

Caen, le **09 FEV. 2023**

Le préfet

à

Monsieur le Président de Bayeux Intercom

**Courrier en recommandé avec accusé de réception**

**Objet :** modification n° 3 du PLUi de Bayeux Intercom

Vous m'avez notifié, par courriel en date du 9 septembre 2022, le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de votre communauté de communes, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme.

Le projet appelle des remarques sur les points suivants :

- Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU sur Saint-Vigor-Le-Grand :

Le projet de déplacement d'une grande surface commerciale du centre-ville en vue de reconstruire des logements sur le site libéré est un élément très positif qui laisse la possibilité de création d'un nouvel îlot urbain répondant aux attentes en matière de déplacement, mixité, compacité.

À l'occasion de ce déplacement, il est prévu un agrandissement significatif de la surface de vente de cette enseigne commerciale, de 1 800 m<sup>2</sup> de surface de vente à environ 4 000 m<sup>2</sup>. Ce nouvel équipement commercial s'accompagne d'une zone logistique pour l'ensemble des enseignes du même groupe.

Le projet de relocalisation occuperait l'ensemble de la zone 2AU, soit un peu plus de 2 hectares. Une attention particulière doit être apportée pour veiller à la compacité du projet afin de limiter la consommation d'espace.

Par ailleurs, au-delà de la modification du PLUi, le projet opérationnel de relocalisation du commerce devra passer devant la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC). En effet, la faisabilité d'une telle opération en application de la loi « Climat et Résilience » du 24 août 2021 devra être démontrée dans le rapport de présentation de cette modification. En effet, la loi interdit toute nouvelle implantation commerciale soumise à CDAC qui engendrerait une artificialisation des sols. Une dérogation à cette interdiction est possible sous réserve du respect des critères définis par décret n° 2022-1312 du 13 octobre 2022 .

Enfin, pour ce projet de déplacement d'une activité, le rapport de présentation devra faire mention de l'absence de friches ou de locaux vacants qui auraient pu recevoir le projet (préalable fixé par la loi Climat et Résilience).

- Extension du site de la coopérative agricole de Creully à Nonant :

Le Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL) doit être délimité au plus juste dans un souci de gestion économe de l'espace. Le rapport de présentation ne justifie pas suffisamment la nécessité de l'augmentation de l'emprise foncière de ce STECAL. Je remarque que le projet se localise sur des terres recensées dans le diagnostic agricole comme à forte valeur agronomique.

A cet égard, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a eu l'occasion de se prononcer sur votre projet de modification du PLUi et a émis, en septembre 2022 un avis défavorable, pour le STECAL précité. J'ai noté que vous lui avez apporté une réponse, en date du 20 janvier 2023. La séquence « Eviter Réduire Compenser » (ERC), esquissée dans cette réponse, me semble devoir être détaillée pour mieux justifier le projet de STECAL et son emprise, et ainsi améliorer la sécurité juridique de votre modification de PLUi. A titre subsidiaire, je tiens néanmoins à vous informer que la CDPENAF, qui a examiné vos éléments complémentaires, en autosaisine lors de sa formation du 7 février 2023, n'a pas apporté de remarque particulière.

En conséquence, j'émetts un avis favorable sur le projet de modification n°3 de votre PLUi, sous réserve :

- de la démonstration, dans le rapport de présentation, de l'absence de solution alternative (absence de friches ou de locaux vacants) pour accueillir votre projet de déplacement de surface commerciale,
- de sa faisabilité au regard de la loi climat et résilience,
- d'une justification approfondie du projet de STECAL de Nonant au regard de la séquence « ERC ».

Les services de la DDTM se tiennent à votre disposition pour toutes informations complémentaires sur le contenu de cet avis et pour lever les réserves de l'État.

Pour le préfet et par délégation  
le sous-préfet de Bayeux

Gwenn JEFFROY

