

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**

**2ème document - Conclusions et Avis motivé du commissaire-enquêteur**

**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° E2200049/14**

# Sommaire

<b>1</b>	<b>- Objet de l'enquête publique .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>- La problématique de l'enquête .....</b>	<b>3</b>
1.1.1	- état des lieux .....	3
1.1.2	- les éléments spécifiques de la modification n°3 du PLUi .....	3
<b>1.2</b>	<b>- Le cadre du projet.....</b>	<b>4</b>
1.2.1	- 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.....	4
1.2.2	- L'extension du site de la Coopérative de Creully, classé Ae, sur la commune de Nonant .....	4
1.2.3	- la création d'une règle particulière, en bord de mer, sur la commune de Saint-Come-de-Fresné .....	5
1.2.4	- un changement de secteur en zone UE sur la commune de Vaucelles.....	5
1.2.5	- prise en compte de logements autorisés avant l'approbation du PLUi sur la commune de Juaye-Mondaye.....	5
1.2.6	- étoilage de constructions.....	5
1.2.7	- suppression d'emplacements réservés.....	6
1.2.8	- création d'une OAP de secteur : encadrement de la mutation urbaine d'un site commercial sur Bayeux.....	6
1.2.9	- autres modifications concernant les règlements .....	6
1.2.10	- Mise à jour des annexes documentaires sur la prise en compte d'un « porté à connaissance » sur les risques technologiques sur Bayeux.....	8
<b>2</b>	<b>- Le cadre réglementaire du projet .....</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>- Conclusions du commissaire-enquêteur.....</b>	<b>9</b>
<b>3.1</b>	<b>- à propos du dossier d'enquête.....</b>	<b>9</b>
3.1.1	- en ce qui concerne sa composition .....	9
3.1.2	- en ce qui concerne sa forme et sa qualité .....	9
<b>3.2</b>	<b>- à propos des avis des services consultés .....</b>	<b>9</b>
3.2.1	- sur l'avis réservé de la CDPENAF sur le projet de déplacement de la Coopérative AGRIAL.....	9
3.2.2	- sur l'avis défavorable de la CDPENAF sur le projet d'extension du secteur AE accueillant la Coopérative de Creully sur la commune de Nonant.....	10
<b>3.3</b>	<b>- à propos de la procédure d'enquête publique .....</b>	<b>11</b>
3.3.1	- l'information du public .....	11
3.3.2	- la préparation de l'enquête publique.....	12
3.3.3	- les registres d'enquête.....	12
3.3.4	- les permanences .....	12
3.3.5	- la participation du public.....	12
<b>3.4</b>	<b>- à propos du mémoire en réponse du pétitionnaire.....</b>	<b>13</b>
<b>3.5</b>	<b>- à propos du fond du dossier .....</b>	<b>13</b>
<b>3.6</b>	<b>- à propos des observations et des suggestions d'amélioration du dossier .....</b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>- Avis motivé du commissaire-enquêteur .....</b>	<b>14</b>

Désigné le 31 août 2022 par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen (dossier n° E22000049/14), et faisant application de l'arrêté du Président de Bayeux Intercom en date du 16 janvier 2023, fixant les modalités de la présente enquête publique, le commissaire-enquêteur, Pierre FERAL, est appelé à donner, dans le présent document, ses conclusions et son avis relatifs au projet de :

## ***Demande de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes de Bayeux Intercom***

# **1. - L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

## **1.1 - La problématique de l'enquête**

### **1.1.1. – 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.

### **1.1.2. – 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**.

## 1.2. – Le cadre du projet

- Comme explicité au paragraphe 1.2.2., du rapport, 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 1.2.1. et suivants.

### **1.2.1. – 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 2000m<sup>2</sup>, 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.

### **1.2.2.– 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).

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.

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

La commune compte, 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.

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.

### **1.2.4.– 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.

### **1.2.5.– 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.

### **1.2.6.– « 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.

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.

### **1.2.7.– 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.
- 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.

### **1.2.8.– 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.

#### Les orientations de projet

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.

### **1.2.9.– 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 viabilisées 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.

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 70m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière ;
  - pour les extensions (horizontales ou verticales) : 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire par unité foncière ou 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière ;
  - pour les extensions (horizontales ou verticales) : 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire par unité foncière ou 30 m<sup>2</sup> 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. »

**1.2.10. – 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 – LE CADRE REGLEMENTAIRE DU PROJET

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 confirmé, dans son avis du 3 mars 2022, qu'aucune évaluation environnementale n'était nécessaire.

## 3. - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

### 3.1. - à propos du dossier d'enquête

#### 3.1.1. – En ce qui concerne sa composition

*Le dossier comprend un ensemble de documents nécessaires et suffisants pour comprendre et apprécier les objectifs du pétitionnaire en matière de modifications du PLUi*

#### 3.1.2. – En ce qui concerne sa forme et sa qualité

*Le dossier, les photos et les plans précis et ciblés qui lui sont associés sont bien structurés et de qualité. Sa présentation en rend la lecture accessible par le grand public. L'ensemble des données obligatoires y figurent.*

### 3.2. - à propos des avis des services consultés

*Les avis traités ici sont ceux pour lesquels une réserve ou un avis défavorable a été exprimé ; tous les autres services consultés ayant donné un avis favorable.*

#### 3.2.1. - 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 du pétitionnaire, explicitant ce point, a été transmis à la CDPENAF avant le début de l'enquête ; elle a également été mise à disposition du public lors des permanences. Il y est précisé que :

- 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.

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

### **3.2.2. - 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**

Le pétitionnaire a apporté une réponse aux différents questionnements dans une note explicative, elle aussi mise à disposition du public pendant les permanences. Il y est précisé que :

- 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 rechercher 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 m<sup>2</sup>.

*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.*

### **3.3. - à propos de la procédure d'enquête publique**

L'enquête s'est déroulée, à raison de 8 permanences de 3H, au siège de la CDC Bayeux Intercom (les 20 février et 24 mars 2023), en mairie de Subles (le 20 février), en mairie de Longues-sur-mer (le 02 mars), en mairie de Bayeux (les 07 et 21 mars), en mairie de Nonant (le 14 mars) et en mairie de Saint-Vigor-le-Grand (le 18 mars), conformément à l'arrêté du Président de Bayeux Intercom.

Durant la période d'enquête, le dossier de l'affaire, les pièces annexées et un registre d'enquête ont été tenu à la disposition du public aux heures d'ouverture habituelles des différentes mairies, ainsi qu'au siège de Bayeux Intercom.

#### **3.3.1. - l'information du public**

Elle 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 aux différentes communes, sièges des permanences. Le pétitionnaire a procédé au même affichage sur le site de la Communauté de communes.
- L'avis d'enquête était également consultable en format numérique, à compter du début de l'enquête, sur les sites Internet de la CDC Bayeux Intercom à l'adresse : <https://www.bayeux-intercom.fr> et sur le site du registre dématérialisé : <https://modif3-plui-bayeux.enquetepublique.net>
- J'ai constaté, le 14 février, que l'affichage de l'arrêté était bien visible sur les panneaux d'affichage des différentes mairies, ainsi qu'à l'accueil de la CDC Bayeux Intercom.

*Pour le commissaire-enquêteur, le pétitionnaire a fait le nécessaire en matière d'information du public au sujet de cette enquête.*

### 3.3.2. - la préparation de l'enquête publique

Elle a été décrite dans le rapport d'enquête. Il n'est pas nécessaire d'y revenir.

### 3.3.3.- les registres d'enquête

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

*Les 6 registres ont été clos par le commissaire-enquêteur. Ils contenaient 26 contributions.*

### 3.3.4.- les permanences

Les huit permanences prévues se sont déroulées sans incident particulier.

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

*Chacun pouvait disposer du registre pour porter ses annotations en toute quiétude.*

### 3.3.5. : la participation du public

Le public a marqué un intérêt inégalé pour cette enquête publique, où seuls certains sujets ont fait l'objet de contributions ; le tableau ci-dessous en est la synthèse.

nombre de contributions déposées	30
<b>items recensés</b>	
Sur le projet d'extension de la Coopérative de Creully à Nonant :	
- Avis Favorable : 8	9
- Avis réservé en raison des nuisances de proximité : 1	
Sur la demande de changement de classement de terrain :	
- Pour les rendre constructibles : 6	7
- Pour les rendre inconstructibles : 1	
Sur la demande d'étoilage de bâtiments anciens ayant changé de destination :	
- A destination d'une structure hôtelière : 1	7
- A destination de l'habitat : 6	
Sur le transfert à Saint-Vigor-le-Grand de la jardinerie AGRIAL :	
- Avis Favorable : 1	3
- Avis Favorable avec recommandations : 1	
- Avis défavorable : 1	
Sur le maintien de l'espace réservé ER BAY 13 pour en faire un site de restauration de la Tapisserie de Bayeux	
- Demande de la ville de Bayeux au cours de l'enquête	2
- Avis défavorable : 1	
Sur l'aménagement de l'espace libéré à Bayeux, suite au transfert de la jardinerie :	
- Avis Favorable avec recommandations	1
Contentieux avec le Président de Bayeux Intercom sur une précédente Enquête publique	1

Il convient de noter que les demandes de changements de classements de terrains ne rentrent pas dans le cadre du projet de Modification n°3 du PLUi de Bayeux Intercom, de même que d'éventuels contentieux inconnus du commissaire enquêteur.

### **3.4. - à propos du mémoire en réponse du pétitionnaire**

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

- Madame Lucie FREULON, Chargée de mission Urbanisme & Habitat à Bayeux Intercom

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

- les observations émanant de la CDPENAF;
- l'observation complémentaire du commissaire enquêteur ;
- les différentes contributions du public.

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

Le pétitionnaire, la Communauté de communes Bayeux Intercom, a fait parvenir, le 7 avril 2023 au commissaire-enquêteur, un document de 8 pages, apportant des réponses aux items relevés.

Le pétitionnaire a suivi le plan du procès-verbal de synthèse.

### **3.5. - à propos du fond du dossier**

- Comme explicité aux paragraphes 1.2.1. à 1.2.10., ci-dessus, le projet de modification du PLUi de Bayeux Intercom vise à modifier l'application du règlement.
- 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.

*Il ressort de ces éléments que :*

- l'intérêt du projet n'est pas discutable, allant dans le sens d'une actualisation de l'application des documents d'urbanisme en vigueur;
- les différentes implantations nouvelles étaient déjà rendues possibles par le PADD et les OAP du PLUi de Bayeux Intercom ;

*Le commissaire-enquêteur ne peut, en conséquence, qu'être favorable à la proposition de modification n°3 du PLUi de Bayeux Intercom.*

### **3.6. - à propos des observations et des suggestions d'amélioration du dossier**

*Dans son rapport, le commissaire-enquêteur a examiné chaque thématique abordée par les déposants d'observations ou par lui-même, et a formulé sa position à la suite de celle du pétitionnaire. N'ayant pas de réserve, il formule juste une recommandation :*

#### **Sur l'étoilage de différentes propriétés signalées par les habitants**

Comme dans les situations décrites au paragraphe 1.2.6., plusieurs constructions existantes voient leur destination changer. Le plus souvent, il s'agit d'une évolution consécutive à la cessation d'une activité agricole. Six demandes correspondent à une destination liée à l'habitat et une à destination de l'hôtellerie-restauration.

*Le commissaire-enquêteur note le bien-fondé de la plupart de ces demandes, totalement comparables aux deux étoilages proposés dans l'enquête. Il préconise de répondre positivement au plus grand nombre des demandeurs, dès l'instant où les contraintes de l'étoilage sont respectées.*

## **4. - AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

### **Considérant**

- la demande formulée le 23 août 2022 par le Président de la Communauté de communes Bayeux Intercom de désigner un commissaire enquêteur en vue de conduire la présente enquête;
- l'arrêté du président de la Communauté de communes Bayeux Intercom du 16 janvier 2023 ;
- le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L.153-11 et suivants ;
- le Code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 et R.123-1 et suivants ;
- la présence des parutions de l'avis légal d'enquête dans deux journaux locaux ;
- la régularité de l'affichage de l'arrêté d'ouverture d'enquête dans les communes, lieux des permanences, et au siège de la Communauté de communes ;
- l'absence de tout incident lors du déroulement de l'enquête et des permanences ;
- l'absence d'objection de la part des collectivités territoriales à la clôture de l'enquête publique ;
- les éléments, compléments, propositions et améliorations contenus dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, reçu dans les délais convenus.

### **Considérant pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUe pour l'extension d'une zone commerciale et la modification de l'OAP de secteur à Saint-Vigor-le-Grand**

- l'absence d'observation négative des usagers et des services sollicités;
- le bien fondé d'agrandir une jardinerie d'intérêt communautaire sur la zone ;
- l'absence d'incidences sur l'environnement et sur la consommation d'espaces agricoles ;
- la localisation du seul site pouvant accueillir du grand commerce.

### **Considérant pour l'extension du site de la Coopérative de Creully, classé Ue, à Nonant**

- l'absence d'observation négative des usagers et des services sollicités;

- les avis favorables unanimes exprimés par ces usagers;
- le bien fondé d'agrandir le site de la coopérative d'intérêt communautaire sur les plans économique et de la diversification de la production agricole.

**Considérant pour la création d'une règle particulière en bord de mer à Saint-Come-de-Fresné**

- l'absence d'observation négative des usagers ;
- le bien fondé de ne pas altérer le paysage et le partage des vues sur la mer.

**Considérant pour un reclassement de secteur en zone UE à Vaucelles**

- l'absence d'observation négative des usagers ;
- l'intérêt qu'il y a d'ouvrir à l'implantation d'activités de service.

**Considérant pour la rectification d'une erreur matérielle ayant omis la prise en compte de logements autorisés avant l'approbation du PLUi, à Juaye-Mondaye**

- l'absence d'observation négative des usagers ;
- le bien fondé qu'il y a de rectifier une erreur matérielle.

**Considérant pour l'étoilage de constructions à Commes, Saint-Vigor-le-Grand, et des autres lieux demandés par les contributeurs**

- l'absence d'observation négative des usagers ;
- le bien fondé de permettre la sauvegarde, par leur rénovation, d'édifices souvent anciens ;
- l'avis favorable accordé à toutes les demandes d'étoilage, demandées par les contributeurs, à l'exception du moulin de Rimbart, dont l'accessibilité, le caractère inondable et l'absence de réseaux sont contraire au principe de l'étoilage, et sous réserve de l'acceptation par la CDPENAF de toutes ces demandes.

**Considérant pour la création d'emplacements réservés à Commes et Saint-Vigor-le-Grand**

- l'absence d'observation négative des usagers ;
- l'intérêt qu'il y a de développer les mobilités actives sur Commes ;
- la sécurité apportée au trafic routier par l'aménagement d'un giratoire sur le by-pass à Saint-Vigor-le-Grand.

**Considérant pour la suppression d'emplacements réservés à Bayeux et à Vaucelles**

- l'absence d'observation négative des usagers ;
- l'abandon du projet de Vaucelles ;
- la reconsidération du projet sur Bayeux, confirmant bien l'abandon du projet de cimetière, mais reconsidérant ce site pour en faire le lieu de restauration de la tapisserie de Bayeux, à la demande de l'OPPIC.

**Considérant pour la création d'une OAP de secteur, permettant l'encadrement de la mutation urbaine d'un site commercial à Bayeux**

- l'absence d'observation négative des usagers ;
- la recherche d'une densification et d'une diversification de l'habitat sur le centre urbain de la ville ;
- la formulation de recommandations émises par un contributeur en matière de sécurité et de végétalisation urbaine.

**Considérant pour les corrections apportées au règlement graphique à Longues-sur-mer**

- l'absence d'observations négatives des usagers ;
- la complétude de l'information des futurs pétitionnaires et leur vigilance quant aux travaux qu'ils peuvent réaliser.

**Considérant pour les corrections apportées au règlement écrit du PLUi**

- l'absence d'observations négatives des usagers ;
- la prise en compte des modifications apportées par le présent projet et leur transcription dans le règlement du PLUi de Bayeux Intercom.

**Considérant pour la mise à jour des annexes documentaires**

- l'absence d'observations négatives des usagers ;
- la prise en compte d'un « porté à connaissance » préfectoral signalant l'existence de risques technologiques pour l'établissement de la Société « Maison Johannes Boubée » implanté à Bayeux.

**Et constatant** l'intérêt inégale suscité, selon les sujets abordés (17 contributions relatives à seulement 5 points du projet de modification du PLUi de Bayeux Intercom).

le commissaire-enquêteur émet

un **AVIS FAVORABLE**

*sur le projet*

**DE MODIFICATION N°3 DU PLU  
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES BAYEUX INTERCOM**

présenté par Le Président de la Communauté de communes Bayeux Intercom

**Cet avis favorable est assorti d'aucune réserve et d'une recommandation**

**Recommandation :**

Au moment de la mise en place de l'extension de la coopérative de Creully sur le site de Nonant, 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.

Fait à Caen, le 17 avril 2023

Pierre FERAL

**Destinataires du présent avis/conclusions motivées:**

Monsieur le Président de la Communauté de communes Bayeux Intercom  
Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen  
Le Commissaire-Enquêteur