

ENQUETE PUBLIQUE

7ème MODIFICATION

du

PLAN LOCAL

D'URBANISME INTERCOMMUNAL

de

BAYEUX INTERCOM

CONCLUSIONS et AVIS
du
COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR



Commissaire-enquêteur :

Henri Leportoux

50200 Saint-Pierre-de-Coutances

Décembre 2025

CONCLUSIONS et AVIS du COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

Objet de l'enquête	page 2/6
Déroulement de l'enquête	page 4/6
Conclusions et avis	page 4/6

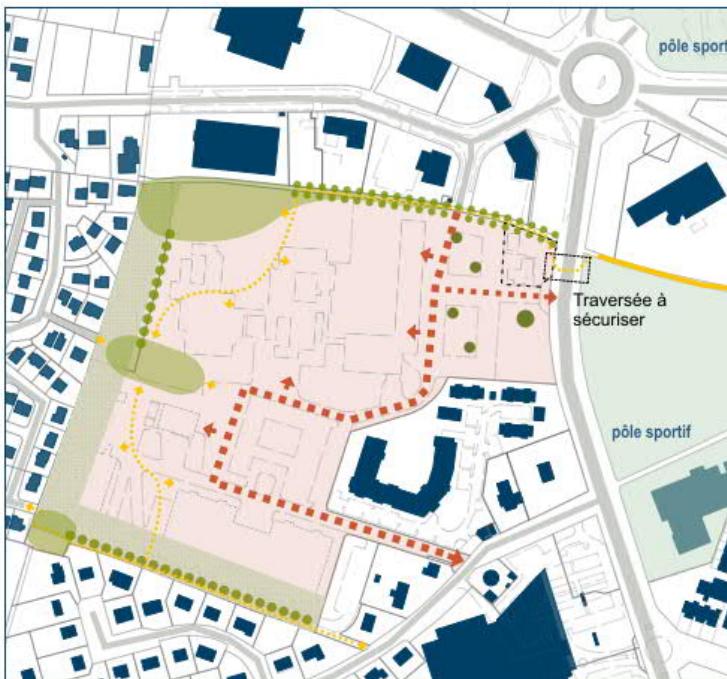
Références :

- Décision de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Caen du 21 mars 2025 portant désignation du commissaire-enquêteur ;
- Arrêté n° AG 2025-23 du 22 septembre 2025 de M. le Vice-Président de la communauté de communes Bayeux Intercom.

Objet de l'enquête :

La Communauté de communes Bayeux Intercom envisage de modifier pour la 7^{ème} fois son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) applicable depuis le 30 janvier 2020. Cette modification a pour objets, en compatibilité avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), du Programme Local de l'Habitat (PLH) et en cohérence avec la stratégie « ZAN 2050 » :

- ✓ **La création de l'OAP n° 42 et d'un règlement adapté, sur l'ancien site du Crédit Lyonnais dit site LCL, à Bayeux. Ce dernier a une superficie de 9,2 ha et est classé en 1 AUGr :**



La programmation prévoit une densité de 30 logements par hectare. Sur les 250 à 280 logements attendus, 100 seront autorisés d'ici 2030, les suivants le seront à partir de 2031. Elle sera diversifiée tant par la taille des logements (avec une majorité de T2 et T3) que par leur type :

- ✓ Un tiers de logements individuels au maximum ;
- ✓ Un minimum d'un cinquième de logements intermédiaires ou individuels groupés ;
- ✓ Le reste en logements collectifs ;
- ✓ 30 % de ces logements entreront dans la catégorie des logements aidés.

- ✓ **La modification de l'OAP n°38 et du règlement sur le secteur dit « Plateau de l'Aure » à Saint-Vigor-le-Grand :**

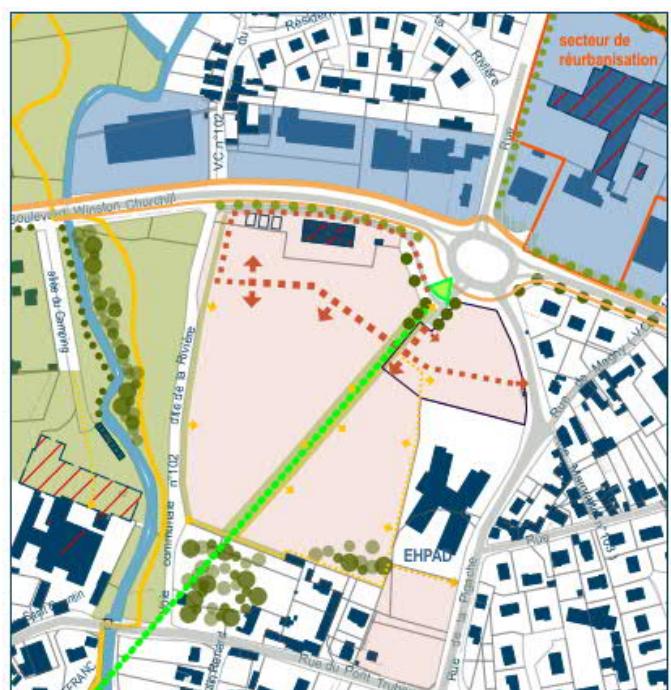
Le site comprend différents secteurs :

Le secteur sud-est classé en UGd d'une superficie de 0,57 ha :

La programmation prévoit pour ce quartier d'habitat destiné à recevoir des petits immeubles (R+2+ un niveau en attique ou sous combles) et une densité de 70 logements par hectare à minima soit au minimum 40 logements. Il est urbanisable immédiatement.

Le secteur nord-est classé en UGd d'une superficie de 0,7ha :

Ce secteur, où des équipements collectifs et d'activités seront accueillis,



pourra aussi recevoir des logements (25 logements par ha d'une hauteur identique au secteur ci-dessus). Il est urbanisable immédiatement.

Le secteur « Cœur de plateau » d'une superficie de 5 ha :

Pour ce secteur, destiné à recevoir entre 100 et 150 logements (30 logements minimum de type, taille et hauteur variés par ha), pourra aussi accueillir des équipements collectifs, de services ou d'activités compatibles avec sa vocation dominante. Il est classé au règlement en 1 AUGd et est urbanisable après 2030.

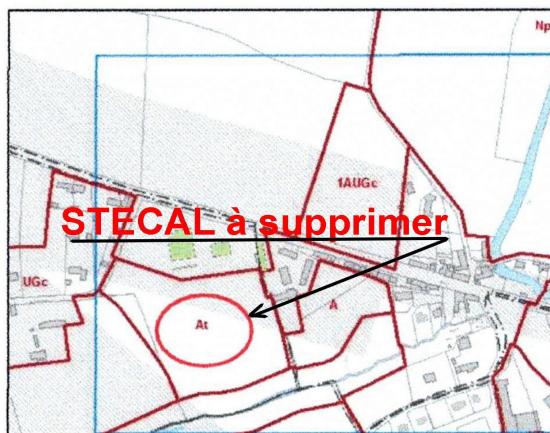
✓ **L'ajustement des dispositions réglementaires d'emprise au sol principalement en zone UGc et 1AUGc :**

Le contenu de la modification n° 7 est mentionné par des textes barrés, ou ajoutés, et surlignés en bleu dans le règlement soumis à l'enquête publique.

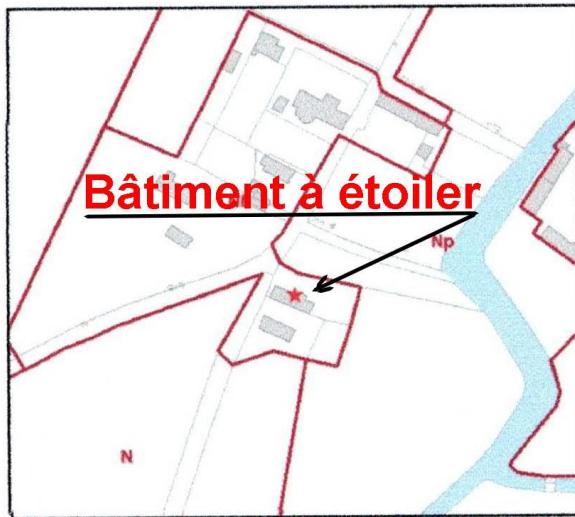
✓ **La création ou la modification d'emplacements réservés pour la mise en œuvre du schéma cyclable de Bayeux Intercom, ainsi que la modification des OAP thématiques concernées :**

Nom de l'emplacement réservé	Superficie (en m ²)	Superficie initiale (en m ²)	Evolution	zonage
BAY 14 (création)	900			U
MAR 4 (création)	450			U
ESQ 14 (création)	1250			A
ESQ 5a (modification)	1150	230	+ 920 m ² en zone N	Majorité en N (95%) le reste en U
VIG 10 (modification)	670	400	+ 270 m ² en zone U	U
VIG 12 (création)	2090			A
VAC 2 (création)	80			N

✓ **La suppression d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) At sur la commune de Cussy :**



✓ L'étoilage d'une construction sur la commune de Sully :



Déroulement de l'enquête :

L'enquête publique s'est déroulée du 27 octobre au 28 novembre 2025 (33 jours consécutifs). Conformément à l'arrêté prescrivant l'enquête, j'ai tenu sept permanences sur quatre sites (siège de la communauté de communes, mairies de Bayeux, Saint-Vigor-le-Grand et Esquay-sur-Seulles), celles-ci se sont déroulées sans problème et dans bonnes conditions.

L'affichage sur les sites concernés par l'enquête (LCL et Plateau de l'Aure), au siège de la communauté de communes et dans toutes les mairies qui la composent, était conforme à la réglementation. Il en est de même pour l'insertion dans la presse locale (Renaissance – le Bessin et Ouest-France).

Le dossier présenté à l'enquête était en adéquation avec les enjeux du projet.

Le public a peu participé à l'enquête :

- Observations déposées sur les registres papier : 4
- Observations déposées sur le registre dématérialisé : 4

Conclusions et avis :

✓ Prenant en compte :

- La réglementation en vigueur et en particulier les codes de l'environnement et de l'urbanisme ;
- Les documents supra-communautaires ;
- Le dossier soumis à l'enquête publique ;
- Les entretiens avec le pétitionnaire et le public ;
- Les visites des différents sites ;
- L'avis motivé de la MRAe ;
- Les avis des personnes publiques associées et des conseils municipaux ;
- Les observations du public et les questions du commissaire-enquêteur ;
- Les mémoires en réponse du pétitionnaire à ces différents documents ;
- Le rapport du commissaire-enquêteur.

✓ **Je constate que :**

- Les sites de l'ancien Crédit Lyonnais et du Plateau de l'Aure sont classés urbanisables par le PLUi de Bayeux Intercom et que la planification de l'urbanisation de ces derniers prend en compte la loi Climat et résilience. Qu'ils sont :
 - Proche des équipements publics (mairies, écoles, gares et autres) ;
 - Bien desservis par les réseaux routiers et modes actifs ;
- Des modes de déplacements doux sont prévus à l'intérieur des futurs zones à urbaniser ;
- Des analyses de sol ont été réalisées sur le site LCL et que des mesures sont prévues pour que les futurs résidents ne soient pas impactés par d'éventuelles pollutions des terres ;
- La ressource en eau potable disponible est en capacité d'alimenter les besoins des futurs résidents et qu'un suivi de celle-ci est prévu ;
- La station d'épuration est capable de traiter les eaux usées produites par la venue de nouveaux habitants et qu'un schéma directeur d'assainissement est en cours de réalisation ;
- Des études d'impact supplémentaires seront réalisées avant l'urbanisation projetée ;
- Le projet de modification a fait l'objet d'une concertation avec le public ;
- La création ou la modification d'emplacements réservés vont permettre de compléter la mise en œuvre du schéma directeur cyclable de Bayeux Intercom ;
- Le pétitionnaire a répondu aux recommandations, remarques et observations de la MRAe, des PPA et du commissaire-enquêteur. Il a répondu partiellement aux observations du public ;
- Le public a peu participé à l'enquête.

✓ **Je considère que :**

- Le public n'est pas opposé aux différents objectifs de la 7^{ème} modification du PLUi de Bayeux Intercom ;
- La modification projetée est en concordance avec le PADD du PLUi, le PLH 2023-2028 et avec les documents d'urbanisme de rangs supérieurs (SRADDET et SCoT) ;
- La mise en place de déplacements actifs va permettre de limiter les émissions de gaz à effet de serre ;
- L'étude environnementale présentée à l'enquête publique et l'étude complémentaire à réaliser répondent aux enjeux environnementaux du projet ;
- Les mesures prises pour éliminer les éventuelles pollutions présentent sur le site LCL sont adaptées à l'urbanisation prévue ;
- L'alimentation en eau potable, le traitement des eaux usées et les mesures de suivi envisagées sont en adéquation avec l'urbanisation à venir ;
- Les accès vers l'extérieur des sites à urbaniser, tant pour les véhicules motorisés que pour les modes de déplacements doux, seront définis avec les services de l'Agence routière départementale. La participation des associations, à titre consultatif, peut apporter la vision des utilisateurs ;

- Les réponses apportées aux recommandations de la MRAe, aux observations des PPA, du public ou du commissaire-enquêteur, si elles sont mises en œuvre, permettent de clarifier et/ou d'améliorer le projet de modification ;
- La conservation et la mise en place de plantations contribuent à créer des îlots de fraîcheur et à protéger les futurs résidents des nuisances sonores tout en participant à la réduction des émissions de CO₂. Toutefois, des mesures complémentaires sont nécessaires pour limiter l'impact de la proximité du by-pass en particulier sur le site du Plateau de l'Aure ;
- La création ou la modification des emplacements réservés vont permettre de compléter le schéma directeur cyclable de Bayeux Intercom en faveur d'une mobilité douce ;
- « L'étoilage » d'un bâtiment en vue de sa réintroduction sur le marché de l'immobilier, après accord des services compétents, contribue à la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il en est de même avec la suppression du STECAL At ;
- La procédure réglementaire de l'enquête publique a été respectée.

✓ **J'émet :**

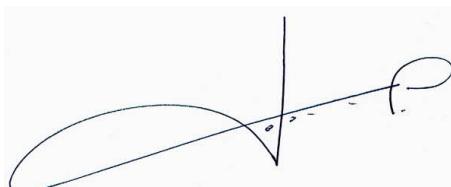
Un **avis favorable** à l'ensemble du projet visé en objet.

Je recommande :

- D'intégrer les réponses du pétitionnaire aux recommandations, remarques, observations et questions de la MRAe, des personnes publiques associées, du public et du commissaire-enquêteur dans les différents documents de la modification et en particulier dans les OAP ;
- De prendre en compte le by-pass et des nuisances sonores qu'il engendre dans l'implantation des futures habitations sur le site du Plateau de l'Aure ;
- D'associer, à titre consultatif, les associations à la définition des modes de déplacements doux ;
- De répondre à l'ensemble de l'observation n° RD 03 (bornage des emplacements réservés et demande de concertation).

Fait à Saint-Pierre-de-Coutances le 20 décembre 2025

Le commissaire-enquêteur



H. Leportoux