

**Communauté de Communes
BAYEUX INTERCOM**

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Communautaire

Date de convocation : 17 mai 2023

Aujourd'hui vingt cinq mai deux mille vingt trois

Le Conseil Communautaire de BAYEUX INTERCOM s'est réuni en séance publique à la Salle des Fêtes, 8 Rue Jean Mermoz à Saint-Martin-des-Entrées, à dix-neuf heures trente, après les convocations voulues par la loi, sous la présidence de M. Patrick GOMONT, Président.

Etaient présents : M. Patrick GOMONT, Président – Mme Christine CABON – M. Loïc JAMIN – 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. Rémi FRANÇOISE (**Viennee-en-Bessin**).

M. Daniel AVOINE (**Arganchy**) – M. Christian VIEL (**Barbeville**) – Mme Lydie POULET – Mme Carine BION-HETET – M. David LEMARESQUIER – Mme Christelle BASLEY – M. Jean LEPAULMIER – Mme Françoise JEAN-PIERRE – Mme Isa BOUDARD – Mme Sylvie CAYREL – M. Bertrand COLLET-MORIN – Mme Marie-Emmanuelle JOLIBOIS – M. Philippe LAULHÉ – M. Aurélien MARIE – Mme Monique PERIAUX – M. Eric PIOGER – Mme Agnès VALETTE – M. Richard BROUZES – M. Philippe CHAPRON (**Bayeux**) – M. Jackie FAUVEL (**Campigny**) – M. Fernand PORET (**Commes**) – Mme Sylvie GRANDMOUGIN (**Condé-sur-Seulles**) – M. Jean OBLIN (**Cottun**) – Mme Catherine DOS SANTOS (**Cussy**) – M. Claude LEMIERE (**Ellon**) – M. Bruno RUSSEIL (**Esquay-sur-Seulles**) – M. Jérôme BERGER (**Juaye-Mondaye**) – M. Yves LE GUILLOIS (**Le Manoir**) – M. Roland TIRARD (**Longues-sur-Mer**) – M. André BLET (**Magny-en-Bessin**) – M. Patrice FOLLIOU (**Manvieux**) – M. Gilles ISABELLE (**Monceaux-en-Bessin**) – M. Sébastien BERARD (**Nonant**) – Mme Huguette AUTIN (**Port-en-Bessin – Huppain**) – M. Bernard KERMOAL (**Saint-Côme-de-Fresné**) – M. Samuel DUMAS (**Saint-Loup-Hors**) – M. Henry LEMAÏTRE (**Saint-Martin-des-Entrées**) – M. Daniel COTIGNY – Mme Isabelle BACON – Mme Claudine GIRARD (**Saint-Vigor-le-Grand**) – M. Thierry DUBOSQ (**Subles**) – M. Gilles MOULIN (**Sully**) – M. Daniel CATTELAÏN (**Tracy-sur-Mer**) – Mme Sylvie BOUST (**Vaux-sur-Seulles**).

Pouvoirs : M. Arnaud TANQUEREL (**Bayeux**) donne pouvoir à M. Loïc JAMIN (**Bayeux**) – M. Jean-Marc DELORME (**Bayeux**) donne pouvoir à M. Didier BAREY (**Bayeux**) – M. Patrick CREVEL (**Bayeux**) donne pouvoir à M. Jean LEPAULMIER (**Bayeux**) – Mme Béatrice CHATEL (**Bayeux**) donne pouvoir Mme Agnès VALETTE (**Bayeux**) – Mme Agnès FURON (**Bayeux**) donne pouvoir à M. Richard BROUZES (**Bayeux**) – M. Bruno LAPORTE (**Sommervieu**) donne pouvoir à Mme Mélanie LEPOULTIER (**Sommervieu**).

Absents excusés : M. Dario PIZZUTO (**Bayeux**) – M. Roger GUCCIARDI (**Ryes**) – M. Benoît DEMOULINS (**Vaux-sur-Aure**).

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. Christophe POITEVIN (**Agy**) – M. Philippe ISABELLE (**Port-en-Bessin – Huppain**) – M. Gilbert MICHEL (**Ranchy**) – M. Guillaume GAUTIER-LAIR (**Vaucelles**).

Secrétaire de séance : M. Roland TIRARD
Secrétaire auxiliaire : M. Erwan GOUEDARD

N° 16

OBJET : Aménagement du Territoire et Politique de l'Habitat – Modification de droit commun n° 3 du PLUi de Bayeux Intercom.

Le Plan Local d'Urbanisme de Bayeux Intercom a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 30 janvier 2020.

Une procédure de modification de droit commun du document d'urbanisme a été engagée par arrêté n° 2022-23 en date du 15 juin 2022, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme. Cette modification a pour but de procéder à certaines évolutions du PLUi, concernant notamment :

- L'ajout ou la suppression d'emplacements réservés
- L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU pour accueil d'activités
- L'étoilage de bâtiments agricoles pour permettre des changements de destinations
- L'ajustement du règlement (écrit et graphique) pour une meilleure application des règles
- ...

Une enquête publique portant sur la modification du PLUi de Bayeux Intercom a eu lieu du 20 février au 24 mars 2023, selon les formes légales.

Les personnes publiques consultées ont reçu le dossier de modification et les personnes publiques suivantes ont répondu :

- La chambre de commerce et d'industrie, par courrier en date du 16 septembre 2022, a émis un avis favorable au projet,
- La commission départementale de protection des espaces naturels et agricoles (CDPENAF), a émis, lors de sa réunion du 6 septembre 2022, un avis réservé sur le projet de déplacement de LaMaison.fr sur Saint-Vigor-le-Grand, et un avis défavorable au projet d'extension de la coopérative de Creully. Après échanges et compléments d'informations sur les projets, la CDPENAF a émis, lors de sa réunion du 07 février 2023, à titre informatif, un nouvel avis, favorable, sur ces projets,
- La section régionale de conchyliculture, par courrier en date du 20 septembre 2022, n'a pas émis de remarques particulière sur le projet,
- La chambre d'agriculture, par courrier en date du 10 octobre 2022, a émis un avis favorable,
- Le syndicat mixte du SCOT Ter Bessin, par délibération en date du 20 décembre 2022, a émis un avis favorable,
- Le Conseil Départemental, par courrier en date 26 octobre 2022, a émis un avis favorable avec quelques remarques (*demande son association sur les projets d'emplacements réservés bordant la voirie départementale ainsi que pour les projet d'étoilage - précision sur formulation dans le règlement du PLUi*),
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer, par courrier en date du 09 février 2023, émis un avis favorable avec réserve : apporter des compléments de justification pour les projets extension Coopérative Creully et déplacement de LaMaison.fr concernant la problématique de la consommation foncière,
- Pour rappel, le dossier n'était pas soumis à évaluation environnementale (décision du 1^{er} septembre 2022).

Suite à ces avis, la notice de présentation de la modification n°3 a été complétée pour renforcer la justification des projets d'extension de la Coopérative Creully et du déplacement de LaMaison.fr.

L'enquête publique s'est tenue du 20 février au 24 mars 2023 et une vingtaine d'observations ont été déposées par le public pendant la durée de celle-ci.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet, assorti d'une recommandation portant sur l'insertion paysagère du projet d'extension de la coopérative de Creully.

Au vu des remarques formulées à l'enquête publique, les modifications suivantes sont apportées au projet :

- 4 bâtiments situés dans l'espace agricole ou naturel feront l'objet d'un étoilage pour permettre leur changement de destination,
- La zone UF située route de Barbeville sur Bayeux sera maintenue dans ce zonage. L'emplacement réservé situé sur la zone sera également maintenu avec modification de sa vocation (création d'un nouveau bâtiment public).

Il est à préciser qu'un certain nombre des demandes formulées lors de l'enquête publique ne relèvent pas de la présente procédure de modification.

Un tableau recensant les demandes formulées par le public et les réponses apportées par Bayeux Intercom figure en annexe de la présente délibération.

Conformément au Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairies et au siège de Bayeux Intercom durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération sera tenue à la disposition du public (siège de Bayeux Intercom et dans toutes les mairies de l'intercommunalité). Le dossier d'approbation de la modification n° 3 du PLUi sera consultable au format papier au siège de Bayeux Intercom, et au format numérique sur son site Internet, ainsi que dans les communes de l'intercommunalité.

Annexe = réponses apportées par la collectivité aux remarques formulées lors de l'enquête publique

La Commission « Aménagement du Territoire et Politique de l'Habitat » a été informée de ce dossier lors de la réunion en date du 9 mai 2023 et a émis un avis favorable.

Le Bureau a émis, lors de sa réunion en date du 16 mai 2023, un avis favorable.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité, **décide** :

- **D'approuver** le dossier de modification n° 3 du PLUi de Bayeux Intercom, ajusté pour prendre en compte les remarques des PPA et du public ;
- **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

N° observation	Commune concernée	Registre Papier / démat	Nom et prénom	Remarque	observation / réponse de Bayeux Intercom	Pièce du PLUi à modifier
RD 1/4	Vaux sur Aure	Démat	Chiaponi	Souhaite étoilage de l'ensemble des bâtiments de la propriété (château) aujourd'hui à usage d'habitation, pour permettre la réalisation d'hébergements hôteliers (ou touristique)	<p>Le projet de territoire exposé dans le PLUi de Bayeux Intercom vise à permettre notamment le maintien, la restauration et la mise en valeur du bâti rural (notamment celui qui a perdu son affectation agricole). Pour ce faire, le PLUi prévoit la possibilité de procéder à des changements de destination, sous réserve que le bâtiment soit identifié au zonage. Deux types de changements de destination sont proposés :</p> <ul style="list-style-type: none"> '- pour les bâtiments anciens, en pierre, il est possible de permettre le changement de destination pour création de logements ou hébergements hôteliers (etc.). L'identification se fait par une étoile rouge. '- pour les bâtiments agricoles type "hangars", il est possible de permettre le changement de destination pour toute activité d'entreposage ou d'artisanat compatible avec un environnement résidentiel. L'identification se fait alors par une étoile bleue. <p>Outre ces éléments, le changement de destination ne doit pas porter atteinte à l'activité agricole, aux paysages, ni nécessiter de renforcements des réseaux (eau, électricité). Il est rappelé également que l'inscription d'une étoile au plan de zonage ne présume pas de l'accord de la CDNPS, obligatoire en zone N pour permettre le changement de destination.</p> <p>Au vu des éléments déposés dans le registre d'enquête publique (description des biens et photos) et analyse du site, il pourrait être proposé de donner une suite favorable à la demande et d'inscrire des étoiles rouges sur les bâtiments.</p>	Pièce 3c
RD 2/4	Bayeux	Démat	Villedieu	Demande ajustements de l'OAP pour mieux prendre en compte les besoins d'aménagements de la Rue Saint Patrice pour la mobilité douce = recul des constructions à venir ? Ne pas imposer l'alignement ?	<p>L'OAP définie vise à donner le grand cadre des principes d'aménagements à respecter pour une bonne insertion paysagère de futurs aménagements. Elle doit s'apprécier dans un rapport de compatibilité qui laisse une certaine souplesse à la collectivité dans l'application. Ainsi, des retraits de constructions par rapport à l'alignement pourront être autorisés afin de rester en cohérence avec les implantations existantes et faciliter l'aménagement de la Rue Saint Patrice. L'OAP pourra être réajustée au besoin.</p>	
RD 3/4	Vaux sur Aure	Démat	Teillant	Souhait reclassement d'un secteur Ah (Petit Argouges) en zone U + en solution transitoire, étoilage bleu du hangar	<p>L'étude du classement d'un terrain en zone constructible (U) ne relève pas de la procédure de modification mais d'une procédure de révision. Cette demande sera réétudiée ultérieurement.</p> <p>En parallèle, les caractéristiques du bâti (hangar agricole, dont le changement de destination ne porte pas atteinte à l'activité agricole, aux paysages, et est desservi par les réseaux) permettraient la mise en place d'une étoile bleue autorisant les changements de destination à usage d'entreposage ou d'artisanat. Il est rappelé que l'inscription d'une étoile au plan de zonage ne présume pas de l'accord de la CDEPENAF, obligatoire en zone A pour permettre le changement de destination ; et que le PLUi ne peut se prononcer sur les possibles aides financières au désamiantage du bâti.</p> <p>Au vu des éléments déposés dans le registre d'enquête publique (description des biens et photos) et analyse du site, il pourrait être proposé de donner une suite favorable à la demande et d'inscrire une étoile bleue sur le hangar.</p>	Pièce 3c
RD 4/4	Nonant	Démat	Françoise	S'inquiète de l'extension de la coopérative de creully et des potentiels nuisances à venir (augmentation des nuisances notamment sonores subies par le pétitionnaire). S'inquiète également du développement d'une zone d'activités au milieu de la plaien agricole	<p>Le rapport de présentation pourra préciser la nécessaire insertion paysagère des futurs constructions et aménagements, ainsi que le traitement des franges avec l'espace agricole attenant. <i>Concernant le développement de ce site, la note complémentaire de présentation du projet, soumise à enquête publique, met en avant les difficultés d'implantation de ce type d'activités, nécessaire à l'activité agricole locale, dans les zones artisanales du territoire.</i></p>	

SVG 1/3	Saint-Vigor-le-Grand	Papier	Prunier	S'inquiète des nuisances sonores, visuelles et de circulation que vont engendrer l'installation de la Maison.fr sur la parcelle attenante à la propriété de Mme Prunier Précise que la plantation d'une haie brise-vue serait nécessaire en limite de zone urbaine. Souhait de conserver les espaces de nature autour du chemin de la Bletre et du corps de ferme qui constitue sa résidence principale.	L'OAP prévoit bien la réalisation d'une frange paysagère entre le futur équipement commercial et la propriété de Mme Prunier. Des échanges pourront être menés avec le porteur de projet pour préciser le fonctionnement futur du site.	
SVG 2/3	Saint-Vigor-le-Grand	Papier	Le Guillois (Y)	Avis favorable pour projet extension Coopérative de Creully	La collectivité prend note de l'avis favorable sur le projet d'extension de la coopérative de Creully	
SVG 3/3	Saint-Vigor-le-Grand	Papier	Leostic	Avis favorable pour projet extension Coopérative de Creully	La collectivité prend note de l'avis favorable sur le projet d'extension de la coopérative de Creully	
BIX 1/2	Bayeux Intercom	Papier	Luas	Demande étoilage d'un ancien bâtiment agricole afin de permettre un changement de destination à usage de logement = régularisation de l'existant	Comme déjà précisé précédemment, le projet de territoire exposé dans le PLUi de Bayeux Intercom vise à permettre notamment le maintien, la restauration et la mise en valeur du bâti rural (notamment celui qui a perdu son affectation agricole). Outre ces éléments, le changement de destination ne doit pas porter atteinte à l'activité agricole, aux paysages, ne pas être concerné par des risques naturels, ni nécessiter de renforcements des réseaux (eau, électricité). Au vu des éléments déposés dans le registre d'enquête publique (description des biens et demande de régularisation) et analyse du site, il pourrait être proposé de donner une suite favorable à la demande avec l'inscription d'une étoile rouge sur le bâtiment à régulariser.	Pièce 3c
BIX 2/2	Bayeux Intercom	Papier	Mangold	Avis favorables sur les projets d'extension de la coopérative de Creully et déplacement d'Agrial sur Saint Vigor le Grand	La collectivité prend note de l'avis favorable sur le projet d'extension de la coopérative de Creully	
BIX 3	Bayeux Intercom	Papier	Ville Bayeux	Demande maintien de la zone UF et ER BAY13 (avec modification de l'objet) pour permettre un projet d'intérêt général de l'OPPIC (restauration de la Tapisserie de Bayeux)	Le document d'urbanisme pourra être ajusté pour répondre aux besoins de l'Etat.	Pièce 3c
BIX 4	Bayeux Intercom	Papier	Lecourt	Absence de justification de la suffisance des réseaux pour ouverture 2AU Saint-Vigor-le-Grand Interrogation sur changements zonage route de Barbeville Interrogation sur règles PLUi en matière de risque et production d'une étude de sols ?	Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Saint-Vigor-le-Grand, il n'y a pas de sujet sur la capacité des réseaux au jour de l'ouverture à l'urbanisation. Concernant le site 2AU de Barbeville, la capacité des réseaux s'appréhende également au regard de la vocation future du site, ce qui est insuffisant pour l'accueil d'un quartier d'habitat peut l'être pour un équipement public (cimetière, etc.). Les remarques formulées sur le règlement du PLUi sont sans objet dans le cadre de la présente modification.	
BIX 5	Bayeux Intercom	Papier	Lebourgeois	Met en avant l'inexistence dans la délibération 2AU d'éléments justifiant la capacité des réseaux. Met également en avant l'absence de plan d'aménagement du terrain et d'étude de sols + non respect de l'engagement pris près du CE de la M2 de réétudier ultérieurement la demande de M. Lebourgeois.	Cf. réponse à M. Lecourt et à Monsieur et Madame POITEVIN, Monsieur et Madame CHAPURLAT, Monsieur et Madame GUITTON. L'engagement de la collectivité à réétudier le dossier n'imposait pas son inscription dans la procédure de modification suivante.	
NON 1/6	Nonant	Papier	Roussel	Demande de classement de terrains en zone constructible	L'étude du classement d'un terrain en zone constructible ne relève pas de la procédure de modification mais d'une procédure de révision.	

NON 2/6	Nonant	Papier	guiton - Charpulat - Poitevin	Opposition au développement de l'urbanisation de la zone 2AU Ouest (terrains de M. Lebourgeois) de Port en Bessin (opposition des riverains). Mettent en avant les risques du secteur, l'impact paysager et la problématique du trafic routier qui serait généré par cette opération. Arguent également que d'autres secteurs de la commune peuvent recevoir de nouvelles constructions. Demandent le déclassement de la zone 2AU (en zone A ou N).	La présente procédure ne traite pas de l'objet évoqué. Le dossier d'ouverture à l'urbanisation du secteur (modification du PLUi) devra justifier de la bonne prise en compte de l'ensemble des problématiques environnementales.	
NON 3/6	Nonant	Papier	Binet	Avis favorable pour projet extension Coopérative de Creully	La collectivité prend note de l'avis favorable sur le projet d'extension de la coopérative de Creully	
NON 4/6	Nonant	Papier	Lesage	Avis favorable pour projet extension Coopérative de Creully	La collectivité prend note de l'avis favorable sur le projet d'extension de la coopérative de Creully	
NON 5/6	Nonant	Papier	LeGuillois (J)	Avis favorable pour projet extension Coopérative de Creully	La collectivité prend note de l'avis favorable sur le projet d'extension de la coopérative de Creully	
NON 6/6	Nonant	Papier	Langlois	Avis favorable pour projet extension Coopérative de Creully	La collectivité prend note de l'avis favorable sur le projet d'extension de la coopérative de Creully	
LON 1/8	Longues Sur Mer	Papier	Moret	ajustement point 2.6 de la modif = compléter l'étoilage	Dans la mesure où l'activité a cessé, le rayon de réciprocité entre bâtiments agricoles et habitations de tiers (notamment) est caduque et ne s'applique plus. Il est rappelé que l'inscription d'une étoile au plan de zonage ne présume pas de l'accord de la CDPENAF, obligatoire en zone A pour permettre le changement de destination. Il est rappelé également que l'étoilage ne permet pas l'extension des constructions existantes. Au vu des éléments déposés dans le registre d'enquête publique et analyse du site, il pourrait être proposé de donner une suite favorable à la demande et d'inscrire une étoile rouge sur la boulangerie.	Pièce 3c
LON 2/8	Longues Sur Mer	Papier	Moret	Demande étoilage bâtiment sur la commune de Monceaux en Bessin	Pas de commentaires	
LON 3/8	Longues Sur Mer	Papier	Moret	Avis favorable pour projet extension Coopérative de Creully	La collectivité prend note de l'avis favorable sur le projet d'extension de la coopérative de Creully	
LON 4/8	Longues Sur Mer	Papier	Briard	Demande changement de destination d'une parcelle (d'un bâtiment ?)	Au-delà des caractéristiques architecturales, le rapport de présentation du PLUi précise les critères retenus pour étoiler les constructions qui pourront changer de destination, notamment être situées en dehors des zones de risques (inondation) et être desservies par les réseaux d'eaux, d'électricité et voies de capacités suffisantes. Le moulin de Rimbert est situé en zone inondable (données DREAL) et ne semble pas être desservi par les réseaux. Au regard de ces éléments, il ne pourrait être donné une suite favorable à la demande.	
LON 5/8	Longues Sur Mer	Papier	Le Boutray (E)	Demande extension d'un secteur Ah pour englober une parcelle boisée non utilisée par l'agriculture	Le secteur Ah du PLUi traduit la prise en compte des dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme. En effet, il a été retenu de préciser graphiquement la zone d'implantation des extensions et annexes des habitations existantes dans l'espace rural par la définition d'un secteur Ah (en zone A) et Nh (en zone N). Ces secteurs n'ont pas vocation à être étendus au delà de l'emprise des bâtiments d'habitations existants.	
LON 6/8	Longues Sur Mer	Papier	Le Boutray (G)	Demande extension d'un secteur Ah pour englober une parcelle jardin d'agrément, non utilisée par l'agriculture	Le secteur Ah du PLUi traduit la prise en compte des dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme. En effet, il a été retenu de préciser graphiquement la zone d'implantation des extensions et annexes des habitations existantes dans l'espace rural par la définition d'un secteur Ah (en zone A) et Nh (en zone N). Ces secteurs n'ont pas vocation à être étendus au delà de l'emprise des bâtiments d'habitations existants.	

Accusé de réception en préfecture
014-241400555-20230525-25-05-2023-n16-DE
Date de télétransmission : 26/05/2023
Date de réception préfecture : 26/05/2023

LON 7/8	Longues Sur Mer	Papier	Guilbert	Demande classement d'un terrain en zone constructible	L'étude du classement d'un terrain en zone constructible ne relève pas de la procédure de modification mais d'une procédure de révision.	
LON 8/8	Longues Sur Mer	Papier	Catherine	Demande reclassement de son exploitation agricole en zone Na	Cette demande sera examinée dans le cadre de la prochaine modification du PLUi	