

Département du Calvados

Enquête publique relative à

**Le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme
intercommunal de BAYEUX INTERCOM
présenté par
la Communauté de communes de Bayeux Intercom**

du lundi 20 février 2023 à 9H au vendredi 24 mars 2023 à 17H

**Rapport à l'attention de Monsieur le Président de la Communauté de communes de
Bayeux Intercom**

**commissaire-enquêteur :
Pierre FERAL**

en application de l'ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen en date du 31 août 2022
N° E22000049/14

SOMMAIRE

1	- Au sujet de la forme	4
1.1	- Préambule	4
1.2	- Problématique de l'enquête.....	5
1.2.1	- Etat des lieux	5
1.2.2	- L'élément du PLU modifiés	5
1.3	- Déroulement de l'enquête	6
1.3.1	- Préparation de l'enquête.....	6
1.3.2	- Information du public	7
1.3.3	- Déroulement concret de l'enquête.....	7
1.3.4	- Déroulement des permanences.....	8
1.3.5	- Clôture de l'enquête	8
1.3.6	- Echanges avec le maître d'ouvrage après la clôture de l'enquête.....	8
2	- Objet de l'enquête et données essentielles du dossier.....	9
2.1	- Le projet	9
2.1.1	- Le demandeur.....	9
2.1.2	- Le contexte du projet	9
2.1.3	- L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU pour l'extension d'une zone commerciale et modification de l'OAP de secteur sur la commune de Saint-Vigor-le-Grand	9
2.1.4	- L'extension du site de la coopérative de Creully, classé Ae, sur la commune de Nonant.....	11
2.1.5	- La création d'une règle particulière en bord de mer, sur la commune de Saint-Come-de-Fresné.....	12
2.1.6	- Un changement de secteur en zone UE, sur la commune de Vaucelles	14
2.1.7	- La prise en compte de logements autorisés avant l'approbation du PLUi, sur la commune de Juaye-Mondaye.....	15
2.1.8	- "L'étoilage" de constructions sur les communes de Commes et de Saint-Vigor-le-Grand.....	15
2.1.9	- La suppression d'emplacements réservés sur les communes de Bayeux et de Vaucelles.....	16
2.1.10	- La création d'emplacements réservés sur les communes de Commes et de Saint-Vigor-le-Grand.....	18
2.1.11	- La création d'une OAP de secteur : mutation urbaine d'un site commercial sur la commune de Bayeux.....	19
2.1.12	- Les autres modifications concernant les règlements	20
2.1.13	- La mise à jour des annexes documentaires.....	22
2.2	- Le cadre réglementaire.....	22
2.3	- La composition du dossier	23
3	- Visite sur place	23
4	- Observations du public	23
5	- Transmission des observations et réponses du pétitionnaire au PVS.....	23
6	- Observations des services consultés et des collectivités territoriales	24
6.1	- La MRAe de Normandie	24
6.2	- Le Direction Départementale des Territoires et de la Mer.....	24
6.3	- La C.D.P.E.N.A.F.....	25
6.4	- La Chambre d'Agriculture du Calvados.....	25
6.5	- La Chambre de Commerce et d'Industrie de Caen Normandie.....	25
6.6	- Le Comité Régional de Conchyliculture.....	25
6.7	- Le Département du Calvados.....	26
6.8	- Ter's Bessin pour le SCOT.....	26
7	- Analyse des observations du public et des réponses du pétitionnaire.	26
7.1	- Sur le Registre Dématérialisé (RD).....	26
7.2	- Sur les Registres d'Observation (RO).....	28
8	- Analyse des observations des Services consultés, de celles du C.E. et des réponses du pétitionnaire.....	35
9	- Clôture de l'enquête.....	37
10	- Pièces annexées au rapport.....	38

Plan de BAYEUX INTERCOM



Cette enquête est consécutive à la demande *de modification n°3 du PLUi de la Communauté de communes de Bayeux Intercom* présentée par son président.

1. - AU SUJET DE LA FORME

1.1. - Préambule

Je soussigné, Pierre FERAL, désigné par décision du 31 août 2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen (dossier n° E22000049/14), afin de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la demande citée ci-dessus.

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-41, soumettant le projet de modification n°3 du PLUi de la Communauté de communes de Bayeux Intercom à enquête publique ;

VU le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants, et R.123-5 et suivants, relatifs à la procédure et au déroulement de l'enquête publique ;

VU l'arrêté préfectoral du 09 juin 2015, actant la prise de compétence « plan local d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu » par Bayeux Intercom ;

VU la délibération du Conseil Communautaire du 30 janvier 2020, approuvant le PLUi de Bayeux Intercom ;

VU l'arrêté communautaire du 23 septembre 2021 mettant à jour le PLUi, après modifications n° 1 et n°2 ;

VU l'arrêté n° AG2022-23 du président de la Communauté de communes de Bayeux Intercom, en date du 15 juin 2022, portant engagement de la modification du PLUi de Bayeux Intercom et sollicitant le lancement d'une enquête publique

VU la délibération du 30 juin 2022 justifiant de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU dans le cadre de la modification du PLUi ;

VU la décision du président du Tribunal administratif de Caen, en date du 31 août 2022, désignant Monsieur Pierre FERAL, en qualité de commissaire enquêteur ;

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

VU l'arrêté n°AG2022-37 reportant l'enquête publique, initialement prévue du 31 octobre à 9H au 2 décembre 2022 à 17H ;

VU l'arrêté communautaire du 16 janvier 2023 soumettant à enquête publique le projet de modification du PLUi de la Communauté de communes de Bayeux Intercom ;

Expose ce qui suit :

1.2. - Problématique de l'enquête

1.2.1. – Etat des lieux

Il convient de rappeler que la Communauté de Communes de Bayeux Intercom possède la compétence « Plan Local d'Urbanisme » depuis le 9 juin 2015.

Bayeux Intercom dispose d'un PLUi depuis le 30 janvier 2020 et celui-ci a fait l'objet de plusieurs évolutions depuis cette date : modification 1 approuvée le 18 mars 2021, modification 2 et mise à jour approuvées le 23 septembre 2021.

1.2.2. – Les éléments spécifiques à la modification n°3 du PLUi

Au-delà des modifications du règlement qui concernent l'ensemble des communes du territoire communautaire, la procédure engagée concerne :

- **l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU et la modification d'OAP de secteur**, sur la commune de SAINT-VIGOR-LE-GRAND (OAP ZA1) ;
- **l'extension d'un STECAL Ae** recevant une coopérative agricole pour permettre son extension, sur la commune de NONANT ;
- **des modifications du règlement propres** aux communes de SAINT-COME-DE-FRENE (zone de hauteur limitée), de VAUCELLES (passage de UEa en UEb) et de JUAYE-MONDAYE
- **un étoilage de constructions en zone A ou N** sur les communes de COMMES et de SAINT-VIGOR-LE-GRAND ;
- **des modifications d'emplacements réservés pour l'aménagement du territoire** sur les communes de BAYEUX, COMMES et SAINT-VIGOR-LE-GRAND ;
- **la création d'une OAP de secteur** pour préciser les orientations d'aménagement et de programmation applicables à un secteur qui va muter du commerce à l'habitat sur la commune de BAYEUX (rue Saint Patrice/OAP39) ;
- **d'autres compléments ou modifications** sur les communes de LONGUES-SUR-MER et de BAYEUX.

Il a été retenu de procéder à une demande de « cas-par-cas », les modifications envisagées n'apparaissant pas nécessiter une évaluation environnementale.

1.3.1. - Préparation de l'enquête

- Par courrier enregistré le 23 août 2022, le Président de la Communauté de communes Bayeux Intercom a demandé au Tribunal administratif de Caen la désignation d'un commissaire-enquêteur pour procéder à une enquête publique sur ce projet.
- Par décision du 31 août 2022, j'ai été missionné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen pour conduire cette enquête.
- Dès réception de ma désignation, je suis entré en relation avec Madame Lucie FREULON, Chargé de mission Urbanisme et Habitat à la Communauté de communes Bayeux Intercom, pour une première prise de contact.
- Au cours d'une rencontre qui s'est tenue le 30 juin 2022, en présence de Madame FREULON et de Monsieur DEMOULINS, Vice-Président en charge de l'Aménagement du territoire et de la politique de l'habitat, l'historique de la démarche et le projet m'ont été exposés. Nous avons ensuite contribué aux modalités pratiques de l'organisation de l'enquête. Nous avons notamment convenu que huit permanences seraient assurées au cours de l'enquête publique, en les répartissant sur les différentes communes concernées par les modifications.
- Initialement fixée du 31 octobre 2022 (9H) au 2 décembre 2022 (17H), l'enquête a fait l'objet d'un report de dates afin d'approfondir plusieurs points du dossier. Au final, la période retenue pour l'enquête a été fixée du 20 février (9H) au 24 mars 2023 (17H).
- Nous avons ensuite convenu, des obligations suivantes :
 - publication de l'avis d'enquête dans la presse locale 15 jours au moins avant le début de la consultation, soit avant le 5 février 2023. Les journaux suivants ont été retenus : « Ouest-France » et « La Renaissance-Le Bessin ».
 - nouvelle publication dans les huit premiers jours de l'enquête publique et dans les mêmes journaux.
 - affichage de l'arrêté prescrivant l'enquête, ou d'un avis y faisant référence, sur les panneaux d'affichage de chacune des Mairies concernées par les modifications ainsi qu'au siège de la Communauté de communes Bayeux Intercom.
 - un dossier papier m'a été remis, ainsi que six registres d'observation, pour chacun des lieux de permanence.
- Par arrêté du 16 janvier 2023, le Président de Bayeux Intercom a formulé les conditions et le déroulement de la présente enquête publique.
- Le 14 février, je me suis rendu au Siège de Bayeux Intercom et y ai rencontré Madame FREULON. Ce fut l'occasion de faire le point sur les ajustements du dossier, suite au report de dates. Les registres d'observation, paraphés, ont été mis à disposition au siège de la CDC. Bayeux Intercom.

1.3.2. – Information du public

- L'information du public a été faite par affichage d'un avis (format Affiche) reprenant l'essentiel de l'arrêté du Président de la CDC Bayeux Intercom, et transmis par les services de cette dernière à toutes les communes de la CDC impliquées. Le pétitionnaire a procédé au même affichage sur le site de la Communauté de communes.
- L'avis d'enquête était également consultable, à compter du début de l'enquête :
 - sur le site de la communauté de commune : <https://www.bayeux-intercom.fr>
 - sur le site du registre dématérialisé : <http://modif3-plui-bayeux.enquetepublique.net>
- J'ai constaté, le 14 février, que l'affichage de l'arrêté était bien visible sur le panneau d'affichage des mairies, sièges des permanences, ainsi qu'à l'accueil de la CDC Bayeux Intercom.
- L'avis d'enquête a été publié dans les journaux locaux suivants (voir Annexes) :
 - Premières parutions
 - Ouest-France du 2 février 2023
 - La Renaissance-Le Bessin du 2 février 2023*soit plus de quinze jours avant le début de l'enquête*
 - Secondes parutions
 - Ouest-France du 23 février 2023
 - La Renaissance-Le Bessin du 23 février 2023*soit dans les huit premiers jours suivant le début de l'enquête**Ces parutions respectent bien les dates prescrites.*

1.3.3. - Déroulement concret de l'enquête

- L'enquête publique s'est déroulée du **lundi 20 février (9H) au vendredi 24 mars 2023 (17H)**, soit pendant **33** jours calendaires.
- Le siège de l'enquête était fixé au siège de la Communauté de communes Bayeux Intercom à Bayeux.
- Durant cette période, le dossier de l'affaire et un registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public, aux heures d'ouverture habituelles :
 - des mairies accueillant les permanences du commissaire enquêteur
 - du siège de la Communauté de communes Bayeux Intercom à Bayeux
- Le dossier d'enquête a été élaboré par l'Agence SCHNEIDER, 42 Avenue du Six juin, 14000 CAEN, sous l'autorité du Maître d'ouvrage CDC Bayeux Intercom, 4 Place Gauquelin Despallières, 14400 Bayeux.
- Ce dossier comprend :

Le rapport de présentation décrivant les ajustements apportés au dossier- pièce 31c (20 pages)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – pièce 32b (5 pages)

Le Règlement écrit – pièce 33a (71 pages)

La liste des Emplacements réservés – pièce 33b (8 pages)

Le Plan des Servitudes d'Utilités Publiques – pièce 34d (2 pages)

Les Annexes documentaires – pièce 34b (13 pages)

- Les registres d'enquête mis à la disposition du public comportaient 50 pages destinées à recevoir ses observations.

1.3.4. - Déroulement des permanences

L'enquête s'est déroulée conformément aux prescriptions de l'arrêté.

Le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public au cours de chacune des huit permanences fixées, aux dates et horaires suivants :

- lundi 20 février 2023, de 9H à 12H au Siège de Bayeux Intercom
- jeudi 23 février, de 16H à 19H à la Mairie de Subles
- jeudi 02 mars, de 16H à 19H à la Mairie de Longues-sur-mer
- mardi 07 mars, de 14H à 17H à la Mairie de Bayeux
- mardi 14 mars, de 16H à 19H à la Mairie de Nonant
- samedi 18 mars, de 9H à 12H à la Mairie de Saint-Vigor-le-Grand
- mardi 21 mars, de 9H à 12H à la Mairie de Bayeux
- vendredi 24 mars, de 14H à 17H au Siège de Bayeux Intercom

Ces huit permanences se sont déroulées sans incident particulier.

Le lieu de permanence (salle du conseil, au rez-de-chaussée pour les mairies de Subles, Longues-sur-mer, Nonant, et Saint-Vigor-le-Grand, ou hall d'accueil pour la mairie de Bayeux, et salle de réunion pour le siège de la CDC à Bayeux) facilitait la consultation des documents ainsi que les échanges entre les participants et le commissaire-enquêteur.

Chacun a pu disposer du registre pour porter ses annotations en toute quiétude.

1.3.5. - Clôture de l'enquête publique

La clôture de l'enquête a eu lieu le vendredi 24 mars 2023 à 17 heures.

Les registres ont été clos par le commissaire-enquêteur.

Les copies des pages d'ouverture et de clôture des registres, des pages d'observations et des documents apportés au commissaire-enquêteur sont annexées au présent rapport.

Sur le registre dématérialisé, le commissaire-enquêteur a relevé **quatre observations** ; sur les 6 registres d'enquête, **22 observations** ont été constatées.

1.3.6. - Echanges avec le maître d'ouvrage après la clôture de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, le 28 mars 2023, le commissaire-enquêteur a rencontré, dans les locaux du siège de la CDC Bayeux Intercom à Bayeux :

- Madame Lucie FREULON, Chargée de mission Urbanisme et Habitat à la Communauté de communes Bayeux Intercom

Au cours de cette réunion, il a été présenté et commenté, un procès-verbal de synthèse de 6 pages, accompagné de 2 courriers (voir Annexes) regroupant :

- les observations émanant de la CDPENAF;
- l'observation complémentaire du commissaire enquêteur ;
- les contributions du public portées sur les 6 registres d'observation et sur le registre dématérialisé .

Le pétitionnaire a été prié de présenter son mémoire en réponse dans les 15 jours calendaires, soit avant le 12 avril 2023.

2. - OBJET DE L'ENQUETE ET DONNEES ESSENTIELLES DU DOSSIER

2.1. - Le projet

2.1.1. - Le demandeur

Il s'agit de la Communauté de communes Bayeux Intercom, 4 Place Gauquelin Despallières – 14400 – BAYEUX, représentée par son Président, Monsieur Patrick GOMONT.

2.1.2. - Le contexte du projet

- Comme explicité au paragraphe 1.2.2., le projet de modification du PLUi de Bayeux Intercom vise à actualiser l'application du règlement existant à l'ensemble des communes du territoire communautaire, et de procéder à des modifications touchant spécifiquement plusieurs communes.
- Ces modifications de la réglementation d'urbanisme visent, à faciliter l'évolution urbaine des secteurs correspondant à ces communes, afin d'en assurer la pérennité, la sécurité et le respect du cadre environnemental. Elles sont caractérisées aux paragraphes 2.1.3. et suivants.

2.1.3. - L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU pour l'extension d'une zone commerciale et modification de l'OAP de secteur, sur la commune de Saint-Vigor-le-Grand

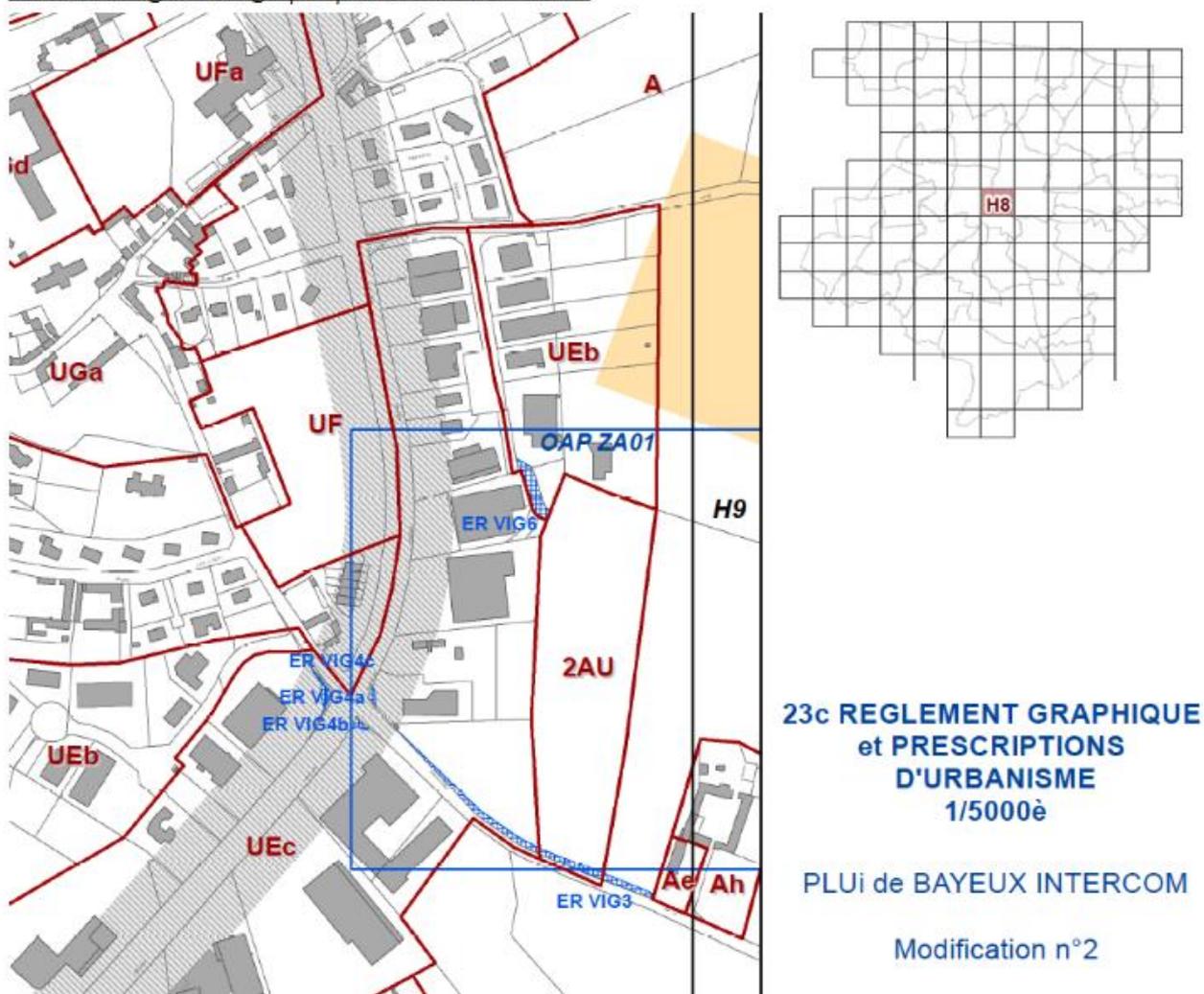
Cette ouverture à l'urbanisation est réalisée pour permettre l'accueil d'un commerce existant au sein du tissu urbain et qui ne peut plus se développer sur son site actuel. Il s'agit d'un commerce de jardinage/bricolage nécessitant un foncier de 2,5 ha pour recevoir une surface de vente d'environ 2000m², des réserves, des serres, un marché aux fleurs ainsi que les espaces nécessaires aux aires de stationnement et aux aménagements paysagers.

Elle **est justifiée** par l'absence de secteurs de densification ou de restructuration qui pourraient recevoir l'établissement dans les zones UEc du PLUi.

Elle **est compatible** avec les orientations d'aménagement artisanal et commercial du SCOT du Bessin qui ont été traduites dans les OAP du PLUi lors de son élaboration. Elle reprend la notion de « site commercial périphérique » du SCOT et correspond à un des trois sites visés par celui-ci pour l'implantation de grands commerces sur le territoire de Bayeux Intercom.

Cette vocation apparaît aujourd'hui **stratégique** dans le cadre de la démarche « Petites villes de demain » qui vise à conforter Bayeux comme le pôle urbain et économique majeur du Bessin.

Extrait du règlement graphique avant modification



La modification du PLUi intègre cet ensemble de 2,5 ha de la zone 2AU, dans le secteur UEc pour qu'il puisse accueillir le déplacement de l'établissement sur l'ensemble du site. Il en résulte une modification du règlement graphique par **un reclassement de la zone 2AU en zone UEc**, le règlement écrit n'étant pas modifié.

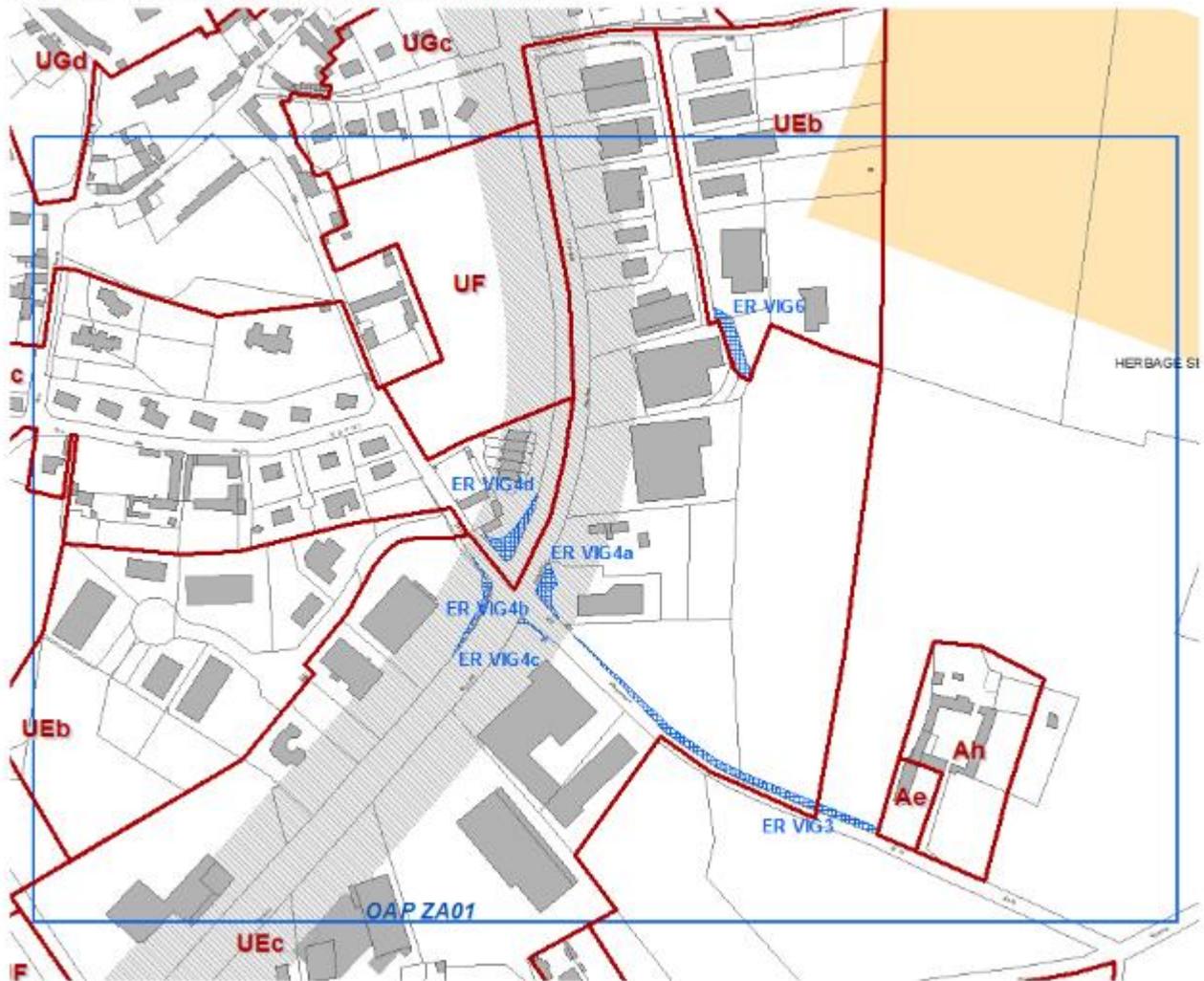
Les modifications engendrées au niveau de l'OAP ZA01 sont revues en cohérence avec la destination du secteur, qu'elles ne changent pas mais contribuent à leur mise en œuvre.

Il s'agit de :

- la plantation d'une lisière en limite Est qui est maintenue alors que celle prévue en limite avec le quartier résidentiel est supprimée;

- l'accessibilité au site se fera par le nord et par le sud à partir du nouveau carrefour giratoire, la position de l'entrée sud étant étudiée pour assurer la sécurité des échanges de part et d'autre de la VC1 ;
- l'espace nécessaire à l'élargissement de la voie et l'aménagement d'une piste cyclable le long de la VC1 sera préservé ;

Règlement graphique 3c après modification



Justifications : ces nouvelles dispositions ne sont pas de nature à augmenter les incidences sur l'environnement et l'espace agricole. Elles sont compatibles avec les OAP thématiques d'urbanisme n°3 qui encadrent l'implantation du commerce de détail sur le territoire. Elles ne modifient pas le PADD mais en précisent sa mise en œuvre.

2.1.4. – L'extension du site de la Coopérative de Creully, classé Ae, sur la commune de Nonant

Ce site a vocation à jouer un rôle important dans l'avenir, en particulier pour le stockage des céréales, vu sa situation et son accessibilité (bordé par la RD6 et au-delà l'A84 et la RN13).

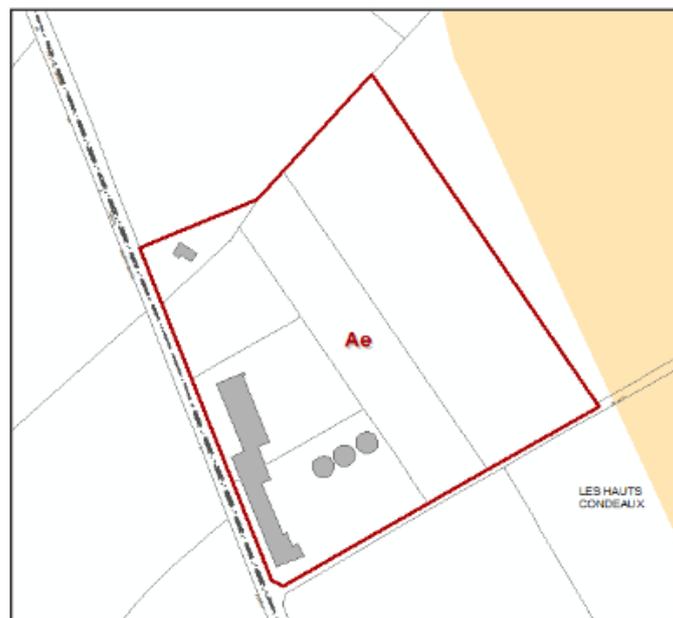
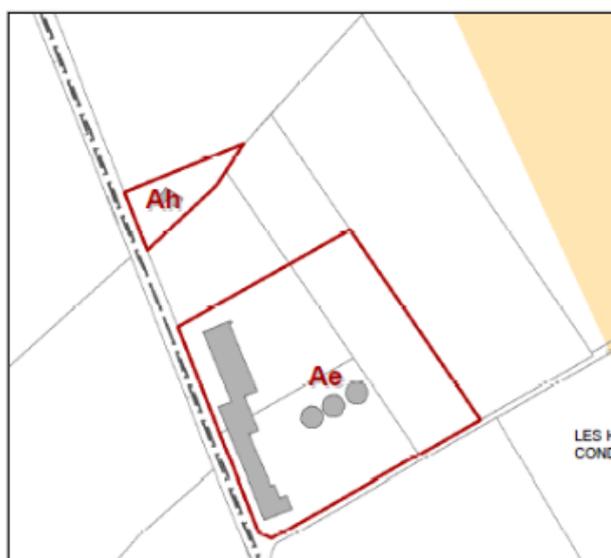
Une première extension de la capacité de stockage, par la construction d'un grand silo, a été mise en service en 2021. Le second projet d'extension, objet de la présente enquête, nécessite d'étendre

l'emprise constructible, au nord et à l'est, sans modifier les accès au site, et en profitant des infrastructures et aménagements déjà existants.

Le secteur Ae est étendu, pour répondre aux besoins de la coopérative, de 2,7 à 6,6 ha. Il intègre la parcelle Ah avec un pavillon, qui a vocation à être acquise pour prévenir tout conflit de voisinage qui limiterait les activités de la coopérative, vu le caractère stratégique de cette implantation pour l'économie agricole du territoire.

Extrait du règlement graphique avant modification

Extrait du règlement graphique après modification



Le règlement du PLUi, dans son écrit (article A2) est complété pour rappeler la nécessité de prévoir des dispositions de reculs et d'adaptation qui préservent le logement de nuisances supplémentaires, s'il est occupé par un tiers. Il prévoit également la possibilité de constructions de grande hauteur, tels que des silos.

Le règlement graphique montre la disparition du secteur Ah et l'extension du secteur Ae.

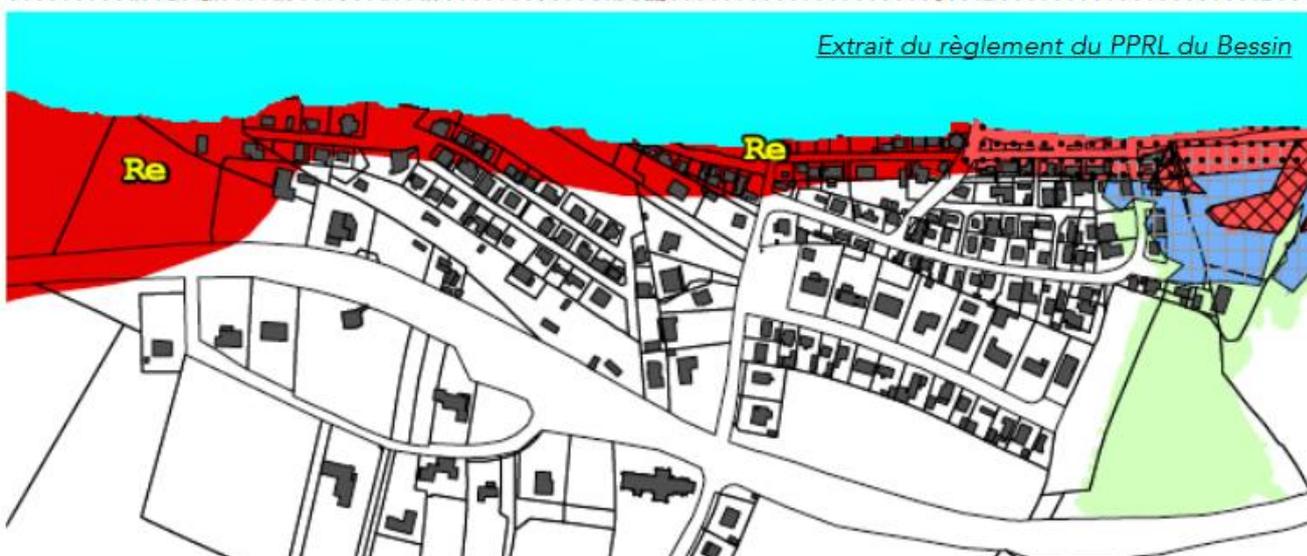
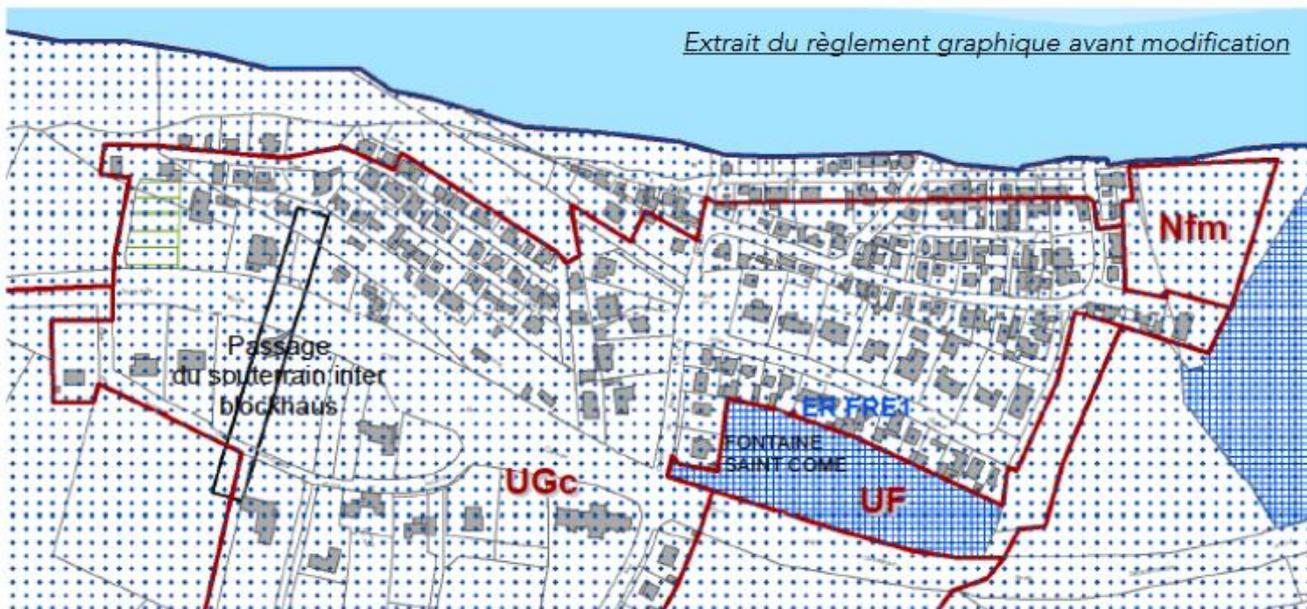
Justifications : la modification de périmètre n'augmente pas le nombre de STECAL, ni les dispositions applicables aux secteurs Ae en application de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme portant sur les conditions de hauteur, d'implantation et de densité.

Elle augmente l'emprise sur l'espace agricole, tout en bénéficiant à un établissement qui vise à la valorisation des productions agricoles locales.

2.1.5. – La création d'une règle particulière en bord de mer, sur la commune de Saint-Come-de-Fresné

La commune possède, en bordure du littoral, un quartier d'habitat composé principalement de très petites maisons, sur de très petites parcelles, classées en UGc pour la partie non comprise dans la zone de risques majeurs au nord (recul du trait de côte par effondrement de falaise).

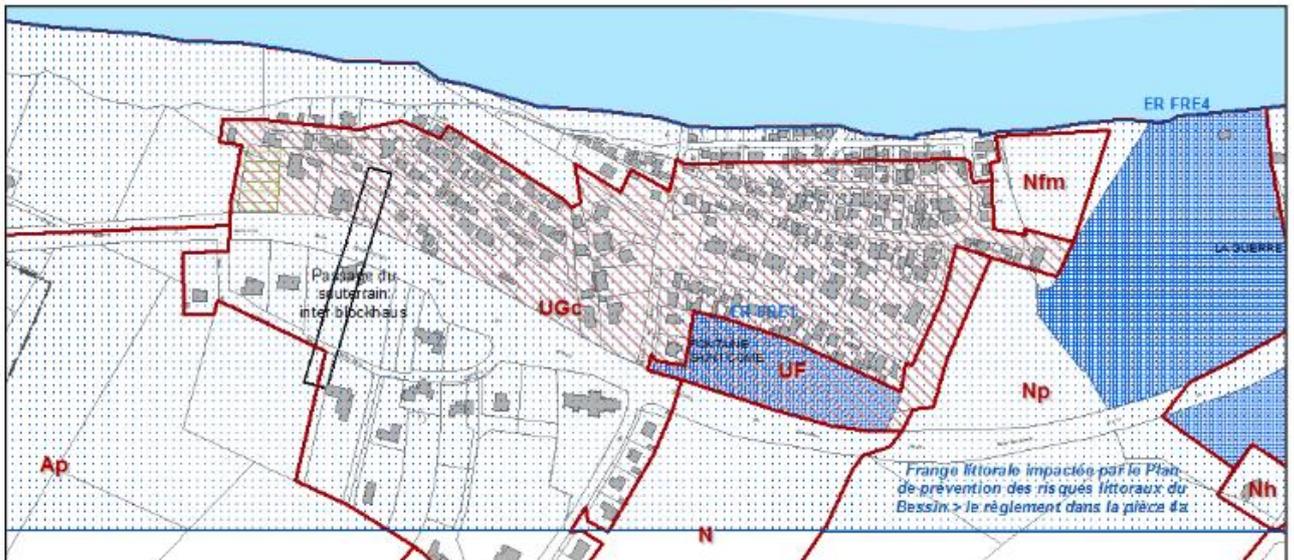
Outre ce risque, ce quartier touristique datant de l'après-guerre, dispose d'un réseau de voies très rudimentaires, étroites et peu aménagées.



Actuellement, le règlement de la zone UGc du PLUi autorise des constructions pouvant comprendre jusqu'à deux niveaux droits et des combles, soit une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 7 m. Or il est patent que dans ce site faiblement desservi par la voirie et en bordure d'une zone de risque majeur, les surélévations de constructions qui permettraient un renforcement de la densité sont incompatibles avec sa capacité d'accueil. En outre elles seraient dommageables pour le paysage et le partage des vues sur la mer. Elles seront donc limitées.

Modification du règlement du PLUi :

Le règlement écrit du PLUi précise que dans le paragraphe consacré aux secteurs UGb et UGc, il est ajouté : « Cependant, sur Saint-Côme-de-Fresné, dans la ZONE DE HAUTEUR MAXIMALE, portée sur le règlement graphique, les constructions ou extensions de construction comprendront au maximum un niveau droit (ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 4 m) et un niveau supplémentaire sous comble ou en attique; les sous-sols ou entresols qui ne dépassent pas le niveau du sol naturel de plus d'un mètre ne sont pas compris dans ce calcul.



Le règlement graphique fera apparaître dans la zone UGc décrite ci-dessus, une zone de hauteur maximale hachurée en rouge.

2.1.6. – Un changement de secteurs en zone UE sur la commune de Vaucelles

Un secteur UEa a été défini sur Vaucelles, en bordure de la RD5, pour prendre en compte une zone d'activité existante. Afin de faciliter la mutation de constructions, tout en restant dans le cadre fixé par le SCOT pour les nouvelles activités commerciales, un reclassement en secteur UEb est effectué. Il facilitera l'implantation de services, sans autoriser pour autant la création de commerces.

Modification du règlement du PLUi :

Le règlement écrit du PLUi précise simplement cette facilité d'implantation. Sur le règlement graphique, UEa devient UEb.

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification

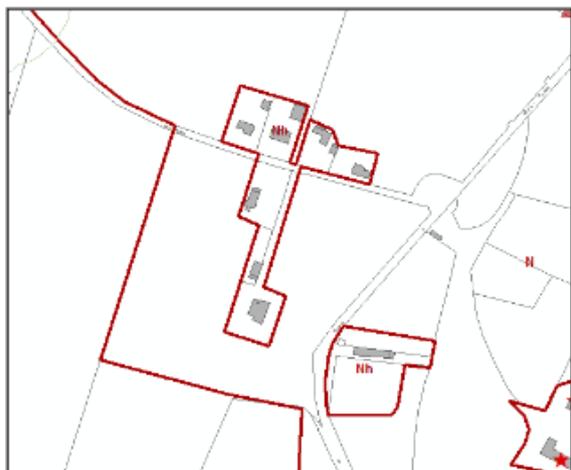


2.1.7. – Prise en compte de logements autorisés avant l’approbation du PLUi (rectification d’une erreur matérielle), sur la commune de Juaye-Mondaye

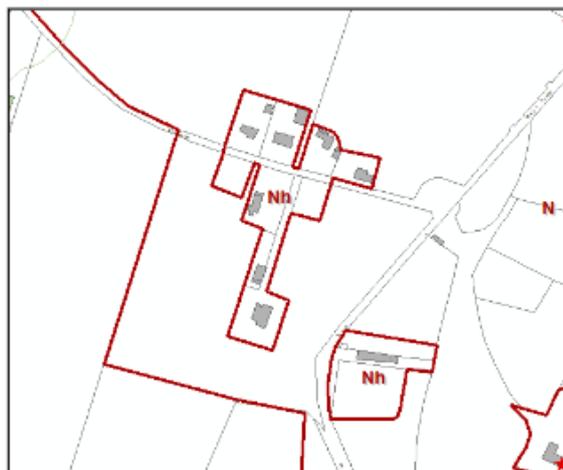
La commune de Juaye-Mondaye a délivré deux autorisations de construire en 2019, conformément au PLU communal, peu de temps avant l’entrée en application du PLUi.

Afin d’éviter toute incertitude juridique pour leurs propriétaires, le secteur Nh de Saint-André est mis à jour pour prendre en compte ces deux maisons construites en toute légalité.

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



La modification du PLUi, consiste dans sa partie graphique, à modifier le secteur Nh en y intégrant les terrains des deux maisons concernées.

2.1.8. – « Etoilage » de constructions

- Sur la commune de Commes : l’activité agricole va cesser dans le corps de ferme situé au sud de la VC2, à Escures, en raison d’un départ en retraite. Le fils, repreneur des biens, n’aura plus d’activité agricole et il est proposé de permettre le changement de destination des constructions existantes.

Extrait du règlement graphique avant modification

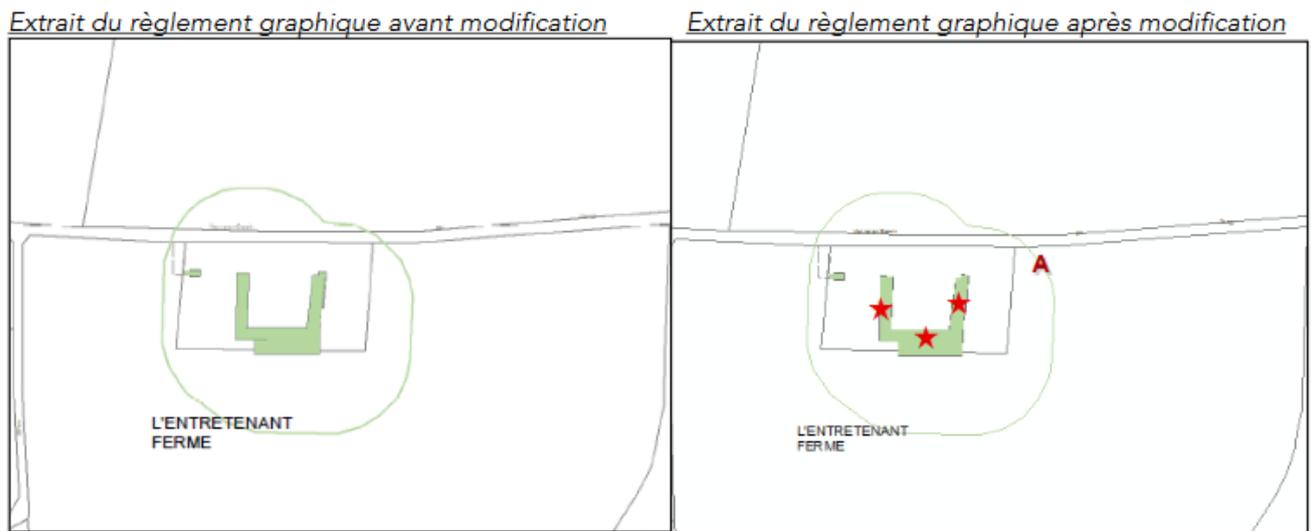


Extrait du règlement graphique après modification



La modification du PLUi consiste en un double étoilage sur le règlement graphique : étoilage rouge pour permettre l'installation de logements ou d'activités de service, dans les conditions prévues par le PLUi sur les bâtiments vernaculaires, et étoilage bleu pour permettre l'installation d'activités de logistique ou d'artisanat, sur les hangars plus récents, le tout, dans les conditions prévues par le PLUi

- Sur la commune de Saint-Vigor-le-Grand : là également, il s'agit d'une cessation d'activité agricole à court terme au lieu-dit « L'entretenant ».



La modification du PLUi consiste en un étoilage des bâtiments sur le règlement graphique : étoilage rouge sur les constructions pour permettre le changement de destination au profit de logements ou d'activité de services dans les conditions prévues par le règlement du PLUi.

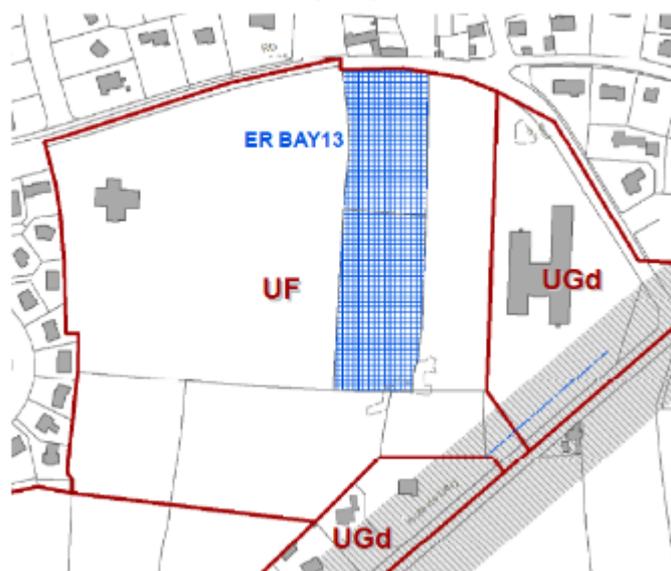
Il est à noter que ces changements de destination devront faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF dans les deux situations décrites ci-dessus.

2.1.9. – Suppression d'emplacements réservés (ER)

- Sur la commune de Bayeux (suppression de l'emplacement réservé BAY13) : cet emplacement réservé pour la création d'un cimetière, créé lors de la modification n°2 du PLUi, s'est avéré inadapté. Il sera donc supprimé et la situation réglementaire initiale rétablie.

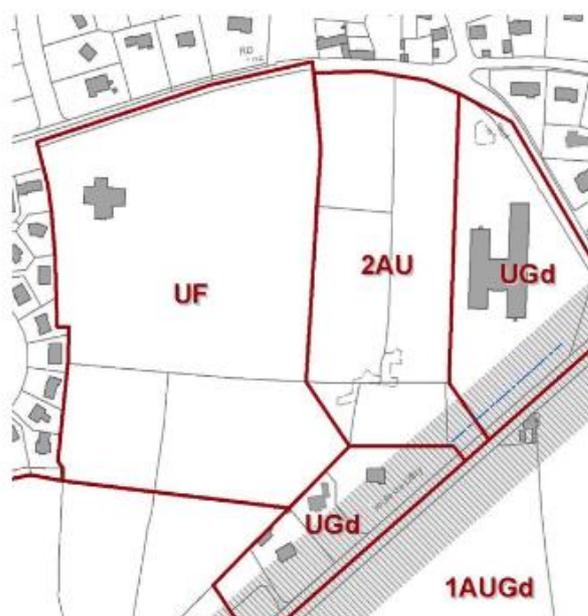
La modification du PLUi consiste en un rétablissement de la situation antérieure à la modification n°2 ; l'emplacement redevient 2AU sur le règlement graphique.

Extrait du règlement graphique avant modification



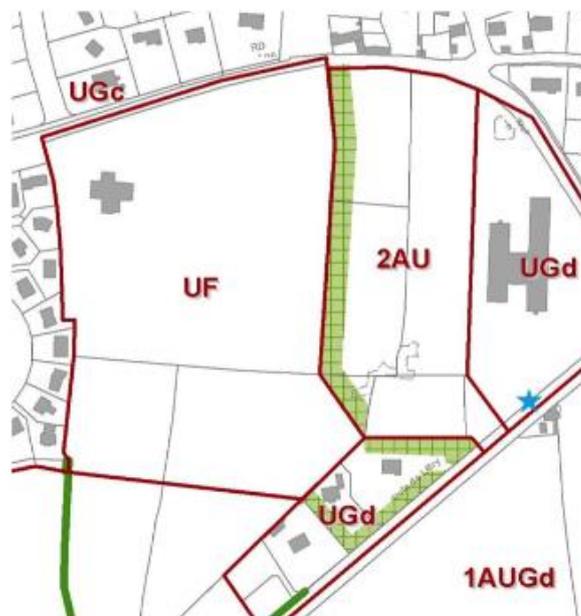
Extrait du règlement graphique après modification

> Pièce 3c



Extrait du règlement graphique après modification

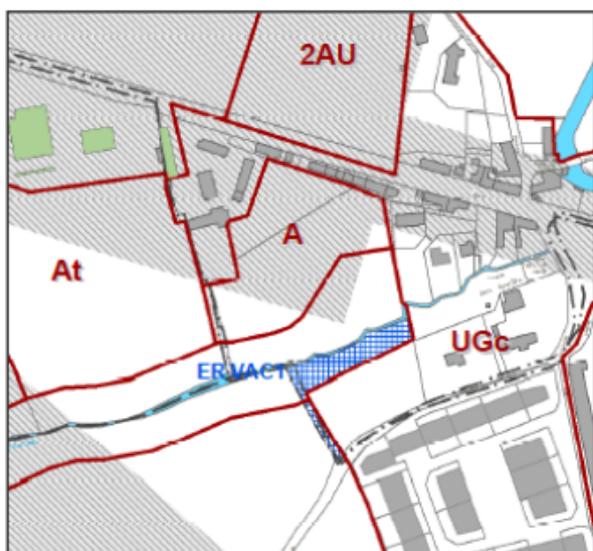
> pièce 3e



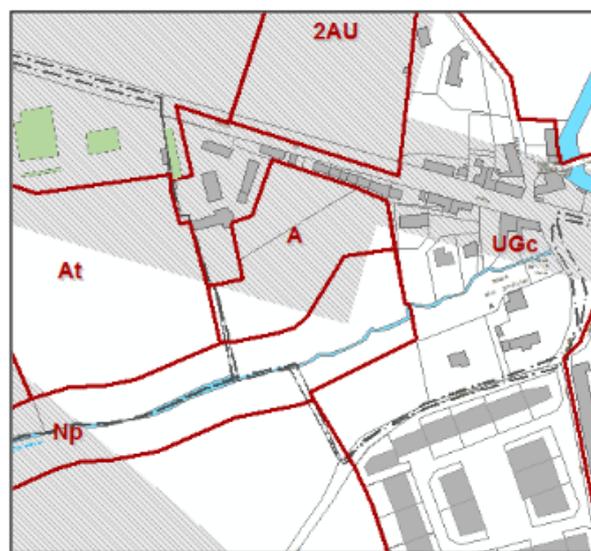
- Sur la commune de Vaucelles (suppression de l'emplacement réservé VAC1) : cet emplacement avait été réservé pour la réalisation d'un aménagement paysager le long du ruisseau. Le projet étant abandonné, il est supprimé.

La modification du PLUi consiste en une suppression de l'ER VAC1 sur les règlements écrit et graphique.

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification

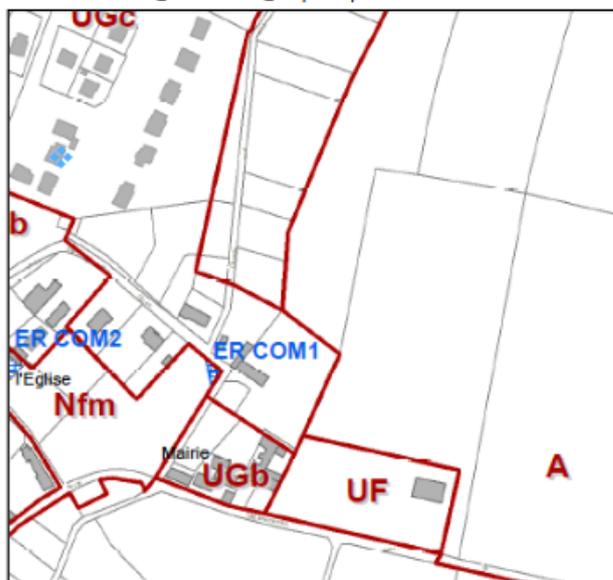


2.1.10. – Création d'emplacements réservés (ER)

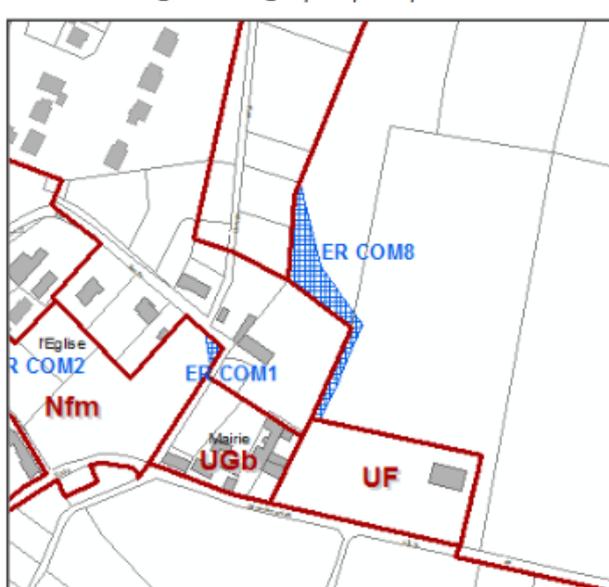
- Sur la commune de Commes : afin de permettre aux habitants de la commune de rejoindre le site de la salle des fêtes à pied, la commune souhaite réaliser un chemin entre le chemin des Costils et la salle des fêtes.

De ce fait, un emplacement ER COM8 est réservé au profit de la commune pour la réalisation d'un chemin (parcelles B696 et B406, sur 1250 m²).

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



- Sur la commune de Saint-Vigor-le-Grand : le Conseil départemental poursuit l'aménagement de carrefours giratoires sur le by-pass de l'agglomération. Ainsi, afin d'assurer la fluidité et la sécurité du trafic, un nouvel aménagement est projeté entre le by-pass et les rues Jean Moulin/Chemin de la Blère sur Saint-Vigor-le-Grand.

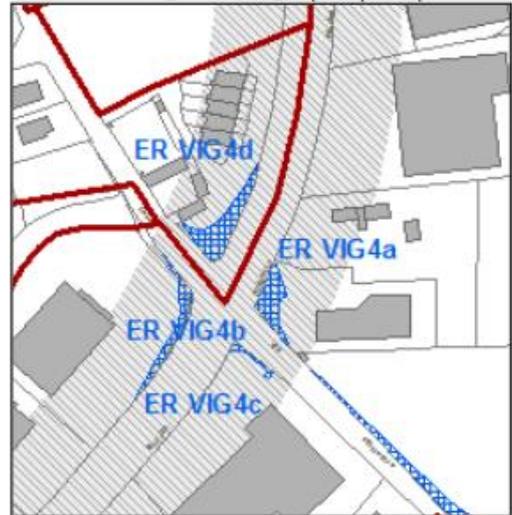
Si des emplacements réservés VIG4a, b et c avaient été déjà prévus sur le PLUi, les études complémentaires imposent l'extension de la taille des emplacements initialement réservés :

- ER VIG4a : 220 m² au lieu de 50 m² sur la parcelle ZM0140
- ER VIG4b : 40 m² au lieu de 60 m² sur la parcelle AEO248
- ER VIG4c : 200 m² au lieu de 110 m² sur les parcelles AD0331 et AD0332
- ER VIG4d : 310 m² sur la parcelle AD0438

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



Les aménagements paysagers prévus autour du By-pass seront adaptés en conséquence.

2.1.11. Création d'une OAP de secteur : encadrement de la mutation urbaine d'un site commercial sur Bayeux

Les parcelles BD40 et 206, qui longent la rue Saint Patrice, sont occupées par les locaux et l'aire de stationnement d'une jardinerie. Celle-ci pourrait être déplacée et le site réurbanisé à moyen terme. Vu les études du Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours, qui visent à densifier et diversifier l'habitat sur la ville, et vu la situation de cette unité foncière à proximité du cœur urbain (PSMV), Bayeux Intercom souhaite préciser les orientations d'aménagement et de programmation qui seront applicables à cette réurbanisation.

Pour la création d'un nouvel ensemble de logements à haute qualité du cadre de vie, il est attendu :

- des logements de tailles diverses (T1/T4) avec une majorité de T2/T3 pour contribuer à l'équilibre de l'offre sur la ville ;
- un travail architectural avec une implantation à l'alignement et un îlot traversant ;
- une réduction de l'imperméabilisation, aujourd'hui totale, tant pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, que sa végétalisation.

La modification du PLUi se traduit par l'ajout d'un secteur OAP n°39, sur les règlements écrit et graphique.

2.1.12. – Autres modifications concernant les règlements

- Information complémentaire concernant le règlement graphique à Longues-sur-mer :
Lors de l'élaboration du PLUi, la mention d'une ancienne carrière, remblayée dans les années 70, puis viabilisée au milieu des années 90, pour recevoir de l'urbanisation légère de loisir n'avait pas été mentionnée.
Elle reçoit aujourd'hui des chalets en bois qui pour certains sont habités toute l'année.

Extrait du règlement graphique avant et après modification



Pour la complétude de l'information des futurs pétitionnaires (et leur vigilance quant aux travaux qui peuvent être réalisés, vue la nature des sols), une indication est portée sur le règlement graphique (comme pour les autres sites de même nature, dès à présent mentionnés).

- Information complémentaire concernant le règlement écrit :
Il est rappelé dans l'introduction à chaque règlement de zone, que les servitudes d'utilité publique sont annexées au PLUi. Cela concerne les articles, **modifiés comme suit :**

- Articles 2/Dans les secteurs où existent des risques de mouvements de sols :

« Dans les secteurs où existent des risques de mouvements de sols (mentionnés sur le règlement graphique : présence de cavités, d'anciennes carrières ; prédisposition aux glissements de terrain...), les constructeurs et aménageurs prendront toutes dispositions préventives pour se prémunir de ces risques. Ainsi ils réaliseront les études géotechniques indispensables à la connaissance des sols afin de préciser les zones de risques et d'adapter la localisation des constructions, aménagements et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques de mise en œuvre (adaptations des fondations et structures, confortements du sous-sol, adaptation de la gestion des eaux pluviales...) à la nature des sols.

Nota : l'autorité compétente en matière d'urbanisme devant s'assurer, avant de délivrer l'autorisation, du respect de ces conditions, fera application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque lors de la demande d'autorisation d'urbanisme »

- Articles UG et 1AUG3 :

Afin d'éviter le contournement de la règle édictée sur la diversification des parcs de logements, la taille maximale des logements de moins de trois pièces qui sera prise en compte, est précisée.

« Sont considérés comme contribuant à la diversité de l'offre :

- les logements aidés, c'est-à-dire bénéficiant pour la location ou l'accession à la propriété d'un financement pour la location ou l'accession à la propriété d'un financement au titre du logement social ou type PLS ou PSLA ;
- les logements jumelés, groupés, intermédiaires ou collectifs ;
- les logements de moins de 4 pièces d'une superficie maximale de 70m² de surface de plancher.

- Articles 5.2/couleur de toitures et albedo :

Afin de mieux prendre en compte les enjeux liés au réchauffement climatique, et en particulier, le réchauffement plus important des bâtiments couverts de toitures sombres, sans pour autant autoriser les toitures blanches, la règle régissant la couleur des toitures est modifiée : les toitures « gris clair » à fort albédo sont autorisées (et non seulement celles de couleur « gris moyen). Une définition de l'albédo est de plus ajoutée dans le lexique du PLUi.

- Articles 5.3/ : patrimoine de niveau 3

Une précision est apportée pour la désignation du patrimoine de niveau 3, et ceci pour l'ensemble des articles du règlement, afin qu'il ne se confonde pas avec les ensembles qui présentent une identité paysagère, qui est préservée par les dispositions des articles 5.2.

- Articles A2/N2

Afin de lever toute ambiguïté sur la limitation de la taille de toutes les extensions autorisées aux logements existants (en Ah et Nh) une précision est apportée lorsqu'aucune surface de plancher n'est décomptée. Le texte devient :

- « dans les communes littorales (au sens de la Loi Littoral) :
 - pour les annexes : 30 m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière ;
 - pour les extensions (horizontales ou verticales) : 30 m² de surface de plancher supplémentaire par unité foncière ou 30 m² d'emprise au sol pour les constructions où l'on ne décompte pas de surface de plancher ;
- dans le reste du territoire communautaire :
 - pour les annexes : 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière ;
 - pour les extensions (horizontales ou verticales) : 50 m² de surface de plancher supplémentaire par unité foncière ou 30 m² d'emprise au sol pour les constructions où l'on ne décompte pas de surface de plancher ».

- Articles 8 des zones U et 1AU/largeur d'emprise des voies

Une précision est apportée pour éviter toute ambiguïté quant à l'application de la règle :
« Les chemins pédestres ou cyclables auront une **emprise** minimale de 3m » ; sachant que le lexique précise :

« Lorsqu'il est fait mention d'une largeur minimale d'emprise, celle-ci s'entend comme la largeur minimale de l'emprise foncière, et non comme la largeur minimale de la chaussée. »

2.1.13. – Mise à jour des annexes documentaires sur la prise en compte d'un « porté à connaissance » sur les risques technologiques sur Bayeux

Par courrier du 5 mars 2021, Monsieur le préfet du Calvados porte à la connaissance du maire de Bayeux, l'existence de risques technologiques pour l'établissement de la Société « Maison Johannes Boubée » implanté à Bayeux, dans la zone d'activité qui jouxte la gare au sud de la voie ferrée (classée en secteur UEa).

En effet, l'étude de danger conduite par la société, suppose la mention d'une zone « d'effets irréversibles » autour de l'entrepôt situé à l'est du site, pour prendre en compte le risque de phénomènes dangereux qui déborderaient du site de l'entreprise, et en particulier sur celui de l'entreprise présente au sud.

La modification du PLUi dans le règlement écrit se traduit par un complément de la zone UE :

- Article UE1 : sont interdits

-Dans la zone de danger reportée sur le règlement graphique (secteur UEa au sud de la gare de Bayeux) : les établissements recevant du public ;

- Article UE2/RAPPELS :

-Dans la zone de danger reportée sur le règlement graphique (secteur UEa au sud de la gare de Bayeux) : les nouvelles constructions ou installations seront adaptées à la zone d'effet irréversible (voir les annexes documentaires).

La modification du PLUi dans le règlement graphique se traduit par l'apparition de cette zone de danger (pièce 33c/planche 18). De même le plan des annexes documentaires est complété avec le dessin de la zone de danger.

2.2. - Le cadre réglementaire

Les textes qui régissent la présente enquête publique sont issus :

- du Code de l'urbanisme et plus précisément des articles L.153-31 et suivants ;
- du Code de l'environnement, notamment les articles L.123-1, R.123-1 et suivants ;

En outre, suite à la consultation « cas-par-cas », la MRAE a précisé que les modifications envisagées n'apparaissent pas nécessiter une évaluation environnementale.

2.3. - La composition du dossier

Le dossier comprend les pièces exigées et dont la liste en a été dressée au § 1.3.3. supra.

3. - VISITE SUR PLACE

Le mardi 18 octobre 2022, le commissaire-enquêteur s'est rendu sur plusieurs des sites du projet de modification, en compagnie de Madame Lucie FREULON, Chargée de mission Urbanisme et Habitat à la Direction du développement territorial de Bayeux Intercom.

Ont été visités, en particulier, les sites de Longues-sur-mer (ancien lotissement de loisir construit sur une carrière remplie de déblais), de Saint-Come-de-Fresné (projet de plafonnement à 4m pour les futures toitures), de Saint-Vigor-le-Grand (projet du transfert de la jardinerie AGRIAL sur une parcelle 2AU) et de Nonant (projet d'extension de la Coopérative de Creully).

Grâce à cette visite sur place, le commissaire-enquêteur a acquis une bonne connaissance des secteurs concernés par le présent projet.

4. - OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les six registres mis à la disposition du public dans les différents lieux de permanence (mairies de Subles, de Longues-sur-mer, de Bayeux, de Nonant, de Saint-Vigor-le-Grand et au siège de la CDC Bayeux Intercom) comportaient 50 pages disponibles pour enregistrer des observations.

Le public a marqué un certain intérêt, du moins sur certains points, pour cette enquête publique ; il y a juste à regretter que bon nombre de contributions soient hors-sujet et ne répondent pas aux objets spécifiques de l'enquête ; il s'agit, en particulier, de demandes de constructibilité de terrains, situés en zone A ou N du PLUi.

Vingt deux observations écrites, portées sur les 6 registre d'observations (BXI, SUB, LON, BAY, NON et SVG) et **4** contributions sur le registre dématérialisé (RD), ont été comptabilisées.

L'ensemble des observations est annexé au présent document.

5. - TRANSMISSION DES OBSERVATIONS ET REPONSES DU PETITIONNAIRE AU PVS

A l'issue de l'enquête publique, le 24 mars 2023, le commissaire-enquêteur a rencontré le pétitionnaire, le 28 mars 2023, dans les locaux du siège de la CDC Bayeux Intercom à Bayeux : voir § 1.3.6.

La Communauté de communes Bayeux Intercom a fait parvenir, le 8 avril 2023, au commissaire-enquêteur, un document de 8 pages, reprenant le questionnement du PVS et apportant des réponses aux items relevés (voir Annexes).

Le pétitionnaire a suivi le plan du procès-verbal de synthèse et répondu point par point.

6. – OBSERVATIONS DES ORGANISMES CONSULTES ET DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Le commissaire-enquêteur a dressé la synthèse suivante des avis formulés.

6.1. – La MRAe de Normandie

Dans sa décision délibérée après examen au cas par cas du 1^{er} septembre 2022, la MRAe déclare que la modification n°3 du PLUi de Bayeux Intercom **n'est pas soumise à évaluation environnementale**.

6.2. – Le Direction Départementale de Territoires et de la Mer du Calvados

Suite à la réception pour avis du projet de modification n°3 du PLUi de Bayeux Intercom, après analyse, en particulier, de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU sur Saint-Vigor-le-Grand et de l'extension du site de la Coopérative de Creully à Nonant, il a été délivré un **avis favorable**, le 9 février 2023, assorti de trois réserves.

- démontrer, dans le rapport de présentation, l'absence de solution alternative (absence de friches ou de locaux vacants) pour accueillir le projet de déplacement de surface commerciale ;
- montrer sa faisabilité au regard de la loi climat et résilience ;

- produire une justification approfondie du projet de STECAL de Nonant au regard de la séquence « ERC ».

6.3. – La Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Au cours de la commission du 06 septembre 2022, la CDPENAF a émis :

- un **avis favorable sous réserve** de compenser la perte de terre agricole induite par le projet de transformation d'une zone à vocation économique d'urbanisation différée (2AU) en d'urbanisation sur Saint-Vigor-le-Grand ;
- un **avis défavorable** sur la délimitation du STECAL Ae du PLUi de Bayeux Intercom, sur la commune de Nonant. Il est précisé que la taille et la capacité de ce STECAL ne sont pas limitées et son augmentation (quasi doublement) est insuffisamment justifiée ;
- un **avis favorable** sur les dispositions du règlement du PLUi permettant les extensions des bâtiments d'habitation existants.

Au cours de la commission du 07 février 2023, en réponse aux précisions apportées par le pétitionnaire, à savoir que la superficie prévue initialement est réduite de 5000 m², la CDPENAF a émis :

- un **avis favorable** sur la modification du STECAL Ae sur la commune de Nonant.

6.4. – La Chambre d'Agriculture du Calvados

Par courrier du 10 octobre 2022, la Chambre d'Agriculture du Calvados émet un **avis favorable** au projet de modification n°3 du PLUi de Bayeux Intercom.

6.5. – La Chambre de Commerce et d'Industrie de Caen Normandie

Par courrier du 16 septembre 2022, la CCI émet un **avis favorable** au projet de modification n°3 du PLUi de Bayeux Intercom.

6.6. – Le Comité Régional de Conchyliculture

La CRC Normandie Mer du Nord n'a pas de remarque à formuler.

6.7. – Le Département du Calvados

Dans son courrier du 26 octobre 2022, le Département du Calvados émet un **avis favorable** sur le projet de modification n°3.

6.8. – Ter’Bessin pour le SCOT

Le comité départemental, réuni le mardi 13 décembre 2022 communautaire, donne un **avis favorable** au principe de compatibilité de la modification du PLUi de Bayeux Intercom, avec le SCOT du Bessin.

7. - ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES REPONSES DU PETITIONNAIRE

Les contributions du public sont présentées chronologiquement, en faisant état du mode de transmission :

- **SUB, LON, NON, SVG, BAY et BXI** (Registres d’observation)
- **RD** (Registre dématérialisé)

7.1. – A partir du Registre Dématérialisé (RD)

1/ – Monsieur CHIAPPONI Piéto, gérant de la SCI HYPPA propriétaire du Château de la Ferrière à Vaux-sur-Aure (14400)

L’ensemble immobilier constitué par le château et ses dépendances n’a plus de vocation agricole depuis de nombreuses années. Il est envisagé d’y tenir une activité d’hôtellerie/restauration, de résidence hôtelière. Pour cela, il est demandé d’«étoiler » les différents bâtiments afin de pouvoir changer la destination de cet ensemble patrimonial ancien et de pouvoir entreprendre sa rénovation.

Réponse du pétitionnaire:

- *Après avoir rappelé les principes de l'étoilage (étoile rouge et étoile bleue), il considère qu'il pourrait être proposé de donner une suite favorable à la demande et d'inscrire des étoiles rouges sur les bâtiments.*

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Un avis favorable est donné à cette demande.

2/ – Madame et Monsieur VILLEDIEU Amélie et Pierre de Bayeux, 52 bis rue Saint Patrice (14400)

Résidents proches du site AGRIAL qu'il est projeté de transférer à Saint-Vigor-le-Grand, ils expriment des souhaits liés à l'aménagement résidentiel qui va succéder à la jardinerie. Ils insistent sur les points touchant à la sécurité, le stationnement et la végétalisation du futur ensemble.

Faisant référence à l'OAP du PLUi concernant ce secteur, ils notent qu'il est précisé que « les nouveaux immeubles respecteront l'alignement des constructions le long de la rue Saint Patrice ». Or, d'après eux, cet alignement empêcherait la végétalisation de la rue et compliquerait l'aménagement futur de la rue (parking, piste cyclable, place des piétons) qui serait d'autant plus problématique avec l'augmentation à prévoir du nombre de riverains et de la disparition d'un parking privé (lamaison.fr) qui est utilisé à des fins publiques (stationnement gratuit pour le centre-ville). Un retrait par rapport à la rue permettrait de la végétaliser sans rogner sur l'espace publique qui pourrait alors être aménagé pour favoriser la sécurité de chacun ».

Réponse du pétitionnaire:

- *L'OAP définie vise à donner le grand cadre des principes d'aménagements à respecter pour une bonne insertion paysagère des futurs aménagements. Elle doit s'apprécier dans un rapport de compatibilité qui laisse une certaine souplesse à la collectivité dans l'application. Ainsi, des retraits de construction par rapport à l'alignement pourront être autorisés, afin de rester en cohérence avec les implantations existantes et faciliter l'aménagement de la rue Saint Patrice. L'OAP pourrait être réajustée au besoin.*

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La demande des riverains est donc recevable. Il conviendra de la signaler à nouveau au moment de la mise en œuvre du projet résidentiel qui succèdera à la jardinerie.

3/ – Madame TEILLANT Marie-Pierre de Tracy-sur-mer (14117)

La demande concerne le reclassement du Petit Argouges, situé 9 route de Maisons à Vaux-sur-Aure, en zone Ugc. Plus spécifiquement, il s'agit de désamianter un hangar (suppression de plaques et remplacement de la toiture) afin de le convertir en logement pour supporter les frais de désamiantage. Classé en zone A, il est demandé un reclassement en zone U.

Une seconde demande est émise en parallèle avec le souhait d'étoilage du hangar pour un changement de destination vers l'accueil d'activité d'artisanat/service. Il est précisé que « ceci pourrait présenter une solution transitoire, si couplée et à la seule condition d'être couplée ultérieurement d'une aide financière qui serait mise en place par les instances de l'état telle que la chambre d'agriculture, pour le désamiantage des hangars des exploitations agricoles »

Réponse du pétitionnaire:

- *L'étude du classement d'un terrain en zone constructible (U) ne relève pas de la procédure de modification mais d'une procédure de révision du PLUi. Cette demande sera donc réétudiée ultérieurement.*
- *En parallèle, les caractéristiques du hangar agricole, dont le changement de destination ne porte pas atteinte à l'activité agricole, aux paysages, et est desservi par les réseaux, permettraient les changements de destination à usage d'entrepôt ou d'artisanat.*
- *Au vu des éléments déposés dans le registre d'enquête publique, il pourrait être proposé de donner une suite favorable à la demande et d'inscrire une étoile bleue sur le hangar, sous réserve de l'avis de la CDPENAF, obligatoire pour permettre le changement de destination.*
- *Il est rappelé que le PLUi ne peut se prononcer sur les possibles aides financières au désamiantage du bâti.*

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Un avis favorable est donné à l'étoilage bleu du hangar. Par contre l'étude du classement en zone U ne relève pas de la procédure de modification du PLUi, objet de la présente enquête publique.

4/ – Monsieur FRANCOISE Fabien de Nonant (14400)

Riverain du site de la Coopérative de Creully à Nonant, il subit les nuisances sonores du nouveau hangar et de ses équipements depuis 2021. Ces nuisances sont étalées sur toute l'année avec le bruit des ventilateurs qui tournent à certaines périodes de l'hiver quasiment en continu.

Aussi se montre-t-il extrêmement inquiet à l'idée de la construction d'un 2^{ème} silo de ce type, et plus encore d'un hangar de 4800 m² équipé de chambres frigorifiques pour stocker les pommes de terre. Il ajoute que rien n'a été fait pour intégrer ce bâtiment au paysage ou le dissimuler. Il redoute également une augmentation de la circulation en lien avec l'extension des bâtiments nouveaux. Il ajoute que ce surdimensionnement dénaturera complètement l'environnement champêtre en créant de fait une Zone d'activités au milieu de la plaine agricole.

Réponse du pétitionnaire:

- *Il conviendrait de préciser la nécessaire insertion paysagère des futures constructions et aménagements, ainsi que le traitement des franges avec l'espace agricole attenant.*
- *Concernant le développement du site, il est mis en avant et rappelé les difficultés d'implantation de ce type d'activités, nécessaire à l'activité agricole locale.*

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Au moment de la mise en place de l'extension du site, il conviendra d'insister sur la problématique de l'insertion paysagère. En particulier le traitement des franges, constituées d'essences locales feuillues, devra permettre une meilleure intégration dans l'environnement naturel et constituer un filtre acoustique.

7.2. – A partir des Registres d'Observations (RO)

Il convient tout d'abord de noter que les registres de Subles et de Bayeux sont restés vierge au cours de l'enquête.

1/ – LON1 – Monsieur MORET Benoît, Maire-adjoint de Commes (14520)

Il évoque la demande d'étoilage présenté dans le paragraphe 2.6. du rapport de présentation et exprime le souhait de voir également étoiler la boulangerie de la ferme. La notion de réciprocité qui n'est plus à prendre en compte, suite à la cessation d'activité agricole, n'est pas très claire !

Réponse du pétitionnaire:

- *Dans la mesure où l'activité a cessé, le rayon de réciprocité entre bâtiments agricoles et habitations de tiers est caduque et ne s'applique plus.*
- *Il est rappelé que l'inscription d'une étoile au plan de zonage ne présume pas de l'accord de la CDPENAF, obligatoire pour permettre le changement de destination. Il est rappelé également que l'étoilage ne permet pas l'extension des constructions existantes.*

- *Au vu des éléments déposés dans le registre et analyse du site ,il pourrait être proposé de donner une suite favorable à la demande et d'inscrire une étoile rouge sur la boulangerie.*

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Un avis favorable est donné à cette demande.

2/ - LON2 – Monsieur MORET Benoît, Maire-adjoint de Commes (14520)

Il demande l'étoilage d'une ancienne habitation située sur la parcelle A97 de la commune de Monceaux-en-Bessin. Bien qu'ayant adressé un courrier en ce sens à la mairie de la commune, il constate que sa demande n'a pas été prise en compte et il la réitère.

Réponse du pétitionnaire:

- *Bayeux Intercom n'a pas été sollicitée par la commune sur ce dossier. Monsieur MORET est invité à reprendre contact avec la commune de Monceaux-en-Bessin.*

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Dont acte.

3/ - LON3 – Monsieur MORET Benoît, Maire-adjoint de Commes (14520)

A propos de l'extension du site de la Coopérative de Creully à Nonant, il exprime son soutien au projet. Celui-ci est en effet un atout pour l'agriculture locale car il offre à la fois des nouveaux débouchés et favorise les économies d'énergie.

Réponse du pétitionnaire:

- *La collectivité prend note de l'avis favorable sur le projet d'extension de la coopérative de Creully.*

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Dont acte.

4/ - LON4 – Monsieur BRIARD Alain, de Longues-sur-mer (14400)

Il est demandé l'étoilage de l'ancien moulin à énergie hydraulique de Rimbert, situé sur une rive de l'Aure et cadastré sur la parcelle ZL28 de Longues-sur-mer. Le changement de destination est lié à la cessation d'activité du moulin et il est prévu une réhabilitation pour en faire une habitation. Des travaux de rehaussement ont déjà été réalisés, ce qui fait que la partie habitation se trouve 60 cm plus haut que la machinerie.

Ces travaux permettraient de sauvegarder un édifice patrimonial datant des XVIème et XVIIème siècles.

Réponse du pétitionnaire:

- *Au-delà des caractéristiques architecturales, le rapport de présentation du PLUi précise les critères retenus pour étoiler les constructions, notamment être situées en dehors des zones de risques (ici inondation) et être desservies par les réseaux d'eaux, d'électricité et voies de capacités suffisantes.*
- *N'étant pas desservi par les réseaux et situé en zone inondable, le moulin de Rimbert ne peut être étoilé.*

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Un avis défavorable est donné à cette demande.

5/ - LON5 – Monsieur de BOUTRAY Emmanuel, de Longues-sur-mer (14400)

Il est demandé le changement de classement d'une parcelle (196 sur le cadastre de Longues-sur-mer), utilisée comme bois d'agrément depuis plus de 100 ans. Il s'agirait de passer de A en Ah.

Réponse du pétitionnaire:

- *Le secteur Ah du PLUi traduit la prise en compte des dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme. Il a été retenu de préciser graphiquement la zone d'implantation des extensions et annexes des habitations existantes dans l'espace rural par la définition d'un secteur Ah (en zone A) et Nh (en zone N). Ces secteurs n(ont pas vocation à être étendus au-delà de l'emprise des bâtiments d'habitations existants.*

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Un avis défavorable est donné à cette demande.

6/ - LON6 – Monsieur de BOUTRAY Ghislain, de Longues-sur-mer (14400)

Il est demandé le changement de classement d'une parcelle (199 sur le cadastre de Longues-sur-mer), utilisée comme jardin paysager depuis plus de 100 ans. Il s'agirait de passer de A en Ah.

Réponse du pétitionnaire:

- *Le secteur Ah du PLUi traduit la prise en compte des dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme. Il a été retenu de préciser graphiquement la zone d'implantation des extensions et annexes des habitations existantes dans l'espace rural par la définition d'un secteur Ah (en zone A) et Nh (en zone N). Ces secteurs n(ont pas vocation à être étendus au-delà de l'emprise des bâtiments d'habitations existants.*

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Un avis défavorable est donné à cette demande.

7/ - LON7 – Monsieur GUILBERT Jean-Pierre, de Longues-sur-mer (14400)

Il est souhaité le passage en zone constructible de la parcelle AE42, située dans le Hameau de Fontenailles

Réponse du pétitionnaire:

- *L'étude du classement d'un terrain en zone constructible ne relève pas de la procédure de modification mais d'une procédure de révision.*

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Dont acte.

8/ - LON8 – Monsieur CATHERINE Christophe, de Longues-sur-mer (14400)

Suite à la mise en place du PLUi, la parcelle ZL97 qui était classée A est devenue N. Cela engendre un problème professionnel à Monsieur CATHERINE, qui est agriculteur et qui s'est vu refusé un permis de construire pour un hangar à usage agricole. Il est demandé un retour à la situation antérieure en zone agricole.

Réponse du pétitionnaire:

- *Cette demande sera examinée dans le cadre de la prochaine modification du PLUi.*

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Dont acte.

9/ - NON1 – Monsieur et Madame ROUSSEL, de Nonant (14400)

Il s'agit d'une demande de changement de classement de terrains afin de les agréger aux terrains déjà urbanisés de la propriété existante. Il s'agit de 2 terrains de 2306 et 183 m², bordés sur un côté par un fossé et un talus planté, qui sépare l'ensemble de la plaine. Il est exprimé le souhait de les voir classés en UA ou UB.

Réponse du pétitionnaire:

- *L'étude du classement d'un terrain en zone constructible ne relève pas de la procédure de modification mais d'une procédure de révision.*

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Dont acte.

10/ - NON2 – Monsieur et Madame POITEVIN, Monsieur et Madame CHAPURLAT, Monsieur et Madame GUITTON de Port-en-Bessin (14520)

Ces trois familles, qui résident rue Nationale, demandent à ce que le terrain classé 2AU, qui borde leurs propriétés à l'ouest devienne une zone protégée non urbanisable. Ils redoutent, en effet, dans le cas contraire :

- une dégradation du paysage ;
- des nuisances sonores liées à la topographie du site ;
- le caractère inondable de cette zone karstique, d'autant plus qu'un cours d'eau (ruisseau des Viviers) sépare cette zone 2AU de leurs propriétés.

Réponse du pétitionnaire:

- *La présente procédure ne traite pas de l'objet évoqué. Le dossier d'ouverture à l'urbanisation du secteur (modification du PLUi) devra justifier de la bonne prise en compte de l'ensemble des problématiques environnementales.*

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Dont acte.

11/ - NON3 – Monsieur BINET Emmanuel de Lingèvres (14250)

Il donne un avis favorable à l'extension de la Coopérative de Creully, telle que décrite dans le projet. Il souligne l'intérêt économique et la création potentielle d'emplois que cela générera.

Réponse du pétitionnaire:

- *La collectivité prend note de l'avis favorable sur le projet d'extension de la coopérative de Creully.*

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Dont acte.

12/ - NON4 – Monsieur LESAGE Marc de Lingèvres (14250)

Il donne un avis favorable à l'extension de la Coopérative de Creully, telle que décrite dans le projet.

Réponse du pétitionnaire:

- La collectivité prend note de l'avis favorable sur le projet d'extension de la coopérative de Creully.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Dont acte.

13/ - NON5 – Monsieur LEGUILLOIS Julien de Le Manoir (14400)

Il donne un avis favorable à l'extension de la Coopérative de Creully, telle que décrite dans le projet.

Réponse du pétitionnaire:

- La collectivité prend note de l'avis favorable sur le projet d'extension de la coopérative de Creully.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Dont acte.

14/ - NON6 – Monsieur LANGLOIS Gérard de Nonant (14400)

Il donne un avis favorable à l'extension de la Coopérative de Creully, telle que décrite dans le projet.

Réponse du pétitionnaire:

- La collectivité prend note de l'avis favorable sur le projet d'extension de la coopérative de Creully

Appréciation du commissaire enquêteur :

Dont acte.

15/ - SVG1 – Madame PRUNIER Camille de Saint-Vigor-le-Grand (14400)

Madame PRUNIER est la voisine immédiate du nouveau site AGRIAL projeté à Saint-Vigor-le-Grand. Elle s'inquiète des nuisances engendrées par ce transfert sur les plans sonores et visuelles, ainsi que sur l'augmentation de la circulation.

Elle souhaite qu'une distance minimum de 25m, entre sa limite de propriété ouest et la limite est d'AGRIAL soit instaurée, et que la haie brise-vue évoquée dans le projet soit d'essences locales.

Réponse du pétitionnaire:

- L'OAP prévoit bien la réalisation d'une frange paysagère entre le futur équipement commercial et la propriété de Madame PRUNIER. La distance entre la zone d'accueil du projet et ladite propriété est d'environ 50 m. Des échanges pourront être menés avec le porteur de projet pour préciser le fonctionnement futur du site.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Les inquiétudes de Madame PRUNIER sont bien prises en compte.

16/ - SVG2 – Monsieur LEGUILLOIS Yves de Le Manoir (14400)

Il donne un avis favorable sur le projet d'extension de la Coopérative de Creully à Nonant.

Réponse du pétitionnaire:

- La collectivité prend note de l'avis favorable sur le projet d'extension de la coopérative de Creully.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Dont acte.

17/ - SVG3 – Madame et Monsieur LEOSTIC de Saint-Martin-des-Entrées (14400)

Il est donné un avis favorable au projet d'extension de la Coopérative de Creully à Nonant, en précisant qu'il s'agit d'un projet novateur.

Réponse du pétitionnaire:

- La collectivité prend note de l'avis favorable sur le projet d'extension de la coopérative de Creully.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Dont acte.

18/ - BXI1 – Madame et Monsieur LUAS Catherine et Jean-Philippe de Ellon (14250)

Nouveaux propriétaires, depuis le 15/02/2023, au 4 route de Juaye, Hameau des Guesdons à Ellon, ils demandent l'étoilage de leur maison, consécutive à la cessation de l'activité agricole des anciens propriétaires, Monsieur et Madame GRISET.

Ce changement de destination leur permettra d'entreprendre les travaux de rénovation de leur habitat.

Réponse du pétitionnaire:

- Il rappelle à nouveau que le changement de destination ne doit pas porter atteinte à l'activité agricole, aux paysages, ne pas être concerné par des risques naturels, ni nécessiter de renforcement des réseaux (eau, électricité).
- Au vu des éléments déposés dans le registre d'enquête publique (description des biens et demande régularisation), il pourrait être proposé de donner une suite favorable à la demande et d'inscrire une étoile rouge sur le bâtiment à régulariser.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Un avis favorable est donné à l'étoilage rouge du bâtiment.

19/ - BXI2 – Monsieur MANGOLD Gérard de Bayeux (14400)

Il note l'existence de 2 projets significatifs dans la Modification n°3 du PLUi de Bayeux Intercom : le déplacement des activités de l'entreprise AGRIAL de Bayeux à Saint-Vigor-le-Grand, et l'extension des activités de la Coopérative de Creully à Nonant.

Ces projets lui paraissent pertinents et reçoivent un avis favorable de sa part.

Réponse du pétitionnaire:

- La collectivité prend note de l'avis favorable sur le projet d'extension de la coopérative de Creully.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Dont acte. Il en est de même pour le déplacement des activités de l'entreprise AGRIAL de Bayeux à Saint-Vigor-le-Grand.

20/ - BXI3 – Monsieur GOMONT Patrick Maire de Bayeux (14400), au nom de la ville

La ville de Bayeux est sollicitée par l'OPPIC (Opérateur du Patrimoine et des Projets Immobiliers de la Culture) pour faire réaliser par l'Etat, un bâtiment destiné à la restauration de la Tapisserie de Bayeux. Le lieu d'implantation proposé par la ville de Bayeux correspond à l'espace réservé ER BAY 13, traité au point 2.1.9 du rapport.

Plus précisément, suite à l'abandon du projet de création d'un nouveau cimetière, la ville de Bayeux demande le maintien en zone UF des parcelles AY 10, AY 90, AY 77, AY 46, AY 129 et AY 47 ainsi que

le maintien de l'emplacement réservé, ER BAY 13, sur les parcelles AY 10 et AY 90, pour l'objectif « construction d'un équipement d'intérêt public culturel ».

Réuni le 1^{er} février 2023, le Conseil municipal de Bayeux s'est prononcé favorablement pour le maintien en zone UF des parcelles ci-dessus nommées ainsi que le maintien de l'emplacement réservé.

Réponse du pétitionnaire:

- *Le document d'urbanisme pourrait être ajusté pour répondre aux besoins de l'Etat.*

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Un avis favorable est donné au maintien en zone UF des parcelles impliquées, et à la mise en place d'un bâtiment à finalité culturelle permettant d'entreprendre la restauration de la Tapisserie de Bayeux.

21/ - BX14 – Monsieur LECOURT J.M. de Bayeux (14400)

Il constate plusieurs irrégularités constatées sur les projets :

- ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Saint-Vigor-le-Grand en Uc pour l'accueil du magasin AGRIAL ;
- reclassement de la zone UF en 2Au route de Barbeville à Bayeux ;
- la création de l'OAP de secteur 39, à ses yeux inutile ;

Il s'interroge également sur la réglementation en matière d'eaux pluviales.

Il joint un dossier de 4 pages explicitant son raisonnement et son interprétation.

Réponse du pétitionnaire:

- *Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Saint-Vigor-le-Grand, il n'y a pas de sujet sur la capacité des réseaux au jour de l'ouverture à l'urbanisation.*
- *Concernant le site de Barbeville, la capacité des réseaux s'appréhende au regard de la vocation future du site ; ainsi, ce qui est insuffisant pour l'accueil d'un quartier d'habitat peut l'être pour un équipement public cimetière, etc.).*
- *Les remarques formulées sur le règlement du PLUi sont sans objet dans le cadre de la présente modification.*

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Le terme « irrégularités » n'est pas approprié.

22/ - BX15 – Monsieur LEBOURGEOIS Gérard de Port-en-Bessin (14520)

Il demande le motif du non-respect du Président de Bayeux Intercom de l'engagement que celui-ci avait pris au cours de la précédente enquête publique portant sur la modification n°2 du PLUi de Bayeux Intercom.

Il attire par ailleurs l'attention du Commissaire enquêteur sur l'inégalité de traitement entre son projet de lotissement à Port-en-Bessin et le transfert du magasin AGRIAL à Saint-Vigor-le-Grand.

Il joint un dossier de 8 pages reprenant l'historique de la précédente enquête publique et les courriers échangés avec le Président de Bayeux Intercom et le Maire de Port-en-Bessin-Huppain.

Réponse du pétitionnaire:

- *La réponse donnée à Monsieur et Madame POITEVIN, Monsieur et Madame CHAPURLAT, Monsieur et Madame GUITTON (cf. 10 – NON2) s'applique également ici.*

- S'agissant de l'engagement de la collectivité à réétudier ultérieurement le dossier, il n'imposait pas son inscription dans la procédure de modification suivante, mais une étude de celui-ci lorsque les conditions sont réunies (procédure de révision).

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Dont acte.

8. – ANALYSE DES OBSERVATIONS DES SERVICES CONSULTÉS, DE CELLES DU C.E., ET DES RÉPONSES DU PETITIONNAIRE

Sur l'avis réservé de la CDPENAF sur le projet de déplacement de la Coopérative AGRIAL

Il était demandé des précisions sur la façon de compenser la perte de terre agricole induite par le projet de transfert de la coopérative.

Une note complémentaire explicitant ce point a été transmise à la CDPENAF avant le début de l'enquête ; elle a également été mise à disposition du public lors des permanences.

Réponse du pétitionnaire :

- La Coopérative AGRIAL souhaite développer son offre commerciale en élargissant la gamme des produits proposés aux particuliers et aux professionnels, nécessitant ainsi une emprise foncière adaptée : du site actuel de 0.5 ha, 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.
- Ce projet est important pour Bayeux Intercom car il satisfait une demande non servie au nord-est du Bessin et limite l'évasion commerciale et les déplacements afférents vers l'agglomération caennaise.
- Un bilan foncier a été réalisé sur le territoire intercommunal en juin 2022. Il ne fait apparaître aucun site pouvant accueillir un tel commerce, d'autant qu'il doit être implanté dans un des sites désignés par le SCOT du Bessin. Ainsi, vu l'absence de foncier de taille suffisante disponible, il a été retenu de favoriser cette implantation à Saint-Vigor-le-Grand, sur un site classé 2AU qui jouxte le par commercial est, en adéquation avec le SCOT.
- Cette nouvelle implantation répondra aux nouveaux objectifs de la Loi Climat et Résilience, en ce qui concerne l'aménagement de ses aires de stationnement et le recours aux énergies renouvelables.
- Cette ouverture à l'urbanisation est permise du fait de la situation de la zone dans la continuité du parc d'activités existant.
- Elle ne modifie pas pour autant le rythme de consommation de l'espace sur le territoire de Bayeux Intercom, car parallèlement, certains secteurs qui auraient dû être urbanisés à court terme après l'approbation du PLUi, ne le seront pas pour des questions d'opposition des voisins ou de qualité des terrains impropres.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Dont acte. Il est à noter que, suite à ce complément explicatif, la CDPENAF a formulé un avis favorable.

Sur l'avis défavorable de la CDPENAF sur le projet d'extension du secteur Ae accueillant le site de la Coopérative de Creully sur la commune de Nonant

La collectivité a apporté une réponse aux différents questionnements dans une note explicative, elle aussi mise à disposition du public pendant les permanences.

Réponse du pétitionnaire:

- *La coopérative souhaite conforter ce site pour accueillir de nouveaux équipements liés à son activité. Cela nécessite d'étendre l'emprise constructible, au nord et à l'est, sans modifier les accès au site, et en profitant des infrastructures et aménagements déjà existants.*
- *En 2019, à la suite de l'annonce de la fermeture de la sucrerie de Cagny, la Coopérative de Creully a souhaité répondre à une demande de ses adhérents, à savoir la compensation de la perte de l'activité betteravière. Elle a fait le choix de démarrer deux nouvelles activités pommes de terre (industrie et plant), répondant à des attentes sociétales en termes de consommation, ainsi que pour des agriculteurs en recherche de modèles de productions alternatifs.*
- *La coopérative a la nécessité de se doter d'un nouvel équipement, capable de réceptionner, stocker en chambre frigorifique et d'expédier les pommes de terre. L'ensemble de ces tâches se doit d'être regroupées au cœur d'un même bâtiment afin d'optimiser au mieux l'efficacité des activités.*
- *Sur le choix d'implantation des nouveaux équipements, Bayeux Intercom a d'abord été sollicité afin d'acquérir une parcelle dans une des zones d'activité de la CDC mais et cela n'a pu aboutir. Dans un second temps il a été recherché une possibilité d'implantation sur un des deux sites de la Coopérative de Creully, à Creully et Tour-en-Bessin ; il s'est avéré que le potentiel foncier de la coopérative n'était pas suffisant sur aucun de ses deux sites.*
- *Le site actuel de Nonant (stockage de céréales, engrais et produits phytosanitaires) classé en déclaration ICPE apparaît comme étant celui qui répond aux attentes.*
- *Afin de répondre aux remarques de la CDPENAF sur le besoin en foncier et dans le cadre de la démarche « E/R/C », le projet ajusté de développement de la coopérative prévoit le maintien en zone A de la parcelle ZL52 (partie sud) sur une superficie de 5000 m².*

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Les réponses ont été adaptées et justifiées aux préconisations de La CDPENAF. Elles s'adressent également aux interrogations de la DDTM. Il est à noter que la CDPENAF a formulé un avis favorable consécutivement à l'envoi de cette note complémentaire explicative.

Sur les questionnements du Commissaire enquêteur

Plusieurs demandes correspondent au souhait de voir étoiler leur bien, placé en zone A ou N. Il s'agit principalement de constructions qui faisaient partie d'une exploitation agricole, dont la cessation d'activité est, soit déjà une réalité, soit imminente.

Le plus souvent, il s'agit de bâtiments anciens, dont la valeur patrimoniale mérite d'être soulignée, et dont la rénovation envisagée est un gage de pérennité de l'édifice.

Les nouvelles destinations envisagées relèvent de l'habitat simple ou de l'exploitation hôtelière. Les bâtiments étant déjà en place, ils ne consomment aucune terre agricole supplémentaire.

Bien évidemment, ces changements de destination ne pourront être validés qu'après vérification de la cessation de l'activité agricole et avis conforme de la CDPENAF.

Réponse du pétitionnaire:

- Cf. les réponses apportées ci-avant, aux différentes demandes d'étoilage.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Dont acte. Les demandes ont reçu un avis favorable à l'exception du moulin de Rimbert.

9. CLOTURE DE L'ENQUETE

L'enquête s'étant déroulée dans le respect de la réglementation, de manière tout à fait satisfaisante et dans un souci d'information du public, le commissaire-enquêteur clôt le présent rapport. Ses conclusions et son avis motivé sont présentés dans un document séparé, associé à ce rapport.

Fait à Caen, le 17 avril 2023

Pierre FERAL

10- PIECES ANNEXEES AU RAPPORT

- Lettre de désignation par le Président du Tribunal administratif du 31 août 2022
- Arrêté du Président de la Communauté de communes Bayeux Intercom du 16 janvier 2023
- Attestations de parution d'avis d'enquête parues dans les journaux Ouest-France et La Renaissance Le Bessin
- Copie des registres d'enquête
- Délibération du Conseil communautaire de Bayeux Intercom du 15 juin 2022
- Notes complémentaires explicatives adressées par la collectivité Bayeux Intercom à la CDPENAF
- Procès-verbal de synthèse du 27 mars 2023
- Mémoire en réponse du 7 avril 2023

Destinataires du présent rapport:

Monsieur le Président de la Communauté de communes Bayeux Intercom

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen

Le Commissaire-Enquêteur