



PRÉFET DU CALVADOS

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Sous-préfecture de l'arrondissement de Bayeux

Affaire suivie par : Bertrand BRES
Direction départementale des territoires et de la mer
Tél : 06 07 78 34 94
Courriel : bertrand.bres@calvados.gouv.fr

Bayeux, le 11/03/2024

Le sous-préfet

à

Monsieur le président de Bayeux Intercom

Objet : Modification n°5 du PLUi

Monsieur le Président,

Par délibération du 29 juin 2023, le conseil communautaire de Bayeux Intercom a prescrit la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Ce projet de modification n°5 a été transmis à mes services le 7 décembre 2023, conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

Les modifications envisagées conduisent à une répartition différente des logements suivant la typologie des zones (pôles principaux, ville centre...) pour un nombre significatif d'entre eux. Aussi en vue de clarifier la cohérence du PLUi modifié avec le PLH approuvé en septembre 2023, je vous invite à compléter le tableau de la répartition prévisionnelle des logements par l'incidence des différentes modifications sur ce prévisionnel.

Par ailleurs, pour une meilleure compréhension du document, d'autres recommandations sont formulées dans l'annexe jointe à ce courrier.

Au regard de ces éléments, j'émet un avis favorable sur la modification n°5 du PLUi de la communauté de communes de Bayeux Intercom.

Les services de la DDTM sont à votre disposition pour toutes clarifications utiles sur le contenu de cet avis.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le préfet et par délégation,
Le sous-préfet,

Adrien Allard

ANNEXE

Les observations sur le projet de modification N°5 du PLUi de la communauté de communes de Bayeux Intercom sont détaillées ci-dessous :

1) Gestion économe de l'espace

La notice de présentation détaille bien un argumentaire justifiant de la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation immédiate une zone d'activités sur Saint-Martin-des-Entrées, le potentiel mobilisable dans les zones existantes étant insuffisant (étude de densification de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme).

Conformément à la demande de l'État, la notice de présentation intègre bien une démonstration relative à l'inscription de Bayeux Intercom dans une trajectoire de sobriété foncière (zéro artificialisation nette).

Les effets de cette modification ne semblent pas mettre en péril l'objectif qui sera attribué à Bayeux Intercom pour la décade 2021-2030, à l'aune des données aujourd'hui disponibles et sans présager de la territorialisation qui sera in fine décidée par le SRADDET normand modifié et le SCoT Bessin révisé pour le territoire intercommunal.

Le projet de modification instaure bien un échéancier d'ouverture à l'urbanisation sur l'ensemble des zones à urbaniser (article L.151-6-1 du code de l'urbanisme).

2) Cohérence entre les modifications apportées au PLUi et le PLH

Les modifications apportées au PLUi ont une incidence sur le nombre de logements à produire :

- la restructuration urbaine au Nord du by-pass, passage d'un classement en 1AUGc (dédié au logement) à une zone UEc (Activité commerce), modification de l'OAP 37, implique une diminution du nombre de logements à créer sur Bayeux (estimé à 30 logements en moins environ) ;
- la réhabilitation de l'ancien séminaire de Sommervieu (estimé à environ 60 logements en plus) ;
- la modification de l'OAP 38 permet la création de logements sur Bayeux (nombre de logements en plus non-estimé à ce stade) ;
- l'échéancier ajouté au PLUi reporte un certain nombre d'opérations, dont certaines au-delà de l'enveloppe de temps du PLH approuvé en septembre 2023. Cette nouvelle proposition a des incidences sur la répartition des logements suivant leur localisation qu'il convient d'évaluer.

Une synthèse de ces éléments suivant la temporalité du PLH permettrait de clarifier et de justifier la compatibilité de la modification n°5 du PLUi avec le PLH. Le tableau de la répartition prévisionnelle des logements (extrait du document d'orientation page 22) pourrait être complété par l'incidence des différentes modifications sur ce prévisionnel.

3) Cohérence avec la modification n°3 – zones Ue

La modification n°3 a notamment permis d'ouvrir une zone 2AU à l'urbanisation sur la commune de Saint-Vigor le Grand compte tenu de l'absence d'autre zone disponible pour recevoir de grands commerces.

Dans le cadre de la restructuration au Nord du by-pass, la présente modification rétablit une zone Ue pouvant accueillir de grands commerces. Ainsi, dans le cadre du projet de déplacement de l'enseigne « la maison.fr » du centre-ville pour permettre la création d'un nouveau quartier d'habitat, il conviendrait de préciser pour quels motifs cette enseigne ne peut pas s'implanter sur cette zone Ue.

4) OAP 40 réhabilitation du séminaire de Sommervieu

Lors de l'élaboration du PLUi, Sommervieu a été défini comme un pôle directement rattaché à Bayeux, et traité comme un quartier excentré de Bayeux. Or, comme mentionné lors de l'élaboration du PLUi et afin d'être cohérent avec la qualification de Sommervieu dans l'armature urbaine et les objectifs du PADD, la réalisation de liaisons douces entre Bayeux et Sommervieu est une nécessité pour le développement de l'offre de logements sur ce pôle. Dans ce cadre, le projet de modification pourrait indiquer que les emplacements réservés prévus à cet effet seront mobilisés avant la livraison des logements issus de la réhabilitation du séminaire.

En ce qui concerne la perméabilité des zones de stationnement, le rappel de la définition de la surface du parking (incluant les voies de desserte) et du seuil législatif minimal de 50 % de surface de parking perméable pourra utilement être rappelé pour faciliter la prise en compte des textes réglementaires par le porteur de projet.

5) Cussy Ferme de Rabodange – Bayeux aventure

L'OAP ZT 02 visant à permettre de régulariser la situation du parc devra préciser la notion de réversibilité préconisée par l'OAP, en particulier pour les éventuelles nouvelles installations.

6) Secteurs d'information sur les sols

Le territoire de la communauté de communes de Bayeux Intercom est concerné par deux secteurs d'information sur les sols, sur la commune de Bayeux :

- SIS n° SSP0400832 relatif au site « SOGEA Nord Ouest TP »

- SIS n° SSP0007146 relatif au site « LCL Crédit Lyonnais »

Ces informations doivent être mentionnées dans le document de planification. Le détail des fiches d'information est consultable sur le site internet <http://www.georisques.gouv.fr>. L'arrêté préfectoral est joint à cette annexe.