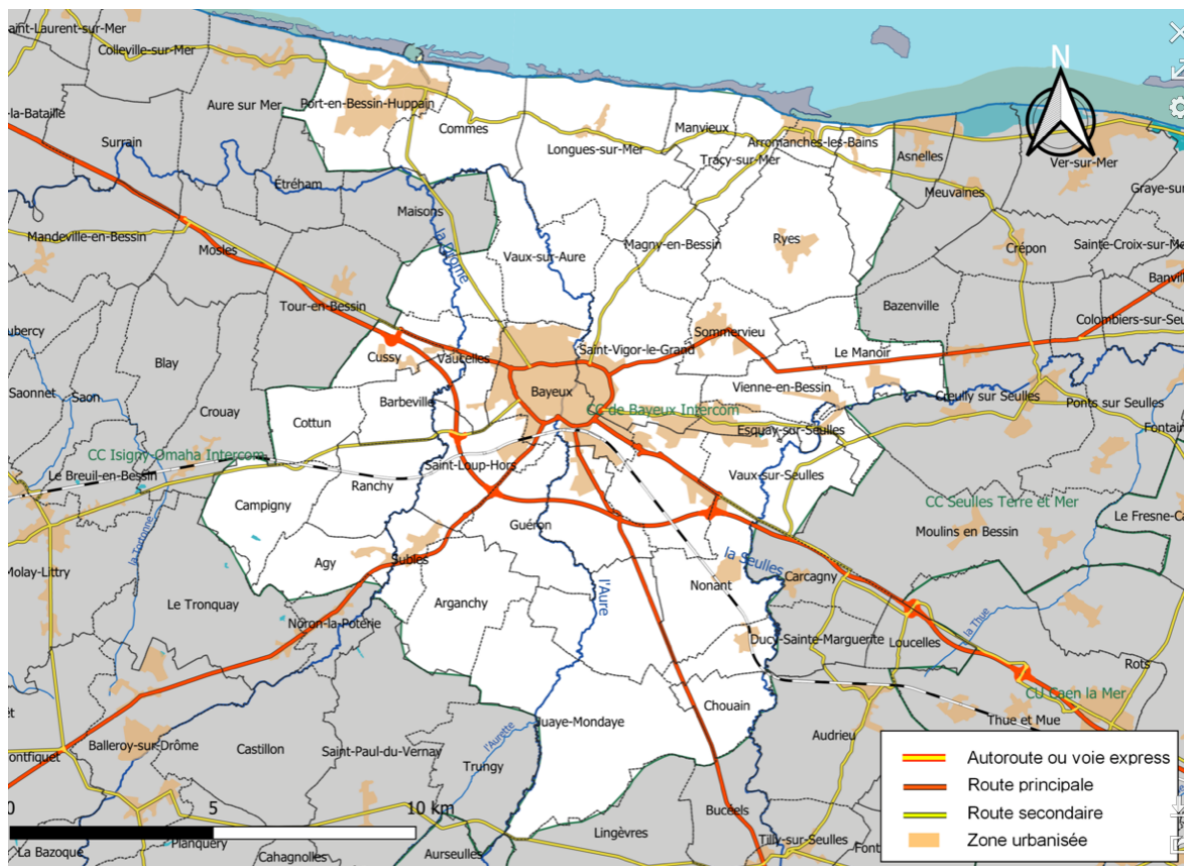


## Enquête publique

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

Du lundi 25 mars 2024 au vendredi 26 avril 2024



## PARTIE 1

Rapport du commissaire enquêteur  
Alain ESTEVE

# 1 GENERALITES CONCERNANT L'ENQUÊTE

## 1.1 Objet de l'enquête publique

### 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 trois modifications ont été effectuées avec une évaluation environnementale pour la modification n°2 et la cinquième avec évaluation environnementale est en cours.

#### **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 échéancier 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**

### **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, dernier espace de potentiel de développement pour l'activité artisanale, logistique ou industrielle sur Bayeux Intercom, la zone 2AU est reclassée en 1AUEa et l'OAP est mise à jour. La zone 1AUEa, aujourd'hui en cours d'aménagement, est reclassée en UEa.
- Une à Sommervieu afin de permettre la réhabilitation de l'ancien séminaire en logements, la zone 2AUt est reclassée en une zone 1AUGd (constructible) autour du bâtiment existant et une zone aménageable au niveau du parc. Le règlement de la zone N est également modifié afin d'autoriser un nouvel accès routier adapté au projet.
- Une à Vaucelles afin d'ouvrir à l'urbanisation un secteur en extension du bourg (en compatibilité avec le PLH) ce qui finalisera son aménagement et la sécurisation de sa traversée. Cette zone est reclassée en 1AUGc.

Afin d'organiser l'urbanisation à venir et de préserver le paysage, des OAP sont ajoutées pour chacun des secteurs qui sont également pris en compte dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation cité précédemment.



Site 1 : Saint-Martin-des-Entrées

Site 2 : Sommervieu

Site 3 : Vaucelles

### **Évolutions de projets portés par le PLUi**

Trois secteurs ont fait l'objet d'ouverture à l'urbanisation lors de la modification n°2 du PLUi en 2021. Ces projets ont aujourd'hui évolué et nécessitent la modification du PLUi.

- Le premier site vise à la réurbanisation d'un site occupé par plusieurs entreprises. Les études menées en 2021 avaient prévu la création de logements en partie nord. Cependant, au vu des contraintes urbaines et paysagères, cette possibilité est supprimée, le site restera à vocation économique (dont commercial). Cela implique la suppression du secteur 1AUGc et son reclassement en UEc. La zone tampon prévue par les OAP est déplacée plus au nord.

- 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 étant donné que ceux-ci sont reportés sur le site précédent. L'OAP 38 est modifiée.

Ces deux modifications sont sans incidence sur l'environnement.

- Le troisième site est celui des anciens abattoirs en cours de revitalisation urbaine dont le projet évolue au fil des études. Un nouveau bâtiment est désormais repéré pour son intérêt patrimonial dans le PLUi. Le règlement est modifié pour faciliter la réutilisation d'espaces déjà artificialisés, tout en incitant pour une réduction de l'emprise imperméable.



Localisation des sites

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

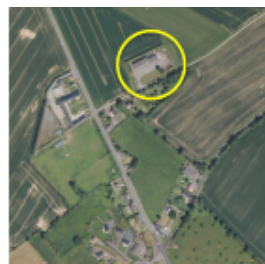
Deux Secteurs de Taille et de Capacité Limitées sont modifiés.

- Le premier est situé à Cussy et vise à renforcer l'offre de tourisme de plein-air sur Bayeux Intercom. La réglementation est revue pour mieux préciser le secteur constructible (en réurbanisation d'un site agricole construit et artificialisé) et le secteur qui restera inconstructible mais sans artificialisation supplémentaire.

- Le deuxième est situé à Condé-sur-Seulles et concerne des locaux d'activités économiques où l'on souhaite autoriser la création d'antennes pour la formation d'agents de grandes entreprises de réseaux ou de services d'incendie. Pour cela, un secteur spécifique avec une règle spécifique de hauteur est créé.



Site 1 : Cussy



Site 2 : Condé-sur-Seulles

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

Afin de renforcer la valorisation touristique du port, l'installation d'un nouveau bateau-restaurant, dans le bassin, est projetée et le règlement adapté en conséquence. Cette modification est sans incidences environnementales puisqu'elle ne prévoit pas de changement d'usage du bassin ni de renforcement des infrastructures de réseaux déjà présentes sur le quai. Il n'y a donc pas d'enjeu de pollution.

Cette modification est compatible avec les orientations du SCOT.



Secteur d'implantation du bateau-restaurant

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

Pour développer l'entrée de ville et l'animation du bourg, la commune souhaite implanter des commerces et services de proximité sur une parcelle leur appartenant à proximité du site agroalimentaire FRIAL. Le classement de la zone UEa est donc modifié en UEd afin de modifier les sous-destinations autorisées dans ce secteur.

Cette modification, compatible avec les orientations du SCOT est sans incidence environnementale supplémentaire.



Zone accueillant le nouveau secteur UEd

### **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.

## **Communes concernées par la procédure**

Au-delà des modifications du règlement qui concernent l'ensemble des communes de Bayeux Intercom, les communes suivantes sont concernées par un objet spécifique :

Ouvertures à l'urbanisation de zones 2AU :

SAINT-MARTIN-DES-ENTRÉES

SOMMERVIEU

VAUCELLES

Évolution de projets portés par le PLUi :

SAINT VIGOR LE GRAND

BAYEUX

CUSSY

CONDÉ-SUR-SEULLES

PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN

SAINT-MARTIN-DES-ENTRÉES

Autres modifications du règlement graphique :

BAYEUX

COMMES

LONGUES-SUR-MER

VAUCELLES

Autres modifications d'OAP thématiques (réseau cyclable) :

VAUX-SUR-SEULLES

## **1.2 Désignation du commissaire enquêteur**

Par décision N°E2400004/14 en date du 24 janvier 2024, Madame la Présidente du tribunal administratif de Caen a désigné Monsieur Alain ESTEVE, en qualité de commissaire enquêteur.

Par arrêté n°AG2024-08 du 22 février 2024, Monsieur le Président de Bayeux Intercom, et par délégation son vice-président en charge de l'aménagement des territoires a précisé les missions du commissaire enquêteur, et l'organisation à mettre en place par la communauté de communes de Bayeux Intercom, pour mener l'enquête « sur la modification N°5 du PLUi de Bayeux Intercom. »

L'arrêté précise que le rapport, les conclusions motivées avec avis, et les documents associés seront remises au président de la communauté de commune de Bayeux Intercom ou à son représentant délégué.

## **1.3 Documents régissant l'enquête publique**

- Article L. 110-1 du Code de l'Environnement.
- Article L. 122-1 du Code de l'Environnement.
- Articles L. 123-1 et suivants, R. 123-1 et suivants du Code de l'Environnement.
- Articles R153-11 et suivants du code de l'urbanisme.
- La décision du tribunal administratif de Caen en date du 24 janvier 2024, n°E24000004/14 désignant le commissaire enquêteur.
- L'arrêté AG 2024-08 du 22/02/24 de la CC Bayeux Intercom.

- Les articles R123-1 à R123-19 du code de l'environnement concernant l'organisation de l'enquête.

## ORGANISATION ET PREPARATION DE L'ENQUETE

### 1.4 Préparation et suivi de l'enquête publique

**Le 2 février 2024** : Préparation de la réunion avec Mme Lucie Freulon responsable du suivi du dossier.

**Le 14 février 2024** : Réunion de travail pour la présentation du dossier à Bayeux, avec Mme Freulon et M Demoulins vice-président à l'aménagement du territoire et à la politique de l'habitat.

Cette réunion a permis de faire le point sur la genèse du projet, avec la mise en compatibilité du PLUi avec le nouveau PLH de Bayeux Intercom (09/2023). L'inscription du projet dans la trajectoire ZAN 2050 conduit à la mise en place d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

**Le 11 mars 2024** : Signatures 6 registres à la CC de Bayeux Intercom.

**Le lundi 25 mars 2024** : Permanence de 9h00 à 12h00 au siège de l'enquête, Bayeux Intercom. (ouverture de l'enquête)

**Le jeudi 28 mars 2024** : Permanence 14h00 à 17h00 à la mairie de Bayeux.

**Le mardi 2 avril 2024** : Permanence de 16h00 à 19h00 à la mairie de Sommervieu.

**Le mardi 9 avril** : Permanence de 16h00 à 19h00 à la mairie de Cussy.

**Le samedi 13 avril 2024** : Permanence de 9h00 à 12h00 à mairie de saint Vigor le Grand.

**Le mercredi 24 avril 2024** : Permanence 9h00 à 12h00 à la mairie de Port en Bessin.

**Le vendredi 26 avril 2024** : Permanence de 9h00 à 12h00 au siège de l'enquête, Bayeux Intercom. (clôture de l'enquête).

**Le lundi 29 avril 2024** : récupération des registres à la CC Bayeux Intercom.

**Le 2 mai 2024** : remise du procès-verbal à Monsieur le Vice-président à l'urbanisme.

**Le 15 mai 2024** : réception du mémoire (forme électronique) de la CC Bayeux Intercom.

**Le 21 mai 2024** : réception de la version papier du mémoire (Pentecôte)

**Le 24 mai 2024** : remise du rapport et des conclusions à la CC Bayeux Intercom et au Tribunal administratif.

### 1.5 Publicité de l'enquête publique

L'avis de l'enquête a été publié dans deux journaux, **Ouest France** et **La Renaissance du Bessin**.

**1<sup>ère</sup> parution** : Ouest France le 7 mars 2024– La Renaissance le Bessin le 7 mars 2024.

**2<sup>ème</sup> parution** : Ouest France le 28 mars 2024 – la Renaissance le Bessin le 28 mars 2024.

Le dossier d'enquête comprend,

Le dossier de modification du PLUi

- Le rapport de présentation décrivant les ajustements apportés au dossier.
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- Le règlement écrit.
- La liste des emplacements réservés.

Les délibérations et arrêtés relatifs à cette procédure.

Les avis des personnes publiques associées, des communes.

Les avis de la DDTM et de la MRAe.

#### Disponibilité du dossier

Le dossier d'enquête sur support papier et les registres d'enquête publiques sont disponibles à la communauté de communes Bayeux intercom siège de l'enquête.

- Ce dossier support papier est aussi disponible dans les mairies de Bayeux, de Sommervieu, de Cussy, de Saint Vigor le Grand, et de Port en Bessin.

- Sur un poste informatique dédié aux jours et heures habituelles d'ouverture de Bayeux Intercom.

- Sur l'adresse courriel et sur sites électroniques de Bayeux Intercom et du site « registre-numérique » mis en place.

### **1.6 Affichage de l'enquête publique**

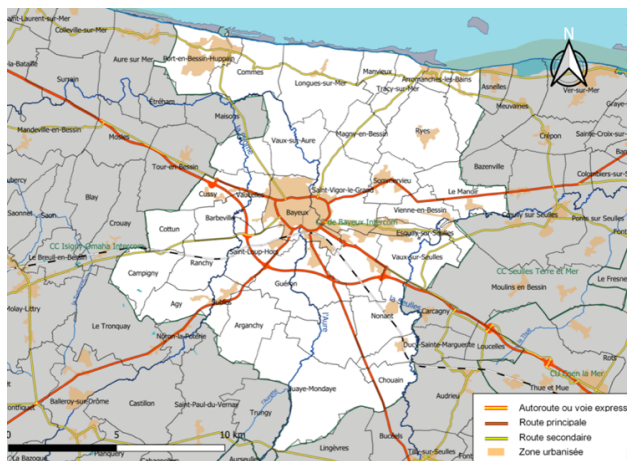
L'avis d'enquête est affiché dans les 36 communes de Bayeux Intercom, sur les panneaux d'affichage dédiés, dont un affichage A2 en mairie, avant le début de l'enquête et pendant la durée de celle-ci.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

*Je considère que la publicité telle que prévue pour l'enquête est conforme à la loi.*

### **1.7 Présentation de la communauté de communes de Bayeux Intercom**

BAYEUX INTERCOM est une communauté de communes d'une superficie de 199km<sup>2</sup> regroupant 36 communes. La population totale est de 29369 Habitants (2021), en décroissance depuis le recensement de 30121 Hab. en 2006. La ville de Bayeux compte 12775 Hab. (2021).



## 2 LA DEMANDE ET LE DOSSIER

### 2.1 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).

Le Programme Local de l'Habitat prévoit la production d'un maximum de 1 300 logements sur les 6 ans à venir, soit 217 logements en moyenne annuelle avec :

- Un développement important sur la ville-centre de Bayeux (36 % de l'offre intercommunale).
- Une part importante du développement sur les communes structurantes et/ou appartenant à l'agglomération de Bayeux. La proximité immédiate à Bayeux, la présence de moyens de transport d'infrastructures, d'équipements, de commerces, de services de proximité etc.) permettent à ces communes d'accueillir de nouveaux habitants.

- Un développement moins important sur les communes au profil plus rural en raison notamment d'une desserte plus complexe, d'équipements et services plus limités pour certaines d'entre elles, et d'un éloignement géographique plus important des pôles d'emplois.

Le PLH prévoit également des objectifs de diversification sociale de la programmation de logements à hauteur d'environ 20 % des nouveaux logements, soit à minima :

- La création de 225 logements locatifs sociaux sur 6 ans (17% de la programmation de logements.)

- La création de 44 logements en accession abordable sur 6 ans (3 % de la programmation de logements).

Avec une répartition géographique de l'offre qui tient compte :

- de la place des communes dans l'armature urbaine : les communes concentrant les commerces, services et moyens de transport devront faire l'objet d'un développement de l'offre locative sociale plus important.

- des projets en cours et à venir sur le territoire, (en cohérence avec le PLUI) et des opérations immobilières ponctuelles notamment, signe d'un investissement de la part des communes pour répondre aux besoins d'une partie des ménages modestes.

## LA COMPOSITION DU DOSSIER

### 2.2 Composition du dossier d'enquête

Le dossier de l'enquête se compose de :

- rapport de présentation.
- note de présentation non technique (dans le rapport de présentation).
- orientation d'aménagement et de programmation (OAP).
- règlement écrit.
- liste de emplacements réservés.
- les délibérations et arrêtés relatifs à cette procédure.
- les recommandations de l'autorité environnementale (MRAe).
- les recommandations de la DDTM.
- les avis des personnes publiques associées et des communes.
- les éléments de réponse aux PPA /MRAe / DDTM.
- avis d'enquête.

Commentaire du commissaire enquêteur

*J'estime que le dossier présenté à l'enquête publique est conforme.*

## AVIS DES SERVICES CONSULTÉS

(réponses du maître d'ouvrage en bleu)

### 2.3 Recommandations de l'autorité environnementale (MRAe Normandie)

L'avis argumenté porte sur un document de 12 pages, pour lequel est ci-dessous reportée, la synthèse proposée par l'autorité environnementale.

L'autorité environnementale (MRAe) reprecise l'historique des évolutions du PLUi de Bayeux Intercom.

#### **-> Historique**

Le PLUi de la CC Bayeux Intercom (36 communes) a été approuvé le 30 janvier 2020.

-> une première modification a été réalisée en 2020 (hors avis MRAe).

-> une seconde modification a été réalisée en 2021 ; création de Stecal et ouverture à l'urbanisation de 3 sites. (avec avis de la MRAe et enquête publique).

-> une troisième modification a été réalisée en 2022, zone agricole de 3,9ha et zone commerciale de 1,7ha (avec dispense d'évaluation environnementale).

-> une quatrième modification a été réalisée pour une mise en compatibilité avec le SCoT (avec avis conforme de non soumission à évaluation environnementale).

#### **-> Cinquième modification :**

- mise en compatibilité du PLUi avec le plan local à l'habitat (PLH).
- ouverture à l'urbanisation de trois secteurs (2AU -> 1AU).
- modification de trois secteurs ouverts à l'urbanisation en 2021 (sols pollués).
- modification de deux Stecal.
- implantation d'un bateau restaurant à Port-en-Bessin et création de commerces à Saint-Martin-des- Entrées.
- modifications des règlement écrit et graphique.

#### **-> Recommandations de l'autorité environnementale :**

L'avis délibéré de la MRAe porte 11 recommandations.

- R1 & R2

**L'autorité environnementale recommande de présenter l'état initial de l'environnement dans un volet spécifique du rapport de présentation et de l'actualiser ou l'enrichir sur certaines composantes (eau, climat, air, risques) notamment sur les secteurs les plus vulnérables concernés par la modification n° 5 du PLUi.**

**L'autorité environnementale recommande de présenter de manière détaillée les incidences du projet de PLUi sur l'environnement et la santé humaine dans les secteurs les plus vulnérables concernés par la modification n° 5 du document d'urbanisme, afin de pouvoir éventuellement reconsidérer leur localisation pour renforcer l'évitement.**

-> Bayeux Intercom : la présentation de l'évaluation environnementale sera ponctuellement complétée, après prise en compte des remarques suivantes.

- R3 & R4

L'autorité environnementale recommande de compléter le dispositif de suivi des incidences, sur l'environnement et la santé humaine, du document d'urbanisme modifié par des indicateurs portant sur la préservation des ressources en eau (dont la nappe phréatique) et de l'air, l'exposition aux risques et la prise en compte de l'atténuation du changement climatique. Elle recommande d'approfondir, sur les secteurs les plus sensibles, la mise en oeuvre de la séquence éviter – réduire – compenser (ERC) et le choix des mesures associées, et de compléter en conséquence les indicateurs de suivi.

L'autorité environnementale recommande de nouveau la plus grande vigilance quant à la préservation de la qualité de la ressource en eau potable et de ses disponibilités prévisibles au regard de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés par la modification n° 5 du PLUi. Elle recommande à cet effet de démontrer l'adéquation des projets d'urbanisation à la disponibilité de la ressource et aux capacités d'assainissement du territoire, y compris dans le contexte aggravant du changement climatique.

-> Bayeux Intercom : Les données et justifications seront complétées ; un indicateur sera ajouté.

#### - R5

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier d'évaluation environnementale en précisant les techniques d'assainissement des terrains concernés par les futures urbanisations, particulièrement dans les zones concernées par la remontée de nappe phréatique. Elle recommande de revoir le projet de modification n° 5 dans le cas où les capacités des sols et les techniques disponibles s'avèreraient inadaptées pour éviter ou réduire significativement les impacts potentiels de ces projets d'urbanisation.

-> Bayeux Intercom : rappelle que la modification vient compléter (et non recommencer) l'état initial qui est détaillé dans le dossier initial (et qui n'a pas structurellement changé depuis). La prise en compte de l'affleurement des nappes phréatiques sera précisée entant que de besoin.

#### - R6

L'autorité environnementale recommande de justifier le maintien de près de 92 ha en zone 2AU dont l'urbanisation serait reportée après 2030, au regard de l'objectif zéro artificialisation nette des sols à l'échéance 2050. Elle recommande également de reconsidérer à la hausse les faibles densités de 10 à 12 logements par hectare prévues dans certains secteurs du PLUi modifié. Elle recommande enfin d'approfondir l'examen de solutions de substitution raisonnables pour préserver de l'urbanisation les secteurs offrant des sols à fortes potentialités agricoles.

-> Bayeux Intercom : rappelle qu'une révision du projet d'urbanisation du PLUi ne peut être traitée dans le cadre d'une procédure de modification, d'autant que les questions sont posées pour la période 2031-2040. Ce sera fait lors de la révision du PLUi (après l'évaluation à 6 ans du document).

#### - R7

L'autorité environnementale recommande de mieux protéger les zones humides en interdisant leur affouillement, drainage, assèchement et exhaussement sur tout le territoire, y compris en zone agricole. Elle recommande de conduire une étude zone humide sur les secteurs potentiellement concernés par des zones humides, notamment celui situé sur la commune de Cussy.

-> Bayeux Intercom : Rappelle d'une part que l'article L151-23 du CU fixe une possibilité et non une obligation, d'autre part que le PLUi applique le SAGE et ne saurait interdire à priori et totalement, la destruction de zone humide, celle-ci devant rester possible exceptionnellement en fonction de la nature du projet et du contexte.

Il est rappelé par ailleurs que le PLUi ne s'applique pas aux travaux agricoles, et que son règlement prévoit dès à présent la réglementation des affouillements, et plus globalement de la réalisation d'études de zones humides dans les zones 2AU, A et N.

Ainsi la présente réglementation prend en compte sur le fond les zones humides, pour en assurer une protection la plus large possible (voir règlement du PLUi). Les choix de représentation seront revus lors de la révision du PLUi. Les études de zones humides sur le Stecal Bayeux Aventure devront être réalisées pour le PA ; les OAP seront complétées.

#### - R8

**L'autorité environnementale recommande d'étendre l'évaluation des incidences Natura 2000 à trois autres sites localisés à l'aval hydrographique du territoire.**

-> Bayeux Intercom : Le dossier sera complété (voir remarques précédentes sur la gestion de l'eau et de l'assainissement).

#### - R9

**L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale du projet de PLUi modifié par des inventaires de diagnostic écologique complémentaires. Elle recommande également de procéder à un inventaire faune-flore des secteurs d'ouverture à l'urbanisation future les plus sensibles dès à présent.**

-> Bayeux Intercom : Le dossier sera complété avec les études en cours (et qui seront nécessaires au dossier d'autorisation d'urbanisme).

#### - R10

**L'autorité environnementale recommande de déployer des mesures beaucoup plus ambitieuses en matière de sobriété et de performance énergétique du bâti, de développement des énergies renouvelables et d'urbanisme bioclimatique afin d'inscrire résolument le territoire intercommunal dans la trajectoire nationale de réduction des gaz à effet de serre et d'adaptation au changement climatique.**

-> Bayeux Intercom : La modification du PLUi n'est pas la procédure adéquate pour réinscrire les objectifs de la collectivité sur ce thème. Le PLUi sera complété lors de sa révision. On soulignera par ailleurs qu'il n'est pas dans le périmètre de compétence d'une autorisation d'urbanisme de préciser le bio-sourçage des matériaux et que la RE2020 s'applique aux constructions.

- R11

L'autorité environnementale recommande, sur les secteurs ouverts à l'urbanisation les plus concernés, d'évaluer la nature et l'ampleur actuelle et future des pollutions atmosphériques et sonores auxquelles seront exposées les populations, par référence aux risques sanitaires qu'une telle exposition peut générer d'après les valeurs recommandées par l'Organisation mondiale de la santé, ainsi que l'incidence des choix d'aménagement réalisés, afin de proposer des mesures d'évitement et de réduction adaptées. L'autorité environnementale recommande de procéder de même sur les sites susceptibles de comporter des sols pollués.

-> Bayeux Intercom : La thématique est largement prise en compte dans le PLUi, par exemple en ce qui concerne le radon ou le bruit (voir le dossier d'élaboration du PLUi et non seulement le dossier de modification qui le complète). Pour Saint Martin des Entrées c'est une zone d'activités qui est autorisée et la réglementation sur la prise en compte du bruit s'y applique.

Commentaire du commissaire enquêteur

*Je prends acte des recommandations de l'autorité environnementale. Et je prends en compte les réponses du maître d'ouvrage en incluant les compléments qu'il propose pour compléter le dossier.*

## 2.4 Recommandations de la DDTM

Préfet du Calvados :

Avis Favorable émis pour la modification N°5 avec la demande suivante :

« En vue de clarifier la cohérence du PLUi modifié avec le PLH approuvé en septembre 2023. Je vous invite à compléter le tableau de la répartition prévisionnelle des logements par l'incidence des différentes modifications sur ce prévisionnel. »

Recommandations de la DDTM :

### 1) Gestion économe de l'espace

La notice de présentation détaille bien un argumentaire justifiant de la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation immédiate une zone d'activités sur Saint-Martin-des-Entrées, le potentiel mobilisable dans les zones existantes étant insuffisant (étude de densification de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme).

Conformément à la demande de l'État, la notice de présentation intègre bien une démonstration relative à l'inscription de Bayeux Intercom dans une trajectoire de sobriété foncière (zéro artificialisation nette).

Les effets de cette modification ne semblent pas mettre en péril l'objectif qui sera attribué à Bayeux Intercom pour la décennie 2021-2030, à l'aune des données aujourd'hui disponibles et sans présager de la territorialisation qui sera in fine décidée par le SRADET normand modifié et le SCoT Bessin révisé pour le territoire intercommunal.

Le projet de modification instaure bien un échéancier d'ouverture à l'urbanisation sur l'ensemble des zones à urbaniser (article L.151-6-1 du code de l'urbanisme).

-> Bayeux Intercom : Sans commentaires

## 2) Cohérence entre les modifications apportées au PLUi et le PLH

Les modifications apportées au PLUi ont une incidence sur le nombre de logements à produire :

- la restructuration urbaine au Nord du by-pass, passage d'un classement en 1AUGc (dédié au logement) à une zone UEc (Activité commerce), modification de l'OAP 37, implique une diminution du nombre de logements à créer sur Bayeux (estimé à 30 logements en moins environ) ;
- la réhabilitation de l'ancien séminaire de Sommervieu (estimé à environ 60 logements en plus) ;
- la modification de l'OAP 38 permet la création de logements sur Bayeux (nombre de logements en plus non-estimé à ce stade) ;
- l'échéancier ajouté au PLUi reporte un certain nombre d'opérations, dont certaines au-delà de l'enveloppe de temps du PLH approuvé en septembre 2023. Cette nouvelle proposition a des incidences sur la répartition des logements suivant leur localisation qu'il convient d'évaluer.

Une synthèse de ces éléments suivant la temporalité du PLH permettrait de clarifier et de justifier la compatibilité de la modification n°5 du PLUi avec le PLH. Le tableau de la répartition prévisionnelle des logements (extrait du document d'orientation page 22) pourrait être complété par l'incidence des différentes modifications sur ce prévisionnel.

-> Bayeux Intercom : La notice de présentation pourra être complétée avec le décompte des logements prévisionnels par phase.

## 3) Cohérence avec la modification n°3 - zones Ue

La modification n°3 a notamment permis d'ouvrir une zone 2AU à l'urbanisation sur la commune de Saint-Vigor le Grand compte tenu de l'absence d'autre zone disponible pour recevoir de grands commerces.

Dans le cadre de la restructuration au Nord du by-pass, la présente modification rétablit une zone Ue pouvant accueillir de grands commerces. Ainsi, dans le cadre du projet de déplacement de l'enseigne

« la maison.fr » du centre-ville pour permettre la création d'un nouveau quartier d'habitat, il conviendrait de préciser pour quels motifs cette enseigne ne peut pas s'implanter sur cette zone Ue.

-> Bayeux Intercom : le projet de déplacement de « la maison.fr » et le possible déplacement des activités encore présentes sur le site Nord du by-pass ne s'inscrivent pas dans les mêmes temporalités.

## 4) OAP 40 réhabilitation du séminaire de Sommervieu

Lors de l'élaboration du PLUi, Sommervieu a été défini comme un pôle directement rattaché à Bayeux, et traité comme un quartier excentré de Bayeux. Or, comme mentionné lors de l'élaboration du PLUi et afin d'être cohérent avec la qualification de Sommervieu dans l'armature urbaine et les objectifs du PADD, la réalisation de liaisons douces entre Bayeux et Sommervieu est une nécessité pour le développement de l'offre de logements sur ce pôle. Dans ce cadre, le projet de modification pourrait indiquer que les emplacements réservés prévus à cet effet seront mobilisés avant la livraison des logements issus de la réhabilitation du séminaire.

En ce qui concerne la perméabilité des zones de stationnement, le rappel de la définition de la surface du parking (incluant les voies de desserte) et du seuil législatif minimal de 50 % de surface de parking perméable pourra utilement être rappelé pour faciliter la prise en compte des textes réglementaires par le porteur de projet.

-> Bayeux Intercom : Il pourra être fait mention du schéma élaboré sur le territoire de Bayeux Intercom, qui précise les aménagements à destination des vélos, qui seront réalisés sur le territoire et qui permettront de rejoindre Sommervieu au pôle centre de Bayeux.  
Concernant le stationnement l'information sera transmise au porteur de projet.

## 5) Cussy Ferme de Rabodance — Baveux aventure

L'OAP ZT 02 visant à permettre de régulariser la situation du parc devra préciser la notion de réversibilité préconisée par l'OAP, en particulier pour les éventuelles nouvelles installations

-> Bayeux Intercom : des éléments pourront être précisés dans les OAP.

## 6) Secteurs d'information sur les sols

Le territoire de la communauté de communes de Bayeux Intercom est concerné par deux secteurs d'information sur les sols, sur la commune de Bayeux :

- SIS n° SSPO400832 relatif au site « SOGEA Nord Ouest TP »

- SIS n° SSPO007146 relatif au site « LCL Crédit Lyonnais »

Ces informations doivent être mentionnées dans le document de planification. Le détail des fiches d'information est consultable sur le site internet <http://www.georisques.gouv.fr>. L'arrêté préfectoral est joint à cette annexe.

-> Bayeux Intercom : Le document d'urbanisme sera complété des informations relatives aux secteurs d'information de sols.

### Commentaire du commissaire enquêteur

*Je prends acte des recommandations de la DDTM complétée par la demande de la préfecture. Et je prends en compte les réponses du maître d'ouvrage en incluant les compléments qu'il propose pour compléter le dossier ; aussi je souhaite que dans les réponses avec les modifications ou les évolutions retenus par le pétitionnaire, le verbe conjugué « pourra » soit de fait, remplacé par le verbe « sera ».*

## 2.5 Avis des personnes publiques associées et des communes

### 2.5.1 Avis de la CDPENAF

La CDPENAF émet 3 avis, dont 2 favorables (dont un sous réserve) et un défavorable :

- avis favorable pour l'urbanisation des zones 2AU sur les communes de Sommervieu et l'OAP41 de Vaucelles.

-> Bayeux Intercom : prend acte de l'avis favorable de la CDPENAF

- avis défavorable pour l'ouverture à l'urbanisation sur Saint Martin de Entrées de la nouvelle zone d'activités des Longchamps.

-> Bayeux Intercom : L'ensemble des partenaires (état, professionnels du monde agricole, etc...) a validé la localisation du secteur lors de l'approbation du PLUi (01/2020). Ce choix se justifie pour des raisons de maintien d'une ceinture verte non urbanisée autour de la ville de Bayeux. Prolonger l'urbanisation le long de la RD 613 allait à l'encontre des objectifs de limitation de l'étalement

urbain. Les choix d'urbanisation ont été réalisés de façon à réduire au maximum les impacts sur les espaces agricoles structurants.

- avis favorable pour un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) de 6,5ha à Cussy. La réserve est de définir un critère d'implantation pour ce STECAL.

-> Bayeux Intercom : précision du critère d'implantation.

Commentaire du commissaire enquêteur

*Je prends acte de l'avis favorable avec réserve de la CDPENAF pour le STECAL et je prends en compte la réponse de Bayeux Intercom qui précisera les critères d'implantation.*

*Je prends acte pour les réponses de Bayeux Intercom à l'avis favorable et à l'avis défavorable qui pourra être complété.*

### 2.5.2 Avis du comité régional de conchyliculture

Le CR Conchyliculture Normandie-Mer n'a pas de remarques à formuler.

### 2.5.3 Avis de la CCI Caen Normandie

La CCI Caen Normandie émet un avis favorable sur l'ensemble de la modification n°5 du PLUi de Bayeux Intercom.

### 2.5.4 Avis de la chambre d'agriculture du Calvados

La Chambre d'agriculture du Calvados émet :

- un avis favorable pour l'urbanisation sur Saint Martin de Entrées avec la nouvelle zone d'activités des Longchamps.

-> Bayeux Intercom : pas de commentaire

-une réserve qui porte sur l'OAP41 de Vaucelles. L'ouverture à l'urbanisation d'un terrain de 1,5ha « passage de 2AU à 1AU pour la construction de nouveaux logements » n'est jamais justifiée dans le dossier, au regard des besoins en logements identifiés actuellement sur ce secteur.

-> Bayeux Intercom : le projet met en œuvre le PLH qui organise et justifie à son échelle les programmations et ouvertures à l'urbanisation sur Bayeux Intercom, sans reprendre le détail. Cette mise en œuvre a été validée par les avis favorables de la CDPENAF et des services de l'état. Et pour les impacts et les éventuelles compensations, des échanges seront engagés auprès de agriculteurs par les porteurs de projets.

Commentaire du commissaire enquêteur

*Je prends acte de la réserve pour l'OAP41 et sur les impacts engendrés par la suppression de terres agricole et je prends acte de la réponse de Bayeux Intercom. Je n'ai pas de commentaire complémentaire à faire.*

### 2.5.5 Avis du département du Calvados

Le département du Calvados émet :

- un avis favorable après prise en compte des considérant suivants.

Le point 3-1 : Saint Martin des Entrées -> extension de la zone d'activités des Longchamps.

« ... Il conviendrait de prévoir une seconde desserte pour une meilleure fluidité, notamment en cas d'accident ou de travaux sur cette voie unique. »

Le point 3-2 : Sommervieu -> réhabilitation de l'ancien séminaire.

« ... il convient d'adapter l'OAP13 car le nouvel accès à créer à l'Ouest a vocation à être l'accès principal pour les véhicules, aussi bien en entrée qu'en sortie de l'opération. Il s'agit donc d'un accès à double sens. L'accès monumental existant, quant à lui, doit bien être restreint à un accès en entrée uniquement. »

Le point 3-3 : Vaucelles -> extension du village.

« ... Il serait toutefois nécessaire d'indiquer une sortie potentielle de secours sur la voie communale au Nord en cas de fermeture de l'accès principal. »

Le point 4-1 : Saint Vigor le Grand au Nord du by-pass -> changement de destination de terrains.

« ... il convient de rappeler que le département devra obligatoirement être consulté en amont, pour la desserte de ce quartier, notamment depuis la RD 516.

Le point 4-5 : Cussy -> développement de l'entreprise « Bayeux aventure. »

« .... Si la fréquentation augmente, il conviendra pour la commune d'étudier un possible élargissement de la voie communale servant de desserte principale du site depuis la RD 613, la RD 210 n'étant pas destinée à absorber un trafic important. »

Le point 4-7 : Port en Bessin -> mention du département à l'origine du projet de bateau restaurant.

« ... Ce n'est pas le cas. Cette mention doit donc être retirée. »

Le point 4-8 : Saint Martin des Entrées -> secteur UEd, centralité commerciale.

« ... Il conviendra de veiller à ce que les zones de stationnement liées à ces opérations commerciales ne soient situées trop proches du carrefour situé à proximité de l'échangeur, au Sud. Une distance de l'ordre 25 à 30 m comme l'existant semble nécessaire pour éviter de manœuvrer dans la zone du carrefour... »

Commentaire du commissaire enquêteur

*Je prends acte. Voir questions 3&4, page 27*

### 2.5.6 Avis de Ter Bessin

Ter Bessin émet un avis favorable avec la recommandation suivante.

Préciser les objectifs de programmation de logements fixé à l'échéancier selon l'armature urbaine du SCOT, déclinée dans le PLUi, en application de la prescription 37, notamment pour la phase 1 (2020/2029).

Commentaire du commissaire enquêteur

*Je prends acte sans commentaire.*

## LES MESURES EVITER, REDUIRE, COMPENSER

### 2.6 L'approche ERC pour la définition du projet

Le projet de modification n°5 du PLUi de Bayeux Intercom proposé par la maître d'ouvrage intervient dans le champ du SCoT du Bessin. Le projet intègre et veut s'inscrire dans la trajectoire « ZAN 2050 ».

En effet les éléments donnés sur cette trajectoire ZAN 2050 reste encore à clarifier pour la mise en application cohérente et généralisée au niveau régional. Le SRADET intégrant « la zéro artificialisation nette » est toujours en cours d'élaboration. Pour néanmoins pouvoir continuer à s'organiser la Communauté de Communes de Bayeux Intercom a décidé de s'appuyer sur les éléments de base de la loi. À savoir réduction de l'artificialisation des surfaces naturelles de 50% entre 2021 et 2031 en rapport avec les surfaces artificialisées entre 2011 et 2020, voire entre 2001 et 2020 (la surface totale étant divisée par deux) tel que le propose le demandeur.

L'approche cartographique pour évaluer les consommations antérieures donne une surface consommée de 175ha entre 2011 et 2020, et de 374ha entre 2001 et 2020 (moyenne de 187ha). Pour la décennie 2021-2030, la CC Bayeux Intercom a donc décidé d'envisager une consommation maximale de 90ha afin de s'inscrire dans la trajectoire ZAN 2050.

### 2.7 Les mesures d'accompagnement ERC et les mesures compensatoires

#### 2.7.1 Ouverture à l'urbanisation de zones 2AU

La démarche ERC :

- pour le secteur de la zone d'activité des Longchamps, elle revient à compenser l'extension de l'urbanisation par un accompagnement paysager dans les OAP.
- pour le secteur de l'ancien séminaire, elle revient à éviter l'étalement urbain en réhabilitant en logements un bâti ancien. Les explorations indiquent l'absence de zones humides.

- pour Vaucelles, elle revient à rappeler dans le règlement, les mesures prises pour éviter les nuisances sonores et adapter les infrastructures à l'affleurement de la nappe. Pour compenser la suppression d'une prairie, le maillage bocager est conforté sur le pourtour du futur quartier. Les explorations indiquent l'absence de zone humides.
- pour le STECAL de Cussy, il est prévu des mesures d'évitement par la modification du périmètre constructible, la protection de la mare et la préservation des zones humides. La réduction au seul périmètre constructible permet de le garder à l'écart du village et de ne pas artificialiser plus cet espace. Enfin des mesures de renforcement du maillage bocager en lisière du site sont prises.

Commentaire du commissaire enquêteur

*Je prends acte des mesures ERC proposé par le demandeur. Les mesures compensatoires devront faire l'objet d'une analyse et d'une négociation lors des projets de réalisation sur les zones concernées.*

### 3 LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

#### 3.1 Mise à disposition des dossiers d'enquête et des registres

##### Mise à disposition des dossiers

Pendant la durée de l'enquête du lundi 25 mars à 9h00 au vendredi 26 avril 2024 à 17h00, les dossiers de l'enquête ont été mis à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture

Sur support papier :

- CC Bayeux Intercom, le siège de l'enquête.
- Mairie de Bayeux.
- Mairie de Sommervieu.
- Mairie de Cussy.
- Mairie de Saint Vigor le Grand.
- Mairie de Port en Bessin

Sur support électronique :

- Via le site de la société Registre-Numérique. (incluant le courriel)

<https://www.registre-numerique.fr/modif5-plui-bayeux>

- à la communauté de communes de Bayeux Intercom via le site <https://www.bayeux-intercom.fr>

Toute personne peut sur sa demande et à ses frais obtenir communication des dossiers d'enquêtes auprès de la CC de Bayeux Intercom.

### Mise à disposition des registres

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu déposer ses observations et propositions :

- Par écrit, sur les registres physiques d'enquête, à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, registres mis à disposition dans les mêmes lieux que les dossiers.
- Sur support électronique précisé au § précédent.

### **3.2 Publicité de l'enquête**

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

1<sup>ère</sup> parution : Ouest France le 7 mars 2024 - La Renaissance le Bessin le 7 mars 2024.

2<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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.

### **3.3 Permanences et clôture de l'enquête**

Sept permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur

Les 7 permanences se sont déroulées normalement et dans de bonnes conditions d'accueil du public.

Les visites :

- Permanence du Lundi 25 mars (CC Bayeux Intercom) :

Visite de Monsieur Manuel de Almeida avec une demande de modification de la nomenclature d'une petite parcelle de terrain, pour la mise en place d'une pompe à chaleur en lieu et place d'une cuve à produit pétroliers.

Visite de Monsieur Lecourt de Bayeux, pour le dossier de Monsieur Lebourgeois de Port en Bessin.

Permanence du jeudi 28 mars (Bayeux) :

Visite de Madame Francine Jeanne pour une prise de connaissance du projet sur Cussy.

Visite de Monsieur Lecourt pour le dossier de M Lebourgeois --> comparaison avec un terrain qui a changé de nomenclature 2AU vers 1AU au niveau du golf de Port en Bessin.

Permanence du mardi 2 avril 2024 (Sommervieu) :

Visite de Monsieur Lecourt pour le dossier de M Lebourgeois --> comparaison avec le terrain qui a changé de nomenclature, 2AU vers 1AU sur Sommervieu.

Permanence du mardi 9 avril 2024 (Cussy) :

Visite de Monsieur Lecourt pour le dossier de M Lebourgeois --> comparaison avec le terrain qui a changé de nomenclature, 2AU en 1AU sur Vaucelles.

Permanence du Samedi 13 avril 2024 (Saint Vigor le Grand) :

Visite de Monsieur Lecourt pour le dossier de Monsieur Lebourgeois.

Visite de Mme et M Gourdon Frédéric, demandent de reconnaître comme leur propriété le chemin rural non borné et non utilisé comme chemin depuis plus de trente ans (chemin Nord- Sud à l'Est de leur propriété). Ils précisent par ailleurs que les parcelles secteur OA O182-0441-0463 sont leurs propriétés et donc privées (parcelles leurs permettant d'accéder à leur habitation). « *Déjà prévu* »

Permanence du mercredi 24 avril 2024 (Port en Bessin) :

Visite de Mme Lecarpentier pour présenter sa demande de changement de destination d'un bâtiment de corps de ferme, pour une transformation en habitation.

Visite de M Lebourgeois accompagné de M Lecourt et remise de la première partie de son dossier, pour justifier de son point de vue, la non satisfaction de sa demande de passage de son terrain situé sur la pente Ouest de Port en Bessin, de 2AU en 1AU.

Visite de Mme & M Gourdon pour une remise de leur dossier. Ils me précisent qu'une action en contentieux est en cours avec la mairie de Vaux sur Seulles.

Permanence du vendredi 26 avril 2024 (CC 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 Monsieur Lebourgeois.

Visite de 2 personnes souhaitant avoir une simple information sur l'OAP 38 « *Projet plateau de l'Aure* ».

Les registres d'enquête publique ont été remis au commissaire enquêteur, le 29 avril par Mme Freulon de Bayeux Intercom.

Courrier : Aucune contribution

Courriel : Aucune contribution

Registre électronique : 3 contributions

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. Les registres physiques ont fait l'objet de 17 visites, 6 contributions et 3 dépôts de dossiers. Ils ont été clos à 17h00.

L'accueil que j'ai reçu de la part des élus et des personnels communautaires et municipaux a été de qualité.

*Commentaire du commissaire enquêteur*

*Je considère que les moyens de consultation des dossiers mis à la disposition du public, sous formes papier et dématérialisée, sont conformes et suffisants pour la bonne information du public et pour ses possibilités d'expression. Le*

*public en physique a pu correctement s'exprimer dans de bonnes conditions d'accueil.*

## 4 ANALYSE DES CONTRIBUTIONS

### 4.1 Procès-verbal de fin d'enquête

Le 2 mai 2024, le commissaire enquêteur s'est rendu à la communauté de communes de Bayeux Intercom, pour remettre le PV de fin d'enquête au représentant délégué de la CC de Bayeux Intercom, Monsieur Demoulins, Vice-président à l'urbanisme.

Le Procès-verbal comporte, le bilan de l'enquête, la copie du texte intégral des observations et contributions déposés sur le registre physique, l'original des dossiers déposés, et les commentaires et questions du commissaire enquêteur.

Pour Information, ce PV comprend 5 pages, et 1 annexes de 10 pages.

### Observations et commentaires du public (registres physique et électronique) & réponses du demandeur.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Noms des personnes                                                | Réponses Bayeux Intercom                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Observation n°1</u><br>Souhait du remplacement d'un système de chauffage au fioul par une géothermie, avec dépôt de la cuve fioul. Pour cette opération le demandeur souhaite une modification du zonage Nh avec une surface réduite au minimum.<br>Souhait de rencontrer M le vice-président chargé de l'urbanisme pour lui exposer son projet. | Monsieur de Almeida<br>de<br>Moulin-Pont-Roch.<br>Saint Loup Hors | La zone Nh ne peut être étendue sur une zone Np justifiée par une zone inondable.                                                                                                                                                                                 |
| <u>Observation n°2</u><br>Récemment arrivée sur la ferme (mi 2023), la demanderesse souhaite effectuer la rénovation d'un bâtiment ancien et le transformer en habitat (à étoiler). Elle souhaite aussi supprimer 2 anciens bâtiments amiantés.<br>Dépôt d'un dossier                                                                               | Madame Lecarpentier<br>de<br>Ferme des Monts à Longues sur mer    | Au vu des éléments déposés dans le registre d'enquête publique (description des biens et photos), de l'étoilage déjà existant au PLUi sur plusieurs bâtiments de l'ancien corps de ferme, et de l'analyse du site, une étoile rouge supplémentaire sera inscrite. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p align="center"><u>Observation n°3</u></p> <p>OAP17.</p> <p>Souhaitent conserver la continuité sur leur chemin d'accès principal à leur ferme (y compris la traversée du « chemin communal »).</p> <p>Conteste l'appellation « chemin communal » par la mairie et revendique l'appellation à l'origine de « chemin rural ». Une action en usucapion est en cours pour revendiquer la propriété de ce chemin.</p> <p align="right">Dépôt d'un dossier</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Madame et Monsieur Gourdon de Vaux sur Seulles</p>                     | <p>Bayeux Intercom prend note de la remarque.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p align="center"><u>Observation n°4</u></p> <p>Le demandeur souhaite avoir les motifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- du silence observé par Bayeux Intercom sur ses demandes de concertation, quant à l'étude du reclassement du terrain en 1AU.</li> <li>- du refus d'inclure sa demande de reclassement dans la modification 5.</li> </ul> <p>Demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le retrait des dires inexacts que la collectivité apporte dans le bilan de la concertation publique, à sa demande de reclassement dans le dossier de modification 5 du PLUi.</li> <li>- d'inclure le reclassement du terrain en 1AU, tel qu'il était dans le PLU communal de 2006 dans la modification n°5 en cours d'élaboration.</li> </ul> <p align="right">Dépôt d'un dossier</p> | <p>Monsieur Lebourgeois de Port en Bessin assisté de Monsieur Lecourt</p> | <p>Pour rappel, les zones 2AU sont des zones à urbaniser insuffisamment desservies qui n'ont pas vocation à être aménagées à court terme. Elles peuvent évoluer vers un classement en 1AU par voie de modification du PLUi, afin de permettre leur ouverture à l'urbanisation. Celle-ci n'a rien d'automatique et ne relève pas de la simple volonté des propriétaires, mais de critères techniques et stratégiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- projet de territoire porté par la collectivité, tenant compte des besoins en logements et des priorités de développement à l'échelle du territoire (échancier d'ouverture à l'urbanisation), tels que prévus dans les documents de références comme le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et le Programme Local de l'Habitat,</li> <li>- desserte suffisante par les réseaux et voirie au droit de la zone</li> <li>- élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation</li> <li>- appréciation effective des risques identifiés dans les documents et cartographies de référence, notamment la compatibilité de la nature des sols avec un projet d'aménagement.</li> </ul> <p>Comme il a pu l'être rappelé lors des différents échanges écrits ou présents depuis 2020, dont le dernier date du 15 février 2024, la parcelle concernée pour laquelle une ouverture à l'urbanisation est sollicitée ne répond pas aujourd'hui à l'ensemble de ces critères.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>Observation n°5</u></p> <p>Demande d'étoilage complémentaire sur d'anciens bâtiments agricoles du parc de loisirs de Bayeux Aventure.</p>                                                                                                                                                                                                                                | <p>Monsieur Charles Henry de Cussy</p>                  | <p>Le projet de modification 5 du PLUi de Bayeux Intercom comprend l'ajustement du périmètre des secteurs qui couvrent le parc de Loisirs. Il prévoit l'étoilage de 6 bâtiments, dont un hangar agricole.</p> <p>Il est demandé de permettre le changement de destination sur un bâtiment supplémentaire.</p> <p>Au vu des éléments déposés dans le registre d'enquête publique (description des biens et photos) et analyse du site, il sera proposé de donner une suite favorable à la demande et d'inscrire une étoile rouge sur le bâtiment visé.</p> |
| <p><u>Observation n°6</u></p> <p>Attire l'attention concernant l'accessibilité du potentiel hôtel en secteur 2 (OAP 38) sur la ville de Saint Vigor Le Grand. Vu la dangerosité actuelle du chemin de la Rivière, ne semble pas opportun d'augmenter le trafic à cet endroit. Une branche du carrefour giratoire sur le Bypass peut permettre cet accès en toute sécurité.</p> | <p>Monsieur Jérôme Maloisel De Saint Vigor le Grand</p> | <p>Bayeux Intercom prend note de la remarque</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><u>Observation n°7</u></p> <p>Note l'absence de règle écrite sur l'espace dit "non aedificandi" au sein de la zone UT, alors qu'il en existe une en zone UE. Demande de compléter le règlement afin de faciliter la compréhension et la mise en œuvre des dispositions réglementaires (graphiques et écrites) sur cet espace.</p>                                           | <p>Madame Émilie Chauvin</p>                            | <p>Les précisions réglementaires seront être apportées afin de clarifier les constructions, aménagements et installations interdits et autorisés sous conditions dans ce secteur.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

Commentaire du commissaire enquêteur

*Je prends acte des réponses du demandeur. Pour compléter ses réponses, Bayeux Intercom m'a précisé :*

*d'une part pour l'observation n°1 de M de Almeida ; il conviendrait de monter un dossier détaillant le lieu d'implantation précis demandé pour son installation géothermique, et de le présenter en premier lieu à la mairie de Saint Loup Hors.*

*d'autre part pour l'observation n°4 ; un complément d'information est aussi nécessaire à partir du PPR en cours d'élaboration.*

## **Observations et questions du commissaire enquêteur**

### Question 1 : (dossier Lebourgeois)

Il m'apparaît après avoir analysé les revendications du demandeur, et avoir complété mon information, que la demande de M Lebourgeois, du passage de 2AU en 1AU de son terrain sur le coteau Ouest de Port en Bessin, mérite une réponse très claire, détaillée et étayée de la communauté de commune de Bayeux Intercom.

Réponse du demandeur : Réponse identique à la réponse de l'observation n°4 dans le tableau ci-dessus, complétée dans le commentaire du commissaire enquêteur.

### Question 2 : (suite à la remarque de la CDPENAF « ...zone 2AU à Saint Martin des Entrées... »).

Le devenir de cette zone, bien que projetée à la mise en œuvre du PLUi en 2020, génère un appendice pour les travaux des agriculteurs sur les terrains le jouxtant. Ne peut-il être réabordé avec une approche moins pénalisante pour l'activité des agriculteurs.

Réponse du demandeur : Pas de complément de réponse par rapport à la réponse du & 2-5-1

#### *Commentaire du commissaire enquêteur*

*Je prends acte. Sans commentaire.*

Question 3 : (suite à la remarque du conseil général du Calvados « ...Cussy OAP ZT02...évolution du zonage, augmentation des surfaces concernées par les activités de loisirs et perspectives d'augmentation de la fréquentation... »).

Avec la perspective d'augmenter la fréquentation de son site, il conviendrait pour le demandeur de dimensionner et de traiter les besoins en stationnement des futurs utilisateurs.

### Question 4 : (OAP ZT02)

Une grande partie des terrains et futurs terrains retenus dans le projet sont considérés comme non artificialisés. Afin de respecter ce principe, le demandeur doit pouvoir démontrer d'une part la non artificialisation des terres occupées par le public, et d'autres part faire une étude technique de remise en état à terme assortie d'une évaluation des coûts de remise en état en zone non artificialisée.

Réponse du demandeur Q3&Q4 : Ces questions seront traitées par les études à réaliser par le pétitionnaire pour les autorisations d'urbanisme, dont les autorisations environnementales.

#### *Commentaire du commissaire enquêteur*

*Je prends acte des réponses du demandeur et je maintiens mes recommandations vis-à-vis du demandeur (questions 3&4)*

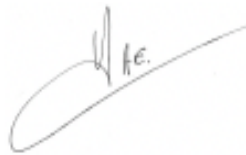
Je précise que durant l'enquête les différents partenaires de cette enquête ont été d'une parfaite disponibilité pour répondre à l'ensemble de mes interrogations, et de mon point de vue sans occulter une quelconque information.

**En conclusion, je considère comme globalement positif l'ensemble du déroulement de l'enquête.**

Fait le 24 mai 2024

Le commissaire enquêteur

Alain ESTÈVE

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. ESTÈVE', with a large, sweeping loop at the end.