

**Communauté de Communes  
BAYEUX INTERCOM**

-----

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Communautaire

Date de convocation : 20 juin 2024

Aujourd'hui vingt-sept juin deux mille vingt quatre

Le Conseil Communautaire de BAYEUX INTERCOM s'est réuni en séance publique à la Salle des Fêtes, Rue Saint-Martin à Subles, à dix-huit heures trente, après les convocations voulues par la loi, sous la présidence de M. Patrick GOMONT, Président.

**Etaient présents** : M. Patrick GOMONT, Président – M. Arnaud TANQUEREL – M. Loïc JAMIN – M. Jean-Marc DELORME – M. Didier BAREY (**Bayeux**) – Mme Marie-Claude SIMONET (**Guéron**) – M. Christophe VAN ROYE (**Port-en-Bessin-Huppain**) – Mme Mélanie LEPOULTIER (**Sommervieu**) – M. Benoît DEMOULINS (**Vaux-sur-Aure**) – M. Rémi FRANÇOISE (**Vienne-en-Bessin**).

M. Daniel AVOINE (**Arganchy**) – M. Christian VIEL (**Barbeville**) – Mme Christelle BASLEY – Mme Françoise JEAN-PIERRE – M. Patrick CREVEL – Mme Isa BOUDARD – Mme Sylvie CAYREL – Mme Béatrice CHATEL – M. Bertrand COLLET-MORIN – Mme Marie-Emmanuelle JOLIBOIS – M. Philippe LAULHÉ – Mme Monique PERIAUX – M. Eric PIOGER – Mme Agnès VALETTE – M. Richard BROUZES – M. Philippe CHAPRON (**Bayeux**) – M. Jackie FAUVEL (**Campigny**) – M. Jean OBLIN (**Cottun**) – Mme Catherine DOS SANTOS (**Cussy**) – M. Claude LEMIERE (**Ellon**) – M. Bruno RUSSEIL (**Esquay-sur-Seulles**) – M. Jérôme BERGER (**Juaye-Mondaye**) – M. André BLET (**Magny-en-Bessin**) – M. Patrice FOLLIOU (**Manvieux**) – M. Sébastien BERARD (**Nonant**) – Mme Huguette AUTIN (**Port-en-Bessin – Huppain**) – M. Gilbert MICHEL (**Ranchy**) – Monsieur Bernard KERMOAL (**Saint-Côme-de-Fresné**) – M. Samuel DUMAS (**Saint-Loup-Hors**) – M. Daniel COTIGNY – Mme Isabelle BACON – Mme Claudine GIRARD (**Saint-Vigor-le-Grand**) – M. Thierry DUBOSQ (**Subles**) – M. Gilles MOULIN (**Sully**) – M. Guillaume GAUTIER-LAIR (**Vaucelles**) – Mme Sylvie BOUST (**Vaux-sur-Seulles**).

**Pouvoirs** : Mme Christine CABON (**Bayeux**) donne pouvoir à M. Jean-Marc DELORME (**Bayeux**) – Mme Lydie POULET (**Bayeux**) donne pouvoir à Mme Françoise JEAN-PIERRE (**Bayeux**) – Mme Carine BION-HETET (**Bayeux**) donne pouvoir à M. Bertrand COLLET-MORIN (**Bayeux**) – M. David LEMARESQUIER (**Bayeux**) donne pouvoir à M. Arnaud TANQUEREL (**Bayeux**) – M. Jean LEPAULMIER (**Bayeux**) donne pouvoir à M. Didier BAREY (**Bayeux**) – M. Aurélien MARIE (**Bayeux**) donne pouvoir à M. Loïc JAMIN (**Bayeux**) – M. Dario PIZZUTO (**Bayeux**) donne pouvoir à M. Richard BROUZES (**Bayeux**) – M. Gilles ISABELLE (**Monceaux-en-Bessin**) donne pouvoir à M. Claude LEMIERE (**Ellon**) – M. Roger GUCCIARDI (**Ryes**) donne pouvoir à M. Philippe EDET (**Arromanches-les-Bains**) – M. Henry LEMAÎTRE (**Saint-Martin-des-Entrées**) donne pouvoir à M. Sébastien BERARD (**Nonant**) – M. Benoît FERRUT (**Saint-Vigor-le-Grand**) donne pouvoir à M. Patrick GOMONT (**Bayeux**) – Mme Nadège LEROSIER (**Sommervieu**) donne pouvoir à Mme Mélanie LEPOULTIER (**Guéron**) – M. Daniel CATTELAÏN (**Tracy-sur-Mer**) donne pouvoir à M. Patrice FOLLIOU (**Manvieux**).

**Absents excusés** : M. Fernand PORET (**Commes**) – Mme Sylvie GRANDMOUGIN (**Condé-sur-Seulles**).

**Absents excusés remplacés** : M. Christophe POITEVIN remplacé par Mme Véronique DAREAU (**Agy**) – M. Marcel BASTIDE remplacé par M. Philippe EDET (**Arromanches-les-Bains**) – M. Gérard ICHMOUKAMETOFF remplacé par M. Christophe COQUEL (**Chouain**) – M. Yves LE GUILLOIS remplacé par M. Pascal GOUENARD (**Le Manoir**) – M. Roland TIRARD remplacé par M. Frédéric SOMMIER (**Longues-sur-Mer**).

**Absents** : Mme Agnès FURON (**Bayeux**) – M. Philippe ISABELLE (**Port-en-Bessin – Huppain**).

**Secrétaire de séance** : M. Thierry DUBOSQ  
**Secrétaire auxiliaire** : M. Erwan GOUEDARD

-----  
N° 21

**OBJET** : Aménagement du Territoire et Politique de l'Habitat – Modification de droit commun n° 5 du PLUi de Bayeux Intercom.

Le Plan Local d'Urbanisme de Bayeux Intercom a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 30 janvier 2020.

Une procédure de modification de droit commun du document d'urbanisme a été engagée par arrêté n° 2023-15 en date du 19 juin 2023, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme. Cette modification a pour but de procéder à certaines évolutions du PLUi, concernant notamment :

- D'ajouter des emplacements réservés et d'en supprimer
- D'étendre des STECAL
- D'inscrire des bâtiments à protéger (patrimoine) au zonage
- D'ajuster le règlement graphique et le règlement écrit pour une meilleure application des règles
- D'ajuster le règlement graphique à certaines réalités de terrain non connues lors de l'approbation du PLUi
- De mettre en compatibilité le PLUi avec les orientations du Programme Local de l'Habitat de Bayeux intercom
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUe pour accueil d'activités économiques
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU pour de l'habitat
- De modifier la vocation et le zonage d'une zone 2AUt qui n'a plus de vocation touristique, pour faciliter la réhabilitation du bâti existant dans cette zone,
- D'étoiler des bâtiments en zone agricole ou naturelle pour permettre leur changement de destination
- De créer des OAP pour encadrer l'évolution de l'urbanisation sur certains secteurs etc...

Une enquête publique portant sur la modification du PLUi de Bayeux Intercom a eu lieu du 25 mars au 26 avril 2024, selon les formes légales.

Les personnes publiques consultées ont reçu le dossier de modification et les personnes publiques suivantes ont répondu :

- La chambre de commerce et d'industrie, par courrier en date du 19 décembre 2023, a émis un avis favorable au projet,
- La commission départementale de protection des espaces naturels et agricoles (CDPENAF), a émis, lors de sa réunion du 11 janvier 2024, un avis favorable concernant les projets d'ouverture des zones 2AU de Vaucelles et 2AUt de Sommervieu, un avis favorable sous réserves sur le projet de STECAL à Cussy pour l'accueil de Bayeux Aventures et un avis défavorable sur le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe de Saint-Martin-des-Entrées.
- La section régionale de conchyliculture, par courrier en date du 14 décembre 2023, n'a pas émis de remarques particulière sur le projet,
- La chambre d'agriculture, par courrier en date du 6 février 2024, a émis un avis favorable sous réserve de compléter la justification relative à l'ouverture de la zone 2AU de Vaucelles,
- Le syndicat mixte du SCOT Ter Bessin, par délibération en date du 9 avril 2024, a émis un avis favorable, avec une recommandation,
- Le Conseil Départemental, par courrier en date 29 mars 2024, a émis un avis favorable avec quelques remarques (*demande son association sur les projets d'aménagements bordant la voirie départementale*),
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer, par courrier en date du 11 mars 2024, a émis un avis favorable,
- La mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe), lors de sa séance en date du 7 mars 2024, a émis un certain nombre d'observations relatives à la prise en compte des enjeux environnementaux du territoire, de la ressource en eau, des nuisances, pollutions dans les projets d'aménagement,
- La commune de Sommervieu, par délibération en date du 7 février 2024, a émis un avis favorable au projet,
- La commune de Vaux-sur-Seulles, par courriel en date du 29 janvier 2024, demande à ce que, pour une meilleure lisibilité des principes d'aménagement de l'OAP 17, une correction soit faite sur la planche 4 de l'OAP p.50 en supprimant le tracé du chemin privé du plan des « liaisons douces à organiser dans les zones d'habitation future » (identifiée sur l'OAP 17).

Suite à ces avis, la notice de présentation de la modification n°5 a été complétée pour préciser :

- la compatibilité de l'OAP échancier d'ouverture à l'urbanisation avec le PLH en précisant dans le tableau de présentation de la programmation des différentes opérations, le nombre de logements réalisés et l'articulation avec l'armature du SCOT Bessin,

Articulation de la méthode d'analyse de la consommation des espaces avec le SRADDET approuvé (mai 2024)

- la capacité du territoire à accueillir les différents projets portés par la modification 5, au regard de ses ressources en eau.

L'OAP 41 de Vaucelles sera complétée pour indiquer une sortie potentielle de secours du futur quartier.

Les annexes documentaires seront complétées pour intégrer l'arrêté préfectoral d'identification des SIS (secteurs d'information des sols)

L'enquête publique s'est tenue du 25 mars au 26 avril 2024 et près d'une dizaine d'observations ont été déposées par le public pendant la durée de celle-ci.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet, assorti d'une recommandation portant sur la non artificialisation du STECAL Bayeux aventures à Cussy.

Au vu des remarques formulées à l'enquête publique, les modifications suivantes sont apportées au projet :

- 2 bâtiments situés dans l'espace agricole ou naturel feront l'objet d'un étoilage pour permettre leur changement de destination,
- Ajout d'une règle écrite dans la zone UT relative aux dispositions applicables dans la zone non aedificandi définie sur la commune (sur le village de Huppain).

Il est à préciser qu'un certain nombre des demandes formulées lors de l'enquête publique ne relèvent pas de la présente procédure de modification.

Un tableau recensant les remarques / demandes formulées par les personnes publiques associées / le public et les réponses apportées par Bayeux Intercom figure en annexe de la présente délibération.

Conformément au Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairies et au siège de Bayeux Intercom durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération sera tenue à la disposition du public (siège de Bayeux Intercom et dans toutes les mairies de l'intercommunalité). Le dossier d'approbation de la modification n°5 du PLUi sera consultable au format papier au siège de Bayeux Intercom, et au format numérique sur son site Internet, ainsi que dans les communes de l'intercommunalité.

La Commission « Aménagement du Territoire et Politique de l'Habitat » a été informée de ce dossier lors de sa réunion en date du 11 juin 2024 et a émis un avis favorable.

Le Bureau a émis, lors de sa réunion en date du 18 juin 2024, un avis favorable.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité, **décide** :

- **D'approuver** le dossier de modification n° 5 du PLUi de Bayeux Intercom, ajusté pour prendre en compte les remarques des PPA et du public ;
- **D'autoriser** le Président ou les Vice-Présidents à signer tout document utile à la mise en œuvre de la présente délibération.

Délibéré et adopté en séance lesdits jours, mois et an.

Le secrétaire



Thierry DUBOSQ

Pour extrait certifié conforme

Par délégation,  
La Première Vice-Présidente,



Marie-Claude SIMONET

**Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Calvados**

Courrier en date du 19 décembre 2023

Remarque de la Chambre de Commerce et d'Industrie	Réponses apportées par Bayeux Intercom
La Chambre de Commerce et d'Industrie Caen Normandie émet un avis favorable au projet de modification 5 du PLU de Bayeux Intercom	Bayeux Intercom prend note de l'avis favorable de la CCI

**Avis de la Section régionale de la Conchyliculture**

Courrier en date du 14 décembre 2023

Remarque de la Section régionale de la Conchyliculture	Réponses apportées par Bayeux Intercom
Le Comité Régional Conchylicole Normandie Mer du Nord n'a pas de remarques sur le dossier.	Bayeux Intercom prend acte de l'absence de remarques.

**Avis de la Chambre d'Agriculture du Calvados**

Courrier en date du 6 février 2024

Remarque de la Chambre d'Agriculture	Réponses apportées par Bayeux Intercom
"L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Vaucelles, qui concerne la construction de nouveaux logements, n'est jamais justifiée dans le dossier, au regard des besoins résidentiels existants, et des capacités qui peuvent encore demeurer dans le secteur. En conséquence, nous regrettons que cette nouvelle consommation d'espace agricole ne soit pas plus amplement justifiée au regard des besoins en logements identifiés actuellement sur le secteur. De plus, il est nécessaire d'apporter des éléments expliquant en quoi ces besoins ne peuvent être satisfaits via les opérations déjà rendues possibles, et via les possibilités peut-être encore présentes dans le tissu bâti."	Le projet met en oeuvre le PLH qui organise et justifie à son échelle les programmations et ouvertures à l'urbanisation sur Bayeux Intercom, sans en reprendre le détail. Cette mise en oeuvre a été validée par les avis favorables de la CDPENAF et des services de l'État (voir remarques ci-après).
Nous vous demandons de bien vouloir vous rapprocher des exploitations impactées par ces consommations foncières, afin d'identifier avec elles, les impacts qu'elles subiront du fait de ces aménagements. Si cela s'avère possible, nous vous remercions de mettre en place des mesures visant à éviter et à réduire autant que faire se peut ces impacts, avant d'envisager leur compensation individuelle.	Des échanges seront engagés auprès des agriculteurs par les porteurs de projets.

**Avis du Conseil Départemental**

Courrier en date du 29 mars 2024

Remarque du Conseil Départemental	Réponses apportées par Bayeux Intercom
Le point 3.1 vise à ouvrir à l'urbanisation une nouvelle phase de la zone d'activités des Longchamps. Cette nouvelle phase est conséquente et doit être desservie depuis la voie centrale déjà existante dans la partie déjà urbanisée. Il conviendrait de prévoir une seconde desserte pour une meilleure fluidité, notamment en cas d'accident ou de travaux sur cette voie unique.	Bayeux Intercom prend note de la remarque.
Une autre ouverture à l'urbanisation est prévue, à travers le point 3.2, sur le site de l'ancien séminaire de Sommervieu. Le Département se félicite que les changements prévus dans ce cadre permettent la réalisation d'une seconde voie d'accès à la RD 12, à travers un terrain appartenant à la zone naturelle, car l'accès actuel, aussi monumental qu'il soit, n'aurait pas permis seul de desservir la soixantaine de logements envisagés dans des conditions de sécurité satisfaisantes. Il faut d'ailleurs préciser ici que le Département demande que deux accès vaires circulés soient possibles pour toute opération d'une trentaine de logements ou plus. Toutefois, il convient d'adapter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) envisagée car le nouvel accès à créer à l'ouest a vocation à être l'accès principal pour les véhicules, aussi bien en sortie qu'en entrée 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.	Bayeux Intercom prend note de la remarque.
Le point 3.3 vise lui aussi à permettre une nouvelle urbanisation en extension du village de Vaucelles. Les modalités d'aménagement et de desserte depuis la RD 613 sont conformes aux échanges ayant eu lieu précédemment avec les services du Département. 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.	L'OAP sera précisée.
Le point 4.1 entend rendre possible une restructuration urbaine à Saint-Vigor-le-Grand, au nord du bypass bayeusain. Si le changement de destination des terrains concernés ne pose à priori pas de problème, il convient de rappeler que le Département devra obligatoirement être consulté en amont pour la desserte de ce quartier, notamment depuis la RD 516.	Bayeux Intercom prend note de la remarque.
Le point 4.5 doit faciliter le développement de l'entreprise « Bayeux Aventure » à Cussy. Les services départementaux n'observent pour l'heure aucun problème majeur de desserte, mais, 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.	Ces informations seront transmises à la commune.
Le point 4.7 prévoit l'implantation d'un bateau-restaurant dans le port de Port-en-Bessin-Huppain, via la création d'un secteur UEa. Il est indiqué dans la notice de présentation que le Département est à l'origine de ce projet. Ce n'est pas le cas. Cette mention doit donc être retirée.	La mention sera retirée.
Le point 4.8 doit faire naître, avec un secteur UEd, une centralité commerciale à Saint-Martin-des-Entrées. La création de quelques commerces ici ne pose aucun problème et pourrait même conforter le centre-bourg. Il conviendra toutefois de veiller à ce que les zones de stationnement liées à ces opérations commerciales ne soient pas situées trop proches du carrefour situé à proximité de l'échangeur, au sud. Une distance de l'ordre de 25 à 30 m comme l'existant semble nécessaire pour éviter de manoeuvrer dans la zone de ce carrefour et du fait du virage qu'observe la voie communale.	Bayeux Intercom prend note de la remarque.
En conséquence, considérant ces éléments, le Conseil départemental émet un avis favorable quant à cette modification.	Bayeux Intercom prend note de l'avis favorable.

**Avis de Ter Bessin (SCOT)**

Courriel en date du 12 avril 2024

Remarque de Ter Bessin	Réponses apportées par Bayeux Intercom
Le comité syndical de Ter Bessin émet un avis favorable au principe de compatibilité de la modification n°5 du PLU Intercommunal de Bayeux Intercom avec le SCoT du Bessin, sans réserve et avec une recommandation.	Bayeux Intercom prend note de l'avis favorable.

<p>Recommande de préciser les objectifs de programmation de logement 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)</p>	<p>Le PLH (28 septembre 2023) comprend la justification des objectifs PLH avec le SCoT, notamment la répartition territoriale des logements projetés selon l'armature du territoire. Le présent échéancier décline ces objectifs dans les secteurs de développement identifiés au PLH, qui font l'objet d'une OAP. La notice de présentation pourra préciser le niveau de l'armature urbaine du SCoT pour chaque secteur OAP compris dans le PLH .</p>
<p>Invite Bayeux Intercom à se saisir des observations relatives à l'argumentaire décliné concernant la trajectoire ZAN</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété du fait de l'adoption du SRADDET au printemps 2024. Celui-ci ne remet pas en cause , la méthode et la compatibilité de la trajectoire de réduction de la consommation de l'espace adoptée par Bayeux Intercom avec les objectifs qu'il poursuit et qui seront précisés par la modification du SCOT du Bessin.</p>

Avis de la DDTM Calvados

Courrier en date du 11 mars 2024

Remarque de la DDTM Calvados	Réponses apportées par Bayeux Intercom
<p><b>1) Gestion économe de l'espace</b> 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 SRADDET normand modifié et le SCoT Bessin révisé pour le territoire intercommunal. Le projet de modification instaure bien un échancier d'ouverture à l'urbanisation sur l'ensemble des zones à urbaniser (article L.151-6-1 du code de l'urbanisme).</p>	Sans commentaires
<p><b>2) Cohérence entre les modifications apportées au PLUi, avec le PLH</b> 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'échancier 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.</p>	La notice de présentation sera complétée avec le décompte des logements prévisionnels par phase.
<p><b>3) Cohérence avec la modification n°3 - zones Ue</b> 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.</p>	Le projet de déplacement de "lamaison.fr" et le possible déplacement des activités économiques encore présentes sur le site Nord by-pass ne s'inscrivent pas dans les mêmes temporalités.
<p><b>4) OAP 40 réhabilitation du séminaire de Sommervieu</b> 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.</p>	Le schéma cyclable élaboré sur le territoire de Bayeux Intercom 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.
<p><b>5) Cussy Ferme de Rabodance — Baveux aventure</b> 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</p>	Le rapport de présentation précisera la notion de réversibilité dans ce cas : elle vise à permettre le retour de l'essentiel du site à l'état naturel et agricole après suppression des installations et aménagements.
<p><b>6) Secteurs d'information sur les sols</b> Le territoire 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 <a href="http://www.georisques.gouv.fr">http://www.georisques.gouv.fr</a>. L'arrêté préfectoral est joint à cette annexe.</p>	Le document d'urbanisme sera complété des informations relatives aux secteurs d'informations de sols.

2- PRISE EN COMPTE DES AVIS EMIS PAR LES COMMISSIONS A CONSULTER

Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles et Forestiers

Courrier en date du 16 janvier 2024

Remarque de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles et Forestiers	Réponses apportées par Bayeux Intercom
Avis relatif au projet d'ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AU pour accueil d'habitat (Sommervieu et Vaucelles) : avis favorable.	Bayeux Intercom prend note de l'avis favorable de la CDPENAF

<p>Avis relatif au projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU pour accueil d'activités économiques (Saint Martin des Entrées) : avis défavorable</p> <p>Le prolongement de la zone génère des contraintes nouvelles sur les espaces agricoles et naturels en ce qu'il ne vient pas combler des dents creuses au sein du tissu urbanisé mais créer un appendice en direction d'espaces agricoles, naturels et forestiers</p>	<p>L'ensemble des partenaires (Etat, Professionnel du monde agricole, etc.) a validé la localisation du secteur lors de l'approbation du PLUI (janvier 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 et sur les entrées de ville.</p>
<p>Avis sur la délimitation d'un STECAL : création d'un secteur AS (1,5 ha - constructible) et Asv (5 ha - non constructible) destinés à recevoir des aménagements et équipements de loisirs : avis favorable sous réserve de définir un critère d'implantation dans le STECAL</p>	<p>Il est précisé que le secteur ASv n'est pas un STECAL. Pour ce qui concerne les conditions d'implantation du STECAL AS : elles sont limitées par le périmètre du secteur et précisées aux articles A4.2 et A4.3 du règlement.</p>

Avis de la MRAe

Courrier en date du 7 mars 2024

Remarque de la MRAe	Réponses apportées par Bayeux Intercom
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.	La présentation de l'évaluation environnementale sera ponctuellement complétée, après prise en compte des remarques suivantes
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.	
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'évolution du dispositif de suivi de la mise en oeuvre du PLUI sera envisagée lors de sa révision (aucune des modifications envisagées ne le justifiant spécifiquement).
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.	Les données et justifications seront complétées.
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'avéreraient inadaptées pour éviter ou réduire significativement les impacts potentiels de ces projets d'urbanisation.	La collectivité rappelle que la modification vient compléter (et non recommencer) l'ETAT 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 est précisée en tant que besoin.
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.	La collectivité rappelle qu'une révision profonde 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).
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.	Il est rappelé 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 a priori et totalement, la destruction de zones humides, 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 modification prend en compte sur le fond les zones humides, pour en assurer une protection la plus large possible (voir le 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.
L'autorité environnementale recommande d'étendre l'évaluation des incidences Natura 2000 à trois autres sites localisés à l'aval hydrographique du territoire.	Le dossier sera complété vu les remarques précédentes sur la gestion de l'eau et de l'assainissement. On soulignera que les modifications apportées au PLUI sont sans incidences supplémentaires sur les secteurs NATURA 2000 situés à l'extérieur du territoire communal, et ne justifient donc pas de reprendre l'analyse globale réalisée lors de son élaboration (ce qui sera fait lors de sa révision). En effet, les sites ouverts à l'urbanisation ne concernent aucun des secteurs repérés dans la TVB du territoire et en particulier ne concernent pas la vallée de la Seules.
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.	Le dossier sera complété autant que possible par les études en cours. Les éléments nécessaires au dossier d'autorisation d'urbanisme seront transmis aux autorités compétentes par les porteurs de projet.
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.	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.
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.	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.

3- PRISE EN COMPTE DES AVIS EMIS PAR LES COMMUNES

Avis de la commune de Vaux-sur-Seules

Courriel en date du 01 février 2024

Accusé de réception en préfecture  
014-241400555-20240627-27-06-2024-n21-DE  
Date de télétransmission : 03/07/2024  
Date de réception préfecture : 03/07/2024

Remarque de la commune	Réponses apportées par Bayeux Intercom
En complément de la modification de l'OAP 17 en cours dans la présente procédure, le conseil municipal demande à ce que "pour une meilleure lisibilité", une correction soit faite sur la planche 4 de l'OAP p.50 = il faut supprimer le tracé du chemin privé du plan des "liaisons douces à organiser dans les zones d'habitation future" de la planche 4 de l'OAP.	La remarque est prise en compte par la modification.

**Avis de la commune de Sommervieu**

Courriel en date du 9 février 2024

Remarque de la commune	Réponses apportées par Bayeux Intercom
Avis favorable sans observations	Bayeux Intercom prend acte de l'avis favorable

N° observation	Commune concernée	Registre Papier / Démat	Nom et prénom	Remarque	observation / réponse de Bayeux Intercom	Pièce du PLUI à modifier
RD 1/3	Cussy	Démat	Charles HENRY	Demande d'étoilage complémentaire sur d'anciens bâtiments agricoles du parc de loisirs de Bayeux Aventure	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. Il est demandé de permettre le changement de destination sur un bâtiment supplémentaire. 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.	Pièce 3c
RD 2/3	Saint-Vigor-le-Grand	Démat	Jérôme MALOISEL	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, il 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.	Bayeux Intercom prend note de la remarque	
RD 3/3	Port en Bessin Huppain	Démat	Emilie CHAUVIN	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 oeuvre des dispositions réglementaires (graphiques et écrites) sur cet espace.	Les précisions règlementaires seront être apportées afin de clarifier les constructions, aménagements et installations interdits et autorisés sous conditions dans ce secteur.	Pièce 3a
SVG 1/1	Vaux sur Seulles	Papier	Frédéric GOURDON	En lien avec le point 6.5 de la présente modification (ajustement OAP thématique sur le réseau cyclable), revendique la propriété d'un chemin rural du domaine privé de la commune de Vaux Sur Seulles	Bayeux Intercom prend note de la remarque.	
PBH 1/2	Port en Bessin Huppain	Papier	Alain LEBOURGEOIS	Demande : - les motifs du silence observé par Bayeux Intercom sur les demandes de concertation quant à l'étude du reclassement de son terrain en zone 1AU - les motifs de refus d'inclure cette demande de reclassement dans la modification 5 - le retrait des dires inexacts que la collectivité apporte dans le bilan de la concertation à la demande de reclassement dans le dossier de modification 5 - inclure le reclassement du terrain en 1AU, tel qu'il était dans le PLU communal de 2006, dans la présente modification.	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 : - 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, - desserte suffisante par les réseaux et voirie au droit de la zone - élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation - 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.	
BIX 3/3	Port en Bessin Huppain	Papier	Jean-Marie LECOURT	Demande : - Les motifs du silence observé par BAYEUX intercom sur ses demandes de concertation - Le retrait des dires inexacts que la collectivité apporte dans le bilan de la concertation publique	Comme il a pu l'être rappelé lors des différents échanges écrits ou présentiels 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.	
PBH 2/2	Vaux sur Seulles	Papier	Frédéric GOURDON	Attire l'attention sur le point 6.5 de la présente procédure (ajustement OAP thématique sur le réseau cyclable), en précisant qu'une action en prescription acquisitive est en cours concernant le chemin rural (mentionné comme "chemin communal" dans la notice) situé le long de sa propriété	Bayeux Intercom prend note de la remarque.	
BIX 1/3	Saint Loup Hors	Papier	Manuel DE ALMEIDA	Demande la redéfinition du secteur Nh dans lequel est implanté son habitation, afin de pouvoir installer une pompe à chaleur	La zone Nh ne peut être étendue sur une zone Np justifiée par une zone inondable	
BIX 2/3	Longues Sur Mer	Papier	Mme LECARPENTIER	Demande de compléter l'étoilage existant d'anciens bâtiments agricoles pour permettre un changement de destination sur un bâtiment supplémentaire	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.	Pièce 3a