

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Communautaire

Date de convocation : 10 décembre 2020

Aujourd'hui dix-sept décembre deux mille vingt

Le Conseil Communautaire de BAYEUX INTERCOM s'est réuni en séance publique à la Salle de « La Comète », 33 Boulevard Maréchal Montgomery à Bayeux, 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 – M. Arnaud TANQUEREL – Mme Christine CABON – M. Loïc JAMIN – M. Jean-Marc DELORME – 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. Benoît DEMOULINS (**Vaux-sur-Aure**) – M. Rémi FRANÇOISE (**Vienne-en-Bessin**).

M. Christophe POITEVIN (**Agy**) – M. Marcel BASTIDE (**Arromanches-les-Bains**) – M. Christian VIEL (**Barbeville**) – Mme Lydie POULET – M. Jean LEPAULMIER – Mme Françoise JEAN-PIERRE – M. Patrick CREVEL – Mme Sylvie CAYREL – Mme Béatrice CHATEL – M. Bertrand COLLET-MORIN – Mme Marie-Emmanuelle JOLIBOIS – M. Philippe LAULHE – M. Aurélien MARIE – Mme Monique PERIAUX – M. Eric PIOGER – Mme Agnès VALETTE – M. Matthieu FRISON – M. Dario PIZZUTO – M. Philippe CHAPRON (**Bayeux**) – M. Jackie FAUVEL (**Campigny**) – M. Gérard ICHMOUKAMETOFF (**Chouain**) – M. Fernand PORET (**Commès**) – Mme Sylvie GRANDMOUGIN (**Condé-sur-Seulles**) – M. Jean OBLIN (**Cottun**) – Mme Catherine DOS SANTOS (**Cussy**) – M. Bruno RUSSEIL (**Esquay-sur-Seulles**) – M. Yves LE GUILLOIS (**Le Manoir**) – M. Roland TIRARD (**Longues-sur-Mer**) – M. André BLET (**Magny-en-Bessin**) – M. Patrice FOLLIOT (**Manvieux**) – M. Gilles ISABELLE (**Monceaux-en-Bessin**) – M. Sébastien BERARD (**Nonant**) – Mme Huguette AUTIN – M. Philippe ISABELLE (**Port-en-Bessin – Huppain**) – M. Roger GUCCIARDI (**Ryes**) – M. Bernard KERMOAL (**Saint-Côme-de-Fresné**) – M. Samuel DUMAS (**Saint-Loup-Hors**) – M. Henry LEMAÎTRE (**Saint-Martin-des-Entrées**) – M. Daniel COTIGNY – Mme Nelly RAFFIN – Mme Claudine GIRARD (**Saint-Vigor-le-Grand**) – M. Daniel CATTELAÏN (**Tracy-sur-Mer**) – M. Guillaume GAUTIER-LAIR (**Vaucelles**) – Mme Sylvie BOUST (**Vaux-sur-Seulles**).

Pouvoirs : M. Daniel AVOINE (**Arganchy**) donne pouvoir à M. Christophe POITEVIN (**Agy**) – Mme Carine BION-HETET (**Bayeux**) donne pouvoir à Mme Christine CABON (**Bayeux**) – M. David LEMARESQUIER (**Bayeux**) donne pouvoir à M. Loïc JAMIN (**Bayeux**) – Mme Christelle BASLEY (**Bayeux**) donne pouvoir à M. Didier BAREY (**Bayeux**) – Mme Isabelle BOUDARD (**Bayeux**) donne pouvoir à Mme Béatrice CHATEL (**Bayeux**) – Mme Agnès FURON (**Bayeux**) donne pouvoir à M. Matthieu FRISON (**Bayeux**) – M. Jérôme BERGER (**Juaye-Mondaye**) donne pouvoir à M. Rémi FRANÇOISE (**Vienne-en-Bessin**) – M. Bruno LAPORTE (**Sommervieu**) donne pouvoir à Mme Mélanie LEPOULTIER (**Sommervieu**).

Absents excusés : M. Gilbert MICHEL remplacé par M. Nicolas POITEVIN (**Ranchy**) – M. Gilles MOULIN remplacé par M. Jean-Michel GRANDCOLLOT (**Sully**).

Absents : M. Claude LEMIERE (**Ellon**) – M. Thierry DUBOSQ (**Subles**).

Secrétaire de séance : M. Jean-Michel GRANDCOLLOT

Secrétaires auxiliaires : M. Erwan GOUEDARD et M. Alain QUONIAM

N° 29

OBJET : Aménagement du Territoire – Délibération motivée pour l'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la modification n° 2 du PLUi de Bayeux Intercom.

La Communauté de communes de Bayeux Intercom dispose d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé depuis le 30 janvier 2020.

Celui-ci prévoit un phasage de l'urbanisation et une répartition de celle-ci dans le territoire, en compatibilité avec les Orientations du SCOT du Bessin.

L'élaboration du PLUi a permis à la collectivité d'approfondir sa connaissance du potentiel foncier mobilisable sur son territoire que ce soit en matière de densification du tissu (dentes creuses, divisions parcellaire, etc.) ou en matière de ré-urbanisation de terrains destinés à muter.

Ainsi, le PLUi identifie des secteurs à enjeux, dont la complexité de la réurbanisation a nécessité que celle-ci soit différée dans le temps, afin de permettre à la collectivité de réaliser des études de faisabilité et de programmation.

Pour rappel, le rapport de présentation précisait page 265:

" Le parc (de logements) prévu sur la ville-centre (Bayeux + Saint-Vigor-le-Grand) représente 33% du parc à créer (pour un objectif de 37% fixé par le SCOT). A ce stade il s'explique par les incertitudes sur les parcs de logements vacants et sur la réurbanisation. »

Des « secteurs de projets » ont ainsi été définis avec une constructibilité strictement limitée, dans l'attente de la définition de leurs conditions d'urbanisation, et dans un délai maximal de 5 ans, en particulier sur l'agglomération de Bayeux.

Préalablement à l'approbation du PLUi en janvier 2020, la collectivité a procédé au lancement d'études spécifiques sur ces secteurs avec le concours de l'Etablissement Public Foncier de Normandie.

Les études réalisées permettent aujourd'hui de définir un premier cadre d'aménagement et de programmation (typologie des constructions, phasage dans le temps, coût des aménagements, etc.) qui exposent les conditions d'urbanisation sur une partie de ces secteurs.

En conséquences, vu l'avancement des études, il est retenu de lever la servitude d'inconstructibilité sur trois sites visés par le PLUi, dont partiellement sur le troisième.

Les périmètres suivants (7 ha) sont concernés :

- Site des Abattoirs sur Bayeux,
- Secteur Nord du by-pass sur Saint-Vigor-le-Grand,
- Une partie du secteur Sud (plateau de l'Aure) du by-pass sur Saint-Vigor-le-Grand.

Pour cela, il est précisé le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation dès à présent connus, dans le cadre de la seconde modification du PLUi.

En parallèle, la création d'un nouveau cimetière est envisagée sur la commune de Bayeux. Après étude, il est retenu de le localiser sur la Zone 2AU qui borde la Route de Barbeville (dont la commune est pour partie propriétaire).

Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs.

- La zone 2AU route de Barbeville (Bayeux)

Dans le cadre de l'application des dispositions de la loi relative à la législation funéraire (n°2008-1350), la commune de Bayeux doit très rapidement créer un nouveau cimetière pour pouvoir répondre aux besoins liés au vieillissement de sa population et aux personnes décédées à Bayeux mais résidents dans une autre commune.

Le territoire communal dispose d'un certain nombre de potentiel d'urbanisation en dents creuses au sein du tissu urbain existant.

Toutefois, la réalisation d'un nouveau cimetière nécessite que certaines distances d'éloignements vis-à-vis des habitations soient respectées. De même, la commune souhaite disposer d'une superficie de terrain suffisante pour répondre à ses besoins à moyens et longs termes.

Or les terrains compris dans la zone 2AU route de Barbeville permettent de répondre à ces critères, la commune étant déjà propriétaire d'une partie d'entre eux.

Il est ainsi proposé la mise en place d'un emplacement réservé, à destination de la commune de Bayeux, sur les parcelles AY10 et AY90 afin que celle-ci dispose de l'emprise nécessaire à la réalisation du futur cimetière et de ses aménagements paysagers.

Compte-tenu de la vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif de l'ensemble des parcelles de la zone 2AU et de l'urgence du projet, la zone 2AU est ouverte à l'urbanisation pour permettre le projet de cimetière. L'ensemble des terrains est reclassé en zone UF.

- Le site des Abattoirs (Bayeux) – suppression d'un périmètre d'attente

Ce site est déjà urbanisé aujourd'hui. Les études menées ont permis de réinterroger la vocation des bâtiments actuels et de définir un projet adapté aux caractéristiques du site et des bâtiments existants.

L'objectif est ainsi de permettre la requalification du site des Abattoirs pour l'accueil d'activités de restauration, d'hébergement, de loisirs et événementielles, en lien avec le développement du centre-ville de Bayeux.

Il s'agit également de mettre en valeur les bâtiments en permettant leur réutilisation et valorisation (pour le patrimoine d'intérêt).

Les études de restructuration urbaine, ont permis de mesurer les atouts et handicaps du site, qu'ils concernent l'urbanisation, le paysage ou le contexte environnemental.

Il en ressort des orientations d'aménagement qui visent :

- à la démolition d'une partie des constructions vétustes qu'il reçoit,
- au repérage, pour leur mise en valeur, de celles qui présentent un intérêt patrimonial,
- à la renaturation d'une partie des terrains en bordure du camping

Le secteur de projet disposé sur le site est ainsi supprimé et le règlement graphique précisé :

- la partie nord du site qui a vocation à être en grande partie renaturée, après démolition des bâtiments vétustes, est reclassée en zone UF
- la partie sud du site, qui n'est pas en zone inondable, et où est conservée une partie des constructions pour leur intérêt patrimonial, est reclassée en UGd. Elle pourra recevoir un programme mixte de constructions, en complément de la réhabilitation des constructions existantes préservées.

Les OAP sont mises à jour avec la mention des bâtiments à démolir et de la zone verte à rétablir ou préserver.

- Le secteur Nord du By-pass (Saint-Vigor-Le-Grand)

Ce site est actuellement urbanisé et occupé par des activités économiques (transporteur routier, casse automobile) potentiellement génératrices de nuisances.

Le projet de restructuration urbaine vise à faire muter ce secteur qui borde le by-pass pour la remise en valeur paysagère de cette partie du By-pass. Le projet global propose une mixité de fonction (activités de services, commerces habitat) tout en facilitant la mutation des espaces, au regard des constructions qui seront autorisées par la présente modification. Ainsi, le « secteur de projet » est supprimé et la réglementation précisée :

- la frange sud de l'actuelle zone UEb est reclassée en zone UEc, dans la continuité de la zone existante à l'Ouest, et pourra notamment accueillir des commerces ou des activités de services,
- le secteur nord de la zone UEb est reclassée en zone 1AUGc, destiné à accueillir une opération d'habitat.

Le PADD du PLUi a comme objectif de prioriser le développement urbain sur l'agglomération de Bayeux. Il a également comme objectif de limiter la consommation foncière par la réutilisation des espaces déjà urbanisés.

Les grands principes d'aménagements, notamment la préservation d'un espace tampon, non constructible entre la future zone UEc et la future zone 1AUGc, sont précisés dans une OAP.

- Le secteur Sud du By-pass / plateau de l'Aure (Saint-Vigor-Le-Grand)

Ce site est actuellement non bâti, sauf sur sa frange nord où il reçoit un ancien site de stockage du conseil départemental. Les études de restructuration urbaine conduisent à envisager un quartier accueillant une certaine mixité de fonction, compatible avec une vocation résidentielle dominante.

A ce stade des réflexions plus approfondies sont nécessaires pour préciser les conditions d'urbanisation et de réurbanisation de l'essentiel du site (répartition du financement des infrastructures, organisation des infrastructures, programmes de logements et de services, etc.).

En conséquence, dans le cadre de cette modification, il n'est retenu que l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du site, sur lesquelles les conditions d'urbanisation sont connues : la localisation d'activités de service (dans un immeuble dédié ou en mixité avec du logement) en bordure du by-pass et d'hôtellerie, (plutôt haut de gamme, nécessitant un environnement paysager qualitatif) en partie basse du secteur.

Cette localisation est stratégique et permet un accès facile à partir du by-pass, et une proximité avec le centre-ville de Bayeux. Ces activités s'inscrivent en complémentarité avec les équipements existants et participeront à la dynamique du territoire.

Ainsi, le « secteur de projet » disposé sur le site est partiellement supprimé et la réglementation précisée :

- la frange est du site reste en zone UGd, mais elle ne pourra recevoir de l'habitat qu'en complément d'activités et en immeubles de logements collectifs.
 - la frange sur du site est reclassé en zone UT : elle est ainsi réservée à l'accueil d'un hôtel.
- Une OAP 38 "Plateau de l'Aure" est créée.

En synthèse :

La présente modification n° 2 du PLUi conduit à des ouvertures à l'urbanisation qui ont plusieurs objectifs :

- poursuivre l'équipement du territoire par la création d'un cimetière et la restructuration du site des anciens abattoirs,
- permettre la revalorisation des abords du by-pass par l'implantation de nouvelles activités de services,
- permettre la construction de nouveaux logements sur une partie des sites à réurbaniser au sein de l'agglomération, ce qui confortera l'équilibre territorial retenu par le SCOT quant à l'implantation des logements au sein de Bayeux Intercom en renforçant la part des logements réalisée sur le pôle urbain principal.

Vu l'arrêté n°6489 du Président de Bayeux Intercom en date du 12 juin 2020 qui prescrit la modification du PLUi de Bayeux Intercom,

La Commission « Aménagement du Territoire et Politique de l'Habitat » a été informée de ce dossier lors de sa réunion en date du 1^{er} décembre 2020 et a émis un avis favorable.

Le Bureau a émis, lors de sa réunion en date du 8 décembre 2020, un avis favorable.

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

- **D'approuver** l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située Route de Barbeville à Bayeux et la suppression de périmètres de secteurs de projets sur les sites suivants :
 - o Site des Abattoirs à Bayeux,
 - o Secteur Nord du By-pass (Saint-Vigor-Le-Grand)
 - o Secteur Sud du By-pass / plateau de l'Aure (Saint-Vigor-Le-Grand)
- **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