



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
NORMANDIE

**Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable**

**Avis conforme  
après examen au cas par cas « ad hoc »  
Modification n° 6 du plan local d'urbanisme  
intercommunal (PLUi) de la communauté de communes  
de Bayeux Intercom (14)**

N° MRAe 2024-5546

# **Avis conforme**

## **rendu en application du deuxième alinéa**

### **de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme**

**La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie,**  
**qui en a délibéré collégalement le 17 octobre 2024, en présence de**  
**Noël Jouteur, Olivier Maquaire, Christophe Minier et Arnaud Zimmermann,**

chacun de ces membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis conforme,

**Vu** la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

**Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 104-33 à R. 104-38 ;

**Vu** le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

**Vu** le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment ses articles 4 et 16 ;

**Vu** les arrêtés ministériels du 5 mai 2022, du 28 novembre 2022, du 19 juillet 2023, du 9 novembre 2023, du 22 février 2024 et du 8 juillet 2024 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

**Vu** le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie adopté collégalement le 27 avril 2023 ;

**Vu** le plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes de Bayeux Intercom (14) approuvé le 30 janvier 2020, ayant donné lieu à l'avis délibéré de la MRAe Normandie n° 2019-3111 du 1er août 2019, ainsi que la modification n° 5 approuvée le 27 juin 2024 et ayant donné lieu à l'avis délibéré de la MRAe Normandie n° 2023-5187 du 7 mars 2024 ;

**Vu** la demande d'avis conforme, enregistrée sous le n° 2024-5546, relative à la modification n° 6 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes de Bayeux Intercom, reçue du vice-président en charge de l'aménagement et de l'habitat le 29 août 2024 ;

**Considérant** que la modification n° 6 du PLUi de la communauté de communes de Bayeux Intercom a pour objectifs :

- la suppression du périmètre d'attente de projet d'aménagement global (Papag) instauré lors de l'élaboration du PLUi sur le site « Le Crédit Lyonnais », dit site LCL, sur la commune de Bayeux, impliquant la création d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP n° 42) et la modification du règlement couvrant le secteur ;
- la suppression du Papag instauré lors de l'élaboration du PLUi sur le « Plateau de l'Aure » à Saint-Vigor-le-Grand, impliquant la création d'une nouvelle OAP sectorielle (OAP n° 38) et la modification du règlement couvrant le secteur ;
- deux étoilages de constructions pour autoriser leur changement de destination dans les conditions déjà fixées dans le PLUi en vigueur, aux fins de création dans d'anciens corps de

ferme d'une mairie à Manvieux et d'hébergements touristiques en bordure du hameau de Fontenay à Campigny ;

- la modification d'une limite de zones entre un quartier résidentiel et une zone d'activités à Saint-Vigor-le-Grand, afin de faciliter la réurbanisation d'un site recevant des activités de services et un logement ;
- le renvoi aux futurs schémas directeurs d'assainissement ou de gestion des eaux pluviales dans le règlement, afin d'éviter une nouvelle modification du PLUi lorsqu'ils seront en vigueur ;
- la création d'une OAP thématique « Urbanisme n° 5 » et des compléments au règlement, afin d'explicitier les objectifs de la collectivité concernant la qualité et les aménités environnementales des logements à venir, en particulier celles des logements collectifs dans un contexte où la densification et les restructurations urbaines programmées rendent ces questions plus prégnantes pour le territoire ;
- l'ajout de précisions dans les OAP thématiques « Urbanisme n° 1 » sur le réseau cyclable et « Urbanisme n° 2 » sur la densité résidentielle ;
- l'ajustement des dispositions pour la prise en compte des gammes colorées des constructions dans le règlement et dans l'OAP thématique « Orientations paysagères n° 5 » ;

**Considérant** que les principales évolutions introduites par la modification n° 6 du PLUi de la communauté de communes de Bayeux Intercom consistent à lever deux Papag afin d'y développer des logements sur près de 15 ha ;

**Considérant** que le territoire de la communauté de communes de Bayeux Intercom est concerné par de multiples sensibilités environnementales et paysagères, notamment : de nombreuses zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type I et de type II, des sites classés ou inscrits, des zones humides ou prédisposées à l'être ; qu'il est concerné par divers risques naturels : zones inondables par débordement de cours d'eau, ruissellements et remontées de nappes phréatiques, mouvements de terrain, aléas retrait gonflement des argiles ; qu'il est également concerné par des risques technologiques (notamment présence de sols pollués susceptibles d'impacter l'environnement et la santé humaine) ;

**Considérant** qu'il est prévu de modifier le zonage du site LCL, d'une superficie de 9,2 ha, actuellement classé UGd, pour le classer en 1AUGr permettant l'ouverture immédiate à l'urbanisation ; que ce site aura vocation à recevoir des logements avec une densité renforcée de 30 logements par hectare (soit jusqu'à 280 logements au total dont 100 prévus en phase 1 jusqu'en 2029) ; que le site présente des traces de pollutions des sols, notamment par des concentrations dans les gaz de sols en benzène – toluène – éthylbenzène – xylènes (BTEX) et composés organiques halogénés volatils (COHV), considérés toutefois comme compatibles avec un usage d'habitations de plain-pied sans sous-sols par un diagnostic de pollution complémentaire réalisé en 2024 et joint au dossier ; qu'il comporte des bâtiments à démolir dont certains contenant de l'amiante, ainsi que quatre cuves enterrées ayant contenu chacune 50 000 litres de fioul, et une cuve enterrée de 10 000 litres ayant contenu de l'essence ; qu'il a accueilli une ancienne cuve aérienne de 8 000 litres ayant contenu des déchets de microfilmage ainsi que deux postes de transformation aux polychlorobiphényles (PCB) ; que le site est répertorié comme secteur d'information des sols par arrêté du préfet du Calvados du 10 mai 2023 ; que ces enjeux sont toutefois intégrés dans l'OAP n° 42 ;

**Considérant** qu'il est prévu de modifier le zonage du site du « Plateau de l'Aure », d'une superficie de 5,7 ha, actuellement classé UGd et UT, pour le classer en 1AUGd permettant l'ouverture immédiate à l'urbanisation ; que ce site abrite la dernière parcelle agricole exploitée en labours au sein du by-pass ;

que ce site aura vocation à recevoir des logements avec une densité renforcée comprise entre 25 et 70 logements par hectare selon les parcelles (soit au minimum 40 logements prévus sur le site) ;

**Considérant** que l'ouverture à l'urbanisation immédiate du « Plateau de l'Aure » entraînera la consommation d'espaces agricoles ; que le dossier de modification n° 6 du PLUi de Bayeux Intercom ne précise pas les modalités qui vont permettre à la communauté de communes de respecter les objectifs de réduction, et le suivi associé, inscrits dans la loi climat et résilience du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, modifiée par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, et dans le décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols ;

**Considérant** que le PLUi en vigueur identifie déjà dans son plan de zonage, sur la commune de Bayeux et les communes limitrophes, huit secteurs classés en zone 1AU, et que le dossier ne justifie pas du besoin d'ouvrir deux nouveaux secteurs à l'urbanisation immédiate ;

**Considérant** que la modification du PLUi va permettre l'ouverture à l'urbanisation immédiate de plus de 14 ha afin de produire des logements denses sur les sites « LCL » à Bayeux et du « Plateau de l'Aure » à Saint-Vigor-le-Grand ; que ce dernier secteur est situé à proximité d'un axe routier à forte circulation (boulevard d'Eindhoven, RD 613) et d'un de ses échangeurs et qu'il est donc soumis à des pollutions et nuisances générées par le trafic que cet axe supporte ; le projet de modification du PLUi ne définit pas, comme le permettent les articles L.151-23 et R.151-42 du code de l'urbanisme, les performances énergétiques et environnementales pour les constructions, travaux, installations et aménagements à venir sur ces deux zones ; qu'il ne prévoit à ce titre aucun objectif de baisse des consommations d'énergie, aucune mesure prescriptive pour la réalisation de bâtiments basse-consommation ou à énergie positive ou pour favoriser la sobriété énergétique dans les bâtiments à construire, ni aucune disposition constructive spécifique favorable à un urbanisme bioclimatique, tels que l'orientation du bâti, le respect du prospect ou la qualité et la provenance des matériaux utilisés ;

**Considérant** dès lors que la présente modification du PLUi de la communauté de communes de Bayeux Intercom, au vu de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, apparaît susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 ;

### **Rend l'avis qui suit :**

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des éléments portés à la connaissance de la MRAe à la date du présent avis, la modification n° 6 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes de Bayeux Intercom (14) apparaît susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. **Il est en conséquence nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.**

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la communauté de communes de Bayeux Intercom rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier de consultation du public.

Un nouveau dossier d'examen au cas par cas du projet de modification n° 6 du plan local d'urbanisme

intercommunal est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis conforme, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Le présent avis sera publié sur le site internet des missions régionales d'autorité environnementale (rubrique MRAe Normandie).

Fait à Rouen, le 17 octobre 2024

Pour la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie,

Pour sa présidente empêchée et par délégation,

le membre

*SIGNÉ*

Noël JOUTEUR