

**Communauté de Communes  
BAYEUX INTERCOM**

-----

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Communautaire

Date de convocation : 23 juin 2022

Aujourd'hui trente juin deux mille vingt deux

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 – Mme Christine CABON – M. Loïc JAMIN – M. Jean-Marc DELORME – M. Didier BAREY (**Bayeux**) – Mme Marie-Claude SIMONET (**Guéron**) – M. Christophe VAN ROYE (**Port-en-Bessin – Huppain**) – M. Benoît FERRUT (**Saint-Vigor-le-Grand**) – Mme Mélanie LEPOULTIER (**Sommervieu**) – M. Benoît DEMOULINS (**Vaux-sur-Aure**) – M. Rémi FRANÇOISE (**Vienne-en-Bessin**).

M. Daniel AVOINÉ (**Arganchy**) – M. Christian VIEL (**Barbeville**) – Mme Lydie POULET – M. David LEMARESQUIER – Mme Françoise JEAN-PIERRE – M. Patrick CREVEL – Mme Béatrice CHATEL – M. Bertrand COLLET-MORIN – Mme Marie-Emmanuelle JOLIBOIS – M. Aurélien MARIE – M. Dario PIZZUTO – M. Philippe CHAPRON (**Bayeux**) – M. Fernand PORET (**Commes**) – Mme Sylvie GRANDMOUGIN (**Condé-sur-Seulles**) – Mme Catherine DOS SANTOS (**Cussy**) – M. Yves LE GUILLOIS (**Le Manoir**) – M. Roland TIRARD (**Longues-sur-Mer**) – M. André BLET (**Magny-en-Bessin**) – M. Gilles ISABELLE (**Monceaux-en-Bessin**) – M. Sébastien BERARD (**Nonant**) – Mme Huguette AUTIN (**Port-en-Bessin – Huppain**) – M. Gilbert MICHEL (**Ranchy**) – M. Roger GUCCIARDI (**Ryes**) – M. Bernard KERMOAL (**Saint-Côme-de-Fresné**) – M. Samuel DUMAS (**Saint-Loup-Hors**) – M. Henry LEMAÎTRE (**Saint-Martin-des-Entrées**) – M. Daniel COTIGNY – Mme Nelly RAFFIN (**Saint-Vigor-le-Grand**) – M. Thierry DUBOSQ (**Subles**) – M. Gilles MOULIN (**Sully**) – M. Guillaume GAUTIER-LAIR (**Vaucelles**) – Mme Sylvie BOUST (**Vaux-sur-Seulles**).

**Pouvoirs :** M. Christophe POITEVIN (**Agy**) donne pouvoir à Mme Catherine DOS SANTOS (**Cussy**) – Mme Carine BION-HETET (**Bayeux**) donne pouvoir à M. Patrick GOMONT (**Bayeux**) – Mme Christelle BASLEY (**Bayeux**) donne pouvoir à M. Didier BAREY (**Bayeux**) – Mme Sylvie CAYREL (**Bayeux**) donne pouvoir à M. Jean-Marc DELORME (**Bayeux**) – M. Philippe LAULHÉ (**Bayeux**) donne pouvoir à M. David LEMARESQUIER (**Bayeux**) – Mme Monique PERIAUX (**Bayeux**) donne pouvoir à Mme Françoise JEAN-PIERRE (**Bayeux**) – M. Eric PIOGER (**Bayeux**) donne pouvoir à M. Arnaud TANQUEREL (**Bayeux**) – Mme Agnès VALETTE (**Bayeux**) donne pouvoir à Mme Béatrice CHATEL (**Bayeux**) – M. Jean OBLIN (**Cottun**) donne pouvoir à M. Fernand PORET (**Commes**) – M. Bruno RUSSEIL (**Esquay-sur-Seulles**) donne pouvoir à M. Bernard KERMOAL (**Saint-Côme-de-Fresné**) – M. Jérôme BERGER (**Juaye-Mondaye**) donne pouvoir à M. Sébastien BERARD (**Nonant**) – Mme Claudine GIRARD (**Saint-Vigor-le-Grand**) donne pouvoir à Mme Nelly RAFFIN (**Saint-Vigor-le-Grand**) – M. Bruno LAPORTE (**Sommervieu**) donne pouvoir à Mme Mélanie LEPOULTIER (**Sommervieu**).

**Absents excusés :** Mme Isa BOUDARD (**Bayeux**) – M. Philippe ISABELLE (**Port-en-Bessin – Huppain**).

**Absents excusés remplacés :** M. Marcel BASTIDE remplacé par M. Philippe EDET (**Arromanches-les-Bains**) – M. Gérard ICHMOUKAMETOFF remplacé par M. Christophe COQUEL (**Chouain**).

**Absents :** M. Jean LEPAULMIER (**Bayeux**) – Mme Agnès FURON (**Bayeux**) – M. Jackie FAUVEL (**Campigny**) – M. Claude LEMIERE (**Ellon**) – M. Patrice FOLLIOU (**Manvieux**) – M. Daniel CATTELLAIN (**Tracy-sur-Mer**).

**Secrétaire de séance :** M. Fernand PORET  
**Secrétaire auxiliaire :** M. Erwan GOUEDARD

-----  
N° 16

**OBJET : Aménagement du Territoire et Politique de l'Habitat – Justification de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU pour implantation d'un commerce.**

La Communauté de communes de Bayeux Intercom dispose d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé depuis le 30 janvier 2020.

Depuis cette date, le PLUi a fait l'objet d'une modification simplifiée (approbation le 18 mars 2021), d'une modification de droit commun (approbation le 23 septembre 2021) et d'une mise à jour (23 septembre 2021).

Une troisième modification du PLUi est en cours, laquelle a notamment pour objet de permettre le développement d'un commerce existant, aujourd'hui fortement contraint au sein du tissu urbain dans lequel il est implanté. Le projet consiste en la réalisation d'une surface de jardinage/bricolage d'une surface de vente d'environ 2000 m<sup>2</sup>, accompagnée de réserves, d'un espace serre et d'un marché aux fleurs, d'aires de stationnement et d'espaces paysagers, nécessitant un foncier de 2,5 hectares.

Pour cette relocalisation l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, aux abords du by-pass, sur la commune de Saint Vigor le Grand, est nécessaire.

**Justification du reclassement d'une zone 2AU en zone UEc** en application de l'article L153-38 du CU.

Les objectifs du SCOT du Bessin, du PLUi et de l'Opération de Revitalisation du Territoire réalisée dans le cadre de la démarche « Petites villes de demain », visent à conforter l'agglomération de Bayeux comme le pôle urbain et économique majeur du Bessin. La complétude de l'offre commerciale et la lutte contre l'évasion commerciale pour les besoins non satisfaits concourent directement à ces objectifs.

Le SCOT du Bessin identifie de manière précise les localisations permettant l'implantation de commerces, en distinguant :

- Les secteurs propices aux commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Des secteurs destinés à l'accueil des commerces de plus de 300m<sup>2</sup>.

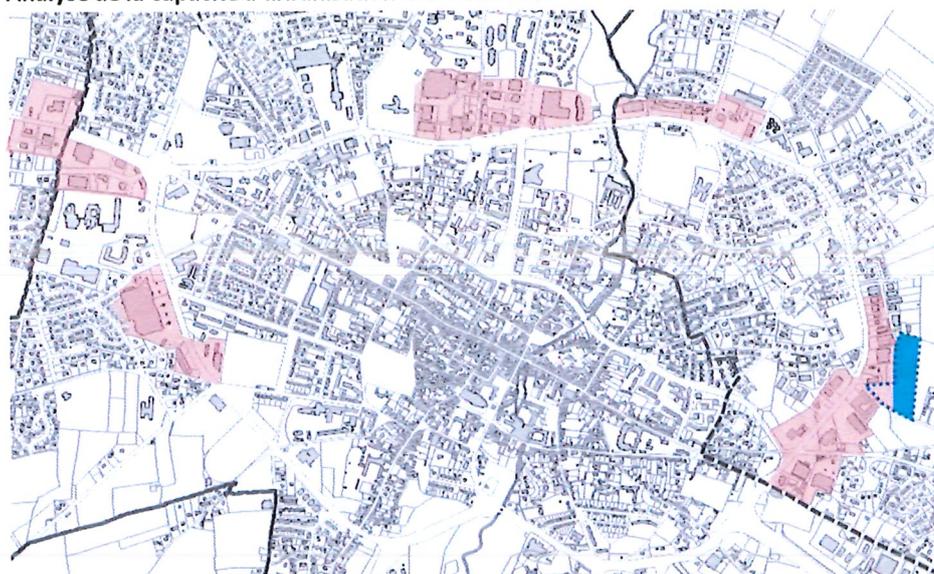
Dans le cadre de l'élaboration de son PLUi, la communauté de communes de Bayeux Intercom a précisé ces orientations et a mis en place une réglementation commerciale visant :

- D'une part à protéger le commerce de proximité (moins de 300m<sup>2</sup>) situé dans les centralités, et notamment dans le centre-ville de Bayeux,
- D'autre part à restreindre l'implantation de surfaces de ventes de plus de 300m<sup>2</sup> sur de nouveaux sites. Cette dernière disposition vise notamment à limiter les risques d'apparition de friches commerciales en favorisant le réemploi des sites existants.

Les secteurs accueillant ou destinés à accueillir des commerces de grande taille, tous localisés autour du By-pass, en compatibilité avec les orientations du SCOT, sont compris dans un secteur spécifique du règlement du PLUI, soit UEc pour la première phase de mise en œuvre réglementaire du PADD.

Aujourd'hui, sur les 49,7 ha classés en UEc, aucune dent creuse ou terrain libre n'est recensé, pour permettre l'accueil du déplacement de l'activité.

#### Analyse de la capacité d'urbanisation des zones UEc



→ Aucune dent creuse ou espace résiduel de disponible

Zones UEc

Zone 2AU

Secteur d'implantation du nouvel équipement commercial

*Zones UEc situées sur l'agglomération de Bayeux le long du By-Pass*

Pour autant, le déplacement de cette activité du centre-ville de Bayeux, et son maintien sur le territoire dans les zones d'accueil prévue par le SCOT apparaît stratégique pour l'aménagement de Bayeux intercom. En effet, d'une part, l'accueil de l'activité commerciale sur le pourtour du by-pass y facilitera l'accès, tant pour ses clients et fournisseurs (en voiture et en vélo, vu le réseau cyclable existant), tout en libérant un quartier du centre-ville de nuisances de bruit et de flux de poids lourds, d'autre part, le déplacement de l'activité libérera de l'espace pour la création de logements dans un secteur central équipé et desservi, ce qui permettra de renforcer la densité urbaine sur la ville et de limiter les déplacements du quotidien des futurs habitants.

Aussi, après étude, le reclassement de la zone 2AU située chemin de la Bletre à Saint Vigor le Grand pour recevoir cette destination est apparu pertinent.

Pour ce faire, il est proposé de réorienter la destination de cette emprise initialement fléchée sur de l'habitat, d'autant qu'elle jouxte un secteur UEc réservé à l'accueil d'activité commerciale qui dispose d'une partie de parcelle restant constructible.

Le terrain s'inscrira donc en extension de l'espace commercial initialement prévu, en compatibilité avec les orientations du SCOT.

En conclusion, la modification du règlement du PLUi, par le reclassement d'une zone 2AU au service d'un projet de déplacement d'une activité commerciale ne modifie pas les orientations du PADD mais constitue une réorganisation des modalités de sa mise en œuvre.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sera définie afin d'encadrer l'aménagement du secteur.

La Commission « Aménagement du Territoire et Politique de l'Habitat » a été informée de ce dossier lors de sa réunion en date du 8 juin 2022 et a émis un avis favorable.

Le Bureau a émis, lors de sa réunion en date du 21 juin 2022, un avis favorable.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité (M. Dario PIZZUTO s'étant abstenu), **décide** :

- **D'approuver** le reclassement de la zone 2AU située sur la commune de Saint Vigor le Grand, en zone UEc, pour l'accueil d'une activité économique ;
- **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.

Pour extrait certifié conforme

Par déléation,  
La Première Vice-Présidente,

  
  
Marie-Claude SIMONET