

Avis de la Chambre d'Agriculture du Calvados

Courrier en date du 6 février 2024

Remarque de la Chambre d'Agriculture	Réponses apportées par Bayeux Intercom (DS)
<p>"L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Vaucelles, qui concerne la construction de nouveaux logements, n'est jamais justifiée dans le dossier, au regard des besoins résidentiels existants, et des capacités qui peuvent encore demeurer dans le secteur. En conséquence, nous regrettons que cette nouvelle consommation d'espace agricole ne soit pas plus amplement justifiée au regard des besoins en logements identifiés actuellement sur le secteur. De plus, il est nécessaire d'apporter des éléments expliquant en quoi ces besoins ne peuvent être satisfaits via les opérations déjà rendues possibles, et via les possibilités peut-être encore présentes dans le tissu bâti."</p>	<p>Le projet met en oeuvre le PLH qui organise et justifie à son échelle les programmations et ouvertures à l'urbanisation sur Bayeux Intercom, sans en reprendre le détail. Cette mise en oeuvre a été validée par les avis favorables de la CDPENAF et des services de l'État (voir remarques ci-après).</p>
<p>Nous vous demandons de bien vouloir vous rapprocher des exploitations impactées par ces consommations foncières, afin d'identifier avec elles, les impacts qu'elles subiront du fait de ces aménagements. Si cela s'avère possible, nous vous remercions de mettre en place des mesures visant à éviter et à réduire autant que faire se peut ces impacts, avant d'envisager leur compensation individuelle.</p>	<p>Des échanges seront engagés auprès des agriculteurs par les porteurs de projets.</p>

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

Courrier en date du 19 décembre 2023

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 5 du PLUi de Bayeux Intercom	Bayeux Intercom prend note de l'avis favorable de la CCI

Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles et Forestiers

Courrier en date du 16 janvier 2024

Remarque de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles et Forestiers	Réponses apportées par Bayeux Intercom
<p>Avis relatif au projet d'ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AU pour accueil d'habitat (Sommervieu et Vaucelles) - avis favorable.</p>	<p>Bayeux Intercom prend note de l'avis favorable de la CDPENAF</p>
<p>Avis relatif au projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU pour accueil d'activités économiques (Saint Martin des Entrées) : - avis défavorable Le prolongement de la zone génère des contraintes nouvelles sur les espaces agricoles et naturels en ce qu'il ne vient pas combler des dents creuses au sein du tissu urbanisé mais créer un appendice en direction d'espaces agricoles, naturels et forestiers</p>	<p>L'ensemble des partenaires (Etat, Professionnel du monde agricole, etc.) a validé la localisation du secteur lors de l'approbation du PLUI (janvier 2020). Ce choix se justifie pour des raisons de maintien d'une ceinture verte non urbanisée autour de la ville de Bayeux. Prolonger l'urbanisation le long de la RD 613 allait à l'encontre des objectifs de limitation de l'étalement urbain. Les choix d'urbanisation ont été réalisés de façon à réduire au maximum les impacts sur les espaces agricoles structurants.</p>
<p>Avis sur la délimitation d'un STECAL : création d'un secteur AS (1,5 ha - constructible) et Asv (5 ha - non constructible) destinés à recevoir des aménagements et équipements de loisirs - avis favorable sous réserve de définir un critère d'implantation dans le STECAL</p>	<p>Précision du critère d'implantation</p>

Avis de la Section régionale de la Conchyliculture

Courrier en date du 14 décembre 2023

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 DDTM Calvados

Courrier en date du 11 mars 2024

Remarque de la DDTM Calvados	Réponses apportées par Bayeux Intercom
<p>1) Gestion économe de l'espace</p> <p>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).</p> <p>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).</p> <p>Les effets de cette modification ne semblent pas mettre en péril l'objectif qui sera attribué à Bayeux Intercom pour la décennie 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.</p> <p>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).</p>	<p>Sans commentaires</p>
<p>2) Cohérence entre les modifications apportées au PLUi et le PLH</p> <p>Les modifications apportées au PLUi ont une incidence sur le nombre de logements à produire :</p> <ul style="list-style-type: none">— 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. <p>Une synthèse de ces éléments suivant la temporalité du PLH permettrait de clarifier et de justifier la compatibilité de la modification n°S 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.</p>	<p>La notice de présentation pourra être complétée avec le décompte des logements prévisionnels par phase.</p>

<p>3) Cohérence avec la modification n°3 - zones Ue</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Le projet de déplacement de "lamaison.fr" et le possible déplacement des activités économiques encore présentes sur le site Nord by-pass ne s'inscrivent pas dans les mêmes temporalités.</p>
<p>4) OAP 40 réhabilitation du séminaire de Sommervieu</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Il pourra être fait mention du schéma cyclable élaboré sur le territoire de Bayeux Intercom, qui précise les aménagements à destination des vélos qui seront réalisés sur le territoire et qui permettront de rejoindre Sommervieu au pôle centre de Bayeux.</p> <p>Concernant le stationnement, l'information sera transmise au porteur de projet.</p>
<p>5) Cussy Ferme de Rabodance — Bayeux aventure</p> <p>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</p>	<p>Des éléments pourront être précisés dans les OAP.</p>
<p>6) Secteurs d'information sur les sols</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - SIS n° SSPO400832 relatif au site « SOGEA Nord Ouest TP » - SIS n° SSPO007146 relatif au site « LCL Crédit Lyonnais » <p>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.</p>	<p>Le document d'urbanisme sera complété des informations relatives aux secteurs d'informations de sols.</p>

Avis de la MRAe

Courrier en date du 7 mars 2024

Remarque de la MRAe	Réponses apportées par Bayeux Intercom
<p>L'autorité environnementale recommande de présenter l'état initial de l'environnement dans un volet spécifique du rapport de présentation et de l'actualiser ou l'enrichir sur certaines composantes (eau, climat, air, risques) notamment sur les secteurs les plus vulnérables concernés par la modification n° 5 du PLUi.</p>	<p>La présentation de l'évaluation environnementale sera ponctuellement complétée, après prise en compte des remarques suivantes</p>
<p>L'autorité environnementale recommande de présenter de manière détaillée les incidences du projet de PLUi sur l'environnement et la santé humaine dans les secteurs les plus vulnérables concernés par la modification n° 5 du document d'urbanisme, afin de pouvoir éventuellement reconsidérer leur localisation pour renforcer l'évitement.</p>	
<p>L'autorité environnementale recommande de compléter le dispositif de suivi des incidences, sur l'environnement et la santé humaine, du document d'urbanisme modifié par des indicateurs portant sur la préservation des ressources en eau (dont la nappe phréatique) et de l'air, l'exposition aux risques et la prise en compte de l'atténuation du changement climatique. Elle recommande d'approfondir, sur les secteurs les plus sensibles, la mise en oeuvre de la séquence éviter – réduire – compenser (ERC) et le choix des mesures associées, et de compléter en conséquence les indicateurs de suivi.</p>	<p>Les données et justifications seront complétées ; un indicateur sera ajouté.</p>
<p>L'autorité environnementale recommande de nouveau la plus grande vigilance quant à la préservation de la qualité de la ressource en eau potable et de ses disponibilités prévisibles au regard de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés par la modification n° 5 du PLUi. Elle recommande à cet effet de démontrer l'adéquation des projets d'urbanisation à la disponibilité de la ressource et aux capacités d'assainissement du territoire, y compris dans le contexte aggravant du changement climatique.</p>	
<p>L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier d'évaluation environnementale en précisant les techniques d'assainissement des terrains concernés par les futures urbanisations, particulièrement dans les zones concernées par la remontée de nappe phréatique. Elle recommande de revoir le projet de modification n° 5 dans le cas où les capacités des sols et les techniques disponibles s'avéreraient inadaptées pour éviter ou réduire significativement les impacts potentiels de ces projets d'urbanisation.</p>	<p>La collectivité rappelle que la modification vient compléter (et non recommencer) l'ETAT INITIAL qui est détaillé dans le dossier initial (et qui n'a pas structurellement changé depuis). La prise en compte de l'affleurement des nappes phréatiques sera précisée en tant que besoin.</p>
<p>L'autorité environnementale recommande de justifier le maintien de près de 92 ha en zone 2AU dont l'urbanisation serait reportée après 2030, au regard de l'objectif zéro artificialisation nette des sols à l'échéance 2050. Elle recommande également de reconsidérer à la hausse les faibles densités de 10 à 12 logements par hectare prévues dans certains secteurs du PLUi modifié. Elle recommande enfin d'approfondir l'examen de solutions de substitution raisonnables pour préserver de l'urbanisation les secteurs offrant des sols à fortes potentialités agricoles.</p>	<p>La collectivité rappelle qu'une révision profonde du projet d'urbanisation du PLUi ne peut être traitée dans le cadre d'une procédure de modification, d'autant que les questions sont posées pour la période 2031-2040 . Ce sera fait lors de la révision du PLUi (après l'évaluation à 6 ans du document).</p>

<p>L'autorité environnementale recommande de mieux protéger les zones humides en interdisant leur affouillement, drainage, assèchement et exhaussement sur tout le territoire, y compris en zone agricole. Elle recommande de conduire une étude zone humide sur les secteurs potentiellement concernés par des zones humides, notamment celui situé sur la commune de Cussy.</p>	<p>Il est rappelé d'une part, que l'article L151-23 du CU fixe une possibilité et non une obligation, d'autre part que le PLUi applique le SAGE et ne saurait interdire a priori et totalement, la destruction de zones humides, celle-ci devant rester possible exceptionnellement en fonction de la nature du projet et du contexte. Il est rappelé par ailleurs que le PLUi ne s'applique pas aux travaux agricoles, et que son règlement prévoit dès à présent la réglementation des affouillements, et plus globalement de la réalisation d'études de zones humides dans les zones 2AU, A et N.</p> <p>Ainsi, la présente modification prend en compte sur le fond les zones humides, pour en assurer une protection la plus large possible (voir le règlement du PLUi). Les choix de représentation seront revus lors de la révision du PLUi. Les études de zones humides sur le STECAL Bayeux Aventure devront être réalisées pour le PA ; les OAP seront complétées</p>
<p>L'autorité environnementale recommande d'étendre l'évaluation des incidences Natura 2000 à trois autres sites localisés à l'aval hydrographique du territoire.</p>	<p>Le dossier sera complété (voir remarques précédentes sur la gestion de l'eau et de l'assainissement)</p>
<p>L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale du projet de PLUi modifié par des inventaires de diagnostic écologique complémentaires. Elle recommande également de procéder à un inventaire faune-flore des secteurs d'ouverture à l'urbanisation future les plus sensibles dès à présent.</p>	<p>Le dossier sera complété avec les études en cours (et qui seront nécessaires au dossier d'autorisation d'urbanisme)</p>
<p>L'autorité environnementale recommande de déployer des mesures beaucoup plus ambitieuses en matière de sobriété et de performance énergétique du bâti, de développement des énergies renouvelables et d'urbanisme bioclimatique afin d'inscrire résolument le territoire intercommunal dans la trajectoire nationale de réduction des gaz à effet de serre et d'adaptation au changement climatique.</p>	<p>La modification du PLUi n'est pas la procédure adéquate pour réinscrire les objectifs de la collectivité sur ce thème. Le PLUi sera complété lors de sa révision. On soulignera par ailleurs qu'il n'est pas dans le périmètre de compétence d'une autorisation d'urbanisme de préciser le bio-sourçage des matériaux et que la RE2020 s'applique aux constructions.</p>
<p>L'autorité environnementale recommande, sur les secteurs ouverts à l'urbanisation les plus concernés, d'évaluer la nature et l'ampleur actuelle et future des pollutions atmosphériques et sonores auxquelles seront exposées les populations, par référence aux risques sanitaires qu'une telle exposition peut générer d'après les valeurs recommandées par l'Organisation mondiale de la santé, ainsi que l'incidence des choix d'aménagement réalisés, afin de proposer des mesures d'évitement et de réduction adaptées. L'autorité environnementale recommande de procéder de même sur les sites susceptibles de comporter des sols pollués.</p>	<p>La thématique est largement prise en compte dans le PLUi, par exemple en ce qui concerne le Radon ou le bruit (voir le dossier d'élaboration du PLUi et non seulement le dossier de modification qui le complète). Pour Saint Martin des Entrées c'est une zone d'activités qui est autorisée et la réglementation sur la prise en compte du bruit s'y applique.</p>

Avis de la commune de Vaux-sur-Seulles

Courriel en date du 01 février 2024

Remarque de la commune	Réponses apportées par Bayeux Intercom
<p>En complément de la modification de l'OAP 17 en cours dans la présente procédure, le conseil municipal demande à ce que "pour une meilleure lisibilité", une correction soit faite sur la planche 4 de l'OAP p.50 = il faut supprimer le tracé du chemin privé du plan des "liaisons douces à organiser dans les zones d'habitation future" de la planche 4 de l'OAP.</p>	<p>Les OAP pourront être ajustées selon les remarques de la commune</p>

Avis de la commune de Sommervieu

Courriel en date du 9 février 2024

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