Notice de présentation

Modification n°1 du
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Isigny-Omaha Intercom

DOSSIER D'APPROBATION	
PLUi approuvé le 18 mars 2021 **Modification n°1** **Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du** **22 septembre 2022**	

SOMMAIRE

..... 0

1. HISTORIQUE DU PLU 5

2. OBJETS DE LA MODIFICATION ET EXPOSE DE SES MOTIFS 7

2.1. Contexte et problématique 7

2.2. Préciser et adapter certaines dispositions du règlement écrit 7

2.2.1. Adaptation des conditions des destinations de logements (règles de densité) en secteur Uh 8

2.2.2. Adaptation des conditions des destinations de commerces et activités de service en secteurs Ux et 1AUx 12

2.2.3. Adaptation des dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zones U et 1AU 17

2.2.4. Adaptation des dispositions relatives à la hauteur des constructions en secteurs Uasr et 1AUbsr 18

2.2.5. Précision des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions 20

2.2.6. Adaptation des dispositions relatives aux clôtures en zones U et 1AU 22

2.2.7. Précision des dispositions relatives à l'assainissement des eaux pluviales 24

2.2.8. Adaptation des conditions d'occupation et d'utilisation du sol pour les exploitations agricoles en Zone Agricole 25

2.2.9. Adaptation des dispositions relatives à l'emprise au sol pour les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation en Zones Agricole et Naturelle 26

2.2.10. Adaptation des dispositions relatives aux abris d'animaux 32

2.2.11. Précision des dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 34

2.2.12. Adaptation des dispositions relatives aux risques liés aux submersions marines 35

2.2.13. Adaptation des dispositions relatives aux risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau en zone A 37

2.2.14. Adaptation des dispositions relatives aux zones de remontée de nappe 39

2.2.15. Adaptation des dispositions relatives aux zones humides en Zone Agricole 41

2.2.16. Modification des conditions d'autorisations en zone N 43

2.2.17. Modification des autorisations et interdictions en zone N 45

2.2.18. Correction des autorisations et interdictions des destinations et sous-destinations en secteurs N, Nm, Nl et Nx 48

2.3. Préciser et adapter certaines dispositions du règlement graphique 51

2.3.1. Création d'un STECAL à Saint Germain du Pert 52

2.3.2. Création d'un STECAL à Saint-Laurent-sur-Mer 53

2.3.3. Ajustement d'un STECAL à Crouay 56

2.3.4. Modification de zonage au Molay-Littry 57

2.3.5. Modification de zonage à Balleroy-sur-Drôme 58

2.3.6. Modification de zonage à Lison 59

2.3.7. Modification de zonage à Tour-en-Bessin 60

2.3.8. Modification de zonage à Cricqueville-en-Bessin 61

2.3.9. Modification de zonage à Tournières 62

2.3.10. Modification de zonage à Saint-Paul du Vernay 63

2.3.11. Modification de zonage à Noron-la-Poterie 65

2.3.12. Modification de zonage à Grandcamp-Maisy 66

2.3.13. Modification de zonage à Maisons 67

2.3.14. Modification de zonage à Maisons 68

2.3.15. Modification de zonage à Aure-sur-Mer pour tenir compte d'un permis de construire accordé avant l'approbation du PLUi 69

2.3.16. Modification de zonage à Tournières pour prise en compte d'un projet agricole 70

2.3.17. Modification de zonage à St Paul du Vernay pour prise en compte d'un projet agricole 71

2.3.18. Modification de zonage à St Germain du Pert pour prise en compte d'une exploitation agricole existante 72

2.3.19. Modification de zonage à Ste Marguerite d'Elle pour prise en compte d'une évolution d'activité économique 73

2.3.20. Ajout d'un emplacement réservé à Vierville-sur-Mer 75

2.3.21. Suppression d'un emplacement réservé à Vierville sur Mer 76

2.3.22. Suppression d'un emplacement réservé à Formigny 77

2.3.23. Ajout d'étoilage pour changement de destination de bâtiments à Englesqueville-la-Percée 78

2.3.24. Ajout d'étoilage pour changement de destination de bâtiments à Saon 80

2.3.25. Ajout d'étoilage pour changement de destination de bâtiments à Grandcamp-Maisy 81
2.3.26. Ajout d'étoilage pour changement de destination de bâtiments à La Folie 83
2.3.27. Ajout d'étoilage pour changement de destination de bâtiments à Trungy 84
2.3.28. Ajout d'étoilage pour changement de destination de bâtiments à Saint-Martin de Blagny 86
2.3.29. Ajout d'étoilage pour changement de destination de bâtiments au Molay-Littry 87
2.3.30. Ajout d'étoilage pour changement de destination de bâtiments au Molay-Littry 89
2.3.31. Ajout d'étoilage pour changement de destination de bâtiments à Isigny-sur-Mer 90
2.3.32. Ajout d'étoilage pour changement de destination de bâtiments à Colleville-sur-Mer 91
2.3.33. Ajout d'étoilage pour changement de destination de bâtiments au Molay-Littry 92
2.3.34. Modification d'étoilage pour changement de destination de bâtiments à Crouay 93
2.3.35. Ajout de 2 cônes de vue et d'un bâti remarquable à protéger à Saint Marcouf du Rochy . 94
2.3.36. Suppression d'une portion de linéaire de rez-de-chaussée commercial à Isigny-sur-Mer. 95
2.3.37. Ajout de portions de linéaire de rez-de-chaussée commercial à Grandcamp-Maisy 96
2.3.38. Supprimer deux portions de haies à protéger qui englobent un emplacement réservé à Maisons 97
2.3.39. Supprimer de deux portions de cheminement à conserver à Crouay 98
2.3.40. Correction du zonage à Sainte-Honorine de Ducy 99
2.3.41. Correction du zonage pour des Espaces Boisés Classés à Isigny-sur-Mer, Osmanville, Gefosse-Fontenay, Grandcamp-Maisy, Cricqueville-en-Bessin et Saint-Pierre du Mont 100
2.3.42. Correction du zonage à Grandcamp-Maisy 104
2.3.43. Correction du zonage à Formigny 105
2.3.44. Distinction de deux types de zones d'inondation par débordement de cours d'eau 106
2.3.45. Précision concernant la légende sur les zones humides 107
2.4. Adapter les OAP 108
2.4.1. Modification de l'OAP 1-A au Molay-Littry 108
2.4.2. Suppression de l'OAP 2-D à Isigny-sur-Mer 115
2.4.3. Modification de l'OAP 5-B à Balleroy-sur-Drôme 116
2.4.4. Modification de l'OAP 10-A à Lison 118
2.4.5. Adaptation de l'OAP 16-B à Tour en Bessin 120
2.4.6. Modification de l'OAP 26-B à Crouay 123
2.4.7. Modification de l'OAP 48-A à Saon 125

2.4.8. Modification de l'OAP 49-A à Saonnet 127
2.5. Modifications liées aux emplacements réservés 129
2.6. Adapter les Servitudes d'Utilité Publique 133
2.6.1. Suppression de servitudes radioélectriques 133
2.7. Modification du rapport de présentation, partie 4 136
2.7.1. Généralités 136
2.7.2. Remarques de la MRAE 136
2.7.3. La superficie des zones, secteurs et sous-secteurs 141
3. PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS 145
4. ANNEXES 149
4.1. Arrêté du Conseil Communautaire prescrivant la procédure de modification du PLUi d'Isigny-Omaha Intercom 149

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.

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

Depuis, il est apparu la nécessité de préciser et d'adapter le règlement écrit suite à son usage quotidien et à l'application des dispositions définies, de corriger certaines erreurs ou certains oublis sur le règlement graphique, d'ajuster des OAP et enfin de mettre à jour des servitudes d'utilité publique.

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 délibération en date du 23 septembre 2021 (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. On signalera que 3 points de modification ont été retirés suite à l'enquête publique.
- 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 1 an 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, ajouts d'éléments à préserver…)
- De modifier certaines OAP,
- De mettre à jour les servitudes d'utilité publique.

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

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 remarques de la Chambre d'Agriculture, qui a souhaité plus de possibilités d'évolution des bâtiments d'exploitation agricoles existants en zones de risques et en zones humides,
- à des erreurs matérielles.

2.2.1. Adaptation des conditions des destinations de logements (règles de densité) en secteur Uh

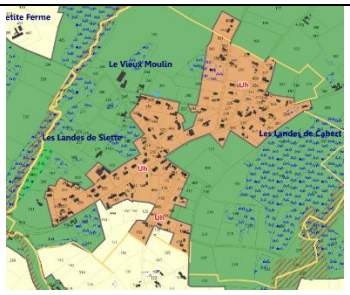
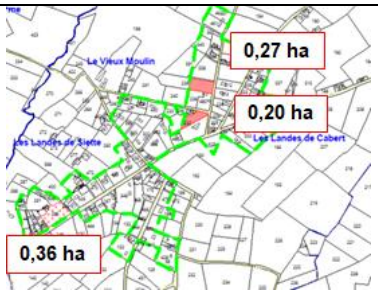
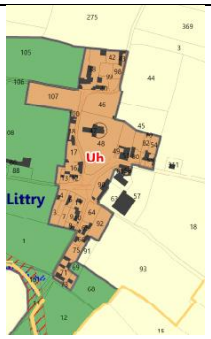
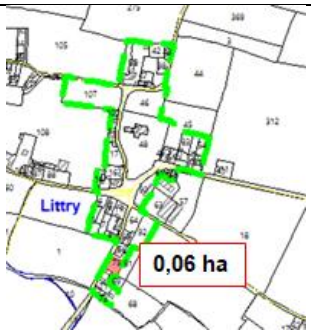
- Zones concernées : Secteur Uh
- Justifications

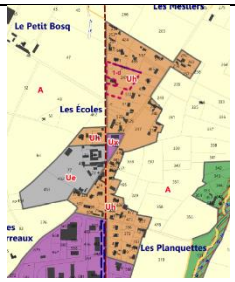
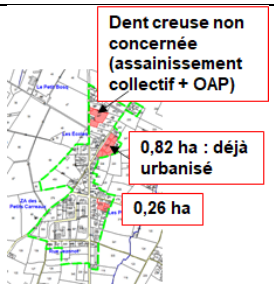
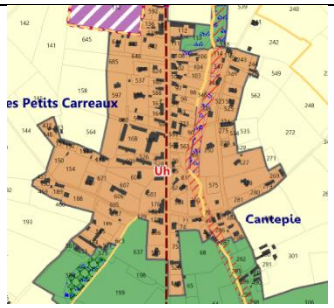
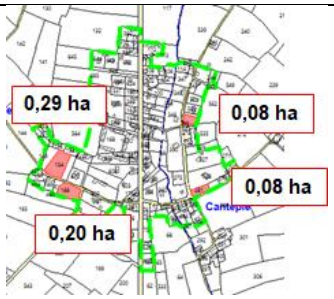
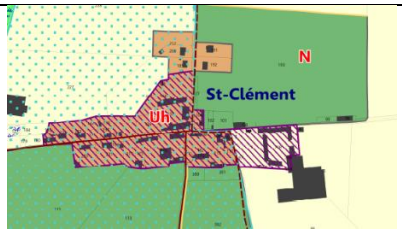
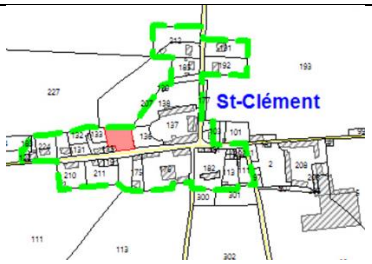
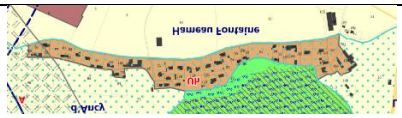
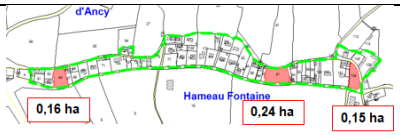
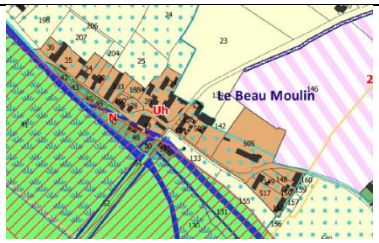
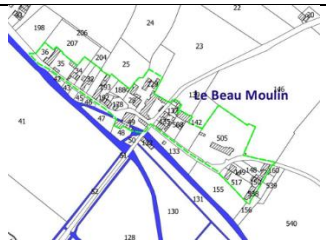
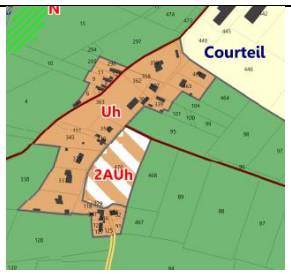
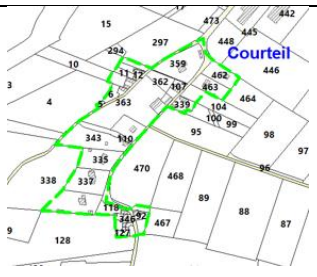
L'application du règlement du PLUi depuis mars 2021 a fait apparaître une problématique d'application du point de règlement concernant la densité de logements à construire en secteur Uh qui ne sont pas desservies par un réseau d'assainissement collectif. La densification imposée en secteur Uh pour les communes pôles relais ou secondaire (20 ou 15 logements par hectare) empêche d'avoir des terrains suffisamment grands pour y installer des assainissements individuels. La densification des dents creuses de ces secteurs Uh est alors compromise.

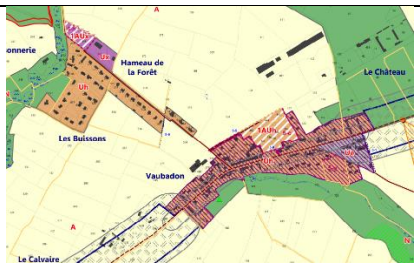
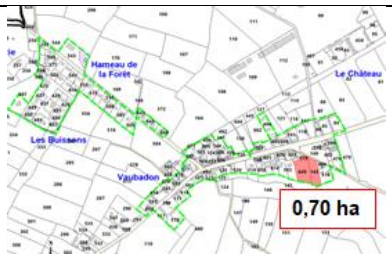
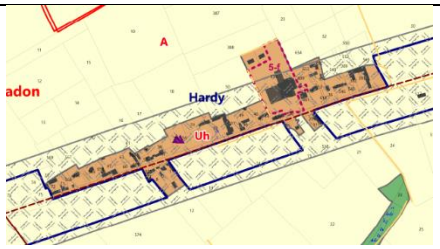
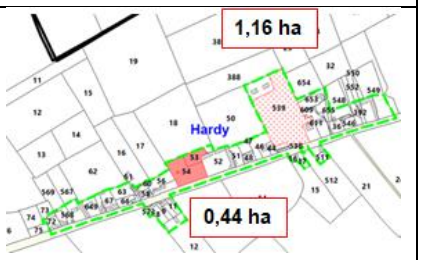
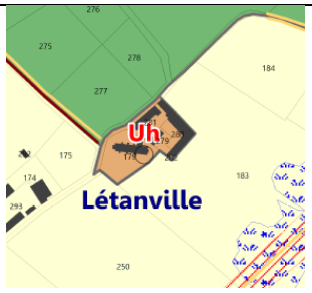
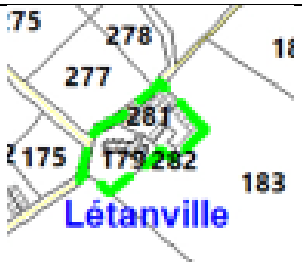
Il est donc proposé de modifier la densité de logements en secteur Uh de la façon suivante : « *Pour la création de nouveaux logements sur des unités foncières de plus de 1500 m², respecter la densité minimale de 10 logements par hectare, excepté lorsque des Orientations d'Aménagement et de Programmation prescrivent une densité différente* »

Cette modification ne changera pas la densité applicable de la majorité des secteurs Uh puisque la densité qui s'applique aux secteurs Uh des communes rurales est en très grande majorité de 10 logements par hectare, pouvant aller à 12 logements par hectare pour quelques autres communes.

Ainsi, la densité applicable ne sera modifiée sensiblement que pour les secteurs Uh suivantes :

Secteurs Uh concernées	Extrait du PLUi approuvé en mars 2021	Extrait de la cartographie des espaces potentiellement urbanisables (source pièce n°4 du rapport de présentation du PLUi approuvé)
Commune : Le Molay Littry Lieu-dit : Le Vieux-Moulin Surface en dents creuses ou en friches : 0,83 ha		
Commune : Le Molay Littry Lieu-dit : Littry Surface en dents creuses ou en friches : 0,06 ha Modification du règlement qui n'aura pas d'incidence sur la densité de logements à appliquer car la dent creuse a une surface inférieure à 1500 m².		

Commune : Le Molay Littry Lieu-dit : Les Ecoles Surface en dents creuses ou en friches : 0,26 ha (la dent creuse de 0,82 ha a déjà fait l'objet d'un permis)		
Commune : Le Molay Littry Lieu-dit : Les Petits Carreaux Surface en dents creuses ou en friches : 0,57 ha Modification du règlement qui aura peu d'incidence sur la densité de logements à appliquer car 2 des 4 dents creuses ont une surface inférieure à 1500 m².		
Commune : Osmanville Lieu-dit : Saint Clément Surface en dents creuses ou en friches : 0,11 ha Modification du règlement qui n'aura pas d'incidence sur la densité de logements à appliquer car la dent creuse a une surface inférieure à 1500 m².		
Commune : Isigny-sur-Mer Lieu-dit : Hameau Fontaine Surface en dents creuses ou en friches : 0,54 ha		
Commune : Trévières Lieu-dit : Le Beau Moulin Surface en dents creuses ou en friches : 0 ha		
Commune : Balleroy-sur-Drôme Lieu-dit : Courteil (Balleroy) Surface en dents creuses ou en friches : 0 ha		

Commune : Balleroy-sur-Drôme Lieu-dit : Le Hameau de la Forêt (Vaubadon) et Le bourg de Vaubadon Surface en dents creuses ou en friches : 0,7 ha		
Commune : Balleroy-sur-Drôme Lieu-dit : Hardy (Vaubadon) Surface en dents creuses ou en friches : 1,6 ha, mais 1,16 ha concerné par une OAP		
Commune : Grandcamp-Maisy Lieu-dit : Létanville Surface en dents creuses ou en friches : 0 ha		

On précisera qu'une partie des dents creuses des secteurs Uh ne pouvaient pas voir s'appliquer la densité initiale préconisée du fait de leur surface inférieur à 1500 m². Le fait d'abaisser la densité de ces secteurs Uh, induit une moindre production de logements calculée à 27.

On rappellera ici que le PLUi a pour objectif de produire 3517 logements sur la période 2018-2035. La moindre production de 27 logements induite par le fait d'abaisser la densité des secteurs Uh correspond à 0,77 % de l'objectif, soit une part très faible de l'objectif.

Par ailleurs, la densité de logements par hectare applicable sur chaque commune est une moyenne. Cette moindre production de logements n'empêchera pas d'atteindre ces densités par commune (par le biais d'opérations d'aménagements sur d'autre parties de la commune qui pourront présenter une densité plus importante).

➢ Proposition de modification du règlement écrit pour le secteur Uh

RÈGLEMENT ÉCRIT			
Règlement actuel (extrait)			
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.
	Hébergement	✓	
Règlement proposé (extrait)			
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 minimale de 10 logements par hectare, excepté lorsque des Orientations d'Aménagement et de Programmation prescrivent une densité différente.
	Hébergement	✓	

2.2.2. Adaptation des conditions des destinations de commerces et activités de service en secteurs Ux et 1AUx

- Zones concernées : Secteurs Ux, Uxc, 1AUx et AUxc
- Justifications

Les conditions d'implantation pour des commerces et activités de service en secteurs Ux, Uxc, 1AUx et 1AUxc posent des problèmes d'application en termes de surface. La nécessité de présenter une surface de plancher dédiée supérieure à 250 m² restreint l'installation d'entreprises qui n'ont pas besoin d'avoir une surface supérieure à 250 m², alors qu'elles sont destinées à s'installer dans ces zones.

On prendra pour exemple un projet d'installation d'une entreprise de filetage (mise en conserve de poissons) dans la zone d'activité Synergie zonée en Ux sur la commune de Grandcamp-Maisy. Le porteur de projet n'a besoin que de 200 m² de surface pour s'implanter, mais le règlement écrit impose d'avoir une surface de plancher supérieure à 250 m², induisant un surcoût pour le porteur de projet, mais aussi une occupation du sol qu'il n'a pas besoin. Alors qu'un des objectifs du PADD est de « *Permettre la finalisation de la zone d'activités Synergie à Grandcamp-Maisy, en accueillant notamment des entreprises liées à la mer* ».

Afin de ne pas bloquer de tels projets, il est proposé de modifier le tableau des interdictions, autorisations et conditions des destinations et sous-destinations.

L'article R.151-33 du code de l'urbanisme, permet d'adapter le règlement en soumettant à conditions particulières les types d'activités qu'il définit et les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. Conformément à cet article, le règlement du PLUi distinguera les activités artisanales d'une part, et les constructions artisanales liées à une activité commerciale de vente de biens ou de services d'autre part. Seront autorisés en zone Ux :

- Les commerces de détails et les activités artisanales affiliées à une activité commerciale de vente de biens ou de services, présentant une surface de plancher dédiée supérieure à 250 m² ;
- Les autres activités artisanales sans condition de surface.

Ainsi, les commerces de détails et les activités artisanales affiliées à une activité commerciale de vente de biens ou de services présentant une surface de plancher dédiée inférieure à 250 m² ne seront pas autorisés en zone Ux, ceci afin de favoriser les petits commerces au sein des bourgs et d'éviter que ceux-ci aillent s'installer en zone Ux.

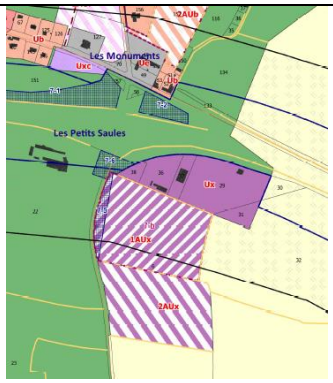
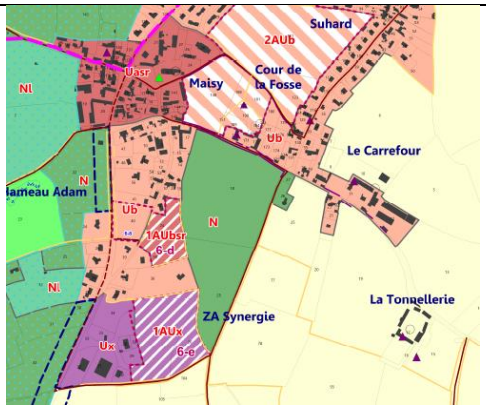
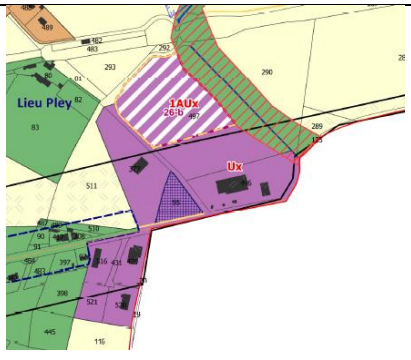
Cette distinction permettra de répondre aux prescriptions du SCoT demandant que les commerces d'envergure soient implantés en périphéries dans le but de préserver l'activité commerciale dans les bourgs PLUi.

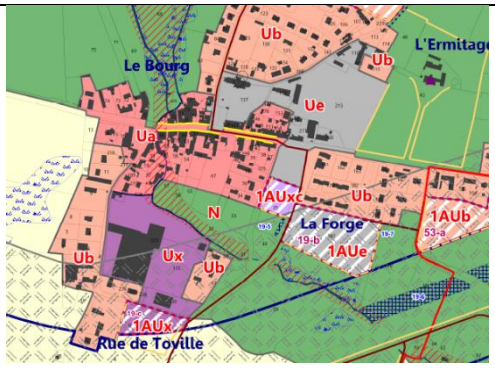
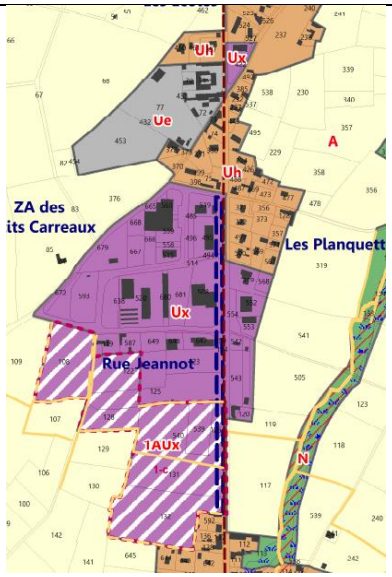
On ajoutera que deux des objectifs du PADD sont :

- Privilégier l'implantation de commerces de détail/ de proximité dans les centralités urbaines commerciales (principales ou de proximité) identifiées par le SCoT
- Contenir l'implantation des grandes surfaces alimentaires dans les centralités urbaines commerciales et les sites commerciaux périphériques identifiés par le SCoT

La communauté de communes d'Isigny-Omaha Intercom disposant d'une grande partie de la maîtrise foncière des secteurs Ux et 1AUx, elle est en mesure de gérer l'accueil des types d'entreprises voulant s'implanter dans ces zones, et ainsi de respecter les objectifs de son PADD, notamment en termes de grandes surfaces alimentaires.

Le tableau ci-dessous présente les différentes zones Ux et 1AUx du territoire d'Isigny-Omaha Intercom :

	Extrait de zonage
Commune : Formigny Maîtrise foncière par IOI des zones AUx : oui	
Commune : Grandcamp-Maisy Maîtrise foncière par IOI des zones AUx : oui	
Commune : Isigny-sur-Mer Maîtrise foncière par IOI des zones AUx : oui	
Commune : Crouay Maîtrise foncière par IOI de la zone 1AUx : non	

Commune : La Cambe Maîtrise foncière par IOI de la zone 1AUx : non	
Commune : Le Molay-Littry Maîtrise foncière par IOI des zones AUx : oui sauf pour parcelle n°132 qui appartient à la commune	

➢ Proposition de modification du règlement écrit pour le secteur Ux.

RÈGLEMENT ÉCRIT				
Règlement actuel (extrait)				
Destinations des constructions	**Sous-destinations des constructions**	**Autorisation / Interdiction**		**Condition(s)**
		Ux « pur »	**Uxc**	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	✓	~~Hormis s'il s'agit d'une activité annexe (ex : showroom d'un artisan plombier), les nouvelles constructions doivent présenter une surface de plancher dédiée supérieure à 250 m²~~ ~~Ne pas concerner une vente de produits alimentaires à destination du grand public.~~
	Restauration	✓	✓	
	Commerce de gros	*	X	Les nouvelles constructions doivent présenter une surface de plancher dédiée supérieure à 250 m² **Dans le sous-secteur Uxc :** Sous-destination interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*	*	Les nouvelles constructions doivent présenter une surface de plancher dédiée supérieure à 250 m²
	Hébergement hôtelier et touristique	✓	✓	
	Cinéma	✓	✓	

Règlement proposé (extrait)				
Destinations des constructions	**Sous-destinations des constructions**	**Autorisation / Interdiction**		**Condition(s)**
		Ux « pur »	**Uxc**	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	✓	Sont autorisés en zone Ux : - Les commerces de détails et les activités artisanales affiliées à une activité commerciale de vente de biens ou de services, présentant une surface de plancher dédiée supérieure à 250 m² ; - Les autres activités artisanales sans condition de surface.
	Restauration	✓	✓	
	Commerce de gros	*	X	Les nouvelles constructions doivent présenter une surface de plancher dédiée supérieure à 250 m² **Dans le sous-secteur Uxc :** Sous-destination interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*	*	Les nouvelles constructions doivent présenter une surface de plancher dédiée supérieure à 250 m²
	Hébergement hôtelier et touristique	✓	✓	
	Cinéma	✓	✓	

La modification sera identique pour les zones 1AUx.

2.2.3. Adaptation des dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zones U et 1AU

- Zones concernées : Zones U (secteurs Ua, Ub, Uh, Ul, Ux) et AU (secteurs 1AUb, 1AUh, 1AUl, 1AUx)
- Justifications

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, il est permis différentes implantations autres qu'à l'alignement des voies dans différents cas listés dans le règlement de l'article Ua.2.1. Il est proposé d'ajouter un autre cas pour ces implantations différentes concernant des parcelles situées à l'angle de 2 voies publiques :

- « Dans le cas où un projet de construction est envisagé sur une parcelle située à l'angle de 2 voies publiques, la construction pourra s'implanter au double alignement sauf si le projet engendre des conditions de visibilité qui remettraient en cause la sécurité de la circulation. »

Cette implantation différente doit notamment permettre une implantation adaptée pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies, tout en permettant une bonne visibilité pour la circulation sur voies publiques.

- Proposition de modification du règlement écrit

<table>
<tr><th colspan="2">RÈGLEMENT ÉCRIT</th></tr>
<tr><th>Règlement actuel (extrait)</th><th>Règlement proposé (extrait)</th></tr>
<tr><td>ARTICLE UA.2.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble du secteur :
Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies, des emprises publiques et des emplacements réservés à la réalisation de voies ou emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être admises ou imposées :
• dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
• […]</td><td>ARTICLE UA.2.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble du secteur :
Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies, des emprises publiques et des emplacements réservés à la réalisation de voies ou emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être admises ou imposées :
• dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
• […]
• Dans le cas où un projet de construction est envisagé sur une parcelle située à l'angle de 2 voies publiques, la construction pourra s'implanter au double alignement sauf si le projet engendre des conditions de visibilité qui remettraient en cause la sécurité de la circulation,
• […]</td></tr>
<tr><td></td><td>MODIFICATION IDENTIQUE DANS LES ARTICLES UB.2.1, UH.2.1, UL.2.1, UX.2.1, 1AUB.2.1, 1AUH.2.1, 1AUL.2.1, 1AUX.2.1, A.2.1 ET N.2.1.</td></tr>
</table>

2.2.4. Adaptation des dispositions relatives à la hauteur des constructions en secteurs Uasr et 1AUbsr

- Zones concernées : Secteurs Ua (sous-secteur Uasr) et 1AUb (sous-secteur 1AUbsr)
- Justifications

Le règlement du PLUi approuvé en mars 2021 prévoit un nombre minimum de niveau différents selon qu'on soit en secteur Ua (2 niveaux) ou son sous-secteur Uasr (3 niveaux), et qu'on soit en secteur 1AUb (2 niveaux) ou son sous-secteur 1AUbsr (3 niveaux).

Le nombre minimum de 3 niveaux en sous-secteur 1AUbsr peut limiter l'accueil de population, notamment les personnes âgées ou handicapées qui ne peuvent accéder à des constructions avec un trop grand nombre de niveaux (étage qui devient inutile). C'est pourquoi, il est proposé d'harmoniser le nombre minimum de niveaux à 2 niveaux en zone 1AUb et 1AUbsr. Les schémas explicatifs sont modifiés en conséquence.

De plus, le paragraphe concernant l'acceptation de hauteurs différentes dans certains cas, sera déplacé afin de bien comprendre que ces hauteurs différentes sont possibles pour le secteur Ua, et son sous-secteur Uasr, ainsi que pour le secteur 1AUb et son sous-secteur 1AUbsr, et non pas uniquement pour les secteurs Ua et 1AUb.

- Proposition de modification du règlement écrit

<table>
<tr><th colspan="2">RÈGLEMENT ÉCRIT</th></tr>
<tr><th>Règlement actuel (extrait)</th><th>Règlement proposé (extrait)</th></tr>
<tr><td>ARTICLE 1AUB.2.3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant travaux au milieu de la construction.
Les constructions devront compter au minimum 2 niveaux et au maximum 3 niveaux, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sol(s).
La hauteur totale des constructions ne pourra pas être supérieure à 12 mètres.

Des hauteurs différentes à celles établies pourront être acceptées :
• Dans le cas de hauteurs spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
• Dans le cas d'ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, château d'eau, tour de séchage de gaines incendie, etc.) qui pourront présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale établie.
• Dans le cas d'une nouvelle construction principale s'inscrivant entre deux constructions voisines déjà existantes qui pourra présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale établie sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que lesdites constructions voisines déjà existantes.
• Dans le cas d'extensions d'une construction initiale déjà existante qui pourront présenter une hauteur supérieure aux</td><td>ARTICLE 1AUB.2.3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

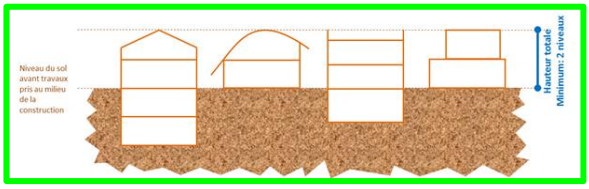
Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant travaux au milieu de la construction.
Les constructions devront compter au minimum 2 niveaux et au maximum 3 niveaux, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sol(s).
La hauteur totale des constructions ne pourra pas être supérieure à 12 mètres.

Dans le sous-secteur 1AUbsr

Les constructions devront compter au minimum 2 niveaux et au maximum 4 niveaux, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sol(s).

La hauteur totale des constructions ne pourra pas être supérieure à 16 mètres.

 
</td></tr>
</table>

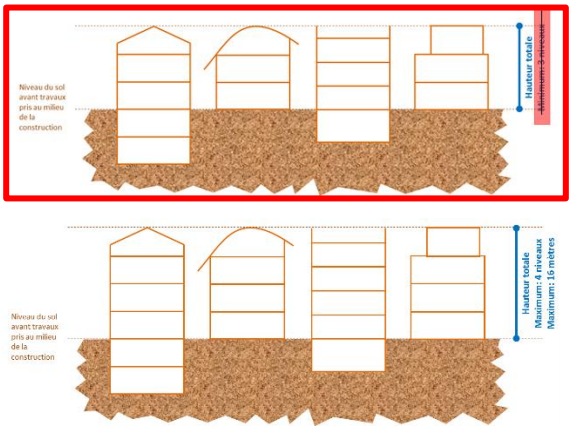
règles établies sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que ladite construction initiale déjà existante.

- Dans le cas d'extensions et d'annexes de constructions principales qui pourront présenter une hauteur inférieure à la hauteur minimale établie.

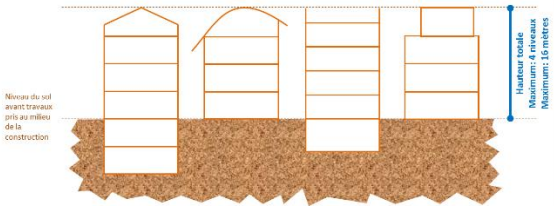
Dans le sous-secteur 1AUbsr

Les constructions devront compter au minimum ~~3 niveaux~~ et au maximum 4 niveaux, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sol(s).

La hauteur totale des constructions ne pourra pas être supérieure à 16 mètres.



Schémas explicatifs des hauteurs minimale et maximale des constructions dans le sous-secteur 1AUbsr



Schémas explicatifs des hauteurs minimale et maximale des constructions dans le sous-secteur Uasr

Dans le secteur Ua et le sous-secteur Uasr, des hauteurs différentes à celles établies pourront être acceptées :

- Dans le cas de hauteurs spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Dans le cas d'ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, château d'eau, tour de séchage de gaines incendie, etc.) qui pourront présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale établie.
- Dans le cas d'une nouvelle construction principale s'inscrivant entre deux constructions voisines déjà existantes qui pourra présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale établie sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que lesdites constructions voisines déjà existantes.
- Dans le cas d'extensions d'une construction initiale déjà existante qui pourront présenter une hauteur supérieure aux règles établies sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que ladite construction initiale déjà existante.
- Dans le cas d'extensions et d'annexes de constructions principales qui pourront présenter une hauteur inférieure à la hauteur minimale établie.

MODIFICATION IDENTIQUE DANS L'ARTICLE UA.2.3, POUR LE SOUS-SECTEUR UASR CONCERNANT LE DEPLACEMENT DU PARAGRAPHE CONCERNANT L'ACCEPTATION DE HAUTEURS DIFFERENTES DANS CERTAINS CAS

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

- Zones concernées : secteurs Ua, Ub, Uh, 1AUb, 1AUh, A, N
- Justifications

Il est proposé d'apporter deux précisions au règlement concernant les matériaux apparents et les couleurs.

La première précision concerne l'ajout à la référence aux cartes des teintes des façades principales des constructions et des murs de clôtures, placées en fin de règlement écrit, au Titre 2, chapitre A.IV.5. Cette référence permettra une meilleure compréhension des coloris pouvant être utilisés.

La seconde précision concerne les cas dans lesquels l'utilisation de différentes teintes est possible sur une façade principale. Le règlement approuvé de mars 2021 autorise déjà l'utilisation de teintes différentes dans le cas où le changement de teintes accompagne un changement de volume bâti. Il est proposé d'ajouter la possibilité d'utiliser plusieurs teintes afin d'obtenir un effet architectural autour des ouvertures, car il s'agit d'une pratique déjà utilisée qui doit permettre une harmonie de l'aspect d'un ensemble de constructions avec l'existant, notamment avec des constructions présentant des différences de matériaux pour les encadrements des ouvertures.

Exemple d'un ensemble de constructions avec des encadrements de teinte différente et/ou de matériaux différents à Isigny-sur-Mer (source : street view, google maps).

➢ Proposition de modification du règlement écrit

<table>
<tr><th colspan="2"><u>RÈGLEMENT ÉCRIT</u></th></tr>
<tr><th>Règlement actuel (extrait)</th><th>Règlement proposé (extrait)</th></tr>
<tr><td><u>ARTICLE UA.2.4 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS</u>

<u>Ua.2.4.1. Aspect extérieur des constructions :</u>

<u>Matériaux apparents et couleurs</u>
En accord avec les cartes de teintes présentes au Titre 2 du présent règlement, les matériaux apparents et couleurs des façades principales des constructions (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures) devront :
• s'inspirer des coloris traditionnels :
o de la pierre calcaire du Bessin (teintes dans les nuances de crème pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 1013 à 1015),
o […]

Plusieurs teintes différentes sont possibles sur une façade principale si le changement de teintes accompagne un changement de volume bâti.
[…]</td><td><u>ARTICLE UA.2.4 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS</u>

<u>Ua.2.4.1. Aspect extérieur des constructions :</u>

<u>Matériaux apparents et couleurs</u>
En accord avec les cartes de teintes présentes au Titre 2 du présent règlement, les matériaux apparents et couleurs des façades principales des constructions (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures) devront :
• s'inspirer des coloris traditionnels, tout en choisissant un coloris parmi les teintes présentes sur la commune de localisation du projet (voir titre 2, chapitre A.IV.5 du présent règlement) :
o de la pierre calcaire du Bessin (teintes dans les nuances de crème pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 1013 à 1015),
o […]

Plusieurs teintes différentes sont possibles sur une façade principale si le changement de teintes accompagne un changement de volume bâti ou pour un effet architectural autour des ouvertures.
[…]</td></tr>
<tr><td></td><td><u>MODIFICATION IDENTIQUE DANS LES ARTICLES UB.2.4, UH.2.4, 1AUB.2.4, 1AUH.2.4, A.2.4 ET N.2.4.</u></td></tr>
</table>

2.2.6. Adaptation des dispositions relatives aux clôtures en zones U et 1AU

- Zones concernées : Zones U (secteurs Ua, Ub, Uh, Ul, Ux) et AU (secteurs 1AUb, 1AUh, 1AUl, 1AUx, 2AU)
- Justifications

Il est proposé d'apporter des précisions concernant le règlement relatif aux clôtures, et notamment :

- D'interdire tout élément de clôture (sur voies et emprises publiques) d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut, car le règlement ne présentait aucune limite de hauteur concernant les clôtures sur voies et emprises publiques ;
- D'interdire tout matériaux de fortune pour les clôtures en limites séparatives.

Par ailleurs, il est proposé de limiter les éléments de clôture en limite séparative à 2 mètres et non plus à 1,80 mètres.

➢ Proposition de modification du règlement écrit

<table>
<tr><th colspan="2"><u>RÈGLEMENT ÉCRIT</u></th></tr>
<tr><th>Règlement actuel (extrait)</th><th>Règlement proposé (extrait)</th></tr>
<tr><td>

ARTICLE UA.2.4 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Ua.2.4.2. Aménagements extérieurs

Clôtures

Généralités

[…]

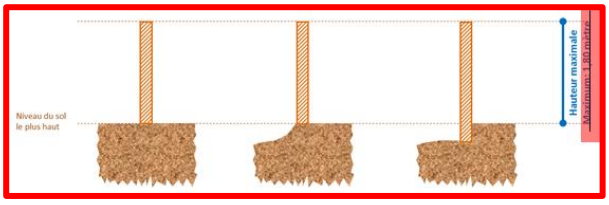
Clôtures sur voies et emprises publiques

Sauf dispositions spécifiques contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont interdits :

- Les murs ne respectant pas les teintes définies pour les façades principales des constructions,
- Les murs sans couronnement,
- Les grillages souples, sauf s'ils sont doublés d'une haie,
- Les panneaux de béton bruts non teintés dans la masse (pleins ou évidés),
- Les soubassements maçonnés d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre par rapport au niveau des voies et emprises publiques,
- Tous matériaux de fortune,
- L'usage de couleurs vives.

Clôtures en limites séparatives

Sauf dispositions spécifiques contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont interdits tous éléments de clôture d'une hauteur supérieure à ~~1,80 mètre~~ par rapport au niveau du sol le plus haut.



Schémas explicatifs de la hauteur maximale des clôtures ~~en limites séparatives~~ dans le secteur Ua

[…]

</td><td>

ARTICLE UA.2.4 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Ua.2.4.2. Aménagements extérieurs

Clôtures

Généralités

[…]

Clôtures sur voies et emprises publiques

Sauf dispositions spécifiques contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont interdits :

- Tous éléments de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut,
- Les murs ne respectant pas les teintes définies pour les façades principales des constructions,
- Les murs sans couronnement,
- Les grillages souples, sauf s'ils sont doublés d'une haie,
- Les panneaux de béton bruts non teintés dans la masse (pleins ou évidés),
- Les soubassements maçonnés d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre par rapport au niveau des voies et emprises publiques,
- Tous matériaux de fortune,
- L'usage de couleurs vives.

Clôtures en limites séparatives

Sauf dispositions spécifiques contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont interdits

- Tous éléments de clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut,
- Tous matériaux de fortune.

Schémas explicatifs de la hauteur maximale des clôtures dans le secteur Ua

[…]

</td></tr>
<tr><td></td><td>**MODIFICATION IDENTIQUE DANS LES ARTICLES UB.2.4.2, UH.2.4.2, UL.2.4.2, UX.2.4.2, 1AUB.2.4.2, 1AUH.2.4.2, 1AUL.2.4.2, 1AUX.2.4.2 ET 2AU.2.42**</td></tr>
</table>

2.2.7. Précision des dispositions relatives à l'assainissement des eaux pluviales

- Zones concernées : Zones U, AU, A et N
- Justifications

Chaque zone dispose du même règlement écrit concernant l'assainissement des eaux pluviales. Ce règlement indique que « *Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.* » Il est ensuite précisé que « *Des aménagements différents pourront être acceptés* » selon différentes conditions qui sont énumérées.

L'instruction de différents dossiers a fait naître des interrogations sur l'interprétation des possibilités d'autres aménagements. Afin de clarifier cette interprétation, un exemple d'aménagement (« *rejet vers le réseau pluvial superficiel*, *rejet vers la canalisation publique de collecte,…* ») sera ajouté entre parenthèse dans le règlement écrit.

- Proposition de modification du règlement écrit

RÈGLEMENT ÉCRIT	
Règlement actuel (extrait)	***Règlement proposé (extrait)***
ARTICLE UA.3.2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS **Ua.3.2.2. Assainissement** […] Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale. Des aménagements différents pourront être acceptés : • si le terrain concerné se trouve dans une zone de risques liés aux inondations par remontée de nappe (trames , et sur le plan des risques (pièce n°4.3)), • […]	**ARTICLE UA.3.2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS** **Ua.3.2.2. Assainissement** […] Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale. Des aménagements différents pourront être acceptés (exemples : rejet vers le réseau pluvial superficiel, rejet vers la canalisation publique de collecte, …) : • si le terrain concerné se trouve dans une zone de risques liés aux inondations par remontée de nappe (trames , et sur le plan des risques (pièce n°4.3)), • […]
	AJOUT IDENTIQUE DANS LES ARTICLES UB.3.2, UH.3.2, UE.3.2, UL.3.2, UX.3.2, 1AUB.3.2, 1AUH.3.2, 1AUE.3.2, 1AUL.3.2, 1AUX.3.2, 2AU.3.2, A.3.2, N.3.2

2.2.8. Adaptation des conditions d'occupation et d'utilisation du sol pour les exploitations agricoles en Zone Agricole

- Zones concernées : Zone A
- Justifications

Le règlement écrit du PLUi approuvé en mars 2021 apporte des conditions à la construction d'exploitation agricole, notamment celle de ne pas inclure dans le périmètre sanitaire des bâtiments d'une autre exploitation agricole supposant également un périmètre sanitaire – ou à défaut de ne pas réduire les interdistances avec ces derniers. Or, ce point de règlement va au-delà de ce qu'impose le Code Rural (celui-ci précise uniquement des conditions de distance d'implantation entre les bâtiments agricoles et les habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers). C'est pourquoi, il est proposé de supprimer cette réserve.

- Proposition de modification du règlement écrit

<table>
<tr><th colspan="4">RÈGLEMENT ÉCRIT</th></tr>
<tr><td colspan="4">Règlement actuel (extrait)</td></tr>
<tr><th>Destinations des constructions</th><th>Sous-destinations des constructions</th><th>Autorisation / Interdiction
A «pur»</th><th>Condition(s)</th></tr>
<tr><td>Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td>*</td><td>Les aménagements, installations et constructions à vocation agricole, ne supposant pas de périmètre sanitaire sont autorisés.
Les aménagements, installations et constructions à vocation agricole supposant un périmètre sanitaire tel que défini par le Règlement Sanitaire Départemental ou par la règlementation liée aux Installations Classées Pour l'Environnement sont autorisés, sous réserve de :
- ~~ne pas inclure dans ce périmètre des bâtiments d'une autre exploitation agricole supposant également un périmètre sanitaire – ou à défaut de ne pas réduire les interdistances avec ces derniers,~~
- ne pas inclure dans ce périmètre sanitaire des habitations de tiers, ou à défaut de ne pas le réduire.</td></tr>
<tr><td colspan="4">Règlement proposé (extrait)</td></tr>
<tr><th>Destinations des constructions</th><th>Sous-destinations des constructions</th><th>Autorisation / Interdiction
A «pur»</th><th>Condition(s)</th></tr>
<tr><td>Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td>*</td><td>Les aménagements, installations et constructions à vocation agricole, ne supposant pas de périmètre sanitaire sont autorisés.
Les aménagements, installations et constructions à vocation agricole supposant un périmètre sanitaire tel que défini par le Règlement Sanitaire Départemental ou par la règlementation liée aux Installations Classées Pour l'Environnement sont autorisés, sous réserve de ne pas inclure dans ce périmètre sanitaire des habitations de tiers, ou à défaut de ne pas le réduire.</td></tr>
</table>

2.2.9. Adaptation des dispositions relatives à l'emprise au sol pour les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation en Zones Agricole et Naturelle

- Zones concernées : Zones A, N
- Justifications

Concernant les extensions, le règlement du PLUi approuvé en mars 2021 limite la surface d'extension des bâtiments à une surface d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux à 150 m². Or, le bâti local comporte souvent des bâtiments de grande dimension dépassant parfois les 150 m², ne permettant de faire évoluer les bâtiments (besoin d'un garage…). En effet, il existe de nombreuses fermes manoirs au sein du Bessin, y compris en commune littorale.

On présentera 2 exemples

Parcelle ZA66 à Canchy, projet de création d'une piscine et local technique : la propriété comporte déjà environ 995 m² de bâti. Les annexes dépassent déjà les 100 m². Il n'est donc pas possible de créer d'annexe supplémentaire et le projet n'est pas possible.

Parcelle A283 à Trungy, projet de garage en extension : la maison d'habitation (longère) a une surface de 150 m² d'emprise au sol. Il ne lui ait donc pas possible de réaliser un garage en extension. Mais il lui ait possible de créer un garage en créant une annexe. Ce qui semble contradictoire.

Afin d'apporter plus de souplesse à ce point de règlement, il est proposé :

- En commune non littorale :
  - De supprimer la référence à l'implantation dans un rayon les 50 m de l'habitation, car une extension est forcément en continuité du bâtiment initial ;
  - Dans le cas d'un bâtiment initial de surface supérieure à 100 m² d'emprise au sol : de ne pas préciser de limite d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux (indiqué 150 m² dans le règlement) du fait de la présence de bâtiments dépassant déjà cette emprise sur le territoire intercommunal, mais plutôt de préciser une limite d'emprise au sol supplémentaire après travaux de 100 m². La mention de non-dépassement de 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial est maintenue, mais en précisant « à compter de la date d'approbation du PLUi » ;

  - Dans le cas d'un bâtiment initial de surface égale ou inférieure à 100 m² d'emprise au sol : la limite de 150 m² d'emprise au sol total du bâtiment après travaux est maintenue, mais le non-dépassement de 40% de l'emprise est remplacé par le non-dépassement de 1,5 fois l'emprise au sol du bâtiment initial, à compter de l'approbation du PLUi.

- En commune littorale :
  - De supprimer la référence à l'implantation dans un rayon de 50 m de l'habitation, car une extension est forcément en continuité du bâtiment initial ;
  - De supprimer la limite d'extension de « 150 m² d'emprise au sol total du bâtiment après travaux » du fait de la présence de bâtiments dépassant déjà cette emprise sur le territoire intercommunal. L'extension reste cadrée par le non-dépassement de 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial, mais il sera ajouté que la limite d'emprise au sol supplémentaire après travaux sera limitée à 100 m², que ce non-dépassement de 30% sera compter à partir de la date d'approbation du PLUi. Cette modification va permettre des évolutions du bâti tout en la limitant du fait d'être en commune littorale.

Concernant les annexes en commune non littorale, le règlement du PLUi approuvé en mars 2021 limite la possibilité d'annexes en termes de surfaces et d'unité, alors que des situations existantes montrent la présence d'un nombre d'annexes supérieur à 3 et d'une surface dépassant les 100 m² pour l'ensemble des annexes. Afin d'apporter plus de souplesse à ce point de règlement, il est proposé :

- De maintenir le non-dépassement de 3 annexes, mais en supprimant la référence à l'unité foncière ;
- De remplacer le non-dépassement de 100 m² d'emprise au sol par unité foncière pour l'ensemble des annexes par une modification permettant de distinguer les unités foncières inférieures à 1000 m² (les plus nombreuses) et les unités foncières supérieures à 1000 m² avec une limitation du nombre d'annexes et de leur surface de la façon suivante :
  - Pour les unités foncières inférieures à 1000 m², leur surface sera limitée par la règle suivante : l'emprise au sol de l'ensemble des constructions de l'unité foncière sera limitée à 30%, soit limité au maximum à 300 m² (habitations + annexes) pour une unité foncière de 1000 m².
  - Pour les unités foncières supérieures ou égales à 1000 m, leur surface sera limitée par la règle suivante : l'emprise au sol de l'ensemble des constructions de l'unité foncière sera limitée à 20% jusqu'à concurrence de 400 m² d'une emprise au sol maximale des annexes de 400 m².

    L'instauration de cette limite de 400 m² d'emprise au sol des annexes, sous réserve de ne pas dépasser les 20% de l'unité foncière, est nécessaire, car le territoire d'Isigny-Omaha Intercom comporte de grandes unités foncières telles que les fermes manoirs. Le seul point de règlement de limite de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à 20% de l'unité foncière n'est pas suffisant. On prendra pour exemple une unité foncière de 5000 m² : dans ce cas, l'habitation et les annexes pourraient aller jusqu'à 1000 m² d'emprise au sol (exemple : 200 m² d'habitations + 800 m² d'annexes). La mise en place d'une limite de la surface d'emprise au sol des annexes jusqu'à concurrence de 400 m² permet de limiter les surfaces constructibles (même exemple : 200 m² d'habitations + 400 m² d'annexes).
  - D'ajouter une mention afin que des dérogations soient possibles dans le cas de création d'annexe sur des terrains déjà artificialisés, en faisant référence à l'article L.101-2-1 du code de l'urbanisme.

Concernant les annexes en commune littorale, celles-ci n'étaient pas réglementées, apportant un défaut d'instruction. Il est donc proposé d'ajouter un point réglementaire sur les annexes en commune littorale, en

se basant sur l'écriture du point réglementaire des annexes en commune non littorale, mais en étant plus mesuré dans les possibilités du fait d'être en commune littorale.

Ainsi, la construction d'annexe sera limitée à 20 m² de surface de plancher, et devra être situé à une distance maximale de 10 mètres, calculée en tout point de l'annexe par rapport à la construction principale existante.

Concernant les annexes, il sera précisé qu'il s'agit d'annexes « hors abri d'animaux ». On se réfèrera au point de modification n°2.2.10 pour plus d'explications.

- Proposition de modification du règlement écrit

Concernant les extensions :

RÈGLEMENT ÉCRIT			
Règlement actuel (extrait)			
Destinations des constructions	**Sous-destinations des constructions**	**Autorisation / Interdiction** **A «pur»**	**Condition(s)**
Habitation	Logement	*	[…] De plus, 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 ~~- d'être implantées entièrement dans un rayon de 50 mètres de l'habitation~~ - de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est ~~égale ou~~ supérieure à 100 m², dans la limite de ~~150 m² d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux~~ - ou de ne pas dépasser ~~40% de~~ l'emprise au sol du bâtiment initial, quand celle-ci est inférieure à 100 m², dans la limite de 150 m² d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux […] De plus, au sein des communes littorales : Les extensions des habitations existantes sous réserve : - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site ~~- d'être implantées entièrement dans un rayon de 50 mètres de l'habitation~~ - d'être en harmonie avec la construction principale - de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial, dans la limite de ~~150 m² d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux.~~

Règlement proposé (extrait)			
Destinations des constructions	**Sous-destinations des constructions**	**Autorisation / Interdiction**	**Condition(s)**
		A «pur»	
Habitation	Logement	*	De plus, 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 ; […] De plus, au sein des communes 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, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire après travaux ;

Concernant les annexes :

RÈGLEMENT ÉCRIT			
Règlement actuel (extrait)			
Destinations des constructions	**Sous-destinations des constructions**	**Autorisation / Interdiction** **A «pur»**	**Condition(s)**
Habitation	Logement	*	[…] De plus, au sein des communes non littorales : Les annexes 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 se situer à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles - d'être implantées entièrement dans un rayon de 50 mètres de l'habitation ~~- de ne pas dépasser 3 annexes par unité foncière~~ - ~~de ne pas dépasser 100 m² d'emprise au sol par unité foncière pour l'ensemble des annexes~~ - de ne pas subir un changement d'usage visant à en faire un logement.

Règlement proposé (extrait)			
Destinations des constructions	**Sous-destinations des constructions**	**Autorisation / Interdiction**	**Condition(s)**
		A «pur»	
Habitation	Logement	*	[…] De plus, au sein des communes non littorales : 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). […] De plus, au sein des communes littorales : 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.

Les mêmes modifications seront apportées aux secteurs Apr, Al, Ax, N, Nm, Nl et Nx.

2.2.10. Adaptation des dispositions relatives aux abris d'animaux

- Zones concernées : Zones A et N
- Justifications

La formulation de l'article A.1.2.2 pose problème pour les implantations d'abri d'animaux dans des parcelles de forme allongée (exemple de parcelles de 50 m de large). Il est ainsi proposé de supprimer la distance d'implantation minimale de 25 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété, mais d'ajouter une condition d'implantation par rapport aux habitations (à 20 mètres) afin d'établir une distance sanitaire.

- Proposition de modification du règlement écrit

RÈGLEMENT ÉCRIT	
Règlement actuel (extrait)	***Règlement proposé (extrait)***
ARTICLE A.1.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES **A.1.2.2. Limitations** • Les abris pour animaux en conséquence de l'article R214-18 du Code rural et de la pêche maritime, sous réserve : - de ne pas dépasser 5 mètres de hauteur depuis le niveau du terrain naturel pris au centre de la construction, - de ne pas excéder 20 m² d'emprise au sol par abri, - d'être implantés ~~à une distance minimale de 25 mètres des limites séparatives de propriétés.~~ - de ne pas excéder 2 abris par hectare appartenant à la même unité foncière.	**ARTICLE A.1.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES** **A.1.2.2. Limitations** • Les abris pour animaux en conséquence de l'article R214-18 du Code rural et de la pêche maritime, sous réserve : - de ne pas dépasser 5 mètres de hauteur depuis le niveau du terrain naturel pris au centre de la construction, - de ne pas excéder 20 m² d'emprise au sol par abri, - d'être implantés à au moins 20 m des habitations, - de ne pas excéder 2 abris par hectare appartenant à la même unité foncière.

La même modification sera apportée à la zone N.

De plus, l'article R.214-18 du code rural indique que :

« *Il est interdit de garder en plein air des animaux des espèces bovine, ovine, caprine et des équidés :*

1° Lorsqu'il n'existe pas de dispositifs et d'installations destinés à éviter les souffrances qui pourraient résulter des variations climatiques ;

2° Lorsque l'absence de clôtures, d'obstacles naturels ou de dispositifs d'attache ou de contention en nombre suffisant est de nature à leur faire courir un risque d'accident. »

Ainsi, pour les particuliers (non considérés comme agriculteur) possédant des animaux (chevaux, moutons…), la construction d'abris pour animaux peut s'avérer nécessaire afin de respecter cet article de loi.

Au titre du code de l'urbanisme, les abris pour animaux sont considérés comme des annexes du bâtiment principal dont ils dépendent.

Cependant, les particuliers ne disposent pas toujours de terrain à proximité de leur habitation pour y faire pâturer ou y abriter leurs animaux. Les terrains qui accueillent ces animaux de loisirs peuvent correspondre à des parcelles enclavées au sein de terres exploitées par des agriculteurs professionnels, ou bien à des parcelles qui présentent des difficultés d'accès ou d'entretien, ou des aspects de non-rentabilité pour les exploitations agricoles. Le pâturage de ces parcelles par des animaux de loisirs participent à l'entretien de ces parcelles. Ainsi, les abris pour animaux ne peuvent pas respecter les conditions d'implantation des annexes du règlement des zones A et N.

C'est pourquoi, il est proposé d'exclure les abris des animaux comme étant des annexes dans le règlement écrit de la façon suivante : « Les annexes des habitations existantes (hors abris pour animaux) sont autorisées, sous réserve : … » (voir extrait de règlement présenté dans le point de modification n°2.2.9).

Par ailleurs, ces abris pour animaux ne sont pas concernés par des distances d'épandage à respecter étant donné qu'ils ne correspondent pas à des habitations. Leur création ne vient donc pas diminuer les distances d'épandage.

2.2.11. Précision des dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Zones concernées : Zones A et N
- Justifications

Le règlement écrit du PLU approuvé en mars 2021 indique que les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives. Ce point de règlement pose problème pour des petites parcelles ou des parcelles étroites. C'est pourquoi, il est proposé de remplacer cette distance d'implantation de 5 mètres des limites séparatives à 1 m des limites séparatives.

Par ailleurs, l'écriture concernant les implantations différentes de ce point de règlement fait apparaître une interprétation inadaptée dans le sens où elle fait croire que les implantations différentes sont destinées uniquement aux secteurs Al, Ax, Nl, Nm et Nx, alors qu'elle a été écrite pour l'ensemble des secteurs en zones A et N. Une précision sur les secteurs concernées par ces implantations différentes sera donc ajoutée.

- Proposition de modification du règlement écrit

<table>
<tr><th colspan="2">RÈGLEMENT ÉCRIT</th></tr>
<tr><th>Règlement actuel (extrait)</th><th>Règlement proposé (extrait)</th></tr>
<tr><td>ARTICLE A.2.2 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

Sauf impossibilité technique et sous réserve de respecter les modalités d'implantation stipulées dans l'article A.1.2, les constructions devront être implantées à une distance minimale de ~~cinq mètres~~ des limites séparatives.

Dans les secteurs Al et Ax :

Sous réserve de respecter les modalités d'implantation stipulées dans l'article A.1.2, les constructions devront être implantées :
• soit en limite séparative,
• soit à une distance minimale de ~~cinq mètres~~.

Des implantations différentes pourront être admises :
• dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial,
• dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments.
• dans le cas d'équipements d'intérêt collectif.</td><td>ARTICLE A.2.2 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

Sauf impossibilité technique et sous réserve de respecter les modalités d'implantation stipulées dans l'article A.1.2, les constructions devront être implantées à une distance minimale de un mètre des limites séparatives.

Dans les secteurs Al et Ax :

Sous réserve de respecter les modalités d'implantation stipulées dans l'article A.1.2, les constructions devront être implantées :
• soit en limite séparative,
• soit à une distance minimale de un mètre.

Dans l'ensemble de la zone A et des secteurs Apr, Al, et Ax :

Des implantations différentes pourront être admises :
• dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial,
• dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments.
• dans le cas d'équipements d'intérêt collectif.</td></tr>
<tr><td></td><td>MODIFICATION IDENTIQUE DANS L'ARTICLE N.2.2 ET AJOUT :

Dans l'ensemble de la zone N et des secteurs Nr, Nl, Nm et Nx :</td></tr>
</table>

2.2.12. Adaptation des dispositions relatives aux risques liés aux submersions marines

- Zones concernées : Secteurs Ua, Ub, Uh, Ul, Ux, 1AUb, 2AU, A et N
- Justifications

Des zones urbanisées sont actuellement concernées par des risques de submersion marine (exemple : Isigny-sur-Mer, Grandcamp-Maisy, Vierville-sur-Mer, Saint-Laurent sur Mer). Pour les zones urbanisées comprises dans les secteurs situés plus d'un mètre en-dessous du niveau marin de référence [redacted], le règlement écrit y interdit toute nouvelle construction, ne permettant aucune évolution ou adaptation de l'existant. Les élus ont souhaité reformuler le point de règlement concernant les interdictions et les limitations dans ces secteurs, afin d'autoriser des extensions ou des annexes à la condition de ne pas augmenter la capacité d'accueil et d'hébergement.

Dans la partie « Interdictions » du règlement écrit, le paragraphe concernant les risques de submersion marine est modifié de telle sorte à :

- interdire toute nouvelle construction augmentant la capacité d'accueil et d'hébergement dans les secteurs situés plus d'un mètre en-dessous du niveau marin de référence ;
- ajouter l'interdiction de toute nouvelle construction dans la « bande de précaution derrière un ouvrage ou un cordon dunaire jouant un rôle de protection contre les submersions », car la mention à cette bande de précaution indiquée dans l'atlas des zones sous le niveau marin de la DREAL a été oublié dans le règlement écrit alors qu'elle figure sur le plan des risques du règlement graphique.

Le fait d'interdire « *les constructions augmentant la capacité d'accueil et d'hébergement* » dans les secteurs situés plus d'un mètre en-dessous du niveau marin de référence induit qu'il est possible d'y autoriser des constructions n'augmentant pas la capacité d'accueil et d'hébergement dans ce même secteur. Il est alors nécessaire d'ajouter un paragraphe dans le chapitre « Limitations » afin de préciser quels types de constructions sont possibles et les conditions dans lesquelles celles-ci sont autorisées. Ce paragraphe précise ainsi que sont autorisées :

- les extensions de constructions existantes sous certaines réserves qui sont :
    - de ne pas augmenter la capacité d'accueil et d'hébergement de la construction d'habitation : il s'agit ici d'un rappel du paragraphe compris dans le chapitre « interdictions » ;
    - de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher de la construction existante : il s'agit ici de limiter les extensions en termes de surface étant donné la localisation de l'habitation en zone de risques de submersion marine ;
    - de prendre en compte la gestion du risque (exemple : prévoir une zone refuge à l'étage, pose d'une fenêtre de toit pour accéder à la toiture…) : il s'agit ici d'intégrer des solutions d'aménagement à toute extension permettant de prendre en compte le risque de submersion marine ;
- la création d'annexe, sous réserves de ne pas être utilisée pour de l'hébergement : il s'agit ici d'un rappel du paragraphe compris dans le chapitre « interdictions » ;
- les clôtures ou murs sous réserve de permettre le libre écoulement des eaux : il s'agit ici d'intégrer des solutions d'aménagement permettant de prendre en compte le risque de submersion marine.

Concernant les secteurs situés entre 0 et 1 mètre en-dessous du niveau marin de référence [redacted], le règlement interdit les constructions ne comportant pas d'ouverture ou d'espaces extérieurs en point haut, aptes à accueillir des individus. Ce qui induit la possibilité de réaliser des constructions (y compris des extensions et des annexes, et y compris permettant d'augmenter la capacité d'accueil et d'hébergement) à la condition qu'elles comportent des ouvertures ou des espaces extérieurs en point haut. Il n'est donc pas nécessaire de modifier le règlement écrit dans ce secteur.

➢ Proposition de modification du règlement écrit

<table>
<tr><th colspan="2">RÈGLEMENT ÉCRIT</th></tr>
<tr><th>Règlement actuel (extrait)</th><th>Règlement proposé (extrait)</th></tr>
<tr><td><u>ARTICLE UA.1.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES</u>

<u>Ua.1.2.1. Interdictions</u>

<u>Risques liés aux inondations marines</u>
• dans les différents secteurs situés plus d'un mètre en-dessous du niveau marin de référence (nomenclature de la DREAL, aplat [redacted] sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdits toute nouvelle construction
• dans les différents secteurs situés entre 0 et 1 mètre en dessous du niveau marin de référence (nomenclature de la DREAL, aplat [redacted] sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdits :
- Les constructions ne comportant pas d'ouvertures en point haut, aptes à permettre le passage d'un individu,
- Les constructions ne comportant pas d'espaces extérieurs en point haut, aptes à accueillir des individus (balcon, terrasse, toit à très faible pente d'au moins 2 m²).

<u>Ua.1.2.2. Limitations</u></td><td><u>ARTICLE UA.1.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES</u>

<u>Ua.1.2.1. Interdictions</u>

<u>Risques liés aux inondations marines</u>
• dans la bande de précaution derrière un ouvrage ou un cordon dunaire jouant un rôle de protection contre les submersions (nomenclature de la DREAL, figuré [redacted] sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdits toute nouvelle construction, y compris les extensions ou annexes sans hébergement ;
• dans les différents secteurs situés plus d'un mètre en-dessous du niveau marin de référence (nomenclature de la DREAL, aplat [redacted] sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdits toute nouvelle construction augmentant la capacité d'accueil et d'hébergement ;
• dans les différents secteurs situés entre 0 et 1 mètre en dessous du niveau marin de référence (nomenclature de la DREAL, aplat [redacted] sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdits :
- Les constructions ne comportant pas d'ouvertures en point haut, aptes à permettre le passage d'un individu,
- Les constructions ne comportant pas d'espaces extérieurs en point haut, aptes à accueillir des individus (balcon, terrasse, toit à très faible pente d'au moins 2 m²).

<u>Ua.1.2.2. Limitations</u>
• Dans les zones soumises à des risques liés aux inondations marines : dans les différents secteurs situés plus d'un mètre en-dessous du niveau marin de référence (figuré [redacted] sur le plan des risques (pièce n°4.3), sont autorisés :
- les extensions de constructions existantes sous réserve :
▪ de ne pas augmenter la capacité d'accueil et d'hébergement de la construction d'habitation,
▪ de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher de la construction existante,
▪ de prendre en compte la gestion du risque (exemple : prévoir une zone refuge à l'étage, pose d'une fenêtre de toit pour accéder à la toiture…) ;
- La création d'annexe, sous réserves de ne pas être utilisée pour de l'hébergement ;
- Les clôtures ou murs sous réserve de permettre le libre écoulement des eaux.</td></tr>
<tr><td></td><td><u>AJOUT IDENTIQUE DANS LES ARTICLES UB.1.2, UH.1.2, UE.1.2, UL.1.2 , UX.1.2 , 1AUB.1.2, 2AU.1.2, A.1.2 , N.1.2</u></td></tr>
</table>

2.2.13. Adaptation des dispositions relatives aux risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau en zone A

- Zones concernées : Zone A
- Justifications

La formulation de l'article A.1.2.1 pose problème pour les projets d'évolution de bâtiments agricoles déjà présents en zone de débordement de cours d'eau, et pour lesquels il n'existe pas d'autres solutions d'évolution. Environ une trentaine d'exploitations agricoles sont concernées par des bâtiments compris tout ou en partie en zone inondable. Il est proposé de reformuler complètement le paragraphe de l'article A.1.2.1 concernant les risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau.

Cette nouvelle formulation va prendre en compte les différences d'aléa face aux risques d'inondation par débordement de nappe en distinguant :

- Les zones d'aléa faible à moyen aux risques d'inondation par débordement de cours d'eau (hauteur d'eau < 1 m),
- Les zones d'aléa fort à très fort aux risques d'inondation par débordement de cours d'eau (hauteur d'eau > 1 m).

La construction d'un bâtiment agricole lié et nécessaire à l'exploitation agricole sera autorisée sous conditions dans les zones d'aléa faible à moyen aux risques d'inondation. Ces conditions sont les suivantes :

- D'être associé à un bâtiment agricole existant localisé dans une zone d'inondation par débordement de cours d'eau;
- De ne pas avoir d'autre possibilité d'implantation ;
- De ne pas créer d'hébergement ;
- De limiter au maximum la gêne à l'écoulement (positionnée dans le sens du courant ou dans l'ombre hydraulique).

Ainsi, ces conditions ne doivent permettre ces constructions ou extensions qu'à titre exceptionnel, et n'engendreront pas d'aggravation des risques de nuisance.

Dans les zones d'aléa fort à très fort, la construction ou l'extension d'un bâtiment agricole restera interdite.

Afin de mettre en œuvre cette modification de règlement écrit, le zonage graphique sera modifié afin de distinguer les 2 types de zones d'aléas définis précédemment (voir point de modification n°2.3.44).

On précisera que l'astérisque faisant référence au fait que l'extension n'est autorisée qu'une « seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement et sans excéder une emprise au sol correspondant à 30% de celle du bâtiment initial » est supprimée, que ce soit en zone A et N. En effet, le règlement concernant les extensions des habitations (voir point de modification n°2.2.9) apporte déjà des précisions sur les surfaces d'extension à ne pas dépasser, et ceci à compter de la date d'approbation du PLUi.

➢ Proposition de modification du règlement écrit

<table>
<tr><th colspan="2"><u>RÈGLEMENT ÉCRIT</u></th></tr>
<tr><th>Règlement actuel (extrait)</th><th>Règlement proposé (extrait)</th></tr>
<tr><td><u>ARTICLE A.1.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES</u>

<u>A.1.2.1. Interdictions</u>

<u>Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau</u>

~~Hormis s'ils portent sur la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension[139] ou la reconstruction des constructions existantes, sont interdits dans les zones d'inondation (figuré suivant sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*), et figuré suivant , sur le plan des risques (pièce n°4.3)) toutes constructions, toutes installations et tous aménagements (exemple : exhaussements) qui constitueraient des obstacles au libre écoulement de l'eau ou entraineraient un aggravement du risque d'inondation ou un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés à ce risque.~~

~~[139] Extension autorisée une seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement et sans excéder une emprise au sol correspondant à 30% de celle du bâtiment initial~~</td><td><u>ARTICLE A.1.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES</u>

<u>A.1.2.1. Interdictions</u>

<u>Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau</u>
Sont interdits dans les zones d'inondation (figurés suivants (zone inondable < 1 m) et (zone inondable > 1 m) sur le règlement graphique (pièce n°4.2.*), et sur le plan des risques (pièce n°4.3)) toutes constructions, toutes installations et tous aménagements (exemple : exhaussements) qui constitueraient des obstacles au libre écoulement de l'eau ou entraineraient un aggravement du risque d'inondation ou un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés à ce risque, exceptés :
- la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension[139] ou la reconstruction des constructions existantes
- En zone d'aléa faible à moyen où la hauteur d'eau est inférieure à 1 m (figuré suivant), la construction ou l'extension d'un bâtiment agricole lié et nécessaire à l'exploitation agricole, aux conditions suivantes :
o d'être associé à un bâtiment agricole existant localisé dans une zone d'inondation par débordement de cours d'eau,
o de ne pas avoir d'autre possibilité d'implantation,
o de ne pas créer d'hébergement,
o de limiter au maximum la gêne à l'écoulement (positionnée dans le sens du courant ou dans l'ombre hydraulique).</td></tr>
</table>

2.2.14. Adaptation des dispositions relatives aux zones de remontée de nappe

- Zones concernées : Zones U, AU, A et N
- Justifications

De nombreux secteurs du territoire d'Isigny-Omaha Intercom sont concernés par des zones de remontée de nappe. Le règlement écrit du PLUi approuvé en mars 2021 est trop restrictif dans ces secteurs, notamment en y interdisant l'infiltration des eaux pluviales alors que la solution du rejet en surface peut ne pas être possible. Ce point de règlement induit alors une limitation de la densification souhaitée par les différentes politiques publiques, alors que des solutions techniques existent. C'est pourquoi, les élus ont souhaité modifier le règlement écrit en :

- Supprimant les interdictions de sous-sols, d'infiltration des eaux pluviales et d'assainissement autonome dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 2,5 m de profondeur ;
- Ajoutant des limitations pour ces mêmes secteurs : « *les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriés à la nature du sol afin d'adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent, notamment en ce qui concernent les sous-sols, l'infiltration des eaux pluviales et l'assainissement autonome (avis favorable du SPANC nécessaire). »* Il sera précisé les mesures techniques appropriées pour parfaire l'information des usagers.

➢ Proposition de modification du règlement écrit

RÈGLEMENT ÉCRIT	
Règlement actuel (extrait)	***Règlement proposé (extrait)***
ARTICLE UA.1.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES **Ua.1.2.1. Interdictions** Risques liés aux inondations par remontée de nappe • dans les différents secteurs de débordement de nappe (trame sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdites toutes nouvelles constructions. ~~• dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdits :~~ ~~- Les sous-sols non adaptés à l'aléa,~~ ~~- L'infiltration des eaux pluviales dans le sol,~~ ~~- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).~~ ~~• dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdits :~~ ~~- Les sous-sols non adaptés à l'aléa,~~ ~~- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).~~ ~~Ces interdictions peuvent être levées au cas par cas sur un terrain si une étude spécifique conclue qu'il n'est pas concerné par une possible remontée de nappe ou que celle-ci est plus profonde que pressentie et si ces conclusions sont communiquées à la DREAL Normandie.~~	**ARTICLE UA.1.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES** **Ua.1.2.1. Interdictions** Risques liés aux inondations par remontée de nappe d'eau • dans les différents secteurs de débordement de nappe (trame sur le plan des risques (pièce n°4.3)), sont interdites toutes nouvelles constructions. **Ua.1.2.2. Limitations** • Dans les zones soumises à des risques d'inondations par remontée de nappe : - Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 2,5 m (trames et sur le plan des risques (pièce n°4.3)), les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriés à la nature du sol afin d'adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent, notamment en ce qui concernent les sous-sols, l'infiltration des eaux pluviales et l'assainissement autonome (avis favorable du SPANC nécessaire).), telles que : - La surélévation des équipements (chaudières, compteurs EDF…) - La réalisation des réseaux électriques descendants ; - La pose d'au moins un volet non électrique ; - L'utilisation des revêtements hydrofuges ou peu sensibles pour les sols et les murs ; - La mise en place des moyens d'occultation des voies d'eau et des entrées d'air ; - L'installation des clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ; - La réalisation de sous-sols étanches ; - La mise en place d'un système adapté pour prendre en compte les citernes contenant des produits polluants qui sont enterrés.
MODIFICATION IDENTIQUE DANS LES ARTICLES UB.1.2, UH.1.2, UE.1.2, UL.1.2, UX.1.2, 1AUB.1.2, 1AUH.1.2, 1AUE.1.2, 1AUL.1.2, 1AUX.1.2, 2AU.1.2, A.1.2, N.1.2	**AJOUT IDENTIQUE DANS LES ARTICLES UB.1.2, UH.1.2, UE.1.2, UL.1.2, UX.1.2, 1AUB.1.2, 1AUH.1.2, 1AUE.1.2, 1AUL.1.2, 1AUX.1.2, 2AU.1.2, A.1.2, N.1.2**

2.2.15. Adaptation des dispositions relatives aux zones humides en Zone Agricole

- Zones concernées : Zone A
- Justifications

La destruction de zones humides est soumise à la nomenclature Loi sur l'eau (article R.214-1 du Code de l'Environnement) dès que 1000 m² de surfaces de zones humides sont détruites. Lors de la conception d'un projet, il doit être mis en œuvre le principe d'action préventive et de correction des atteintes à l'environnement (article L.110-1-II-2° du code de l'environnement). Ainsi, les porteurs de projet doivent appliquer la séquence « Eviter / Réduire / Compenser » en cas de présence avérées de zones humides. En cas d'impossibilité d'évitement à l'atteinte de zones humides, et après tentative de réduction à cette atteinte, alors les porteurs de projets devront compenser la destruction de zones humides.

La formulation de l'article A.1.2.1 pose problème pour les projets d'évolution de bâtiments agricoles déjà présents en secteurs de zones humides, et pour lesquels il n'existe pas d'autres solutions d'évolution étant donné l'impossibilité de déplacer des bâtiments existants. La formulation proposée par le règlement écrit interdit toute destruction de zones humides et ne permet alors pas d'appliquer la séquence « Eviter / Réduire / Compenser ».

C'est pourquoi, il est proposé d'ajouter une exception aux interdictions afin de permettre des mises aux normes d'exploitations agricoles existantes dans des zones identifiées comme humides, à la condition de compenser la destruction de ces zones humides à hauteur de 150% de la surface détruite. Cette formulation permet une souplesse pour les activités agricoles tout en conditionnant l'évolution de ces activités à l'application de la séquence « Eviter / Réduire / Compenser ».

Par ailleurs, pour chaque zone, il sera précisé que les études spécifiques transmises à la DREAL devront être validées par celle-ci.

On précisera ici qu'une autre modification est envisagée concernant les zones humides afin d'apporter une précision dans la légende du zonage graphique et dans le règlement écrit, et de faire référence au site internet de la DREAL (voir point de modification n°2.3.45).

- Dans le règlement écrit « **De plus, dans les zones humides (figurés particuliers : et , sur le règlement graphique (pièce n°4.2), sous réserve** d'une actualisation consultable sur le site https://carmen.developpement-durable.gouv.fr/8/zh.map) **»**

➢ Proposition de modification du règlement écrit

RÈGLEMENT ÉCRIT	
Règlement actuel (extrait)	***Règlement proposé (extrait)***
ARTICLE A.1.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES **A.1.2.1. Interdictions** **De plus, dans les zones humides (figurés particuliers : et , sur le règlement graphique (pièce n°4.2)) :** Sont interdits dans les zones humides, les affouillements et les exhaussements de sol et tous travaux contrariant le régime hydrographique existant, à l'exception : • des constructions, installations et aménagements liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide. • des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, seront autorisés. Ces interdictions peuvent être levées sur un terrain si une étude spécifique conclue qu'il ne comprend aucune zone humide et si ces conclusions sont communiquées à la DREAL Normandie.	**ARTICLE A.1.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES** **A.1.2.1. Interdictions** **De plus, dans les zones humides (figurés particuliers : et , sur le règlement graphique (pièce n°4.2),** sous réserve d'une actualisation consultable sur le site https://carmen.developpement-durable.gouv.fr/8/zh.map) : Sont interdits dans les zones humides, les affouillements et les exhaussements de sol et tous travaux contrariant le régime hydrographique existant, à l'exception : • des constructions, installations et aménagements liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide. • des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, seront autorisés. • De mises aux normes d'exploitations agricoles existantes, sous condition de compenser la destruction de zones humides à hauteur de 150% de la surface détruite, après application de la séquence « Eviter / Réduire / Compenser ». Ces interdictions peuvent être levées sur un terrain si une étude spécifique conclue qu'il ne comprend aucune zone humide et si ces conclusions sont communiquées à la DREAL Normandie puis validées par celle-ci.

2.2.16. Modification des conditions d'autorisations en zone N

- Zones concernées : Zone N « pur »
- Justifications

Depuis l'application du PLUi approuvé en mars 2021, plusieurs porteurs de projets agricoles se sont fait connaître dans le but d'installer des fermes maraîchères en zone N. Ces projets ne nécessitent pas de périmètre sanitaire, mais ont besoin d'installer des serres. Cependant, le règlement écrit en zone N, n'autorise que les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes, ce qui contraint l'installation de ces porteurs de projets. Afin de permettre ces projets qui apporteront de l'activité de proximité, il est proposé de modifier le règlement écrit en autorisant les constructions et installations nécessaires « *à de nouvelles exploitations agricoles ne créant pas de périmètre sanitaire et sans excéder 5 m de hauteur* ». Ces conditions doivent permettre de maintenir le caractère naturel de la zone N.

- Proposition de modification du règlement écrit

<table>
<tr><th colspan="4">RÈGLEMENT ÉCRIT</th></tr>
<tr><td colspan="4">Règlement actuel (extrait)</td></tr>
<tr><th>Destinations des constructions</th><th>Sous-destinations des constructions</th><th>Autorisation / Interdiction
N «pur»</th><th>Condition(s)</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td>*</td><td rowspan="2"><u>Hors des espaces proches du rivage :</u>
Les constructions et installations nouvelles liées et nécessaires à l'exploitation forestière.
Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes sans excéder 15 mètres de hauteur.

<u>Au sein des espaces proches du rivage (délimités par le figuré ▬ ▬) :</u>
Les constructions et installations nouvelles à sous-destination d'exploitation forestière sont interdites.
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.</td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière</td><td>*</td></tr>
</table>

Règlement proposé (extrait)			
Destinations des constructions	**Sous-destinations des constructions**	**Autorisation / Interdiction**	**Condition(s)**
		N «pur»	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	*	Hors des espaces proches du rivage : Les constructions et installations nouvelles liées et nécessaires à l'exploitation forestière. Les constructions et installations liées et nécessaires : - aux exploitations agricoles existantes sans excéder 15 mètres de hauteur, - à de nouvelles exploitations agricoles ne créant pas de périmètre sanitaire et sans excéder 5 m de hauteur. Au sein des espaces proches du rivage (délimités par le figuré - -) : Les constructions et installations nouvelles à sous-destination d'exploitation forestière sont interdites. 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.

2.2.17. Modification des autorisations et interdictions en zone N

- Zones concernées : Zone N « pur »
- Justifications

Il existe des projets d'activité de restauration en zone N, qui permettrait de valoriser le patrimoine bâti. On citera un exemple à Englesqueville la Percée (au Château d'Englesqueville). Mais le règlement du PLUi approuvé en mars 2021 interdit la sous-destination de restauration.

Afin d'autoriser cette activité de restauration, sans passer par la réalisation de STECAL, il est proposé d'autoriser sous conditions l'activité de restauration dans des bâtiments existants par le biais d'un changement de destination. Ce changement de destination vers une sous-destination de restauration 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.

➢ Proposition de modification du règlement écrit

RÈGLEMENT ÉCRIT			
Règlement actuel (extrait)			
Destinations des constructions	**Sous-destinations des constructions**	**Autorisation / Interdiction** N «pur»	**Condition(s)**
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	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 CDNPS.
	Cinéma	X	

RÈGLEMENT ÉCRIT			
Règlement proposé (extrait)			
Destinations des constructions	**Sous-destinations des constructions**	**Autorisation / Interdiction** N «pur»	**Condition(s)**
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	

2.2.18. Correction des autorisations et interdictions des destinations et sous-destinations en secteurs N, Nm, Nl et Nx

- Zones concernées : Secteurs N « pur », Nm, Nl et Nx
- Justifications

Il existe une incohérence des autorisations et des interdictions des destinations et sous-destinations entre le tableau « récapitulatif des interdictions, autorisations et conditions des destinations et sous-destinations en zone N » et les tableaux des articles « N.1.1.1 Types d'occupation et d'utilisation du sol interdites en zone N « pur » » et « N.1.1.2 Types d'occupation et d'utilisation du sol interdites dans les secteurs Nr, Nm, Nl et Nx ». Il y a eu une erreur de report dans le premier tableau pour les sous-secteurs N « pur », Nm, Nl et Nx. Il s'agit donc d'une erreur matérielle.

- Proposition de modification du règlement écrit

Les tableaux ci-après tiennent compte de la modification précédente concernant l'autorisation sous conditions de l'activité de restauration en zone N.

RÈGLEMENT ÉCRIT						
Règlement actuel (extrait)						
Destinations des constructions	**Sous-destinations des constructions**	**Autorisation / Interdiction**				
		N « pur »	**Nr**	**Nm**	**Nl**	**Nx**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	*	X	X	*	*
	Exploitation forestière	*	X	X	X	X
Habitation	Logement	*	X	X	*	*
	Hébergement	*	X	X	*	*
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	*	*
	Restauration	*	X	X	*	*
	Commerce de gros	X	X	X	*	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	*	*
	Hébergement hôtelier et touristique	*	X	X	X	*
	Cinéma	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
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	*	*	*	*	*
	Etablissements d'enseignement	X	X	X	X	X
	Etablissements de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X
	Equipements sportifs	*	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	*	X	X	X	*
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	*	X	X	X	X
	Entrepôt	*	X	X	*	*
	Bureau	*	X	X	*	*
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X

Règlement proposé (extrait)						
Destinations des constructions	**Sous-destinations des constructions**	**Autorisation / Interdiction**				
		N « pur »	**Nr**	**Nm**	**Nl**	**Nx**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	*	X	*	*	X
	Exploitation forestière	*	X	X	X	X
Habitation	Logement	*	X	*	*	*
	Hébergement	*	X	X	*	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	X	*	*	*
	Restauration	*	X	*	*	*
	Commerce de gros	X	X	*	X	*
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	*	*	*
	Hébergement hôtelier et touristique	*	X	X	*	X
	Cinéma	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
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	*	*	*	*	*
	Etablissements d'enseignement	X	X	X	X	X
	Etablissements de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X
	Equipements sportifs	*	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	*	X	X	*	*
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	*	X	X	X	*
	Entrepôt	*	X	*	*	*
	Bureau	*	X	*	*	*
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X

2.3. PRECISER ET ADAPTER CERTAINES DISPOSITIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

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

- à des oublis d'activités en zone agricole (création de STECAL),
- 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 erreurs matérielles.

2.3.1. Création d'un STECAL à Saint Germain du Pert

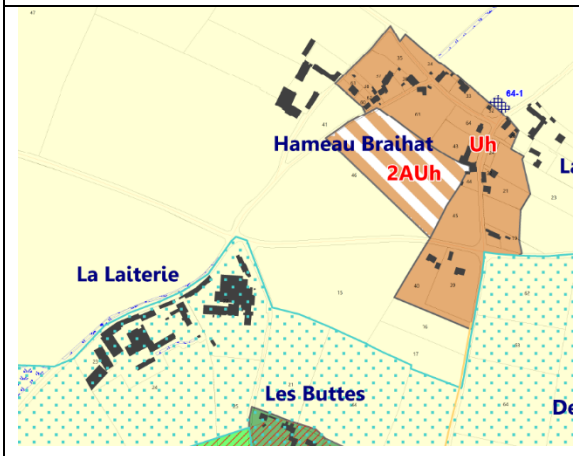
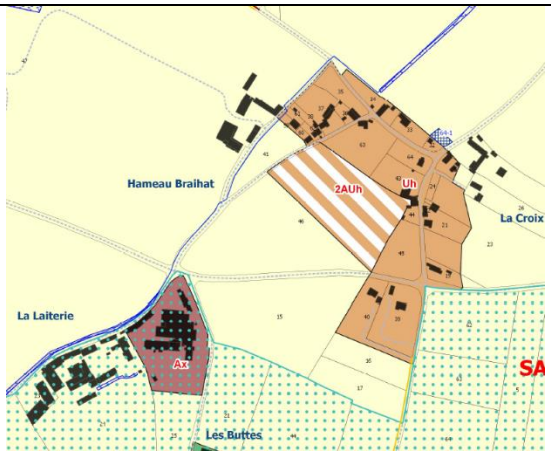
- Zones concernées : Zone A et secteur Ax
- Justifications

Il existe une activité économique à Saint Germain du Pert, au lieu-dit La Laiterie. Il s'agit d'une entreprise de levage qui occupe la parcelle n°ZH22 sur une surface de 1,1 ha. Il s'agit d'un oubli lors de l'élaboration du PLUi.

Il est proposé de modifier le zonage A pour créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) Ax, sur cette parcelle ZH22.

Photo aérienne (orthophoto 2020) montrant l'emprise du projet de STECAL sur la parcelle ZH22 (zone entourée en rouge).

- Proposition de modification du règlement graphique

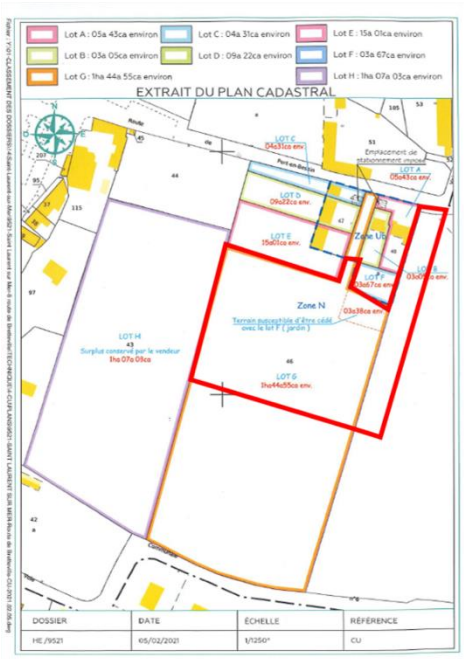
<table>
<tr><th colspan="2">PLAN D'ASSEMBLAGE
4.2.64 – Commune de Saint-Germain-du-Pert</th></tr>
<tr><th>Règlement actuel (extrait)</th><th>Règlement proposé (extrait)</th></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
</table>

2.3.2. Création d'un STECAL à Saint-Laurent-sur-Mer

- Zones concernées : Zone N et secteur Nl
- Justifications

Un particulier a un projet d'aire naturelle de camping à Saint-Laurent-sur-Mer, au Sud et en continuité du bourg, sur la parcelle AK46, actuellement zonée en N. Un bloc sanitaire et un local technique sont envisagés sur la parcelle 48, zonée en Ub. Cette aire de camping comportera 6 emplacements de camping-cars. Un accès sera créé sur la parcelle AK49.

Afin de permettre cette aire naturelle de camping (car cela nécessite une déclaration préalable), il est nécessaire de prévoir un zonage spécifique par la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) Nl (dédié aux activités de loisirs ou de tourisme) sur une surface de 0,57 ha (partie des parcelles AK46 et 49). Ce STECAL respecte la Loi Littoral car il sera situé et délimité en continuité du bourg (Ub) de Saint-Laurent-sur-Mer, identifié comme village au titre de la Loi Littoral.



Extrait du projet d'aire naturelle de camping

Les plages du Débarquement font l'objet d'une fréquentation touristique, constituée en partie de camping-caristes. L'augmentation de leur fréquentation apporte des difficultés à leur accueil dans de bonnes conditions (parkings pour stationnement de nuit et vidange insuffisant).

Le projet d'aire naturelle de camping à St Laurent sur Mer est une solution face à l'évolution de cette fréquentation.

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

Les STECAL présentent l'intérêt de venir prendre acte de l'existence, au sein des zones A et N, de constructions à vocation d'habitations ou d'activité, sans lien direct avec le caractère agricole ou naturel de la zone. Leur délimitation autorise en outre la possibilité de nouvelles constructions (article L.151-13 du code de l'urbanisme), ce qui n'est pas possible au sein des espaces naturels et agricoles où seules les extensions de bâtiments existants sont possibles (article L.151-12 du code de l'urbanisme). Par ailleurs, les extensions des habitations existantes pourront être plus importantes dans ces STECAL qu'en zone A et N (au sens strict), sous réserve néanmoins d'une bonne insertion dans l'environnement et de demeurer compatibles avec le caractère naturel et agricole de la zone.

De plus, afin de respecter la loi Littoral, le règlement associé à ces STECAL doit être compatible avec les dispositions de cette loi. Ainsi, pour les communes littorales, il ne pourra être autorisé que les extensions des bâtiments existants, et non les nouvelles constructions (Cour administrative d'appel de Nantes, 28 mars 2006, requête n°05NT00824, Cne de Plouharnel), et ceci en dehors de la bande littorale des cent mètres (Cour administrative d'appel de Nantes, 22 octobre 2018, requête n°17NT00612).

Le règlement écrit apporte déjà ces différences de traitement entre commune littorale et commune non littorale pour les zones Nl, Nm, Nx, Al et Ax. Il a cependant été observé un oubli pour la sous-destination « Hébergement » pour les zones Nl et Al. Le règlement sera modifié pour corriger cet oubli (voir ci-après).

RÈGLEMENT ÉCRIT						
Règlement actuel (extrait)						
Destinations des constructions	**Sous-destinations des constructions**	**Autorisation / Interdiction**				**Condition(s)**
		Nr	**Nm**	**Nl**	**Nx**	
Habitation	Hébergement	X	X	*	X	**Dans les secteurs Nr, Nm et Nx :** Sous-destination interdite. **Dans le secteur Nl :** Etre lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur, ~~sous réserve que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent.~~

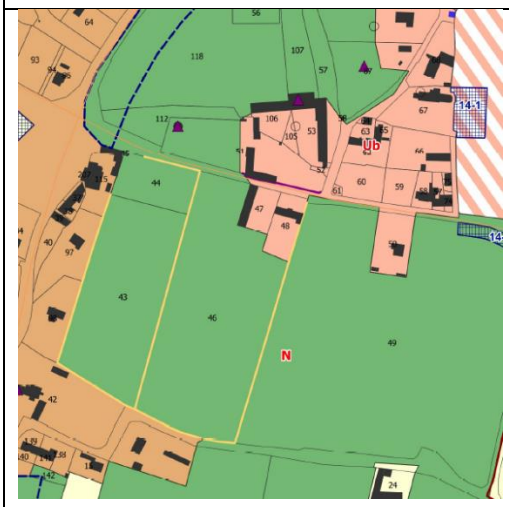
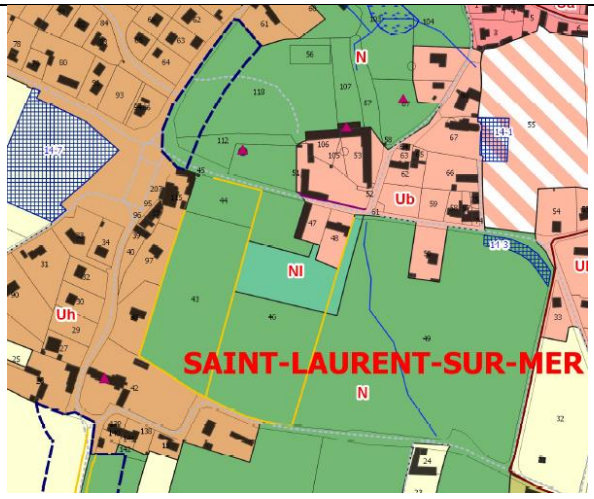
RÈGLEMENT ÉCRIT						
Règlement proposé (extrait)						
Destinations des constructions	**Sous-destinations des constructions**	**Autorisation / Interdiction**				**Condition(s)**
		Nr	**Nm**	**Nl**	**Nx**	
Habitation	Hébergement	X	X	*	X	**Dans les secteurs Nr, Nm et Nx :** Sous-destination interdite. **Dans le secteur Nl :** Etre lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur. Au sein des communes non littorales : L'emprise au sol des constructions n'excède pas 30% du secteur zoné comme tel dans lequel elles se trouvent. Au sein des communes littorales : 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.

Il sera apporté la même modification en zone Al.

Concernant plus particulièrement le STECAL Nl de Saint-Laurent-sur-Mer, celui-ci a été défini en continuité du village de Saint-Laurent-sur-Mer, conformément au principe de continuité de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. En tenant compte du règlement écrit en zone Nl une fois corrigée, n'autorisant que les extensions des constructions existantes en commune littorale, et du fait que ce STECAL Nl à Saint-Laurent-sur-Mer ne comporte pas de bâtiment existant, aucune nouvelle construction ne pourra y être autorisée. Cela

ne contrarie pas le projet d'aire naturelle de camping, car un bloc sanitaire et un local technique sont prévus au projet mais en zone Ub, et non en zone Nl.

- Proposition de modification du règlement graphique

<table>
<tr><th colspan="2">PLAN D'ASSEMBLAGE
4.2.14 – Commune de Saint-Laurent-sur-Mer</th></tr>
<tr><th>Règlement actuel (extrait)</th><th>Règlement proposé (extrait)</th></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
</table>

2.3.3. Ajustement d'un STECAL à Crouay

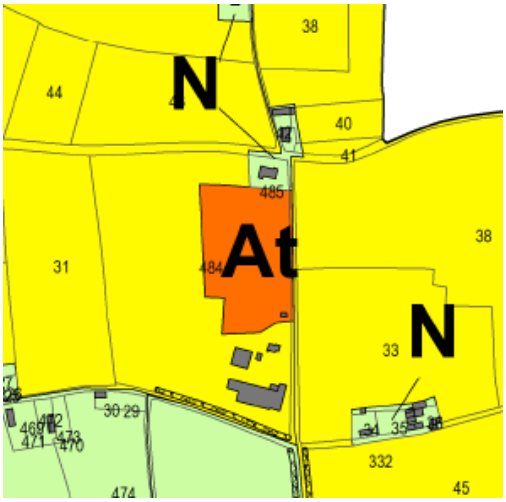
- Zones concernées : Zone A et secteur Al
- Justifications

Il existe un camping au lieu-dit Creulet à Crouay.

Le PLU de Crouay a fait l'objet d'une modification approuvé en 2017 afin, entre autres, de créer un STECAL permettant le développement d'un camping existant. Cependant les limites de ce STECAL au plan de zonage du PLUi de mars 2021 ne correspondent pas à ce qui a été défini au PLU modifié de Crouay en 2017. Il s'agit donc d'une erreur matérielle.

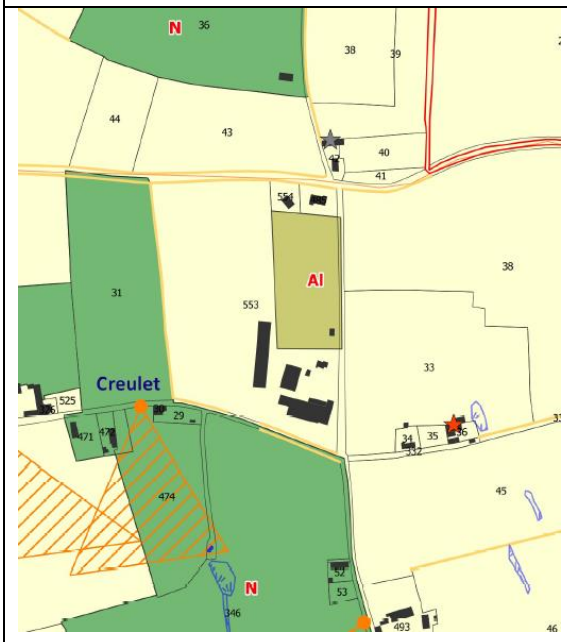
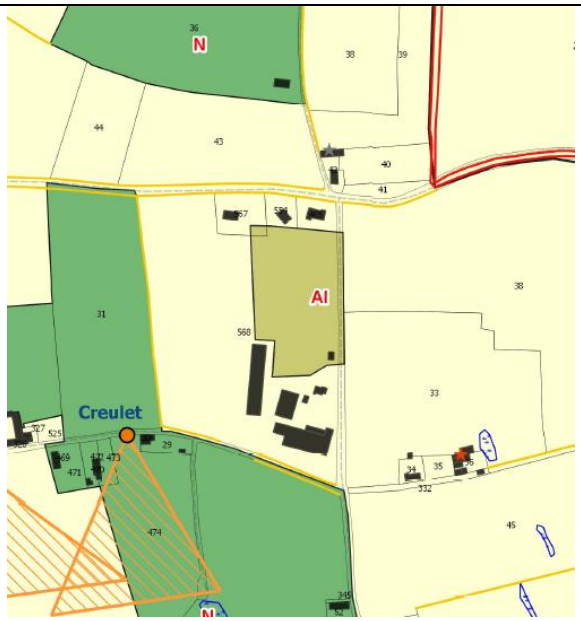
Il est proposé de corriger le zonage A et le secteur Al pour se conformer à l'emprise du STECAL du PLU modifié de Crouay de 2017.

Le secteur Al, qui avait une superficie de 1,08 ha, atteint désormais une superficie de 1,3 ha, soit une augmentation de 0,22 ha aux dépens de la zone A.



Extrait du plan de zonage du PLU modifié de Crouay en 2017.

- Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE **4.2.26 – Commune de Crouay**	
Règlement actuel (extrait)	***Règlement proposé (extrait)***
	

2.3.4. Modification de zonage au Molay-Littry

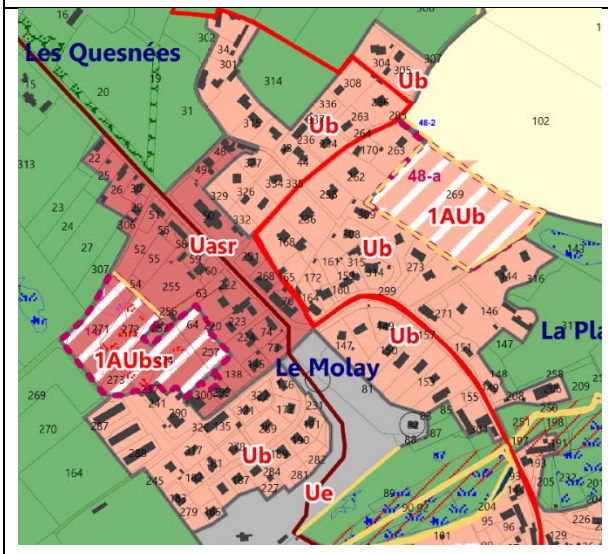
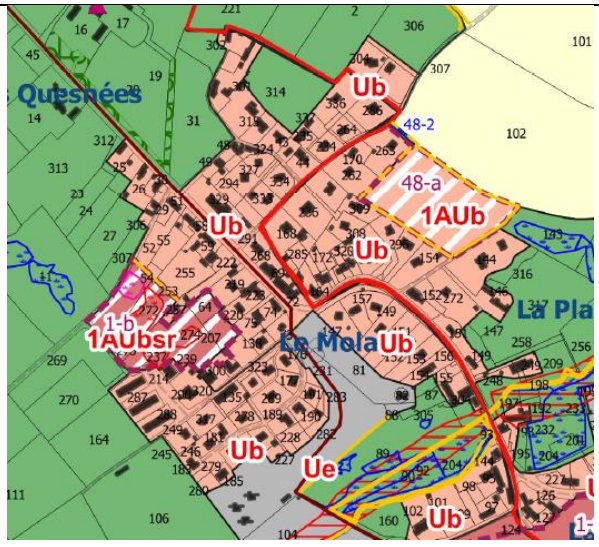
- Zones concernées : Secteurs Uasr et Ub
- Justifications

Pour des raisons de formes urbaines distinctes du reste du bourg ancien du Molay-Littry, il est décidé de transformer le secteur Uasr au lieu-dit « Le Molay » en secteur Ub plus adapté au contexte de cette partie du bourg du Molay-Littry. En effet, cette entité montre un bâti constitué en partie de 2 niveaux.

Cela concerne une superficie de 3,60 ha.

L'entité bâti du Molay (Photo Street view.

- Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE **4.2.01 – Le Molay-Littry**	
Règlement actuel (extrait)	***Règlement proposé (extrait)***
	

2.3.5. Modification de zonage à Balleroy-sur-Drôme

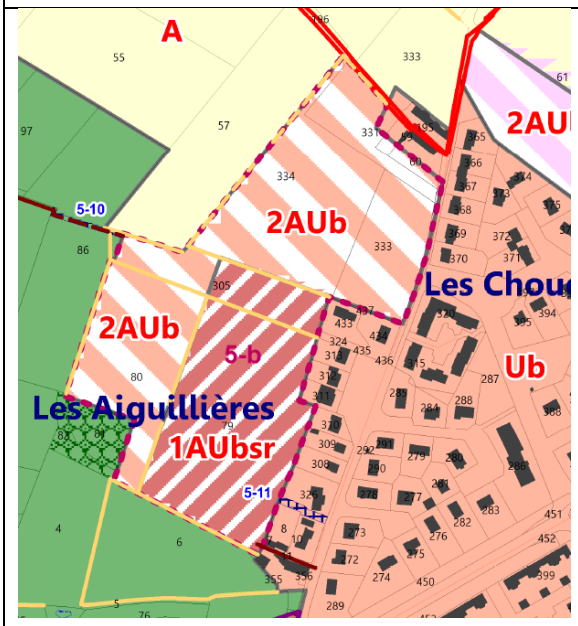
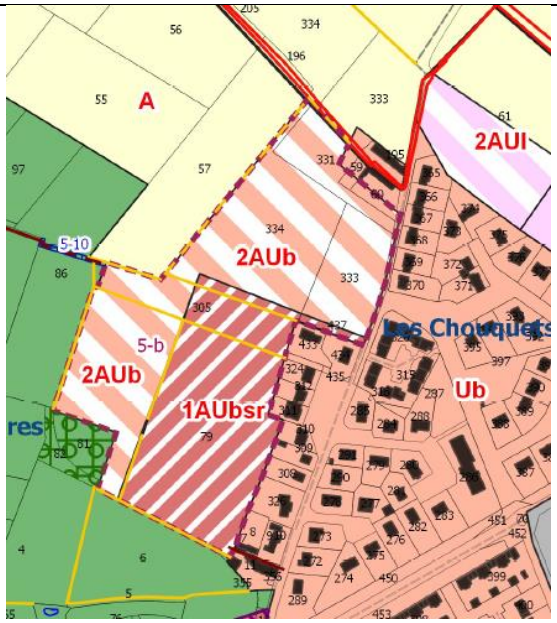
- Zones concernées : Secteurs 1AUbsr et 2AUb
- Justifications

L'aménagement et la constructibilité de la zone 1AUbsr du site « Les Aiguillères » à Balleroy-sur-Drôme pose des problèmes d'accessibilité qui ne peuvent être résolus avec les dispositions qui ont été mises en place dans le cadre du PLU, à savoir un emplacement réservé pour un accès et l'utilisation d'un autre accès trop étroit. C'est pourquoi, il est nécessaire de trouver une autre solution d'accès à la zone 1AUbsr.

La solution qui a été trouvée est de créer un accès par le secteur 2AUb située en bordure Nord du secteur 1AUbsr. Pour que cet accès soit possible, il convient de transformer une bande de 8 m de large sur 150 m de long du secteur 2AUb en 1AUBsr, représentant une surface totale de 1200 m². Cette bande d'accès de 8 m de large inclurait une voie à double sens, des accotements et une voie douce. Elle pourra être utilisée à la fois pour la desserte du secteur 1AUbsr et ultérieurement pour la desserte du secteur 2AUb située au Nord. Elle se connectera à la Rue des Auges. L'emplacement de la voie de desserte par rapport à cette rue ne pose pas de problème de visibilité (voirie droite, sans haie gênant la visibilité).

La modification de zonage s'accompagnera de la suppression de l'emplacement réservé n°5.11, initialement prévu pour un accès en sens unique (voir tableau des emplacements réservés au chapitre 2.5).

- Proposition de modification du règlement graphique

<table>
<tr><th colspan="2">PLAN D'ASSEMBLAGE
4.2.05 – Commune de Balleroy-sur-Drôme</th></tr>
<tr><th>Règlement actuel (extrait)</th><th>Règlement proposé (extrait)</th></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
</table>

La modification de zonage et la suppression de l'emplacement réservé entraînent la modification de l'OAP n°5.b, présentée au chapitre 2.4.3.

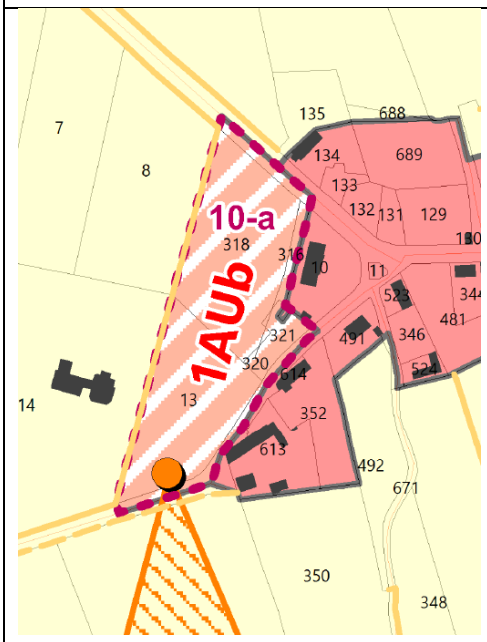
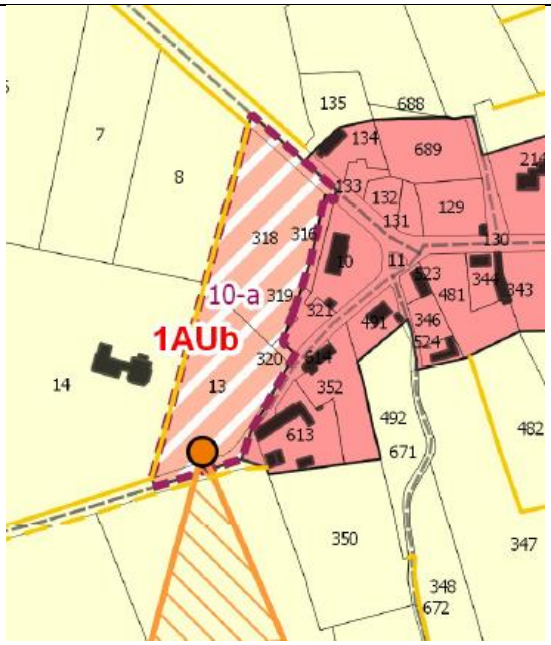
2.3.6. Modification de zonage à Lison

- Zones concernées : Secteurs 1AUb et Ua
- Justifications

Il s'agit d'une modification de zonage pour erreur matérielle : les parcelles 316, 317 et 321 sont associées à la maison d'habitation localisée sur la parcelle n°10 et constituent ainsi un ensemble qui ne peut être dissocié de la parcelle n°10. C'est pourquoi, il convient d'extraire ces parcelles du secteur 1AUb et de les transformer en secteur Ua. Elles représentent une surface de 820 m².

Photo aérienne (orthophoto 2020) montrant les parcelles devant faire l'objet d'une modification de zonage (zone entourée en rouge).

- Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE **4.2.10 – Commune de Lison**	
Règlement actuel (extrait)	***Règlement proposé (extrait)***
	

2.3.7. Modification de zonage à Tour-en-Bessin

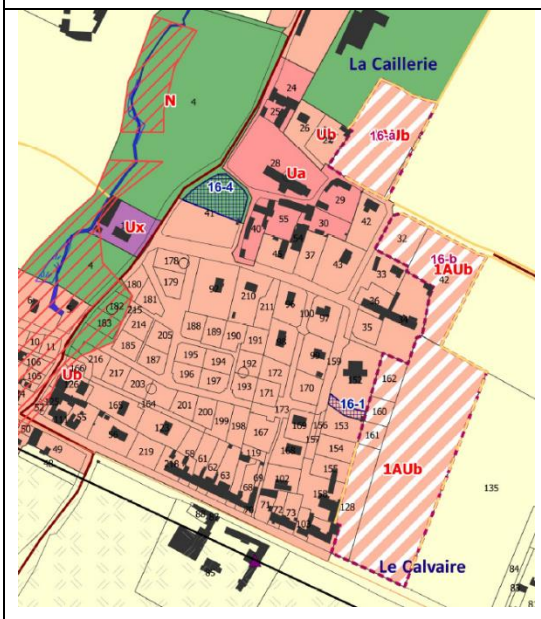
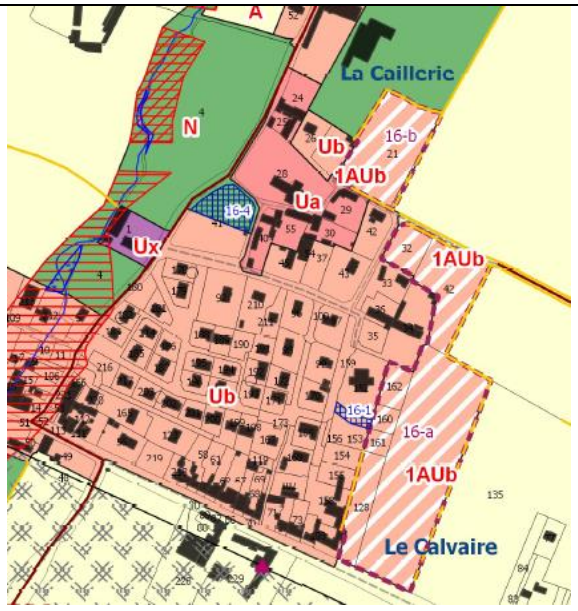
- Zones concernées : Zone N et secteur Ub
- Justifications

Il s'agit d'une modification de zonage pour erreur matérielle : les parcelles 182 et 183 sont intégrées au lotissement récemment créé, et sont déjà construites. Il convient donc de placer l'ensemble du secteur situé à l'Est de la RD10 en secteur Ub, et non en zone N. Cela représente une surface de 3000 m².

Une autre modification sera apportée au plan de zonage en lien avec une autre erreur matérielle : les deux secteurs concernés par des OAP (16-A et 16-B) ont fait l'objet d'une inversion de référence. Il convient de rectifier ces références : 16-A devient 16-B et 16-B devient 16-A.

Photo aérienne (orthophoto 2020) montrant la construction récente de maisons sur le secteur qui était zoné en N (zone entourée en rouge).

- Proposition de modification du règlement graphique

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

2.3.8. Modification de zonage à Cricqueville-en-Bessin

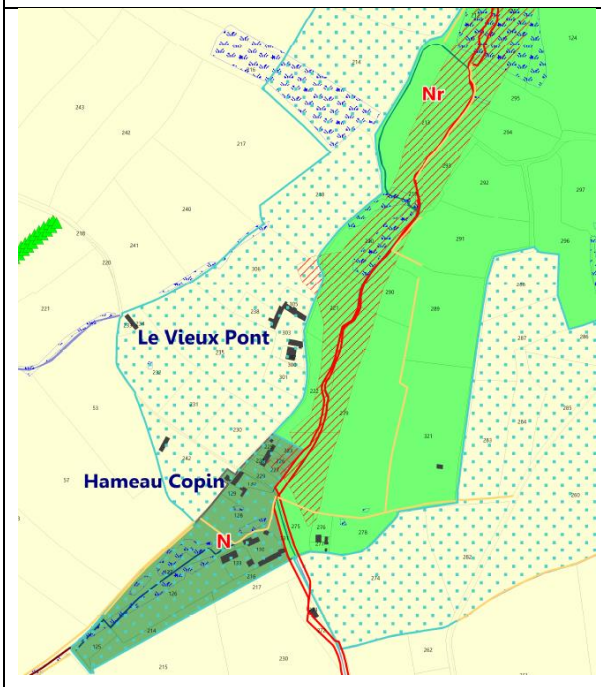
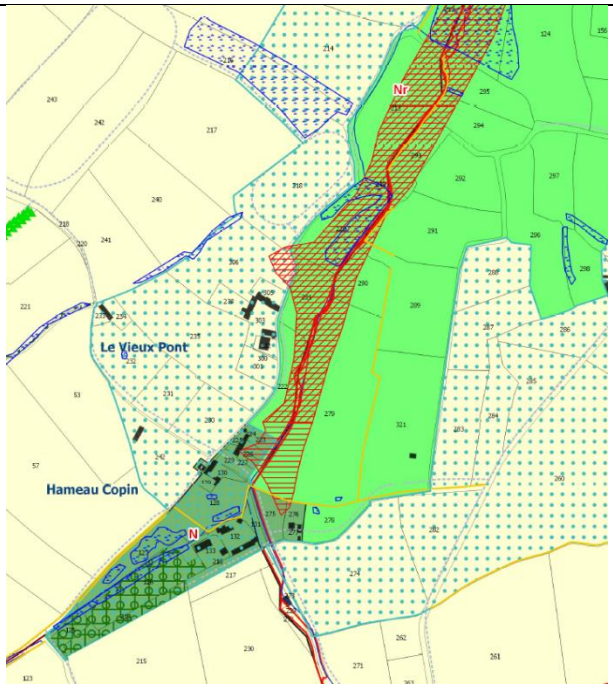
- Zones concernées : Zone N et secteur Nr
- Justifications

Une maison d'habitation et son annexe, localisés au lieu-dit Hameau Copin à Cricqueville-en-Bessin, ont été placés en zone Nr au PLUi approuvé de mars 2018.

Les zones Nr correspondent aux espaces naturels remarquables dont la constructibilité est limitée à certains types de constructions. Toutes les habitations situées dans un contexte de zone naturelle ne constituent pas des espaces remarquables et ont été placées en zone N « pure » au PLUi approuvé. Cependant, s'agissant de cette habitation au Hameau Copin, il s'agit d'une erreur matérielle. Pour rectifier cette erreur, 3750 m² de zone Nr seront modifiés pour passer en zone N « pure » et se raccrocher à la zone N existante située sur Grandcamp-Maisy.

Photo aérienne (orthophoto 2020) montrant l'emprise des parcelles qui seront zonées en zone N « pure » (zone entourée en rouge).

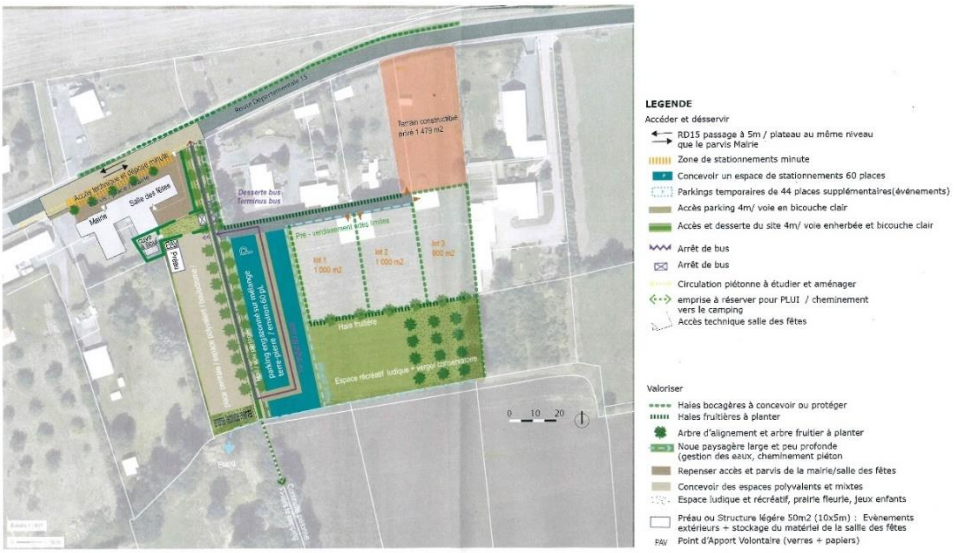
- Proposition de modification du règlement graphique

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

2.3.9. Modification de zonage à Tournières

- Zones concernées : Secteurs Ue et Uh
- Justifications

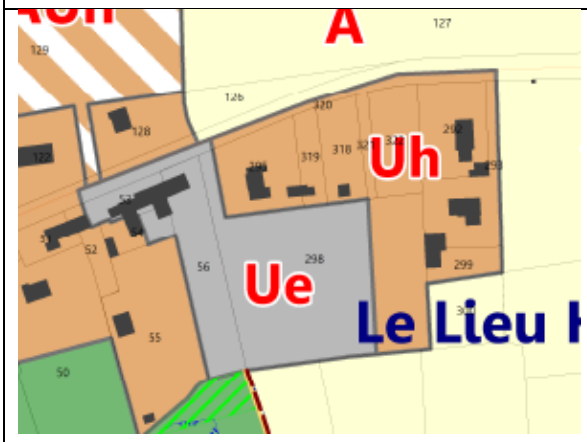
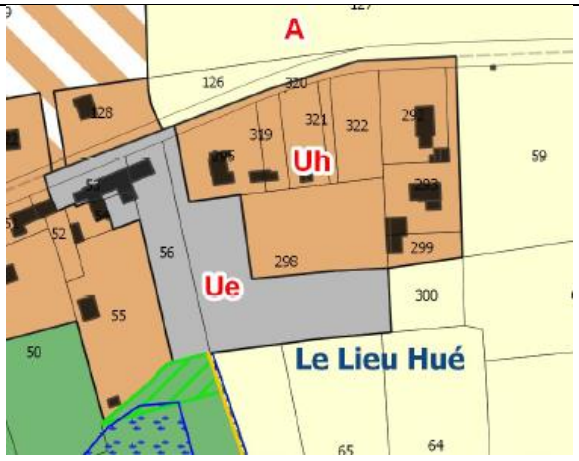
Un projet de 3 logements communaux et différents équipements sont envisagés dans le bourg de Tournières. Des principes d'aménagements ont été réalisés par le CAUE.



Extrait des principes d'aménagements du bourg de Tournières (source : CAUE)

Le zonage du PLUi approuvé en mars 2021 ne permet pas cet aménagement. Il est nécessaire de transformer une partie du secteur Ue en secteur Uh (environ 1500 m²) et de transformer une partie du secteur Uh en secteur Ue (environ 800 m²).

- Proposition de modification du règlement graphique

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

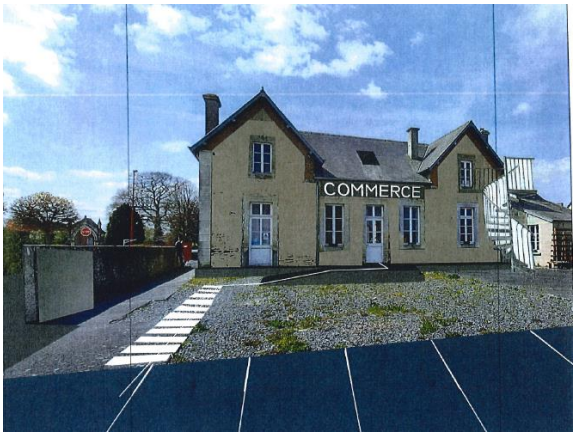
2.3.10. Modification de zonage à Saint-Paul du Vernay

- Zones concernées : Secteurs Ue et Ub
- Justifications

La commune de Saint-Paul du Vernay a un projet de logement communal et de petit commerce dans des bâtiments qui correspondaient aux anciennes écoles. Ces bâtiments sont zonés en Ue (secteur à vocation d'équipements) au PLUi approuvé en mars 2021 et ne permettent pas la réalisation du projet. C'est pourquoi, il est nécessaire de modifier le zonage en proposant un zonage plus adapté Ub (secteur à vocation d'habitat et permettant des activités de commerces). Une surface de 850 m² sera ainsi modifiée en Ub.

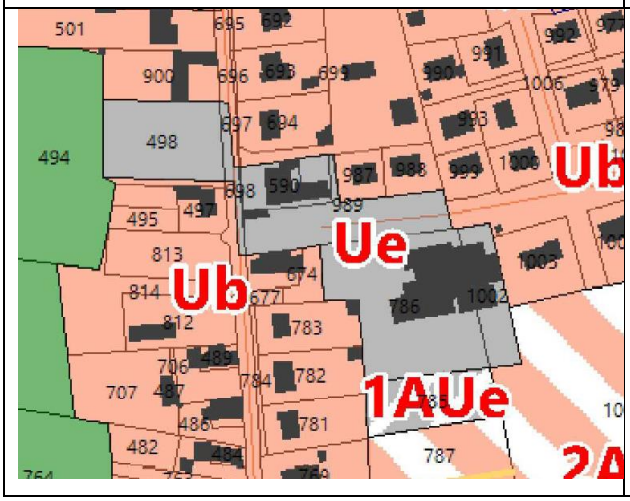
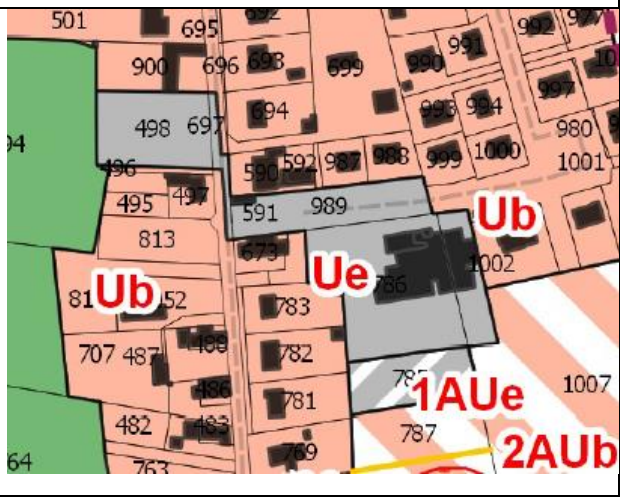
Photo aérienne (orthophoto 2020) montrant l'emprise des parcelles qui feront l'objet d'un changement de zonage (zone entourée en rouge).

Vue sur le bâtiment qui fait l'objet d'un projet de logement communal et de petit commerce (source : street view)



Insertion du projet (source : permis de construire AMB Architecture)

➢ Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE **4.2.18 – Commune de Saint-Paul-du-Vernay**	
Règlement actuel (extrait)	***Règlement proposé (extrait)***
	

2.3.11. Modification de zonage à Noron-la-Poterie

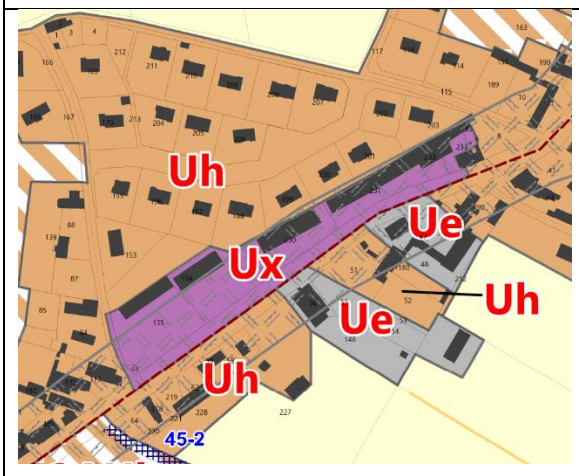
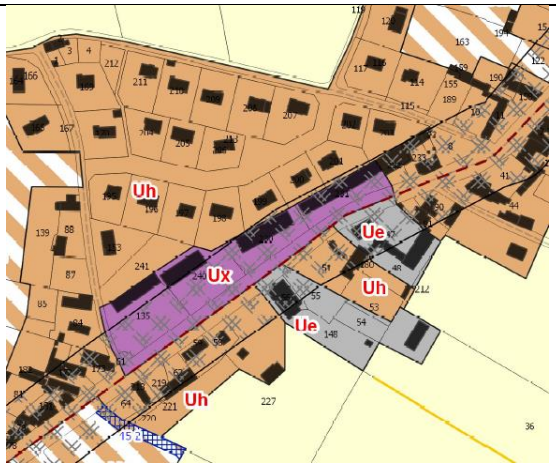
- Zones concernées : Secteurs Uh et Ux
- Justifications

Une erreur de zonage a été observée dans le bourg de Noron-la-Poterie au niveau du secteur Ux. L'extrémité Est de secteur Ux présente deux habitations qui auraient dû être zonées en Uh. Il existe un bâtiment mitoyen à une de ces habitations : ce bâtiment, ayant eu une utilisation pour de l'activité, pourrait entraîner des nuisances pour les 2 habitations voisines en cas d'activité inadapté. C'est pourquoi, il est proposé de transformer en secteur Uh les parcelles contenant ces 2 habitations et le bâtiment mitoyen, soit une surface de 1140 m².

Photo aérienne (orthophoto 2020) montrant l'emprise des parcelles qui feront l'objet d'un changement de zonage (zone entourée en rouge).

Vue sur le secteur qui fera l'objet d'un changement de zonage (source : street view)

- Proposition de modification du règlement graphique

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

2.3.12. Modification de zonage à Grandcamp-Maisy

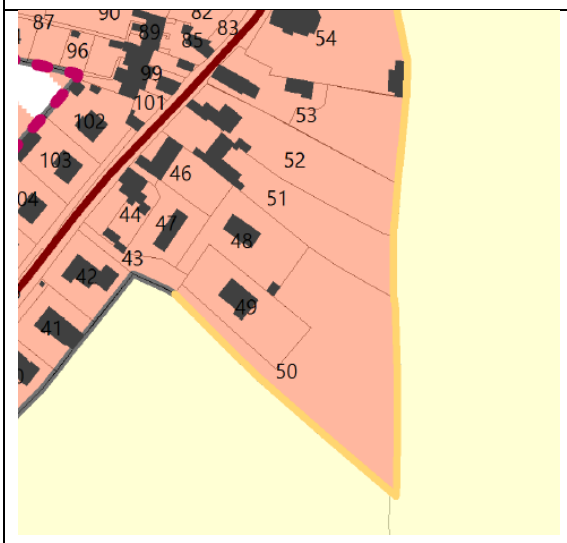
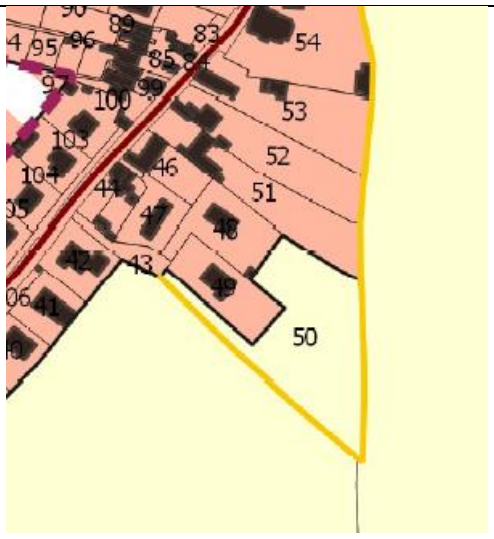
- Zones concernées : Secteur Ub et zone A
- Justifications

Sur la commune de Grandcamp-Maisy, au lieu-dit Suhard, la parcelle AY50 est zonée en Ub au PLi approuvé en mars 2021. Elle constitue une dent creuse de 3550 m² et est donc constructible.

Cependant, l'étroitesse de l'accès à cette parcelle, la configuration de cette parcelle et la densité de logements devant y être appliquée (15 logements par hectare, soit un total de 5 logements pour la parcelle), ont engendré des avis négatifs à la demande d'un permis, en justifiant des problèmes d'accès pour les secours avec des problématiques de croisement. Il n'est donc pas possible de construire sur cette parcelle. C'est pourquoi, afin de lever toute ambiguïté, il convient de transformer le zonage Ub de cette parcelle en zone agricole.

Vue sur l'accès à la parcelle AY50 (source : street view)

- Proposition de modification du règlement graphique

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

2.3.13. Modification de zonage à Maisons

- Zones concernées : Secteur Ue et zone A
- Justifications

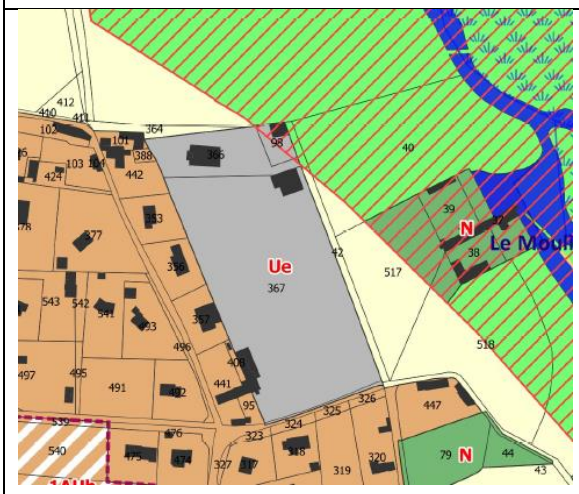
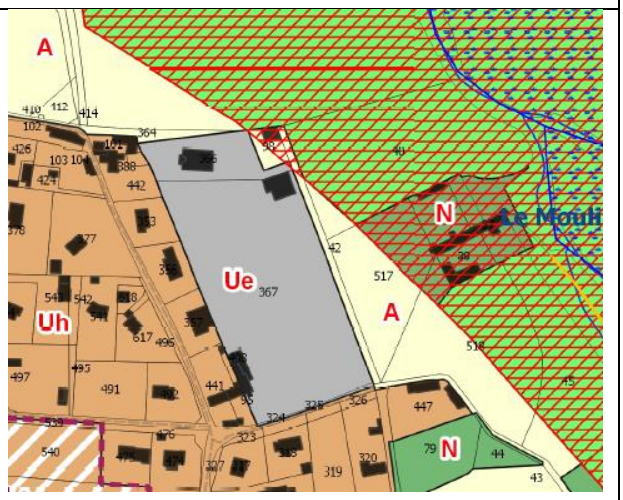
Le secteur de la Fosse Soucy est concerné par une zone d'habitat Uh et une zone d'équipement Ue, comportant notamment une salle des fêtes et des terrains de sport. Une maison d'habitation a été intégrée par erreur à cette zone d'équipement Ue. Il convient de rectifier le zonage pour cette maison d'habitation : il est proposé de la raccrocher à la zone A qui la jouxte. Cela représente une surface de 500 m².

Photo aérienne (orthophoto 2020) montrant l'emprise de la modification de zonage (zone entourée en rouge).

- Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.31 – Commune de Maisons

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

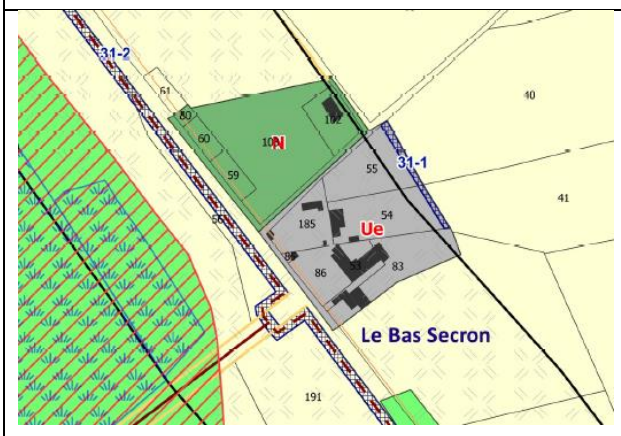
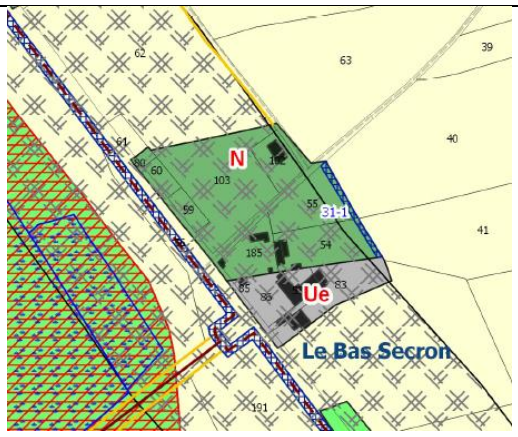
2.3.14. Modification de zonage à Maisons

- Zones concernées : Secteur Ue et zone N
- Justifications

Le lieu-dit Le Bas Secron est concerné par quelques habitations et la mairie de la commune. Une zone d'équipement Ue a été défini pour intégrer la mairie, mais une habitation y a été intégrée par erreur. Il convient de rectifier le zonage en raccrochant la parcelle sur laquelle repose l'habitation à la zone N qui la jouxte. Cela représente une surface de 6100 m².

Photo aérienne (orthophoto 2020) montrant l'emprise de la modification de zonage (zone entourée en rouge).

- Proposition de modification du règlement graphique

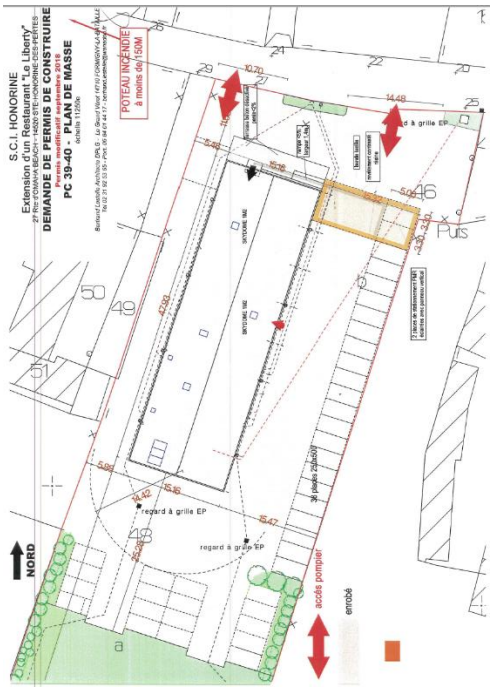
PLAN D'ASSEMBLAGE **4.2.31 – Commune de Maisons**	
Règlement actuel (extrait)	***Règlement proposé (extrait)***
	

2.3.15. Modification de zonage à Aure-sur-Mer pour tenir compte d'un permis de construire accordé avant l'approbation du PLUi

- Zones concernées : Secteur Uxc et zone N
- Justifications

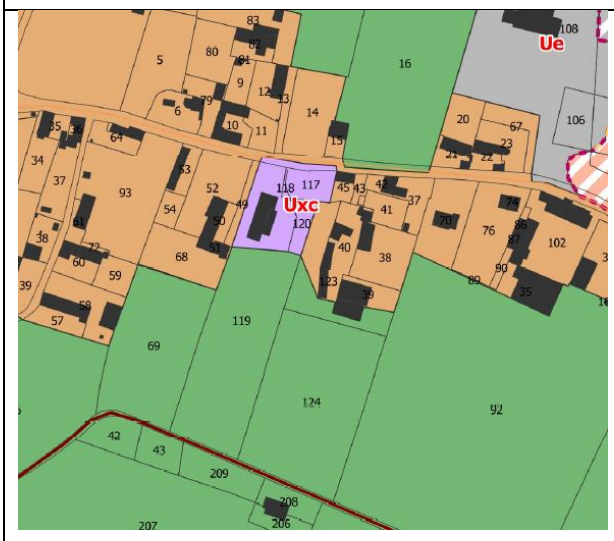
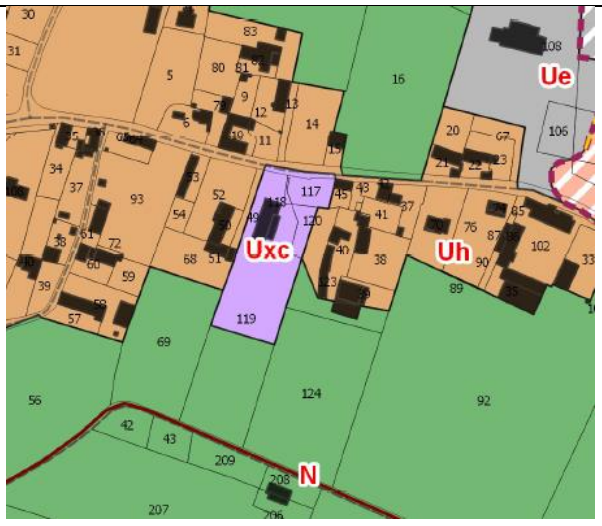
Un permis a été délivré à Aure-sur-Mer avant l'approbation du PLUi de mars 2021, mais il ne concorde pas avec le zonage graphique.

Il convient d'ajuster le zonage graphique de la commune d'Aure-sur-Mer en transformant 1730 m² de zone N en secteur Uxc, conformément au permis délivré.



Extrait du permis de construire accordé

- Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE **4.2.12 – Commune de Sainte-Honorine des Pertes**	
Règlement actuel (extrait)	***Règlement proposé (extrait)***
	

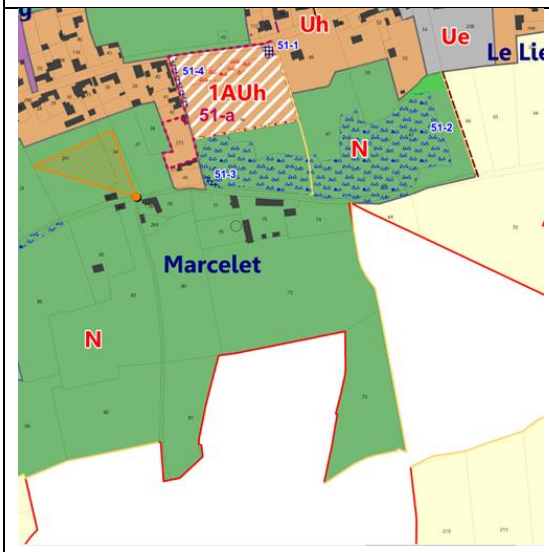
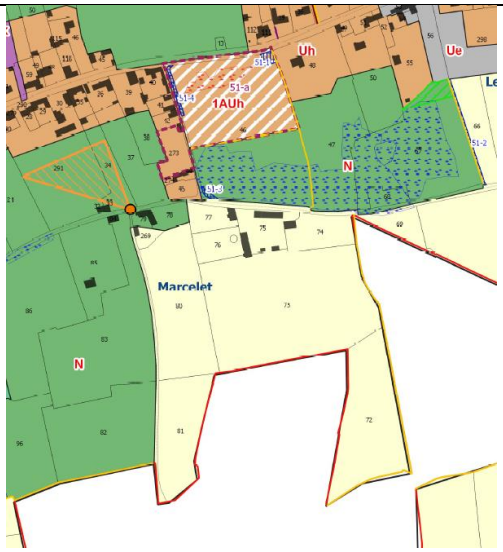
2.3.16. Modification de zonage à Tournières pour prise en compte d'un projet agricole

- Zones concernées : Zones N et A
- Justifications

Un projet agricole est envisagé au lieu-dit Marcelet sur la commune de Tournières. Les bâtiments de ce lieu-dit sont d'anciens bâtiments agricoles, placés en zone naturelle au PLUi approuvé de mars 2021. Le projet consistera à la culture de céréales en agriculture biologique sur les terres situées autour de ce lieu-dit qui constituera le siège de l'exploitation. Le projet nécessitera la construction de nouveaux bâtiments pour le stockage des céréales car les bâtiments actuels ne sont pas suffisants.

Afin de faciliter ce projet, il est proposé de passer ce lieu-dit et les parcelles qui l'entourent sur ses côtés Ouest, Sud et Est, en zone Agricole. 5,87 ha sont concernés.

- Proposition de modification du règlement graphique

<table>
<tr><th colspan="2">PLAN D'ASSEMBLAGE
4.2.51 – Commune de Tournières</th></tr>
<tr><th>Règlement actuel (extrait)</th><th>Règlement proposé (extrait)</th></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
</table>

2.3.17. Modification de zonage à St Paul du Vernay pour prise en compte d'un projet agricole

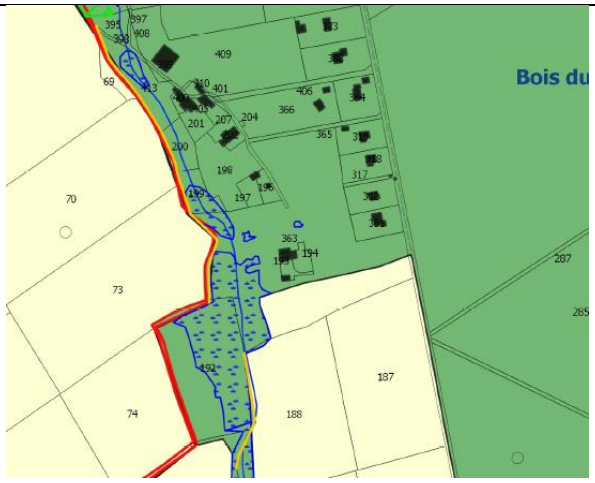
- Zones concernées : Zones N et A
- Justifications

Un projet agricole est envisagé au lieu-dit La Vente Lucas sur la commune de Saint-Paul du Vernay. Le projet consistera en plusieurs « micro-ateliers » de productions animales et végétales : élevages d'animaux d'ornements (volailles, ovins, caprins, cochons et vaches miniatures…), élevage de chevaux de loisirs, production d'œufs, maraîchage, miel, pension pour chevaux, gite équestre/à la ferme et ferme pédagogique.

Ce projet nécessite la construction de bâtiments (stockage fourrage et abris pour animaux) et d'une carrière hippique. Afin de faciliter ce projet, il est proposé de passer une partie de la parcelle n°A363 de la zone N à la zone A pour une superficie d'environ 6600 m², ce secteur étant déjà accolé à une zone A. Cette modification de zonage fait en sorte de laisser les zones humides en zone naturelle.

Cette modification de zonage permettra à l'exploitant de construire des bâtiments agricoles nécessaires à son exploitation (bâtiments pour le stockage de fourrage, pour abriter les animaux). Les activités d'accueil touristiques seront réfléchies dans un deuxième temps par l'exploitant.

- Proposition de modification du règlement graphique

<table>
<tr><th colspan="2">PLAN D'ASSEMBLAGE
4.2.18 – Commune de Saint-Paul-du-Vernay</th></tr>
<tr><th>Règlement actuel (extrait)</th><th>Règlement proposé (extrait)</th></tr>
<tr><td> </td><td>  </td></tr>
</table>

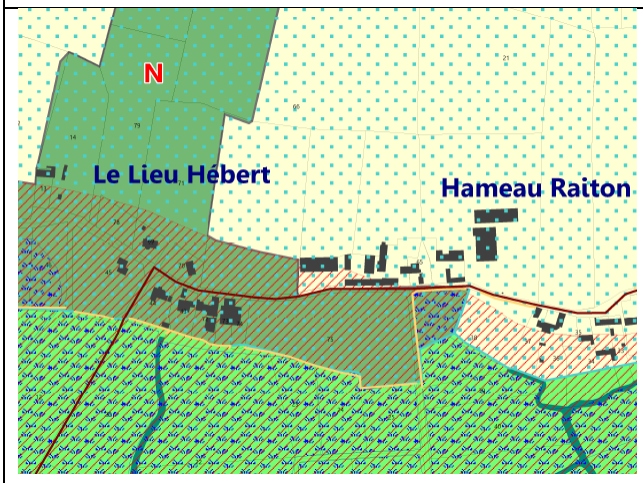
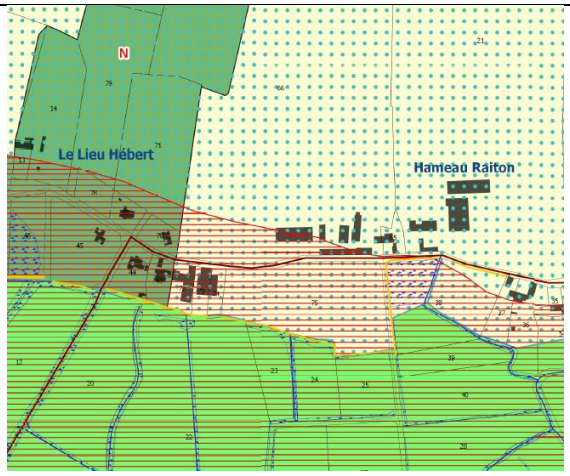
2.3.18. Modification de zonage à St Germain du Pert pour prise en compte d'une exploitation agricole existante

- Zones concernées : Zones N et A
- Justifications

Une exploitation agricole existante en agriculture biologique est présente au lieu-dit Le Lieu Hébert à Saint-Germain-du-Pert. Elle a été zonée en zone Naturelle au PLUI de mars 2021 alors qu'elle aurait dû être placée en zone Agricole. Le zonage N est trop limitatif en termes d'évolution de l'exploitation en cas de projet, d'autant plus qu'elle est située en zone inondable (zone d'aléa faible). Il est donc proposé de modifier la zone N en zone A pour 2,62 ha, incluant le bâtiment agricole et l'espace situé entre l'exploitation en question et une autre exploitation située 75 m au Nord-Est.

L'exploitation agricole étant située en zone inondable, elle sera soumise à la nouvelle réglementation proposée au point de modification n°2.2.13 pour la zone A, qui autorisera la construction de bâtiments agricoles situés en zone d'aléa faible, mais sous conditions.

- Proposition de modification du règlement graphique

<table>
<tr><th colspan="2">PLAN D'ASSEMBLAGE
4.2.64 – Commune de Saint-Germain-du-Pert</th></tr>
<tr><th>Règlement actuel (extrait)</th><th>Règlement proposé (extrait)</th></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
</table>

2.3.19. Modification de zonage à Ste Marguerite d'Elle pour prise en compte d'une évolution d'activité économique

- Zones concernées : Zone Ux
- Justifications

L'entreprise Agrolis, spécialisée dans la production d'une gamme complète de produits d'aide à la pâtisserie, située à Sainte-Marguerite d'Elle au lieu-dit Les Vignettes, a besoin de construire un entrepôt afin de rapatrier certaines activités logistiques, notamment pour le stockage automatisé de palettes sur une hauteur de 25 m. Cet entrepôt devient vital pour la société et son développement économique, qui ne pourra pas se poursuivre sans celui-ci. Mais le règlement écrit limite la hauteur des constructions à 15 m en zone Ux.

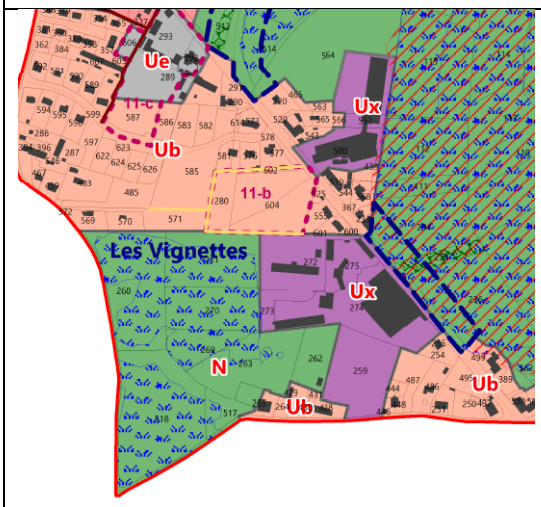
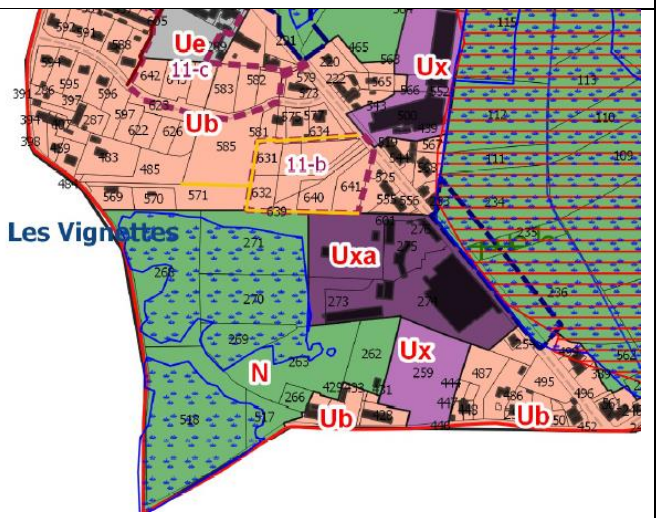
Compte-tenu de l'enjeu lié aux emplois de ce projet, Isigny-Omaha Intercom souhaite accéder à cette demande. Pour ce faire, il est proposé de créer un sous-secteur au sein de ce secteur Ux (Uxa) avec un point de règlement qui limitera la hauteur des constructions à 25 m uniquement à ce sous-secteur. Ces modifications limitées du zonage et du règlement écrit permettront de limiter les incidences liées à ces modifications du PLUi uniquement à ce sous-secteur unique Uxa.

Seules les parcelles n°D272, 273, 274, 275 et 276 de ce secteur Ux, sur lesquelles est envisagé le bâtiment de 25 m, sera délimitée en sous-secteur Uxa afin de s'adapter au projet. La superficie concernée est de 2,40 ha. La parcelle n°D259, non encore urbanisée, restera en zone Ux.

- Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.11 – Commune de Sainte-Marguerite d'Elle

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

➢ Proposition de modification du règlement écrit

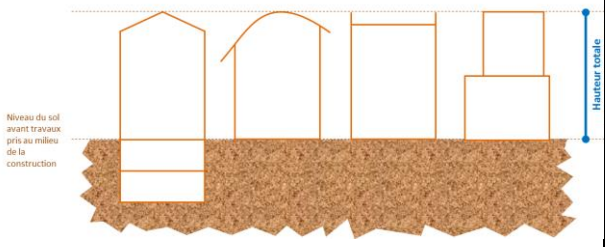
<table>
<tr><th colspan="2"><u>RÈGLEMENT ÉCRIT</u></th></tr>
<tr><th>Règlement actuel (extrait)</th><th>Règlement proposé (extrait)</th></tr>
<tr><td><u>ARTICLE UX.2.3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u>
Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant travaux au milieu de la construction.
La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres.
 

Schéma explicatif de la hauteur maximale des constructions dans le secteur Ux
Des hauteurs différentes à celles établies pourront être acceptées : […]

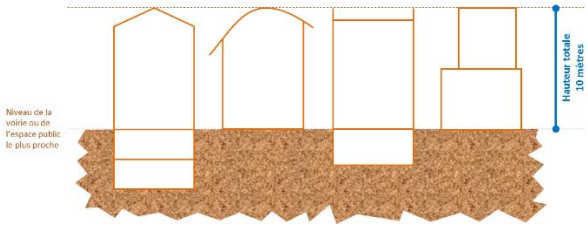
Dans le sous-secteur Uxc :
La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres.
 

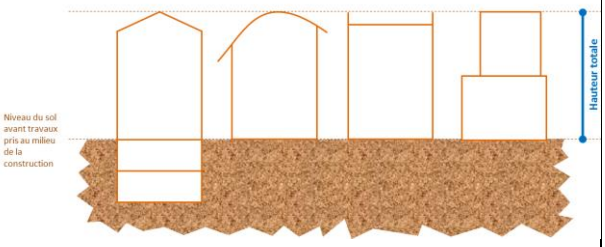
Schéma explicatif de la hauteur maximale des constructions dans le sous-secteur Uxc</td><td><u>ARTICLE UX.2.3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u>
Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant travaux au milieu de la construction.
La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres.
 

Schéma explicatif de la hauteur maximale des constructions dans le secteur Ux
Des hauteurs différentes à celles établies pourront être acceptées : […]

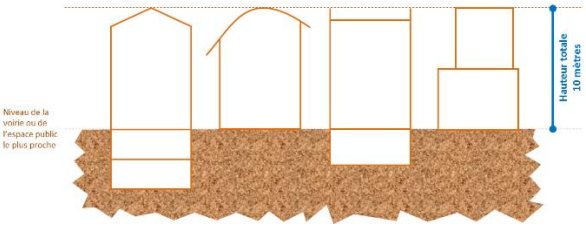
Dans le sous-secteur Uxc :
La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres.
 

Schéma explicatif de la hauteur maximale des constructions dans le sous-secteur Uxc

Dans le sous-secteur Uxa :
La hauteur des constructions ne pourra excéder 25 mètres.</td></tr>
</table>

Cette création d'un nouveau sous-secteur induit la modification des tableaux des destinations des constructions dans le règlement écrit avec l'ajout d'une colonne « Uxa » dans les tableaux des paragraphes suivants :

- Titre 1 – Règlement / A - Zone urbaine / I - Récapitulatif des interdictions, autorisations et conditions des destinations et sous-destinations en zone U
- Titre 1 – Règlement / A - Zone urbaine / VII – Secteur Ux / Ux 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

2.3.20. Ajout d'un emplacement réservé à Vierville-sur-Mer

- Zones concernées : Secteur Nr
- Justifications

Le PLU d'origine de Vierville sur Mer disposait d'un emplacement réservé pour du stationnement, d'une superficie de 10039 m².

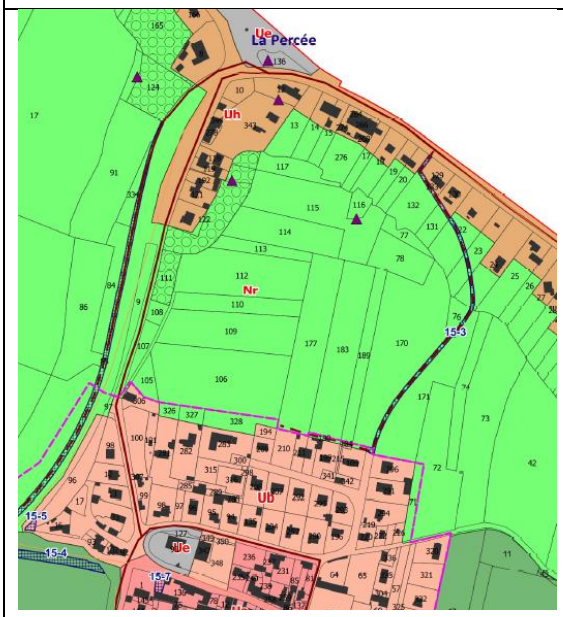
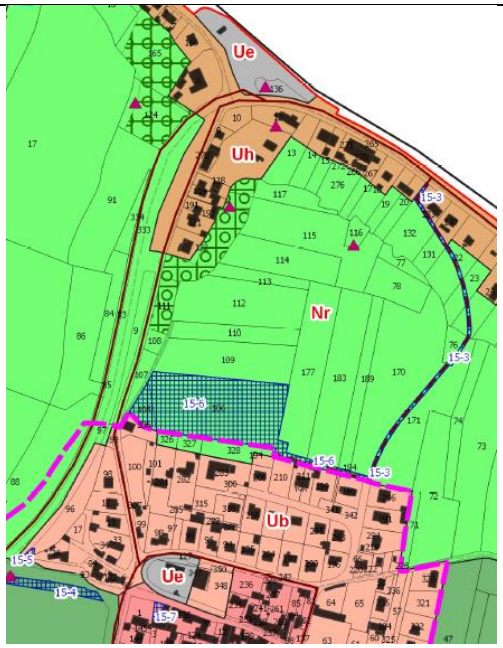
Cet emplacement réservé n'a pas été reporté au PLUi d'Isigny-Omaha Intercom, du fait d'un oubli. Il s'agit donc d'une erreur matérielle.

Cet emplacement réservé a pour objectif de créer un parking de délestage temporaire qui sera utilisé lors des cérémonies anniversaires du débarquement et lors de période grande fréquentation touristique (été).

On précisera que cet emplacement est déjà parfois utilisé en tant que parking de délestage en accord avec le propriétaire. La commune souhaite l'acquérir pour aménager un accès sécurisé, tout en le laissant enherbé.

Extrait du PLU abrogé de Vierville sur Mer

- Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE **4.2.15 – Commune de Vierville-sur-Mer**	
Règlement actuel (extrait)	***Règlement proposé (extrait)***
	

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

2.3.21. Suppression d'un emplacement réservé à Vierville sur Mer

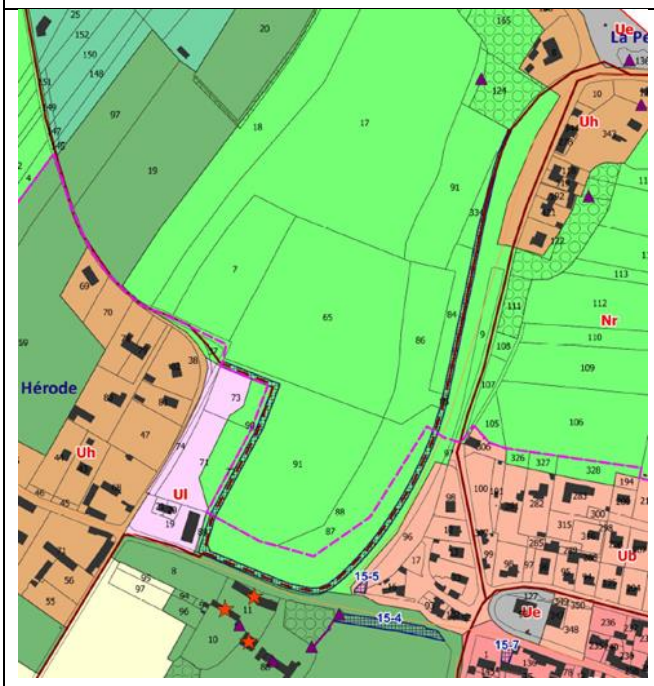
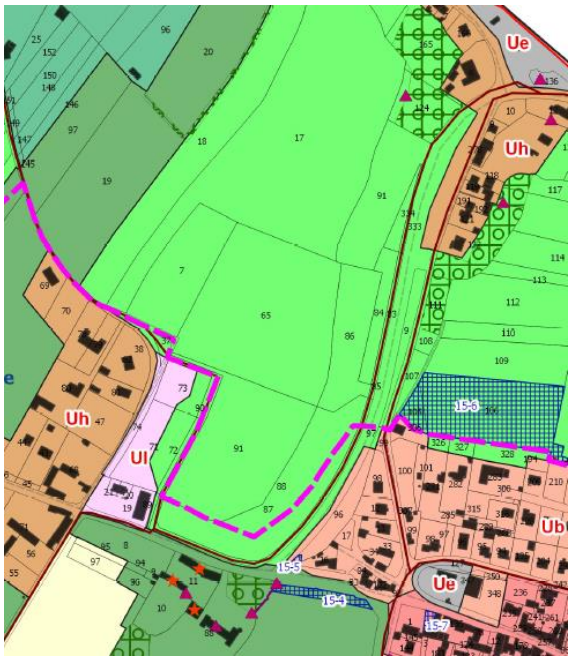
- Zones concernées : Secteur Nr
- Justifications

Le zonage graphique fait apparaître un emplacement réservé (n°15-6) pour l'aménagement d'une piste cyclable (pour passage de la Voie Verte), pour une surface de 3864 m². Les travaux de cette piste cyclable se sont terminés fin 2021. Elle n'a donc plus lieu d'être.

C'est pourquoi, il est proposé de supprimer cet emplacement réservé.

Pour prendre en compte cette évolution, le cheminement correspondant indiqué comme « à créer » deviendra « à conserver » (pour un linéaire de 554 m).

- Proposition de modification du règlement graphique

<table>
<tr><th colspan="2">PLAN D'ASSEMBLAGE
4.2.15 – Commune de Vierville-sur-Mer</th></tr>
<tr><th>Règlement actuel (extrait)</th><th>Règlement proposé (extrait)</th></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
</table>

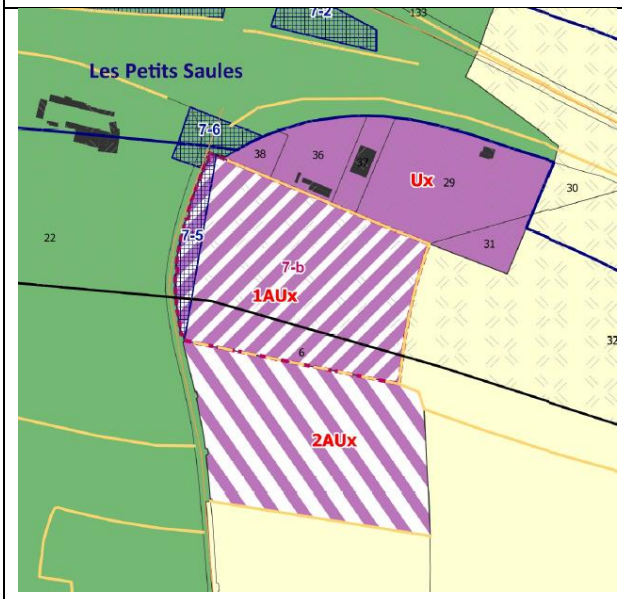
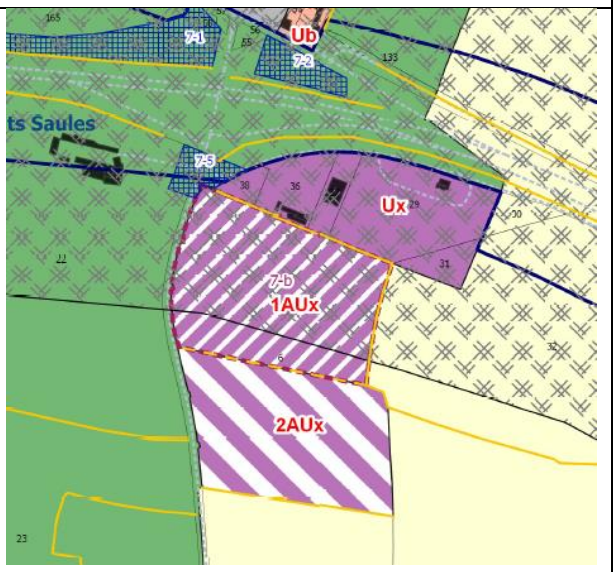
Pour la liste des emplacements réservés, on se reportera au chapitre 2.5.

2.3.22. Suppression d'un emplacement réservé à Formigny

- Zones concernées : Secteur 1AUx
- Justifications

Isigny-Omaha Intercom avait instauré un emplacement réservé (n°7.5) pour la sécurisation de la voie devant la zone d'activités de Formigny. Depuis l'approbation du PLUi, la commune de Formigny est devenue propriétaire de la parcelle concernée par cet emplacement réservé. Ainsi, l'emplacement réservé n°7.5 n'est plus nécessaire. Il est proposé de le supprimer.

- Proposition de modification du règlement graphique

<table>
<tr><th colspan="2">PLAN D'ASSEMBLAGE
4.2.07 – Commune de Formigny</th></tr>
<tr><th>Règlement actuel (extrait)</th><th>Règlement proposé (extrait)</th></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
</table>

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

2.3.23. Ajout d'étoilage pour changement de destination de bâtiments à Englesqueville-la-Percée

- Zones concernées : Zone N
- Justifications

La commune d'Englesqueville-la-Percée dispose d'un patrimoine architectural d'intérêt avec le Château d'Englesqueville. Il existe un projet d'activités de restauration dans les bâtiments de ce château. Afin de permettre cette activité, qui permettrait en outre de valoriser ce château, il est proposé de permettre le changement de destination de plusieurs bâtiments qui présentent un intérêt architectural, en étoilant 4 bâtiments.

Vue du Château d'Englesqueville-la-Percée depuis la RD514 (source : street view)

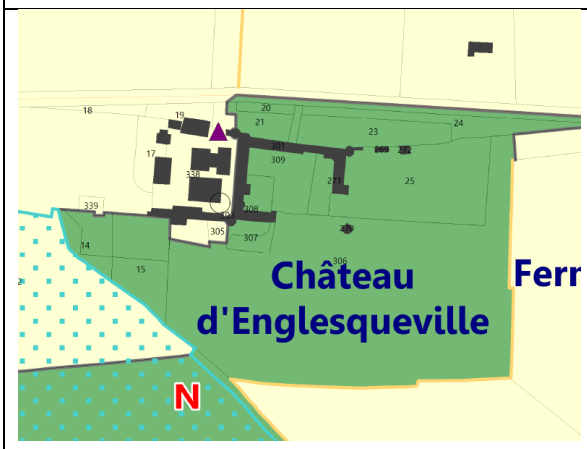
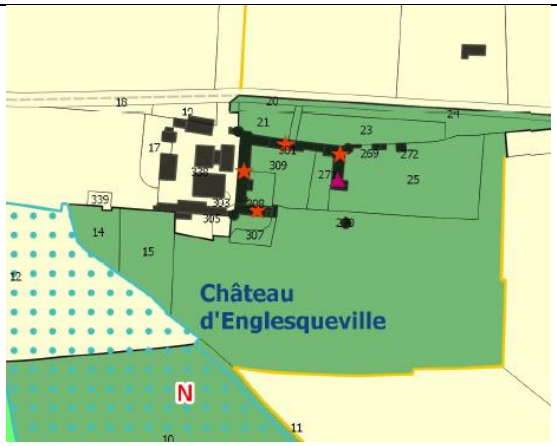
Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, plusieurs critères ont été déterminés par Isigny-Omaha Intercom pour identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination. L'étoilage des bâtiments d'Englesqueville-la-Percée respecte ces critères car les bâtiments retenus :

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

A noter qu'un bâti remarquable avait été positionné au sein de l'ensemble du bâti constituant le lieu-dit du Château d'Englesqueville, mais le figuré repérant ce bâti remarquable (triangle violet) n'est positionné sur aucun bâti. Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigé en positionnant le triangle violet sur la portion de château situé la plus à l'Est.

On précisera que cet ajout d'étoilage s'accompagne d'une modification du règlement écrit en zone N (voir chapitre 2.2.18) afin d'autoriser sous conditions les activités de restauration en zone N.

➢ Proposition de modification du règlement graphique

<table>
<tr><th colspan="2">PLAN D'ASSEMBLAGE
4.2.59 – Commune d'Englesqueville-la-Percée</th></tr>
<tr><th>Règlement actuel (extrait)</th><th>Règlement proposé (extrait)</th></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
</table>

2.3.24. Ajout d'étoilage pour changement de destination de bâtiments à Saon

- Zones concernées : Zone A
- Justifications

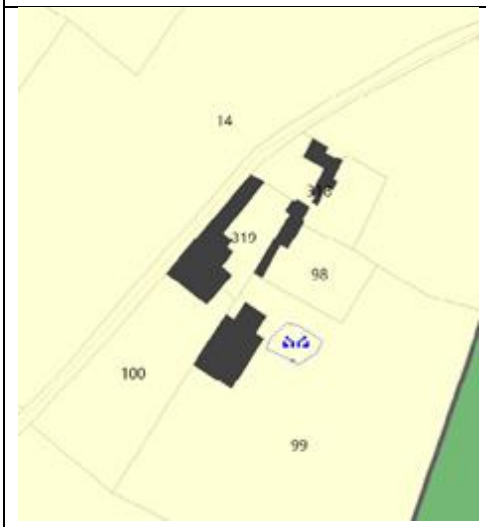
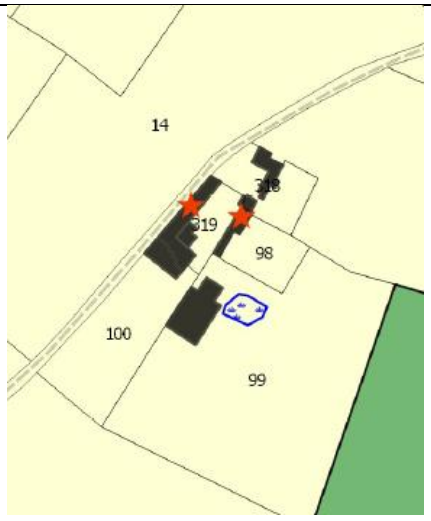
Une exploitation agricole a cessé son activité à Saon, au lieu-dit Les Touvets juste avant l'approbation du PLUi. Afin de permettre le changement de destination de deux des bâtiments, ceux-ci seront étoilés au zonage graphique. Il s'agit des bâtiments situés sur la parcelle n°C319.

Vue sur le bâtiment faisant l'objet d'un étoilage (source : street view)

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 à Saon respecte ces critères car les bâtiments retenus :

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

- Proposition de modification du règlement graphique

<table>
<tr><th colspan="2">PLAN D'ASSEMBLAGE
4.2.48 – Commune de Saon</th></tr>
<tr><th>Règlement actuel (extrait)</th><th>Règlement proposé (extrait)</th></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
</table>

2.3.25. Ajout d'étoilage pour changement de destination de bâtiments à Grandcamp-Maisy

- Zones concernées : Zone A
- Justifications

Des bâtiments, situés en zone agricole, mais qui ne sont plus voués à l'activité agricole, et non pris en compte lors de l'approbation du PLUi, ont été repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Cela concerne 4 bâtiments situés au lieu-dit La Tonnellerie sur la commune de Grandcamp-Maisy, sur la parcelle n°AY17.

Localisation sur photo aérienne des bâtiments à étoiler en vue d'un changement de destination

Vue sur les bâtiments situés au Nord (photo de gauche) et sur les bâtiments situés à l'Est (photo de droite) (source : street view)

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 de ces bâtiments respecte ces critères car les bâtiments retenus :

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

Parmi ces 4 bâtiments :

- trois bâtiments présentent un intérêt architectural : ils seront identifiés dans le règlement graphique avec le figuré suivant : ★, et pourront évoluer vers les sous-destinations de logement, d'hébergement hôtelier et touristique et de bureau,
- un bâtiment ne présente pas d'intérêt architectural : il sera identifié dans le règlement graphique avec le figuré suivant : ★ et pourra évoluer vers de l'activité économique uniquement, vers les sous-destinations d'artisanat et commerce de détail, d'industrie, de bureau et d'entrepôt.

➢ Proposition de modification du règlement graphique

<table>
<tr><th colspan="2">PLAN D'ASSEMBLAGE
4.2.06 – Commune de Grandcamp-Maisy</th></tr>
<tr><th>Règlement actuel (extrait)</th><th>Règlement proposé (extrait)</th></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
</table>

2.3.26. Ajout d'étoilage pour changement de destination de bâtiments à La Folie

- Zones concernées : Zone A
- Justifications

Un bâtiment, situé en zone agricole, mais qui n'est plus voué à l'activité agricole, et non pris en compte lors de l'approbation du PLUi, a été repéré comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il est situé au lieu-dit La Sainte-Martinerie sur la commune de La Folie, sur la parcelle n°B233.

Bâtiment à étoiler en vue d'un changement de destination

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 de ce bâtiment respecte ces critères car le bâtiment retenu :

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

Ce bâtiment présentant un intérêt architectural, il sera identifié dans le règlement graphique avec le figuré suivant : ★, et pourra évoluer vers les sous-destinations de logement, d'hébergement hôtelier et touristique et de bureau,

- Proposition de modification du règlement graphique

<table>
<tr><th colspan="2">PLAN D'ASSEMBLAGE
4.2.29 – Commune de La Folie</th></tr>
<tr><th>Règlement actuel (extrait)</th><th>Règlement proposé (extrait)</th></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
</table>

2.3.27. Ajout d'étoilage pour changement de destination de bâtiments à Trungy

- Zones concernées : Zone A
- Justifications

Des bâtiments, situés en zone agricole, mais qui ne sont plus voués à l'activité agricole, et non pris en compte lors de l'approbation du PLUi, ont été repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ils sont situés au lieu-dit Le Rosnay sur la commune de Trungy, sur la parcelle n°B486.

Bâtiment à étoiler en vue d'un changement de destination

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 qui sont les suivants :

- *N'être soumis à aucun risque naturel important (inondation, mouvement de terrain, remontée de nappe, etc.),*
- *Être situés 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.*

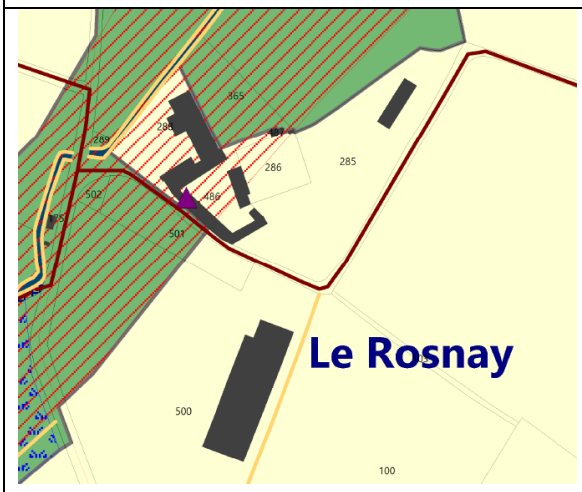
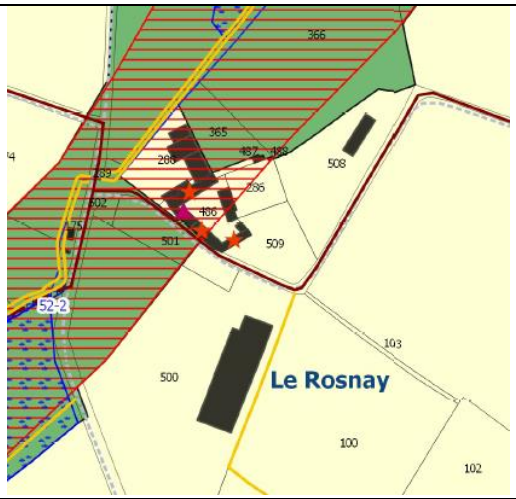
Deux critères ne sont pas respectés car une partie des bâtiments sont situés en zone inondable d'après les données de la DREAL et à moins de 100 m d'un bâtiment d'exploitation agricole.

Cependant, Isigny-Omaha Intercom accepte exceptionnellement cet étoilage du fait de l'existence :

- d'un protocole d'accord entre le propriétaire des bâtiments à étoiler et du propriétaire-exploitant de l'exploitation (car bâtiments à moins de 100 m d'une exploitation agricole), validé par la Chambre d'Agriculture,
- d'une étude topographique montrant la non-localisation en zone inondable.

Trois bâtiments seront étoilés avec intérêt architectural : ils seront identifiés dans le règlement graphique avec le figuré suivant : ★, et pourront évoluer vers les sous-destinations de logement, d'hébergement hôtelier et touristique et de bureau,

➢ Proposition de modification du règlement graphique

<table>
<tr><th colspan="2">PLAN D'ASSEMBLAGE
4.2.52 – Commune de Trungy</th></tr>
<tr><th>Règlement actuel (extrait)</th><th>Règlement proposé (extrait)</th></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
</table>

2.3.28. Ajout d'étoilage pour changement de destination de bâtiments à Saint-Martin de Blagny

- Zones concernées : Zone A
- Justifications

Un bâtiment, situé en zone agricole, mais qui n'est plus voué à l'activité agricole, et non pris en compte lors de l'approbation du PLUi, a été repéré comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il est situé au lieu-dit Le Seuret sur la commune de Saint-Martin de Blagny, sur la parcelle n°A86.

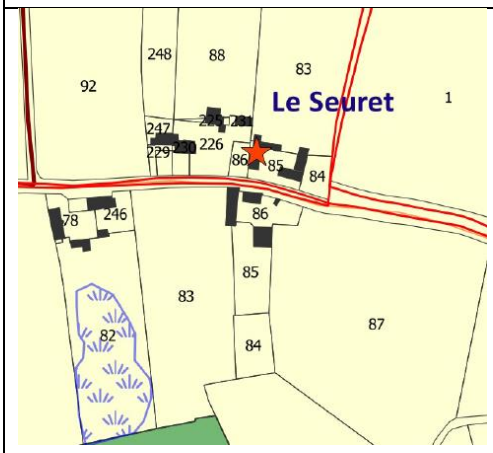
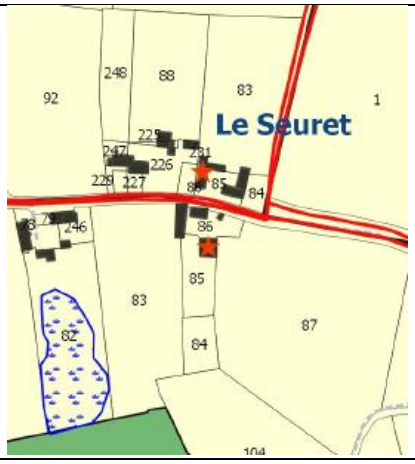
Bâtiment à étoiler en vue d'un changement de destination situé à gauche sur la photo

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 de ce bâtiment respecte ces critères car le bâtiment retenu :

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

Ce bâtiment présentant un intérêt architectural, il sera identifié dans le règlement graphique avec le figuré suivant : ★, et pourra évoluer vers les sous-destinations de logement, d'hébergement hôtelier et touristique et de bureau,

- Proposition de modification du règlement graphique

<table>
<tr><th colspan="2">PLAN D'ASSEMBLAGE
4.2.34 – Commune de Saint-Martin-de-Blagny</th></tr>
<tr><th>Règlement actuel (extrait)</th><th>Règlement proposé (extrait)</th></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
</table>

2.3.29. Ajout d'étoilage pour changement de destination de bâtiments au Molay-Littry

- Zones concernées : Zone N
- Justifications

Un bâtiment, situé en zone naturelle, mais qui n'est plus voué à l'activité agricole, et non pris en compte lors de l'approbation du PLUi, a été repéré comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il est situé au Hameau Cateaubraye sur la commune du Molay-Littry, sur la parcelle n°D464.

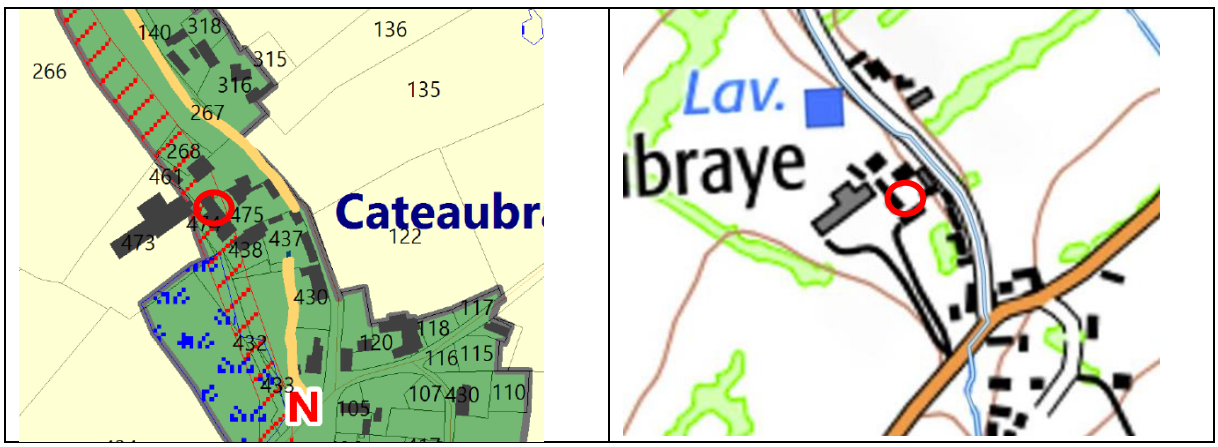
Bâtiment à étoiler en vue d'un changement de destination

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 qui sont les suivants :

- *N'être soumis à aucun risque naturel important (inondation, mouvement de terrain, remontée de nappe, etc.),*
- *Être situés 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.*

D'après le PLUi, deux critères ne seraient pas respectés, mais des éléments viennent appuyer le contraire :

- concernant le critère de localisation à plus de 100 m d'une exploitation agricole pérenne : le bâtiment situé à l'Ouest de la demande est un ancien bâtiment agricole qui sert maintenant pour du stockage de matériel. Il n'y a pas d'animaux dans ce bâtiment. Ainsi, le projet d'étoilage est situé en dehors du périmètre de réciprocité de 100 m d'une exploitation agricole pérenne.
- Concernant le critère de n'être soumis à aucun risque naturel : la cartographie des zones inondables de la DREAL indique que le bâtiment serait situé en zone inondable. Cependant, le terrain montre une topographie et une hydrographie qui ne correspondent pas à la cartographie de la DREAL, car le fond de vallée, et donc potentiellement la zone inondable, devraient être situés plus à l'Est, au niveau de la voirie. Il existe ainsi un doute sur la cartographie de la DREAL pour ce site. Par ailleurs la photo du bâtiment montre sa localisation un peu hauteur par rapport à la voirie (lieu de la prise de vue).

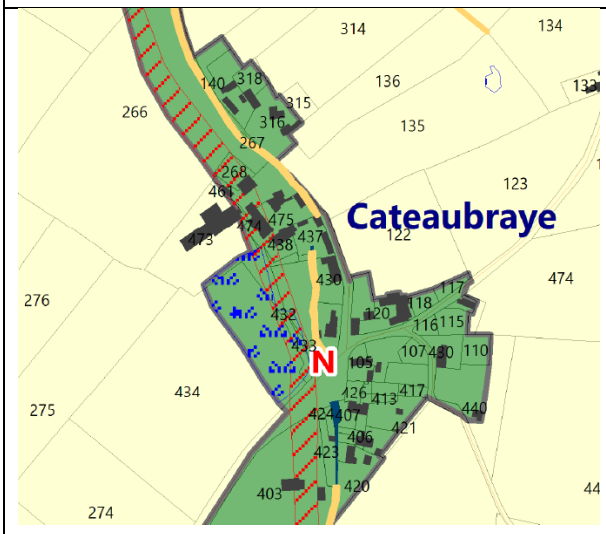
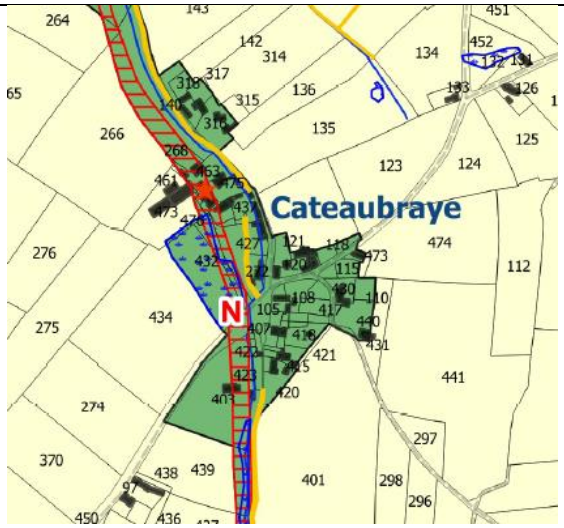


Comparaison de la localisation des zones inondables (sur plan de zonage) et de l'extrait de la carte IGN montrant la topographie et l'hydrographie du site du projet : le fond de vallée est situé plus à l'Est au niveau de la voirie

Compte-tenu de ces éléments, Isigny-Omaha Intercom décide d'accepter cet étoilage.

Le bâtiment sera étoilé avec intérêt architectural : il sera identifié dans le règlement graphique avec le figuré suivant : ★, et pourra évoluer vers les sous-destinations de logement, d'hébergement hôtelier et touristique et de bureau,

- Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE **4.2.01 – Commune de le Molay-Littry**	
Règlement actuel (extrait)	***Règlement proposé (extrait)***
	

2.3.30. Ajout d'étoilage pour changement de destination de bâtiments au Molay-Littry

- Zones concernées : Zone N
- Justifications

Un bâtiment, situé en zone naturelle, mais qui n'est plus voué à l'activité agricole, et non pris en compte lors de l'approbation du PLUi, a été repéré comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il est situé au lieu-dit Littry sur la commune du Molay-Littry, sur la parcelle n°AH116.

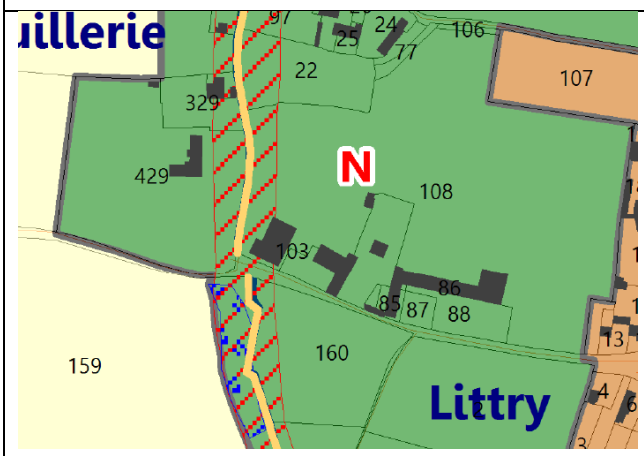
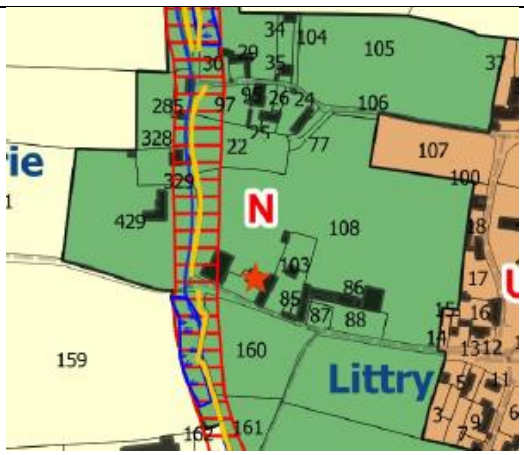
Bâtiment à étoiler en vue d'un changement de destination situé à droite sur la photo

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 de ce bâtiment respecte ces critères car le bâtiment retenu :

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

Ce bâtiment présentant un intérêt architectural, il sera identifié dans le règlement graphique avec le figuré suivant : ★, et pourra évoluer vers les sous-destinations de logement, d'hébergement hôtelier et touristique et de bureau,

- Proposition de modification du règlement graphique

<table>
<tr><th colspan="2">PLAN D'ASSEMBLAGE
4.2.01 – Commune du Molay-Littry</th></tr>
<tr><th>Règlement actuel (extrait)</th><th>Règlement proposé (extrait)</th></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
</table>

2.3.31. Ajout d'étoilage pour changement de destination de bâtiments à Isigny-sur-Mer

- Zones concernées : Zone A
- Justifications

Des bâtiments, situés en zone agricole, mais qui ne sont plus voués à l'activité agricole, et non pris en compte lors de l'approbation du PLUi, ont été repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Cela concerne 4 bâtiments situés au lieu-dit Egoville sur la commune d'Isigny-sur-Mer, sur la parcelle n°A73. On précisera que ces bâtiments étaient antérieurement étoilés dans le cadre du PLU d'Isigny-sur-Mer. Un oubli de report a eu lieu lors de l'élaboration du PLUi.

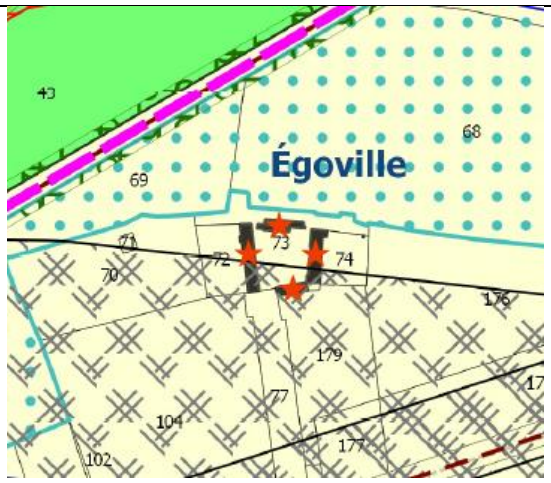
Un des bâtiments à étoiler en vue d'un changement de destination

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 de ces bâtiments respecte ces critères car les bâtiments retenus :

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

Ces 4 bâtiments présentent un intérêt architectural : ils seront identifiés dans le règlement graphique avec le figuré suivant : ★, et pourront évoluer vers les sous-destinations de logement, d'hébergement hôtelier et touristique et de bureau.

- Proposition de modification du règlement graphique

<table>
<tr><th colspan="2">PLAN D'ASSEMBLAGE
4.2.02 – Commune d'Isigny-sur-Mer</th></tr>
<tr><th>Règlement actuel (extrait)</th><th>Règlement proposé (extrait)</th></tr>
<tr><td>
</td><td> 
</td></tr>
</table>

2.3.32. Ajout d'étoilage pour changement de destination de bâtiments à Colleville-sur-Mer

- Zones concernées : Zone N
- Justifications

Un bâtiment, situé en zone naturelle, mais qui n'est plus voué à l'activité agricole, et non pris en compte lors de l'approbation du PLUi, a été repéré comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il est situé sur la commune de Colleville-sur-Mer (voie du milieu), sur la parcelle n°A311. Le bâtiment concerné était initialement un bureau/atelier, aujourd'hui devenu une maison d'habitation. Ce changement de destination a pour but de régulariser une situation existante avant la date d'approbation du PLUi.

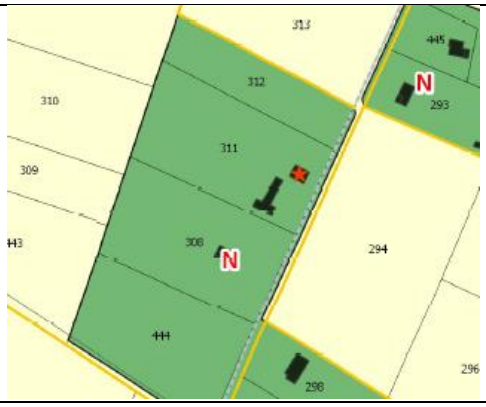
Bâtiment à étoiler en vue d'un changement de destination

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 de ce bâtiment respecte ces critères car le bâtiment retenu :

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

A noter qu'il s'agit ici de régulariser une situation existante (activité devenue un logement), nécessitant un étoilage pour un changement de destination. Bien que ne présentant pas un intérêt architectural particulier, ce bâtiment sera étoilé comme tel du fait de sa destination de logement, avec le figuré suivant sur le règlement graphique : ★.

- Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE **4.2.13 – Commune de Colleville-sur-Mer**	
Règlement actuel (extrait)	***Règlement proposé (extrait)***
	

2.3.33. Ajout d'étoilage pour changement de destination de bâtiments au Molay-Littry

- Zones concernées : Zone N
- Justifications

Un bâtiment, situé en zone naturelle, mais qui n'est plus voué à l'activité agricole, et non pris en compte lors de l'approbation du PLUi, a été repéré comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il est situé au lieu-dit Le Titre sur la commune du Molay-Littry, sur la parcelle n°B494.

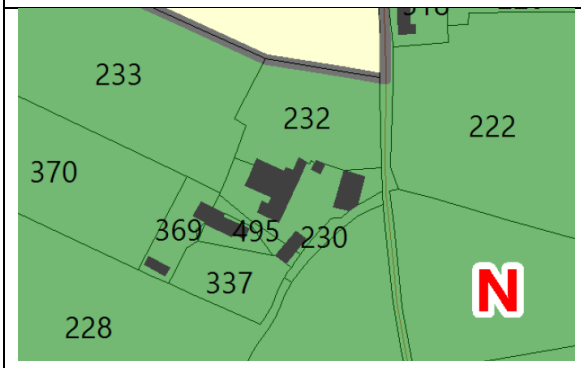
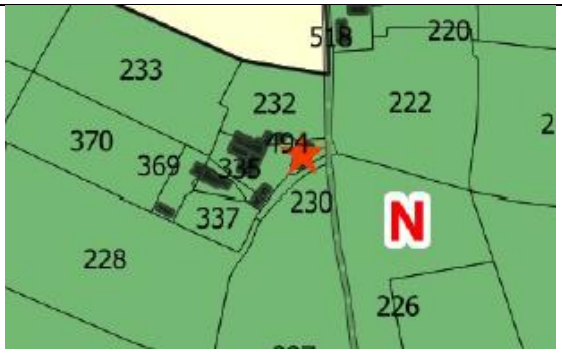
Bâtiment à étoiler en vue d'un changement de destination

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 de ce bâtiment respecte ces critères car le bâtiment retenu :

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

Ce bâtiment présentant un intérêt architectural, il sera identifié dans le règlement graphique avec le figuré suivant : ★, et pourra évoluer vers les sous-destinations de logement, d'hébergement hôtelier et touristique et de bureau,

- Proposition de modification du règlement graphique

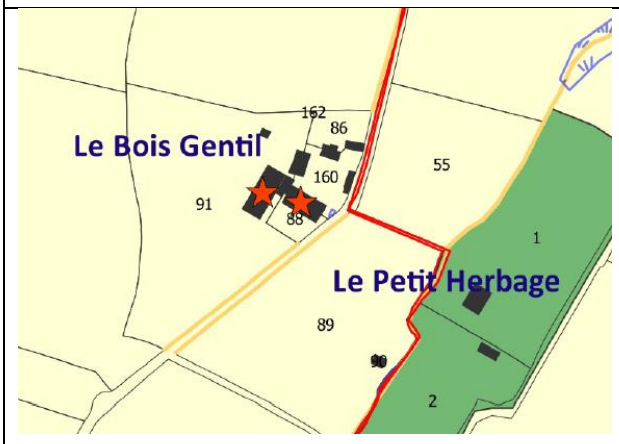
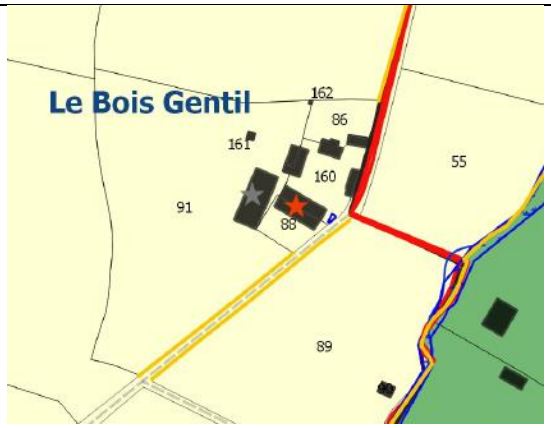
<table>
<tr><th colspan="2">PLAN D'ASSEMBLAGE
4.2.01 – Commune du Molay-Littry</th></tr>
<tr><th>Règlement actuel (extrait)</th><th>Règlement proposé (extrait)</th></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
</table>

2.3.34. Modification d'étoilage pour changement de destination de bâtiments à Crouay

- Zones concernées : Zone A
- Justifications

Deux bâtiments ont été étoilés pour permettre leur changement de destination au lieu-dit Le Bois Gentil à Crouay. Ces deux bâtiments ont été identifiés comme bâtiments ayant un intérêt architectural. Cependant, un seul de ces bâtiments présente effectivement un intérêt architectural (sur parcelle n°88), alors que l'autre bâtiment n'a pas d'intérêt architectural (parcelle n°91). Il est donc proposé de modifier la couleur de l'étoilage du bâtiment situé sur la parcelle n°91, pour l'identifier comme étant un bâtiment sans intérêt architectural.	 *Vue sur le bâtiment faisant l'objet d'une modification d'étoilage (source : street view)*

- Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE **4.2.26 – Commune de Crouay**	
Règlement actuel (extrait)	***Règlement proposé (extrait)***
	

2.3.35. Ajout de 2 cônes de vue et d'un bâti remarquable à protéger à Saint Marcouf du Rochy

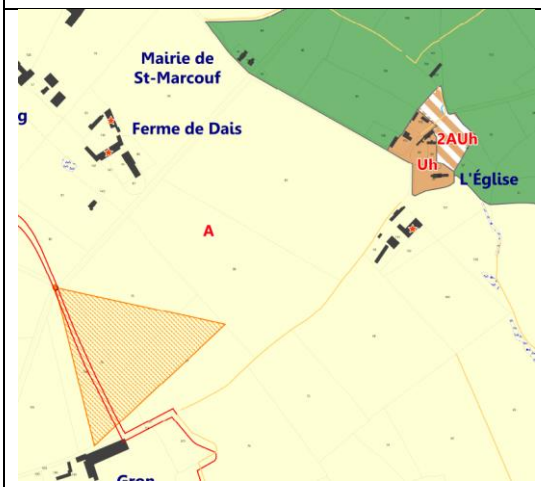
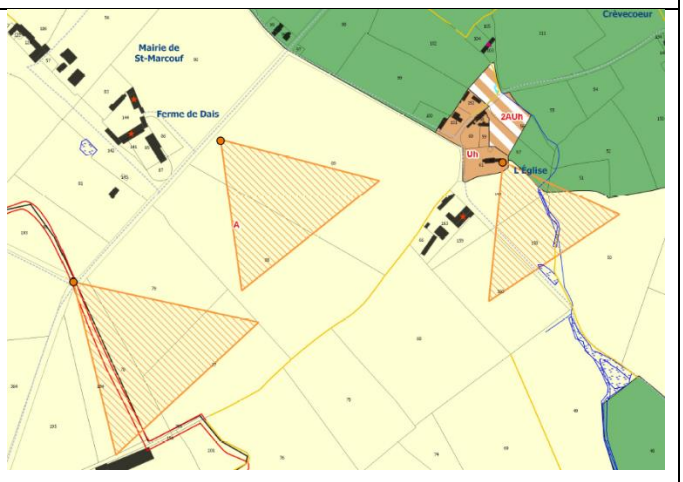
- Zones concernées : Zones A et N
- Justifications

La commune de Saint-Marcouf de Rochy souhaite mettre en valeur le patrimoine de son territoire. C'est pourquoi, elle souhaite ajouter plusieurs éléments du paysage et du patrimoine à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les éléments qui seront ajoutés au plan de zonage sont les suivants :

- Deux cônes de vues dont un le long de la RD29 (vue sur le paysage bocager) et un depuis le cimetière (belle vue dégagée sur le paysage et notamment l'abbaye de Cerisy-la-Forêt, et l'église du hameau de Baynes),
- Le presbytère situé au lieu-dit L'Eglise, comme bâti remarquable.

Presbytère de Saint-Marcouf

- Proposition de modification du règlement graphique

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

2.3.36. Suppression d'une portion de linéaire de rez-de-chaussée commercial à Isigny-sur-Mer

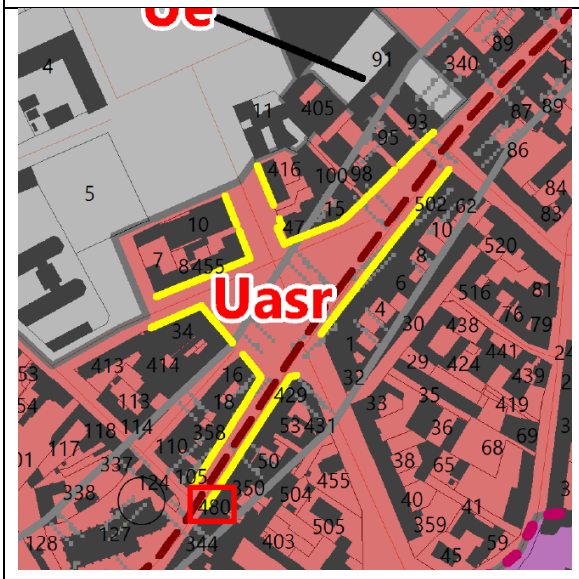
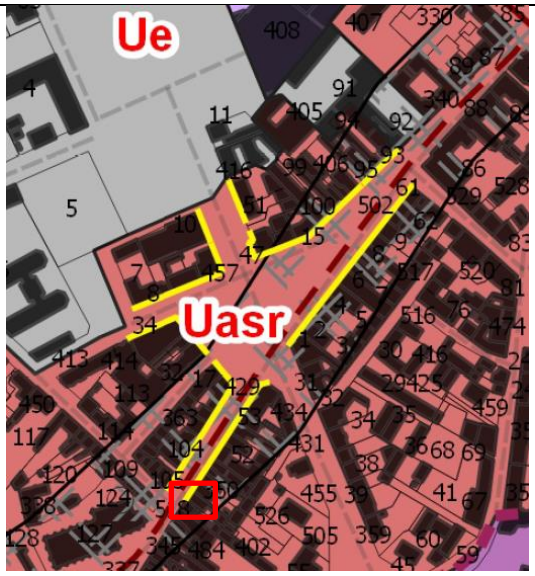
- Zones concernées : Secteur Uasr
- Justifications

Des linéaires de rez-de-chaussée commerciaux ont été identifiés sur la commune d'Isigny-sur-Mer. Cependant, l'extrémité d'un des linéaires commerciaux ne présente plus de commerce : la vitrine a été rebouchée et remplacée par une porte et une fenêtre, afin d'en faire une habitation, ceci avant l'approbation du PLUi. Cela concerne la parcelle AD480 (portion de linéaire entourée en rouge sur figures ci-dessous), pour un linéaire de 5 m.

Afin de tenir compte de l'état existant avant approbation du PLUi, il sera procédé à la suppression du linéaire commercial sur cette parcelle.

Vitrine rebouchée de la parcelle AD480 (source : street view, février 2021)

- Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE **4.2.02 – Commune de Isigny-sur-Mer**	
Règlement actuel (extrait)	***Règlement proposé (extrait)***
	

2.3.37. Ajout de portions de linéaire de rez-de-chaussée commercial à Grandcamp-Maisy

- Zones concernées : Secteur Uasr
- Justifications

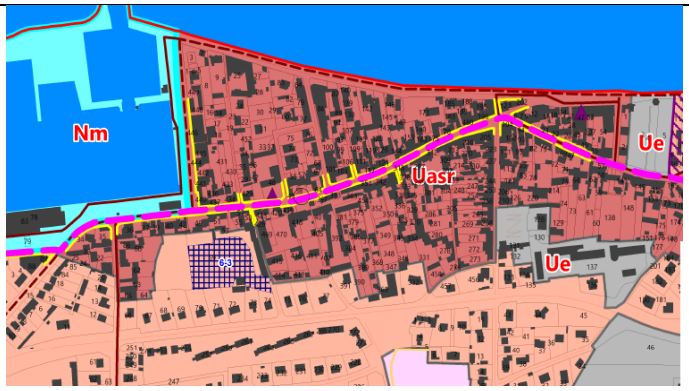
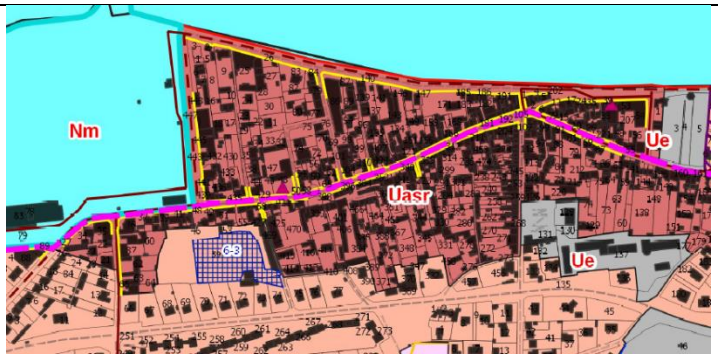
Des linéaires de rez-de-chaussée commerciaux ont été identifiés sur la commune de Grandcamp-Maisy. Cependant, certaines portions comportant actuellement des commerces ont été oubliées au niveau du Quai Crampon de la Rue du Petit Maisy.

Ces linéaires commerciaux sont ajoutés au zonage graphique, pour un linéaire total de 655 m.

Commerces le long du Quai Crampon (source : street view, juin 2016)

Restaurant le long de la Rue du Petit Maisy (source : street view, février 2021)

- Proposition de modification du règlement graphique

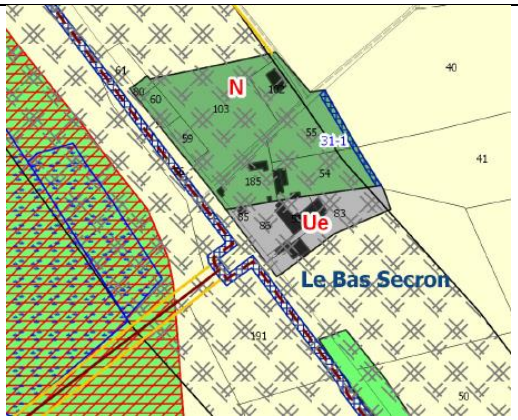
PLAN D'ASSEMBLAGE **4.2.06 – Commune de Grandcamp-Maisy**
Règlement actuel (extrait)

Règlement proposé (extrait)


2.3.38. Supprimer deux portions de haies à protéger qui englobent un emplacement réservé à Maisons

- Zones concernées : Zone A
- Justifications

Un emplacement réservé (n°4.2) a été instauré à Maisons pour la création d'un cheminement doux / Véloroute, le long de la RD6. Deux portions de haies longeant la RD153 et protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme traversent cet emplacement réservé et pourraient venir contrarier le projet de Véloroute. C'est pourquoi, il convient de supprimer la protection de ces haies sur une portion de 30 m chacune, soit un total de 60 m linéaire.

- Proposition de modification du règlement graphique

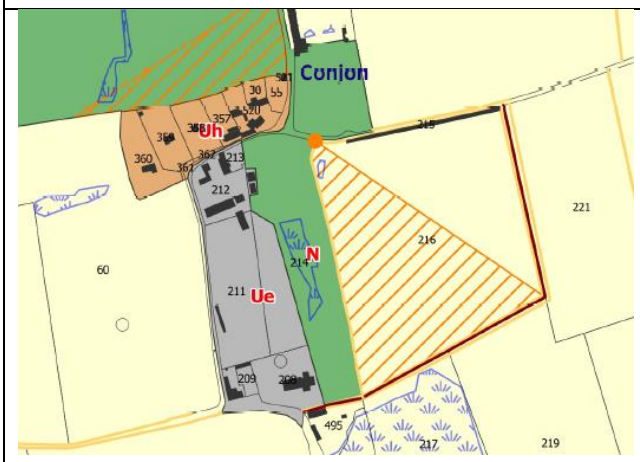
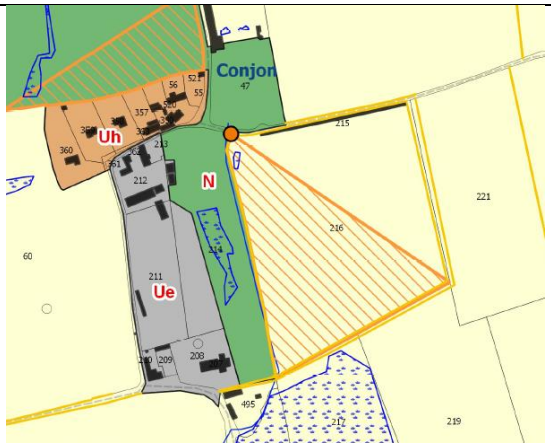
<table>
<tr><th colspan="2">PLAN D'ASSEMBLAGE
4.2.31 – Commune de Maisons</th></tr>
<tr><th>Règlement actuel (extrait)</th><th>Règlement proposé (extrait)</th></tr>
<tr><td>
</td><td> 
</td></tr>
</table>

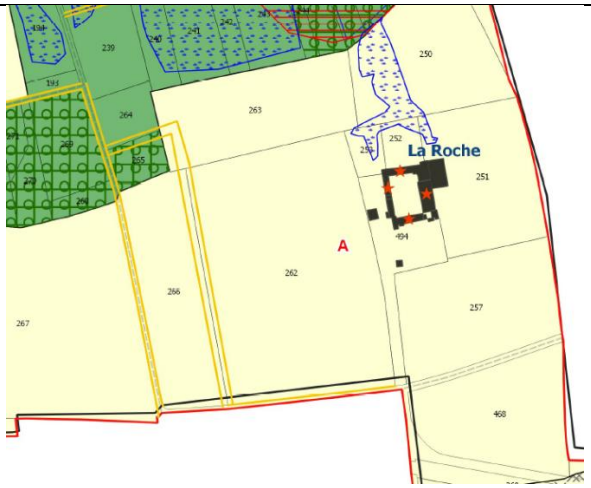
2.3.39. Supprimer de deux portions de cheminement à conserver à Crouay

- Zones concernées : Zone A
- Justifications

Des cheminements à conserver ont été identifiés à Crouay sur les parcelles B262/266 et B216, alors qu'il s'agit de terrains privés et non pas de voie communale. Compte-tenu du caractère privé de ces chemins, il est nécessaire de supprimer la préservation de ces chemins au titre de l'article L.151-38 du CU. Cela représente 750 m linéaire.

- Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE **4.2.26 – Commune de Crouay**	
Règlement actuel (extrait)	***Règlement proposé (extrait)***
	

PLAN D'ASSEMBLAGE **4.2.26 – Commune de Crouay**	
Règlement actuel (extrait)	***Règlement proposé (extrait)***
	

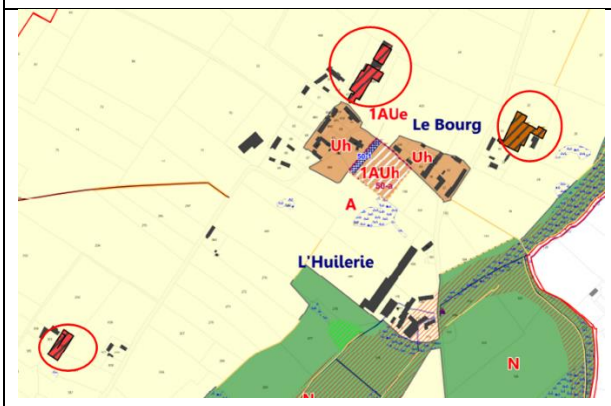
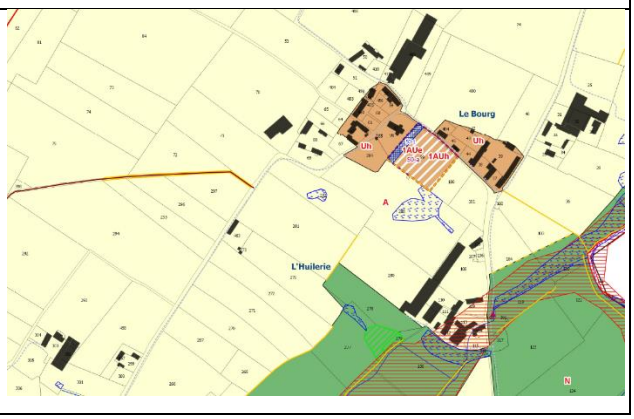
2.3.40. Correction du zonage à Sainte-Honorine de Ducy

➢ Justifications

Une erreur matérielle s'est produite sur le plan de zonage de la commune de Sainte-Honorine de Ducy : des aplats de couleur rayés, localisant des bâtiments d'élevage dans le cadre d'un travail de zonage, ont été laissés alors qu'ils n'auraient pas dû apparaître.

Cette erreur matérielle sera corrigée en faisant disparaître ces aplats.

➢ Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE **4.2.50 – Commune de Sainte-Honorine de Ducy**	
Règlement actuel (extrait)	***Règlement proposé (extrait)***
	

2.3.41. Correction du zonage pour des Espaces Boisés Classés à Isigny-sur-Mer, Osmanville, Gefosse-Fontenay, Grandcamp-Maisy, Cricqueville-en-Bessin et Saint-Pierre du Mont

➢ Justifications

Une erreur matérielle s'est produite sur les plans de zonage des communes d'Isigny-sur-Mer, Osmanville, Gefosse-Fontenay, Cricqueville-en-Bessin, et Saint-Pierre du Mont : les Espaces Boisés Classés identifiés à la phase d'arrêt de la procédure du PLUi ont oublié d'être reportés sur ces communes.

Cette erreur matérielle sera corrigée en faisant réapparaître ces Espaces Boisés Classés.

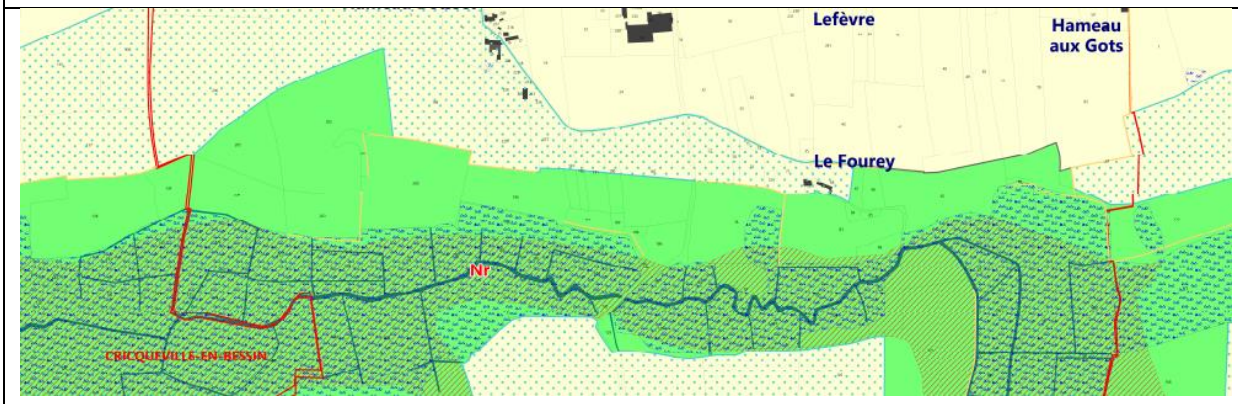
➢ Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE

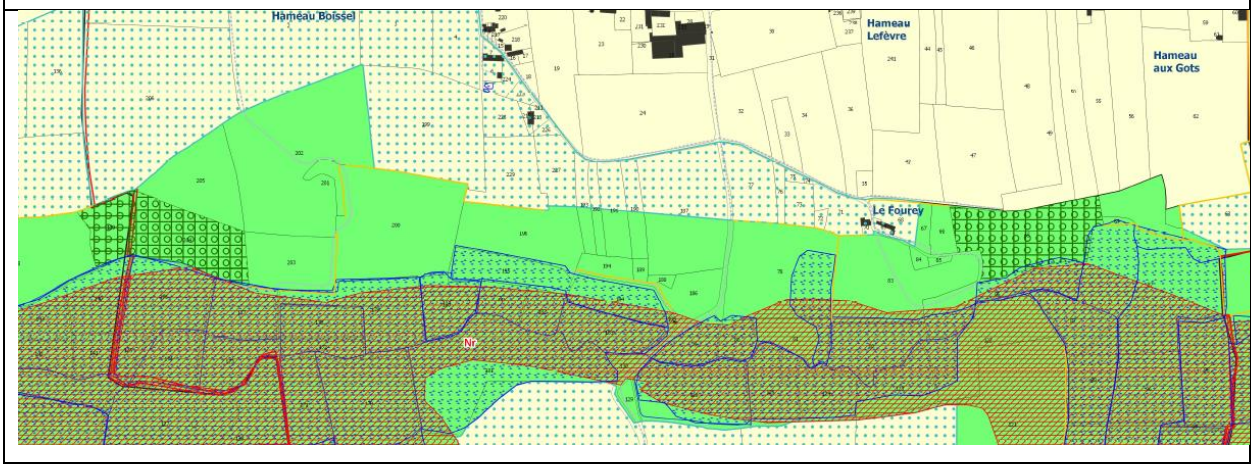
4.2.57 – Commune de Cricqueville-en-Bessin

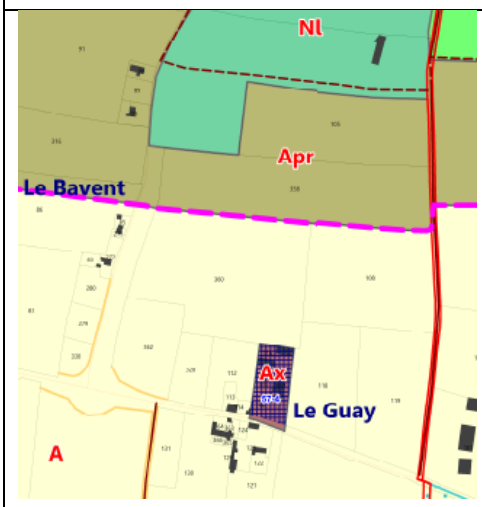
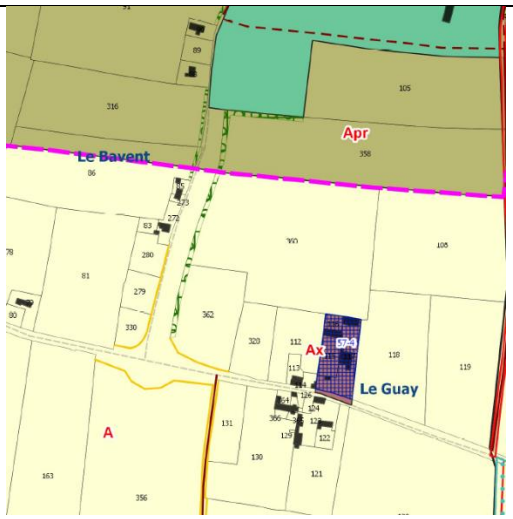
4.2.59 – Commune de Saint-Pierre du Mont

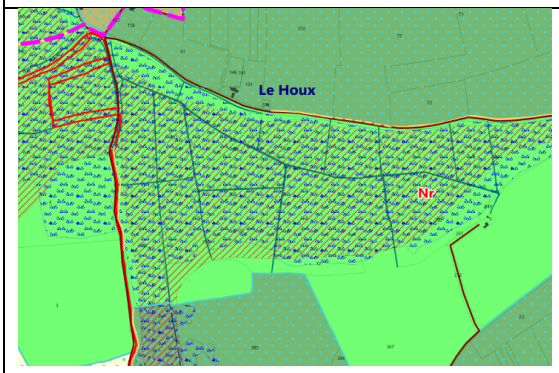
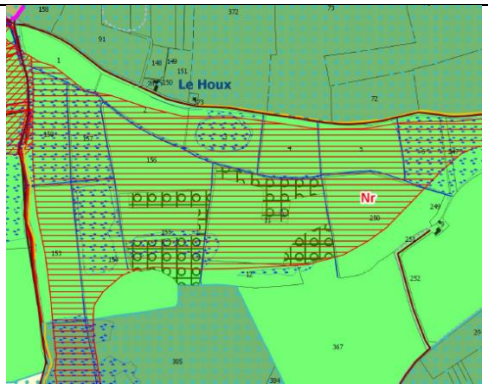
Règlement actuel (extrait)



Règlement proposé (extrait)

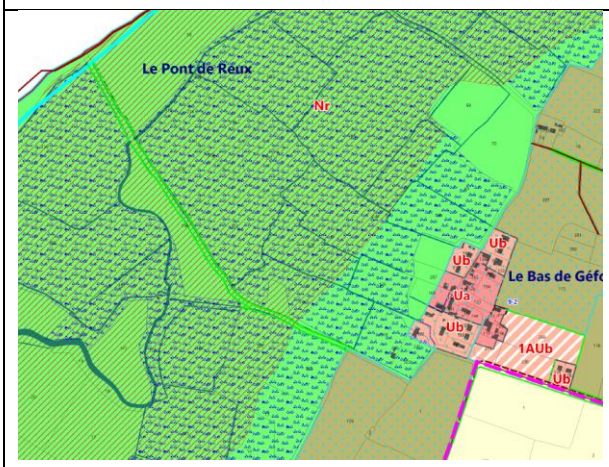
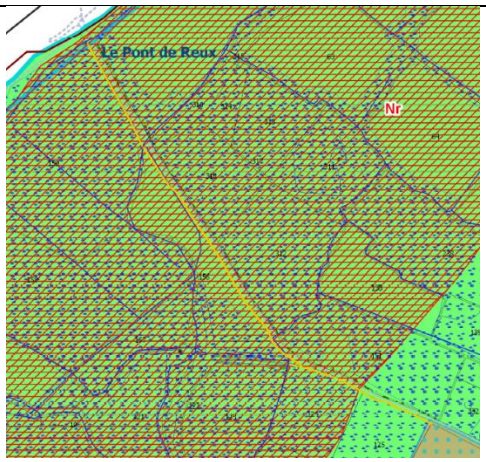


PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.57 – Commune de Cricqueville-en-Bessin	
Règlement actuel (extrait)	***Règlement proposé (extrait)***
	

PLAN D'ASSEMBLAGE 4.2.57 – Commune de Grandcamp-Maisy	
Règlement actuel (extrait)	***Règlement proposé (extrait)***
	

PLAN D'ASSEMBLAGE

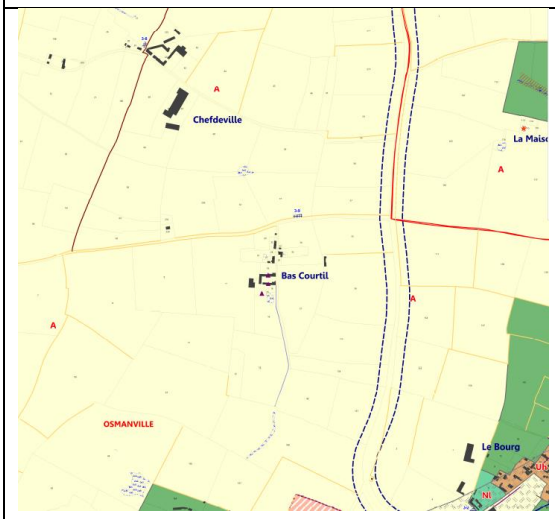
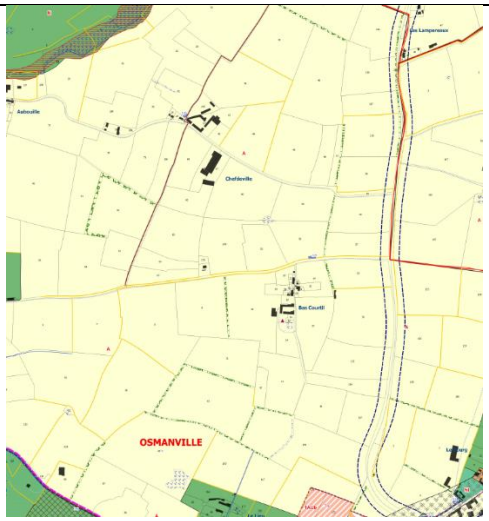
4.2.09 – Gefosse-Fontenay

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

On précisera ici que la haie identifiée en Espace Boisé Classé le long du chemin était également identifiée en haie à protéger au titre de l'article L.151-23. L'EBC est maintenue mais la haie à protéger a été supprimée (950 m).

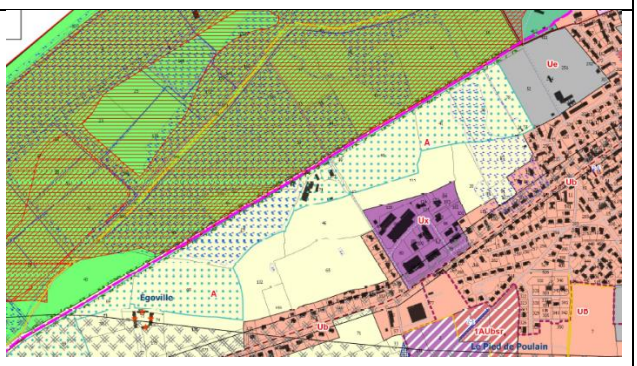
PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.03 – Osmanville

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

PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.02 – Commune d'Isigny-sur-Mer

Règlement actuel (extrait)	*Règlement proposé (extrait)*
	 2 linéaires de haies en EBC le long de l'ancienne voie de chemin de fer

2.3.42. Correction du zonage à Grandcamp-Maisy

➢ Justifications

Une erreur matérielle s'est produite sur le plan de zonage de la commune de Grandcamp-Maisy : le secteur Nm (dédié à l'accueil d'activités maritimes au sein de l'espace naturel) apparait avec 2 couleurs différentes (« bleu ciel » dans les zones terrestres et « bleu roi » dans les zones maritimes), alors que la légende indique une couleur unique « bleu ciel ».

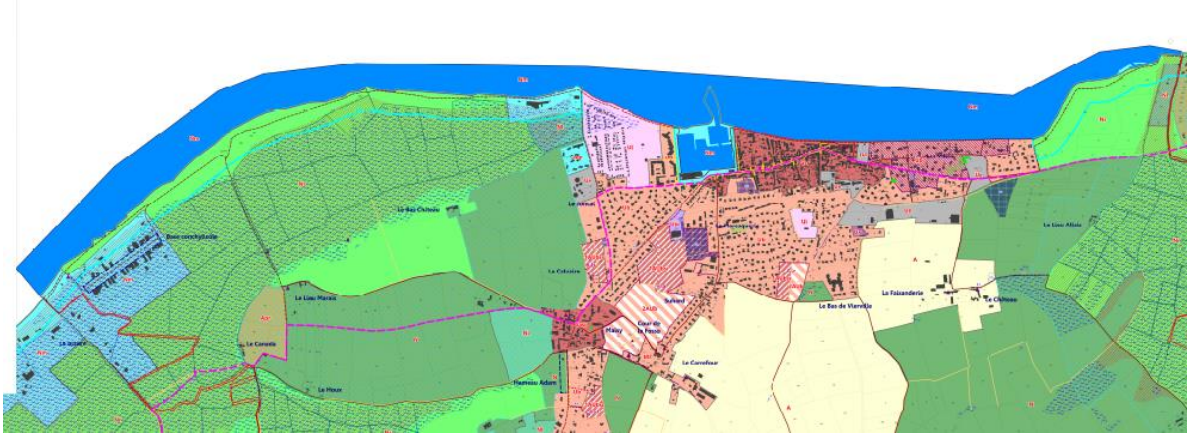
Cette erreur matérielle sera corrigée en uniformisant les couleurs de ce secteur.

➢ Proposition de modification du règlement graphique

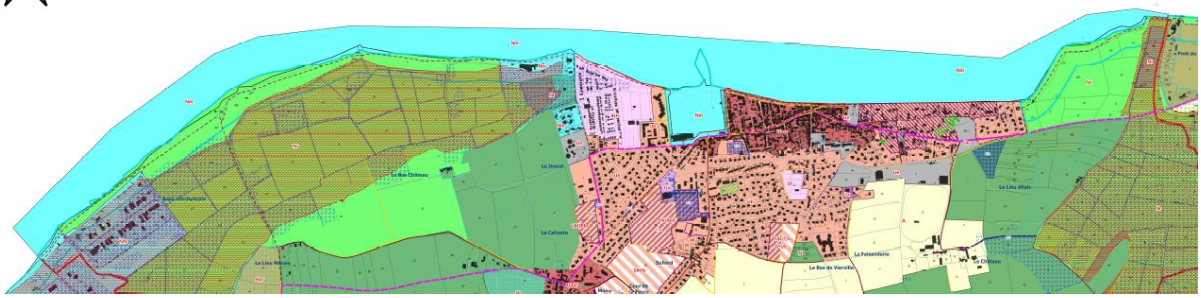
PLAN D'ASSEMBLAGE

4.2.06 – Commune de Grandcamp-Maisy

Règlement actuel (extrait)



Règlement proposé (extrait)



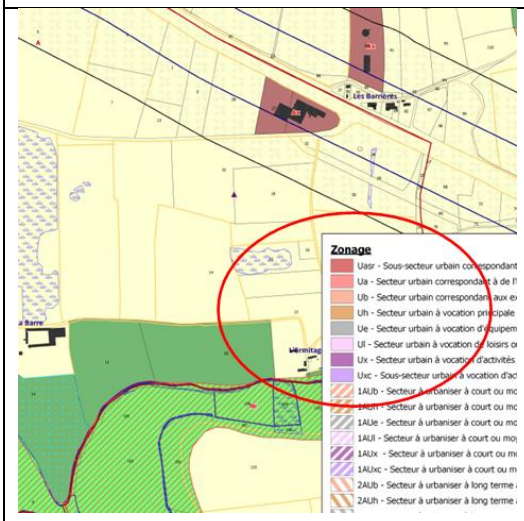
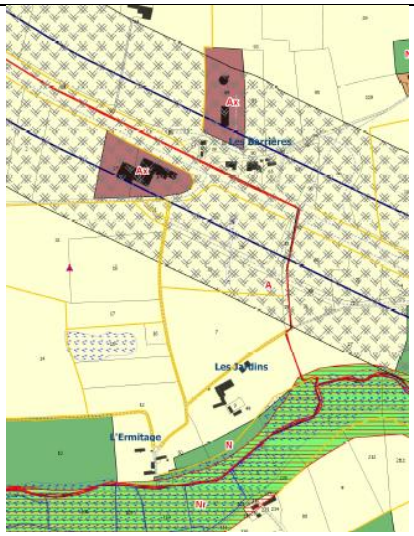
2.3.43. Correction du zonage à Formigny

➢ Justifications

Une erreur matérielle s'est produite sur le plan de zonage de la commune de Formigny : la légende du zonage couvre une partie du zonage graphique du territoire de Formigny.

Cette erreur matérielle sera corrigée en décalant la légende.

➢ Proposition de modification du règlement graphique

PLAN D'ASSEMBLAGE **4.2.07 – Commune de Formigny**	
Règlement actuel (extrait)	***Règlement proposé (extrait)***
	

2.3.44. Distinction de deux types de zones d'inondation par débordement de cours d'eau

➢ Justifications

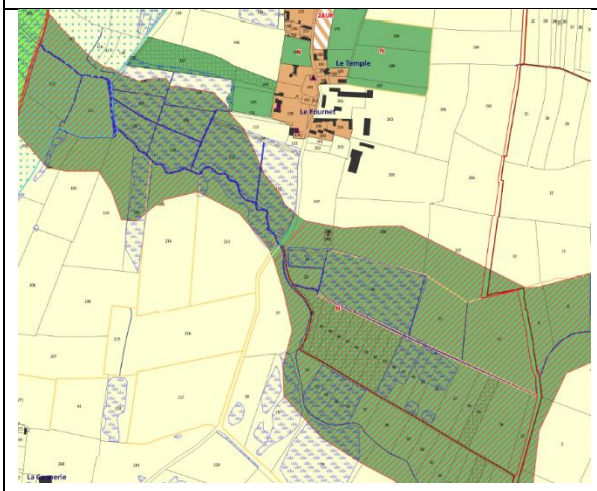
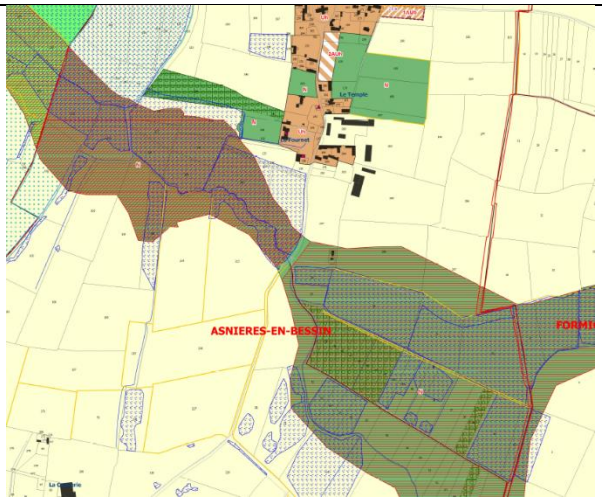
Le zonage graphique et le règlement écrit seront modifiés afin de distinguer deux types de zones inondables :

- Les zones d'aléa faible à moyen aux risques d'inondation par débordement de cours d'eau (hauteur d'eau < 1 m), figurés de la manière suivante sur le règlement graphique ,
- Les zones d'aléa fort à très fort aux risques d'inondation par débordement de cours d'eau (hauteur d'eau > 1 m), figurés de la manière suivante sur le règlement graphique .

Cette modification permettra d'accompagner le point de modification n°2.2.13 concernant les constructions de bâtiments agricoles en zone A, localisés en zone inondable.

De plus, la mention suivante : « sous réserve d'une actualisation des données de la DREAL », sera ajoutée à la légende des zones humides du règlement graphique.

➢ Proposition de modification du règlement graphique

<table>
<tr><th colspan="2">PLAN D'ASSEMBLAGE
4.2.21 – Commune de Asnières-en-Bessin</th></tr>
<tr><th>Règlement actuel (extrait)</th><th>Règlement proposé (extrait)</th></tr>
<tr><td>  </td><td>  </td></tr>
</table>

2.3.45. Précision concernant la légende sur les zones humides

➢ Justifications

La cartographie des zones humides est sujette à une évolution régulière, pouvant fausser le règlement graphique. Afin d'en tenir compte, il est proposé :

- De laisser apparentes les zones humides sur le règlement graphique, ceci afin que les porteurs de projets aient une bonne appréhension du contexte du terrain de leur projet ;
- D'apporter la mention suivante à la légende des zones humides du règlement graphique et au règlement écrit s'y rapportant :
  - Dans la légende du règlement graphique : « Zones humides (Source : DREAL Normandie, juillet 2022 (sous réserve d'une actualisation consultable sur le site https://carmen.developpement-durable.gouv.fr/8/zh.map)) »
  - Dans le règlement écrit « **De plus, dans les zones humides (figurés particuliers : et , sur le règlement graphique (pièce n°4.2), sous réserve** d'une actualisation consultable sur le site https://carmen.developpement-durable.gouv.fr/8/zh.map)**** »

➢ Proposition de modification du règlement graphique

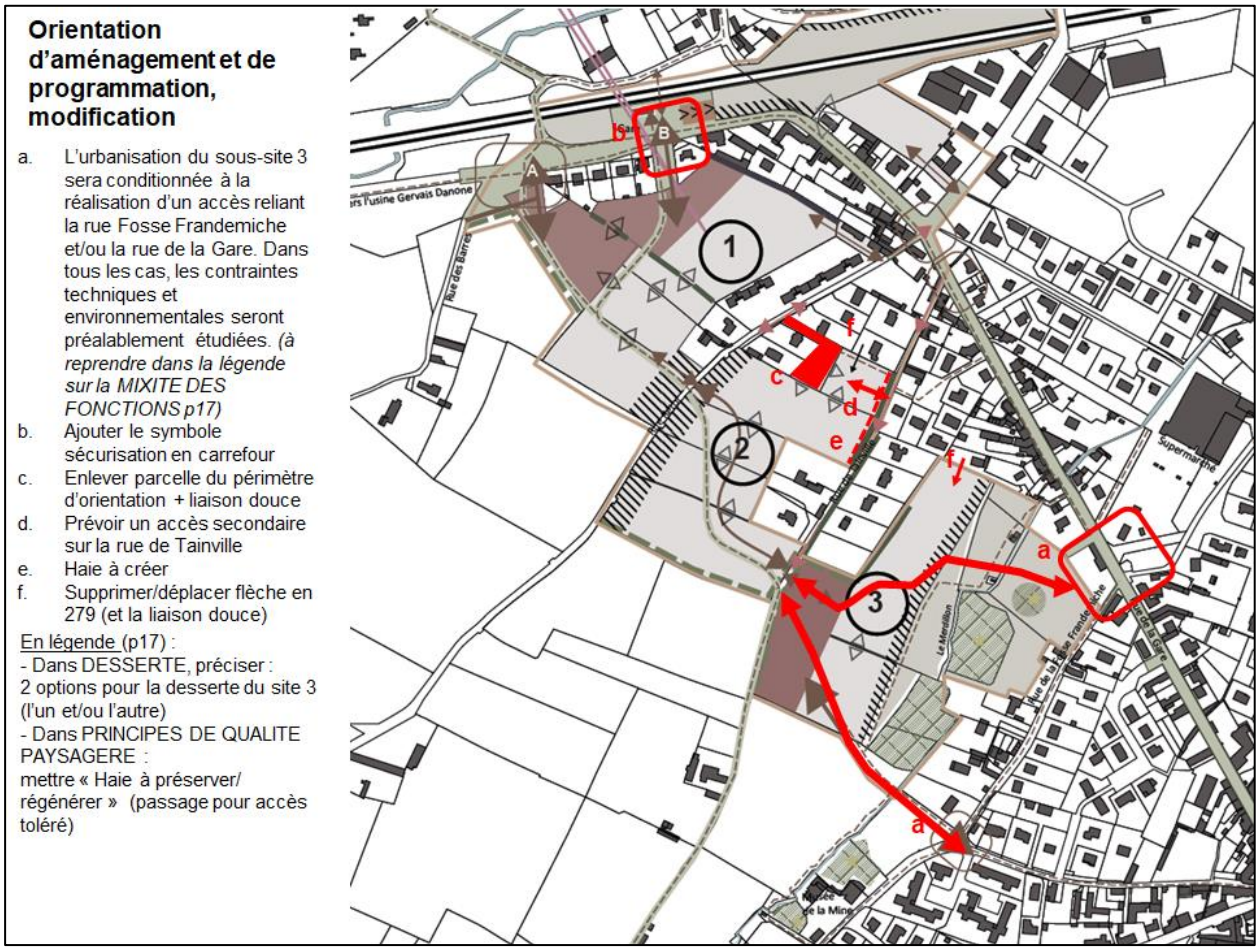
Règlement actuel (extrait)
Zones humides (Source : DREAL Normandie, septembre 2019) **Zones humides repérées par la DREAL mais non observées par PLANIS sur le terrain (Source : Etude Zones humides 2018)** **Zones humides observées par PLANIS sur le terrain (Source : Etude Zones humides 2018)**
Règlement proposé (extrait)
Zones humides (Source : DREAL Normandie, juillet 2022 (sour réserve d'une actualisation consultable sur le site https://carmen.developpement-durable.gouv.fr/8/zh.map)) Zones humides repérées par la DREAL mais non observées par PLANIS sur le terrain (Source : Etude Zones Humides, PLANIS 2018) Zones humides observées par PLANIS sur le terrain (Source : Etude Zones humides, PLANIS 2018)

2.4. ADAPTER LES OAP

2.4.1. Modification de l'OAP 1-A au Molay-Littry

L'OAP 1-A au Molay-Littry est une OAP de projet d'une superficie assez vaste (22,66 ha), avec des prescriptions pouvant apparaître parfois assez complexe et comportant de nombreux enjeux. Elle a ainsi suscité beaucoup de questions d'application. C'est pourquoi, les élus du Molay-Littry ont souhaité apporter des ajustements à cette OAP. Pour discuter de ces ajustements, une réunion de travail a eu lieu le 15 octobre avec notamment le Conseil Départemental du Calvados et l'Agence Routière Départementale pour évoquer les problèmes de circulation routière.

Les modifications envisagées sur le schéma d'OAP sont les suivantes :



Les modifications à apporter aux prescriptions de cette OAP sont les suivantes :

Page 20 des OAP :

Dans MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Préciser, après « (…) *chaque sous-site fera l'objet d'une opération d'ensemble.*» : A défaut les projets présentés seront autorisés s'ils sont conçus pour s'inscrire dans la perspective d'un aménagement d'ensemble et respectent la présente OAP.

Dans STATIONNEMENT:

- Remplacer le texte existant par :

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies (publiques et privées) susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Un minimum de 2 places de stationnement pour véhicule motorisé seront prévues en moyenne par logement, avec possibilité de parkings mutualisés pour chaque programme.

Des dérogations au minimum demandé sont possibles en vertu des articles L.151-35 et L151-36 du code de l'urbanisme.

A proximité des équipements, du stationnement adapté aux vélos sera intégré.

Les surfaces imperméables dédiées au stationnement seront minimisées.

Page 22 des OAP :

Dans DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

- Remplacer le texte concernant l'accès au site 3 par : Un accès sera réalisé au Sud via la rue Fosse Frandemiche et/ou la rue de la Gare. L'urbanisation du sous-site 3 sera conditionné à la réalisation a minima d'une de ces voies de raccordement du quartier. Les carrefours créés seront aménagés qualitativement et sécurisés. La réalisation des accès se fera suivant le principe de préservation de la zone humide (éviter-réduire-compenser), dans le respect de la Loi sur l'eau, et veiller à tenir compte du patrimoine minier.

- Enlever : « Toutes les parcelles seront desservies pars les accès communs dessinés sur le schéma d'orientation et de telle sorte qu'aucune des parcelles ne soient enclavées. »

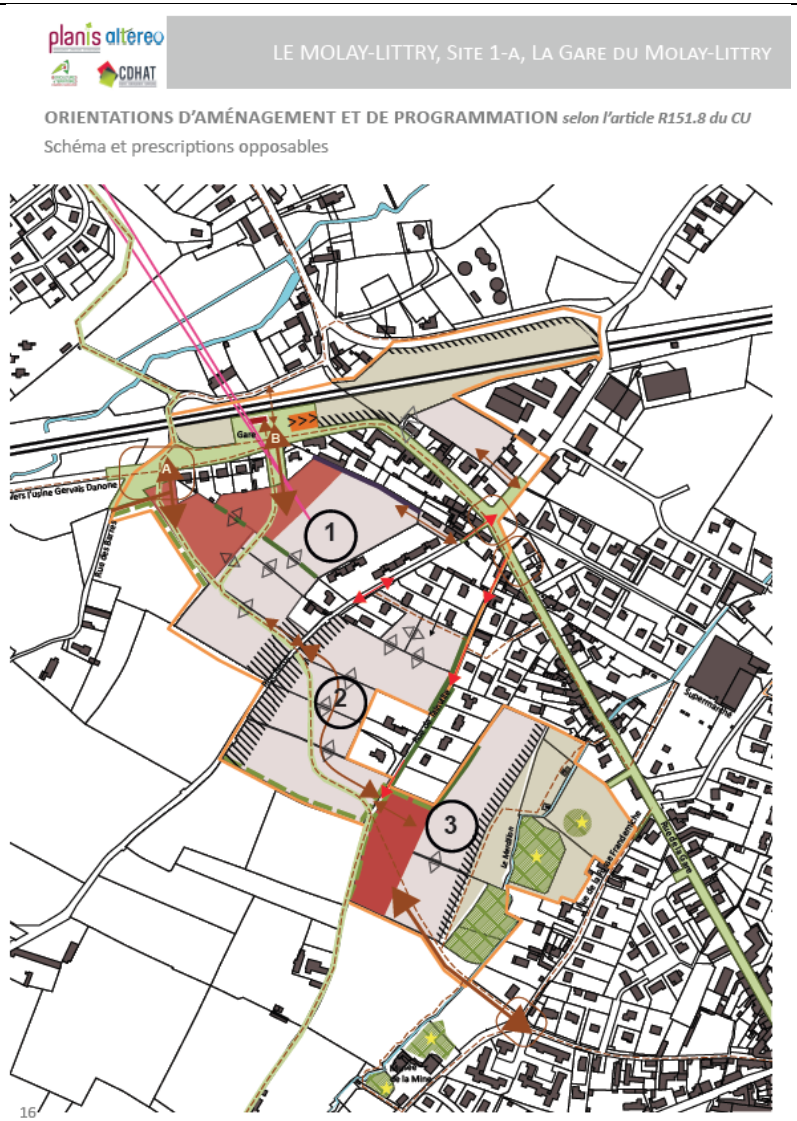
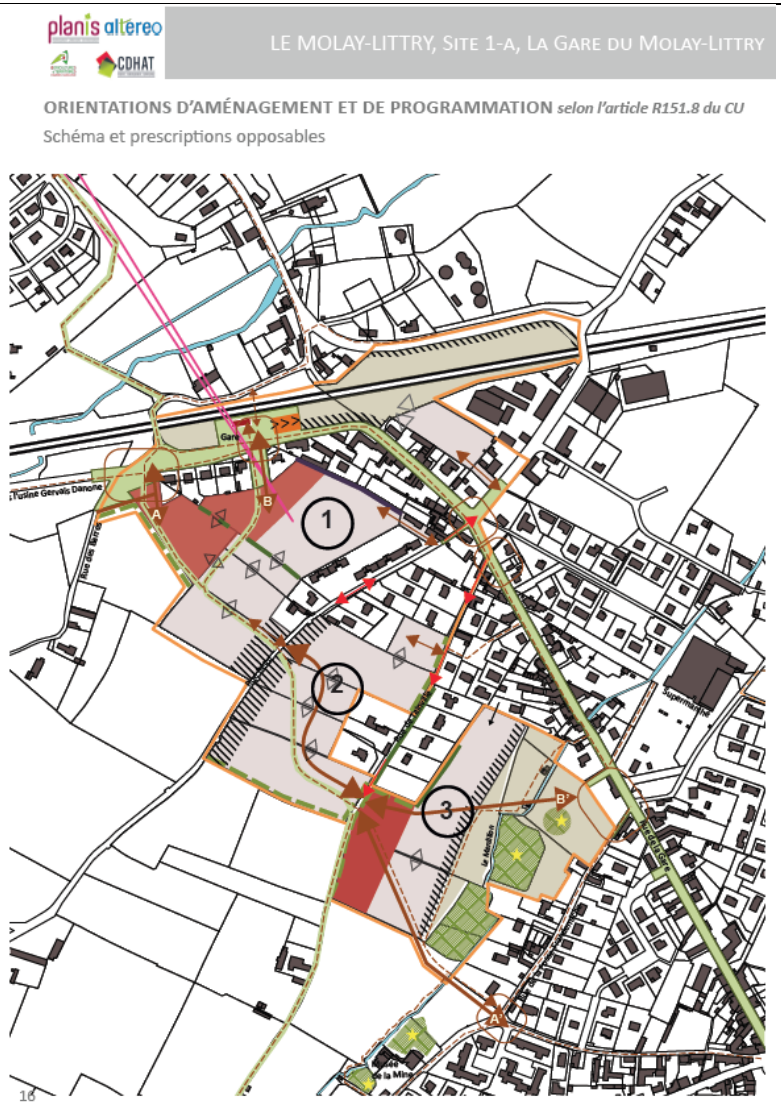
- Enlever « sauf engins agricoles »

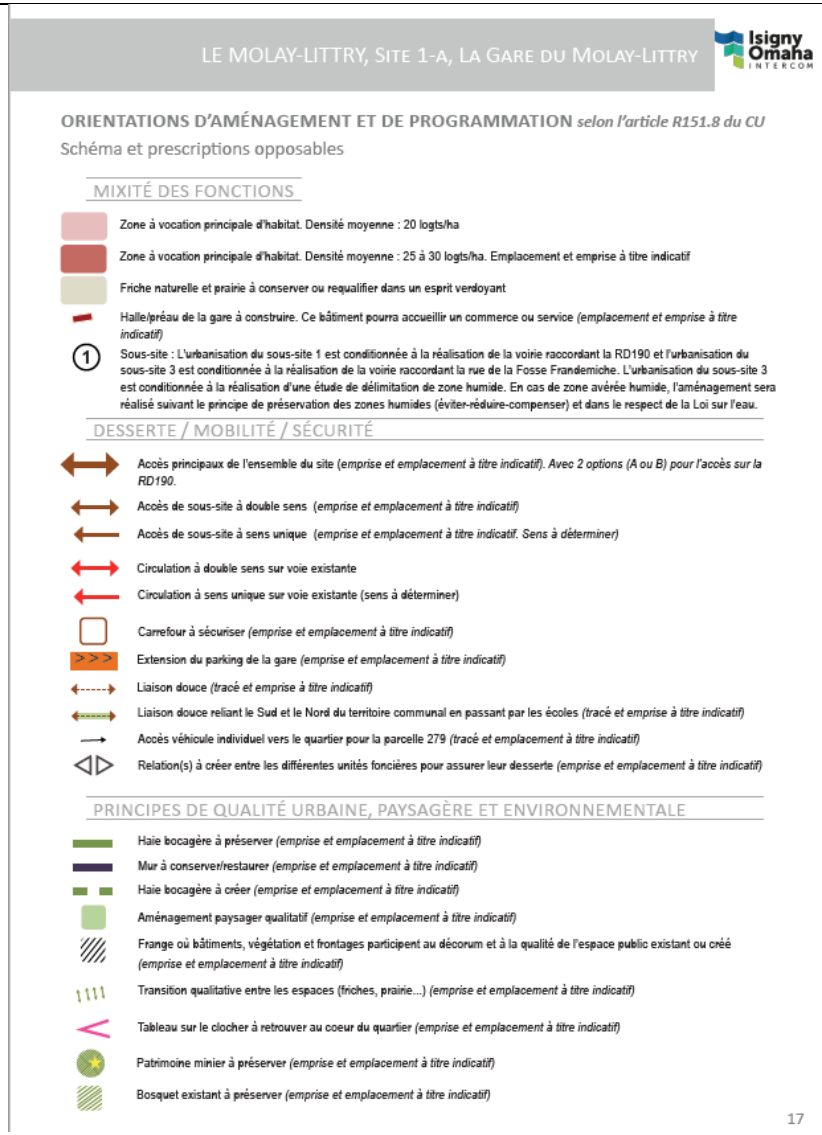
- Ajuster la légende concernant les accès, au regard du sous-site 3

Plan de zonage :

Mettre un emplacement réservé le long de la rue de Tainville pour « aménagement de voie » (5 m de large) sur les parcelles 258, 15, 14, 169, 171, 170

Les modifications entre OAP du PLUi approuvé en mars 2021 et l'OAP du projet de modification du PLUI sont présentés dans les pages qui suivent (les paragraphes modifiés sont surlignés en vert).

OAP actuel (extrait)	OAP proposé (extrait)
	

OAP actuel (extrait)	OAP proposé (extrait)
	

OAP actuel (extrait)	OAP proposé (extrait)

LE MOLAY-LITTRY, SITE 1-A, LA GARE DU MOLAY-LITTRY

2 LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Afin d'assurer la qualité, la diversité urbaine et la mixité de typologie d'habitat, chaque sous-site fera l'objet d'une opération d'ensemble.
La densité est de 20 logements par hectare. Le quartier devra offrir une mixité de logements en termes de typologie bâtie (lot individuel, maisons groupées, habitat semi-collectif, voire collectif) et de mixité générationnelle (logements accessibles aux personnes âgées et jeunes décohabitants).
Il est attendu une densité plus importante sur certains secteurs (abords de la gare, rue de Tainville reliée aux équipements scolaires et sportifs).

3 LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

3.1 LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Le quartier sera conçu dans un souci d'optimisation d'imperméabilisation des sols. Les emprises de chaussée seront minimisées.
Si possible, les liaisons douces, les espaces de stationnement et les espaces de rencontre seront traitées en matériaux perméables.
L'aménagement en fond de vallée (parc, liaison douce, voirie…) sera réalisé suivant le principe de préservation des zones humides (éviter-réduire-compenser) et dans le respect de la Loi sur l'eau.
Le projet d'aménagement du quartier sera généreusement arboré d'arbres et arbustes d'essences locales (parcelles privées, espaces publics, voiries, haies…).
Les haies bocagères mentionnées comme à préserver dans le schéma d'orientation seront conservées ou reconstituées sur un linéaire de même valeur. Ces haies comprendront les trois strates de végétation.
Des cordons verts rythmeront l'aménagement du quartier (gestion du pluvial, transition entre zones bâties…)

3.2 LA PREVENTION DES RISQUES

Le site présente plusieurs zones de risques.
Tout aménagement devra se faire dans le respect des disposition du PPRM.

4 LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Sur chaque sous-site, l' opération comprendra des parkings regroupés afin de permettre le stationnement de véhicules visiteurs.
Un minimum de deux places de stationnement pour véhicule motorisé seront prévues par logement en moyenne. Ce stationnement pourra être réalisé sur l'espace privé et public.
A proximité des équipements, du stationnement adapté aux vélos sera intégré.
Les surfaces imperméables dédiées au stationnement seront minimisées.

5 DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

L'ensemble du site sera pensé et structuré pour rendre visibles et centraux les arrêts de transports en commun présents dans le périmètre d'étude ou à proximité
Des cheminements doux traverseront le site pour rejoindre la gare ferroviaire du Molay-Littry au Nord
Des cheminements doux traverseront le site pour rejoindre les arrêts de Bus Verts (ligne 173) de La Plaise au Nord et de La Mine au Sud-Est
Sauf obstacles techniques, ces cheminements doux emprunteront un axe direct à créer entre la gare ferroviaire et le secteur de Rétot, ainsi que les berges du cours d'eau du Merdillon sur le secteur de Tainville Sud.
Pour limiter les besoins de stationnements aux arrêts de transports en commun, ces cheminements doux devront répondre aux besoins des piétons et des cyclistes (ensemble ou séparément).
Pour favoriser une intermodalité sans usage de la voiture individuelle, des boxs vélos sécurisés et (par exemple accessibles avec un abonnement seront installés en collaboration avec la Région Normandie aux principaux arrêts de transports de commun (la gare ferroviaire et l'arrêt de Bus Verts de La Mine).

20

LE MOLAY-LITTRY, SITE 1-A, LA GARE DU MOLAY-LITTRY

2 LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Afin d'assurer la qualité, la diversité urbaine et la mixité de typologie d'habitat, chaque sous-site fera l'objet d'une opération d'ensemble. A défaut, les projets présentés seront autorisés s'ils sont conçus pour s'inscrire dans la perspective d'un aménagement d'ensemble et respectent la présente OAP.
La densité est de 20 logements par hectare. Le quartier devra offrir une mixité de logements en termes de typologie bâtie (lot individuel, maisons groupées, habitat semi-collectif, voire collectif) et de mixité générationnelle (logements accessibles aux personnes âgées et jeunes décohabitants).
Il est attendu une densité plus importante sur certains secteurs (abords de la gare, rue de Tainville reliée aux équipements scolaires et sportifs).

3 LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

3.1 LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Le quartier sera conçu dans un souci d'optimisation d'imperméabilisation des sols. Les emprises de chaussée seront minimisées.
Si possible, les liaisons douces, les espaces de stationnement et les espaces de rencontre seront traitées en matériaux perméables.
L'aménagement en fond de vallée (parc, liaison douce, voirie…) sera réalisé suivant le principe de préservation des zones humides (éviter-réduire-compenser) et dans le respect de la Loi sur l'eau.
Le projet d'aménagement du quartier sera généreusement arboré d'arbres et arbustes d'essences locales (parcelles privées, espaces publics, voiries, haies…).
Les haies bocagères mentionnées comme à préserver dans le schéma d'orientation seront conservées ou reconstituées sur un linéaire de même valeur. Ces haies comprendront les trois strates de végétation.
Des cordons verts rythmeront l'aménagement du quartier (gestion du pluvial, transition entre zones bâties…)

3.2 LA PREVENTION DES RISQUES

Le site présente plusieurs zones de risques.
Tout aménagement devra se faire dans le respect des disposition du PPRM.

4 LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies (publiques et privées) susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
Un minimum de 2 places de stationnement pour véhicules motorisés seront prévues en moyenne par logement, avec possibilité de parkings mutualisés pour chaque programme.
Des dérogations, au minimum demandées, sont possibles en vertu des articles L151-35 et L151-36 du code de l'urbanisme.
A proximité des équipements, du stationnement adapté aux vélos sera intégré.
Les surfaces imperméables dédiées au stationnement seront minimisées.

5 DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

L'ensemble du site sera pensé et structuré pour rendre visibles et centraux les arrêts de transports en commun présents dans le périmètre d'étude ou à proximité
Des cheminements doux traverseront le site pour rejoindre la gare ferroviaire du Molay-Littry au Nord
Des cheminements doux traverseront le site pour rejoindre les arrêts de Bus Verts (ligne 173) de La Plaise au Nord et de La Mine au Sud-Est
Sauf obstacles techniques, ces cheminements doux emprunteront un axe direct à créer entre la gare ferroviaire et le secteur de Rétot, ainsi que les berges du cours d'eau du Merdillon sur le secteur de Tainville Sud.
Pour limiter les besoins de stationnements aux arrêts de transports en commun, ces cheminements doux devront répondre aux besoins des piétons et des cyclistes (ensemble ou séparément).
Pour favoriser une intermodalité sans usage de la voiture individuelle, des boxs vélos sécurisés et (par exemple accessibles avec un abonnement seront installés en collaboration avec la Région Normandie aux principaux arrêts de transports de commun (la gare ferroviaire et l'arrêt de Bus Verts de La Mine).

20

OAP actuel (extrait)

LE MOLAY-LITTRY, SITE 1-A, LA GARE DU MOLAY-LITTRY

6.6 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

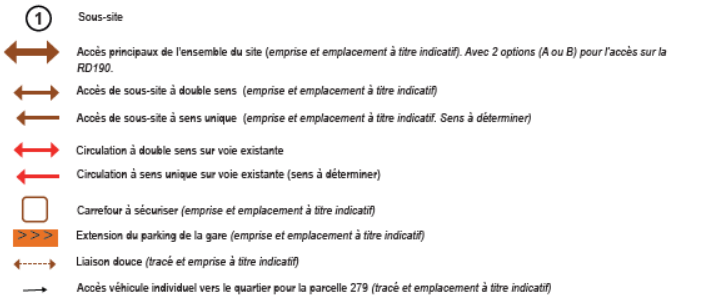
Le site sera desservi par deux accès principaux, structurants à l'échelle du territoire communal :
Un accès au Nord-Ouest, via la RD 190. La rue des Barres sera raccordée à cet accès. L'accès actuel de la rue des Barres à la RD190 sera condamné pour les véhicules. L'urbanisation du sous-site 1 sera conditionnée à la réalisation de la voie raccordant le quartier à la RD190.
Un accès sera réalisé au Sud via la rue de la Fosse Frandemiche. L'urbanisation du sous-site 3 sera conditionnée à la réalisation de la voie raccordant le quartier à la rue de la Fosse Frandemiche. Cet accès sera accompagné d'une haie bocagère qui intègrera dans le paysage l'ouvrage qui offre une covisibilité depuis la rue de la Fosse Frandemiche. Le carrefour créé sur la rue de la Fosse Frandemiche sera aménagé qualitativement et sécurisé. La réalisation de cet accès se fera suivant le principe de préservation de la zone humide (éviter-réduire-compenser) et dans le respect de la Loi sur l'eau.

Toutes les parcelles seront desservies par les accès communs dessinés sur le schéma d'orientation et de telle sorte qu'aucune des parcelles ne soient enclavées.

L'accès au quartier via la RD190 se fera soit par l'accès noté A (en extrémité Nord Ouest du site), soit par l'accès noté B (face à la gare). Dans tous les cas, il y aura une liaison douce de créer face à la gare pour relier le quartier au plus court. Cet accès fera partie d'un aménagement d'ensemble qualitatif.

La rue de Tainville sera circulée à sens unique. Sera mis en place un principe d'aménagement apaisé pour les modes doux (par exmple voie partagée en zone 20, réalisation de liaison douce quand la largeur de séquence de voie le permet, etc...).
L'accès à la rue Rétot depuis la rue de la Gare et depuis la route d'Isigny sur Mer se fera en sens unique sauf pour les engins agricoles et vélos.

Dans le respect du PPRM et de la Loi sur l'Eau, une liaison douce sera aménagée le long du ruisseau "Le Merdillon". Ce chemin permettra de relier le quartier aux quartiers annexes, au supermarché et aux équipements scolaires et sportifs.



22

OAP proposé (extrait)

LE MOLAY-LITTRY, SITE 1-A, LA GARE DU MOLAY-LITTRY

6.6 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

Le site sera desservi par deux accès principaux, structurants à l'échelle du territoire communal :
- Un accès principal au Nord-Ouest, via la RD 190, avec deux possibilités:
  - Via l'accès A, situé en limite Nord-Ouest du site. La rue des Barres sera raccordée à cet accès. L'accès actuel de la rue des Barres à la RD190 sera condamné pour les véhicules.
  - Via l'accès B, situé face à la Gare.

L'urbanisation du sous-site 1 sera conditionnée à la réalisation de la voie raccordant le quartier à la RD190. Le carrefour créé sera aménagé qualitativement et sécurisé.
- Un accès principal sera réalisé au Sud du site avec deux possibilités:
  - Via la rue de la Fosse Frandemiche face à la rue du lavoir. Cet accès sera accompagné d'une haie bocagère qui intègrera dans le paysage l'ouvrage qui offre une covisibilité depuis la rue de la Fosse Frandemiche.
  - Via un carrefour à déterminer à proximité du carrefour rue de la Fosse Frandemiche/ rue de la Gare. Cet éventuel accès pourra ainsi déboucher sur la rue de la Gare ou sur la rue de la Fosse Frandemiche. Cet accès prendra en compte le paysage qualitatif du site, la sécurité et les risques liés au patrimoine minier.

L'urbanisation du sous-site 3 sera conditionnée à la réalisation, à minima, d'une de ces voies de raccordement du quartier. Les carrefours créés seront aménagés qualitativement et apaisés.
La réalisation des voies de raccordement se fera suivant le principe de préservation de la zone humide (éviter-réduire-compenser), dans le respect de la Loi sur l'eau, et veiller à tenir compte du patrimoine minier (sécurité, qualité paysagère...).

L'accès au quartier via la RD190 se fera par l'accès noté A (en extrémité Nord Ouest du site) et/ou par l'accès noté B (face à la gare). Dans tous les cas, il y aura une liaison douce de créer face à la gare pour relier le quartier au plus court. Cet accès fera partie d'un aménagement d'ensemble qualitatif.

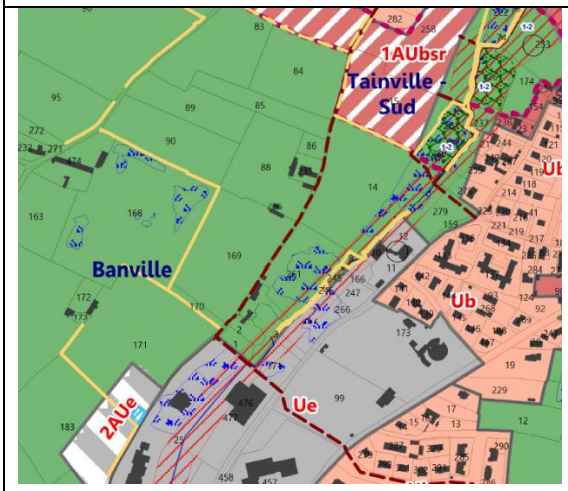
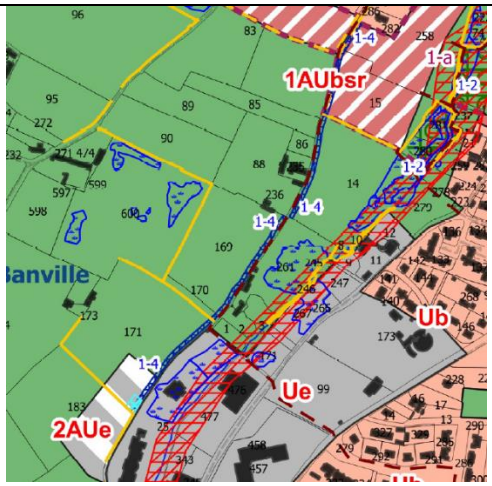
La rue de Tainville sera circulée à sens unique. Sera mis en place un principe d'aménagement apaisé pour les modes doux (par exemple voie partagée en zone 20, réalisation de liaison douce quand la largeur de séquence de voie le permet ou par élargissement de la voie, etc...).
L'accès à la rue Rétot depuis la rue de la Gare et depuis la route d'Isigny sur Mer se fera en sens unique sauf pour les vélos.

Dans le respect du PPRM et de la Loi sur l'Eau, une liaison douce sera aménagée le long du ruisseau "Le Merdillon". Ce chemin permettra de relier le quartier aux quartiers annexes, au supermarché et aux équipements scolaires et sportifs.

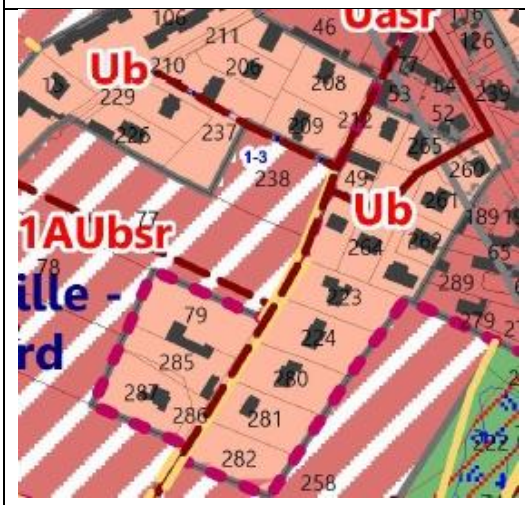
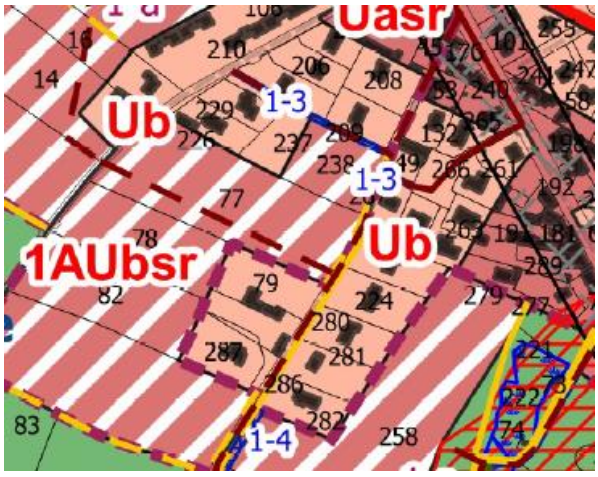
22

Par ailleurs, ces modifications dans l'OAP entraînent des modifications du zonage graphique qui sont :

- L'ajout d'un emplacement réservé rue de Tainville (n°1.4), pour la création d'un cheminement doux sur un linéaire de 648 m, et une surface de 3236 m², avec comme bénéficiaire la commune du Molay-Littry (voir chapitre 2.5 pour la liste des emplacements réservés) :

PLAN D'ASSEMBLAGE **4.2.01 – Commune de Le Molay-Littry**	
Règlement actuel (extrait)	***Règlement proposé (extrait)***
	

- Transformer une portion de « haie à protéger » en « haie à créer » pour un linéaire de 95 m.

PLAN D'ASSEMBLAGE **4.2.01 – Commune de Le Molay-Littry**	
Règlement actuel (extrait)	***Règlement proposé (extrait)***
	

2.4.2. Suppression de l'OAP 2-D à Isigny-sur-Mer

Une OAP (site 2-D) a été réalisée sur un secteur en friche à Isigny-sur-Mer, zoné en Ub au règlement graphique. Cette OAP prévoyait une zone à vocation principale d'habitat et l'aménagement d'un parking paysager. Mais ce secteur désigné en OAP, est concerné par des risques de submersions marines et notamment des secteurs situés plus d'un mètre en-dessous du niveau marin de référence, où le règlement écrit précise que toute nouvelle construction augmentant la capacité d'accueil et d'hébergement est interdite. Ainsi, le fait même de prévoir une OAP à vocation d'habitat vient en contradiction avec le règlement écrit.

Extrait du plan des risques

Extrait de l'orthophoto 2020 (géoportail)

Il s'agit d'une erreur matérielle, liée à l'évolution du projet de règlement écrit entre la phase d'arrêt (où le règlement écrit permettait alors des possibilités de constructions sous conditions dans les secteurs situés plus d'un mètre en-dessous du niveau marin de référence) et la phase d'approbation (où le règlement écrit n'autorise plus de constructions à destination d'habitat dans les secteurs situés plus d'un mètre en-dessous du niveau marin de référence, suite à des observations des services de l'Etat).

Il est décidé de supprimer cette OAP. Cette zone pourra accueillir d'autres aménagements que des constructions destinées à de l'habitat, tels que des parkings (aménagements déjà en cours par la commune d'Isigny-sur-Mer).

2.4.3. Modification de l'OAP 5-B à Balleroy-sur-Drôme

La modification de zonage présentée au chapitre 2.3.3 et la suppression de l'emplacement réservé 5.11 induisent la modification de l'OAP n°5.B. Les éléments à modifier sur l'OAP sont les suivants :

- Mise à jour du cartouche présentant le zonage,
- Suppression des deux dessertes à sens unique vers / depuis la zone 1AUbsr,
- Déplacement de l'accès véhicule et du carrefour à sécuriser vers / depuis la zone 2AUb, pour se positionner sur la bande transformée en zone 1AUbsr.

OAP actuel (extrait)	OAP proposé (extrait)

BALLEROY-SUR-DROME, BALLEROY, SITE 5-B, LES AIGUILLÈRES

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 :
15 logements/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)*
- Connexion à prévoir pour une éventuelle urbanisation future *(emprise et emplacement 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 à préserver *(emprise et emplacement à titre indicatif). Sur l'intégralité en pourtour du site, pour partie ou à reporter en intérieur de zone*
- Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant ou créé *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Fenêtre sur le paysage à conserver *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

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

Au moins un espace de rencontre sera créé au sein de la zone. Cet espace de rencontre sera implanté stratégiquement au regard des déplacements doux et de la fenêtre donnant sur la forêt.

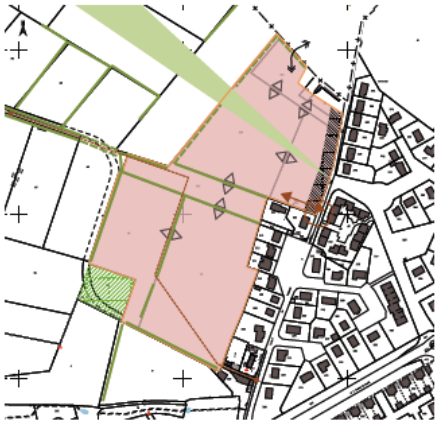
49

BALLEROY-SUR-DROME, BALLEROY, SITE 5-B, LES AIGUILLÈRES

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 :
15 logements/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)*
- Connexion à prévoir pour une éventuelle urbanisation future *(emprise et emplacement 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 à préserver *(emprise et emplacement à titre indicatif). Sur l'intégralité en pourtour du site, pour partie ou à reporter en intérieur de zone*
- Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant ou créé *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Fenêtre sur le paysage à conserver *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

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

Au moins un espace de rencontre sera créé au sein de la zone. Cet espace de rencontre sera implanté stratégiquement au regard des déplacements doux et de la fenêtre donnant sur la forêt.

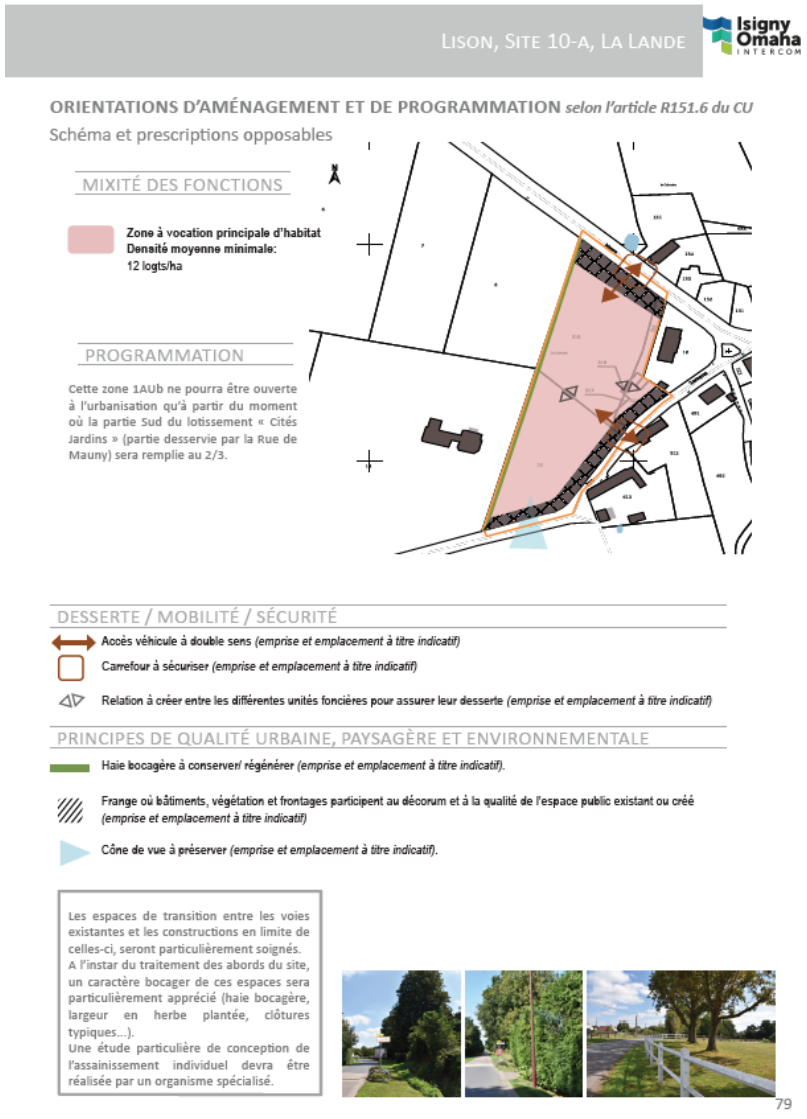
47

2.4.4. Modification de l'OAP 10-A à Lison

La modification de zonage présentée au chapitre 2.3.4 induit la modification de l'OAP n°10.A. Les éléments à modifier sur l'OAP sont les suivants :

- Mise à jour du cartouche présentant le zonage,
- Suppression de la relation à créer entre la zone 1AUb et les parcelles de la zone Ua,
- Adaptation de la « frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant ou créé ».

OAP actuel (extrait)	OAP proposé (extrait)



LISON, SITE 10-A, LA LANDE

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:
12 logts/ha

PROGRAMMATION

Cette zone 1AUb ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à partir du moment où la partie Sud du lotissement « Cités Jardins » (partie desservie par la Rue de Mauny) sera remplie au 2/3.

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule à double sens *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Relation à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

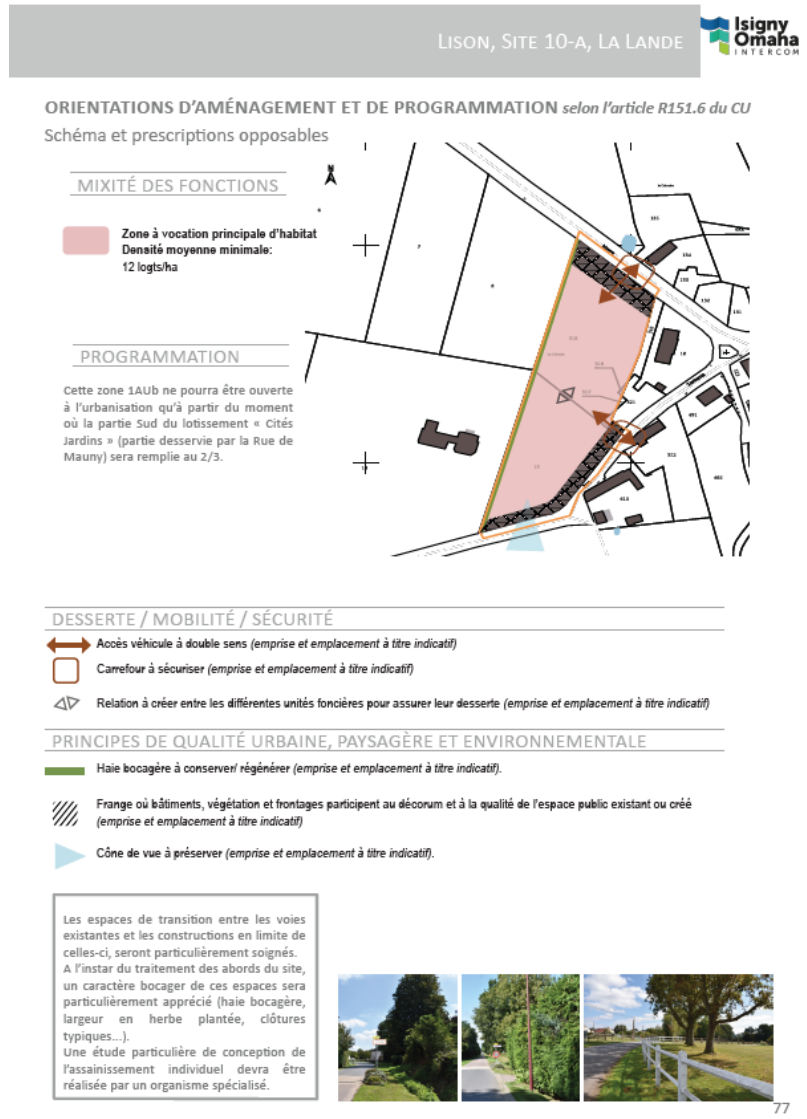
Haie bocagère à conserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*.

Frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant ou créé *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Cône de vue à préserver *(emprise et emplacement à titre indicatif)*.

Les espaces de transition entre les voies existantes et les constructions en limite de celles-ci, seront particulièrement soignés.
A l'instar du traitement des abords du site, un caractère bocager de ces espaces sera particulièrement apprécié (haie bocagère, largeur en herbe plantée, clôtures typiques...).
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

79



LISON, SITE 10-A, LA LANDE

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:
12 logts/ha

PROGRAMMATION

Cette zone 1AUb ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à partir du moment où la partie Sud du lotissement « Cités Jardins » (partie desservie par la Rue de Mauny) sera remplie au 2/3.

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicule à double sens *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Relation 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 à conserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*.

Frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant ou créé *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Cône de vue à préserver *(emprise et emplacement à titre indicatif)*.

Les espaces de transition entre les voies existantes et les constructions en limite de celles-ci, seront particulièrement soignés.
A l'instar du traitement des abords du site, un caractère bocager de ces espaces sera particulièrement apprécié (haie bocagère, largeur en herbe plantée, clôtures typiques...).
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

77

2.4.5. Adaptation de l'OAP 16-B à Tour en Bessin

Le site de l'OAP n°16-B est situé à proximité d'une exploitation agricole soumise au règlement sanitaire départemental. Il est donc nécessaire de respecter une distance de 50 m entre les bâtiments agricoles recevant des animaux ou des effluents et les habitations.

L'extrémité Nord-Ouest est comprise dans ce périmètre sanitaire de 50 m. Une surface d'environ 500 m² du secteur 1AUb est donc concernée par ce périmètre sanitaire. Afin de prendre en compte ce périmètre sanitaire, une zone non constructible est ajoutée à l'extrémité Nord-Ouest du site 16-B.

Une mention est également ajoutée dans la partie diagnostic de l'OAP pour prévenir de la présence d'un périmètre sanitaire de 50 m par rapport au bâtiment d'exploitation.

OAP actuel (extrait)	OAP proposé (extrait)

OAP actuel (extrait)	OAP proposé (extrait)
TOUR EN BESSIN, SITE 16-B, LE CALVAIRE NORD	TOUR EN BESSIN, SITE 16-B, LE CALVAIRE NORD
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*	ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*
Schéma et prescriptions opposables	Schéma et prescriptions opposables
MIXITÉ DES FONCTIONS	MIXITÉ DES FONCTIONS
Zone à vocation principale d'habitat Densité moyenne minimale: 12 logements/ha	Zone à vocation principale d'habitat Densité moyenne minimale: 12 logements/ha
	Zone non constructible (présence d'un bâtiment agricole)
DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ	DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ
Accès véhicule *(emprise et emplacement à titre indicatif)*	Accès véhicule *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*	Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
Urbanisation future à anticiper, accès à prévoir *(tracé et emplacement à titre indicatif)*	Urbanisation future à anticiper, accès à prévoir *(tracé et emplacement à titre indicatif)*
PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE	PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE
Haie bocagère à conserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif).*	Haie bocagère à conserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif).*
Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*	Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
97	95

2.4.6. Modification de l'OAP 26-B à Crouay

La commune de Crouay dispose d'un secteur 1AUx à destination d'activités faisant l'objet d'une OAP (n°26-B). Cette OAP fait référence à l'OAP thématique 3.1.2 « Echéancier d'urbanisation des zones 1AU » qui est destinée aux zones à urbaniser à vocation d'habitat. Il s'agit d'une erreur matérielle qu'il convient de corriger en supprimant la référence à l'OAP thématique de l'OAP 26-B.

OAP actuel (extrait)

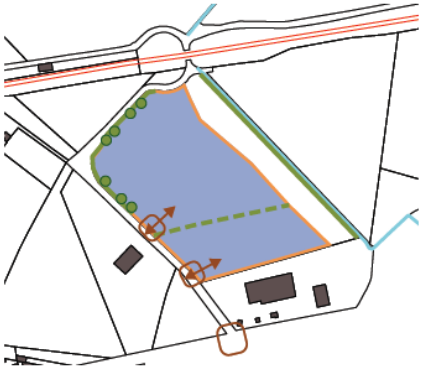
CROUAY SITE 26-B, LIEU PLEY

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

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone d'activités



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicules *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Accès des véhicules agricoles pour entretenir le reste de la parcelle non urbanisée (emplacement à titre indictatif)

Carrefour à sécuriser et d'aménagement qualitatif *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Arbre de haut jet à conserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Haie bocagère à conserver/régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

La commune étant identifiée comme une commune rurale secondaire, l'urbanisation de cette zone est conditionnée aux modalités indiquées dans l'OAP thématique 3.1.2 « Echéancier d'urbanisation des zones 1AU »

La zone sera desservie par un accès unique. L'urbanisation du site 1AUx sera conditionnée à la sécurisation du carrefour RD207/ RD5.
La RD207 sera élargie entre le carrefour avec la RD5 et l'entrée sur le site la plus au Nord pour permettre la circulation des véhicules lourds.La circulation des poids-lourds, outre sur la séquence carrefour RD207/RD5 - accès au site, sera interdite.
L'entretien du champ le long du cours d'eau se fera via les accès véhicules des entreprises.
Pour une bonne intégration paysagère, les arbres de haut jet seront conservés et le pourtour de la zone sera plantée d'une haie bocagère (haie bocagère à trois strates de végétation ou haie bocagère à planter en pied des arbres conservés).
Une liaison douce sera créée pour la sécurité des piétons d'une entreprise à l'autre.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

121

OAP proposé (extrait)

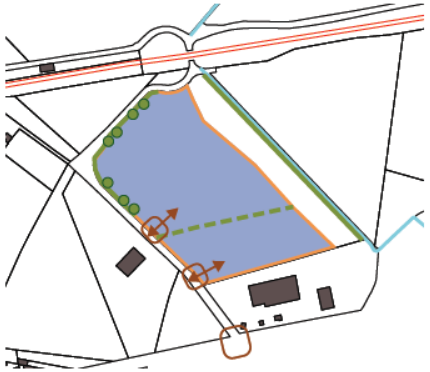
CROUAY SITE 26-B, LIEU PLEY

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

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone d'activités



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

Accès véhicules *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Accès des véhicules agricoles pour entretenir le reste de la parcelle non urbanisée (emplacement à titre indictatif)

Carrefour à sécuriser et d'aménagement qualitatif *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Arbre de haut jet à conserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Haie bocagère à conserver/régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*

La zone sera desservie par un accès unique. L'urbanisation du site 1AUx sera conditionnée à la sécurisation du carrefour RD207/ RD5.
La RD207 sera élargie entre le carrefour avec la RD5 et l'entrée sur le site la plus au Nord pour permettre la circulation des véhicules lourds.La circulation des poids-lourds, outre sur la séquence carrefour RD207/RD5 - accès au site, sera interdite.
L'entretien du champ le long du cours d'eau se fera via les accès véhicules des entreprises.
Pour une bonne intégration paysagère, les arbres de haut jet seront conservés et le pourtour de la zone sera plantée d'une haie bocagère (haie bocagère à trois strates de végétation ou haie bocagère à planter en pied des arbres conservés).
Une liaison douce sera créée pour la sécurité des piétons d'une entreprise à l'autre.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

119

2.4.7. Modification de l'OAP 48-A à Saon

Le secteur 1AUb de La Plaise à Saon fait l'objet d'une OAP (n°48-A). Cette OAP fait référence à un emplacement réservé pour l'accès à cette zone.

La commune souhaite supprimer la référence à cet emplacement réservé dans l'OAP dans le cas où l'accès pourrait être pris en charge par le porteur de projet. L'emplacement réservé n°48-2 reste maintenu au plan de zonage.

OAP actuel (extrait)	OAP proposé (extrait)

2.4.8. Modification de l'OAP 49-A à Saonnet

Une dent creuse de 0,6 ha, zonée en Uh, et située au lieu-dit les Vases à Saonnet, fait l'objet d'une OAP (n°49-A).

Mais une déclaration préalable a été délivrée avant l'approbation du PLUi pour un ensemble comportant la partie Ouest de cette OAP et les bâtiments situés plus à l'Ouest. De ce fait, cette déclaration n'a pas tenu compte de l'OAP du PLUi.

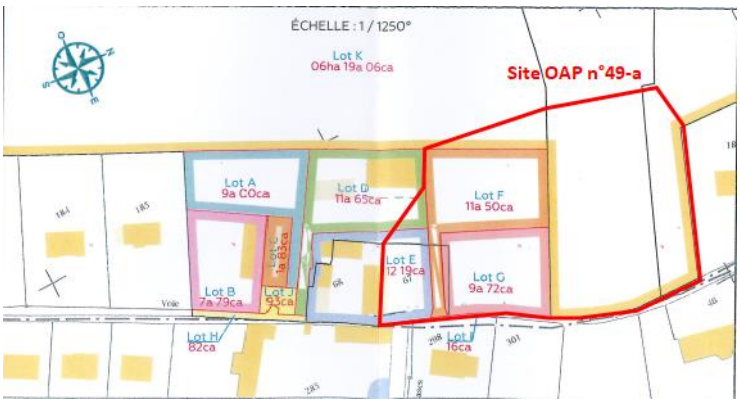


Photo aérienne (orthophoto 2020) montrant l'emprise de la modification de zonage (zone entourée en rouge).

Il est à noter qu'une partie des prescriptions compliquait l'aménagement de cette dent creuse : les relations à créer entre les différentes unités foncières ainsi que la connexion à assurer sur le ruisseau induisent une complexification de l'aménagement de cette dent creuse qui ne vont pas dans le sens d'une part de de la préservation du ruisseau et d'autre part de la densification (des liaisons supplémentaires induisent des voies de communication et donc une perte de surface).

Il est ainsi proposé de revoir l'OAP de la façon suivante pour tenir compte des éléments précédents :

- Suppression de la « connexion à assurer avec ouvrage à réaliser sur le ruisseau »
- Suppression des « Relations à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte »
- Ajout d'un « accès véhicule » et d'un « carrefour à sécuriser » sur la partie Ouest de l'OAP.

OAP actuel (extrait)	OAP proposé (extrait)

SAONNET, SITE 49-A, LES VASES

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 logements/ ha

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

- Accès véhicule *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Urbanisation future à anticiper, accès à prévoir *(tracé et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Haie bocagère à conserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Frange qualitative *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Connexion à assurer avec ouvrage à réaliser sur le ruisseau *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Ruisseau à préserver *(tracé et emplacement à titre indicatif)*

Le site supportera un accès unique avec un carrefour sécurisé (par exemple, dégagement de la visibilité entre cet accès et les pavillons existants).
La petite haie bocagère longeant le pré/jardin sera conservée et les abords de la voie existante à la hauteur de la jeune pépinière seront traités qualitativement (par le végétal et/ ou le bâti...).
Des haies arborées seront plantées au Nord et à l'Est du site (pour la transition avec l'espace agricole et l'intégration du quartier depuis la voie).
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

177

SAONNET, SITE 49-A, LES VASES

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 logements/ ha

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

- Accès véhicule *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Carrefour à sécuriser *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Urbanisation future à anticiper, accès à prévoir *(tracé et emplacement à titre indicatif)*

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Haie bocagère à conserver/ régénérer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Haie bocagère à créer *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Frange qualitative *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Ruisseau à préserver *(tracé et emplacement à titre indicatif)*

Le site supportera deux accès avec chacun un carrefour sécurisé (par exemple, dégagement de la visibilité entre cet accès et les pavillons existants).
La petite haie bocagère longeant le pré/jardin sera conservée et les abords de la voie existante à la hauteur de la jeune pépinière seront traités qualitativement (par le végétal et/ ou le bâti...).
Des haies arborées seront plantées au Nord et à l'Est du site (pour la transition avec l'espace agricole et l'intégration du quartier depuis la voie).
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

175

2.5. MODIFICATIONS LIEES AUX EMPLACEMENTS RESERVES

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

- L'ajout d'un emplacement réservé à Vierville sur Mer, d'une surface de 10035 m², au bénéfice de la commune de Vierville-sur-Mer, destiné à la réalisation de stationnement ;
- La suppression de l'emplacement réservé n°15-6 à Vierville-sur-Mer : le cheminement doux a été réalisé ;
- La suppression de l'emplacement réservé n°7-5 à Formigny car Isigny-Omaha Intercom est devenue propriétaire de la parcelle où était situé cet emplacement réservé ;
- L'ajout d'un emplacement réservé au Molay-Littry, d'une surface de 3236 m², au bénéfice de la commune du Molay-Littry, destiné à la réalisation d'un cheminement doux.
- La suppression de l'emplacement réservé n°5-11 à Balleroy-sur-Drôme du fait de la modification de zonage et d'OAP pour la zone 1AUbsr du site des Aiguillères.

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 (Titre2, chapitre A.8.7 « Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme).

- Proposition de modification du règlement écrit

Règlement actuel (extraits)

8.7. Les emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

En accord avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables d'Isigny-Omaha Intercom et en application des projets des communes ou du Département, les emplacements ont été réservés pour la réalisation de projet d'intérêt collectif (infrastructures, etc.). Les terrains couverts par un emplacement réservé sont inconstructibles. Le seul acquéreur possible est la collectivité publique qui est mentionnée comme bénéficiaire.

Commune/ Commune déléguée	Secteur IOI	Numéro général ER	ID de l'ER	Libellé	Bénéficiaire	Surface en m²	Linéaire en m
Le Molay-Littry	*Sud*	1	1-1	Liaison structurante véhicule modes doux	Commune du Molay-Littry	9466	886
			1-2	Création d'un cheminement doux	Commune du Molay-Littry	1108	360
			1-3	Création d'un cheminement piéton	Commune du Molay-Littry	402	133
Isigny-sur-Mer CD	*Ouest*	2	2-1	Élargissement du chemin dit « des Perruques »	Commune d'Isigny-sur-Mer	549	116
			2-2	Aménagement d'un carrefour	Commune d'Isigny-sur-Mer	2963	0
			2-3	Voie de desserte pour l'équipement pour les personnes âgées	Commune d'Isigny-sur-Mer	190	38
			2-4	Création d'une desserte future désenclavant la résidence Churchill	Commune d'Isigny-sur-Mer	444	0
			2-5	Contournement du bourg par les engins agricoles	Commune d'Isigny-sur-Mer	7200	892
			2-6	Création d'un cheminement doux	Commune d'Isigny-sur-Mer	77	31
Osmanville	*Ouest*	3	3-1	Création d'une défense incendie	Commune d'Osmanville	161	0
			3-2	Création d'une défense incendie	Commune d'Osmanville	273	0
			3-3	Cheminement à créer entre le Bourg et le Vieux Bourg	Isigny-Omaha Intercom	3158	629
			3-4	Création d'une défense incendie	Commune d'Osmanville	109	0
			3-5	Création d'une défense incendie	Commune d'Osmanville	103	0
			3-6	Cheminement à créer entre le Bourg et St-Clément via la salle socioculturelle + Vélomaritime	Commune d'Osmanville	8576	1716
			3-7	Création d'une défense incendie	Commune d'Osmanville	117	0
			3-8	Création d'une défense incendie	Commune d'Osmanville	136	0
			3-9	Création d'une défense incendie	Commune d'Osmanville	246	0
			3-10	Aménagement parc paysager et espace de jeux	Commune d'Osmanville	12944	0
			3-11	Aménagement lié à la vélomaritime	Conseil Départemental du Calvados	12021	0
Trévières	*Nord*	4	4-1	Création d'un parc paysager	Commune de Trévières	2966	0
			4-2	Aménagement d'un accès	Commune de Trévières	556	0
			4-3	Création d'un équipement public pour la jeunesse	Commune de Trévières	7482	0
			4-4	Création d'une défense incendie	Commune de Trévières	204	0
			4-5	Élargissement et aménagement de la rue de la Croix des Champs	Commune de Trévières	302	77
			4-6	Création d'un cheminement doux	Commune de Trévières	464	100
			4-7	Aménagement d'un accès piéton	Commune de Trévières	90	0

Règlement proposé (extraits)

8.7. Les emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

En accord avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables d'Isigny-Omaha Intercom et en application des projets des communes ou du Département, les emplacements ont été réservés pour la réalisation de projet d'intérêt collectif (infrastructures, etc.). Les terrains couverts par un emplacement réservé sont inconstructibles. Le seul acquéreur possible est la collectivité publique qui est mentionnée comme bénéficiaire.

Commune/ Commune déléguée	Secteur IOI	Numéro général ER	ID de l'ER	Libellé	Bénéficiaire	Surface en m²	Linéaire en m
Le Molay-Littry	*Sud*	1	1-1	Liaison structurante véhicule modes doux	Commune du Molay-Littry	9466	886
			1-2	Création d'un cheminement doux	Commune du Molay-Littry	1108	360
			1-3	Création d'un cheminement piéton	Commune du Molay-Littry	402	133
			1-4	Création d'un cheminement doux	Commune du Molay-Littry	3236	648
Isigny-sur-Mer CD	*Ouest*	2	2-1	Élargissement du chemin dit « des Perruques »	Commune d'Isigny-sur-Mer	549	116
			2-2	Aménagement d'un carrefour	Commune d'Isigny-sur-Mer	2963	0
			2-3	Voie de desserte pour l'équipement pour les personnes âgées	Commune d'Isigny-sur-Mer	190	38
			2-4	Création d'une desserte future désenclavant la résidence Churchill	Commune d'Isigny-sur-Mer	444	0
			2-5	Contournement du bourg par les engins agricoles	Commune d'Isigny-sur-Mer	7200	892
			2-6	Création d'un cheminement doux	Commune d'Isigny-sur-Mer	77	31
Osmanville	*Ouest*	3	3-1	Création d'une défense incendie	Commune d'Osmanville	161	0
			3-2	Création d'une défense incendie	Commune d'Osmanville	273	0
			3-3	Cheminement à créer entre le Bourg et le Vieux Bourg	Isigny-Omaha Intercom	3158	629
			3-4	Création d'une défense incendie	Commune d'Osmanville	109	0
			3-5	Création d'une défense incendie	Commune d'Osmanville	103	0
			3-6	Cheminement à créer entre le Bourg et St-Clément via la salle socioculturelle + Vélomaritime	Commune d'Osmanville	8576	1716
			3-7	Création d'une défense incendie	Commune d'Osmanville	117	0
			3-8	Création d'une défense incendie	Commune d'Osmanville	136	0
			3-9	Création d'une défense incendie	Commune d'Osmanville	246	0
			3-10	Aménagement parc paysager et espace de jeux	Commune d'Osmanville	12944	0
			3-11	Aménagement lié à la vélomaritime	Conseil Départemental du Calvados	12021	0
Trévières	*Nord*	4	4-1	Création d'un parc paysager	Commune de Trévières	2966	0
			4-2	Aménagement d'un accès	Commune de Trévières	556	0
			4-3	Création d'un équipement public pour la jeunesse	Commune de Trévières	7482	0
			4-4	Création d'une défense incendie	Commune de Trévières	204	0
			4-5	Élargissement et aménagement de la rue de la Croix des Champs	Commune de Trévières	302	77
			4-6	Création d'un cheminement doux	Commune de Trévières	464	100
			4-7	Aménagement d'un accès piéton	Commune de Trévières	90	0

Règlement actuel (extraits)

			4-8	Aménagement d'un accès	Commune de Trévières	144	0
			4-9	Élargissement de voirie	Commune de Trévières	2302	575
			4-10	Création d'un équipement public	Commune de Trévières	30208	0
			4-11	Extension du cimetière	Commune de Trévières	2648	0
Balleroy-sur-Drôme	*Sud*	5	5-1	Création d'une nouvelle desserte de l'école	Commune de Balleroy-sur-Drôme	862	133
			5-2	Création d'un cheminement pour aller à l'école - 4 m de large	Commune de Balleroy-sur-Drôme	97	26
			5-3	Liaison entre les deux écoles	Commune de Balleroy-sur-Drôme	580	56
			5-4	Extension de l'école et parc paysager	Commune de Balleroy-sur-Drôme	5901	0
			5-5	Création d'une liaison douce mixte de 6 mètres de largeur	Commune de Balleroy-sur-Drôme	1173	195,4
			5-6	Création d'un cheminement piéton	Commune de Balleroy-sur-Drôme	321	107
			5-7	Création d'un cheminement doux pour rejoindre la forêt depuis les Buissons en passant par la Guerroterie	Commune de Balleroy-sur-Drôme	414	103
			5-8	Création d'un cheminement doux	Commune de Balleroy-sur-Drôme	498	200
			5-9	Création d'un accès	Commune de Balleroy-sur-Drôme	47	16
			5-10	Création d'un cheminement doux	Commune de Balleroy-sur-Drôme	250	66
			5-11	Création d'un accès pour véhicules à sens unique	Commune de Balleroy-sur-Drôme	259	42
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 PLAI, PLUS, PLS) ou d'accession 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-Omaha Intercom	1806	360
			6-8	Création d'un cheminement doux	Commune de Grandcamp-Maisy	193	48
Formigny CD	Nord	7	7-1	Création d'un échangeur	Isigny-Omaha Intercom	12579	0
			7-2	Création d'une aire de covoiturage	Isigny-Omaha Intercom	3780	0
			7-3	Création d'un cheminement doux	Commune de Formigny-la-Bataille	2225	744
			7-4	Aménagement de voirie et accès	Commune de Formigny-la-Bataille	1724	83
			7-5	Sécurisation de la voie	Commune de Formigny-la-Bataille	3052	0
			7-6	Aménagement de carrefour	Commune de Formigny-la-Bataille	2991	0
			7-7	Extension du cimetière et création d'une aire de stationnement	Commune de Formigny-la-Bataille	2031	0
			7-8	Élargissement de voirie et/ou création de cheminement doux	Commune de Formigny-la-Bataille	1062	327
			7-9	Aménagement de carrefour	Commune de Formigny-la-Bataille	188	0

Règlement proposé (extraits)

			4-8	Aménagement d'un accès	Commune de Trévières	144	0
			4-9	Élargissement de voirie	Commune de Trévières	2302	575
			4-10	Création d'un équipement public	Commune de Trévières	30208	0
			4-11	Extension du cimetière	Commune de Trévières	2648	0
Balleroy-sur-Drôme	*Sud*	5	5-1	Création d'une nouvelle desserte de l'école	Commune de Balleroy-sur-Drôme	862	133
			5-2	Création d'un cheminement pour aller à l'école - 4 m de large	Commune de Balleroy-sur-Drôme	97	26
			5-3	Liaison entre les deux écoles	Commune de Balleroy-sur-Drôme	580	56
			5-4	Extension de l'école et parc paysager	Commune de Balleroy-sur-Drôme	5901	0
			5-5	Création d'une liaison douce mixte de 6 mètres de largeur	Commune de Balleroy-sur-Drôme	1173	195,4
			5-6	Création d'un cheminement piéton	Commune de Balleroy-sur-Drôme	321	107
			5-7	Création d'un cheminement doux pour rejoindre la forêt depuis les Buissons en passant par la Guerroterie	Commune de Balleroy-sur-Drôme	414	103
			5-8	Création d'un cheminement doux	Commune de Balleroy-sur-Drôme	498	200
			5-9	Création d'un accès	Commune de Balleroy-sur-Drôme	47	16
			5-10	Création d'un cheminement doux	Commune de Balleroy-sur-Drôme	250	66
			~~5-11~~	~~Création d'un accès pour véhicules à sens unique~~	~~Commune de Balleroy-sur-Drôme~~	~~259~~	~~42~~
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 PLAI, PLUS, PLS) ou d'accession 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-Omaha Intercom	1806	360
			6-8	Création d'un cheminement doux	Commune de Grandcamp-Maisy	193	48
Formigny CD	Nord	7	7-1	Création d'un échangeur	Isigny-Omaha Intercom	12579	0
			7-2	Création d'une aire de covoiturage	Isigny-Omaha Intercom	3780	0
			7-3	Création d'un cheminement doux	Commune de Formigny-la-Bataille	2225	744
			7-4	Aménagement de voirie et accès	Commune de Formigny-la-Bataille	1724	83
			~~7-5~~	~~Sécurisation de la voie~~	~~Commune de Formigny-la-Bataille~~	~~3052~~	~~0~~
			~~7-6~~ 7-5	Aménagement de carrefour	Commune de Formigny-la-Bataille	2991	0
			~~7-7~~ 7-6	Extension du cimetière et création d'une aire de stationnement	Commune de Formigny-la-Bataille	2031	0
			~~7-8~~ 7-7	Élargissement de voirie et/ou création de cheminement doux	Commune de Formigny-la-Bataille	1062	327
			~~7-9~~ 7-8	Aménagement de carrefour	Commune de Formigny-la-Bataille	188	0

Règlement actuel (extraits)

Le Tronquay	*Sud*	8	8-1	Mise en place d'un surpresseur AEP	Commune du Tronquay	94	0
			8-2	Bâche incendie et parking	Commune du Tronquay	1348	0
			8-3	Bâche incendie	Commune du Tronquay	170	0
			8-4	Bâche incendie	Commune du Tronquay	466	0
			8-5	Défense incendie	Commune du Tronquay	533	0
			8-6	Bâche incendie	Commune du Tronquay	471	0
			8-7	Création d'un cheminement derrière l'école	Commune du Tronquay	1435	280
			8-8	Élargissement et sécurisation de voirie	Commune du Tronquay	300	0
			8-9	Création d'un cheminement doux	Commune du Tronquay	111	22
Géfosse-Fontenay	*Ouest*	9	9-1	Défense incendie	Commune de Géfosse-Fontenay	2352	0
			9-2	Création d'un cheminement doux	Commune de Géfosse-Fontenay	94	38
Lison	*Ouest*	10	10-1	Prolongement d'un cheminement doux	Isigny-Omaha Intercom	1818	287
			10-2	Création d'un cheminement doux	Isigny-Omaha Intercom	26203	5233
Sainte-Marguerite-d'Elle	*Sud*	11	11-1	Création d'un cimetière	Commune de Sainte-Marguerite-d'Elle	3091	0
Sainte-Honorine des Pertes CD	Nord	12	12-1	Aménagement d'espace public et création d'un parking	Commune d'Aure-sur-Mer	3290	0
			12-2	Aménagement d'un parc paysager et parking en stabilisé	Commune d'Aure-sur-Mer	12853	0
Colleville-sur-Mer	*Nord*	13	13-1	Création d'un parking et cheminement doux	Commune de Colleville-sur-Mer	3782	0
			13-2	Aménagement d'espaces publics et aire de stationnement	Commune de Colleville-sur-Mer	6031	0
			13-3	Extension du cimetière	Commune de Colleville-sur-Mer	2669	0
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-Omaha Intercom	596	151
			14-3	Aménagement de carrefour	Commune de Saint Laurent-sur-Mer	764	76
			14-4	Création d'un parking paysager	Isigny-Omaha Intercom	2871	0
			14-5	Création d'un parking paysager	Isigny-Omaha Intercom	9496	0
			14-6	Création d'un parking paysager	Isigny-Omaha Intercom	1770	0
			14-7	Création d'un parking paysager	Isigny-Omaha Intercom	8230	0
Vierville-sur-Mer	*Nord*	15	15-1	Création d'un cheminement doux	Isigny-Omaha Intercom	115	30
			15-2	Espace de protection de la stèle	Commune de Vierville-sur-Mer	405	0
			15-3	Cheminement à créer	Isigny-Omaha Intercom	1220	358
			15-4	Elargissement de voirie	Commune de Vierville-sur-Mer	821	97
			15-5	Elargissement de carrefour	Commune de Vierville-sur-Mer	78	0
			15-6	Aménagement d'une piste cyclable	Commune de Vierville-sur-Mer	3864	796
			15-7	Aménagement du centre- bourg	Commune de Vierville-sur-Mer	161	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-Omaha Intercom	809	149
			16-3	Cheminement à créer	Isigny-Omaha Intercom	3733	655
			16-4	Création d'un parking paysager	Commune de Tour-en-Bessin	1595	0
Cormolain	*Sud*	17	17-1	Élargissement de voirie	Commune de Cormolain	208	159

Règlement proposé (extraits)

Le Tronquay	*Sud*	8	8-1	Mise en place d'un surpresseur AEP	Commune du Tronquay	94	0
			8-2	Bâche incendie et parking	Commune du Tronquay	1348	0
			8-3	Bâche incendie	Commune du Tronquay	170	0
			8-4	Bâche incendie	Commune du Tronquay	466	0
			8-5	Défense incendie	Commune du Tronquay	533	0
			8-6	Bâche incendie	Commune du Tronquay	471	0
			8-7	Création d'un cheminement derrière l'école	Commune du Tronquay	1435	280
			8-8	Élargissement et sécurisation de voirie	Commune du Tronquay	300	0
			8-9	Création d'un cheminement doux	Commune du Tronquay	111	22
Géfosse-Fontenay	*Ouest*	9	9-1	Défense incendie	Commune de Géfosse-Fontenay	2352	0
			9-2	Création d'un cheminement doux	Commune de Géfosse-Fontenay	94	38
Lison	*Ouest*	10	10-1	Prolongement d'un cheminement doux	Isigny-Omaha Intercom	1818	287
			10-2	Création d'un cheminement doux	Isigny-Omaha Intercom	26203	5233
Sainte-Marguerite-d'Elle	*Sud*	11	11-1	Création d'un cimetière	Commune de Sainte-Marguerite-d'Elle	3091	0
Sainte-Honorine des Pertes CD	Nord	12	12-1	Aménagement d'espace public et création d'un parking	Commune d'Aure-sur-Mer	3290	0
			12-2	Aménagement d'un parc paysager et parking en stabilisé	Commune d'Aure-sur-Mer	12853	0
Colleville-sur-Mer	*Nord*	13	13-1	Création d'un parking et cheminement doux	Commune de Colleville-sur-Mer	3782	0
			13-2	Aménagement d'espaces publics et aire de stationnement	Commune de Colleville-sur-Mer	6031	0
			13-3	Extension du cimetière	Commune de Colleville-sur-Mer	2669	0
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-Omaha Intercom	596	151
			14-3	Aménagement de carrefour	Commune de Saint Laurent-sur-Mer	764	76
			14-4	Création d'un parking paysager	Isigny-Omaha Intercom	2871	0
			14-5	Création d'un parking paysager	Isigny-Omaha Intercom	9496	0
			14-6	Création d'un parking paysager	Isigny-Omaha Intercom	1770	0
			14-7	Création d'un parking paysager	Isigny-Omaha Intercom	8230	0
Vierville-sur-Mer	*Nord*	15	15-1	Création d'un cheminement doux	Isigny-Omaha Intercom	115	30
			15-2	Espace de protection de la stèle	Commune de Vierville-sur-Mer	405	0
			15-3	Cheminement à créer	Isigny-Omaha Intercom	1220	358
			15-4	Elargissement de voirie	Commune de Vierville-sur-Mer	821	97
			15-5	Elargissement de carrefour	Commune de Vierville-sur-Mer	78	0
			15-6	~~Aménagement d'une piste cyclable~~ Aire de stationnement	Commune de Vierville-sur-Mer	~~3864~~ 10296	~~796~~ 0
			15-7	Aménagement du centre- bourg	Commune de Vierville-sur-Mer	161	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-Omaha Intercom	809	149
			16-3	Cheminement à créer	Isigny-Omaha Intercom	3733	655
			16-4	Création d'un parking paysager	Commune de Tour-en-Bessin	1595	0
Cormolain	*Sud*	17	17-1	Élargissement de voirie	Commune de Cormolain	208	159
			17-2	Création d'un cheminement doux entre le futur quartier et l'école de Cormolain	Commune de Cormolain	36	28

2.6. ADAPTER LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

2.6.1. Suppression de servitudes radioélectriques

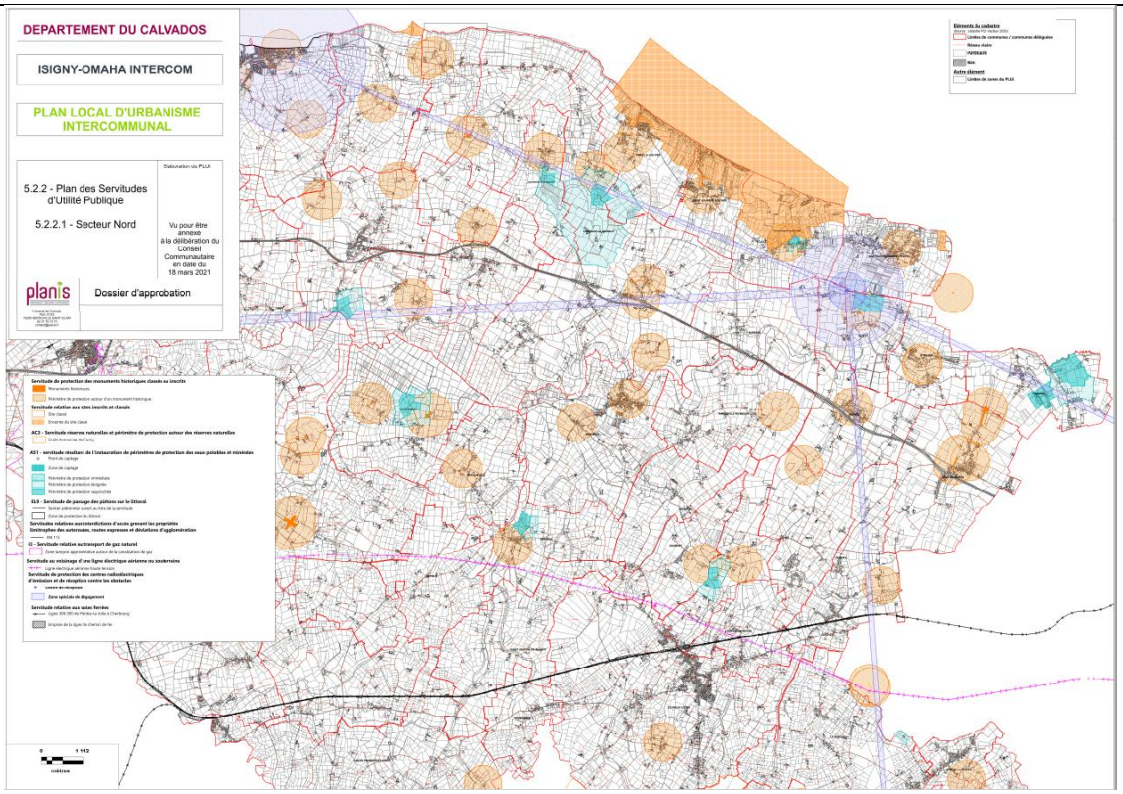
La DDTM a informé Isigny-Omaha Intercom de l'abrogation de plusieurs servitudes radioélectriques qui étaient au profit de France Telecom devenue Orange et de Télédiffusion France.

Les décrets liés à ces servitudes seront supprimés de la pièces 5.2.1 Servitudes d'Utilité Publique du PLUi, et les plans des Servitudes d'Utilités Publiques 5.2.2.1 (Secteur Nord) et 5.2.2.2 (Secteur Ouest) seront mis à jour (pas de modification à apporter au plan 5.2.2.3 (Secteur Sud).

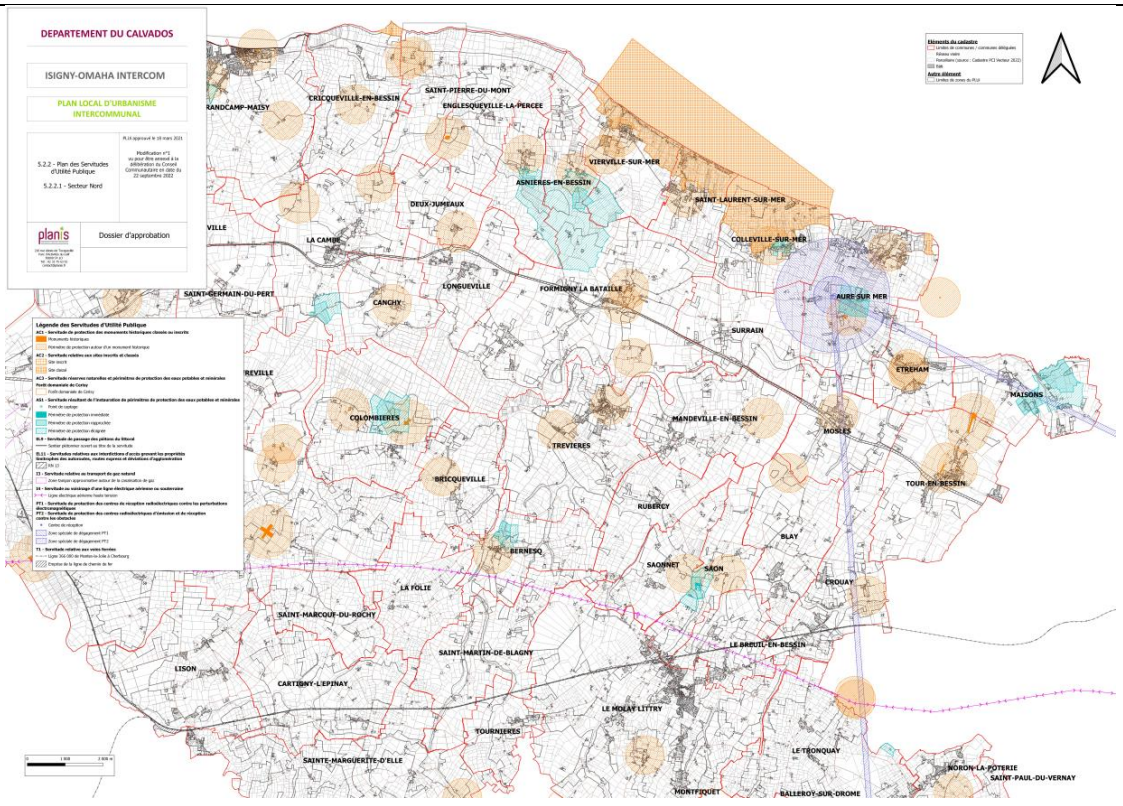
5.2.2 – Plan des Servitudes d'Utilité Publique

5.2.2.1 – Secteur Nord

Plan actuel



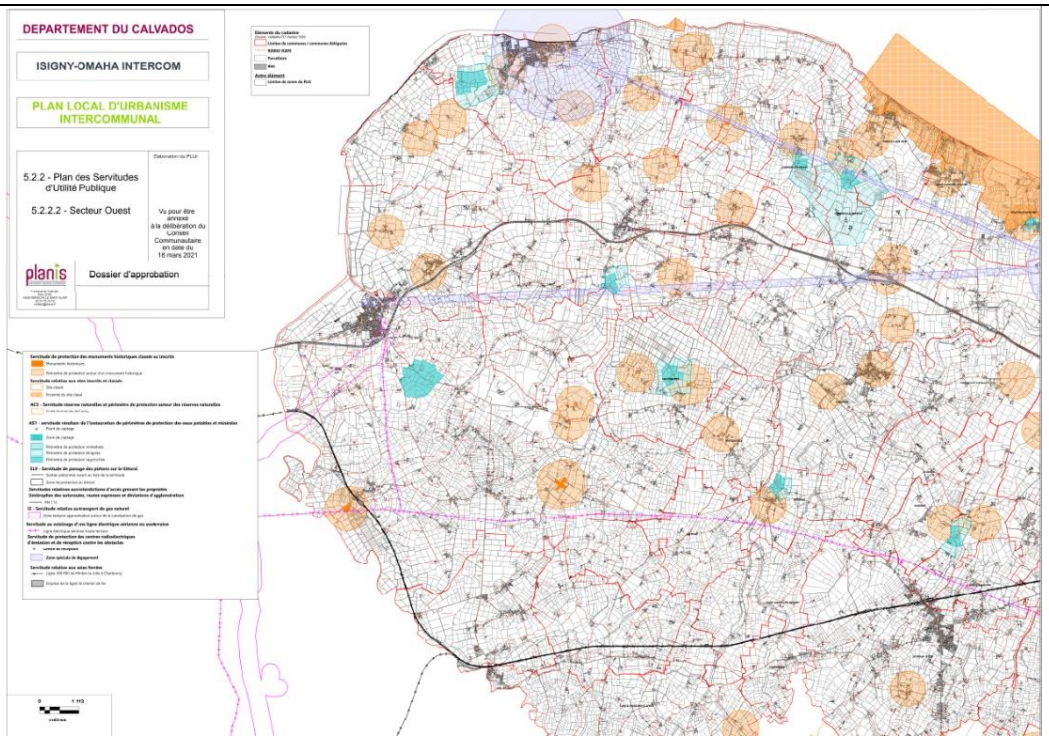
Plan proposé



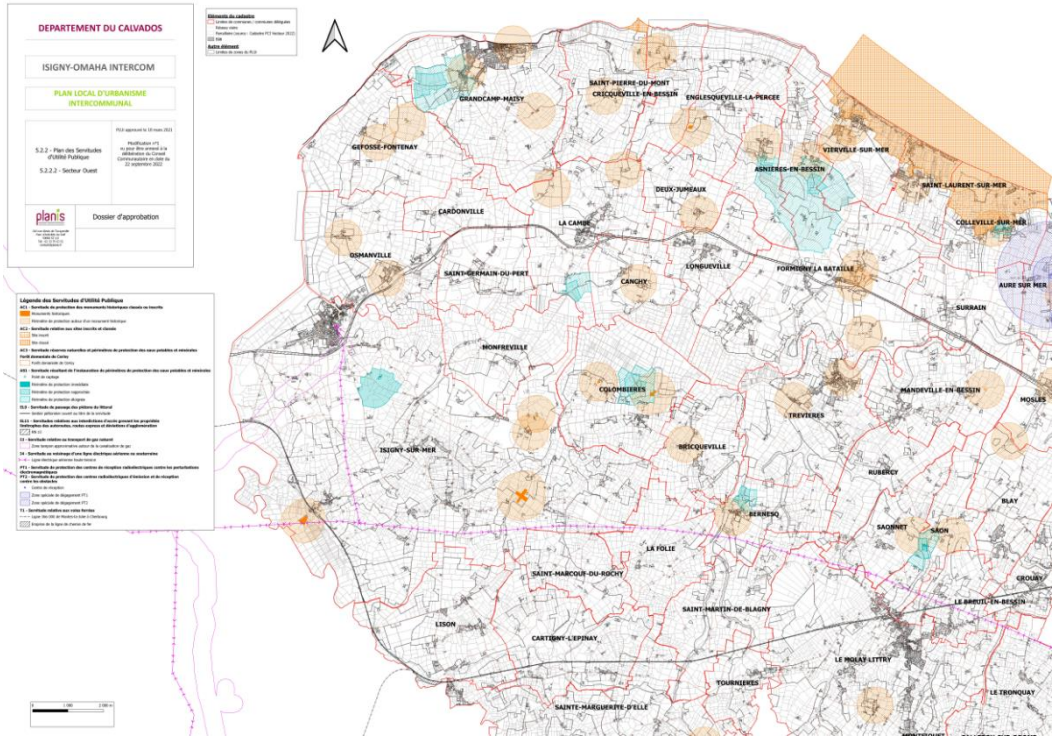
5.2.2 – Plan des Servitudes d'Utilité Publique

5.2.2.2 – Secteur Ouest

Plan actuel



Plan proposé



2.7. MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION, PARTIE 4

2.7.1. 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.

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 ont été intégrées :

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

2.7.2. Remarques de la MRAE

La MRAE a émis différentes remarques à la suite de la consultation du projet de modification n°1 du PLUI d'Isigny-Omaha-Intercom. Ces avis et les réponses apportées à ceux-ci sont présentées ci-après.

Avis concernant les recommandations formulées dans le cadre de l'avis sur le PLUi

- Remarque de la MRAE

« Le dossier transmis comporte une notice de présentation, l'actualisation du rapport de présentation établi pour le PLUi contenant la mise à jour de l'étude d'impact, ainsi que le projet de règlement écrit modifié. Globalement, les documents sont de bonne qualité rédactionnelle et bien illustrés.
L'avis de l'autorité environnementale n° 2019-3347 du 8 janvier 2020 sur le PLUi d'Isigny-Omaha Intercom, en tant qu'il contenait des recommandations, aurait nécessité d'être joint au dossier. Cet avis figure en annexe du présent avis. Les recommandations s'appuyaient principalement sur une prise en compte insuffisante de l'eau, des sols et du climat dans l'analyse des incidences du projet de PLUi. 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 stopper l'artificialisation nette des sols d'ici à 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, et de mieux prendre en compte les conséquences du changement climatique et l'adaptation du territoire à ce changement.
Pour l'autorité environnementale, la plupart des recommandations qu'elle a formulées dans son avis du 8 janvier 2020 restent d'actualité, d'autant plus compte tenu des assouplissements des règles de constructibilité en zones N et A envisagés dans le cadre du présent projet de modification. »

- Réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom

Des modifications ont été apportées aux pièces du PLUi entre son arrêt et son approbation en mars 2021, pour tenir compte :

  - des remarques des communes,
  - des remarques des PPA,
  - 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 apportées 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
- …

Avis sur l'évolution du projet de PLUi suite à la consultation des PPA et de l'enquête publique / actualisation du rapport de présentation

- Remarque de la MRAE

« En outre, il aurait été utile que le dossier présente les évolutions du projet de PLUi réalisées à la suite de la consultation des personnes publiques associées et de l'enquête publique et avant son approbation le 18 mars 2021. Ainsi, selon les informations recueillies sur le site internet de l'établissement public Isigny-Omaha Intercom, ces consultations ont abouti à certains ajustements. Ceux-ci ont notamment entraîné la suppression de 60,1 ha de zones à urbaniser à court terme (1AU – toutes destinations confondues) et l'ajout de 34,9 ha de zones à urbaniser à long terme (2AU – toutes destinations confondues). Les zones urbaines ont également été augmentées de 1,9 ha (toutes destinations confondues) ainsi que les zones agricoles (28,3 ha). Les zones naturelles ont quant à elles perdu 6,3 ha. Des prescriptions dans les OAP et le règlement écrit ont précisé les modalités de gestion de la ressource en eau. Enfin, une OAP thématique « échéancier d'urbanisation des zones AU » a été intégrée.

S'agissant du présent projet de modification du PLUi, l'actualisation de l'étude d'impact porte sur les effets de ce projet sur l'environnement et la santé humaine. Les observations qui suivent ne prétendent pas à l'exhaustivité mais se concentrent ainsi sur les enjeux liés à la consommation d'espace et à l'artificialisation des sols, ainsi qu'à l'eau.

Le territoire d'Isigny-Omaha Intercom compte douze communes littorales et est concerné par cinq sites Natura 2000, deux au titre de la directive « Oiseaux » du 30 novembre 2019, les zones de protection spéciale FR2510046 « Basses vallées du Cotentin et Baie des Veys » et FR2510099 « Falaise du Bessin occidental », et trois au titre de la directive « Habitats, faune, flore » du 21 mai 1992, les zones spéciales de conservation FR2500088 « Marais du Cotentin et du Bessin – Baie des Veys », FR2502001 « Hêtraie de Cerisy » et FR2502020 « Baie de Seine occidentale ».

L'état initial de l'environnement n'est pas totalement complet. Manquent notamment les références à l'arrêté préfectoral de protection de biotope de la Vire et de certains de ses affluents, pris le 15 avril 2019, à l'espace naturel sensible du conseil départemental du Calvados « Falaises littorales du Bessin » et au site du conservatoire des espaces naturels de Normandie « Marais de Colombières ».

Deux projets d'extension d'espaces naturels protégés sont également omis : celui de la réserve naturelle nationale des falaises du Cap Romain aux falaises du Bessin Occidental (tout le littoral de Vierville-sur- Mer au Pont du Hable à l'embouchure du Véret, en excluant le site de la Pointe du Hoc) et celui du site Natura 2000 « Hêtraie de Cerisy ».

L'autorité environnementale recommande de compléter l'état initial de l'environnement avec la mise à jour de certains espaces naturels protégés. »

- Réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom

Le chapitre « Analyse de l'état initial de l'environnement » du rapport de présentation (pièce n°1.4) sera complété pour intégrer ces nouvelles données.

Avis concernant l'analyse des impacts générés par le projet de modification du PLUi

- Remarque de la MRAE

L'essentiel des sites naturels remarquables du territoire est bien préservé dans le PLUi en vigueur, notamment par la mise en place d'un zonage Nr (naturel remarquable, quasiment inconstructible) ou N (naturel, à constructibilité fortement limitée). Ainsi, concernant les sites Natura 2000, l'essentiel des zones de protection spéciale et des zones spéciales de conservation du territoire est classé en Nr. Toutes les zones d'intérêt écologique majeur, faisant l'objet d'un inventaire national ou d'une protection spécifique au niveau départemental ou national, sont également préservées de l'urbanisation par le PLUi en vigueur : aucune zone d'ouverture à l'urbanisation ne s'y situe donc.

Or la modification n° 1 du PLUi, qui prévoit notamment une évolution du zonage (-6,39 ha de zone N, +6,94 ha de zone A), aura pour conséquence de grever cette protection des sites Natura 2000 et des zones d'intérêt écologique.

En effet, la réduction globale de la zone naturelle (-6,39 ha) conduit au reclassement suivant : -7,15 ha de zone N (correspondant à des terrains qui ont vocation à conserver leur caractère naturel) ; - 0,38 ha de zone Nr (zone naturelle remarquable) : +1,14 ha de zone Nl (zone naturelle dédiée aux activités de loisirs ou de tourisme). Sur ce dernier périmètre, le maître d'ouvrage prévoit la création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (Stecal) pour permettre à des particuliers d'aménager des campings sur les communes de Formigny, et Saint-Laurent sur Mer et de Crouay.

En outre, 1 730 m² de zone N seront reclassés en sous-secteur Uxc correspondant aux espaces à vocation d'activités économiques dédiées aux commerces pour le grand public pour tenir compte d'un permis de construire accordé sur la commune de Aure-sur-Mer avant l'approbation du PLUi.

Et 6,53 ha de zone N seront reclassés en A pour faciliter la création de projets agricoles sur les communes de Tournières (5,87 ha pour un projet agrobiologique à la place d'une ancienne exploitation agricole) et de Saint-Paul du Vernay (0,66 ha pour un élevage d'animaux d'ornement, une pension pour chevaux, un gîte équestre et une ferme pédagogique).

Enfin, une partie de zone N sera reclassée en zone Ub correspondant aux quartiers mixtes à vocation principale d'habitat.

Cette évolution du zonage conduit notamment à une fragmentation accrue des milieux naturels et amoindrit la préservation actuelle des milieux sensibles et remarquables du territoire sans que la collectivité 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.

Le projet de modification du PLUi prévoit la création ou l'agrandissement de quatre Stecal. L'un concerne une activité de levage existante à Saint-Germain du Pert qui n'avait pas été reportée dans le PLUi en vigueur. Deux Stecal, situés respectivement à Formigny et à Crouay, concernent l'officialisation d'activités de tourisme existantes, avec notamment l'installation de blocs sanitaires sur des espaces aujourd'hui non-artificialisés. Pour le quatrième Stecal situé à Saint-Laurent sur mer, il s'agit de permettre l'installation d'une

aire naturelle de camping. Or, le dossier ne présente pas les impacts de ces modifications sur l'environnement et la santé humaine notamment en termes de consommation d'espaces, d'artificialisation des sols, d'alimentation en eau potable, de réseaux d'assainissement, et d'augmentation des déplacements.
L'autorité environnementale recommande de présenter l'analyse des impacts générés par le projet de modification du PLUi sur l'environnement et la santé humaine, notamment par la réduction de la zone naturelle et par les Stecal situés respectivement à Formigny, à Saint-Laurent sur mer et à Crouay. Elle recommande en particulier que soient examinés les impacts du projet de modification du PLUi du point de vue de la consommation d'espaces, de l'artificialisation des sols, de l'alimentation en eau potable, des réseaux d'assainissement et de l'augmentation des déplacements. Elle recommande en outre de présenter les mesures d'évitement et de réduction, voire de compensation, de ces impacts.

- Réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom

La transformation de 6,39 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 (21854 ha). Cette diminution de zone N équivaut à une évolution d'environ -0,03%.
Concernant plus précisément les STECAL, les impacts de chacun de projets de STECAL sont les suivants (le projet de STECAL à Formigny étant annulé suite aux différentes remarques, il ne sera pas analysé ici) :

STECAL	**Projet d'aire naturelle de camping Nl à Saint Laurent sur Mer, sur une superficie de 0,57 ha**	**Ajustement d'un secteur Al à Crouay pour le développement d'un camping existant sur 0,22 ha (à considérer comme erreur matérielle suite à modification réalisée en 2017 non prise en compte au PLUi)**
Consommation d'espaces	Ce projet ne concerne qu'une très faible superficie, représentant 0,003% de la zone N, et aura donc un très faible impact sur la consommation d'espace.	Ce projet ne concerne qu'une très faible superficie, représentant 0,0006% de la zone N, et aura donc un très faible impact sur la consommation d'espace.
Artificialisation des sols	Il d'agit d'une aire naturelle de camping. 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.	Il s'agit d'un camping à la ferme, et qui restera en grande majorité en herbe. 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, mais de façon très limitée compte-tenu de la faible ampleur du projet.	Le projet entraînera une augmentation de la consommation en eau potable, mais de façon très limitée compte-tenu de la faible ampleur du projet.
Réseaux d'assainissement	Les eaux usées issues de ce projet seront envoyées dans le réseau d'assainissement collectif de Saint-Laurent sur Mer.	Les eaux usées seront traitées par le système d'assainissement autonome déjà en place sur le site du camping à la ferme.
Déplacements	Les plages du Débarquement font l'objet d'une fréquentation touristique, constituée en partie de camping-caristes. L'augmentation de leur fréquentation apporte des difficultés à leur accueil dans de bonnes conditions (parkings pour stationnement de nuit et vidange insuffisant).	L'augmentation de la fréquentation touristique nécessite des équipements suffisants. L'agrandissement de ce camping situé à une dizaine de kilomètres des plages du Débarquement permettra une meilleure qualité d'accueil des touristes, sans engendrer de déplacements supplémentaires. Au

	Le projet d'aire naturelle de camping à St Laurent sur Mer est une solution face à l'évolution de cette fréquentation. Par ailleurs, la proximité de cette aire d'accueil pour les campings-cars avec les sites touristiques permettra de limiter les déplacements des touristes.	contraire, la proximité des hébergements touristiques avec les lieux touristiques permettra de limiter les déplacements des touristes.

Avis concernant une analyse approfondie des impacts du projet de modification n°1 du PLUi sur l'environnement et sur la santé humaine

- Remarque de la MRAE

En outre, en zone naturelle, le projet de modification du PLUi prévoit, dans le but de permettre notamment l'installation de fermes maraîchères en zone N, d'autoriser les constructions et installations nécessaires à de nouvelles exploitations agricoles ne créant pas de périmètre sanitaire et sans excéder cinq mètres de hauteur, alors que le PLUi en vigueur n'autorise, en zone N, que les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes.
Par ailleurs, en zone naturelle, le projet de modification du PLUi prévoit d'autoriser les activités de restauration afin de valoriser le patrimoine remarquable bâti (est notamment cité l'exemple du château d'Englesqueville) sous réserve de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, de concerner des bâtiments avec intérêt architectural identifiés précisément par une étoile dans le règlement graphique et d'avoir été validé par la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
L'ensemble des assouplissements des règles d'urbanisme pour toutes les constructions en zone naturelle ou/et agricole prévues par le projet de modification du PLUi d'Isigny-Omaha Intercom conduisant notamment à une augmentation de la consommation et de l'artificialisation des sols, à une pression accrue sur la ressource en eau et sur les réseaux d'assainissement est insuffisamment évalué au regard des potentiels impacts sur l'environnement et la santé humaine.
Globalement, la modification n° 1 du PLUi d'Isigny-Omaha Intercom est susceptible d'impacter, par l'artificialisation supplémentaire des sols qu'elle permettra, les milieux naturels et en particulier les fonctionnalités écologiques des sols. Pour autant, ces impacts ne sont pas étudiés et le projet n'apparaît pas justifié, au-delà de la seule réponse à des besoins particuliers.
L'autorité environnementale recommande de conduire une analyse approfondie des impacts du projet de modification n° 1 du PLUi sur l'environnement et sur la santé humaine, de mieux justifier les choix réalisés d'assouplissement des règles de constructibilité au sein des zones N et A et de définir les mesures d'évitement et de réduction qui s'imposent.

- Réponse apportée par Isigny-Omaha Intercom

Le projet de modification n°1 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 (voir réponse apportée précédemment).
Par ailleurs, les modifications apportées au règlement écrit s'accompagnent généralement de conditions qui s'apparentent à des mesures d'évitement ou de réduction (exemples : point n°2.2.13 pour les risques d'inondation par débordement de cours d'eau, point n°2.2.15 concernant les dispositions relatives aux zones humides…)

2.7.3. 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 St Germain du Pert	Zone A	-1,1 ha
	Secteur Ax	+1,1 ha
n°2.3.2 à Saint-Laurent-sur-Mer	Zone N	-0,57 ha
	Secteur Nl	+0,57 ha
n°2.3.3 à Crouay	Zone A	-0,22 ha
	Secteur Al	+0,22 ha
n°2.3.4 au Molay-Littry	Secteur Uasr	-3,60 ha
	Secteur Ub	+3,60 ha
n°2.3.5 à Balleroy-sur-Drôme	Secteur 2AUb	-0,12 ha
	Secteur 1AUbsr	+0,12 ha
n°2.3.6 à Lison	Secteur 1AUb	-0,08 ha
	Secteur Ub	+0,08 ha
n°2.3.7 à Tour en Bessin	Zone N	-0,3 ha
	Secteur Ub	+0,3 ha
n°2.3.8 à Cricqueville en Bessin	Secteur Nr	-0,38 ha
	Zone N	+0,38 ha
n°2.3.9 à Tournières	Secteur Ue	-0,07 ha
	Secteur Uh	+0,07 ha
n°2.3.10 à Saint-Paul du Vernay	Secteur Ue	-0,09 ha
	Secteur Ub	+0,09 ha
n°2.3.11 à Noron-la-Poterie	Secteur Ux	-0,11 ha
	Secteur Uh	+0,11 ha
n°2.3.12 à Grandcamp-Maisy	Secteur Ub	-0,36 ha
	Zone A	+0,36 ha
n°2.3.13 à Maisons	Secteur Ue	-0,05 ha
	Zone A	+0,05 ha
n°2.3.14 à Maisons	Secteur Ue	-0,61 ha
	Zone N	+0,61 ha
n°2.3.15 à Aure-sur-Mer	Zone N	-0,17 ha
	Secteur Uxc	+0,17 ha
n°2.3.16 à Tournières	Zone N	-5,87 ha
	Zone A	+5,87 ha
n°2.3.17 à Saint Paul du Vernay	Zone N	-0,66 ha
	Zone A	+0,66 ha
n°2.3.18 à Saint Germain du Pert	Zone N	-2,62 ha
	Zone A	+2,62 ha
n°2.3.19 à Ste Marguerite d'Elle	Zone Ux	-2,40 ha
	Zone Uxa	+2,40 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	-3,60 ha
Ua	/
Ub	+3,71 ha
Uh	+0,18 ha
Ue	-0,82 ha
Ul	/
Ux	-2,51 ha
Uxc	+0,17 ha
Uxa	+2,40 ha
Total zone urbaine	**-0,47 ha**
1AUb	-0,08 ha
1AUbsr	+0,12 ha
1AUe	/
1AUl	/
1AUx	/
1AUxc	/
1AUh	/
2AUb	-0,12 ha
2AUe	/
2AUx	/
2AUh	/
2AUl	/
Total zone à urbaniser	**-0,08 ha**
N	-9,20 ha
Nr	-0,38 ha
Nl	+0,57 ha
Nm	/
Nx	/
Total zone naturelle	**-9,01 ha**
A	+8,24 ha
Al	+0,22 ha
Apr	/
Ax	+1,1 ha
Total zone agricole	**+9,56 ha**

Les modifications de zonage impliquent d'actualiser le tableau des superficies des zones et secteurs du chapitre D.2.2. Mais la comparaison des tableaux (voir page suivante) fait apparaître de plus grandes variations de surface. La superficie totale des zones montre notamment une augmentation de +126 ha. Cette différence est liée à un changement de logiciel SIG entre le PLUi approuvé (logiciel MapInfo) et la modification du PLUi (logiciel QGIS), et n'est pas à relier avec les modifications de ce dossier. Les variations de zonage à prendre en compte sont bien celles du tableau précédent.

Cette modification de logiciel a également entraîné une modification des linéaires et des surfaces des éléments protégés. On prendra pour exemple le linéaire de haies à protéger : il était de 2029,2 km au PLUi approuvé en 2021 contre 2023,8 km au PLUi modifié, alors que les modifications du présent dossier

n'impliquent que 1010 m de haies protégées à supprimer, et la transformation de 100 m de haies à protéger en 95 m de haie à créer.

On précisera également que le nombre d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme est passé de 82 à 1212. Ceci est lié au fait que des alignements d'arbres (comportant par exemple une centaine d'arbres) ne comptabilisait qu'un seul élément dans la version du PLUi de 2021. Dans la version du PLUi modifié, du fait de l'utilisation du logiciel GQIS, tous les arbres d'un alignement sont comptabilisés.

Tableau des superficies des zones et secteurs (PLUi de mars 2020)

Secteur / Zone	Superficie
Uasr	105,04 hectares
Ua	78,66 hectares
Ub	397,07 hectares
Uh	688,29 hectares
Ue	97,63 hectares
Ul	38,06 hectares
Ux	98,75 hectares
Uxc	9,87 hectares
Total zone urbaine	***1513,37 hectares***
1AUb	20,31 hectares
1AUbsr	42,00 hectares
1AUe	8,16 hectares
1AUl	2,47 hectares
1AUx	23,37 hectares
1AUxc	0,33 hectares
1AUh	35,79 hectares
2AUb	46,79 hectares
2AUe	7,49 hectares
2AUx	4,2 hectares
2AUh	33,98 hectares
2AUl	9 hectares
Total zone à urbaniser	***233,89 hectares***
N	14897,77 hectares
Nr	6508,36 hectares
Nl	168,16 hectares
Nm	228 hectares
Nx	6,61 hectares
Total zone naturelle	***21808,9 hectares***
A	34899,81 hectares
Al	40,45 hectares
Apr	540,5 hectares
Ax	30,48 hectares
Total zone agricole	35511,42 hectares
SUPERFICIE TOTALE	***59067,40 hectares***

Tableau des superficies des zones et secteurs (après modifications)

Secteur / Zone	Superficie
Uasr	101,76 hectares
Ua	78,96 hectares
Ub	401,57 hectares
Uh	689,49 hectares
Ue	97,05 hectares
Ul	38,10 hectares
Ux	96,53 hectares
Uxc	10,08 hectares
Uxa	2,40 hectares
Total zone urbaine	***1515,94 hectares***
1AUb	20,23 hectares
1AUbsr	42,22 hectares
1AUe	8,18 hectares
1AUl	2,47 hectares
1AUx	23,43 hectares
1AUxc	0,33 hectares
1AUh	35,84 hectares
2AUb	46,75 hectares
2AUe	7,50 hectares
2AUx	4,2 hectares
2AUh	34,04 hectares
2AUl	9,01 hectares
Total zone à urbaniser	***234,20 hectares***
N	14926,91 hectares
Nr	6519,85 hectares
Nl	168,96 hectares
Nm	228,74 hectares
Nx	7,27 hectares
Total zone naturelle	***21851,73 hectares***
A	34978,05 hectares
Al	40,74 hectares
Apr	541,86 hectares
Ax	31,01 hectares
Total zone agricole	**35591,66 hectares**
SUPERFICIE TOTALE	***59193,53 hectares***

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 neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;***

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.*

Quelques modifications du règlement écrit concernent les risques :

- Une modification concerne les risques liés aux submersions marines : il s'agit de permettre des extensions ou des annexes dans les secteurs situés plus d'un mètre en-dessous du niveau marin de référence, mais à la condition de ne pas augmenter la capacité d'accueil et d'hébergement. De cette manière, **la modification du règlement n'induit pas d'augmentation des risques de nuisances**. La modification du règlement écrit inclura par ailleurs l'interdiction de toute nouvelle construction dans la « bande de précaution derrière un

ouvrage ou un cordon dunaire jouant un rôle de protection contre les submersions », car la mention à cette bande de précaution avait été oublié dans le règlement écrit alors qu'elle figure sur le plan des risques du règlement graphique

- Une modification concerne les risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau : il s'agit de permettre les projets d'évolution des bâtiments agricoles déjà présents en zone de débordement de cours d'eau, et pour lesquels il n'existe pas d'autres solutions d'évolution. **La modification de règlement est cadrée par plusieurs conditions, ceci afin de ne pas induire d'augmentation des risques de nuisances**.
- Une modification concerne les risques liés aux inondations par débordement de nappe : il s'agit de permettre les projets d'évolution des bâtiments agricoles uniquement pour les exploitations agricoles ayant déjà des bâtiments en zone de débordement de nappe, et pour lesquels il n'existe pas d'autres solutions d'évolution. **La modification de ce point de règlement n'induira pas ainsi d'augmentation des risques de nuisances**.

Les autres modifications proposées 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 neuf 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 et une OAP a été supprimée, mais aucune n'a été créée pour valoir zone d'aménagement concerté.

La modification du PLUi d'Isigny-Omaha Intercom se traduira dans les faits pour le document d'urbanisme en vigueur par un ajustement du règlement (écrit et graphique), des OAP et des annexes (servitudes d'utilités publiques). 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 fera ensuite l'objet d'une enquête publique, conformément au chapitre III du titre II du livre Ier 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 22 septembre 2022.

4. ANNEXES

4.1. ARRETE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE PRESCRIVANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLUI D'ISIGNY-OMAHA INTERCOM

Accusé de réception en préfecture
014-200066801-20210923-DEL202109434-DE
Date de télétransmission : 04/10/2021
Date de réception préfecture : 04/10/2021

Isigny Omaha INTERCOM

REPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DU CALVADOS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

De la Communauté de Communes D'Isigny-Omaha Intercom

Séance du 23 septembre 2021

DEL.2021-09-434

OBJET :

AMÉNAGEMENT

PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUI

L'an deux mille vingt et un, le 23 septembre à 20h00, le Conseil Communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle des fêtes du Molay-Littry, sous la Présidence de Monsieur Patrick THOMINES.

Présents :DESHAYES Patrick (Asnières en Bessin) ; PESQUEREL Yohann (Balleroy-sur-Drôme) ; D'ANDIGNE Gérard (Bernesq) ; LAUNAY Philippe (Blay) ; PAIN Daniel (Bricqueville) ; LEGER Michel (Cahagnolles) ; FAUVEL Michel (Canchy) ; HEBERT Noémie (Cardonville) ; SURET Nelly (Cartigny l'Epinay) ; CHICOT Alexandre (Castillon) ; THOMINES Patrick (Colleville-sur-Mer) ; VIEL Catherine (Colombières) ; POISSON Cédric (Cormolain) ; LE BOUCHER Philippe (Cricqueville-en-Bessin) ; VOISIN Marine (Deux Jumeaux) ; DAUBLIN Stéphanie (Englesqueville-La -Percée) ; CORNIERE Alain (Etreham) ; GERVAIS Alain (Formigny-La-Bataille) ; LEBIGRE Alain (Foulognes) ; BLESTEL Brigitte (Géfosse Fontenay) ; ROSOUX Maryvonne (Grandcamp-Maisy) ; GELHAY Simone (Grandcamp-Maisy) ; BARBANCHON Eric (Isigny-sur-Mer) ; DUCHESNE Agnès (Isigny-sur-Mer) ; LECHIEN Henri (Isigny-sur-Mer) ; LEVEQUE Anthony (Isigny-sur-Mer) ; MALHERBE Sonia (Isigny-sur-Mer) ; MAUDUIT Michel (Isigny-sur-Mer) ; VASSELIN Françoise (Isigny-sur-Mer) ; CORBEAUX Francis (La Bazoque) ; FOLLIOT Richard (Le Breuil en Bessin) ; BERTIER Guillaume (Le Molay-Littry) ; FURDYNA Hubert (Le Molay-Littry) ; LECOINTRE Camille (Le Molay-Littry) ; MARIOTTI Pascal (Le Molay-Littry) ; MOTTIN Brigitte (Le Molay-Littry) ; PHILIPPE Françoise (Le Molay-Littry) ; DUMONT Alain (Le Tronquay) ; GADY-DUQUESNE Patricia (Le Tronquet) ; DEFONTENAY Thierry (Lison) ; JORET Daniel (Longueville) ; GUIBET Jean-Noël (Maisons) ; LEFEVRE Pierre (Mandeville en Bessin) ; COURCHANT Albert (Montfiquet) ; POTTIER David (Mosles) ; SCELLES François (Noron-La-Poterie) ; BENICOURT Odile (Osmanville) ; MARTIN Jean (Planquery) ; LECORDIER Nicolas (Rubercy) ; LE MOIGNE Denis (Saint-Germain du Pert) ; CATHERINE Catherine (Sainte Honorine de Ducy) ; MADOUASSE Denis (Saint-Laurent sur Mer) ; BEAUSIRE Marc (Saint Marcouf du Rochy) ; LEPELLETIER Serge (Saint-Paul du Vernay) ; HOUYVET Marcel (Saint Pierre du Mont) ; DEWAELE Aurore (Saon) ; SEBERT Pierre (Saonnet) ; AIMABLE Benoît (Surrain) ; RENAUD Frédéric (Tour en Bessin) ; CAMBRON Michel (Tournières) ; DUFOUR Mireille (Trévières) ; PACARY Bernard (Trungy) ; DE BELLAIGUE Antoine (Vierville sur Mer).

Absents et absents excusés :
BAUDA Alain (Aure-Sur-Mer) ; AVOINE Charlotte (Balleroy-sur-Drôme) ; GRANGER Michel (Balleroy-sur-Drôme) ; LEROY Fabienne (Crouay) ; ANQUETIL Noël (Grandcamp-Maisy) ; MADELAINE Olivier (Grandcamp-Maisy) ; GOUYE Aurélie (Isigny-sur-Mer) ; KIES Laurent (Isigny-sur-Mer) ; LENICE Bernard (La Cambe) ; PICANT Monique (La Folie) ; PHILIPPE Louis (Le Molay-Littry) ; BONHOMME Savanna (Litteau) ; DEBAYEUX René (Monfréville) ; SURET Erick (Saint Martin de Blagny) ; PACARY Christophe (Saint-Paul du Vernay) ; DORAND Erick (Sainte Marguerite d'Elle) ; LECONTE Emmanuelle (Sainte Marguerite d'Elle) ; LARSONNEUR Bruno (Sallen) ; PERIOT Loïc (Trévières).

Absents excusés ayant donné pouvoir :
ANQUETIL Noël (Grandcamp-Maisy) a donné pouvoir à Maryvonne ROSOUX ; DEBAYEUX René (Monfréville) a donné pouvoir à Noémie HEBERT ; GRANGER Michel (Grandcamp-Maisy) a donné pouvoir à Michel FAUVEL ; KIES Laurent (Isigny-sur-Mer) a donné pouvoir à Henri LECHIEN ; LARSONNEUR Bruno (Sallen) a donné pouvoir à Cédric POISSON ; LEROY Fabienne (Crouay) a donné pouvoir à Marine VOISIN ; PHILIPPE Louis (Le Molay-Littry) a donné pouvoir à Brigitte MOTTIN ; LENICE Bernard (La Cambe) est suppléé par Yves GUILLEMAIN ; BONHOMME Savanna (Litteau) est suppléée par Yves SIROU.

La Communauté de communes a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par délibération du 18 mars 2021. Après quelques mois de mise en œuvre, les communes et le Service Instructeur du Bessin ont fait remonter des difficultés dans l'application de certaines règles.

C'est pourquoi, il est nécessaire de réaliser une modification du PLUi.

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-36 et suivants relatifs à la procédure de modification du PLUi
Vu le code de l'environnement ;
Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu la délibération du 18 mars 2021 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Isigny-Omaha Intercom ;

La procédure de modification a pour objet de :

- Corriger les erreurs matérielles du document ;
- Modifier le règlement écrit ;
- Adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- D'ajuster le zonage ;
- De supprimer et ajouter des emplacements réservés ;
- De créer des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité pour répondre à de récents projets sur le territoire sur le territoire ;
- « D'étoiler » des bâtiments agricoles pour autoriser leur changement de destination ;
- … ;

Selon l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone nécessite une délibération motivée justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitée dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Considérant que le projet de modification du PLUi vise notamment à permettre une autre solution d'accès pour un secteur constructible sur la commune de Balleroy-sur-Drôme, au lieu-dit Les Aiguillères, et que cette solution empiète sur des terrains actuellement non ouverts à l'urbanisation (en zone 2AUb) ;

Considérant que la bande de terrains qui serait ouverte à l'urbanisation visera uniquement à permettre un meilleur accès pour l'aménagement de la zone 1AUbsr concernée, sans augmenter les potentialités de construction existante ;

L'ouverture d'une partie de la zone 2AUb située aux Aiguillères est donc justifiée pour permettre un meilleur accès aux terrains actuellement constructibles au Nord-Ouest classés en 1AUbsr.

Le projet de modification du PLUi d'Isigny-Omaha Intercom, l'exposé des motifs, et, le cas échéant, les avis des Personnes Publiques Associées seront soumis à enquête publique. A l'issue de l'enquête publique, le Président en présentera le bilan devant le Conseil Communautaire qui délibérera et adoptera le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du commissaire enquêteur par délibération motivée.

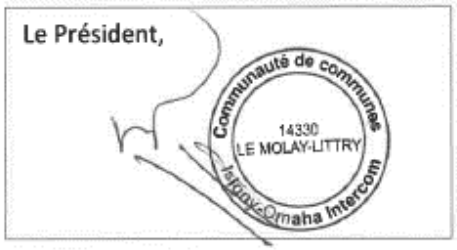
Conformément aux dispositions des articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté de Communes et dans les mairies des communes concernées.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-23 du code de l'urbanisme, la présente délibération est exécutoire de plein droit à compter de l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité précitées et de sa transmission au Préfet.

Après en avoir débattu et délibéré, le Conseil Communautaire, à la majorité avec 1 voix contre :

- Décide de prescrire la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Isigny-Omaha Intercom.

Le Président,



Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an que susdits.
POUR EXTRAIT CONFORME :
Certifié exécutoire par le Président,
Compte tenu de la réception en Sous-préfecture le
Et de la publication