

Réponses aux remarques formulées dans le cadre de l'enquête publique de la modification 7 du PLUi de Bayeux Intercom

| N° observation | Commune concernée | Registre Papier / démat | Nom et prénom | Remarque | Observation / réponse de Bayeux Intercom |
|----------------|----------------------|-------------------------|---------------------|--|---|
| RD 1/4 | Bayeux | Démat | Stéphane Corbet | <p>Le By-pass (entre le lycée Arcisse de Caumont et la route du Molay Littry) est déjà très chargé à certaines heures (matin soir). L'ajout de nouveaux logements avec comme accès principal sur cette portion du By-pass risque de congestionner cette route. L'usage des applications de type "Waze" risque aussi d'augmenter le trafic sur les voies de circulations secondaires du secteur. Quelles mesures sont prévues pour intégrer cette problématique.</p> | <p>Les conséquences de l'urbanisation de ces sites sur la circulation routière ont été prises en compte au travers du positionnement de leurs accès et sorties. Ceux-ci ont été étudiés avec l'Agence Routière Départementale afin de s'assurer de bonnes conditions de sécurité pour les déplacements automobiles.</p> <p>L'accès principal du futur quartier à réaliser sur l'ancien site LCL se fera à partir de la Rue François Coulet, au nord du site. Pour des raisons de sécurité, il a été acté que l'accès sur et depuis le by-pass au futur quartier, ne sera qu'un accès secondaire empruntable uniquement en venant du Nord ; la sortie ne permettra que d'aller vers le sud du site. Les tourne à gauche seront interdits.</p> |
| SVG 3/3 | Saint-Vigor-le-Grand | Papier | M. Durand | Consultation du dossier pour connaître le PLUi zone nord-est du Plateau de l'Aure. Inquiétude sur la sortie de la rue de la Pigache qui sera créée. | |
| RD 2/4 | Saint-Vigor-le-Grand | Démat | Vincent Doussinault | <p>En tant qu'habitant de St Vigor le grand je ne me suis intéressé qu'aux modifications apportées au secteur du « Plateau de l'Aure » et de l'évaluation environnementale de cette zone.</p> <p>Comme il est rappelé à plusieurs reprises dans les documents (document OAP Plateau Aure EP M7), ce site est stratégique en termes d'urbanisme pour Bayeux Intercom et donc encore plus pour la commune de St Vigor, (extrait : « Ce site présente un intérêt urbain majeur à l'échelle de l'agglomération de Bayeux »). Toutefois on ne peut lire au travers des différents documents, aucune vision stratégique en termes d'aménagement urbain, cela pourtant un impact majeur pour la commune dans le siècle à venir. La programmation vise la création de logements du T1 au T5 et éventuellement des équipements de service et de proximité sur la frange nord c'est-à-dire le long du By-pass.</p> <p>L'idée est donc toujours de densifier l'activité le long du by pass et donc les nuisances associées (bruit), alors qu'il est indiqué dans l'évaluation environnementale qu'il faudra s'en protéger. Une réflexion de dilution des activités avec des accès à ces espaces uniquement en voie douce.</p> <p>A aucun moment dans le document il n'est fait mention de l'école primaire de St Vigor et des connexions qui devraient être proposées avec le bourg. L'aménagement aurait pu être l'occasion de créer une vraie identité à ce cœur de bourg par exemple via la création d'une place publique au niveau du carrefour de la maison brûlée, carrefour qui fait l'angle avec le plateau de l'Aure.</p> | <p>Conformément à l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation du PLUi, ce secteur ne peut être urbanisé avant 2030. Le futur PLUi à venir (mise en révision en 2026) pourra préciser de nouveau les orientations d'aménagement de ce secteur pour exprimer un projet plus stratégique pour la commune de Saint-Vigor-le-Grand. Dans l'attente, la présente modification a seulement pour objectif de renforcer le cadre réglementaire suite à la caducité de l'outil « périmètre d'attente de projet global (PAPAG) », notamment pour réaffirmer dès à présent les enjeux de sécurité routière, insertion paysagère, diversité de la programmation de logement et densification.</p> <p>Une desserte uniquement en voie douce semble peu compatible avec l'accès à des activités. Par ailleurs la dilution des activités au sein de l'opération peut ramener du trafic dans des espaces plus résidentiels, qui ont plutôt vocation à être plus apaisé. Pour autant, rien ne s'oppose à renforcer les liaisons douces dans le secteur.</p> <p>Le projet prend en compte la proximité de l'école de Saint-Vigor-le-Grand quand bien même ce n'est pas précisé dans la notice. En effet, un emplacement réservé (VIG 11) pour création d'une liaison piétonne est déjà en place dans le PLUi pour faire la jonction entre le futur quartier du Plateau de l'Aure et la Rue de la Pigache (au sud de l'actuel EHAPD). De même, le schéma OAP indique une intention de création d'une voie de circulation douce à ce même endroit.</p> |
| | | | | <p>Sur la forme</p> <p>Les schémas de l'OAP 38 présentés en page 2 du document OAP Plateau Aure EP M7 et celui présenté en page 73 de la notice de présentation EP M7 ne sont pas exactement les mêmes ! La représentation de la coulée verte est différente, mais surtout les liaisons piétonnes et cyclables n'apparaissent pas de la même manière au sud-ouest de la parcelle. La qualité médiocre de la résolution de la notice de présentation, le choix des couleurs, et le fait que la légende ne soit pas en regard, rendent la compréhension et la lisibilité du document très difficile. Le saut continu entre la parcelle du crédit Lyonnais et les hauts de l'Aure ne facilite pas non plus la lecture.</p> | Les documents seront revus pour présenter le même schéma. |
| | | | | <p>Sur l'évaluation environnementale</p> <p>Biodiversité, milieu naturel :</p> <p>L'évaluation environnementale page 79 n'apporte aucune réponse à l'artificialisation de 5,7 Ha dont 5Ha de surface agricole, la biodiversité n'est pas uniquement constituée des animaux terrestres et aérien. La vie du sol constitue le principal réservoir de biodiversité (voir guide du ministère de l'agriculture et de l'alimentation « le sol et sa biodiversité, préserver les sols= préserver la biodiversité). Le guide du CEREMA, https://www.cerema.fr/system/files/documents/2017/10/guide_PLU%26biodiversite.pdf est également très instructif sur le sujet. Il est nécessaire de faire un état des lieux initial afin d'évaluer l'impact de l'artificialisation sur les sols et les mesures compensatoires à adopter. En ce qui concerne l'impact de l'aménagement sur les milieux naturels. L'artificialisation des sols va augmenter la vitesse d'écoulement des eaux pluviales vers la rivière, d'autant plus que la pente vers la rivière est forte, l'organisation des voiries suivant un axe Est-Ouest va accentuer ce phénomène. Il faut à minima prévoir un talus planté en bas de la parcelle c'est-à-dire côté ouest en limite avec la route.</p> <p>Un outil existe pour limiter l'impact de l'artificialisation des sols : le coefficient de pleine terre, il est surprenant qu'il ne soit pas utilisé. Le coefficient de pleine terre permet de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres, répondre aux enjeux environnementaux. En tout état de cause il n'est pas possible d'évaluer l'incidence de l'aménagement comme positif ce que semble sous-entendre la couleur verte de la dernière colonne.</p> | <p>L'évaluation des incidences dans le cadre de la modification 7 du PLUi s'appréhende à l'échelle de Bayeux Intercom, au regard de plusieurs enjeux, et non à l'échelle d'un site sur un seul item. Comme exposée dans la notice de présentation, cette évaluation porte sur le projet réglementaire proposé (zonage / règlement / OAP).</p> <p>Ainsi, à l'échelle du territoire intercommunal, privilégier un développement de l'urbanisation sur le secteur du Plateau de l'Aure, enclavé dans l'espace urbain, paraît plus favorable que l'urbanisation d'un secteur agricole situé dans l'espace rural, au sein d'unités agricoles structurantes.</p> |
| | | | | <p>La question de la gestion du pluvial est un élément important des réflexions sur l'aménagement futur de ce secteur. Les principes à retenir en matière de gestion du pluvial devront être justifiés par une étude spécifique à réaliser préalablement à l'aménagement opérationnel de ce secteur.</p> <p>Ils devront dans tous les cas respecter les orientations du schéma pluvial en cours d'élaboration par Bayeux Intercom.</p> <p>L'OAP pourrait être complétée dans ce sens.</p> | |

| | | | | | |
|---------|-------------------------------|--------|---------------------------------|--|---|
| RD 2/4 | Saint-Vigor-le-Grand | Démat | Vincent Doussinault | <p>Paysage et patrimoine : Il est indiqué dans ce tableau que les aires de stationnement devront proposer 1 arbre pour 6 place de stationnement, c'est très faible ! Si jamais les places de stationnement étaient regroupées, il y aurait nécessité d'installer des ombrères solaires il faudra donc anticiper le positionnement des arbres. La vue sur la cathédrale n'est pas prise en compte depuis des points plus éloignés du projet, notamment depuis le lotissement « des 3 pommes ».</p> <p>Transport mobilité Les liaisons actives proposées sont principalement orientées vers le centre de Bayeux ou vers le by pass. Le « réseau cyclable structurant » évoqué, n'existe pas vers le service public le proche à savoir l'école de la commune et de manière générale vers le bourg de St Vigor. Le souhait affiché de favoriser le recourt aux mobilités actives ne se traduit donc pas en termes d'accès aux services locaux, il ne se traduit pas non plus en termes de places de parking à créer qui reste trop important. On ne peut pas oblitérer l'avenir en consommant autant d'espaces pour des véhicules qui ne seront plus les modes de déplacement privilégiés en ville d'ici quelques années.</p> <p>Climat air énergie : Il pourrait être proposé de compenser les émissions de GES par du stockage carbone dans les bâtiments via l'incitation à l'utilisation des matériaux bois et biosourcés dans les constructions. Il faut anticiper les effets de surchauffe lié notamment à la voirie et éviter l'installation de climatisation qui sont autant d'émetteurs de chaleurs vers l'extérieur. L'utilisation du coefficient de pleine terre pourrait également permettre de limiter les effets de surchauffe. L'orientation ouest du coteau face aux vents dominants doit être prise en compte dans les formes urbaines proposées, ainsi que les voies de circulation afin de minimiser l'impact des tempêtes qui sont amenées à être plus violentes et plus fréquentes. Cela permettra aussi de limiter les effets couloirs de vent.</p> | <p>Les prescriptions en matière de stationnement définies dans le PLUi correspondent à la prise en compte de la réalité du taux d'équipements des ménages. Ne pas prévoir suffisamment de stationnement dans un quartier peut générer de fortes nuisances quant à l'occupation de l'espace public par un grand nombre de voitures.</p> <p>La règle de plantation sur les espaces de stationnement a été définie dans le PLUi dans un souci d'équilibre entre les enjeux de plantations / végétalisation des opérations d'aménagement et entretien de ces espaces. Cette proportion pourra être revue dans le futur PLUi en accentuant la végétalisation des espaces de stationnement. La possibilité de regrouper les places de stationnement avec installations d'ombrères solaires n'est pas du tout exclue. Elle pourrait s'envisager dans le projet opérationnel à définir. Il ne semble pas que la vue sur la Cathédrale soit possible depuis le lotissement des 3 Pommes. Ce secteur est situé hors du périmètre de l'OAP présentée dans la présente modification.</p> <p>Pour rappel, le schéma cyclable élaboré sur Bayeux Intercom figure les voies/itinéraires d'intérêt intercommunal et non communal. L'OAP précise bien que « deux axes est/ouest seront aménagés à travers le plateau jusqu'à la rue de la Pigache », ce qui permet ensuite de rejoindre le centre-bourg de Saint-Vigor-le-Grand.</p> |
| RD 3/4 | Esquay Sur Seulles | Démat | Notaires 803 - Julien Corveille | <p>ZA 4 classée terrassable ; il n'est pas envisagé de changement car en cas de décision de vente risque de dépréciation ; Le souhait de mon client étant de préserver son patrimoine immobilier Pour la piste cyclable ; un bornage est souhaité à la charge de la communauté de communes afin de garantir les limites de propriété avec les parcelles concernées ; Enfin que pareillement les nouvelles infrastructures n'occasionnent pas de gêne aux exploitants agricoles concernés ;</p> | <p>La parcelle ZA 4 située sur Esquay sur Seulles est inscrite en secteur Ac qui est destiné à l'exploitation de la carrière de sables. Elle n'est pas concernée par la mise en place d'un emplacement réservé. Cet emplacement est situé sur les parcelles ZA3 et ZA79 limitrophes.</p> <p>Néanmoins, pour information, lorsqu'une vente d'une partie d'un terrain privé se fait au profit d'une collectivité, c'est elle qui prend à sa charge les frais de bornage du terrain à vendre. Il sera veillé à ce que les nouvelles voies cyclables n'occasionnent pas de gêne aux exploitants agricoles concernés.</p> |
| RD 4/4 | Bayeux - Saint-Vigor-le-Grand | Démat | Association les Déralleurs | <p>L'antenne Bayeux Bessin de l'association Déralleurs dont l'objet principal est le développement du vélo comme moyen de déplacement du quotidien salue d'abord la prise en compte de ce mode dans les grands projets d'aménagement du Plateau de l'Aure et de l'ancien site LCL ainsi que des ajouts pour cette mobilité cyclable de linéaires dans la liste des emplacements réservés tout en regrettant l'absence d'une carte les matérialisant dans les documents de l'enquête publique. Elle souhaite que les jonctions entre les voies cyclables des futurs sites à aménager et les itinéraires vélos structurants comme celui des boulevards extérieurs dit Bypass fassent l'objet d'une attention particulière facilitant l'insertion de manière confortable et sûre des cyclistes . Elle rappelle son souhait que cet itinéraire à vocation de haut Niveau de Services garde la priorité sur le trafic motorisé venant ou entrant dans les voies secondaires comme la voie de la Rivière ou la rue du camping. Des aménagements de type trottoirs traversant comme ceux qui sont en cours de réalisation à Port en Bessin devraient être étudiés pour assurer cette priorité et limiter la vitesse des véhicules.</p> <p>Elle souhaite pouvoir ouvrir une discussion avec les services du Département et la commune concernée sur la traversée du Bypass (pour mettre en relation directe les deux parties sud et nord de la rue de Magny sans faire le détour par le rond point de la route d'Arromanches plus à l'ouest. Considérant les nouveaux lotissements en cours de réalisation qui vont amener une augmentation des résidents dans ces nouveaux quartiers amenés à des allers retours fréquents vers la ville centre, elle propose un aménagement de type traversée piétonne et cyclable équipé d'un feu à bouton. Le renvoi vers le giratoire amène en effet un allongement de près de 250 mètres. Déralleurs considère aussi que les ronds points prévus pour fluidifier le trafic motorisé sont toujours une source de danger pour les mobilités douces.</p> | <p>Les conditions techniques de réalisation de cette proposition doivent être étudiées pour s'assurer, au cas par cas et en collaboration avec l'Agence Routière Départementale, de leur faisabilité, et assurer la meilleure sécurité pour l'ensemble des déplacements.</p> <p>Ces sujets concernent plus précisément la commune de Saint-Vigor-le-Grand. Nous invitons l'association à se rapprocher de la commune pour échanger avec elle sur ces sujets.</p> |
| BAY 1/1 | Bayeux | Papier | Raphaël Van Hollemeersch | <p>SNC foncier conseil Concernant l'OAP du site LCL, pourriez-vous préciser les modalités de mise en œuvre de l'application du nombre de logements "autorisés" avant 2030. S'agit-il de logements démarrés ou achevés ?</p> | <p>La rédaction de la programmation de construction de logements sur l'ancien site LCL nécessite une clarification. L'ambition de la collectivité, en déclinaison du Programme Local de l'Habitat de Bayeux Intercom, est de permettre la réalisation (sortie de terre) d'une centaine de logements sur le site avant 2030. La rédaction de la programmation de l'OAP 42 sera revue pour préciser ce point.</p> |
| SVG 1/3 | Saint-Vigor-le-Grand | Papier | Vincent Doussinault | A pris connaissance du dossier et va déposer ses observations sur le registre numérique | |
| SVG 2/3 | Bayeux | Papier | Jean-Marie Lecourt | A demandé des précisions sur le bilan de la concertation | |
| BIC 1/3 | Bayeux | Papier | Jean-Marie Lecourt | Demande d'informations sur le dossier soumis à enquête publique | |
| BIC 2/3 | Port en Bessin-Huppain | Papier | Alain Leborgeois | <p>M. Leborgeois interroge le bilan de la concertation menée dans le cadre de la présente modification. Il rappelle les échanges entre un élu communautaire et le vice-président en charge de l'aménagement du territoire lors du conseil communautaire validant ce bilan. Il précise que dans le bilan de la concertation annexé à la délib. 19 susvisée, " BAYEUX intercom ne présente pas ses observations (An.3 }mais, en les modifiant dans leur expression pour y adapter la réponse."</p> <p>M. Leborgeois conteste la pertinence des réponses apportées par la collectivité.</p> | <p>Dans un souci de synthèse et de clarté, la collectivité reprend l'essence de l'interrogation posée lors du bilan de la concertation. Certaines remarques posées par le requérant dans ce cadre ayant déjà fait l'objet de réponses écrites lors de précédentes procédures ou courrier, la collectivité a renvoyé à ces réponses sans les développer de nouveau dans le bilan. Elle s'est attachée à répondre aux nouvelles interrogations du requérant dans le bilan de la concertation.</p> |

| | | | | | |
|---------|--------|--------|--------------------|--|--|
| | | | | <p>En suivant M. Lebougeois réinterroge Bayeux Intercom sur les raisons du non reclassement des terrains lui appartenant, inscrits en zone 2AU au PLUi, en zone 1AU et exprime le sentiment d'une gestion deux poids deux mesures de la part de la collectivité sur les dossiers selon le porteur de projet. M. Lebougeois conteste l'échancier d'ouverture à l'urbanisation instauré dans le cadre de la modification 5 du PLUi, en ce qu'il reporte post 2030 l'urbanisation de ses terrains.</p> | <p>Des réponses aux remarques ont déjà été apportées lors de précédentes procédures et courrier. La réponse développée précisait le cadre règlementaire et les choix stratégiques d'aménagement de la collectivité.</p> |
| BIC 3/3 | Bayeux | Papier | Jean-Marie Lecourt | <p>Mes observations de ce jour sont semblables à celles émises lors de la concertation :</p> <p>1. Constat que BAYEUXintercom modifie les observations et questions du public pour y adapter les réponses dans le bilan de la concertation, ce n'est pas régulier.</p> <p>2. En réponse à la MRAe ,s'agissant du passage d'une zone 1 AU en 2 AU, BAYEUXintercom répond que ce serait illégal ,dès lors qu'un terrain ayant été classé en 1 AU ,c'est en application des dispositions de l'art. R (pas L)151-20 du CU, car disposant des réseaux en périphérie.</p> <p>Soit, mais, je suis très satisfait de cette reconnaissance d'illégalité ,dès lors que c'est ce moyen que je défends, depuis 2020, pour « le cas LEBOURGEOIS, » à PORT en BESSIN, dont le terrain a été déclassé de 1AU en 2 AU, mais sans être entendu, puisque le président de BIC refuse de le reclasser 1 AU ,d'où le deux poids deux mesures.</p> <p>J'ajoute ,s'agissant des réseaux ,que BAYEUX intercom ne présente aucun document justifiant qu'ils sont en périphérie et de capacité suffisante pour alimenter ces ensembles immobiliers en eau potable et pour l'évacuation des eaux usées. (cf. avis MRAe). En définitive, ma contribution de ce jour a pour but d'obtenir des réponses précises à toutes mes observations, et aux questions exposées ,lors de la »soi-disant» concertation .</p> | <p>Dans un souci de synthèse et de clarté, la collectivité reprend l'essence de l'interrogation posée lors du bilan de la concertation. Certaines remarques posées par le requérant dans ce cadre ayant déjà fait l'objet de réponses écrites lors de précédentes procédures ou courrier, la collectivité a renvoyé à ces réponses sans les développer de nouveau dans le bilan. Elle s'est attachée à répondre aux nouvelles interrogations du requérant dans le bilan de la concertation.</p> <p>Des réponses aux remarques déposées par M. Lecourt dans le cadre de la concertation ont déjà été apportées lors de précédents procédures, précisant notamment les éléments nécessaires à la collectivité pour répondre favorablement à sa demande.</p> <p>La suffisance des réseaux a été validée par l'ensemble des services compétents.</p> |

Avis de la Chambre d'Agriculture du Calvados

Courrier en date du 03 octobre 2025

| Remarque de la Chambre d'Agriculture | Réponses apportées par Bayeux Intercom (DS) |
|---|--|
| <p>Création de l'emplacement réservé VIG12 pour réalisation d'une piste cyclable le long de la route d'Esquay sur Seulles : l'emplacement réservé en question est délimité pour 2090 m² sur des surfaces qui semblent être valorisées par l'agriculture. Nous attirons votre attention afin que les entrées et les sorties de champs soient bien prises en compte dans l'aménagement qui sera réalisé.</p> | <p>Bayeux Intercom prend note de la remarque et veillera à une bonne desserte des espaces agricoles limitrophes de l'aménagement cyclable.</p> |

Avis de la Section régionale de la Conchyliculture

Courrier en date du 27 août 2025

| Remarque de la Section régionale de la Conchyliculture | Réponses apportées par Bayeux Intercom |
|--|---|
| Le Comité Régional Conchylicole Normandie Mer du Nord n'a pas de remarques sur le dossier. | Bayeux Intercom prend acte de l'absence de remarques. |

Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Calvados

Courrier en date du 10 septembre 2025

| Remarque de la Chambre de Commerce et d'Industrie | Réponses apportées par Bayeux Intercom |
|--|--|
| La Chambre de Commerce et d'Industrie Caen Normandie émet un avis favorable au projet de modification 7 du PLUi de Bayeux Intercom | Bayeux Intercom prend note de l'avis favorable de la CCI |

Avis de la DDTM Calvados

Mail en date du 16 septembre 2025

| Remarque de la DDTM Calvados | Réponses apportées par Bayeux Intercom |
|--|---|
| La DDTM du Calvados n'a pas de remarques sur le dossier. | Bayeux Intercom prend acte de l'absence de remarques. |

Avis de la MRAe

Courrier en date du 16 octobre 2025

| Remarque de la MRAe | Réponses apportées par Bayeux Intercom |
|---|---|
| <p>Les documents présentés sont dans l'ensemble de bonne qualité, bien rédigés et illustrés. Des synthèses présentes à la fin de chaque thématique facilitent la compréhension des enjeux des modifications prévues. Néanmoins, pour certaines thématiques, le dossier renvoie à des études ultérieures afin de préciser les enjeux sur les sites - notamment en termes de biodiversité et de nuisances sonores - et de définir des mesures en application de la démarche éviter-réduire-compenser (ERC). Pour l'autorité environnementale, ces études doivent être réalisées, et les mesures qui en découlent définies, dans la mesure du possible, dès le stade de l'évolution du PLUi afin de fixer les conditions de réalisation du projet. L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par les études encore à réaliser sur certains volets (faune-flore, nuisances sonores) et de prévoir les mesures d'évitement, de réduction et de compensation nécessaires, afin de mieux encadrer les conditions de réalisation des futurs projets.</p> | <p>L'avis de la MRAe sur le présent dossier le soumettant à évaluation environnementale ne faisait pas mention de ces compléments d'études à fournir. Certaines études préalables et principes d'aménagements de la collectivité permettent déjà de définir un cadre d'évolution future de ces sites. Il est à noter que l'aménagement des secteurs, notamment celui du Plateau de l'Aure, se feront plutôt à moyen terme, et seront menés par des aménageurs. Aussi, la réalisation d'études d'impact, liées aux projets, dans une temporalité plus proche de la mise en œuvre du projet que celle de l'actuelle procédure d'évolution du PLUi, permettra une meilleure prise en compte et un meilleur cadrage des aménagements à réaliser. Le document d'urbanisme pourra intégrer les éléments d'études qui seront produits alors pour bien cadrer réglementairement l'évolution de ces sites.</p> |
| <p>Les deux aménagements prévus dans le cadre des OAP 38 (6,3 ha) et 42 (9,2 ha) consommeront à terme 15,5 ha. Les OAP prévoient un échelonnement avant et après 2030, afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation foncière fixés par le Sraddet. Ainsi seuls un secteur de 0,5 ha sera ouvert à aménagement avant 2030 sur le secteur du « Plateau de l'Aure », et 100 logements sur les 280 prévus sur le site LCL (soit environ 35 %). Cela permet d'estimer la consommation foncière prévisionnelle sur l'enveloppe 2021-2030 à 3,7 ha pour ces deux projets d'aménagement, soit 4 % de l'ensemble prévu pour toute la communauté de communes. Cependant, cet échelonnement inscrit dans les OAP s'avère contredit par le classement des deux secteurs en zone U, ce qui ne contraint pas le respect de ce phasage pour les aménageurs. L'autorité environnementale relève d'ailleurs que ce classement a évolué depuis le dossier présenté à l'appui de la demande d'avis conforme, qui prévoyait de classer les secteurs en zone 1AU. Or, le phasage envisagé prendrait tout son sens avec un classement en zone 2AU, par exemple, des secteurs que l'intercommunalité ne souhaite pas voir aménagés d'ici 2030. L'autorité environnementale recommande de traduire le phasage des zones à urbaniser dans le règlement par un classement distinct entre les zones à urbaniser sur la période 2026-2030 et les zones à urbaniser sur la période 2031-2040.</p> | <p>Contrairement à ce qui est évoqué dans l'avis de la MRAe, la présente procédure prévoit bien de classer en zone 1AU les deux secteurs stratégiques, alors que le classement actuel du PLUi est un zonage U plus permissif. Sur le site du Plateau de l'Aure, le phasage des zones à urbaniser sur la période 2026-2030 et les zones à urbaniser sur la période 2031-2040 est déjà proposé dans le cadre de la modification : -Secteur UGD pour la période 2026-2030 -Secteur 1AUGd avec échéancier reportant l'urbanisation sur la période 2031-2040 Sur le site de LCL, l'OAP pourra re préciser les temporalités d'aménagement. Comme précisé dans le dossier, il convient de rappeler que dès lors que les réseaux situés en proximité immédiate d'un secteur d'urbanisation futures sont de capacité suffisante pour le desservir (art. L.151-20 du Code de l'Urbanisme), les auteurs du PLUi n'ont d'autre choix que de classer ce secteur en zone 1AU. La proposition de reclasser en 2AU ne serait pas légalement applicable. C'est le cas pour les deux secteurs « ancien site LCL » et Plateau de l'Aure.</p> |
| <p>L'autorité environnementale rappelle que le projet devra se conformer à la circulaire du 8 février 2007, en évitant la construction d'établissements accueillant des publics sensibles (par exemple crèche) sur le secteur. Par ailleurs, le PLUi pourrait intégrer au règlement l'obligation de mise en place de mesures de suivi de la qualité des sols sur le secteur afin de prévoir des mesures d'intervention rapide en cas de détection d'une pollution. L'autorité environnementale recommande d'intégrer, dans le règlement, l'interdiction des usages liés à des publics sensibles, conformément à la circulaire du 8 février 2007, ainsi que l'obligation de mise en place de mesures de suivi de la pollution du sol et de mesures de réduction si une pollution dangereuse pour la santé des habitants venait à être détectée.</p> | <p>Bayeux Intercom partage l'enjeu d'adéquation entre les équipements publics à réaliser et la nature des sols. Pour rappel, le site doit faire l'objet d'études validées par les services de l'Etat concernant sa remise en état et la description des usages futurs (process de clôture d'ICPE). Ces éléments permettront d'apporter une sécurité supplémentaire quant aux établissements publics qui pourraient être implantés dans la zone. Une mention de cette interdiction pourra être faite dans les OAP.</p> |
| <p>Si le RP précise (p. 51) que Bayeux Intercom a adopté une stratégie, en décembre 2024, sur la qualité des eaux sur son territoire, il ne contient pas d'indication sur la qualité de l'eau potable distribuée. Le suivi de la qualité de ces eaux sera précisé par le schéma directeur en cours d'élaboration (p. 106 RP). L'autorité environnementale constate que le PLUi modifié ne précise pas suffisamment la nécessité de vérifier, préalablement à la réalisation des projets d'aménagement, la compatibilité de la qualité, et donc de la quantité de la ressource avec les besoins induits. L'autorité environnementale recommande de compléter le règlement écrit du PLUi et les OAP 38 et 42 de dispositions précisant la nécessité, pour le porteur de projet, de vérifier la compatibilité de son projet avec les capacités du réseau d'adduction d'eau potable à fournir de l'eau en qualité et quantité suffisantes.</p> | <p>La notice de présentation de la présente modification précise déjà le taux de conformité sur les critères « microbiologie » (100%) et « physico-chimiques » (76,8%), pour les eaux distribuées. Pour rappel, l'évaluation « ressources – besoins » ne s'effectue pas au niveau d'un ou plusieurs sites. Elle s'effectue à l'échelle d'une ou plusieurs unités de gestion, en fonction des captages présents, de leurs capacités, des infrastructures en place (réseaux, stockage...), des possibles interconnexions et jeux de répartition à une échelle supra (schéma départemental)... . La production de logements définie dans le PLUi et le PLH et la définition des zonages tiennent déjà compte des ressources. Les OAP pourront rappeler l'enjeu de compatibilité entre projet d'aménagement et capacité du réseau d'adduction en eau potable, étant entendu que cette capacité est systématiquement interrogée lors de tout dépôt de demande d'autorisation des sols.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Pour l'autorité environnementale, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs doit être conditionnée à l'aboutissement du schéma directeur d'assainissement et à la mise en oeuvre des travaux programmés afin de garantir l'adéquation du système d'assainissement avec les besoins induits par les habitants supplémentaires et les activités professionnelles prévus. L'autorité environnementale recommande de compléter le règlement écrit du PLUi et les OAP 38 et 42 par des dispositions conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs d'OAP à la réalisation des travaux permettant l'adéquation du système d'assainissement des eaux usées aux futurs besoins associés.</p> | <p>Les OAP pourront rappeler l'enjeu de compatibilité entre projet d'aménagement et capacité du réseau d'assainissement des eaux usées, étant entendu que cette capacité est systématiquement interrogée lors de tout dépôt de demande d'autorisation des sols.</p> |
| <p>Pour l'autorité environnementale, si le principe de l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie est fixé dans les documents opposables aux aménageurs, comme le fait le règlement écrit du PLUi (1AUG 9.3 p. 30 du règlement écrit par exemple), la présence de pollution résiduelle des sols doit amener à prévoir une prise en charge particulière des eaux d'infiltration sur le secteur de la friche, en inscrivant ces dispositions dans le règlement.</p> <p>L'autorité environnementale recommande d'intégrer au règlement applicable au secteur de l'OAP 42 des dispositions de réduction de l'impact de l'infiltration des eaux pluviales au regard de la pollution résiduelle des sols et le suivi de cet impact.</p> | <p>Les OAP et le règlement écrit pourront être précisés concernant la gestion du pluvial sur le site du projet (de manière générale la règle est la gestion des eaux pluviales à l'unité foncière, mais avec la possibilité de rejets au réseau (ou au milieu) en cas de justifications techniques sur le manque de capacité d'infiltration (selon type de sol, risque de pollution, etc.).</p> |
| <p>L'autorité environnementale constate que le PLUi ne contient aucune mention relative à ce risque, et donc aucune disposition opposable aux futurs aménageurs pour éviter les zones les plus susceptibles d'être impactées par une inondation.</p> <p>L'autorité environnementale recommande d'intégrer au règlement applicable au secteur de l'OAP 38 « Plateau de l'Aure » des dispositions permettant de prendre en compte le risque d'inondation lié aux remontées de nappe et au ruissellement des eaux pluviales, notamment en réduisant au maximum la surface imperméabilisée dans le projet.</p> | <p>La prise en compte du risque inondation sur le site du Plateau de l'Aure est mentionnée dans les enjeux de l'Evaluation Environnementale. Les OAP du secteur pourront être complétées pour préciser cette prise en compte : dimensionnement des surfaces imperméabilisées au besoin et usages, gestion paysagère et intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, etc.</p> |
| <p>L'autorité environnementale constate que, si une intégration paysagère végétalisée est prévue dans l'OAP, notamment par la plantation d'arbres et de haies en bordures, le dossier ne précise pas si les arbres déjà présents seront préservés ou non. Un recensement plus précis des arbres présents, de leurs fonctionnalités écologiques et des possibilités de leur conservation, afin d'assurer leur protection pourrait permettre le maintien des fonctionnalités écologiques du site.</p> <p>L'autorité environnementale recommande de réaliser un inventaire des arbres sur le site et d'étudier leurs fonctionnalités écologiques afin d'assurer si nécessaire leur protection.</p> | <p>Un inventaire des arbres a déjà été réalisé lors des études préopérationnelles, et les OAP ainsi que le plan de zonage figurent des arbres remarquables à protéger. De plus, le PLUi identifie déjà les alignements d'arbres existants sur les limites Nord, Sud et Est du site.</p> |
| <p>Le rapport de présentation indique que les futurs aménageurs devront se conformer aux prescriptions applicables sur l'isolement acoustique des façades (p. 39 RP). Néanmoins, le règlement applicable ou les OAP gagneraient à prévoir des mesures de réduction, si possible à la source, des nuisances sonores auxquelles seront exposées les populations, par référence aux valeurs recommandées par l'Organisation mondiale de la santé (OMS) en matière de risques sanitaires liés au bruit, et en tenant compte d'une telle exposition dans les logements fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs. L'autorité environnementale recommande de compléter le règlement ou les OAP par des dispositions permettant la réduction de l'exposition aux nuisances sonores des populations, par référence aux valeurs recommandées par l'OMS en matière de risques sanitaires liés au bruit, et en tenant compte d'une telle exposition dans les logements fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs.</p> | <p>La réduction à la source ne peut-être gérée à l'échelle des opérations. Les nuisances sont le fait du trafic routier sur le By-pass. La réduction à la source des nuisances induites passera par :</p> <ul style="list-style-type: none">- Des politiques territoriales engagées par Bayeux Intercom notamment (schéma directeur cyclable et nouvelle DSP des transports en commun présentés dans le rapport d'Evaluation Environnementale),- Des politiques plus globales favorables à l'électrification des véhicules. <p>À l'échelle des opérations, des leviers sont déjà mobilisés dans les OAP, comme le maintien des franges végétales, d'un recul vis-à-vis du by-pass... mais devront être précisés en phase opérationnelle. La desserte interne est là aussi favorable au développement du vélo, promu par les politiques de Bayeux Intercom.</p> <p>Il pourra être mentionné dans l'OAP l'obligation de mener une réflexion dédiée visant à réduire l'exposition des futurs habitants au bruit et aux pollutions liées au trafic, en plus des obligations réglementaires (hors PLUi) en matière d'isolation.</p> |

Avis du Conseil Départemental

Courrier en date du 19 mai 2025 - confirmé par mail en date du 15 septembre 2025

| Remarque du Conseil Départemental | Réponses apportées par Bayeux Intercom |
|--|---|
| Projet LCL : Il convient néanmoins de corriger une menue erreur indiquant que le bypass se trouve à l'ouest du site alors qu'il en marque la limite orientale. | L'erreur sera corrigée. |
| Concernant les projets d'aménagement de l'ancien site LCL et du Plateau de l'Aure, l'orientation d'aménagement de programmation (OAP) de secteur devrait utilement être complétée avec, dans les prescriptions écrites, une obligation faite à l'aménageur d'obtenir un accord préalable du Département avant tout dépôt de demande d'urbanisme. Par ailleurs, il convient de noter que le Département exigera la création d'un second accès viaire à compter d'une trentaine de logements desservis. Ce seuil ne manquera pas de dicter le phasage de l'urbanisation de ces deux sites et mériterait donc de figurer également dans les OAP. En tout état de cause, les services départementaux, en premier lieu l'Agence routière départementale, se tiennent disponibles pour poursuivre les échanges nécessaires à la réalisation de ces deux projets. | Bayeux intercom prend note des remarques et précisera l'OAP sur ce point. |
| Le Département devra être associé à la mise en oeuvre de l'emplacement réservé (ER) VIG10 à Saint-Vigor-le-Grand. Il est en effet nécessaire de rappeler ici que cet ER longe la rue de Magny jusqu'à son débouché sur le bypass (RD 613) et qu'il est impossible de traverser ce dernier dans la continuité immédiate de cette voie communale, mais en empruntant le giratoire plus à l'ouest. Or, l'emplacement réservé VIG10 destiné à la « création de la partie sud de la voie cyclable Rue de Magny jusqu'au By-pass » se trouve à l'est de cette rue. Si un aménagement cyclable devait y être réalisé, les cyclistes seraient donc contraints de traverser la rue de Magny dans son débouché sur la RD 613, pour rejoindre ledit giratoire plus à l'ouest. La faisabilité et la non-dangerosité d'une telle configuration doivent encore être vérifiées. Dans l'immédiat, il conviendrait donc de considérer la chaussée actuelle de la rue de Magny et l'emplacement réservé mitoyen comme un tout où les flux des différents usagers devront faire l'objet d'une réflexion globale. Aussi, l'intitulé de l'emplacement réservé VIG10 devrait-il être complété pour clairement permettre, plutôt qu'une unique voie cyclable, un aménagement complet du sud de la rue de Magny pour y sécuriser les différents flux jusqu'au et depuis le bypass. | L'intitulé de l'emplacement réservé ER GIG10 pourra être revu. |
| Considérant l'ensemble de ces éléments, le Conseil départemental émet un avis favorable quant à cette procédure. | Bayeux Intercom prend note de l'avis favorable du Conseil Départemental du Calvados |

Avis de Ter Bessin (SCOT)

Courriel en date du 28 mai 2025 - confirmé par mail en date du 22 octobre 2025

| Remarque de Ter Bessin | Réponses apportées par Bayeux Intercom |
|--|--|
| Plusieurs de ces sujets renvoient à l'application des objectifs et des orientations du SCOT du Bessin et les modifications proposées n'appellent pas de remarque particulière. | |
| Le Comité Syndical émet un avis favorable au principe de compatibilité de la modification n°7 du PLUi de Bayeux Intercom avec le SCOT du Bessin | Bayeux Intercom prend note de l'avis favorable de Ter Bessin |

Avis de la commune de Sommervieu

Courriel en date du 09 septembre 2025

| Remarque de la commune | Réponses apportées par Bayeux Intercom |
|-----------------------------------|---|
| Pas d'observations sur le dossier | Bayeux Intercom prend acte de l'absence de remarques. |

Avis de la commune de Longues Sur Mer

Courriel en date du 06 août 2025

| Remarque de la commune | Réponses apportées par Bayeux Intercom |
|----------------------------------|--|
| Avis favorable sans observations | Bayeux Intercom prend acte de l'avis favorable |