

Avis de la Chambre d'Agriculture du Calvados

Courrier en date du 03 octobre 2025

Remarque de la Chambre d'Agriculture	Réponses apportées par Bayeux Intercom (DS)
Création de l'emplacement réservé VIG12 pour réalisation d'une piste cyclable le long de la route d'Esquay sur Seulles : l'emplacement réservé en question est délimité pour 2090 m ² sur des surfaces qui semblent être valorisées par l'agriculture. Nous attirons votre attention afin que les entrées et les sorties de champs soient bien prises en compte dans l'aménagement qui sera réalisé.	Bayeux Intercom prend note de la remarque et veillera à une bonne desserte des espaces agricoles limitrophes de l'aménagement cyclable.

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

Courrier en date du 10 septembre 2025

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

Avis de la Section régionale de la Conchyliculture

Courrier en date du 27 août 2025

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

Mail en date du 16 septembre 2025

Remarque de la DDTM Calvados	Réponses apportées par Bayeux Intercom
La DDTM du Calvados n'a pas de remarques sur le dossier.	Bayeux Intercom prend acte de l'absence de remarques.

Avis de la MRAe	
Courrier en date du 16 octobre 2025	
Remarque de la MRAe	Réponses apportées par Bayeux Intercom
Les documents présentés sont dans l’ensemble de bonne qualité, bien rédigés et illustrés. Des synthèses présentes à la fin de chaque thématique facilitent la compréhension des enjeux des modifications prévues. Néanmoins, pour certaines thématiques, le dossier renvoie à des études ultérieures afin de préciser les enjeux sur les sites - notamment en termes de biodiversité et de nuisances sonores - et de définir des mesures en application de la démarche éviter-réduire-compenser (ERC). Pour l’autorité environnementale, ces études doivent être réalisées, et les mesures qui en découlent définies, dans la mesure du possible, dès le stade de l'évolution du PLUi afin de fixer les conditions de réalisation du projet. L’autorité environnementale recommande de compléter le dossier par les études encore à réaliser sur certains volets (faune-flore, nuisances sonores) et de prévoir les mesures d'évitement, de réduction et de compensation nécessaires, afin de mieux encadrer les conditions de réalisation des futurs projets.	L’avis de la MRAe sur le présent dossier le soumettant à évaluation environnementale ne faisait pas mention de ces compléments d’études à fournir. Certaines études préalables et principes d’aménagements de la collectivité permettent déjà de définir un cadre d’évolution future de ces sites. Il est à noter que l’aménagement des secteurs, notamment celui du Plateau de l’Aure, se feront plutôt à moyen terme, et seront menés par des aménageurs. Aussi, la réalisation d’études d’impact, liées aux projets, dans une temporalité plus proche de la mise en œuvre du projet que celle de l’actuelle procédure d’évolution du PLUi, permettra une meilleure prise en compte et un meilleur cadrage des aménagements à réaliser. Le document d’urbanisme pourra intégrer les éléments d’études qui seront produits alors pour bien cadrer règlementairement l’évolution de ces sites.
Les deux aménagements prévus dans le cadre des OAP 38 (6,3 ha) et 42 (9,2 ha) consommeront à terme 15,5 ha. Les OAP prévoient un échelonnement avant et après 2030, afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation foncière fixés par le Sraddet. Ainsi seuls un secteur de 0,5 ha sera ouvert à aménagement avant 2030 sur le secteur du « Plateau de l’Aure », et 100 logements sur les 280 prévus sur le site LCL (soit environ 35 %). Cela permet d’estimer la consommation foncière prévisionnelle sur l’enveloppe 2021-2030 à 3,7 ha pour ces deux projets d’aménagement, soit 4 % de l’ensemble prévu pour toute la communauté de communes. Cependant, cet échelonnement inscrit dans les OAP s'avère contredit par le classement des deux secteurs en zone U, ce qui ne contraint pas le respect de ce phasage pour les aménageurs. L'autorité environnementale relève d'ailleurs que ce classement a évolué depuis le dossier présenté à l'appui de la demande d'avis conforme, qui prévoyait de classer les secteurs en zone 1AU. Or, le phasage envisagé prendrait tout son sens avec un classement en zone 2AU, par exemple, des secteurs que l'intercommunalité ne souhaite pas voir aménagés d’ici 2030. L’autorité environnementale recommande de traduire le phasage des zones à urbaniser dans le règlement par un classement distinct entre les zones à urbaniser sur la période 2026-2030 et les zones à urbaniser sur la période 2031-2040.	Contrairement à ce qui est évoqué dans l’avis de la MRAe, la présente procédure prévoit bien de classer en zone 1AU les deux secteurs stratégiques, alors que le classement actuel du PLUi est un zonage U plus permissif. Sur le site du Plateau de l’Aure, le phasage des zones à urbaniser sur la période 2026-2030 et les zones à urbaniser sur la période 2031-2040 est déjà proposé dans le cadre de la modification : -Secteur UGD pour la période 2026-2030 -Secteur 1AUGd avec échéancier reportant l’urbanisation sur la période 2031-2040 Sur le site de LCL, l’OAP pourra re préciser les temporalités d’aménagement. Comme précisé dans le dossier, il convient de rappeler que dès lors que les réseaux situés en proximité immédiate d’un secteur d’urbanisation futures sont de capacité suffisante pour le desservir (art. L.151-20 du Code de l’Urbanisme), les auteurs du PLUi n’ont d’autre choix que de classer ce secteur en zone 1AU. La proposition de reclasser en 2AU ne serait pas légalement applicable. C’est le cas pour les deux secteurs « ancien site LCL » et Plateau de l’Aure.
L’autorité environnementale rappelle que le projet devra se conformer à la circulaire du 8 février 2007, en évitant la construction d’établissements accueillant des publics sensibles (par exemple crèche) sur le secteur. Par ailleurs, le PLUi pourrait intégrer au règlement l’obligation de mise en place de mesures de suivi de la qualité des sols sur le secteur afin de prévoir des mesures d’intervention rapide en cas de détection d’une pollution. L’autorité environnementale recommande d’intégrer, dans le règlement, l’interdiction des usages liés à des publics sensibles, conformément à la circulaire du 8 février 2007, ainsi que l’obligation de mise en place de mesures de suivi de la pollution du sol et de mesures de réduction si une pollution dangereuse pour la santé des habitants venait à être détectée.	Bayeux Intercom partage l’enjeu d’adéquation entre les équipements publics à réaliser et la nature des sols. Pour rappel, le site doit faire l’objet d’études validées par les services de l’Etat concernant sa remise en état et la description des usages futurs (process de clôture d’ICPE). Ces éléments permettront d’apporter une sécurité supplémentaire quant aux établissements publics qui pourraient être implantés dans la zone. Une mention de cette interdiction pourra être faite dans les OAP.
Si le RP précise (p. 51) que Bayeux Intercom a adopté une stratégie, en décembre 2024, sur la qualité des eaux sur son territoire, il ne contient pas d’indication sur la qualité de l’eau potable distribuée. Le suivi de la qualité de ces eaux sera précisé par le schéma directeur en cours d’élaboration (p. 106 RP). L’autorité environnementale constate que le PLUi modifié ne précise pas suffisamment la nécessité de vérifier, préalablement à la réalisation des projets d’aménagement, la compatibilité de la qualité, et donc de la quantité de la ressource avec les besoins induits. L’autorité environnementale recommande de compléter le règlement écrit du PLUi et les OAP 38 et 42 de dispositions précisant la nécessité, pour le porteur de projet, de vérifier la compatibilité de son projet avec les capacités du réseau d’adduction d’eau potable à fournir de l’eau en qualité et quantité suffisantes.	La notice de présentation de la présente modification précise déjà le taux de conformité sur les critères « microbiologie » (100%) et « physico-chimiques » (76,8%), pour les eaux distribuées. Pour rappel, l’évaluation « ressources – besoins » ne s’effectue pas au niveau d’un ou plusieurs sites. Elle s’effectue à l’échelle d’une ou plusieurs unités de gestion, en fonction des captages présents, de leurs capacités, des infrastructures en place (réseaux, stockage...), des possibles interconnexions et jeux de répartition à une échelle supra (schéma départemental)... . La production de logements définie dans le PLUi et le PLH et la définition des zonages tiennent déjà compte des ressources. Les OAP pourront rappeler l’enjeu de compatibilité entre projet d’aménagement et capacité du réseau d’adduction en eau potable, étant entendu que cette capacité est systématiquement interrogée lors de tout dépôt de demande d’autorisation des sols.

Pour l'autorité environnementale, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs doit être conditionnée à l'aboutissement du schéma directeur d'assainissement et à la mise en oeuvre des travaux programmés afin de garantir l'adéquation du système d'assainissement avec les besoins induits par les habitants supplémentaires et les activités professionnelles prévus. L'autorité environnementale recommande de compléter le règlement écrit du PLUi et les OAP 38 et 42 par des dispositions conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs d'OAP à la réalisation des travaux permettant l'adéquation du système d'assainissement des eaux usées aux futurs besoins associés.	Les OAP pourront rappeler l'enjeu de compatibilité entre projet d'aménagement et capacité du réseau d'assainissement des eaux usées, étant entendu que cette capacité est systématiquement interrogée lors de tout dépôt de demande d'autorisation des sols.
Pour l'autorité environnementale, si le principe de l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie est fixé dans les documents opposables aux aménageurs, comme le fait le règlement écrit du PLUi (1AUG 9.3 p. 30 du règlement écrit par exemple), la présence de pollution résiduelle des sols doit amener à prévoir une prise en charge particulière des eaux d'infiltration sur le secteur de la friche, en inscrivant ces dispositions dans le règlement. L'autorité environnementale recommande d'intégrer au règlement applicable au secteur de l'OAP 42 des dispositions de réduction de l'impact de l'infiltration des eaux pluviales au regard de la pollution résiduelle des sols et le suivi de cet impact.	Les OAP et le règlement écrit pourront être précisés concernant la gestion du pluvial sur le site du projet (de manière générale la règle est la gestion des eaux pluviales à l'unité foncière, mais avec la possibilité de rejets au réseau (ou au milieu) en cas de justifications techniques sur le manque de capacité d'infiltration (selon type de sol, risque de pollution, etc.).
L'autorité environnementale constate que le PLUi ne contient aucune mention relative à ce risque, et donc aucune disposition opposable aux futurs aménageurs pour éviter les zones les plus susceptibles d'être impactées par une inondation. L'autorité environnementale recommande d'intégrer au règlement applicable au secteur de l'OAP 38 « Plateau de l'Aure » des dispositions permettant de prendre en compte le risque d'inondation lié aux remontées de nappe et au ruissellement des eaux pluviales, notamment en réduisant au maximum la surface imperméabilisée dans le projet.	La prise en compte du risque inondation sur le site du Plateau de l'Aure est mentionnée dans les enjeux de l'Evaluation Environnementale. Les OAP du secteur pourront être complétées pour préciser cette prise en compte : dimensionnement des surfaces imperméabilisées au besoin et usages, gestion paysagère et intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, etc.
L'autorité environnementale constate que, si une intégration paysagère végétalisée est prévue dans l'OAP, notamment par la plantation d'arbres et de haies en bordures, le dossier ne précise pas si les arbres déjà présents seront préservés ou non. Un recensement plus précis des arbres présents, de leurs fonctionnalités écologiques et des possibilités de leur conservation, afin d'assurer leur protection pourrait permettre le maintien des fonctionnalités écologiques du site. L'autorité environnementale recommande de réaliser un inventaire des arbres sur le site et d'étudier leurs fonctionnalités écologiques afin d'assurer si nécessaire leur protection.	Un inventaire des arbres a déjà été réalisé lors des études préopérationnelles, et les OAP ainsi que le plan de zonage figurent des arbres remarquables à protéger. De plus, le PLUi identifie déjà les alignements d'arbres existants sur les limites Nord, Sud et Est du site.
Le rapport de présentation indique que les futurs aménageurs devront se conformer aux prescriptions applicables sur l'isolement acoustique des façades (p. 39 RP). Néanmoins, le règlement applicable ou les OAP gagneraient à prévoir des mesures de réduction, si possible à la source, des nuisances sonores auxquelles seront exposées les populations, par référence aux valeurs recommandées par l'Organisation mondiale de la santé (OMS) en matière de risques sanitaires liés au bruit, et en tenant compte d'une telle exposition dans les logements fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs. L'autorité environnementale recommande de compléter le règlement ou les OAP par des dispositions permettant la réduction de l'exposition aux nuisances sonores des populations, par référence aux valeurs recommandées par l'OMS en matière de risques sanitaires liés au bruit, et en tenant compte d'une telle exposition dans les logements fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs.	La réduction à la source ne peut-être gérée à l'échelle des opérations. Les nuisances sont le fait du trafic routier sur le By-pass. La réduction à la source des nuisances induites passera par : - Des politiques territoriales engagées par Bayeux Intercom notamment (schéma directeur cyclable et nouvelle DSP des transports en commun présentés dans le rapport d'Evaluation Environnementale), - Des politiques plus globales favorables à l'électrification des véhicules. À l'échelle des opérations, des leviers sont déjà mobilisés dans les OAP, comme le maintien des franges végétales, d'un recul vis-à-vis du by-pass... mais devront être précisés en phase opérationnelle. La desserte interne est là aussi favorable au développement du vélo, promu par les politiques de Bayeux Intercom. Il pourra être mentionné dans l'OAP l'obligation de mener une réflexion dédiée visant à réduire l'exposition des futurs habitants au bruit et aux pollutions liées au trafic, en plus des obligations réglementaires (hors PLUi) en matière d'isolation.

Avis du Conseil Départemental

Courrier en date du 19 mai 2025 - confirmé par mail en date du 15 septembre 2025

Remarque du Conseil Départemental	Réponses apportées par Bayeux Intercom
Projet LCL : Il convient néanmoins de corriger une menue erreur indiquant que le bypass se trouve à l'ouest du site alors qu'il en marque la limite orientale.	L'erreur sera corrigée.
Concernant les projets d'aménagement de l'ancien site LCL et du Plateau de l'Aure, l'orientation d'aménagement de programmation (OAP) de secteur devrait utilement être complétée avec, dans les prescriptions écrites, une obligation faite à l'aménageur d'obtenir un accord préalable du Département avant tout dépôt de demande d'urbanisme. Par ailleurs, il convient de noter que le Département exigera la création d'un second accès viaire à compter d'une trentaine de logements desservis. Ce seuil ne manquera pas de dicter le phasage de l'urbanisation de ces deux sites et mériterait donc de figurer également dans les OAP. En tout état de cause, les services départementaux, en premier lieu l'Agence routière départementale, se tiennent disponibles pour poursuivre les échanges nécessaires à la réalisation de ces deux projets.	Bayeux intercom prend note des remarques et précisera l'OAP sur ce point.
Le Département devra être associé à la mise en oeuvre de l'emplacement réservé (ER) VIG10 à Saint-Vigor-le-Grand. Il est en effet nécessaire de rappeler ici que cet ER longe la rue de Magny jusqu'à son débouché sur le bypass (RD 613) et qu'il est impossible de traverser ce dernier dans la continuité immédiate de cette voie communale, mais en empruntant le giratoire plus à l'ouest. Or, l'emplacement réservé VIG10 destiné à la « création de la partie sud de la voie cyclable Rue de Magny jusqu'au By-pass » se trouve à l'est de cette rue. Si un aménagement cyclable devait y être réalisé, les cyclistes seraient donc contraints de traverser la rue de Magny dans son débouché sur la RD 613, pour rejoindre ledit giratoire plus à l'ouest. La faisabilité et la non-dangérosité d'une telle configuration doivent encore être vérifiées. Dans l'immédiat, il conviendrait donc de considérer la chaussée actuelle de la rue de Magny et l'emplacement réservé mitoyen comme un tout où les flux des différents usagers devront faire l'objet d'une réflexion globale. Aussi, l'intitulé de l'emplacement réservé VIG10 devrait-il être complété pour clairement permettre, plutôt qu'une unique voie cyclable, un aménagement complet du sud de la rue de Magny pour y sécuriser les différents flux jusqu'au et depuis le bypass.	L'intitulé de l'emplacement réservé ER GIG10 pourra être revu.
Considérant l'ensemble de ces éléments, le Conseil départemental émet un avis favorable quant à cette procédure.	Bayeux Intercom prend note de l'avis favorable du Conseil Départemental du Calvados

Avis de Ter Bessin (SCOT)

Courriel en date du 28 mai 2025 - confirmé par mail en date du 22 octobre 2025

Remarque de Ter Bessin	Réponses apportées par Bayeux Intercom
Plusieurs de ces sujets renvoient à l'application des objectifs et des orientations du SCOT du Bessin et les modifications proposées n'appellent pas de remarque particulière.	
Le Comité Syndical émet un avis favorable au principe de compatibilité de la modification n°7 du PLUi de Bayeux Intercom avec le SCOT du Bessin	Bayeux Intercom prend note de l'avis favorable de Ter Bessin

Avis de la commune de Sommervieu

Courriel en date du 09 septembre 2025

Remarque de la commune	Réponses apportées par Bayeux Intercom
Pas d'observations sur le dossier	Bayeux Intercom prend acte de l'absence de remarques.

Avis de la commune de Longues Sur Mer

Courriel en date du 06 août 2025

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