

Note complémentaire explicative en réponse à l'avis réservé de la CDPENAF sur le projet de déplacement de la COOPÉRATIVE AGRIAL.

Le projet de déplacement de la Coopérative AGRIAL, du centre de Bayeux vers la zone artisanale et commerciale de Saint Vigor le Grand, engage deux types de modifications du PLUi :

- **Point 2.1 : Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU** pour l'extension de la zone commerciale et artisanale qui longe le by-pass, avec modification de la destination dominante sur la zone ;
- **Point 4.1 : création d'une OAP de secteur**, sur le secteur qui sera libéré rue Saint Patrice, afin que prennent place de nouvelles constructions justement insérées dans ce quartier d'habitat qui jouxte le centre-ville.

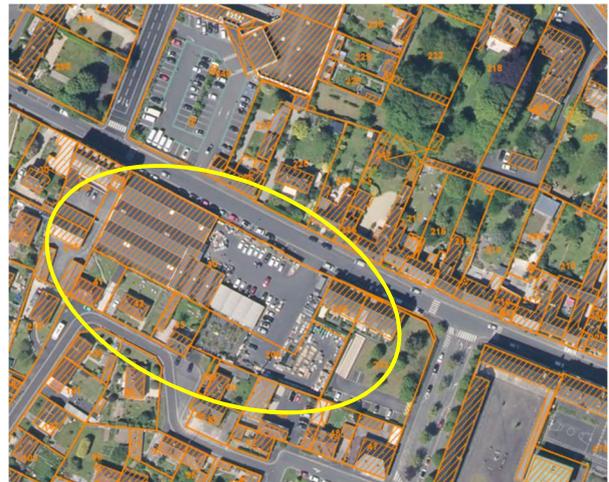
CONTEXTE, PROJET ET ENJEUX

Au centre de Bayeux, en bordure de la rue Saint Patrice, les parcelles BD40 et 206 sont occupées par une jardinerie filiale grand public au sein du groupe AGRIAL, sous la marque la Maison.fr. Trop à l'étroit sur le site pour le développement de leurs activités à l'échelle du Bessin, et avec une activité qui n'est plus appropriée à cette situation urbaine, l'entreprise cherche à se déplacer, tout en restant sur l'agglomération de Bayeux. Elle souhaite développer son offre commerciale en élargissant la gamme des produits proposés aux particuliers et aux professionnels (cour de matériaux), nécessitant ainsi une emprise foncière adaptée : l'entreprise occupe actuellement un site d'environ 0,5 ha, et elle souhaite disposer d'environ 2ha pour ce faire. Elle prévoit parallèlement le déménagement d'une partie de l'activité de son site de Magny-en Bessin, sur ce nouveau site.



Vue depuis la rue Saint Patrice

Extrait du GEOPORTAIL DE L'URBANISME (Photo-aérienne + cadastre)

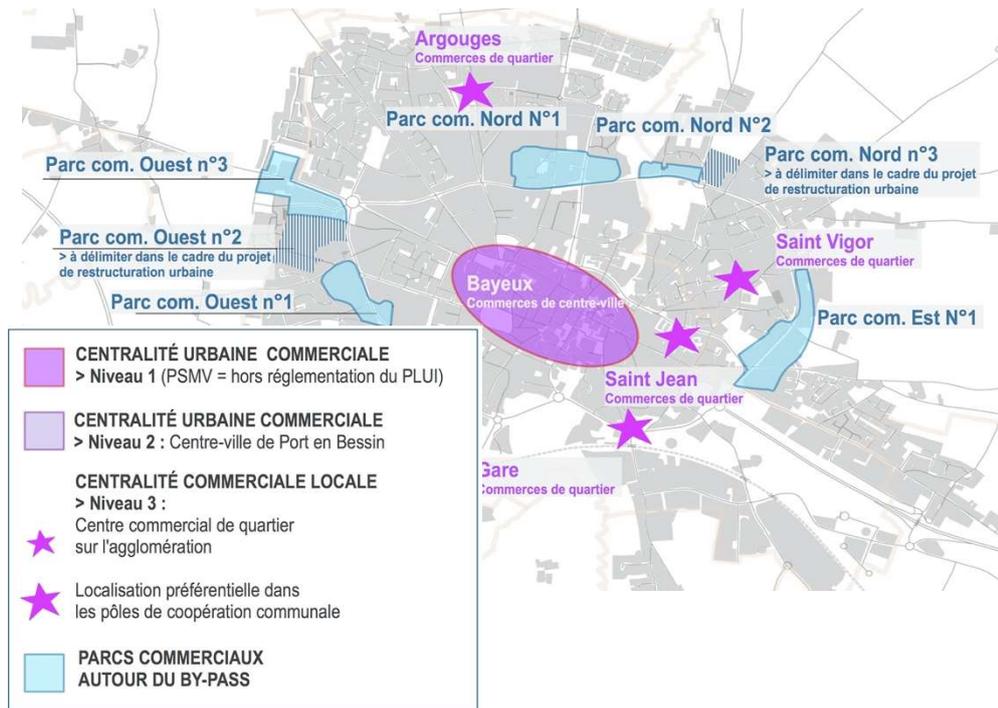


Ce projet est important pour BAYEUX INTERCOM, il satisfera une demande non servie au nord-est du Bessin, en limitant l'évasion commerciale vers L'agglomération de Caen (et les déplacements afférents).

Un bilan foncier (cf. délibération du 30 juin 2022, annexée au dossier d'enquête publique) a été réalisé sur le territoire intercommunal, ne faisant apparaître aucun site pouvant accueillir un tel commerce, d'autant que dorénavant, il se doit d'être implanté dans un des sites désignés par le SCOT du Bessin (voir la carte ci-dessous, extraite des OAP du PLUi).

Ainsi, vu l'absence de foncier de taille suffisante disponible, il a été retenu de favoriser cette implantation le long du by-pass à Saint Vigor le Grand, sur un site classé 2AU qui jouxte le parc commercial Est, ce que permet et le SCOT.

Rappel des orientations du SCOT du Bessin traduites dans les OAP du PLUi



Cette option présente d'importants atouts :

- Le site est identifié dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT comme pouvant recevoir du commerce,
- Il bénéficie d'une excellente desserte tant pour les activités logistiques, que pour la clientèle (desserte automobile + cyclo-pédestre) ;
- Il est desservi par les réseaux dont ceux d'assainissement collectif,
- Il permettra **une meilleure occupation de l'espace**, qu'un quartier d'habitat qui aurait nécessité des zones de recul ; réciproquement, la création de nouveaux logements en centre-ville apparaît plus opportune pour les ménages.
 - o Elle permet ainsi une réorganisation urbaine durable à l'échelle du territoire, en sortant du centre-ville un commerce générateur de flux et de nuisances pour l'installer en périphérie, sur un espace adapté. Ce déménagement permettra de redévelopper sur un foncier rare en cœur de ville, de l'habitat à proximité des commerces et des services, contribuant à l'atteinte des objectifs de la démarche « Petites Villes de Demain ».
 - o De plus, le déplacement d'une partie de l'activité actuelle du site de Magny en Bessin offre une opportunité précieuse de relocaliser, à cet endroit, des activités artisanales et/ou industrielles présentes dans le tissu résidentiel et devenues incompatibles avec leur environnement, dans le prolongement de la logique de réorganisation des fonctions urbaines poursuivie par la collectivité.

Projet d'implantation d'AGRIAL

L'implantation dans le site permet de libérer au nord une superficie aménageable pour de l'artisanat dans le prolongement de la zone d'activité actuelle, et au sud, une zone d'implantation commerciale (de taille plus réduite, qui pourrait mutualiser ses aires de stationnement avec ceux d'AGRIAL. La surface de vente de l'établissement serait portée d'environ 1800m² à un peu moins de 4000m²

