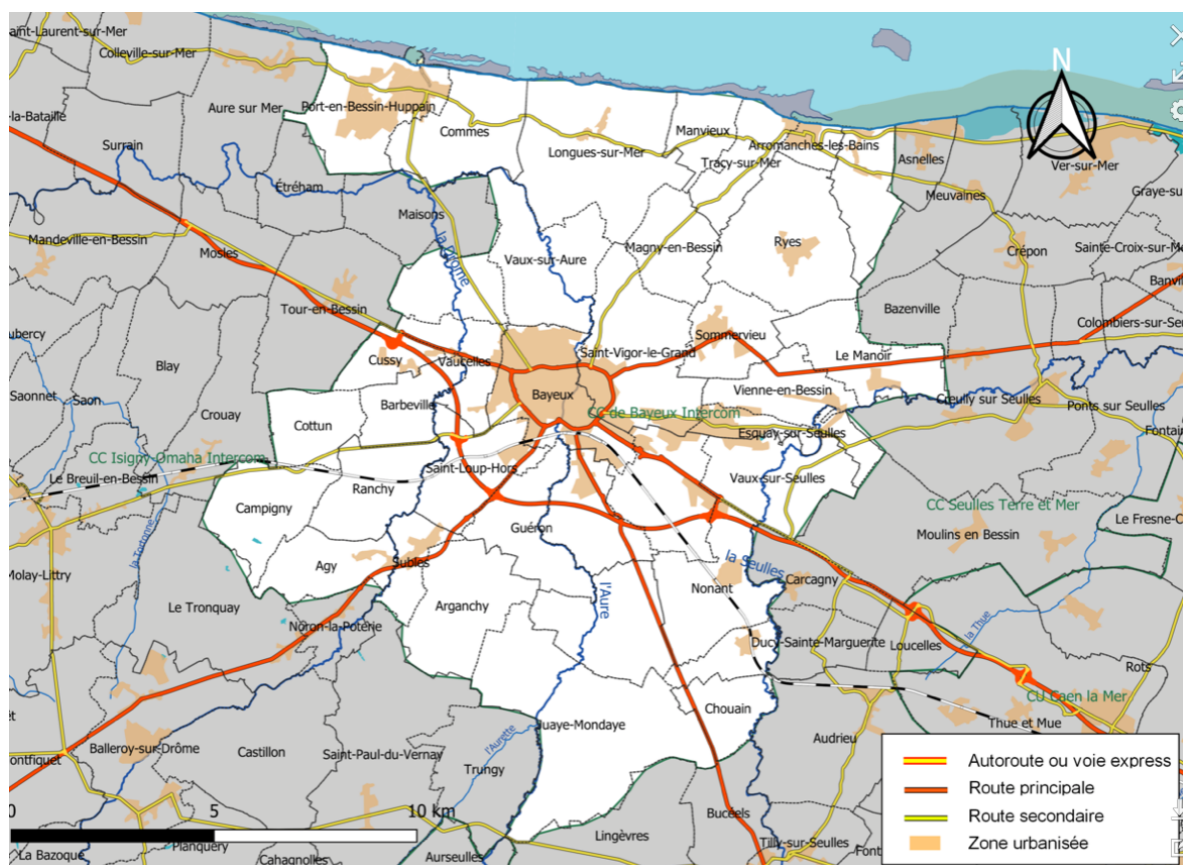


PREFECTURE DU CALVADOS

Enquête publique

«Modification n°5 du PLUi de la communauté de communes de Bayeux Intercom».

Du lundi 25 mars 2024 au vendredi 26 avril 2024



PARTIE 2

CONCLUSIONS ET AVIS du commissaire enquêteur
Alain ESTEVE

RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

La genèse du projet

Depuis le 30 janvier 2020, Bayeux Intercom dispose d'un PLUI faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme. Depuis quatre modifications ont été effectuées avec une évaluation environnementale pour la modification n°2.

La nouvelle procédure de modification n°5 comprend :

La mise en compatibilité du PLUi avec le nouveau PLH de Bayeux Intercom approuvé en septembre 2023. Son inscription dans la trajectoire ZAN 2050 conduit à la mise en place d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation.

(Le PLH de Bayeux Intercom porte sur la période 2023-2028.)

L'ouverture à l'urbanisation de trois secteurs : avec l'extension de la zone d'activités des Longchamps à Saint-Martin-des-Entrées ; avec un nouveau quartier de logements sur le bourg de Vaucelles ; avec la réhabilitation en logements de l'ancien séminaire de Sommervieu.

La modification de projets portés par le PLUI : avec l'aménagement d'un site économique au nord du by-pass ; avec sa prise en compte au sud sur le plateau de l'Aure ; avec l'aménagement du site des anciens abattoirs ; avec l'extension du site de loisirs de plein-air à Cussy ; avec la création des pylônes nécessaires à la formation d'agents ; avec l'implantation d'un bateau-restaurant à Port-en-Bessin ; avec la création de commerces et services de proximité à Saint-Martin-des-Entrées.

Des ajustements du règlement écrit, sur le fond pour augmenter la densification ou sur la forme pour faciliter son application.

Des ajustements du règlement graphique sur des limites de secteurs ou pour la rectification d'erreurs lors de l'élaboration du PLUi.

La demande (contraintes et historique)

Ouverture à l'urbanisation de zones 2AU

La modification du PLUi prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 3 zones 2AU :

- Une à Saint-Martin-des-Entrées afin d'agrandir la zone d'activités des Longchamps.
- Une à Sommervieu afin de permettre la réhabilitation de l'ancien séminaire en logements, la zone -
- Une à Vaucelles afin d'ouvrir à l'urbanisation un secteur en extension du bourg (en compatibilité avec le PLH) 2AUt est reclassée en une zone 1AUGd.

Évolutions de projets portés par le PLUi

- Le premier site vise à la réurbanisation d'un site occupé par plusieurs entreprises.
- Le deuxième site est celui du plateau de l'Aure dont le projet est assoupli afin de ne plus imposer l'accueil d'équipements et de services d'intérêt collectif.
- Le troisième site est celui des anciens abattoirs en cours de revitalisation urbaine.

Modification de secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)

- Le premier est situé à Cussy et vise à renforcer l'offre de tourisme de plein-air sur Bayeux Intercom.
- Le deuxième est situé à Condé-sur-Seulles et concerne des locaux d'activités économiques.

Implantation d'un bateau-restaurant dans le port de Port-en-Bessin-Huppain

- Objectif de renforcer la valorisation touristique du port.

Création d'un secteur UEd dans la zone d'activités de Saint-Martin-des-Entrées

- la commune souhaite implanter des commerces et services de proximité

Autres modifications ou évolutions

Le projet de modification n°5 du PLUi porte aussi sur des évolutions du règlement - augmentation d'emprise au sol - densification de l'urbanisation (0,2 à 0,3) – prise en compte d'ombrières – réserves pour pistes cyclables – possibilité de création d'annexe – ajustements de zonages – modification de l'OAP 37.

Les enjeux et la justification de la demande

Bayeux Intercom a élaboré un Programme Local de l'Habitat (PLH 2023-2028 en partenariat les communes du territoire et des acteurs locaux (professionnels de l'habitat, bailleurs sociaux, services de l'État, ...) et en compatibilité avec le SCOT du Bessin.

Il a été approuvé le 28 septembre 2023. Il couvre une période de 6 ans de 2023 à 2028. Il définit les objectifs et actions à mener afin de

- répondre aux besoins de logements sur le territoire.
- favoriser le renouvellement urbain.
- améliorer la qualité des logements et la mixité sociale.
- développer l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap.

Ce document porte à la fois sur le parc public et privé, sur les constructions nouvelles et les réhabilitations. Il comprend trois pièces :

- un diagnostic sur le parc de logements, le marché immobilier, les besoins de la population.
- des orientations stratégiques à remplir dans le cadre de la mise en place d'actions.
- un programme opérationnel pour préciser qui réalise, quand et avec quels moyens (techniques et financiers).

L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET SON DÉROULEMENT

Publicité de l'enquête publique

L'avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux :

1^{ère} parution : Ouest France le 7 mars 2024 - La Renaissance le Bessin le 7 mars 2024.

2^{ème} parution : Ouest France le 28 mars 2024 - la Renaissance le Bessin le 28 mars 2024.

L'avis d'enquête (format A2 jaune) et l'arrêté de la communauté de communes ont été affichés dans les 36 communes et au siège de la CC Bayeux Intercom.

Une concertation a eu lieu courant du 2^{ème} semestre 2023. Les dépôts des observations ont été effectués soit sur registres, soit par voie électronique. Le bilan a été fait, présenté et acté lors des délibérations du Conseil communautaire du 9 novembre 2023.

Mise à disposition des dossiers et des registres

Pendant la durée de l'enquête du lundi 25 mars à 9h00 au vendredi 26 avril 2024 à 17h00, les dossiers de l'enquête et les registres ont été mis à disposition du public.

- Sur les sites électroniques de Bayeux Intercom et de « registre-numérique » mis en place.
- Avec les dossiers papier aux jours et heures habituels d'ouverture ; à la CC Bayeux Intercom et dans 5 mairies, Bayeux, Sommervieu, Cussy, Saint Vigor le Grand, Port en Bessin.

Les registres électroniques et papier ont été ouverts du lundi 25 mars 9h00 au Vendredi 26 mars 17h00.

Permanences, registre électronique et clôture de l'enquête

1/ Sept permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur.

Lundi 25 mars de 9h00 à 12h00 à Bayeux Intercom :

- Visite de M Manuel de Almeida dépôt de 1 contribution.
- Visite de Monsieur JM Lecourt (dossier de M Lebourgeois).

Jeudi 28 mars de 14h00 à 17h00 à la mairie de Bayeux :

- Visite de Madame Francine Jeanne pour une prise de renseignements.
- Visite de Monsieur JM Lecourt (dossier de M Lebourgeois).

Mardi 2 avril de 16h00 à 19h00 à Sommervieu :

- Visite de M. JM Lecourt. (dossier de M Lebourgeois).

Mardi 9 avril de 16h00 à 19h00 à Cussy :

Visite de M.JM Lecourt. (dossier de M Lebourgeois).

Présence de Mme le maire de Cussy.

Samedi 13 avril de 9h00 à 12h00 à Saint Vigor le Grand :

- Visite de M.JM Lecourt. (dossier de M Lebourgeois).
- Visites de Mme et M Gourdon de la commune de Vaux sur Seulles. Demande d'usucapion sur un chemin rural longeant leur propriété.

Mercredi 24 avril de 9h00 à 12h00 à Port en Bessin :

- Visite de Mme Lecarpentier de la commune de Longues sur Mer.
Elle souhaite qu'un des bâtiments de sa ferme devienne étoilé (habitable)
- Visite de M Lebourgeois de Port en Bessin (accompagné de M JM Lecourt). Remise de son dossier.
- Visite de M et Mme Gourdon pour la remise de leur dossier.

Vendredi 26 avril de 14h00 à 17h00 à Bayeux Intercom :

- Visite de Mme Lecarpentier pour la remise de son dossier.
- Visite de M Lecourt pour la remise d'un complément du dossier de M Lebourgeois.
- Visites en fin d'AM de deux personnes pour simple information.

2/ Le registre électronique a fait l'objet de 3 contributions par 3 personnes.

Remise du Procès-verbal de fin d'enquête

Le 2 mai 2024, le commissaire enquêteur s'est rendu à la communauté de communes Bayeux Intercom, pour remettre en main propre le procès-verbal de fin d'enquête au Vice-Président délégué monsieur Demoulins.

Le Procès-verbal comporte, le bilan de l'enquête, le texte intégral des observations déposées sur le registre physique, les copies des observations reçus sur le registre dématérialisé, et les commentaires du commissaire enquêteur.

Pour Information, le PV comprend 5 pages et 10 pages d'annexes et 3 dossiers remis par les demandeurs

Les registres physiques et le registre dématérialisé ont été clos à 17h00 le 26 avril 2024.

La participation physique a fait l'objet de 17 visites, 6 contributions et 3 dépôts de dossiers. Ils ont été clos à 17h00.

Le registre électronique a fait l'objet de 24 visites, 189 visualisations de documents, de 118 téléchargements et de 3 contributions. Le registre dématérialisé a été automatiquement clos à 17h00.

L'enquête n'a fait l'objet d'aucun courrier, ni courriel.

Je précise que durant l'enquête les différents partenaires de cette enquête ont été d'une parfaite disponibilité pour répondre à l'ensemble de mes interrogations, et de mon point de vue sans occulter une quelconque information.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le PV de fin d'enquête et les réponses du demandeur.

Je constate que dans ses diverses réponses, le demandeur a apporté les éléments nécessaires et suffisants de compréhension de sa position, aux différentes questions et observations faites au cours de l'enquête.

AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Vu les éléments examinés pendant l'enquête le commissaire enquêteur émet le constat suivant,

Je considère :

- ❖ Que les dispositions réglementaires de l'enquête publique ont été respectées,
- ❖ Que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.
- ❖ Que le dossier soumis au public était complet et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ❖ Que la régularité des moyens d'information, les conditions d'accueil et de consultation des documents par le public étaient bonnes.
- ❖ Que les réunions, avec la communauté de communes de Bayeux Intercom (organisatrice de l'enquête publique), et que l'accueil dans les municipalités portant des permanences, m'ont permis d'appréhender parfaitement ce dossier.
- ❖ Que le public a pu correctement s'informer, par le registre électronique (189 visites uniques et 118 téléchargements) et physiquement par sa présence dans les différentes permanences.
- ❖ Que les recommandations faites par la MRAE, dans son document sur l'évaluation environnementale ont permis au demandeur d'apporter des précisions complémentaires, dans son mémoire en retour.
- ❖ Que le demandeur a apporté des réponses ou des éléments de réponses aux PPA sur leurs demandes ou remarques.
- ❖ Que l'ensemble des questions et observations formulées dans le procès-verbal de fin d'enquête ont reçu des réponses ou des éléments de réponses sur les préoccupations légitimes du public.

D'autre part je considère également

- ❖ Que le demandeur aurait avantage à faire supprimer les risques potentiels de pollution par hydrocarbures là où cela s'avère possible (observations n°1).
- ❖ Que le demandeur a dans l'immédiat, un intérêt majeur à éviter toute construction dans des zones susceptible de risques importants. (Observation n°4).
- ❖ Que le demandeur doit traiter avec beaucoup d'attention les modifications prévues sur la commune de Cussy.

Pour l'ensemble de ces constatations, j'émet un

AVIS FAVORABLE

➤ **A la modification n°5 du PLUi de la communauté de communes de Bayeux Intercom.**

Recommandations

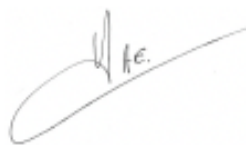
Le projet sur la commune de Cussy d'extension de « Bayeux aventure » appelle de ma part deux recommandations.

- d'une part, le porteur du projet doit préalablement à tous développement et travaux prévoir une étude et un chiffrage des travaux à effectuer pour organiser le stationnement des véhicules. Cette étude devra être présentée à la commune de Cussy et au département pour validation avant toute modification.
- d'autre part, les futurs terrain ZAN prévus seront soumis à une utilisation intensive par un nombreux public. Il conviendrait que le porteur du projet fasse une démonstration de la non artificialisation réelle du site, et fasse une étude technique préalable de remise en état à terme, assortie d'une évaluation des coûts de remise en état en zone non artificialisée.

Je remets ce jour, à la Communauté de Communes Bayeux Intercom, mon rapport, mes conclusions et mon avis motivé en 1 exemplaire.

Fait le 24 mai 2024

Le commissaire enquêteur



Alain ESTEVE