à Gefosse-Fontenay	Secteur Nm	+0,15 ha
	Secteur Nr	-0,15 ha
n°2.3.3 à Etreham	Secteur NI	-0,49 ha
	Zone N	+0,49 ha
n°2.3.4 à Osmanville, Tour-en-Bessin, Cormolain, Surrain, Cahagnolles, Foulognes, La Bazoque, Tournières, Saint-Germain du Pert	Secteur Ax	-18,19 ha
	Secteur Aa	+18,55 ha
	Zone A	-0,36 ha
N°2.3.5 à Osmanville	Zone N	-0,12 ha
	Secteur NI	+0,12 ha
n°2.3.6 à Le Tronquay	Zone N	-2,13 ha
	Zone A	+2,13 ha
n°2.3.7 à Grandcamp-Maisy	Secteur 1AUbsr	-4,45 ha
	Secteur 1AUI	+4,14 ha
	Secteur Uxc	+0,31 ha
n°2.3.8 à Grandcamp-Maisy	Secteur Ux	-0,26 ha
	Secteur Ub	+0,26 ha
n°2.3.9 à Grandcamp-Maisy	Secteur Uasr	-0,36 ha
	Secteur Ub	+0,36 ha
n°2.3.10 à Isigny-sur-Mer	Secteur Ub	-0,16 ha
	Secteur Uxc	+0,16 ha
n°2.3.11 à Isigny-sur-Mer	Secteur Ue	-0,21 ha
	Secteur Uasr	+0,21 ha
n°2.3.12 à Isigny-sur-Mer	Secteur Ue	-1,45 ha
	Secteur Ub	+1,45 ha
n°2.3.13 à Isigny-sur-Mer	Secteur Ux	-0,26 ha
	Secteur Uasr	+0,26 ha
n°2.3.14 à Osmanville	Secteur Ub	-0,06 ha
	Secteur Ue	+0,06 ha
n°2.3.15 au Molay-Littry	Secteur Ux	-0,17 ha
	Secteur Uasr	+0,17 ha

Le bilan de l'évolution des surfaces de chaque zone est présenté ci-après :

Zones	Evolution des surfaces liées à la modification n°1
Uasr	+0,28 ha
Ua	/
Ub	+1,85 ha
Uh	/
Uhr	/
Uhs	/
Ue	-1,60 ha
UI	/
Ux	-0,69 ha
Uxc	+0,47 ha
Uxa	/
Uxp	/
Total zone urbaine	+0,31 ha
1AUb	/
1AUbsr	-4,45 ha
1AUe	/
1AUI	+4,14 ha
1AUx	/
1AUxc	/
1AUh	/
2AUb	/
2AUe	/
2AUx	/
2AUh	/
2AUI	/
Total zone à urbaniser	-0,31 ha
N	-1,76 ha
Nr	-0,15 ha
NI	+1,5 ha
Nm	+0,15 ha
Nx	/
Total zone naturelle	-0,26 ha
A	-0,1 ha
AI	/
Apr	/
Ax	-18,19 ha
Aa	+18,55 ha
Total zone agricole	+0,26 ha

Les modifications de zonage impliquent d'actualiser le tableau des superficies des zones et secteurs du chapitre D.2.2. du rapport de présentation. On précisera également que la modification n°3 induit la préservation de 620 m linéaire de haies supplémentaires au titre de l'article L.151-23 CU.

Tableau des superficies des zones et secteurs (PLUi de juillet 2023 (modification n°2)		Tableau des superficies des zones et secteurs (après modifications n°3)	
Secteur / Zone	Superficie	Secteur / Zone	Superficie
Uasr	101,76 hectares	Uasr	102,04 hectares
Ua	78,96 hectares	Ua	78,96 hectares
Ub	397,65 hectares	Ub	399,51 hectares
Uh	626,87 hectares	Uh	626,87 hectares
Uhr	14,29 hectares	Uhr	14,29 hectares
Uhs	20,44 hectares	Uhs	20,44 hectares
Ue	97,05 hectares	Ue	95,44 hectares
UI	33,04 hectares	UI	33,04 hectares
Ux	96,54 hectares	Ux	95,85 hectares
Uxc	10,08 hectares	Uxc	10,55 hectares
Uxa	2,40 hectares	Uxa	2,40 hectares
Uxp	2,38 hectares	Uxp	2,38 hectares
Total zone urbaine	1481,46 hectares	Total zone urbaine	1481,77 hectares
1AUb	20,23 hectares	1AUb	20,23 hectares
1AUbsr	42,22 hectares	1AUbsr	37,77 hectares
1AUe	8,18 hectares	1AUe	8,18 hectares
1AUI	2,47 hectares	1AUI	6,6 hectares
1AUx	23,43 hectares	1AUx	23,43 hectares
1AUxc	0,33 hectares	1AUxc	0,33 hectares
1AUh	34,54 hectares	1AUh	34,54 hectares
2AUb	46,74 hectares	2AUb	46,74 hectares
2AUe	7,50 hectares	2AUe	7,50 hectares
2AUx	4,2 hectares	2AUx	4,2 hectares
2AUh	33,04 hectares	2AUh	33,04 hectares
2AUI	9,01 hectares	2AUI	9,01 hectares
Total zone à urbaniser	231,89 hectares	Total zone à urbaniser	231,57 hectares
N	14960,78 hectares	N	14959,05 hectares
Nr	6519,85 hectares	Nr	6519,70 hectares
NI	170,03 hectares	NI	171,49 hectares
Nm	226,38 hectares	Nm	226,53 hectares
Nx	7,27 hectares	Nx	7,27 hectares
Total zone naturelle	21884,31 hectares	Total zone naturelle	21884,04 hectares
A	34984,63 hectares	A	34984,56 hectares
AI	40,74 hectares	AI	40,74 hectares
Apr	541,86 hectares	Apr	541,86 hectares
Ax	31,01 hectares	Ax	12,72 hectares
Aa	0 hectares	Aa	18,62 hectares
Total zone agricole	35598,24 hectares	Total zone agricole	35598,5 hectares
SUPERFICIE TOTALE	59195,90 hectares	SUPERFICIE TOTALE	59195,88 hectares

Concernant la remarque de la Chambre d'Agriculture évoquant le fait que l'identification de ces bâtiments constitue un gisement de nouveaux logements qui aurait dû s'accompagner d'une réduction des surfaces à urbaniser, il est nécessaire de comparer le PLUi approuvé de 2021 avec les évolutions de zonages liées aux différentes modifications et le nombre de logements qui en découlent.

Le tableau ci-après permet de comparer l'évolution du zonage en fonction des différentes modifications du PLUi (avant enquête publique de la modification n°3) :

	PLUi approuvé en 2021	Modification 1 approuvée	Modification 2 approuvé	Modification 3, arrêt	Différence arrêt modification n°3 / PLUi 2021
Uasr	105,35	101,76	101,76	102,04	-3,31
Ua	78,96	78,96	78,96	78,96	0
Ub	398,17	401,57	397,65	399,51	1,34
Uh	689,49	689,49	626,87	626,87	-62,62
Uhr	0	0	14,29	14,29	14,29
Uhs	0	0	20,44	20,44	20,44
Ue	97,05	97,05	97,05	95,44	-1,61
UI	38,1	38,1	33,04	33,04	-5,06
Ux	98,74	96,53	96,54	95,85	-2,89
Uxc	10,08	10,08	10,08	10,55	0,47
Uxa	0	2,4	2,4	2,4	2,4
Uxp	0	0	2,38	2,38	2,38
Total zone urbaine	1515,94	1515,94	1481,46	1481,77	-34,17
1AUb	20,23	20,23	20,23	20,23	0
1AUbsr	42,22	42,22	42,22	37,77	-4,45
1AUe	8,18	8,18	8,18	8,18	0
1AUI	2,47	2,47	2,47	6,6	4,13
1AUx	23,43	23,43	23,43	23,43	0
1AUxc	0,33	0,33	0,33	0,33	0
1AUh	35,84	35,84	34,54	34,54	-1,3
2AUb	46,75	46,75	46,74	46,74	-0,01
2AUe	7,5	7,5	7,5	7,5	0
2Aux	4,2	4,2	4,2	4,2	0
2AUh	34,04	34,04	33,04	33,04	-1
2AUI	9,01	9,01	9,01	9,01	0
Total zone à urbaniser	234,20	234,2	231,89	231,57	-2,63
N	14929,1	14926,91	14960,78	14959,05	29,95
Nr	6519,85	6519,85	6519,85	6519,7	-0,15
NI	169,6	168,96	170,03	171,49	1,89
Nm	228,71	228,74	226,38	226,53	-2,18
Nx	6,63	7,27	7,27	7,27	0,64
Total zone naturelle	21853,89	21851,73	21884,31	21884,04	30,15
A	34975,78	34978,05	34984,63	34984,56	8,78
AI	40,75	40,74	40,74	40,74	-0,01
Apr	541,87	541,86	541,86	541,86	-0,01
Ax	31,65	31,01	31,01	12,72	-18,93
Aa	0	0	0	18,62	18,62
Total zone agricole	35590,05	35591,66	35598,24	35598,5	8,45
Total	59194,08	59193,53	59195,9	59195,88	

Ce tableau montre que les zones urbaines et à urbaniser ont diminué de 34,2 ha.

Le tableau ci-après montre l'évolution du nombre de logements possibles en fonction des différentes modifications du PLUi, et la différence du nombre de logements entre le projet politique initial (3517 logements) et les possibilités offertes par le PLUi.

		PLUi approuvé en 2021	Modification n°1 approuvé	Modification n°2 approuvé	Modification n°3 approuvé
surfaces vouées à l'habitat	en dents creuses	71,8 ha	71,5 ha	70 ha	70 ha
	en zones 1AU	98,1 ha	98,3 ha	92,4 ha	92,5 ha
	en zones 2AU	81 ha	80,8 ha	79,9 ha	79,8 ha
Nombre de logements possibles		3232	3238	3122	3122
Nombre de bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination (pour de l'habitat)		381	402	402	522
Estimation de la part de bâtiments étoilés qui feront réellement l'objet d'un changement de destination		40%	36%	36%	50%
Estimation du nombre de bâtiments étoilés qui feront réellement l'objet d'un changement de destination		152	145	145	261
Remobilisation de logements vacants		133	133	133	133
Total de logements supplémentaires possibles		3517	3516	3400	3516
Total de logements envisagé par le PADD		3517	3517	3517	3517
Différence du nombre de logements entre le projet politique et les possibilités du PLUi		0	-1	-117	-1

La modification n°2 du PLUi avait vu la suppression de zones 1AU et 2AU, faisant baisser le nombre de possibilités de logements. L'ajout de bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination vient rééquilibrer ces possibilités tout en restant dans l'objectif du PADD (et sans le dépasser).

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.

Si le zonage des zones agricole et naturelle est revu à la marge, leur ensemble n'est pas réduit.

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

Quelques OAP ont été modifiés, une OAP a été supprimée, une OAP a été ajoutée 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. Par ailleurs, ces modifications vont entraîner une actualisation de l'évaluation environnementale, qui se traduira par une modification de la pièce 1.4 du rapport de présentation.

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 a 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 a été 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 a ensuite été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 26 septembre 2024.

4. ANNEXES

4.1. ARRETE DU PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ISIGNY-OMAHA INTERCOM ENGAGEANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°3 DU PLUi D'ISIGNY-OMAHA INTERCOM



Accusé de réception en préfecture
 014-202008001-20221101-ARR/PLUi05312023-AR
 Date de télétransmission : 17/11/2023
 Date de réception préfecture : 17/11/2023

n°0531 -2023

ARRÊTÉ du PRÉSIDENT

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

Le Président de la Communauté de Communes Isigny-Omaha Intercom

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-48 concernant les procédures de modification ;

Vu la délibération du 18 mars 2021 du Conseil Communautaire d'Isigny-Omaha Intercom approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ;

Vu la délibération du 22 septembre 2022 du Conseil Communautaire d'Isigny-Omaha Intercom approuvant la modification n°1 du PLUi ;

Vu la délibération du 3 juillet 2023 du Conseil Communautaire d'Isigny-Omaha Intercom approuvant la modification (version simplifiée) n°2 du PLUi ;

ARRÊTE

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

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

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

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

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



n°0531 -2023

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

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

Fait le 7 novembre 2023,
LE MOLAY-LITTRY,

Le Président,
Patrick THOMINES.

