

Modification n°3 APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil communautaire
en date du **25 mai 2023**

le Président **Patrick GOMONT**

31c

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Bayeux Intercom
4 place Gauquelin Despallières
14400 Bayeux

www.bayeux-intercom.fr

02 31 51 63 00

PLUi approuvé le 30 janvier 2020
Modification n°1 approuvée le 18 mars 2021
Modification n°2 approuvée le 23 septembre 2021
Mise à jour du dossier arrêtée le 23 septembre 2021



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Sommaire

<i>Sommaire</i>	1
1. <i>Introduction à la modification N°3 du PLUI</i>	2
1.1.Oportunité de la procédure et contenu du dossier	2
1.2.Communes concernées par la procédure	2
2. <i>Modifications du règlement et création d'OAP</i>	3
2.1.Déplacement d'un commerce du centre de Bayeux à la zone commerciale du by-pass sur Saint-Vigor-le-Grand	3
2.2.Extension du site de la Coopérative de Creully	7
2.3.Création d'une règle particulière en bord de mer	9
2.4.Changement de secteurs en zone UE	11
2.5.Prise en compte de logements autorisés avant l'approbation du PLUI /rectification d'une erreur matérielle	11
2.6.Étoilage de constructions	12
3. <i>Modifications des emplacements réservés</i>	14
3.1.Création d'emplacements réservés (ER)	14
3.2.Suppression d'emplacements réservés (ER)	15
3.3.Modification d'emplacements réservés (ER)	16
4. <i>Autres modifications</i>	16
4.1.Information complémentaire sur le règlement graphique	16
4.2.Modifications du règlement écrit	17
4.3.Mise à jour des annexes documentaires	18
5. <i>Opportunité de la procédure retenue pour la modification N° 3 du PLUi</i>	18

1. Introduction à la modification N°3 du PLUi

Une délibération justifiant l'ouverture à l'urbanisation a été prise en conseil communautaire, le 30 juin 2022 (voir en annexe).

1.1. Opportunité de la procédure et contenu du dossier

Évolution du document d'urbanisme de Bayeux Intercom

Depuis le 30 janvier 2020, BAYEUX INTERCOM dispose d'un PLUi qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale durant son élaboration, en application de l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme.

Les procédures d'évolution suivantes ont été engagées depuis :

MODIFICATION N°1	approuvée	18 mars 2021
MODIFICATION N°2	approuvée	23 septembre 2021
MISE À JOUR	approuvée	23 septembre 2021

La première modification (suivant une procédure simplifiée) avait principalement pour objectifs des rectifications d'erreurs matérielles, des clarifications de formulations ou des adaptations d'OAP et de règlements, suite à l'élaboration de ce premier PLUi couvrant tout le territoire de Bayeux Intercom.

La deuxième modification visait à des modifications réglementaires prenant en compte l'évolution des projets d'urbanisation sur le territoire dont des créations, modifications ou suppressions d'emplacements réservés, la création de deux STECAL à vocation touristique ou la levée partielle de servitudes d'inconstructibilité. Elle a donné lieu à une évaluation environnementale.

Contenu et procédure retenue pour la modification N° 3 du PLUi

Cette troisième procédure de modification comprend :

- L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU et la modification du règlement et d'OAP d'un site qui va muter, lors du déplacement d'un commerce du centre de Bayeux vers le By-pass sur Saint Vigor-le-Grand ;
- L'extension d'un STECAL (Ae) recevant une coopérative agricole ;
- La rectification d'une erreur matérielle, pour prendre en compte un logement autorisé avant le PLUi ;
- L'étoilage de constructions pour autoriser leur changement de destination (dans les conditions déjà fixées par le PLUi en application) ;
- La suppression, modification ou création d'emplacements réservés, pour prendre en compte l'évolution des projets portés par les communes ou la communauté de communes ;
- La modification du règlement graphique pour des adaptations au plus près du contexte ou des projets ;
- La modification du règlement écrit, pour préciser ou compléter certaines règles, conforter sa cohérence ou pour apporter des précisions de lexique.

Enfin, les dossiers seront complétés, en tant que besoin avec les informations dont la collectivité a eu connaissance : sur la présence d'une ancienne décharge sur Longues-sur-mer, ou du fait de nouveaux "porté à connaissance".

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

Cette troisième modification du PLUi a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est tenue du 20 février au 24 mars 2023.

1.2. Communes concernées par la procédure

Au-delà des modifications du règlement *qui concernent l'ensemble des communes* du territoire communautaire, les communes suivantes sont concernées par un objet spécifique :

- > Ouverture à l'urbanisation et modification d'OAP de secteur :
 - o SAINT-VIGOR-LE-GRAND (OAP ZA1) ;
- > Extension d'un STECAL Ae :
 - o NONANT (extension de la coopérative de Creully) ;
- > Modification du règlement :
 - o SAINT-COME-DE-FRESNÉ (zone de hauteur limitée) ;
 - o VAUCELLES (passage de UEa en UEb) ;
 - o JUAYE-MONDAYE (adaptation du périmètre d'une zone Nh) ;
- > Etoilage de constructions en zone A ou N :
 - o COMMES ;
 - o ELLON ;
 - o SAINT-VIGOR-LE-GRAND ;
 - o VAUX-SUR-AURE ;
- > Modifications d'emplacements réservés pour l'aménagement du territoire :
 - o BAYEUX ;
 - o COMMES ;
 - o SAINT-VIGOR-LE-GRAND ;
 - o VAUCELLES ;
- > Création d'OAP de secteur :
 - o BAYEUX (Rue Saint Patrice/OAP39) ;
- > Autres compléments ou modifications :
 - o LONGUES-SUR-MER ;
 - o BAYEUX.

2. Modifications du règlement et création d'OAP

2.1. Déplacement d'un commerce du centre de Bayeux à la zone commerciale du by-pass sur Saint-Vigor-le-Grand

CONTEXTE et ENJEUX

Au centre de Bayeux, en bordure de la rue Saint Patrice, la jardinerie présente (filiale du groupe AGRIAL) est trop à l'étroit sur son site. Elle ne peut se développer à l'échelle du Bessin, et ses activités apparaissent peu appropriées à sa situation urbaine.

La collectivité est favorable à son déplacement au sein du pôle urbain. Ce projet est en effet important pour l'offre commerciale sur BAYEUX INTERCOM, il satisfera une demande non servie au nord-est du Bessin, en limitant l'évasion commerciale vers l'agglomération de Caen (et les déplacements afférents).

Après un bilan foncier réalisé avec les services du développement économique de BAYEUX INTERCOM, sur l'offre résiduelle pour l'implantation de commerces, il est apparu qu'aucun site urbanisé ou ouvert à l'urbanisation ne pouvait accueillir un tel commerce, d'autant que dorénavant, il se doit d'être implanté dans l'un des sites désignés par le SCOT du Bessin pour l'accueil de commerces (voir la carte ci-après, extraite des OAP du PLUI).

Ainsi, vu l'absence de foncier disponible pour ce transfert avec extension, il a été retenu de favoriser cette implantation le long du by-pass à Saint-Vigor-le-Grand, sur le site classé 2AU qui jouxte le parc commercial Est, ce que permet le SCOT et l'accord foncier entre les deux propriétaires.

Ce choix de planification du développement urbain repose sur les atouts suivants :

- le site classé 2AU au PLUi est visé par les orientations du SCOT comme pouvant recevoir du commerce ;
- Il bénéficie d'une excellente desserte tant pour la logistique du site, que pour la clientèle (desserte automobile + cyclo-pédestre) ;
- Il est desservi par les réseaux dont ceux d'assainissement collectif ;
- Il permettra une meilleure occupation de l'espace qu'un quartier d'habitat qui aurait nécessité des zones de recul ; réciproquement, la création de nouveaux logements en centre-ville apparaît plus opportune pour les ménages, elle se fera avec une densité supérieure à celle qui aurait été réalisée sur la zone 2AU.

Il offre ainsi l'opportunité d'une réorganisation urbaine durable à l'échelle du territoire, en sortant du centre-ville un commerce générateur de flux et de nuisances pour l'installer en périphérie, sur un espace adapté. Réciproquement, ce déménagement permettra de redévelopper sur un foncier rare en cœur de ville, de l'habitat à proximité des commerces et des services, contribuant à l'atteinte des objectifs de la démarche « Petites Villes de Demain ».

De plus, le déplacement d'une partie de l'activité de l'entreprise, depuis le site de Magny-en-Bessin offre une opportunité précieuse de relocaliser, à cet endroit, des activités artisanales et/ou industrielles présentes dans le tissu résidentiel et devenues incompatibles avec leur environnement en cohérence avec la réorganisation des fonctions urbaines poursuivie par la collectivité.

Ce projet de déplacement d'une entreprise commerciale, du centre de Bayeux vers la zone artisanale et commerciale de Saint-Vigor-le-Grand, engage donc des modifications du PLUi sur deux sites :

- Sur Saint-Vigor-le-Grand : pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU avec modification de la destination dominante initiale de la zone ;
- Sur Bayeux : pour la création d'une OAP de secteur sur le site qui sera libéré, afin que les nouvelles constructions qui y prendront place, soient justement insérées dans ce quartier d'habitat qui jouxte le centre-ville.

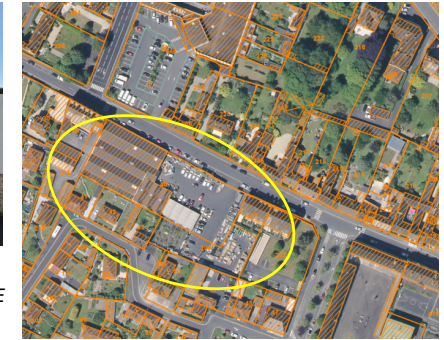
❖ BAYEUX

ENCADREMENT DE LA MUTATION URBAINE DU SITE COMMERCIAL



Vue depuis la rue Saint Patrice

Extrait du GEOPORTAIL DE L'URBANISME
(Photo-aérienne + cadastre)



Les parcelles BD40 et 206, qui longent la rue Saint Patrice au sud, sont occupées par les locaux et l'aire de stationnement d'une jardinerie, dont le déplacement est projeté. Il supposera la réurbanisation du site qu'elle occupe en bordure du centre-ville. Ce projet de réurbanisation permettra la création de logements (et de services) en cœur urbain, avec une densité supérieure à ce qui était initialement prévu par le PLUi pour la zone 2AU de Saint-Vigor-le-Grand.

Vu les études du Programme Local de l'Habitat, 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), et au cœur d'un site à fort enjeux patrimoniaux, BAYEUX INTERCOM souhaite préciser les orientations d'aménagement et de programmation qui seront applicables à cette ré-urbanisation.

LES ORIENTATIONS DE PROJET :

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

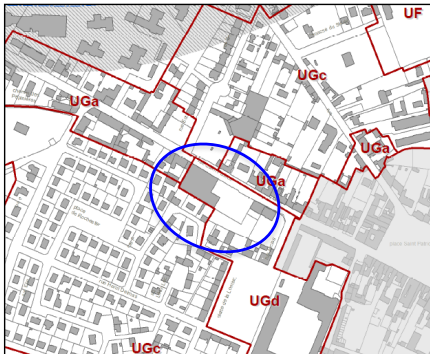
- Programmation : il est attendu des logements de tailles diverses (T1/T4) avec une majorité de T2/T3 pour contribuer à l'équilibre de l'offre sur la ville.
- Insertion urbaine : il est attendu un travail architectural avec une implantation à l'alignement qui redessine le velum entre les constructions de hauteur très différentes qui bordent l'emprise à l'est et à l'ouest. En fonction de la programmation, il sera privilégié un îlot traversant.
- Aménagement paysager : Le site est aujourd'hui imperméabilisé en totalité ; il est attendu une réduction de cette imperméabilisation, tant pour faciliter l'infiltration des eaux de pluies sur le site que sa végétalisation.

LA MODIFICATION DU PLUI

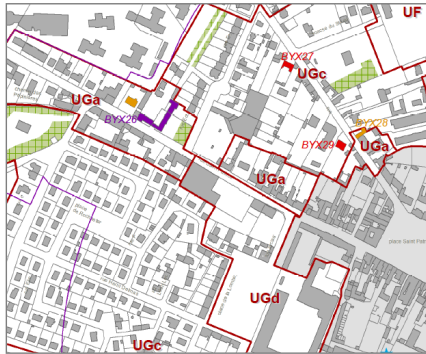
> voir extraits pièce 32b

Un secteur d'OAP N° 39 est ajouté et mentionné sur le règlement graphique ;

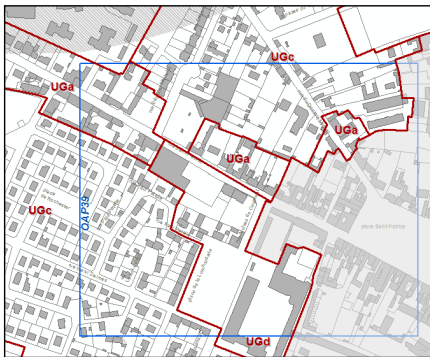
Extrait du règlement graphique avant modification
> Pièce 3c



Extrait du règlement graphique avant modification
> pièce 3e / patrimoines



Extrait du règlement graphique après modification



❖ SAINT-VIGOR-LE-GRAND

OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AU POUR L'EXTENSION D'UNE ZONE COMMERCIALE

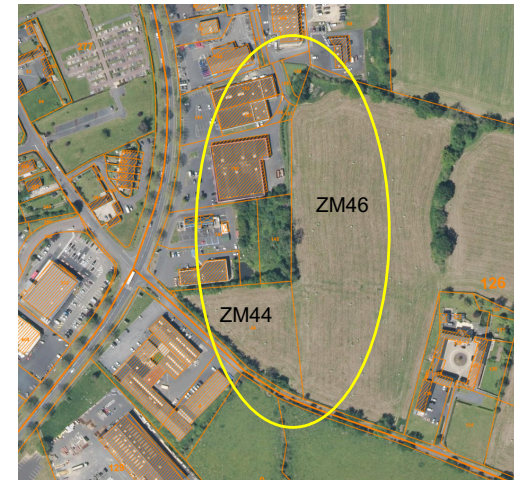
L'entreprise souhaite développer son offre commerciale en élargissant la gamme des produits proposés aux particuliers et aux professionnels (cour de matériaux), ce qui nécessite une emprise foncière plus importante : l'entreprise occupe un site d'environ 0,5 ha et souhaite disposer d'environ 2 ha. Elle prévoit parallèlement le déménagement d'une partie de l'activité de son site de Magny-en-Bessin, sur ce nouveau site.

Il est retenu d'ouvrir à l'urbanisation, le secteur 2AU qui borde la zone commerciale de Saint-Vigor-le-Grand, pour l'extension du pôle commercial existant (et l'accueil de l'entreprise précédente).

Cette ouverture à l'urbanisation est justifiée par l'absence de secteurs de densification ou de restructuration qui pourraient recevoir l'établissement, dans les zones UEc (zones d'activités permettant le grand commerce) 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 ne reprend pas l'hypothèse de l'implantation d'un quartier d'habitat mais plutôt celle du confortement de ce "site commercial périphérique" qui est l'un des trois visés par le SCOT pour l'implantation de grands commerces sur le territoire de Bayeux Intercom (à l'exclusion de tout autre). Une telle vocation apparaît aujourd'hui particulièrement stratégique, vu l'Opération de Revitalisation du Territoire réalisée dans le cadre de la démarche « Petites villes de demain », qui vise à conforter l'agglomération de Bayeux comme le pôle urbain et économique majeur du Bessin. En effet, la complétude de l'offre commerciale et la lutte contre l'évasion commerciale pour les besoins non satisfaits, concourent directement à ces objectifs.



Rappel des OAP THÉMATIQUES D'URBANISME N°3

"Objectifs de l'orientation d'aménagement"

- Conforter la dynamique commerciale du centre de Bayeux ;
- Conforter l'offre commerciale sur le territoire en renforçant les trois pôles d'accueil existants autour du by-pass ;
- Accueillir les commerces de détail nécessaires aux dynamiques locales, au sein des centres-villes et centre-bourgs.

Traduction spatiale des objectifs de maîtrise des implantations et orientations d'urbanisme et d'aménagement

a) AUTOUR DU BY-PASS, LES PARCS COMMERCIAUX

> Tous les parcs commerciaux du territoire borderont le by-pass (à l'exclusion de toute autre localisation) à partir des trois sites actuels (à l'ouest, au nord et au sud-est) ;

> Ils ont vocation, du fait de la qualité de leur desserte automobile, de leurs espaces de stationnement, mais aussi de leur accessibilité depuis le réseau cyclable, à recevoir des services et des grandes surfaces, à l'exclusion du petit commerce (et des galeries commerciales) qui trouveront leur place dans les deux localisations ci-après ;

> Pour la qualité de leur insertion urbaine : dès que possible, les espaces seront densifiés par des constructions en étages et du stationnement en ouvrage ; les espaces de stationnement seront mutualisés et largement arborés ; ils seront paysagés dans le respect des dispositions prévues autour du by-pass (> Orientations paysagères N°3) ; la qualité de leur architecture et de ses performances environnementales sera améliorée au fil des rénovations et restructurations (recours aux énergies renouvelables, toitures plantées, etc.).

(...) "

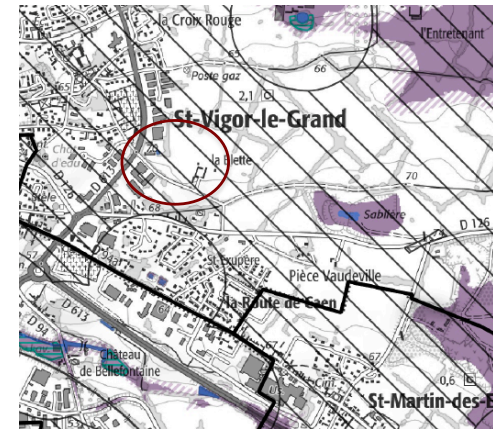


L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

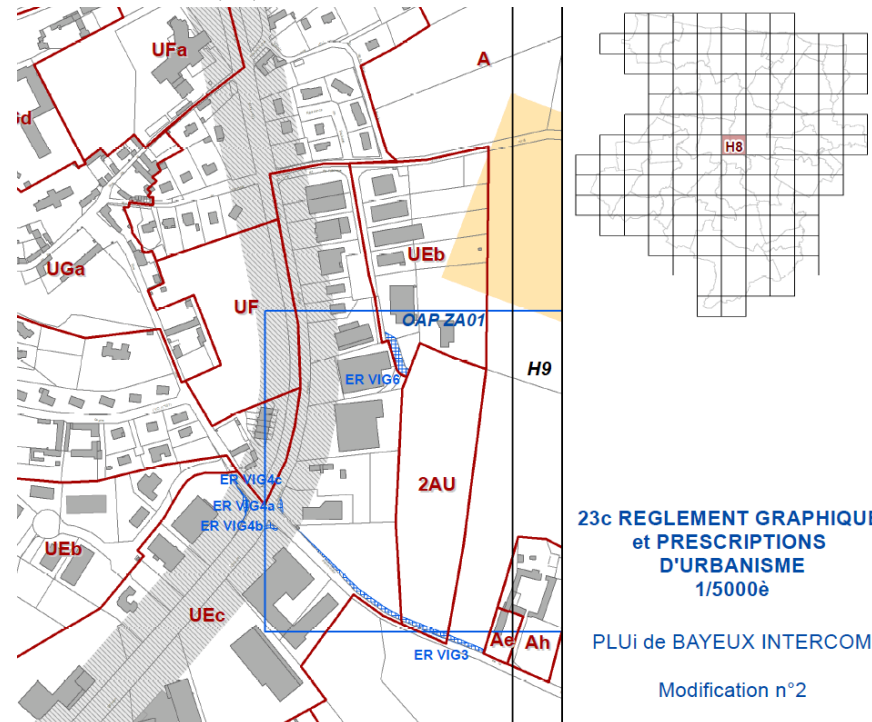
Le site est accessible depuis le nord par la voie privée qui dessert la zone commerciale et par le sud à partir de la VC1 de Saint-Vigor-Le-Grand, qui reçoit l'ensemble des réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité. En ce qui concerne les infrastructures de déplacement desservant ou devant le desservir prochainement, on notera :

- qu'un carrefour giratoire sera aménagé en 2023 par le Conseil Département à l'intersection avec le by-pass, pour fluidifier et sécuriser le trafic routier ; son aménagement conditionnera l'accès des poids lourds par le sud du secteur ; il nécessite de compléter les emplacements dès à présent réservés dans le PLUi (voir ci-après).
- que l'aménagement cyclable des abords du by-pass se poursuit et sera réalisé parallèlement à ces travaux le long de la VC1, en compatibilité avec les OAP.

Extrait de l'inventaire régional des zones humides



Extrait du règlement graphique avant modification



Le site est occupé par une prairie (inscrite à la PAC en 2019). Il est bordé au nord et au sud par une haie (la haie présente à l'ouest n'est pas dans la partie urbanisable).
Il est à l'écart des zones d'intérêt écologique et en particulier des secteurs humides repérés ou pressentis (voir l'extrait ci-contre).

LE PROJET

La parcelle ZM44 et la partie urbanisable de la parcelle ZM146 font partie de la même unité foncière.

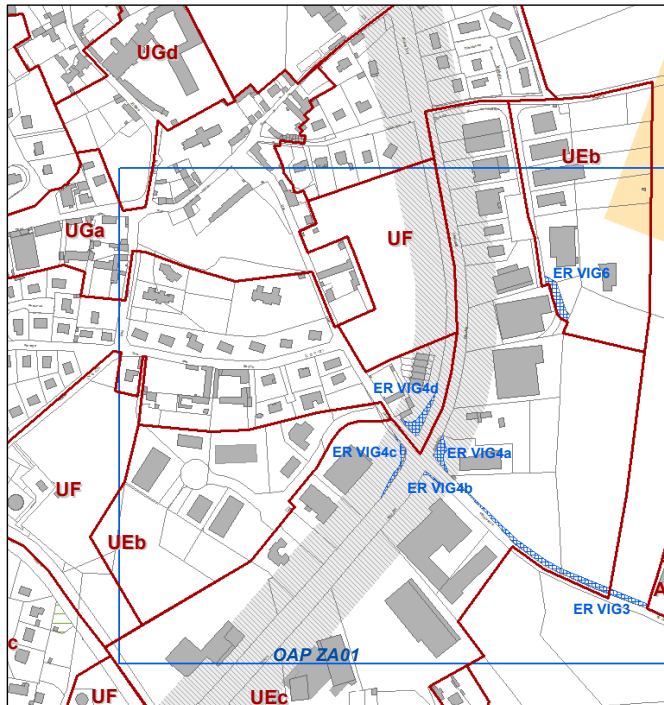
La modification du PLUi reclassé 1,7 ha de la zone 2AU dans le secteur UEc, c'est-à-dire dans un secteur de zones d'activités qui autorise l'implantation de commerces et de services (en compatibilité avec les dispositions du SCOT du Bessin) pour qu'il puisse accueillir le déplacement de cet établissement ; les 0,3 ha restant au nord sont reclassés en secteur UEb pour l'accueil d'activités non commerciales.

LA MODIFICATION DU PLUI

Modification du règlement

Le règlement graphique est modifié : le secteur ouvert à l'urbanisation est reclassé en UEc et UEb au nord.
Le règlement écrit du secteur UEc n'est pas modifié.

Règlement graphique 3c après modification



Modification de l'OAP ZA01

> voir extraits pièce 32b

Elle est revue en cohérence avec la destination de l'ensemble du secteur :

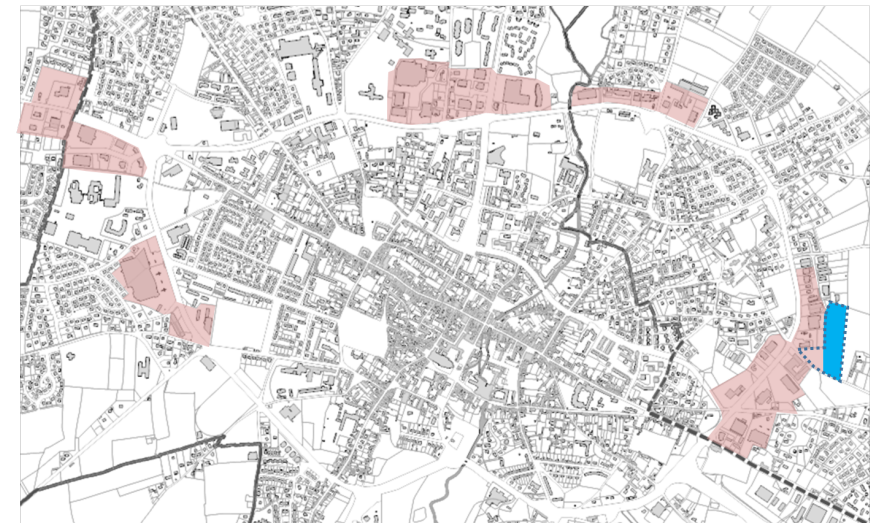
- La lisière plantée à créer en limite Est est maintenue. Celle prévue pour faire la transition entre la zone d'activités et le quartier résidentiel est supprimée, vu la nouvelle destination retenue ;
- Le site sera accessible par le nord et par le sud à l'écart (mais à partir) du nouveau carrefour giratoire ;
- La position de l'entrée sud sera étudiée pour assurer la sécurité des échanges de part et d'autre de la VC1 (c'est-à-dire en cohérence avec celui qui existe au sud) ;
- L'espace nécessaire à l'élargissement de la voie et l'aménagement d'une piste cyclable le long de la VC1 sera préservé ;
- Les nouvelles aires de stationnement au sud, seront dès que possible mutualisées entre établissements.

JUSTIFICATIONS

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

L'ouverture à l'urbanisation est nécessitée par l'absence de capacité d'accueil disponible dans le secteur UEc du PLUi, les seuls à pouvoir recevoir du grand commerce.

Analyse de la capacité d'urbanisation des zones UEc

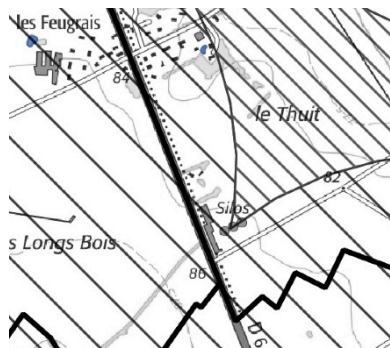


→ Aucune dent creuse ou espace résiduel de disponible

Zones UEc

Zone 2AU

Secteur d'implantation du nouvel équipement commercial

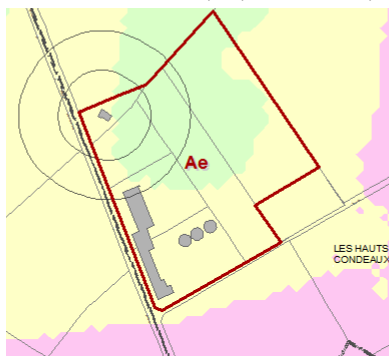


Extrait de l'inventaire régional des milieux prédisposés à la présence de zones humides – DREAL

LEGENDE :

Zones humides		Qualité du modèle MPPZH	
	Inventaire terrain ou réglementaire		Très fiable
	Autres (Photo-interprétation, non défini)		A confirmer
	Zones humides dégradées		Manque de données
	Milieux fortement prédisposés à la présence de zone humide		
	Milieux faiblement prédisposés à la présence de zone humide		

Extrait du règlement graphique avec les risques (3e)



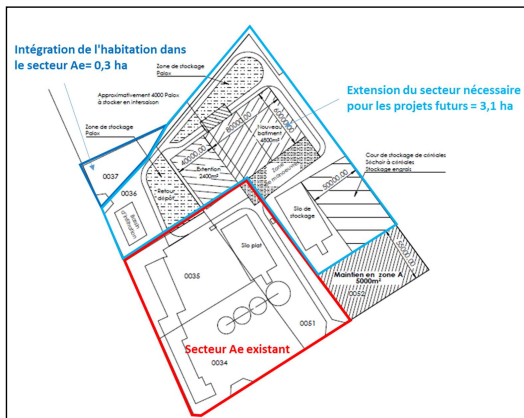
Nota : les cercles illustrent l'impact d'un recul de 50m et de 100m, à partir du logement / ils sont portés sur l'extrait pour information.

Le projet

Schéma prévisionnel d'extension du site de Creully Source : Coopérative de Creully

Deux projets sont prévus sur le site. Le premier concerne la réalisation d'un bâtiment de stockage de semences de pommes de terre au nord. Il comprend :

- un bâtiment de 4 800m² et une extension accolée de 2 400m²,
- des voiries dans le prolongement de celles qui existent pour réduire au maximum l'emprise au sol,
- une aire de manœuvre devant la réception du bâtiment,
- une aire d'expédition avec une voirie de retour,
- le déplacement du bassin d'infiltration à l'ouest de la parcelle ZL36.



Les espaces non utilisés pour la voirie ou les bâtiments serviront d'espaces de stockage de palox. Il est également prévu la réalisation (d'ici 2025) d'un nouveau silo de stockage en vis-à-vis du silo existant, sur la partie sud de la parcelle ZL52. La réalisation de nouvel équipement conduira à une évolution du régime ICPE du site, de la déclaration à l'autorisation. Ce régime implique une distance d'éloignement des limites de propriétés avec des tiers d'au moins 50m. Quand bien même la réglementation permet, dans le cas de limites de propriété avec des zones agricoles, de ne pas respecter les 50m, il s'avère plus sûr pour le fonctionnement à venir du site, de ménager une distance de sécurité avec les terres limitrophes.

LA MODIFICATION DU PLUI

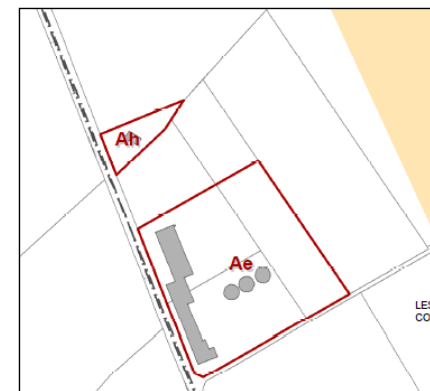
Le secteur Ae est étendu pour répondre aux besoins de la coopérative de 2,7ha à 5,8ha.

La parcelle au Nord occupée par un logement reste en zone Ah, vu que l'acquisition n'a pu se faire. Elle conserve les droits pour la réalisation d'annexes et d'extensions, tels qu'ils sont prévus par le règlement antérieurement à la modification. Le règlement du PLUi (article A2) est complété pour rappeler la nécessité de prévoir des dispositions de reculs et d'adaptation qui préservent le logement de nuisances supplémentaires, s'il est occupé par un tiers.

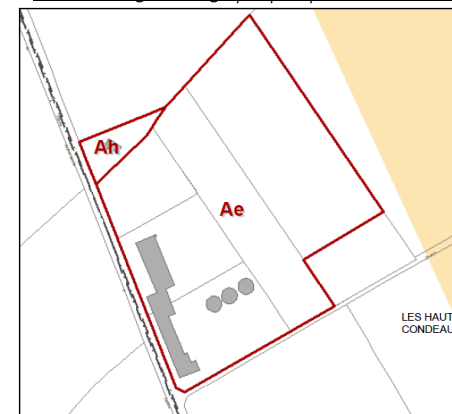
On soulignera que le règlement actuel prévoit la possibilité de grande hauteur pour les constructions et installations des coopératives agricoles (telles que des silos, par exemple), sans les limiter métriquement (vu leur nature).

Modification du règlement graphique

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



Modification du règlement écrit (les textes surlignés en bleus précisent les ajouts)

- En Ae :

- > Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des activités d'artisanat (sans activité commerciale de vente de biens (> voir le lexique), de services, d'industrie, d'agriculture ou d'entrepôt,;
- > Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec ces activités;
- > Le changement de destination au profit des équipements et activités précédentes.
- > Le renforcement de la capacité d'accueil existante lors de l'approbation du PLUI, est autorisée s'il est compatible avec l'habitat lorsqu'il existe dans le voisinage et si des dispositions sont prises pour l'insertion environnementale et paysagère des constructions, aménagements et installations nouvelles (plantation d'accompagnement, ouvrages de gestion des eaux pluviales, **recul et implantation judicieuse des constructions et installations pour la protection contre les risques et les nuisances, dont le bruit**, etc.);

JUSTIFICATIONS

Cette modification de périmètre n'augmente pas le nombre de STECAL, ni les dispositions applicables aux secteurs Ae en application de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme (conditions de hauteur / article 4.1 ; conditions d'implantation / articles 4.2, 4.3, 4.4 ; conditions de densité / article 5.1).

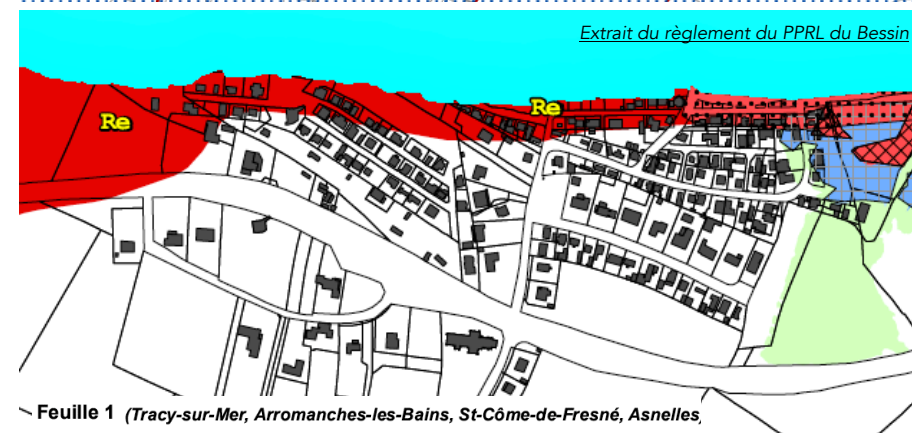
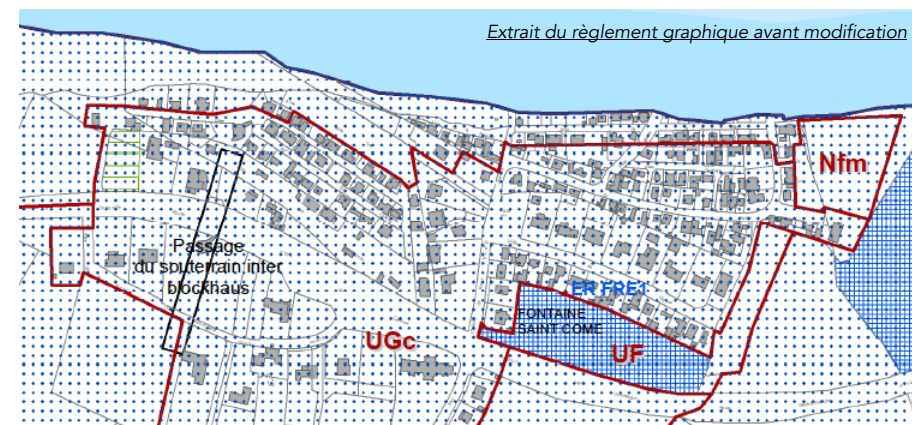
Elle augmente l'emprise sur l'espace agricole, tout en bénéficiant à un établissement qui vise à la valorisation des productions agricoles locales.

2.3. Création d'une règle particulière en bord de mer

SAINT-CÔME-DE-FRESNÉ

CONTEXTE ET ENJEUX

Saint-Côme-de-Fresné 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 (voir extrait ci-dessous). Ce quartier touristique datant de l'après-guerre, dispose d'un réseau de voies très rudimentaire (elles sont étroites et très peu aménagées) et est, par sa partie nord, compris dans la zone de recul du trait de côte (par effondrement de la falaise).



Feuille 1 (Tracy-sur-Mer, Arromanches-les-Bains, St-Côme-de-Fresné, Asnelles,

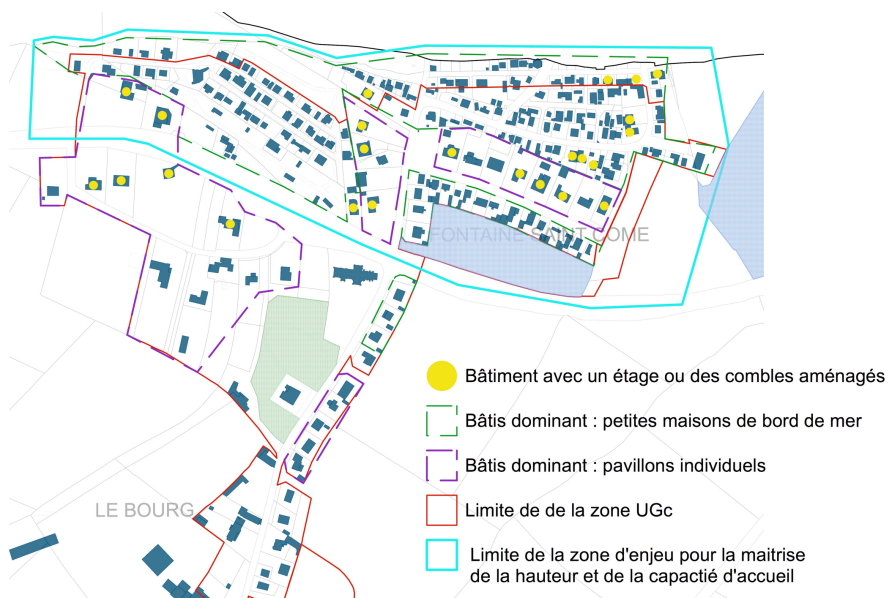
Légende :

- Re Zone rouge Re (indiquée sur la carte)
- Rs Zone rouge Rs



Le règlement de la zone UGc (article UG 4.1) 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 7m. Or dans ce site faiblement desservi par les voies et en bordure d'une zone de risque majeur, les surélévations de constructions qui permettraient un renforcement de la densité du secteur, sont incompatibles avec sa capacité d'accueil et seraient de plus dommageables pour le paysage et le partage des vues sur la mer. Elles seront donc limitées.

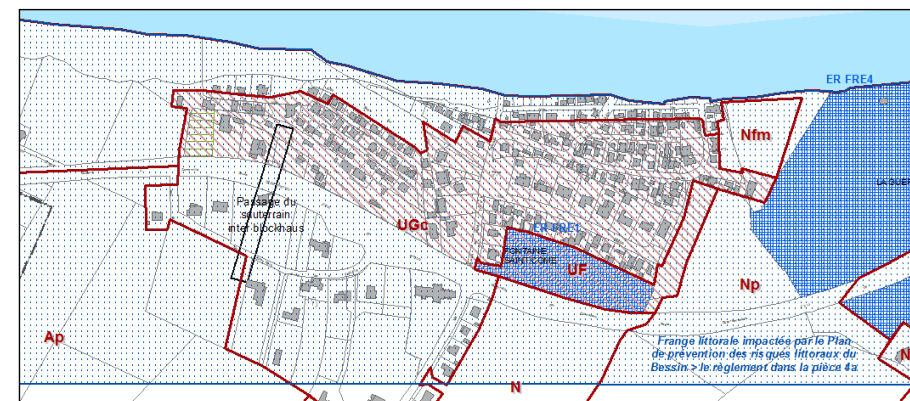
Complément d'analyse urbaine



LA MODIFICATION DU PLUI

Après délimitation du site concerné par cet enjeu de limitation de la densification eu égard à la capacité d'accueil, il est dessiné un secteur sur le règlement graphique au sein duquel la hauteur des constructions sera limitée et le règlement écrit sera complété.

Modification du règlement graphique : ajout d'une zone de hauteur maximale (hachurée en rouge)



Modification du règlement écrit

"En UGc et UGc :

Les constructions comprendront au maximum **deux niveaux droits** (ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 7m), non compris les sous-sols ou entresols qui ne dépassent pas le niveau du sol de plus d'un mètre et un niveau supplémentaire sous comble ou en attique.

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 4m) 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.

2.4. Changement de secteurs en zone UE

❖ VAUCELLES

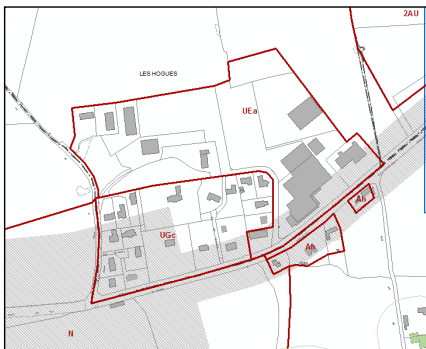
CONTEXTE ET ENJEUX

Un secteur UEa a été disposé sur Vaucelles, en bordure de la Route de Littry (RD5) pour prendre en compte une zone d'activités existante.

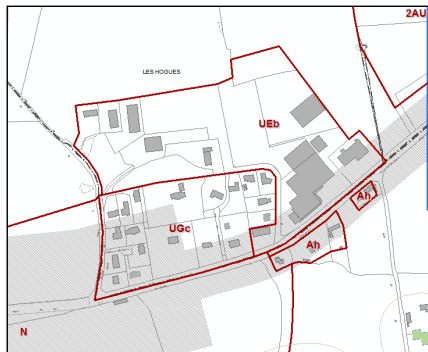
Afin de faciliter la mutation de constructions, tout en restant dans le cadre fixé par le SCOT pour les nouvelles implantations commerciales, un reclassement en secteur UEb est effectué : il facilitera l'implantation d'activités de services, sans autoriser pour autant la création de commerces.

MODIFICATION DU PLU

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



2.5. Prise en compte de logements autorisés avant l'approbation du PLUi /rectification d'une erreur matérielle

❖ JUAYE-MONDAYE

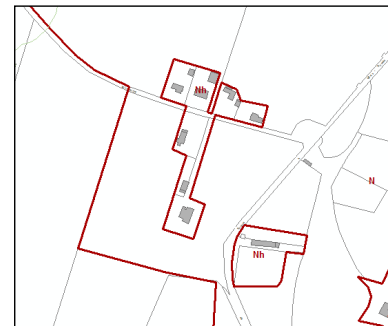
CONTEXTE ET ENJEUX

La commune de Juaye-Mondaye a délivré deux autorisations de construire, sur la base d'un permis d'aménager de 2019 peu de temps avant l'entrée en application du PLUi, conformément au PLU communal. 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 et légalement autorisées.

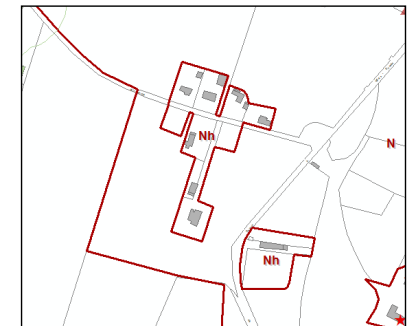
Rappel : les secteurs Nh du PLUi délimitent les zones d'implantations des extensions et annexes des logements existants ; ce ne sont pas des secteurs d'accueil de nouvelles constructions (STECAL).

MODIFICATION DU PLU :

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



2.6. Étoilage de constructions

❖ COMMES

CONTEXTE et PROJET :

L'activité agricole va cesser dans le corps de ferme situé au sud de la VC2, à Escures.

Le propriétaire-exploitant prend sa retraite et son fils n'aura plus d'activité agricole. Il est ainsi proposé de permettre le changement de destination des constructions existantes.

Nota : les terres qui étaient liées au site d'exploitation ne sont pas autour des bâtiments. Elles conserveront leur destination agricole.



MODIFICATION DU PLU :

Les constructions du corps de ferme sont étoilées pour permettre leur changement de destination :

- au profit de logements, ou d'activités de service, dans les conditions prévues par le règlement du PLUI avec un étoilage "rouge", sur les bâtiments vernaculaires,
- au profit d'activités de logistique ou d'artisanat, dans les conditions prévues par le règlement du PLUI avec un étoilage "bleu" (sur les hangars plus récents).

Il est rappelé, qu'en application du PADD et du règlement du PLUI, ce changement de destination ne sera possible qu'après disparition des activités agricoles (d'exploitation ou de stockage) vu la configuration des lieux. Il devra faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF.

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



❖ ELLON

CONTEXTE et PROJET :

La propriété ci-dessous à l'ouest du lieu-dit « Hameau des Guesdons » n'a plus de vocation agricole. Afin de sécuriser juridiquement le changement de destination d'une des constructions, elle est étoilée.

Le site (extrait de Google map).



L'occupation agricole (extrait du RPG 2021)

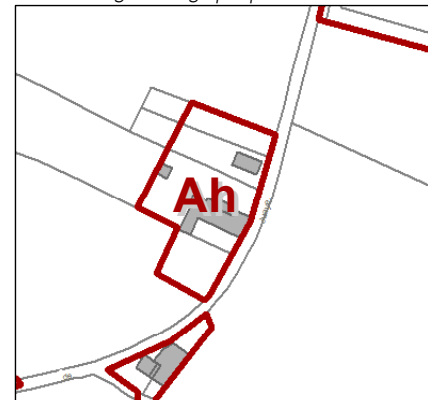


MODIFICATION DU PLU

Une construction est étoilée pour permettre le changement de destination au profit de logements, ou d'activités de service, dans les conditions prévues par le règlement du PLUI avec un étoilage "rouge".

Il est rappelé, que le changement de destination n'est effectivement possible qu'après l'accord de la CDPENAF, qui doit être consultée sur le projet.

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



❖ SAINT-VIGOR-LE-GRAND

CONTEXTE et PROJET :

Le site d'exploitation agricole du lieu-dit "L'entretenant "devrait perdre sa destination à court terme. Afin d'en permettre la mutation, ses constructions seront étoilées.

Le site (extrait de Google map)



L'occupation agricole (extrait du RPG 2019)

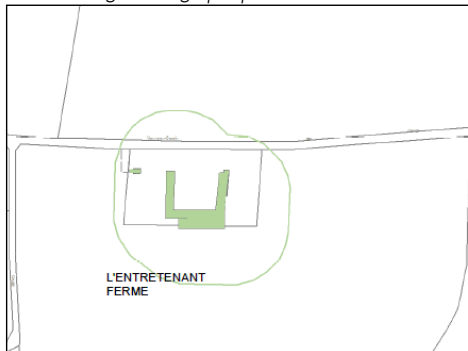


MODIFICATION DU PLU

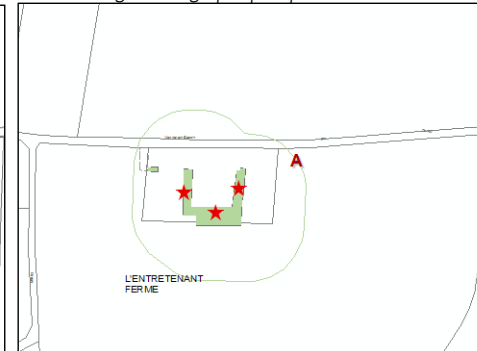
Les constructions sont étoilées pour permettre le changement de destination au profit de logements, ou d'activités de service, dans les conditions prévues par le règlement du PLUI avec un étoilage "rouge".

Il est rappelé, qu'en application du PADD et du règlement du PLUI, ce changement de destination ne sera possible qu'après disparition des activités agricoles (d'exploitation ou de stockage) vu la configuration des lieux. Il devra faire l'objet d'un avis conforme (=accord) de la CDPENAF.

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



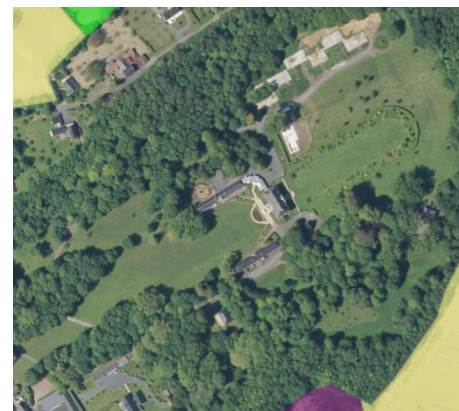
❖ VAUX SUR AURE

CONTEXTE et PROJET :

La propriété au lieu-dit « Le château » constitué par le château et ses dépendances n'a plus de vocation agricole depuis de nombreuses années. Il est envisagé d'y tenir une activité d'hôtellerie/restauration.

Afin de le permettre, deux constructions sont étoilées.

L'occupation agricole (extrait du RPG 2021 sur la Photo aérienne)

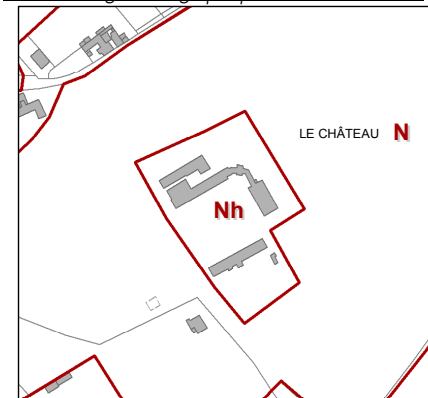


MODIFICATION DU PLU

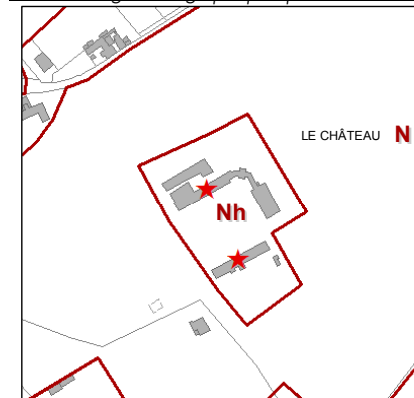
Deux constructions sont étoilées pour permettre en particulier le changement de destination au profit d'hébergements hôtelier ou touristique et d'activités de restauration, dans les conditions prévues par le règlement du PLUI avec un étoilage "rouge".

Il est rappelé, que le changement de destination n'est effectivement possible qu'après l'accord de la CDPENAF, qui doit être consultée sur le projet.

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



❖ VAUX SUR AURE

CONTEXTE et PROJET :

Le propriétaire du hangar se situant au lieu-dit « Le petit Argouges » souhaite y développer des activités d'artisanat ou de service. Afin de permettre la mutation de cette construction se situant le long de la RD153, elle est étoilée en bleu.

Le site (extrait de Google map)



L'occupation agricole (extrait du RPG 2021)

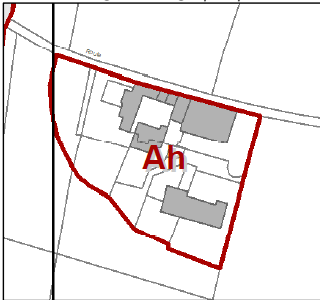


MODIFICATION DU PLU

Une construction est étoilée en bleu pour permettre le changement de destination au profit d'activités d'entreposage ou d'artisanat compatibles avec le voisinage résidentiel s'il existe, dans les conditions prévues par le règlement du PLUI.

Il est rappelé, que ce changement de destination n'est pas possible pour des activités de commerce ou d'habitat et qu'il ne peut être effectif qu'après l'accord de la CDPENAF, qui doit être consultée sur le projet.

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



3. Modifications des emplacements réservés

3.1. Création d'emplacements réservés (ER)

❖ COMMES

CONTEXTE et PROJET

Afin de permettre aux habitants de la commune de rejoindre le site de la salle des fêtes à pied, sans passer le long de la RD514, la commune souhaite réaliser un chemin entre le chemin des Costils (en traversant une propriété publique) et la salle des fêtes.

Ce projet s'envisage dans le cadre du développement des mobilités actives sur Bayeux Intercom

Extrait géoportail (Extrait cadastre + RPG 2019)

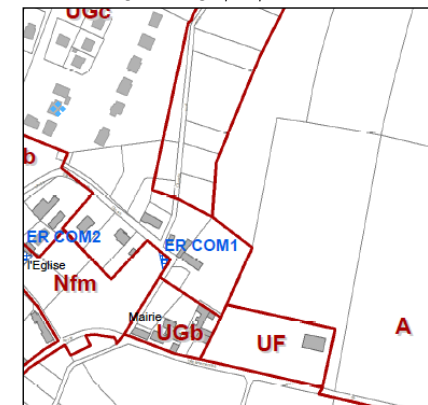
- chemin existant : trait jaune plein
- chemin à créer : trait jaune pointillé



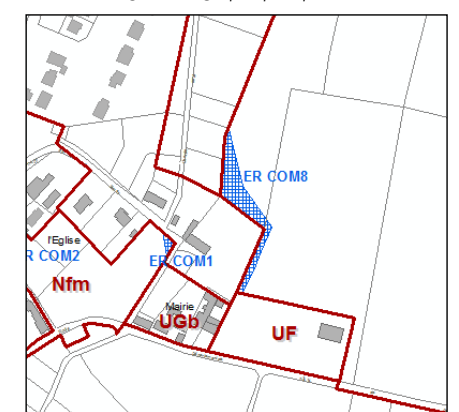
MODIFICATION DU PLU

Un emplacement "COM8" est réservé au profit de la commune, sur une superficie de 1250 m2 (sur les parcelles B696 et B406), pour la réalisation d'un chemin. Pour prendre en compte la pente du terrain, un élargissement est retenu au sud-ouest.

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



❖ SAINT VIGOR LE GRAND

CONTEXTE et PROJET :

Le conseil départemental poursuit l'aménagement de carrefours giratoires sur le by-pass de l'agglomération, pour la fluidité et la sécurité du trafic. Il projette ainsi la création d'un nouvel aménagement au carrefour entre le by-pass et les rue Jean Moulin / Chemin de la Blêtre sur Saint Vigor-le-Grand.

Si des emplacements réservés VIG4 a, b et c avaient été déjà disposés sur le PLUi, les études complémentaires, qui visent à la réalisation d'un aménagement légèrement oblong, et donc occupant plus de place, imposent l'extension de la taille des emplacements initialement réservés :

- ER VIG4a : 220m² ou lieu de 50m² sur la parcelle ZM0140,
- ER VIG4b : 40m² ou lieu de 60m² sur la parcelle AE0248,
- ER VIG4c : 200m² ou lieu de 110m² sur les parcelles AD0331 et AD0332,
- ER VIG4d : 310m² sur la parcelle AD0438.

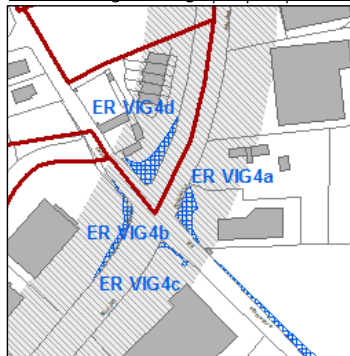
Les aménagements paysagers prévus autour du by-pass seront adaptés en conséquence.

MODIFICATION DU PLU : > voir la liste des emplacements réservés / pièce 33b

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



Extrait du règlement graphique « patrimoines »
(aucun changement après la modification)



3.2. Suppression d'emplacements réservés (ER)

❖ VAUCELLES : Suppression de l'emplacement réservé VAC1

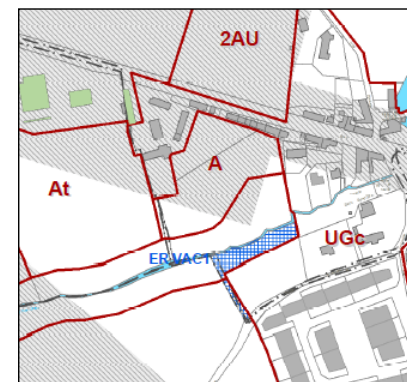
CONTEXTE et PROJET :

Cet emplacement avait été réservé pour la réalisation d'un aménagement paysager le long du ruisseau. Le projet étant abandonné, il est supprimé.

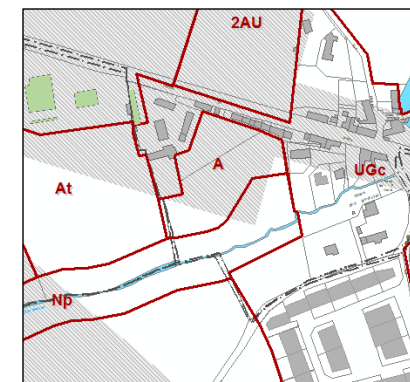
MODIFICATION DU PLU :

- suppression de l'ER VAC1.

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



3.3. Modification d'emplacements réservés (ER)

❖ BAYEUX : Modification de la destination de l'emplacement réservé BAY13

CONTEXTE et PROJET :

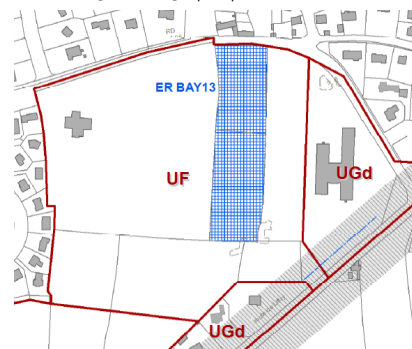
Cet emplacement réservé pour la création d'un cimetière s'est avéré inadapté à cette destination, après les études de détail.

Sa destination est modifiée : il a dorénavant vocation à recevoir un nouveau bâtiment public, en lien avec le projet de la restauration de la Tapisserie de Bayeux.

Extrait géoportail (Extrait cadastre + RPG 2018)



Extrait du règlement graphique (sans modification)



MODIFICATION DU PLU :

- Modification de la destination de l'ER13, sur la liste

4. Autres modifications

4.1. Information complémentaire sur le règlement graphique

❖ LONGUES-SUR-MER

Lors de l'élaboration du PLUI, la mention d'une ancienne carrière, remblayée dans les années 70, puis viabilisée au milieu des années 90 pour recevoir de l'urbanisation légère de loisirs n'avait pas été mentionnée. Le site reçoit aujourd'hui des chalets en bois qui peuvent être habités toute l'année.

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

Extraits géoportail : Remonter le temps : photo aérienne d'avril 1975 et à ce jour



Extrait du règlement graphique avant et après modification



4.2. Modifications du règlement écrit

❖ Présentation des zones

Il est rappelé dans l'introduction à chaque règlement de zone, que les servitudes d'utilité publique (dont le PPRL) sont annexées au PLUi.

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

Afin d'être plus explicite sur les responsabilités qui incombent aux constructeurs et aménageurs vis-à-vis des risques liés à la nature des sols, la formulation présente dans les articles 2 du règlement est revue :

TEXTE AVANT MODIFICATION :

" Dans les secteurs où existent des risques de mouvements de sols (mentionnés sur le règlement graphique : présence de cavités, ...) : la vigilance des constructeurs et des aménageurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant 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.

Il sera fait 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'autorisations d'urbanisme.

TEXTE APRÈS MODIFICATION :

" Dans les secteurs où existent des risques de mouvements de sols (mentionnés sur le règlement graphique : présence de cavités, d'anciennes carrières ; prédispositions aux glissements de terrains, ...), 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 UG3 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.

TEXTE APRÈS MODIFICATION :

"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 au titre du logement social ou de type PLS ou PSLA ;
- Les logements jumelés, groupés, intermédiaires ou collectifs ;
- Les logements de moins de 4 pièces d'une superficie maximale de 70m² de surface de plancher

❖ Articles 5.2 / couleur de toitures et albédo

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 qui sont trop visibles dans le paysage, 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.

MODIFICATION DU PLUi

Les articles sont modifiés dans l'ensemble du règlement et le lexique complété.

TEXTE APRÈS MODIFICATION :

"Les matériaux de toitures seront de teinte sombre (couleur ardoise, gris moyen, brun, etc.). Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits. Cependant,

- lors d'une extension, l'utilisation de la même teinte de toiture que celle de la construction initiale est autorisée.

▪ le gris clair sera autorisé pour augmenter l'albédo d'une toiture ; "

AJOUT DANS LE LEXIQUE APRÈS MODIFICATION :

"Albédo : part du rayonnement solaire réfléchi par une surface vers l'atmosphère. Les surfaces noires (qui se réchauffent rapidement) ont un albédo proche de 0, les surfaces blanches (qui se réchauffent plus lentement) ont un albédo proche de 100."

❖ Articles 5.3 / patrimoine de niveau 3

Une précision est apportée pour la désignation du patrimoine de niveau 3 (pour l'ensemble des articles du règlement) afin qu'il ne se confonde pas avec les ensembles qui présentent une identité paysagère (sans être remarquable) 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 lorsque qu'aucune surface de plancher n'est décomptée.

TEXTE APRÈS MODIFICATION :

"> dans les communes littorales (au sens de la Loi Littoral) :

- Pour les annexes : 30m² d'emprise au sol supplémentaires par unité foncière ;
- Pour les extensions (horizontales ou verticales) : 30m² de surface de plancher supplémentaire par unité foncière ou 30m² 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 : 50m² d'emprise au sol supplémentaires par unité foncière ;
- Pour les extensions (horizontales ou verticales) : 50m² de surface de plancher supplémentaire par unité foncière ou 30m² 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 de voie

Une précision est apportée pour éviter toute ambiguïté quant à l'application de la règle :

" Les chemins pédestres ou cyclables auront une largeur minimale d'emprise de 3 m.

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."

4.3. Mise à jour des annexes documentaires

❖ Bayeux

PRISE EN COMPTE D'UN "PORTE A CONNAISSANCE" SUR LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Par son 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'activités 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 d'un 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.

MODIFICATION DU PLUi

- Le plan des annexes documentaires est complété avec le dessin de la zone de danger ;
- Le "porté à connaissance" est ajouté aux annexes documentaires (Pièce 34b)

De plus, pour faciliter l'information du public,

- cette zone de danger est aussi reportée sur le règlement graphique (pièce 33c / planche I8),
- le règlement de la zone UE est complété.

Ajouts au règlement écrit :

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).

5. Opportunité de la procédure retenue pour la modification N° 3 du PLUi

Les articles L153-31 et suivants du code de l'urbanisme fixent les conditions permettant le recours à une procédure de modification, plutôt qu'à une procédure de révision du PLUi :

1. **Ne pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;**
Les modifications précédentes concourent à la mise en œuvre des orientations du PADD, sans en modifier le contenu.
Ainsi en particulier :
 - l'ouverture à l'urbanisation pour l'extension d'une zone commerciale le long du by-pass applique les orientations du SCOT traduites dans le PADD (O42 et suivantes) et dans les OAP thématiques ;
 - l'extension du site de la coopérative en zone agricole, contribue à la valorisation agricole du territoire (en compatibilité avec le premier axe du PADD), sur un site déjà prévu à cet effet ;
 - la poursuite de l'équipement du territoire sécurise les déplacements et y facilite les déplacements à pied et en vélo.
2. **ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;**
Aucun n'est réduit par l'une des modifications.
3. **ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.**
Aucune n'est réduite ou supprimée. A l'inverse, des modifications sont introduites pour faciliter l'information du public et la prise en compte des servitudes d'utilité publiques.
4. **ne pas ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation.**
La zone ouverte à l'urbanisation a été créée en 2020 lors de l'élaboration du PLUi. Desservie, elle peut être ouverte à l'urbanisation.

En conclusion, il est engagé une procédure de modification avec enquête publique, vu en particulier la création d'emplacements réservés pour équipements publics et l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

Elle a fait l'objet d'une consultation de l'autorité environnementale, dans le cadre d'une procédure au « cas-par-cas » qui a confirmé par sa décision 2022-4528 en date du 1^{er} septembre 2022, l'absence de soumission à une évaluation environnementale.

**Communauté de Communes
BAYEUX INTERCOM**

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Communautaire

Date de convocation : 23 juin 2022

Aujourd'hui trente juin deux mille vingt deux

Le Conseil Communautaire de BAYEUX INTERCOM s'est réuni en séance publique à la Salle des Fêtes, Rue Saint Martin à Subles, à dix-huit heures trente, après les convocations voulues par la loi, sous la présidence de M. Patrick GOMONT, Président.

Etaient présents : M. Patrick GOMONT, Président – M. Arnaud TANQUEREL – Mme Christine CABON – M. Loïc JAMIN – M. Jean-Marc DELORME – M. Didier BAREY (**Bayeux**) – Mme Marie-Claude SIMONET (**Guéron**) – M. Christophe VAN ROYE (**Port-en-Bessin – Huppain**) – M. Benoît FERRUT (**Saint-Vigor-le-Grand**) – Mme Mélanie LEPOULTIER (**Sommervieu**) – M. Benoît DEMOULINS (**Vaux-sur-Aure**) – M. Rémi FRANÇOISE (**Vienne-en-Bessin**).

M. Daniel AVOINE (**Arganchy**) – M. Christian VIEL (**Barbeville**) – Mme Lydie POULET – M. David LEMARESQUIER – Mme Françoise JEAN-PIERRE – M. Patrick CREVEL – Mme Béatrice CHATEL – M. Bertrand COLLET-MORIN – Mme Marie-Emmanuelle JOLIBOIS – M. Aurélien MARIE – M. Dario PIZZUTO – M. Philippe CHAPRON (**Bayeux**) – M. Fernand PORET (**Commes**) – Mme Sylvie GRANDMOUGIN (**Condé-sur-Seulles**) – Mme Catherine DOS SANTOS (**Cussy**) – M. Yves LE GUILLOIS (**Le Manoir**) – M. Roland TIRARD (**Longues-sur-Mer**) – M. André BLET (**Magny-en-Bessin**) – M. Gilles ISABELLE (**Monceaux-en-Bessin**) – M. Sébastien BERARD (**Nonant**) – Mme Huguette AUTIN (**Port-en-Bessin – Huppain**) – M. Gilbert MICHEL (**Ranchy**) – M. Roger GUCCIARDI (**Ryes**) – M. Bernard KERMOAL (**Saint-Côme-de-Fresné**) – M. Samuel DUMAS (**Saint-Loup-Hors**) – M. Henry LEMAÎTRE (**Saint-Martin-des-Entrées**) – M. Daniel COTIGNY – Mme Nelly RAFFIN (**Saint-Vigor-le-Grand**) – M. Thierry DUBOSQ (**Subles**) – M. Gilles MOULIN (**Sully**) – M. Guillaume GAUTIER-LAIR (**Vaucelles**) – Mme Sylvie BOUST (**Vaux-sur-Seulles**).

Pouvoirs : M. Christophe POITEVIN (**Agy**) donne pouvoir à Mme Catherine DOS SANTOS (**Cussy**) – Mme Carine BION-HETET (**Bayeux**) donne pouvoir à M. Patrick GOMONT (**Bayeux**) – Mme Christelle BASLEY (**Bayeux**) donne pouvoir à M. Didier BAREY (**Bayeux**) – Mme Sylvie CAYREL (**Bayeux**) donne pouvoir à M. Jean-Marc DELORME (**Bayeux**) – M. Philippe LAULHÉ (**Bayeux**) donne pouvoir à M. David LEMARESQUIER (**Bayeux**) – Mme Monique PERIAUX (**Bayeux**) donne pouvoir à Mme Françoise JEAN-PIERRE (**Bayeux**) – M. Eric PIOGER (**Bayeux**) donne pouvoir à M. Arnaud TANQUEREL (**Bayeux**) – Mme Agnès VALETTE (**Bayeux**) donne pouvoir à Mme Béatrice CHATEL (**Bayeux**) – M. Jean OBLIN (**Cottun**) donne pouvoir à M. Fernand PORET (**Commes**) – M. Bruno RUSSEIL (**Esquay-sur-Seulles**) donne pouvoir à M. Bernard KERMOAL (**Saint-Côme-de-Fresné**) – M. Jérôme BERGER (**Juaye-Mondaye**) donne pouvoir à M. Sébastien BERARD (**Nonant**) – Mme Claudine GIRARD (**Saint-Vigor-le-Grand**) donne pouvoir à Mme Nelly RAFFIN (**Saint-Vigor-le-Grand**) – M. Bruno LAPORTE (**Sommervieu**) donne pouvoir à Mme Mélanie LEPOULTIER (**Sommervieu**).

Absents excusés : Mme Isa BOUDARD (**Bayeux**) – M. Philippe ISABELLE (**Port-en-Bessin – Huppain**).

Absents excusés remplacés : M. Marcel BASTIDE remplacé par M. Philippe EDET (**Arromanches-les-Bains**) – M. Gérard ICHMOUKAMETOFF remplacé par M. Christophe COQUEL (**Chouain**).

Absents : M. Jean LEPAULMIER (**Bayeux**) – Mme Agnès FURON (**Bayeux**) – M. Jackie FAUVEL (**Campigny**) – M. Claude LEMIERE (**Ellon**) – M. Patrice FOLLIOT (**Manvieux**) – M. Daniel CATTELAÏN (**Tracy-sur-Mer**).

Secrétaire de séance : M. Fernand PORET

Secrétaire auxiliaire : M. Erwan GOUEDARD

N° 16

OBJET : Aménagement du Territoire et Politique de l'Habitat – Justification de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU pour implantation d'un commerce.

La Communauté de communes de Bayeux Intercom dispose d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé depuis le 30 janvier 2020.

Depuis cette date, le PLUi a fait l'objet d'une modification simplifiée (approbation le 18 mars 2021), d'une modification de droit commun (approbation le 23 septembre 2021) et d'une mise à jour (23 septembre 2021).

Une troisième modification du PLUi est en cours, laquelle a notamment pour objet de permettre le développement d'un commerce existant, aujourd'hui fortement contraint au sein du tissu urbain dans lequel il est implanté. Le projet consiste en la réalisation d'une surface de jardinage/bricolage d'une surface de vente d'environ 2000 m², accompagnée de réserves, d'un espace serre et d'un marché aux fleurs, d'aires de stationnement et d'espaces paysagers, nécessitant un foncier de 2,5 hectares.

Pour cette relocalisation l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, aux abords du by-pass, sur la commune de Saint Vigor le Grand, est nécessaire.

Justification du reclassement d'une zone 2AU en zone UEc en application de l'article L153-38 du CU.

Les objectifs du SCOT du Bessin, du PLUi et de l'Opération de Revitalisation du Territoire réalisée dans le cadre de la démarche « Petites villes de demain », visent à conforter l'agglomération de Bayeux comme le pôle urbain et économique majeur du Bessin. La complétude de l'offre commerciale et la lutte contre l'évasion commerciale pour les besoins non satisfaits concourent directement à ces objectifs.

Le SCOT du Bessin identifie de manière précise les localisations permettant l'implantation de commerces, en distinguant :

- Les secteurs propices aux commerces de moins de 300 m² de surface de vente
- Des secteurs destinés à l'accueil des commerces de plus de 300m².

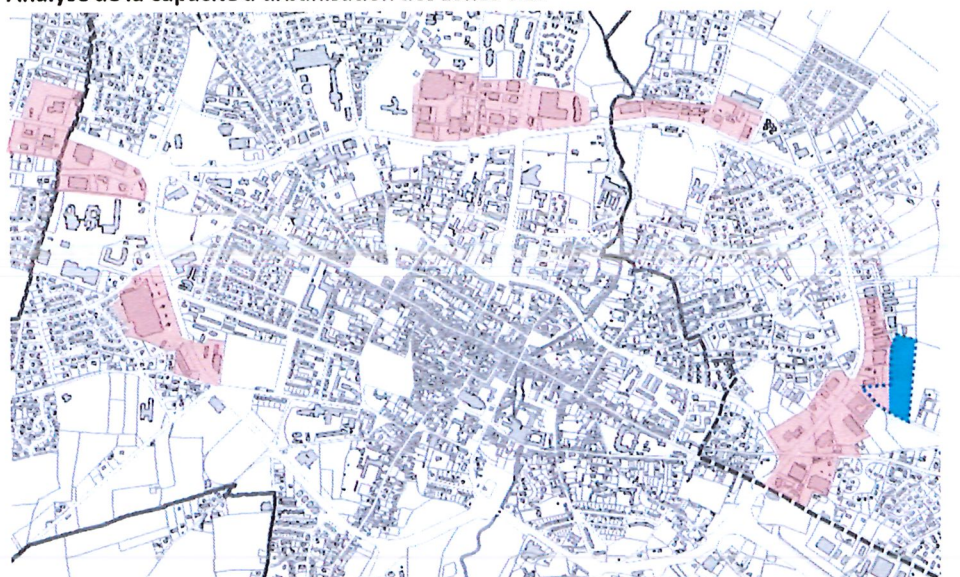
Dans le cadre de l'élaboration de son PLUi, la communauté de communes de Bayeux Intercom a précisé ces orientations et a mis en place une réglementation commerciale visant :

- D'une part à protéger le commerce de proximité (moins de 300m²) situé dans les centralités, et notamment dans le centre-ville de Bayeux,
- D'autre part à restreindre l'implantation de surfaces de ventes de plus de 300m² sur de nouveaux sites. Cette dernière disposition vise notamment à limiter les risques d'apparition de friches commerciales en favorisant le réemploi des sites existants.

Les secteurs accueillant ou destinés à accueillir des commerces de grande taille, tous localisés autour du By-pass, en compatibilité avec les orientations du SCOT, sont compris dans un secteur spécifique du règlement du PLUI, soit UEc pour la première phase de mise en œuvre réglementaire du PADD.

Aujourd'hui, sur les 49,7 ha classés en UEc, aucune dent creuse ou terrain libre n'est recensé, pour permettre l'accueil du déplacement de l'activité.

Analyse de la capacité d'urbanisation des zones UEc



Zones UEc situées sur l'agglomération de Bayeux le long du By-Pass

Pour autant, le déplacement de cette activité du centre-ville de Bayeux, et son maintien sur le territoire dans les zones d'accueil prévue par le SCOT apparaît stratégique pour l'aménagement de Bayeux intercom. En effet, d'une part, l'accueil de l'activité commerciale sur le pourtour du by-pass y facilitera l'accès, tant pour ses clients et fournisseurs (en voiture et en vélo, vu le réseau cyclable existant), tout en libérant un quartier du centre-ville de nuisances de bruit et de flux de poids lourds, d'autre part, le déplacement de l'activité libérera de l'espace pour la création de logements dans un secteur central équipé et desservi, ce qui permettra de renforcer la densité urbaine sur la ville et de limiter les déplacements du quotidien des futurs habitants.

Aussi, après étude, le reclassement de la zone 2AU située chemin de la Bletre à Saint Vigor le Grand pour recevoir cette destination est apparu pertinent.

Pour ce faire, il est proposé de réorienter la destination de cette emprise initialement fléchée sur de l'habitat, d'autant qu'elle jouxte un secteur UEc réservé à l'accueil d'activité commerciale qui dispose d'une partie de parcelle restant constructible.

Le terrain s'inscrira donc en extension de l'espace commercial initialement prévu, en compatibilité avec les orientations du SCOT.

En conclusion, la modification du règlement du PLUi, par le reclassement d'une zone 2AU au service d'un projet de déplacement d'une activité commerciale ne modifie pas les orientations du PADD mais constitue une réorganisation des modalités de sa mise en œuvre.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sera définie afin d'encadrer l'aménagement du secteur.

La Commission « Aménagement du Territoire et Politique de l'Habitat » a été informée de ce dossier lors de sa réunion en date du 8 juin 2022 et a émis un avis favorable.

Le Bureau a émis, lors de sa réunion en date du 21 juin 2022, un avis favorable.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité (M. Dario PIZZUTO s'étant abstenu), **décide** :

- **D'approuver** le reclassement de la zone 2AU située sur la commune de Saint Vigor le Grand, en zone UEc, pour l'accueil d'une activité économique ;
- **D'autoriser** le Président ou les Vice-Présidents à signer tout document utile à la mise en œuvre de la présente délibération.

Délibéré et adopté en séance lesdits jours, mois et an.

Pour extrait certifié conforme

Par délégation,
La Première Vice-Présidente,


Marie-Claude SIMONET