

Département du Calvados

**Communauté de communes Bayeux Intercom**

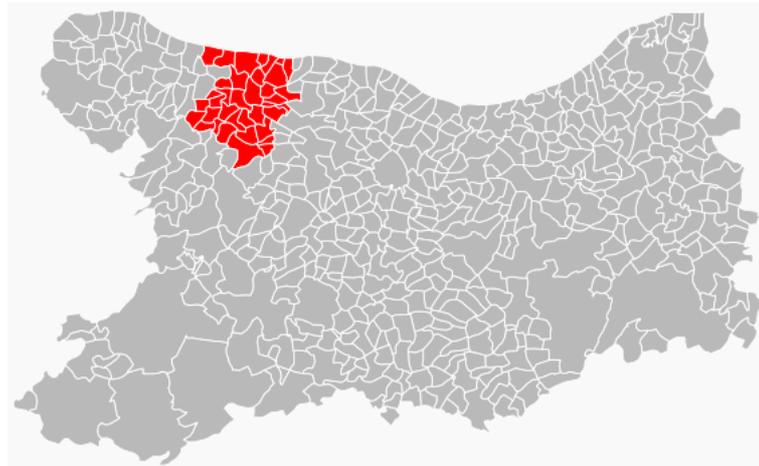
*Modification n°2 du PLUI*

**Enquête publique  
du 3 mai au 3 juin 2021**

**2<sup>ème</sup> Partie**

**CONCLUSIONS ET AVIS**

Commissaire enquêteur : Pierre GUINOT-DELERY



Les deux cartes ci-dessus indiquent le positionnement géographique de la communauté de communes de Bayeux Intercom et la répartition des 36 communes la composant. Elle couvre une superficie de 199km<sup>2</sup> et compte un peu plus de 30 200 habitants.

## 1. Objet de l'enquête

Le PLUI a été adopté le 30 janvier 2020. Une première modification a été effectuée selon une procédure dite « simplifiée » au début de l'année 2021. Elle avait pour objet de rectifier certaines erreurs matérielles ou de clarifier des formulations. La présente modification porte quant à elle sur des créations ou modifications d'emplacements réservés, la création de deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation touristique, la levée

de servitudes d'inconstructibilité et la modification de différentes dispositions graphiques ou écrites du règlement ou des OAP.

## 2. Déroulement de l'enquête

J'ai été désigné comme commissaire enquêteur par une décision du président du tribunal administratif de Caen du 12 mars 2021.

Conformément aux dispositions de l'arrêté du 8 avril 2021, l'enquête s'est déroulée du 3 mai au 3 juin 2021 inclus. La publicité en a été effectuée dans les conditions législatives et réglementaires en vigueur.

J'ai tenu les 8 permanences prévues. Les conditions matérielles en ont été tout à fait satisfaisantes. Le dossier était consultable sur le site internet de Bayeux Intercom et, en format papier, dans chaque commune accueillant une permanence. Les observations pouvaient être consignées sur les registres papier disponibles dans chaque commune de l'intercommunalité et au siège de cette dernière. Elles pouvaient être également adressées par courrier postal, par courrier électronique ([modif2-plui-bayeux@enquetepublique.net](mailto:modif2-plui-bayeux@enquetepublique.net)) ou consignées sur le registre dématérialisé (<http://modif2-plui-bayeux.enquetepublique.net>). Ce dernier permettait aussi une consultation du dossier complet ainsi qu'un téléchargement des pièces constitutives.

J'ai reçu 31 personnes durant mes permanences. 20 observations ont été déposées directement par voie électronique (ramenées à 18 si l'on retranche les « doublons »). 22 observations ont été déposées sur les registres papier. Par ailleurs, la page « dossier » du registre électronique a été consultée 63 fois (connexions uniques) tandis que les téléchargements ont été au nombre de 32 pour le rapport de présentation et de 18 pour le document des OAP.

**Conclusions du CE** : la participation globale du public est satisfaisante pour une enquête de cette nature. Il est toutefois frappant d'observer une certaine méconnaissance du contenu du PLUI lui-même et des conditions de ses éventuelles modifications. Ce constat doit inciter à réfléchir sur les conditions d'une information plus soutenue de la population concernée sur les orientations stratégiques de la collectivité en matière d'urbanisme.

## 3. Conclusions relatives aux réponses apportées à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (Mrae)

Dans son avis rendu au cours de sa séance du 15 avril 2021 organisée en visio-conférence, la Mrae porte une appréciation générale plutôt positive sur le dossier. Elle souligne la « *bonne qualité rédactionnelle* » des documents et le fait qu'ils soient « *bien illustrés* ». Elle estime l'évaluation environnementale « *globalement proportionnée aux modifications envisagées, même si elle mérite d'être complétée sur certains points.* »

**Conclusions du CE** : Bayeux Intercom a répondu d'une manière satisfaisante aux demandes formulées par la Mrae (Cf le fascicule « rapport »). Un point particulier (urbanisation du

plateau nord à Bayeux et ressource en eau) a fait l'objet d'une question de ma part que l'on trouvera ci-après (point 6).

#### **4. Conclusions relatives aux réponses apportées aux avis et observations des Personnes Publiques Associées (PPA)**

Douze organismes (en plus de la Mrae traitée ci-dessus) ont été consultés sur le projet par envois des 1<sup>er</sup> et 12 mars 2021. Cinq réponses ont été obtenues. La chambre de commerce et d'industrie ainsi que la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ont émis un avis favorable. De son côté, le comité régional de conchyliculture a indiqué ne pas avoir d'observation à formuler.

**Conclusions du CE :** les réponses apportées aux observations du conseil départemental par la collectivité (Cf fascicule « rapport ») sont satisfaisantes. La plupart de celles apportées à la chambre d'agriculture le sont également et sont complétées à la suite de demandes de précisions que l'on trouvera ci-dessous (point 6).

#### **5. Conclusions relatives aux réponses apportées aux observations et questions du public**

##### **5.1 Questions en lien direct avec le contenu du projet de modification n°2**

- Pouvez-vous confirmer à Mme Alexandra Chartois, propriétaire du camping « Les Bas Carreaux » à Tracy-sur-Mer, que la création du STECAL prévu dans le présent projet de modification sera compatible avec un classement ultérieur de l'équipement en catégorie « 2 étoiles » ?

**Conclusions du CE :** Bayeux intercom déclare ne pouvoir s'engager « que sur l'application du Code de l'urbanisme. Si, en elle-même, cette réponse n'est pas contestable, je recommande vivement, le moment venu, un rapprochement avec Mme Chartois pour l'accompagner dans l'élaboration de ses projets puisqu'ils s'inscrivent dans l'un des objectifs du PADD.

- M. Passard s'est inquiété, oralement auprès de moi et par écrit, des conditions dans lesquelles se concrétisera le déplacement de son entreprise de casse automobile ainsi que de la reprise des discussions avec la collectivité sur ce projet.

**Conclusions du CE :** les rappels de Bayeux Intercom suite à ce questionnement sont utiles. Compte-tenu des enjeux, pour l'entrepreneur, des évolutions urbanistiques prévues, il semblerait opportun de mener cette mutation du site et de ses activités de concert avec lui.

- M. Bernard Koelsh, exprime, par une note annexée à un registre et commentée oralement lors de sa visite à une permanence, un certain nombre de remarques et propositions à propos de la zone ouverte à l'urbanisation sur la commune de St Vigor-le-Grand, au nord du by-pass.

**Conclusions du CE :** la réponse fournie par Bayeux Intercom est juridiquement exacte mais il semble cependant souhaitable que l'intercommunalité ne se désintéresse pas de la mise en oeuvre des orientations définies dans le PLUI.

## **5.2 Observations ou demandes pouvant trouver des éléments de réponse dans le cadre de la présente modification**

- Un intervenant suggère une modification du règlement écrit de la zone UF afin de permettre une extension limitée des équipements publics en s'inspirant de ce qui est prévu pour les habitations dans la zone UGc.
- M. Bauduin (SEM SHEMA) s'étonne que le secteur de la gare à Bayeux, classé en zone UEd, ne puisse plus accueillir de bureaux alors que la société a obtenu, en 2018, un permis de construire pour la construction d'un immeuble à vocation d'activités tertiaires dans le prolongement du bâtiment occupé par Pôle Emploi.
- Mme Emilie Chauvin, adjointe au maire de Port-en-Bessin, exprime le souhait que soit supprimé l'emplacement réservé PBH4I.
- M. Etienne Arnaud demande la révision d'un point du règlement écrit stipulant que, sur la zone artisanale située à St Martin des Entrées où il envisage d'implanter un bâtiment artisanal, « les toitures à deux pans de faible pente seront masquées par des acrotères ».
- M. Capelle suggère des modifications de l'OAP correspondant à l'ouverture à l'urbanisation du site au sud du by-pass. Il propose la réalisation d'une voie d'accès depuis la rue de la Pigache et quelques aménagements paysagers.
- La commune de Port-en-Bessin demande la rectification d'une erreur matérielle survenue à l'occasion de la modification n°1 du PLUI.
- La maire de Vaux-sur-Seulles demande la suppression de l'emplacement réservé dit « du Vieux Pont » sur cette commune.

**Conclusions du CE** : il est donné acte à Bayeux Intercom de son intention de donner suite à ces observations ou demandes dans le cadre de la présente procédure.

## **5.3 Observations ou propositions non prises en compte dans le cadre de la présente modification**

- M. Vincent Delaunay, propriétaire à St Martin des Entrées, demande la suppression de l'emplacement réservé MAR3 qui empiète sur son chemin privé et dont il assure n'avoir pas eu connaissance au moment de l'acquisition de sa propriété.

**Conclusions du CE** : la chronologie de ce dossier particulier mériterait sans doute qu'il soit procédé à un réexamen de cette situation.

- M. et Mme Deau, habitant à Vaucelles, s'inquiètent de la réalisation du lotissement « Le Colombier » situé à proximité de leur habitation.

**Conclusions du CE** : il est pris acte de la réponse de Bayeux Intercom.

- M. Lebourgeois, propriétaire à Port-en-Bessin, conteste l'insuffisance des réseaux qui lui est opposée pour faire évoluer le classement de son terrain de 2AU en 1AU.

**Conclusions du CE** : il est pris acte de l'engagement de la collectivité à « réétudier ultérieurement » le dossier au vu notamment d'une future évaluation environnementale.

#### 5.4 Précisions apportées par la communauté de communes

- M. et Mme Millet, domiciliés à Chouain, s'étonnent de la disparition, sur les documents d'urbanisme actuels, d'une bande de terrain garantissant l'éloignement de futures constructions en bordure de leur terrain.

**Conclusions du CE :** la réponse de Bayeux Intercom permet de clarifier les enjeux liés à cette situation particulière.

- Sur le registre local de la commune d'Agy, une question concerne un permis d'aménager et l'accessibilité du terrain concerné.

**Conclusions du CE :** la réponse de Bayeux Intercom est de nature à éclairer l'auteur de la question.

#### 5.5 Observations ou propositions n'étant pas du ressort de la présente modification

- M. Didier Cardin demande de modifier le classement d'une parcelle qu'il possède au lieudit « La Grâce de Dieu ».

- M. et Mme Sebire, domiciliés à Ryes, demandent le réexamen d'une disposition de protection établie sur leur terrain. Cette demande peut-elle être prise en compte dans le cadre de la présente modification ?

- Sur le registre d'enquête local, le maire de Longues-sur-Mer souhaite de revoir le zonage du secteur du Mont Saint-Pierre.

- Sur le registre local de Magny-en-Bessin, M. Blet exprime le souhait de modifier le classement d'une parcelle située à Sommervieu.

- M. et Mme Laureys, domiciliés à Chouain, semblent souhaiter l'agrandissement d'une parcelle constructible.

- M. Cotentin demande la modification du classement d'un terrain qu'il possède à Agy.

**Conclusions du CE :** il est donné acte à Bayeux Intercom du fait que les demandes ci-dessus relèvent d'une procédure de révision du PLUI et non de sa seule modification.

- M. et Mme Blot, habitant à Tracy-sur-Mer, souhaitent qu'une partie de leur terrain soit reclassé en zone constructible.

**Conclusions du CE :** il est donné acte à Bayeux Intercom du fait que cette demande entre en contradiction avec les dispositions de la loi Littoral.

- M. Cyrille Fournier, habitant à Ryes, demande de revoir le classement de terrain sur lequel il élève des équidés et de le placer en zone UG2 afin de pouvoir installer des abris pour les animaux concernés.

**Conclusions du CE :** il est donné acte de la réponse de Bayeux Intercom concernant un nouveau classement du terrain. Toutefois, une reprise du dialogue avec l'intervenant semble possible autour des caractéristiques envisagées des abris évoqués.

- Sur le registre déposé en mairie de Monceaux-en-Bessin, M. Isabelle, maire de la commune, propose une modification de la rédaction concernant l'étude de revalorisation paysagère de

la ZA de la Résistance à Bayeux.

**Conclusions du CE :** il est pris acte de l'intention de la collectivité de réétudier la demande dans le cadre d'un futur « diagnostic mobilité ».

## **6. Conclusions relatives aux réponses apportées aux demandes complémentaires du commissaire enquêteur**

- Précisions demandées à propos de la remarque de la Mrae concernant « la ressource en eau disponible limitée » dans la perspective de l'urbanisation du plateau nord à Bayeux.

**Conclusions du CE :** il est donné acte de la déclaration selon laquelle cette question a déjà été prise en compte lors de la préparation du PLUI.

- Demande de précision concernant les autres démarches envisagées à l'égard des exploitants agricoles concernés par la création d'emplacements réservés au-delà de la présente enquête.

**Conclusions du CE :** il est pris bonne note de l'engagement pris que des discussions soient engagées au niveau des communes.

- Demande de précisions et de clarifications sur les modifications apportées aux OAP.

**Conclusions du CE :** les réponses apportent les éclaircissements demandés.

- Demande de précisions concernant la zone tampon anti-bruit prévue dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone située au nord du by-pass.

**Conclusions du CE :** les réponses de Bayeux Intercom fournissent des indications intéressantes. Une attention particulière devra être portée à ce point spécifique dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

- Demande de précision concernant la superficie de la future zone UT sur le site ouvert à l'urbanisation au sud du by-pass.

**Conclusions du CE :** la réponse apportée est satisfaisante.

- Demande de précision sur l'indemnisation accordée à l'exploitant concerné par la modification évoquée ci-dessus.

**Conclusions du CE :** la réponse apportée est satisfaisante.

- Demande de précision quant à l'objectif de la modification proposée sur un « espace paysager ou écologique remarquable » à Arromanches-les-Bains.

**Conclusions du CE :** la réponse apportée est satisfaisante.

- A la suite d'un nombre très significatif d'observations concerne la stratégie d'urbanisation sur le territoire de la commune de Chouain demande de repreciser de manière très synthétique les objectifs poursuivis sur ce secteur.

**Conclusions du CE** : même si elle ne dispense sans doute pas de réfléchir à un nouvel effort d'explications pour les habitants de cette commune, la réponse apportée par Bayeux Intercom fournit de premières indications intéressantes sur la stratégie adoptée.

## **7. Avis motivé du commissaire enquêteur**

### **Après**

-> l'arrêté en date du 8 avril 2021 du président de Bayeux Intercom prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLUI de cette collectivité,

**le commissaire enquêteur** désigné par décision du président du tribunal administratif de Caen datée du 12 mars 2021,

### **Constatant que,**

- le dossier mis à disposition du public pendant l'enquête était complet et que les documents le composant étaient suffisamment détaillés, clairs et précis pour permettre une exacte perception du contenu et des enjeux du projet,

- l'information du public quant aux modalités de déroulement de l'enquête a été effectuée conformément à toutes les dispositions légales et réglementaires en vigueur,

- l'enquête s'est déroulée dans des conditions matérielles tout à fait satisfaisantes,

- la participation du public, via les différents moyens d'expression mis à sa disposition, a été correcte tout en révélant souvent une certaine méconnaissance du contenu du PLUI lui-même et de la nature de la procédure de modification,

- la compatibilité du projet avec le Scot du Bessin et le Plan Climat Air Energie de ce territoire a été vérifiée,

- le projet de modification n°2 s'inscrit bien dans les orientations du PADD,

- les dispositions du projet sont plus particulièrement cohérentes avec les objectifs de densification urbaine, de développement des mobilités douces et de confortement des sites touristiques majeurs,

- que l'avis de la Mrae souligne la qualité d'ensemble du dossier qui lui était soumis,

- que des réponses satisfaisantes ont été apportées aux observations de certaines « personnes publiques associées »,

- que, pour certaines d'entre elles, les propositions du public seront prises en compte dans la présente procédure ce qui marque une volonté appréciable de la collectivité de s'inscrire dans l'esprit participatif d'une enquête publique,

- que des réponses satisfaisantes ont été apportées aux demandes complémentaires qu'il a lui-même formulées,

émet un **avis favorable** à la modification n°2 du PLUI de Bayeux Intercom.

Cet avis est assorti de la **recommandation** suivante :

*« Les observations et questions du public à l'occasion de la présente enquête ont démontré une certaine méconnaissance des orientations du PLUI lui-même et, plus globalement, des conditions dans lesquelles il pouvait être amené à évoluer.*

*Sans être en capacité de me prononcer sur les causes de cet état de fait, celui-ci m'amène à recommander :*

*- De rechercher les voies et moyens du renouvellement de l'information des habitants de l'intercommunalité sur ces sujets, sans attendre la mise en œuvre d'une nouvelle procédure de modification ou une éventuelle révision,*

*- De porter une attention particulière au dialogue à établir avec les habitants concernés par les futures opérations, notamment dans le secteur ouvert à l'urbanisation au nord du by-pass (communes de Bayeux et St-Vigor-le-Grand),*

*- D'établir, au cas par cas, un mode coopératif personnalisé avec des entrepreneurs ou des particuliers s'étant manifestés à l'occasion de cette enquête »*

Fait à Ver-sur-Mer, le 2 juillet 2021

Le commissaire enquêteur

Pierre GUINOT-DELERY