

Modification n°2 APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire
en date du 23 septembre 2021

le Président **Patrick GOMONT**

21c

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Bayeux Intercom
4 place Gauquelin Despallières
14400 Bayeux

www.bayeux-intercom.fr

02 31 51 63 00



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Résumé non technique

Introduction à l'évaluation environnementale de la modification N°2 du PLUi

Depuis le 30 janvier 2020, BAYEUX INTERCOM dispose d'un PLUi qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article R151-3 du Code de l'urbanisme. Une première modification a été engagée mi-2020, avec pour objectif principal des rectifications d'erreurs matérielles, des clarifications de formulations ou des adaptations d'OAP et de règlements.

Cette deuxième procédure de modification comprend :

- Des créations ou modifications d'emplacements réservés en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, pour prendre en compte l'évolution des projets d'intérêt collectif, portés par les communes ;
- La création de deux STECAL à vocation touristique ;
- La levée de servitudes d'inconstructibilité édictées lors de l'élaboration du PLUi (en application du 5° de l'article L151-41 du code de l'urbanisme), du fait d'études d'aménagement.
- La modification de différentes dispositions graphiques ou écrites du règlement ou des OAP.

Pour la conduire, il a été retenu d'intégrer une démarche d'évaluation environnementale (proportionnée à l'ampleur des modifications), sans procéder préalablement à une demande « cas-par-cas », ceci dans le but de maîtriser les délais de procédure, vu le contexte (épidémique) très particulier de cette année 2020, afin que les projets portés par le territoire ne soient pas différés plus longtemps. Pour cette évaluation environnementale, les demandes de modifications portées par des particuliers, par les communes ou par la communauté de communes, ont été analysées et qualifiées du point de vue :

- De leur compatibilité avec les orientations du PADD,
- De leurs incidences sur l'environnement, en suivant la même méthode que celle utilisée lors de l'élaboration du PLUi.

Celles entrant dans le champ d'une procédure de modification, du fait de leur contribution à la mise en œuvre des orientations du PADD ont fait en fonction de leurs incidences probables l'objet d'études complémentaires qui ont permis de les retenir (ou non).

Le rapport de présentation de la modification retient une présentation de l'état initial, du projet, de ses incidences probables sur l'environnement et des mesures prises dans le cadre d'une démarche "éviter-réduire-compenser", par modifications. Quant à la présentation de l'articulation de ces modifications avec les plans et programmes, l'évolution des incidences sur les sites Natura 2000 et l'évolution du dispositif de suivi de la mise en œuvre du PLUi, ils sont présentés, au global, en fin de rapport.

Création ou modification d'emplacements réservés

La modification du PLUi prévoit la création ou la modification de 11 emplacements réservés, concernant 8 communes de Bayeux Intercom. Un, devenu inutile vu l'avancement d'études de réorganisation du site, sera supprimé : PBH4

MOTIVATION DE LA CREATION OU DE LA MODIFICATION D'EMPLACEMENTS RESERVES	
BAY11	Déploiement des mobilités actives
BAY12	Sécurité routière
BAY13	Création d'équipement public (cimetière)
MON4/MON5	Déploiement des mobilités actives / Gestion des eaux pluviales
PBH18	Déploiement des mobilités actives
VIG10	Déploiement des mobilités actives
SOM7	Gestion des eaux pluviales
SUB2	Sécurité routière
TRA2	Déploiement des mobilités actives
VAS2	Création de cimetière et aménagement paysager

Leurs incidences probables sur l'environnement, concernent :

- la consommation de l'espace, par inscription d'aménagements (chemins, aménagements routiers, ouvrages pour la gestion des eaux pluviales) sur des espaces agricoles ; elle reste cependant très faible à l'échelle du développement urbain retenu par le PLUi et de la taille du territoire : 1,3ha pour les différents ouvrages et 1,2ha pour le cimetière ;
- la destruction d'éléments de plantation (chemins) ;
- l'inscription de l'ouvrage dans un secteur d'intérêt paysager (SOM7/VAS2).

La démarche ERC a conduit à les localiser dans des secteurs déjà retenus pour l'urbanisation par le PLUi (le nouveau cimetière de Bayeux) et à réduire autant que possible leur impact sur l'espace naturel et agricole (en limitant leur taille).

Ils contribueront au déploiement des déplacements sans voiture et à la réduction des émissions carbonées (pour la qualité de l'air). Ils contribuent à la mise en œuvre des orientations du SCOT et du nouveau PCAET et sont sans incidences nouvelles sur les sites NATURA 2000.

Création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation touristique

Deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont créés par cette deuxième modification du PLUi, sur le fondement de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Ils visent tous deux à la mise en œuvre de la politique de valorisation touristique du territoire. Ce sont :

- un STECAL permettant la mise aux normes d'un camping existant, au sein de l'espace rural, sur Tracy-sur-mer ;
- un STECAL permettant la réhabilitation et le réinvestissement de la ferme manoir de Neuville sur Port en Bessin Huppain.

Leurs incidences probables sur l'environnement, concernent :

- l'extension de constructions existantes (sans extension de l'urbanisation) dans une commune où la Loi Littoral s'applique ;
- la création d'aménagements dans des zones potentiellement humides (au sens du code de l'environnement) ;
- la consommation de l'espace ;
- l'accroissement des déplacements automobiles.

La démarche ERC pour le camping de Tracy-sur-mer a conduit à éviter toute extension de l'urbanisation en dehors du site actuel et à limiter l'extension des constructions (et l'imperméabilisation à l'intérieur du site). La démarche ERC pour la ferme de Neuville a conduit à préciser la localisation des zones humides, à éviter l'implantation de nouvelles constructions et à limiter les imperméabilisations à l'extérieur du corps de ferme. Ces choix sont compatibles avec les dispositions du SCOT et du nouveau PCAET et sont sans incidences nouvelles sur les sites NATURA 2000.

Ouvertures à l'urbanisation sur le plateau nord de l'agglomération

Les études de restructurations urbaines aux abords du by-pass conduites par les communes, avec l'aide de l'EPF de Normandie, précisent au fur et à mesure de leur avancement, les conditions nécessaires à la (ré)urbanisation de secteurs stratégiques au cœur de l'agglomération de Bayeux-Saint Vigor le Grand, du fait de la présence de friches ou de sites à faire muter dans le cadre des politiques de dynamisation urbaine et de valorisation économique. La modification du PLUi autorise l'ouverture à l'urbanisation de trois sites, par levée des servitudes d'inconstructibilité disposées sur le fondement de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, lors de l'élaboration du PLUi.

Localisation des secteurs concernés par les servitudes de projet



Le premier site est celui des anciens abattoirs de Bayeux, dont le projet prévoit la réurbanisation, par démolition d'une partie des constructions qu'il comprend et réaffectation après rénovation des autres, et la "renaturation" de la partie nord (par démolition/ dé-imperméabilisation).

Le deuxième site est celui d'une casse-auto implantée entre le by-pass sur Saint Vigor le Grand, et le nouveau quartier urbain en cours d'urbanisation, dont le projet prévoit la réurbanisation par des activités économiques au sud et un quartier d'habitat au nord.

Le troisième site correspond au plateau de l'Aure, sur lequel, seule une partie de la servitude de projet est levée, vu l'avancement des études, pour permettre l'implantation d'un hôtel au sud et d'activités ou d'équipements au nord.

Leurs incidences probables sur l'environnement, concernent :

- les risques de pollution des sols et des eaux souterraines,
- les risques d'inondation,
- le bruit routier,
- la consommation de l'espace agricole (pour le troisième).

La démarche ERC conduit à envisager la réurbanisation, par remise sur le marché des friches qu'ils contiennent, préalablement à de nouvelles ouvertures à l'urbanisation en extensions urbaines, à limiter l'implantation de logements dans la zone de bruit routier aux abords directs du by-pass, à prévoir la dépollution et la démolition de constructions avant de nouvelles urbanisations, à disposer une zone tampon, au nord du by-pass pour protéger le futur quartier de logements des nuisances de la zone d'activités.

Ces choix, traduits dans les OAP et le règlement, contribuent à la mise en œuvre des orientations du PADD et du SCOT et du nouveau PCAET (par le déploiement du réseau cyclo-pédestre) et sont sans incidences nouvelles sur les sites NATURA 2000.

Autres modifications

Elles concernent :

- la modification du règlement graphique pour préciser la constructibilité dans un secteur récemment inondé ; elle renforce la protection environnemental du site ;
- la modification du règlement graphique pour intégrer une activité économique dépendant du port à la zone portuaire, et ainsi faciliter son extension sur site, sans incidence sur l'environnement ;
- la modification des destinations autorisées sur le parc d'activités tertiaires de Bellefontaine, pour les mettre en cohérence avec la vocation de la zone, sans incidence sur l'environnement ;
- l'insertion de dispositions dans les OAP de paysage, pour la mise en œuvre réglementaire de la revalorisation paysagère prévue sur le parc d'activités de la Résistance ; ces modifications contribueront au renforcement de la nature en ville, et de la qualité paysagère ;
- la modification des conditions applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif dans la zone UG ou la zone UF, pour faciliter leur maintien au sein des zones urbanisées, ce qui pourra avoir une incidence sur l'imperméabilisation de certains sites, mais évitera de nouvelles constructions et de nouvelles extensions de l'urbanisation, ainsi que des augmentations de déplacements en voiture. ;
- des précisions réglementaires, pour lever des ambiguïtés de lecture, ou rendre le règlement plus pédagogique, sans incidence sur l'environnement.

ainsi que différents ajustements :

- l'ajustement d'une protection paysagère sur le règlement graphique, sans incidence sur la protection ni l'environnement ;
 - l'ajustement d'une règle concernant la volumétrie des toitures en zones d'activité, qui préserve les objectifs de qualité paysagère le long des voies structurantes ;
 - pour prendre en compte les serres non réalisées par des exploitants agricoles,
 - pour faciliter la lecture et la prise en compte des règles par les pétitionnaires
- et la rectification d'une erreur matérielle de reprographie lors de la précédente modification.

En conclusion à l'évaluation environnementale de la modification N°2 du PLUi

L'ensemble des modifications proposées sont compatibles avec les orientations du SCOT du Bessin, dont elles contribuent à la mise en œuvre, comme prévu par le PADD du PLUi.

Elles contribuent aussi à la mise en œuvre des orientations du nouveau PCAET du Bessin (approuvé fin 2020), avec lesquelles elles sont compatibles, en facilitant le déploiement des infrastructures nécessaires à l'augmentation des déplacements sans voiture, et en contribuant à la lutte contre les changements climatiques, par la rénovation urbaine ou la prise en compte des risques d'inondation.

Sommaire

Résumé non technique	1
Sommaire	3
1. Introduction à la modification N°2 du PLUI	5
1.1. Opportunité de la procédure et contenu du dossier	5
1.2. Méthodologie de l'évaluation environnementale	5
1.3. Communes concernées par la procédure	6
2. Création ou modification d'emplacements réservés	7
2.1. Présentation des emplacements réservés (ER) modifiés	7
❖ Création de l'emplacement réservé BAY11	7
❖ Création de l'emplacement réservé BAY12	8
❖ Création de l'emplacement réservé BAY13	9
❖ Création des emplacements réservés MON4 et MON5	10
❖ Création de l'emplacement réservé PBH18	11
❖ Suppression de l'emplacement réservé PBH4	11
❖ Création de l'emplacement réservé VIG10	12
❖ Création de l'emplacement réservé SOM7	13
❖ Prolongement de l'emplacement réservé SUB2	14
❖ Prolongement de l'emplacement réservé TRA2	15
❖ Précision sur l'intitulé de l'emplacement réservé VAS2	15
2.2. En synthèse	16
3. Création de "STECAL" à vocation touristique	17
3.1. Mise aux normes du camping de Tracy sur Mer	17
3.2. Valorisation touristique de la ferme de Neuville sur Huppain	18
4. Ouvertures à l'urbanisation sur le plateau nord de l'agglomération	21
4.1. Site des anciens abattoirs à Bayeux	22
4.2. Site au nord du by-pass et à l'est de l'Aure sur Saint Vigor le Grand	24
4.3. Site au sud du by-pass et à l'est de l'Aure sur Saint Vigor le Grand	25
5. Autres modifications	27
5.1. Autres modifications du règlement graphique	27
❖ Ajustement d'une protection paysagère sur ARROMANCHES LES BAINS	27
Mise à jour du règlement graphique en cohérence avec la zone inondable rue Saint Laurent à Bayeux	28
❖ Ajustement de la délimitation de la zone portuaire sur Port-en Bessin	29
❖ Ajustement du zonage sur le Parc d'activités de Bellefontaine à Bayeux	30
❖ Création d'un secteur UEg pour autoriser les bureaux sur le secteur de la gare , classé initialement en UEd	30

5.2. Autres modifications du règlement écrit ou d'OAP de secteurs	31
❖ Prise en compte de l'étude de revalorisation paysagère de la zone d'activités de la Résistance à Bayeux	31
❖ Modification du règlement de la zone UF pour des extensions limitées de l'existant	31
❖ Limitation de l'obligation de réaliser des acrotères pour masquer les toitures de faible pente dans les zones d'activités	31
❖ Modification du règlement de la zone UG pour l'emprise au sol des équipements publics ou d'intérêt collectif	31
❖ Complément aux règlements des zones A et N pour les petites constructions à usage agricole	32
❖ Compléments sur les articles 9 / procédure d'autorisation de rejet d'eaux usées ou pluviales dans les fossés	32
❖ Mise en cohérence des désignations entre le règlement graphique et le règlement écrit	32
❖ Mention du chemin à réaliser sur l'OAP O2 / Secteur 2 Église d'Huppain	32
5.3. Suppression d'une erreur matérielle lors de la reprographie de la Modification N°1	32
5.4 Mise à jour du règlement suite à l'approbation du PPR Littoraux du Bessin	32
6. Autres justifications des modifications proposées	33
6.1. Compatibilité des modifications du PLUi avec les plans et programmes de rang supérieur	33
❖ compatibilité de la modification avec le SCOT du Bessin	33
❖ compatibilité de la modification avec le PCAET du Bessin	33
6.2. Conséquences de la modification du PLUi sur les zones d'importance particulière (Réseau Natura 2000)	35
6.3. Évolution du dispositif de suivi	36
7. Annexes	38
7. Annexes	38

1. Introduction à la modification N°2 du PLUI

1.1. Opportunité de la procédure et contenu du dossier

Évolution du document d'urbanisme de Bayeux Intercom

Depuis le 30 janvier 2020, BAYEUX INTERCOM dispose d'un PLUI qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article R151-3 du Code de l'urbanisme.

Une première modification (suivant une procédure simplifiée) a approuvée le 18 mars 2021, avec pour objectif principal des rectifications d'erreurs matérielles, des clarifications de formulations ou des adaptations d'OAP et de règlements. Sans incidence majeure sur l'environnement, comme le confirme la non-soumission à évaluation environnementale, à l'issue de la procédure de cas-par-cas, et sans modification substantielle de la constructibilité.

Contenu et procédure retenue pour la modification N°2 du PLUI

Cette deuxième procédure de modification comprend :

- Des créations, modifications ou suppression d'emplacements réservés en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, pour prendre en compte l'évolution des projets d'intérêt collectif, portés par les communes ;
- La création de deux STECAL à vocation touristique ;
- La levée de servitudes d'inconstructibilité édictées lors de l'élaboration du PLUI (en application du 5° de l'article L151-41 du code de l'urbanisme), du fait d'études d'aménagement.
- La modification de différentes dispositions graphiques ou écrites du règlement ou des OAP, dont certaines font suite aux inondations de l'hiver 2019/2020.
- La rectification d'une erreur matérielle de reprographie lors de la Modification N°1

Pour la conduire, il a été retenu d'intégrer une démarche d'évaluation environnementale, sans procéder préalablement à une demande « cas-par-cas ». Ce choix exonère la procédure de l'incertitude sur sa durée, et ainsi, assure une meilleure maîtrise des délais, vu le contexte (épidémique) très particulier de cette année 2020, afin que les projets portés par le territoire ne soient pas différés plus longtemps.

Cette seconde modification du PLUI a fait l'objet d'une enquête publique.

Une délibération justifiant les ouvertures à l'urbanisation a été prise au conseil communautaire de décembre 2020.

Présentation de l'évaluation environnementale au sein du rapport de présentation

Elle est conduite en application de l'article R151-3 du Code de l'urbanisme. Vu les différents objets de la modification, elle est présentée ci-après de la façon suivante :

- Le résumé non technique est inséré en tête du présent rapport ;
- La méthodologie de l'évaluation est détaillée ci-après ;
- Le diagnostic, l'état initial de l'environnement, la justification des choix de modifications d'une part, la prise en compte des incidences environnementales des modifications, les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation et en particulier leur incidence sur la consommation de l'espace d'autre part, sont détaillés, par type de modifications, dans la suite du rapport.

- En synthèse globale, l'articulation des modifications avec les plans et programmes est précisée, les incidences globales de l'ensemble des mesures et en particulier l'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000, sont récapitulées ;
- L'évolution du dispositif de suivi est précisée en conclusion au présent rapport ;

1.2. Méthodologie de l'évaluation environnementale

Suite à l'évolution des projets des communes ou à des demandes de porteurs de projets, un certain nombre de modifications du PLUI ont été étudiées par Bayeux Intercom. Elles ont été analysées par la commission d'urbanisme, et toutes celles qui pouvaient supposer avoir des incidences sur l'environnement ont fait l'objet d'une démarche itérative « Éviter / Réduire / Compenser », durant l'été et l'automne 2020, proportionnée au type de modifications envisagées. Ainsi,

1°- les incidences ont été analysées et qualifiées (suivant la même méthode que celle utilisée lors de l'élaboration du PLUI), au travers de 4 niveaux :

- impact « a minima » : l'urbanisation d'une parcelle agro-naturelle ne pouvant jamais être exempt de la moindre incidence, cette catégorie représente le niveau d'impact minimal ;
- impact faible : les conséquences de l'urbanisation auront une incidence sur l'environnement mais ne généreront pas de perturbations significatives si le règlement est correctement appliqué ;
- impact modéré : des dommages environnementaux pourraient être générés si aucune précaution n'est prise. La mise en œuvre de techniques appropriées et/ou de mesures d'évitement/réduction d'impact est alors nécessaire ;
- impact fort : des dommages environnementaux irréversibles pourraient être générés, nécessitant des mesures de compensation.

Les impacts positifs ont été précisés, le cas échéant.

2°- des analyses complémentaires ont été demandées pour prendre en compte plus précisément :

- Les zones humides : cela va conduire en particulier à renoncer à la création d'un STECAL pour un atelier communal sur la commune de Nonant et à adapter les dispositions réglementaires pour le STECAL créé sur la Ferme de Neuville ;
- Les risques d'inondation : une modification du zonage sur Bayeux est proposée pour prendre en compte plus précisément la zone inondable en bordure de l'Aure, vu les inondations du dernier hiver ;
- La consommation de l'espace : les études réalisées par l'EPF de Normandie sur des secteurs de friches urbaines à Bayeux et Saint Vigor Le Grand permettent, sur la base d'un projet d'aménagement global, de remettre du foncier sur le marché et ainsi de réduire d'autant la consommation de l'espace pour les besoins d'urbanisation ;

A l'issue de cette démarche et des études complémentaires conduites ou non, le contenu de la modification N°2 du PLUI a été fixé par les instances de Bayeux Intercom. Il conduit à des modifications qui respectent les grands objectifs du PLUI et ses choix stratégiques, détaillés dans le rapport de présentation de l'élaboration.

La retranscription dans le présent document de la démarche utilisée pour les points modifiés est présentée en suivant la même approche synthétique.

1.3. Communes concernées par la procédure

Au-delà des modifications du règlement *qui concernent l'ensemble des communes* du territoire communautaire, les communes suivantes sont concernées par un objet spécifique :

- > Modifications d'emplacements réservés pour l'aménagement du territoire :
 - o BAYEUX ;
 - o MONCEAUX EN BESSIN ;
 - o PORT EN BESSIN HUPPAIN ;
 - o SAINT VIGOR LE GRAND
 - o SOMMERVIEU ;
 - o SUBLES ;
 - o TRACY SUR MER ;
 - o VAUX SUR SEULLES ;
- > Créations de STECAL à vocation touristique :
 - o TRACY SUR MER ;
 - o PORT EN BESSIN HUPPAIN ;
- > Levée de servitudes de projet :
 - o BAYEUX ;
 - o SAINT VIGOR LE GRAND ;
- > Autres modifications du règlement graphique :
 - o ARROMANCHES LES BAINS ;
 - o BAYEUX ;
 - o PORT EN BESSIN HUPPAIN ;
- > Autres modifications du règlement écrit ou d'OAP de secteurs :
 - o BAYEUX ;
 - o PORT EN BESSIN HUPPAIN ;

2. Création ou modification d'emplacements réservés

2.1. Présentation des emplacements réservés (ER) modifiés

❖ Création de l'emplacement réservé BAY11

PROJET :

- Réservation d'un emplacement de 380m² au profit de la commune de Bayeux pour la réalisation d'une piste cyclable le long du Boulevard Montgomery.
- Dans le cadre de la mise en œuvre du projet de déploiement des mobilités actives (> voir l'OAP thématique "mieux habiter le territoire"), cet emplacement permettra le bouclage du réseau cyclable le long de cette section du by-pass. La nouvelle voie sera accompagnée d'aménagements paysagers (comme le prévoit les OAP) ;

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT :

- Il s'inscrit sur une prairie (hors exploitation agricole) en bordure du by-pass ;
- Il conduira à son imperméabilisation partielle, mais facilitera les déplacements sans voiture.

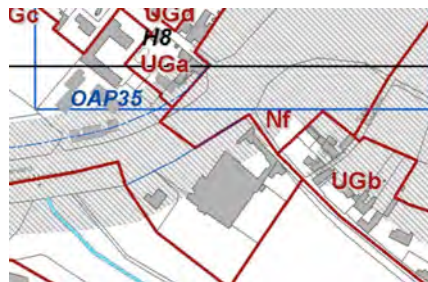
Extrait géoportail (Extrait cadastre + RPG 2018)



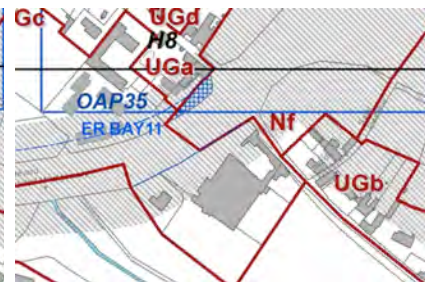
MODIFICATION DU PLU :

- inscription de l'ER

Avant modification



Après modification



QUALIFICATION DES INCIDENCES :

THEMES	Qualification des incidences	NATURE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
Ressources naturelles dont agricoles	A minima	Pas d'exploitation agricole ; urbanisation en cœur urbain
Patrimoine culturel et paysager	Positives	Finalisation des aménagements paysagers autour du by-pass ; qualification de l'entrée dans la ville ancienne
Milieux naturels	A minima	Hors zones humides ou d'intérêt écologique
Risques naturels	A minima	Imperméabilisation de la chaussée
Nuisances et pollutions	A minima	Hors zone de risques "sols" ou "eaux" (voir pièces 3d1 et 3d2)
Urbanisation Desserte	Positives	Hors zone de protection des eaux
		Facilitation des mobilités douces / réduction des émissions carbonées

MESURE E/R/C :

- EVITEMENT : La mise en œuvre du réseau cyclable ne permet pas à cet endroit de mesure alternative, une piste cyclable étant réalisée de chaque côté de l'infrastructure.

❖ Création de l'emplacement réservé BAY12

PROJET :

- Réservation d'un emplacement de 530 m² au profit de la commune de Bayeux pour la réalisation d'un nouvel accès au site d'accueil des gens du voyage, sur la RD5 (Route de Littry). En effet l'accès actuel est potentiellement dangereux pour les convois de caravanes qui doivent l'emprunter (problèmes de visibilité au carrefour et de rayon de braquage).

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT :

- Il s'inscrit sur une prairie (hors exploitation agricole) ;
- Il conduira à son imperméabilisation partielle mais améliorera la sécurité des déplacements routiers ;

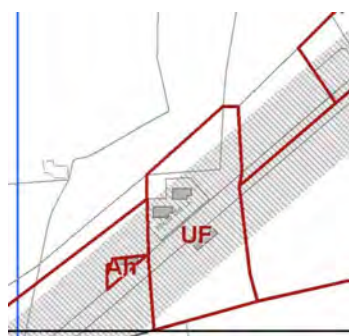
Extrait géoportail (Extrait cadastre + RPG 2018)



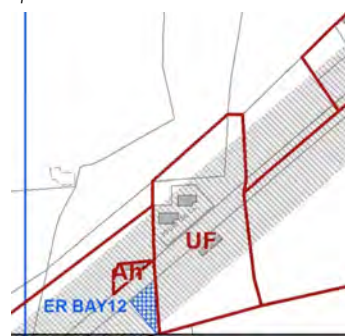
MODIFICATION DU PLU :

- inscription de l'ER

Avant modification



Après modification



QUALIFICATION DES INCIDENCES :

THEMES	Qualification des incidences	NATURE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
Ressources naturelles dont agricoles	Faible	Pas d'exploitation agricole ; Consommation d'espace agricole
Patrimoine culturel et paysager	A minima	Destruction de la haie (hors repérage paysager) pour le passage
Milieux naturels	Faible	Hors zones humides ou d'intérêt écologique ; Imperméabilisation de la chaussée
Risques naturels	A minima	Hors zone de risques "sols" ou "eaux" (voir pièces 3d1 et 3d2) Hors zone inondable ; affleurement de la nappe à -2,5m
Nuisances et pollutions	A minima	Réduction des risques routiers ; Hors zone de protection des eaux
Urbanisation Desserte	Positif	Amélioration des conditions de circulation et sécurisation des accès

MESURE E/R/C :

- EVITEMENT : La réponse au besoin ne permet pas de mesure alternative ; l'emprise sera réduite au strict minimum.

❖ Création de l'emplacement réservé BAY13

PROJET :

- Réservation d'un emplacement de 12 100 m² au profit de la commune de Bayeux pour la création d'un nouveau cimetière, au nord de la Route de Littry. Il prendra place sur la zone 2AU délimitée entre le pôle sportif et la maison de retraite, sur des terrains qui appartiennent déjà pour partie à la ville de Bayeux.

Pour l'application des dispositions de la loi relative à la législation funéraire (n°2008-1350), la commune doit rapidement créer un nouveau cimetière pour les besoins à court et long terme de ces résidents ou des 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 cimetière impose des distances d'éloignement vis-à-vis des habitations. Les terrains Route de Barbeville répondent à ces critères et ils appartiennent déjà en partie à la commune.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT :

- Le site est desservi au nord par la Route de Barbeville, au sud par la Route de Littry (RD5) ;
- Le site est composé de prairies hors exploitation agricole ;
- Le sud de la zone compte une zone arborée avec une mare ;

Extrait géoportail (Extrait cadastre + RPG 2018)



QUALIFICATION DES INCIDENCES :

THEMES	Qualification des incidences	NATURE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
Ressources naturelles dont agricoles	Modéré	Pas d'exploitation agricole ; Consommation d'espace agricole
Patrimoine culturel et paysager	Faible	Présence d'éléments d'intérêt écologique et paysager en partie sud ; Hors zones humides ou d'intérêt écologique ; Imperméabilisation partielle
Milieux naturels	Faible	
Risques naturels	A minima	Hors zone de risques "sols" ou "eaux" (voir pièces 3d1 et 3d2)
Nuisances et pollutions	A minima	Hors zone de protection des eaux
Urbanisation Desserte	A minima	-

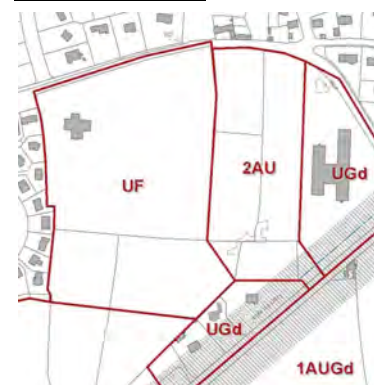
MESURE E/R/C :

- EVITEMENT : le projet supprime la création d'un quartier d'habitat dans un secteur entre deux implantations d'équipements d'intérêt collectif.
- RÉDUCTION : l'aménagement du cimetière, qui comportera une large partie paysagée intégrera les éléments d'intérêt écologique repérés.

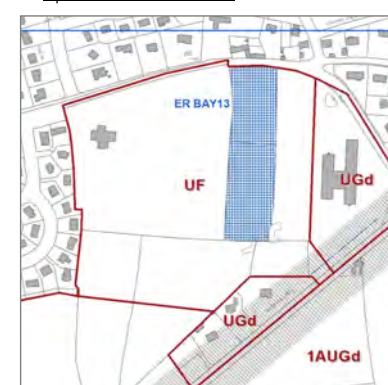
MODIFICATION DU PLU :

- inscription de l'ER BAY13 ;
- la zone 2AU est supprimée. Le secteur réservé est intégré à la zone UF (dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif).
- l'ancienne mare est repérée au règlement graphique. Le projet paysager du cimetière intégrera cet élément d'intérêt écologique.
- la lisère verte, initialement prévue entre le futur quartier d'habitat et le pôle public, est maintenue.

Avant modification (3c)



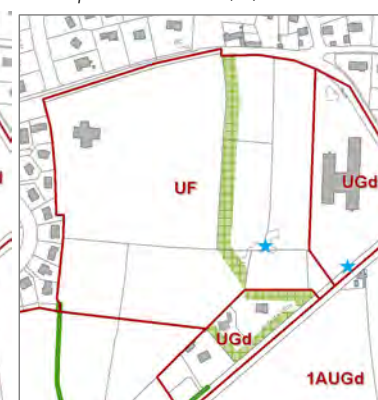
Après modification (3c)



Avant modification (3e)



Après modification (3e)



❖ Création des emplacements réservés MON4 et MON5

PROJET :

- Réservation d'un emplacement de 5m x 260ml au profit de la commune de Monceaux en Bessin pour la création d'un chemin pédestre entre le bourg et la RD6 ; il prendra place au nord de la haie existante et à l'ouest, dans l'emprise qui est hors occupation agricole ;
- Réservation d'un emplacement de 825 m² au profit de la commune de Monceaux en Bessin pour l'extension du site public (Mairie) et aménagement d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales.

Extrait géoportail (Extrait cadastre + RPG 2018)



QUALIFICATION DES INCIDENCES :

THEMES	Qualification des incidences	NATURE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
Ressources naturelles dont agricoles	Faible	Inscription sur des parcelles agricoles, dont l'une en "dent creuse"
Patrimoine culturel et paysager	A minima	Sans atteinte à un patrimoine
Milieux naturels	A minima	Hors zones humides ou d'intérêt écologique
Risques naturels	A minima	Hors zone de risques "sols" ou "eaux" (voir pièces 3d1 et 3d2)
Nuisances et pollutions	A minima	Hors zone de protection des eaux ou d'affleurement de nappe ; Gestion des eaux pluviales
Urbanisation Desserte	Positive	Facilitation des mobilités douces / gestion des eaux pluviales

MODIFICATION DU PLU :

- inscription des deux ER

Avant modification



Après modification



Extrait du règlement graphique et patrimoine



MESURE E/R/C :

- EVITEMENT : le projet préserve la haie existante.

❖ Création de l'emplacement réservé PBH18

PROJET :

- Réservation d'un emplacement de 5m x 130ml au profit de la commune de Port en Bessin Huppain, entre la RD514 et le lotissement qui borde la rue du Sémaphore.
- Dans le cadre de la mise en œuvre du projet de déploiement des mobilités, cet emplacement permettra la création d'un passage cyclo-pédestre le long de la RD514, sur Huppain. Il s'inscrira dans le prolongement de l'espace public existant et du futur quartier (dont l'OAP prévoit la création d'une autre section de ce sentier).

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT :

- Il s'inscrit sur une prairie (hors exploitation agricole) en bordure de la RD514 ;
- Il conduira à son imperméabilisation partielle mais améliorera la sécurité des déplacements routiers.

Extrait géoportail (Extrait cadastre + RPG 2018)



MESURE E/R/C :

- REDUCTION : l'aménagement permettra la qualification du bord de voie.

MODIFICATION DU PLU :

- inscription de l'ER

Avant modification



Après modification

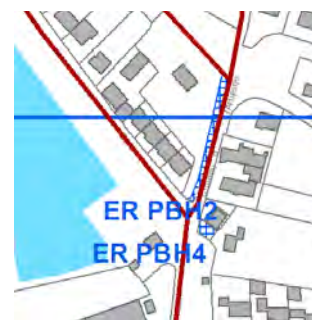


❖ Suppression de l'emplacement réservé PBH4

CONTEXTE :

Cet emplacement avait été réservé pour résorber le problème paysager posé par la friche présente au sud de la parcelle. Le site étant en cours de réorganisation, il n'apparaît plus nécessaire. Le projet initial est abandonné par la commune. Cette suppression est sans enjeu sur l'environnement.

Avant modification



Après modification



MODIFICATION DU PLU :

- il est supprimé de la liste.

QUALIFICATION DES INCIDENCES :

THEMES	Qualification des incidences	NATURE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
Ressources naturelles dont agricoles	A minima	Pas d'exploitation agricole ; Consommation d'espace agricole
Patrimoine culturel et paysager	Faible	Reconfiguration du paysage de bord de voie
Milieux naturels	A minima	Hors zones humides ou d'intérêt écologique ; Imperméabilisation de la chaussée
Risques naturels	A minima	Hors zone de risques "sols" ou "eaux" (voir pièces 3d1 et 3d2)
Nuisances et pollutions	A minima	Hors zone de protection des eaux
Urbanisation Desserte	Positive	Amélioration des conditions de circulation

❖ Création de l'emplacement réservé VIG10

PROJET :

- Réserve d'un emplacement de 3m x 165ml au profit de la commune de Saint Vigor le Grand pour raccorder la voie cyclable qui longera la Rue de Magny jusqu'au By-pass. Dans le cadre de la mise en œuvre du projet de déploiement des mobilités actives (> voir l'OAP thématique "mieux habiter le territoire"), cet emplacement complètera le réseau au sein de l'agglomération de Bayeux.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT :

- Il s'inscrit à la lisière de parcelles urbanisées.

Extrait géoportail (Extrait cadastre + RPG 2018)



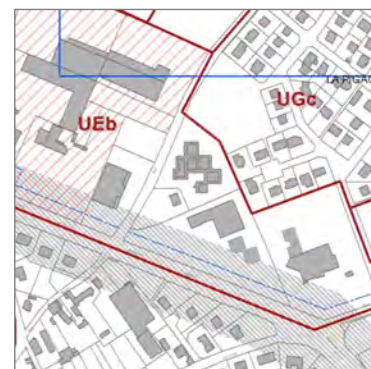
MESURE E/R/C :

- EVITEMENT : La réponse au besoin ne permettait que deux hypothèses à l'est ou à l'ouest de la voie ; le choix de l'est se justifie par la poursuite du passage existant plus haut. Il justifiera l'aménagement d'un carrefour au nord de l'emprise pour les cyclistes et les piétons provenant du nouveau quartier (voir l'OAP37).

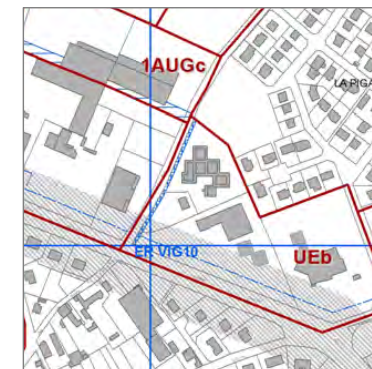
MODIFICATION DU PLU :

- inscription de l'ER VIG10

Avant modification



Après modification



QUALIFICATION DES INCIDENCES :

THEMES	Qualification des incidences	NATURE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
Ressources naturelles dont agricoles	Aucune	Inscription sur des parcelles urbanisées
Patrimoine culturel et paysager	Aucune	-
Milieux naturels	Aucune	Hors zones humides ou d'intérêt écologique
Risques naturels	Aucune	Hors zone de risques "sols" ou "eaux" (voir pièces 3d1 et 3d2)
Nuisances et pollutions	A minima	Hors zone de protection des eaux
Urbanisation Desserte	Positive	Amélioration des conditions de circulation

❖ Création de l'emplacement réservé SOM7

PROJET :

- Réservation d'un emplacement de 7000 m² au profit de la commune de Sommervieu, pour la réalisation d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales et d'aménagements paysagers, entre la ville et le site du Petit Séminaire. Cet ouvrage contribuera à la résolution des problèmes liés à la gestion des eaux pluviales sur la ville.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT :

- Le site est composé de prairies pour partie sous exploitation agricole ;
- Les parcelles sont cernées de haies.

Extrait géoportail (Extrait cadastre + RPG 2018)



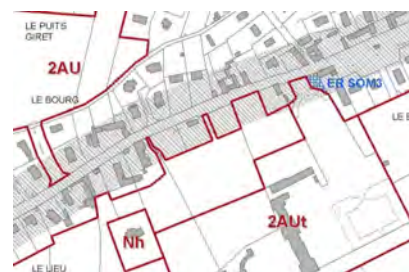
MESURE E/R/C :

- EVITEMENT : la situation de l'ouvrage est contrainte par la topographie.
- REDUCTION / COMPENSATION : la taille de l'emplacement mis en réserve permettra d'accompagner par un projet paysager, l'insertion de l'ouvrage dans son environnement naturel et paysager, et de compenser la destruction des haies qui pourrait s'avérer nécessaire.

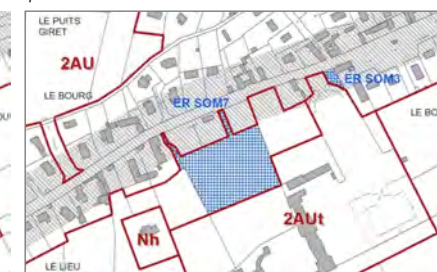
MODIFICATION DU PLU :

- inscription de l'ER SOM7

Avant modification



Après modification



QUALIFICATION DES INCIDENCES :

THEMES	Qualification des incidences	NATURE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
Ressources naturelles dont agricoles	Modérée	Inscription de l'ouvrage sur des parcelles agricoles
Patrimoine culturel et paysager	Modérée	Inscription de l'ouvrage à proximité du site d'intérêt culturel et paysager du Petit Séminaire
Milieux naturels	Modérée	Destruction partielle de prairies et de haies ; Proximité de zones humides potentielles
Risques naturels	Faible	Inscription de l'ouvrage dans une zone de risques d'affleurement de nappe à profondeur moyenne
Nuisances et pollutions	Faible	Hors zone de protection des eaux ; proximité de la nappe ;
Urbanisation Desserte	Positive	Gestion des eaux pluviales

❖ Prolongement de l'emplacement réservé SUB2

PROJET :

- Pour prolonger l'élargissement de la VC4 (dite chemin de Pezerolles) prévu par le PLUi, jusqu'à l'entrée du lieu-dit le jardin du Pressoir, il est réservé 1355 m² supplémentaires au profit de la commune de Subles.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT :

- l'aménagement s'inscrira sur des parcelles agricoles pour partie cernées de haies.

Extrait géoportail (Extrait cadastre +RPG 2018)



QUALIFICATION DES INCIDENCES :

THEMES	Qualification des incidences	NATURE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
Ressources naturelles dont agricoles	A minima	Inscription de l'ouvrage sur des parcelles agricoles
Patrimoine culturel et paysager	Faible	L'élargissement suppose la destruction partielle de haies repérées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
Milieux naturels	Faible	L'élargissement est situé hors zones de présomption de zones humides.
Risques naturels	A minima	Inscription de l'aménagement dans une zone de risques d'affleurement de nappe à profondeur moyenne
Nuisances et pollutions	Faible	Hors zone de protection des eaux ; proximité de la nappe
Urbanisation Desserte	Positive	Amélioration de la sécurité routière

MESURE E/R/C :

- REDUCTION / COMPENSATION : le règlement prévoit la compensation des haies qui seraient détruites par l'élargissement (par replantation d'un linéaire équivalent de même fonctionnalité).

MODIFICATION DU PLU :

- Prolongement de l'ER SUB2

Avant modification



Après modification



Nota : le plan de règlement graphique 3e, qui indique les protections patrimoniales, n'est pas modifié, les haies visées ne sont pas repérées.

❖ Prolongement de l'emplacement réservé TRA2

PROJET :

- Le PLUi avait initialement réservé un emplacement sur la commune de Manvieux, pour la (re)création d'un chemin à l'ouest du lieu-dit la Croix, entre deux villages de Tracy-sur-Mer. Celui-ci ayant été supprimé à l'issue de l'enquête publique, il est recréé de l'autre côté de la limite communale. Ainsi, il est réservé dans le prolongement de l'ER TRA2 un emplacement de 5m x 565ml au profit de la commune de Tracy-sur-mer pour recréer, sur ce territoire communal, un chemin qui longera les haies existantes.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT :

- l'aménagement s'inscrira sur des parcelles agricoles pour partie cernées de haies.

Extrait géoportail (Extrait cadastre +RPG 2018)



QUALIFICATION DES INCIDENCES :

THEMES	Qualification des incidences	NATURE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
Ressources naturelles dont agricoles	A minima	Inscription de l'ouvrage sur des parcelles agricoles
Patrimoine culturel et paysager	A minima	Le prolongement du chemin se fera sans destruction de haies (hors le passage d'une parcelle à l'autre si nécessaire). Il est situé hors zones de présomption de zones humides.
Milieux naturels	A minima	
Risques naturels	A minima	Inscription de l'aménagement dans une zone de risques d'affleurement de nappe (profondeur moyenne);
Nuisances et pollutions	Aucune	Hors zone de protection des eaux
Urbanisation Desserte	Positive	Amélioration de la sécurité pédestre

MESURE E/R/C :

- Aucune : pas de suppression de haie.

MODIFICATION DU PLU :

- Prolongement de l'ER TRA2

Avant modification



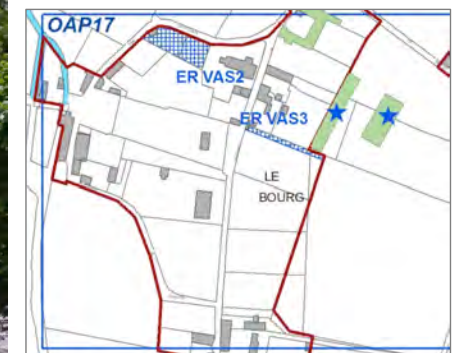
Après modification



❖ Précision sur l'intitulé de l'emplacement réservé VAS2

PROJET :

Pour éviter toute ambiguïté sur les projets de la commune, l'intitulé de l'emplacement réservé VAS2, aux abords de l'église du village, est précisé : il est destiné à la création d'un cimetière et à des aménagements paysagers, pour la mise en valeur du point de vue sur l'église depuis le sud.



2.2. En synthèse

Liste des emplacements réservés créés ou modifiés et objectifs poursuivis :

	MOTIVATION DE LA CREATION OU DE LA MODIFICATION D'EMPLACEMENTS RESERVES
BAY11	Déploiement des mobilités actives
BAY12	Sécurité routière
BAY13	Création d'équipement public (cimetière)
MON4/MON5	Déploiement des mobilités actives / Gestion des eaux pluviales
PBH18	Déploiement des mobilités actives
VIG10	Déploiement des mobilités actives
SOM7	Gestion des eaux pluviales
SUB2	Sécurité routière
TRA2	Déploiement des mobilités actives
VAS2	Création de cimetière et aménagement paysager

Leurs incidences sur l'environnement, concernent :

- la consommation de l'espace, par inscription d'aménagements (chemins, aménagements routiers, ouvrages pour la gestion des eaux pluviales) sur des espaces agricoles ; elle reste cependant très faible à l'échelle du développement urbain retenu par le PLUi et de la taille du territoire : 1,3ha pour les différents ouvrages et 1,2ha pour le cimetière ;
- la destruction d'éléments de plantation (chemins) ;
- l'inscription de l'ouvrage dans un secteur d'intérêt paysager (SOM7/VAS2).

La démarche ERC a conduit à les localiser dans des secteurs déjà retenus pour l'urbanisation par le PLUi (le nouveau cimetière de Bayeux) et à réduire autant que possible leur impact sur l'espace naturel et agricole (en limitant leur taille).

Ainsi la création ou l'extension de ces emplacements réservés ont des incidences très modérées sur la consommation de l'espace agricole (par la réduction de prairies, souvent en dents creuses dans l'urbanisation) et sur le patrimoine écologique et paysager des haies.

La compensation de la destruction des haies indispensables à la mise en œuvre du projet est dès à présent prévue par le PLUi : le règlement prévoit la replantation de celles qui jouent un rôle hydraulique, paysager ou plus largement écologique, au sein de la trame verte et bleue du territoire, et ce, avec les mêmes fonctionnalités.

Ils contribueront au déploiement des déplacements sans voiture et à la réduction des émissions carbonées (pour la qualité de l'air).

Ils n'ont aucune incidence supplémentaire sur les sites repérés pour leur intérêt écologique (dont les sites Natural 2000), du fait de leur situation ou de leur affectation.

3. Création de "STECAL" à vocation touristique

Deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont créés par cette deuxième modification du PLUi, sur le fondement de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Ils visent tous deux à la mise en œuvre de la politique de valorisation touristique du territoire. Ils contribuent à la mise en œuvre de l'axe 3 du PADD :

"DEVELOPPEMENTS DES ÉCONOMIES LOCALES ET DE L'EMPLOI"

Mise en valeur des atouts et ressources du territoire pour y développer les activités et l'emploi local

et plus particulièrement dans les orientations :

O37 « Favoriser le confortement et le développement des économies qui valorisent les ressources du territoire »

O39 « Confortement et aménagement des sites touristiques majeurs »

O40 « Développement de l'accessibilité des sites touristiques »

Ce sont :

- sur Tracy sur mer, la transformation d'un secteur Nt en STECAL, afin de permettre la mise aux normes du camping qu'il reçoit (et que le PLUi avait par erreur, repéré comme une aire naturelle de camping) ;
- sur Huppain : la création d'une STECAL en place d'un secteur Nh, sur la Ferme de Neuville pour permettre la remise en valeur de cette ferme-manoir, d'un grand intérêt patrimonial.

3.1. Mise aux normes du camping de Tracy sur Mer

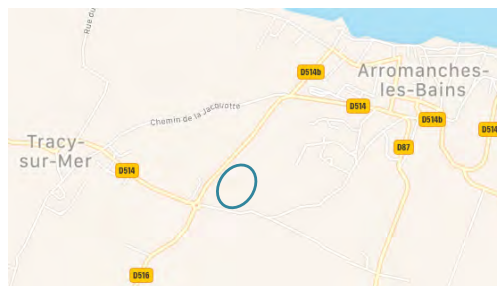
CONTEXTE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT :

La commune de Tracy-sur-Mer compte un terrain de camping, en bordure de la RD514. Il se déploie sur un peu moins d'un demi-hectare, au sein de l'espace rural, en amont de la ville d'Arromanches les Bains et au nord de ses terrains de sports.

Il compte 30 emplacements desservis par une petite voie en boucle et 2 petites constructions : l'une à usage d'accueil, l'autre à usage sanitaire. Elles ne peuvent être agrandies du fait du règlement mis en place par le PLUi. En effet, cette installation a été inventoriée par erreur, en aire naturelle de camping, et en conséquence, disposée dans un secteur qui n'ouvre aucun droit à construire.

Pour permettre la mise aux normes de cet équipement qui existe de longue date dans le territoire, sans pour autant autoriser une extension (interdite la Loi Littoral), il est retenu la modification du règlement du secteur Nt (qui ne concerne que ce site), sur le fondement de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

Extrait géoportail (Extrait cadastre +RPG 2018)



QUALIFICATION DES INCIDENCES :

THEMES	Qualification des incidences	NATURE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
Ressources naturelles dont agricoles	Aucune	Pas de modification du périmètre de l'urbanisation
Patrimoine culturel et paysager	A minima	Inscription dans une commune où s'applique la Loi Littoral Rénovation des équipements existants sans modification des emprises urbanisées
Milieux naturels	A minima	
Risques naturels	Faible	Inscription de l'aménagement dans une zone où l'aléa "argile" est fort
Nuisances et pollutions	A minima	Hors zone de protection des eaux ; Pas d'extension de la capacité d'accueil du camping
Urbanisation Desserte	Positive	Amélioration de la qualité d'accueil (et de la salubrité)

MESURE E/R/C :

EVITEMENT : Aucun / REDUCTION : le règlement ne permet que l'extension des constructions strictement nécessaires au maintien de l'équipement sans augmentation de sa capacité d'accueil.

MODIFICATION DU PLUi

Le règlement du secteur Nt, qui ne vise que ce site dans le PLUi, est revu : un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées est créé et remplace (avec le même nom) le secteur Nt définit lors de l'élaboration du PLUi.

Sa réglementation est adaptée aux attendus de la Loi Littoral : elle ne permet que l'extension limitée des constructions existantes, sans extension du périmètre du camping, vu sa situation, à l'écart de tout village ou agglomération.

Règlement graphique : sans changement

Extrait du PLUi avant et après modification



Taille* du secteur : 4823 m²
*données cadastre

Taille** des constructions : 65m²
**évaluation graphique

Règlement écrit

> voir modification règlement modifié

En application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, il est retenu les règles suivantes:

- HAUTEUR : en cohérence avec la typologie des constructions projetées, la hauteur des constructions restera inférieure à 4m à l'égout ou l'acrotère et 6m au faitage ;
- IMPLANTATION : les nouvelles constructions ou extensions de constructions seront implantées avec un recul au moins égale à 10m de l'axe de la RD514 ;
- DENSITÉ ET EMPRISE AU SOL : elles restent limitées à 0,03 de la superficie du secteur et, comme le précise le lexique, l'extension d'une construction existante ne peut avoir une superficie plus importante que celle qui existe, ce qui encadre fortement les extensions à venir.

En conséquence :

- le caractère du secteur est précisé, en introduction du règlement de la zone N,
- les articles 1, 2, 4.1 et 5.1 sont complétés.

3.2. Valorisation touristique de la ferme de Neuville sur Huppain



CONTEXTE ET ENJEUX :

La ferme de Neuville est une vaste propriété rurale, d'un grand intérêt patrimonial, située au sud du Golf de Port en Bessin-Huppain, sur le plateau agricole. Sans activité agricole depuis plusieurs décennies, elle est restée longtemps en attente d'une nouvelle destination qui permette sa remise en valeur.

Le PLU de Port en Bessin Huppain envisageait déjà au début des années 2000 une valorisation touristique (de type hôtelier), encadrée par des orientations d'aménagement. Le PLUi a réaffirmé l'intérêt pour l'économie et la mise en valeur touristique du territoire, de la revalorisation des grandes propriétés bâties qu'il comprend. Celle-ci a ainsi été "étoilée pour faciliter son changement de destination. L'émergence d'un projet tout à fait adapté aux orientations du PADD conduit à revoir la réglementation sur le site, pour permettre l'extension des constructions dans le respect de l'intérêt architectural et paysager de la propriété et dans le cadre fixé par la Loi Littoral.

Il est ainsi proposé la création d'un STECAL avec une OAP de secteur.

LE SITE / Extrait géoportail (Extrait cadastre +RPG 2018)



LE SITE dans son environnement / *Extrait géoportail (cadastre +RPG 2018)*



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

ARCHITECTURE ET PAYSAGE : Cette ancienne ferme manoir est située au cœur du plateau qui domine le littoral de falaises et la "valleuse" qui accueille le port et sa ville. C'est une ancienne ferme modèle de la fin du XIXème siècle qui se compose d'un ensemble de bâtiments disposés autour d'une cour rectangulaire, de près de 50 x 90 mètres et qui est entourée d'anciens clos et jardins.

Elle est implantée sur la limite sud du Golf qui a été créé et développé à partir du milieu des années 80. Elle est située à près de 2km à vol d'oiseaux du bord de falaise, dans un paysage rural qui ne permet pas la vue sur la mer (elle est très au sud de la limite des espaces proches du rivage au sens de la Loi Littoral), mais ouvre des vues vers les champs et bois situés au sud.

Elle est desservie par une allée plantée d'un alignement d'arbres, qui se raccorde sur la voie rurale qui relie la RD6, voie d'entrée dans la ville de Port en Bessin depuis Bayeux, à la RD206.

Majestueuse dans son site, elle justifie un projet architectural et paysager soigné.

AGRICULTURE : le site visé par le projet n'est que marginalement occupé par des espaces agricoles exploités

(> voir les extraits ci-avant), mais est implanté en bordure d'un espace agricole.

RESSOURCES EN EAU : le site est situé à l'écart des ressources en eaux potables et de leurs périmètres de protection

PATRIMOINE NATUREL : le site est localisé pour partie dans un secteur de présomption de zones humides, dans le repérage effectué par les services de la DREAL. Les études de sol complémentaires réalisées en octobre 2020 ont permis de localiser des zones humides aux abords du corps de ferme. Elles se situent au sud de celui-ci et une végétation de zones humides s'observe au pied d'une dalle qui borde les bâtiments sud (probablement du fait du rejet défilant des eaux de toiture, de ces bâtiments désaffectés depuis de nombreuses années).

Il est dans une commune où s'applique la loi Littoral qui ne permet les extensions d'urbanisation que pour les agglomérations et villages ; il est à l'écart des espaces proche du rivage et des espaces remarquables du littoral.

RISQUES NATURELS : le site est localisé dans un secteur de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur et dans un secteur soumis à un risque "argiles" modéré.

PATRIMOINE CULTUREL : Le corps de ferme est repéré par le PLUI au titre du patrimoine culturel du territoire (élément de patrimoine bâti de niveau 3 : PBH17). Il ne fait l'objet d'aucun autre repérage réglementaire ; il n'est situé dans aucun périmètre de protection de monuments historiques.

LE PROJET

Il prévoit la réhabilitation de cet ancien corps de ferme pour l'accueil de services hôteliers et récréatifs (location de salles / restauration / hébergement hôtelier).

INSERTION PAYSAGERE ET STYLE ARCHITECTURAL

- Les bâtiments seront réhabilités et certains étendus, les extensions s'inscrivant dans le périmètre bâti existant. A l'intérieur du corps de ferme, les extensions et reconstructions partielles viseront à augmenter la largeur des bâtiments actuels, pour accueillir des espaces de communication entre les différents locaux.
- Des espaces seront aménagés autour des constructions pour la gestion des eaux pluviales, des eaux usées, la création de jardins, aires de jeux ou de stationnement, dans le respect de l'environnement et en valorisant son paysage.

ACCES

La voie privée reliant le réseau public au domaine de Neuville comportera des élargissements ponctuels qui permettront de gérer les croisements éventuels des véhicules.

RESEAUX

La propriété est desservie par les réseaux d'eaux et d'électricité. Elle devra être équipée d'un dispositif autonome de traitement des eaux usées (contrôlé par le SPANC) et des ouvrages nécessaires à la défense incendie des futurs locaux.

QUALIFICATION DES INCIDENCES :

THEMES	Qualification des incidences	NATURE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
Ressources naturelles dont agricoles	Faible	La réhabilitation du corps de ferme n'impacte que marginalement des terres exploitées par l'agriculture alentours. Il conduira au changement d'affectation d'une partie des prairies qui l'entourent, sans qu'elles ne soient construites.
Patrimoine culturel et paysager	Faible	Inscription dans une commune où s'applique la Loi Littoral La réhabilitation du corps de ferme conduira à la remise en valeur de ce patrimoine bâti et de ses alentours ; elle ne suppose pas la destruction d'éléments d'intérêt paysager (arbres/ haies).
Milieux naturels	Faible	Zones humides : voir étude en annexe ; pas de zones d'intérêt écologique ; Imperméabilisation limitée, à l'extérieur de la cour ;
Risques naturels	Faible	Inscription du site dans une zone où l'aléa "argile" est fort ; Inscription du site dans une zone où la nappe affleure à faible profondeur.
Nuisances et pollutions	A minima	Hors zone de protection des ressources en eaux potables
Urbanisation Desserte	Faible	Valorisation du bâti existant Accroissement des déplacements automobiles

MESURE E/R/C :

EVITEMENT : pas d'urbanisation dans la partie du site repérée en zone humide ; limitation des imperméabilisations par le règlement ;

RÉDUCTION : le projet s'inscrit dans un secteur où le réseau de chemins aménagés facilite les déplacements sans voiture vers la ville de port en Bessin. Il ne vise qu'à la réhabilitation du corps de ferme existant sans extension de l'urbanisation. Il réduit les besoins en extension urbaine en valorisant le bâti existant ;

> Le règlement rappelle la nécessaire prise en compte de mesures constructives adaptées dans les sols argileux ou lorsque la nappe remonte à faible profondeur.

MODIFICATION DU PLUi

Sur le fondement de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, il est créé un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dit "Ab" à la place du secteur Ah qui permettait les annexes et extensions des constructions à usage de logements préexistantes ; les étoilages (devenus inutiles) sont supprimés.

Pour permettre une réhabilitation du corps de ferme et des extensions seulement au sein du corps de ferme (qui ne seront pas constitutive d'une extension de l'urbanisation, en application de la Loi Littoral, il est de plus inscrit au sein du STECAL un secteur "d'espaces verts à conserver" comme il en existe dans d'autres sites du PLUi.

Pour préciser les orientations d'aménagement et de programmation applicable sur ce site, une OAP de secteur indicé "OAP ZT01" est créée.

Règlement graphique :

Avant modification (RG 3c)



Après modification (RG 3c)



Avant modification (RG 3e)



Après modification (RG 3e)



- création d'un STECAL Ab sur une superficie de 2,7ha, dont 1,75ha sont couverts par un secteur "d'espaces verts à conserver" qui permet des aménagements (dans le respect du paysage et de l'environnement) mais pas d'extension des constructions pour les nouvelles activités ;
- suppression de l'étoilage ;
- ajout de la protection d'une mare (l'entrée du corps de bâtiment) ;

Règlement écrit

> voir règlement modifié

En application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, il est retenu, pour préserver l'harmonie de l'insertion dans le site du corps de ferme existant, les règles suivantes :

- HAUTEUR : les nouvelles constructions ou extensions de constructions auront une hauteur qui restera limitée à la hauteur droite de la plus haute des constructions existantes (soit de l'ordre de 6 à 7m)
- IMPLANTATION : les nouvelles constructions ou extensions de constructions seront implantées au sein de l'emprise bâtie préexistante ; Seuls des ouvrages techniques de petite taille qui seraient nécessaires à des équipements d'infrastructures d'intérêt collectif restent autorisés hors l'emprise (poste de transformation électrique, ...)
- DENSITÉ : elle est limitée à 0,15 (=nombre de mètres carrés de plancher / superficie du secteur). Ce qui permet l'aménagement au maximum de 4050m² de surface de plancher, pour une emprise au sol des bâtiments existants de 2250 m²

En conséquence :

- le caractère du secteur est précisé, en introduction du règlement de la zone A,
- les articles 1 et 2 sont précisés par l'adjonction d'une colonne au tableau précisant les destinations ou sous-destinations interdites (en cohérence avec le projet) et par l'énonciation des destinations et usages autorisés sous conditions, soit en particulier en précisant les conditions très limitatives d'imperméabilisation et de constructibilité dans les espaces verts à conserver.
- l'article 4.1 est précisé en ce qui concerne la hauteur des constructions à venir. Elle l'est en référence à l'existant et non en absolu par une norme chiffrée, pour la qualité de l'insertion ;
- l'article 5.1 est précisé en ce qui concerne la densité (comme explicité ci-dessus) ;
- l'article 6.2 est précisé en ce qui concerne l'imperméabilisation et la plantation des aires de stationnement ;
- les articles 5.3 et 6.3 ne nécessitent pas de compléments : ils prévoient dès à présent les mesures nécessaires à la préservation du patrimoine bâti et naturel (dont les mares) ;

OAP de secteur

Elles rappellent l'intérêt patrimonial du site et fixent les principes architecturaux et paysagers propres à sa préservation (dans le respect des OAP thématiques).

4. Ouvertures à l'urbanisation sur le plateau nord de l'agglomération

Des études de restructurations urbaines aux abords du by-pass sont en cours. Elles sont conduites par les communes, avec l'aide de l'EPF de Normandie. Elles doivent préciser les conditions nécessaires à la (ré)urbanisation de secteurs stratégiques au cœur de l'agglomération de Bayeux–Saint Vigor le Grand du fait de la présence de friches ou de sites à faire muter dans le cadre des politiques de dynamisation urbaine et de valorisation économique conduites par les communes et la communauté de communes (> Voir le diagnostic du PLUI).

L'avancement de ces études permet de lever une partie des servitudes d'inconstructibilité disposées sur le fondement de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, lors de l'élaboration du PLUi. Il justifie l'ouverture à l'urbanisation partielle ou totale de certains sites, avec l'établissement en conséquence des règles et OAP nécessaires à la mise en oeuvre des orientations du PADD.

> voir les extraits d'études EPFN en annexe

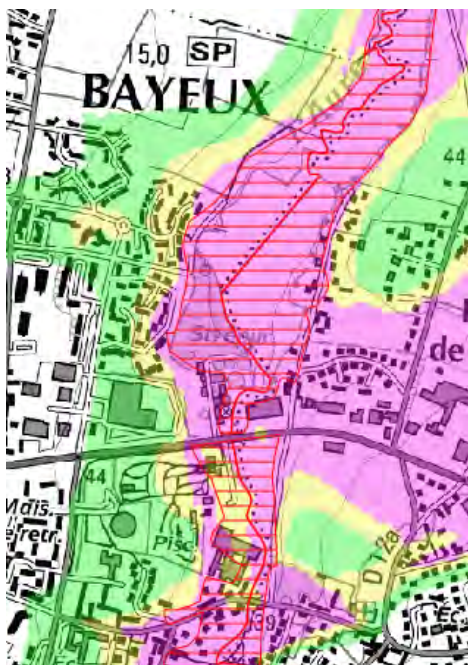
Localisation des secteurs concernés par la modification du PLUi



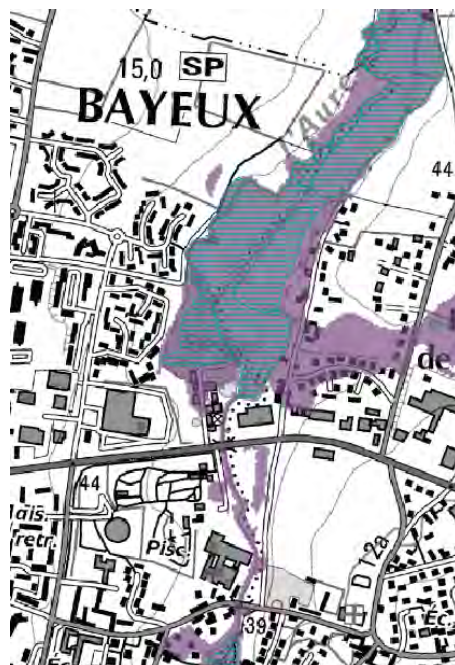
Trois sites sont concernés par la présente modification :

- le site comprenant les anciens abattoirs de Bayeux, à l'ouest de l'Aure et au sud du By-pass,
- le site comprenant la casse automobile au nord du by-pass et à l'est de l'Aure, sur Saint Vigor le Grand,
- le site dit "plateau de l'Aure" comprenant l'ancien site de stockage du Conseil départemental ainsi que la partie non urbanisée au sud de celui-ci, située sur Saint Vigor le Grand, au sud du By-pass ;

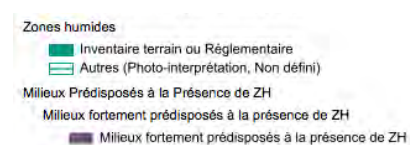
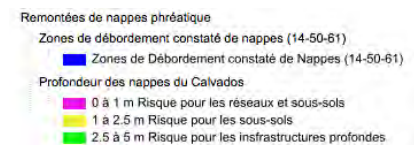
Rappel du contexte environnemental



Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux



Atlas régional des zones humides



4.1. Site des anciens abattoirs à Bayeux

SITUATION :



L'entrée du site au sud, depuis la rue Saint Quentin

CONTEXTE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

SITUATION ET OCCUPATION : Ce site qui appartient à la ville de Bayeux, se déploie entre la vallée de l'Aure et le camping municipal, du by-pass au nord sur lequel il a accès par une grande allée, à la rue Saint Quentin au sud qui donne accès aux vétustes constructions de l'ancien abattoir. D'une superficie de 2,5ha, il est imperméabilisé aux trois quarts et reçoit des bâtiments sur une emprise d'environ 6 200m².

AGRICULTURE : le site est sans occupation agricole et sans lien avec une zone agricole.

RESSOURCES EN EAU : le site est situé à l'écart des ressources en eau potable et de leurs périmètres de protection.

PATRIMOINE NATUREL : Seule la frange est du site, qui borde les espaces naturels de la vallée de l'Aure, aménagés pour les loisirs, n'est pas artificialisée.

RISQUES NATURELS : la partie nord du site est en zone inondable. La côte centennale fixée à 36,30m NGF, a été dépassée lors de la crue du 16 novembre 2019 : 36,93m NGF ont été observé ; l'ensemble du site est en zone d'affleurement de nappe.

NUISANCES ET POLLUTION : La proximité de la vallée de l'Aure et son inondabilité génère un risque de pollutions des eaux. L'occupation passée du site laisse présager des pollutions des sols et la présence d'amiante (repérage Basias). Des investigations sont en cours.

PATRIMOINE CULTUREL : Les constructions qui longent la rue saint Quentin sont repérées dans le PLUI pour leur intérêt patrimonial en niveau trois (BYX9). La partie sud du site est comprise dans le périmètre de protection des monuments historique de la ville de Bayeux.

LE PROJET

Ce site au sein de l'agglomération présente un intérêt urbain majeur qui conduit à envisager sa réurbanisation. Les différentes études de préfiguration ont permis de mesurer ses atouts et handicaps qu'ils concernent l'urbanisation, le paysage ou l'environnement (voir les documents en annexe) et elles conduisent à lever la servitude d'inconstructibilité sur la base des orientations suivantes :

- suppression des constructions vétustes, à l'exception de celles qui peuvent présenter un intérêt patrimonial, c'est à dire celles qui longent la rue Saint Quentin et la grande halle.
- "renaturation" d'une partie des zones artificialisées situées au nord des anciennes constructions : elles sont comprises dans la partie inondable du site et en lien avec les espaces naturels de la vallée ;
- réinvestissement de la partie sud dans le cadre d'un projet urbain mixte permettant l'accueil d'événements culturels et d'activités de restauration, d'hébergement ou de loisirs en lien avec le développement du centre-ville de Bayeux et son animation urbaine.

QUALIFICATION DES INCIDENCES :

THEMES	Qualification des incidences	NATURE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
Ressources naturelles dont agricoles	A minima	Pas d'espaces agricoles ; pas de périmètres de protection des eaux potables
Patrimoine culturel et paysager	Faible	La réhabilitation des bâtiments d'intérêt patrimonial pourra être étendue à la grande halle.
Milieux naturels	Positif	Réduction de l'imperméabilisation ; renaturation après dépollution ;
Risques naturels	Modéré	Inscription du site dans une zone inondable et où la nappe affleure à faible profondeur ;
Nuisances et pollutions	positif	Dépollution du site ;
Urbanisation Desserte	positif	Réinvestissement urbain de la partie sud du site située dans le cœur urbain

MESURE E/R/C :

EVITEMENT : -

RÉDUCTION : le projet réduit les besoins fonciers pour le développement urbain en revalorisant ce site et une partie de ses constructions

> Le règlement rappelle la nécessaire prise en compte de mesures constructives adaptées dans les sols où la nappe remonte à faible profondeur.

MODIFICATION DU PLUi

- La servitude d'inconstructibilité disposée sur le fondement de l'article L151-41 du CU est levée.
- le classement du patrimoine est complété pour ajouter à l'élément BYX9, la grande halle ;
- La partie sud du site (qui n'est pas en zone inondable) et où sera conservée une partie des constructions pour leur intérêt patrimonial, est reclassée en UGd, c'est à dire dans une zone urbaine "qui regroupent des quartiers qui se caractérisent par la mixité de leur occupation et de leurs formes urbaines. Ils se différencient des autres quartiers, par la diversité des destinations qu'ils accueillent, par la hauteur de leurs immeubles, la variabilité de leur densité d'urbanisation et de modes d'implantation. Le règlement facilite leur évolution et vise au renforcement de leur identité urbaine et paysagère."(extrait du caractère de la zone) ; le règlement applicable permet ainsi l'accueil de projets urbains innovants, tel que celui envisagé.
- la partie qui borde l'Aure ainsi que la zone nord (en zone inondable) reste en zone UF qui "regroupe

les espaces que le projet réserve à des équipements et services publics ou d'intérêt collectif du fait de l'importance de leur rôle ou de leur situation au cœur ou en lisière des quartiers d'habitat. C'est une zone équipée, dont les secteurs peu bâtis ont vocation à le rester, du fait de leur contribution à la trame verte et/ou récréative du territoire. "(extrait du caractère de la zone)

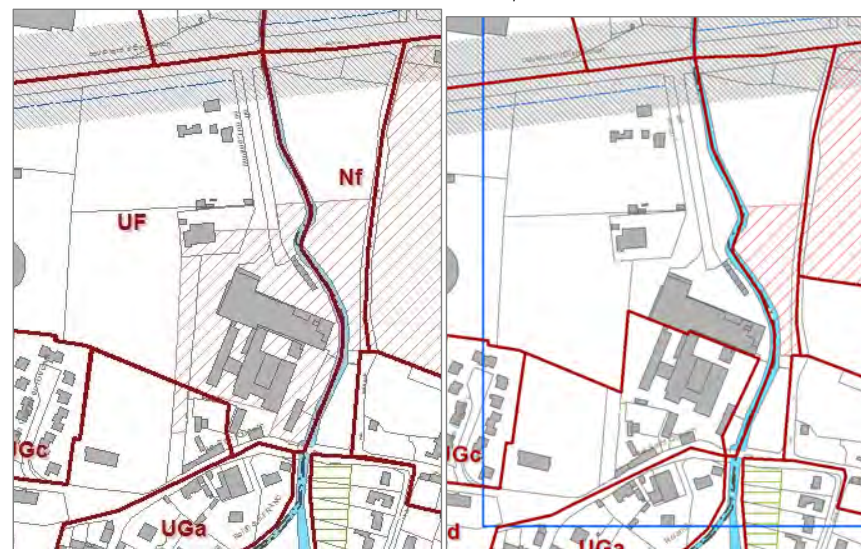
Création de l'OAP N°38 : elle est créée sur les sites anciennement couvert par la servitude de projet (à l'est et à l'ouest de l'Aure). Pour le site des anciens abattoirs, elle mentionne les bâtiments à démolir et la zone verte à rétablir ou préserver.

Règlement écrit : sans modification pour l'ouverture à l'urbanisation

Règlement graphique :

Avant modification (RG 3c)

Après modification (RG 3c)



> en hachuré rouge : la servitude d'inconstructibilité dont le périmètre est réduit.

- mention de l'intérêt patrimonial de la grande halle qui sera préservée pour le futur pôle d'animation

Avant modification (RG 3e)

Après modification (RG 3e)



4.2. Site au nord du by-pass et à l'est de l'Aure sur Saint Vigor le Grand

SITUATION :

Extrait géoportail (OPP + cadastre +RPG 2018)



CONTEXTE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le PADD prévoit la revalorisation urbaine, paysagère et environnementale des sections nord et est du by-pass, auxquelles appartient ce second site. Elle doit s'accompagner du déplacement de la casse automobile qu'il reçoit.

Le site couvert par la servitude de projet inscrite lors de l'élaboration du PLUi se déploie entre le by-pass et les secteurs situés de part et d'autre de la Route de Magny, sur Saint Vigor le Grand, dont l'urbanisation est planifiée (>voir l'OAP 37). Il comprend 3ha artificialisés recevant environ 3350 m² de bâtiments industriels et d'entrepôts. Il exclut sur l'angle sud-est, le garage récemment rénové.

AGRICULTURE : le site est bordé au nord par une zone exploitée par l'agriculture, dont la partie au centre du talweg restera agricole.

PATRIMOINE NATUREL : le site est entièrement artificialisé ; la partie non entièrement imperméabilisée reçoit des dépôts de véhicules. Un nouvel alignement d'arbres (en remplacement de l'alignement d'origine) a été planté sur sa lisière sud lors de la création de la piste cyclable.

RISQUES NATURELS : le site est à l'écart des zones inondables mais dans les zones d'affleurement de la nappe à faible profondeur. Il n'est pas concerné par des risques "sol" (voir pièce 3d2 du PLUi)

RESSOURCES EN EAUX/POLLUTION : le site est situé à l'écart des ressources en eaux potables et de leurs périmètres de protection. Son occupation présente néanmoins un risque de pollution des eaux et des sols. On soulignera que lors de la cessation de l'activité actuelle, l'exploitant devra remettre les sols en état.

NUISANCES : le site est compris dans sa frange sud dans les zones de bruit (de la circulation) liées au by-pass.

PATRIMOINE CULTUREL : le site est à l'écart des patrimoines repérés par le PLUi et des périmètres de protection des monuments historiques.

LE PROJET

Le projet de déplacement de cet établissement sur un site plus adapté, et les études de préfiguration qui ont permis de mesurer ses atouts et handicaps urbains, paysagers ou environnementaux (voir les documents en annexe), conduisent à lever la servitude d'inconstructibilité sur la base des orientations suivantes :

- la frange nord du site recevra un quartier d'habitat, dans la continuité de ceux dès à présent prévus par le PLUi plus au nord. Les constructions qu'il contient seront supprimées, et le site dépollué préalablement à cette réurbanisation. Vu la situation de ce nouveau quartier et le marché immobilier local, c'est un quartier d'habitat individuel ou intermédiaire qui est pressenti.
- la frange sud du site (en bordure du by-pass recevra de nouvelles activités économiques (dont potentiellement des commerces)) dans la continuité du garage existant. Elles se devront de mettre en œuvre les orientations paysagères prévues par les OAP thématiques le long du by-pass.
- une zone tampon inconstructible sera inscrite (dans la zone d'activités) pour protéger le quartier d'habitat des nuisances (bruit) du nouveau parc d'activités et pour le doter d'une frange plantée ;

QUALIFICATION DES INCIDENCES :

THEMES	Qualification des incidences	NATURE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
Ressources naturelles dont agricoles	A minima	Pas d'espaces agricoles ; pas de périmètres de protection des eaux potables
Patrimoine culturel et paysager	Modéré	impact sur le paysage du by-pass
Milieux naturels	A minima	Réduction des risques de pollution
Risques naturels	Faible	Inscription du site dans une zone où la nappe affleure à faible profondeur ;
Nuisances et pollutions	modéré	Réduction des risques de pollution des eaux et des sols ; bruit de la circulation sur le by-pass
Urbanisation Desserte	-	-

MESURE E/R/C :

EVITEMENT : l'hypothèse de création de logements dans la partie aux abords du by-pass a été abandonnée vu les nuisances dues à la circulation et la difficulté de prévoir des espaces extérieurs aux logements environnementalement intéressants, vu l'orientation solaire du foncier ;

RÉDUCTION : le projet inscrit une zone tampon (qui reste en zone d'activité) entre le nouveau parc d'activités et le nouveau quartier d'habitat ; elle pourra recevoir des aires de stationnement, mais elles devront être largement plantés ; le règlement et les OAP (thématiques et de secteur) encadrent l'urbanisation et sa mise en œuvre architecturale et paysagère aux abords du by-pass.

> Le règlement rappelle la nécessaire prise en compte de mesures constructives adaptées dans les sols où la nappe remonte à faible profondeur.

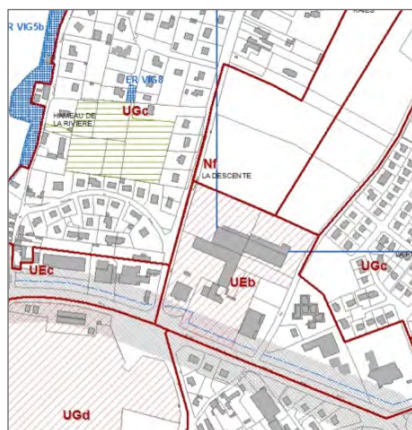
MODIFICATION DU PLUi

- La servitude d'inconstructibilité disposée sur le fondement de l'article L151-41 du code de l'urbanisme est levée.
- le tiers nord du site est inscrit en zone 1AUGc ; il fera l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble après démolition des constructions et dépollution (en tant que besoin) ; les principes qui doivent guider son urbanisation sont ajoutés à l'OAP de secteur N°37 ;
- les deux tiers sud du site sont reclassés en UEc dans la continuité du secteur UEc voisin à l'ouest ; c'est un secteur qui autorise le commerce, en application du SCOT du Bessin, mais interdit la réimplantation d'entrepôts et d'activités industrielles en application du rôle urbain retenu par le PADD, pour les espaces à usage d'activités autour du by-pass ;

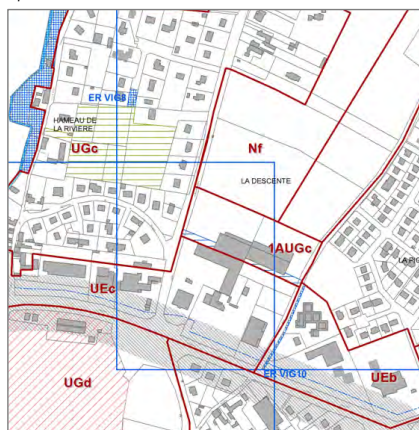
Règlement écrit : sans modification pour l'ouverture à l'urbanisation

Règlement graphique :

Avant modification



Après modification



Modification de l'OAP 37 :

Elle est complétée pour mettre à jour le schéma d'orientation et préciser les conditions d'aménagement qui s'ajoutent aux orientations dès à présent prévues par les OAP thématiques, en particulier en bordure du by-pass.

Ainsi,

- elle rappelle l'impératif de démolition et de dépollution avant aménagement du quartier d'habitat.
- elle fixe le principe d'un aménagement d'ensemble du quartier dédié à l'habitat
- elle précise les fonctions de la zone tampon, à traduire dans son aménagement.

4.3. Site au sud du by-pass et à l'est de l'Aure sur Saint Vigor le Grand

SITUATION :

Extrait géoportail (Extrait PP + cadastre +RPG 2018)



CONTEXTE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Ce troisième site, couvert par une servitude de projet qui sera partiellement levée, est localisé entre les deux précédents. Il comprend au nord, en bordure du by-pass, le foncier du conseil départemental qui reçoit d'anciennes constructions et du stockage, et le carrefour giratoire aménagé il y a quelques années entre le by-pass et la route d'Arromanches qui reçoit un trafic important durant la saison estivale. Une parcelle en a été détachée au sud-est pour recevoir la nouvelle maison de retraite (en extension du site d'origine). Il est bordé au sud par une grande propriété et son parc et à l'ouest par la petite route (dite chemin du Hameau de la Rivière) qui relie le by-pass à la rue Saint Quentin et que borde une partie aménagée pour les loisirs de la vallée de l'Aure.

La taille, la localisation et la desserte de ce site en font un site stratégique pour l'urbanisation du principal pôle urbain du Bessin. Ce qui a justifié la mise en place d'un secteur de projet, lors de l'élaboration du PLUi.

AGRICULTURE : ce site reçoit la dernière parcelle agricole exploitée en labours au sein du by-pass (elle a une superficie d'un peu plus de 5ha).

RISQUES NATURELS : le site est à l'écart des zones inondables mais sa partie nord est comprise dans les zones d'affleurement de la nappe à faible profondeur. Il n'est pas concerné par des risques "sol" (voir pièce 3d2 du PLUi)

RESSOURCES EN EAU/POLLUTION : le site est à l'écart des ressources en eaux potables et de leurs périmètres de protection. L'occupation actuelle sur sa frange nord pourrait présenter des risques de pollution.

NUISANCES : la frange nord du site est comprise dans les zones de bruit de la circulation autour du by-pass.

PATRIMOINE CULTUREL : le site n'est compris dans aucun périmètre de protection de monuments historiques. Il est bordé au sud par une grande propriété et son parc, repérés au titre du patrimoine remarquable du territoire (VIG27). Il est traversé par l'un des axes de vues sur la cathédrale, dont le PLUi prévoit la préservation (> voir les OAP thématiques).

L'urbanisation de ce site est envisagée de longue date (elle l'était par le POS de Saint Vigor le Grand). Sa localisation stratégique et les questions agricoles et paysagères ainsi que son urbanisation soulèvent et imposent une vigilance particulière. À ce stade des études de préfiguration, deux orientations sont retenues :

- l'implantation d'un équipement hôtelier sur sa lisère sud, en lien avec le patrimoine culturel, historique et paysager de la ville de Bayeux.
- l'implantation de services et hébergements sur son angle nord-est, en synergie avec la nouvelle maison de retraite, ainsi que de quelques logements.

Les questions posées par le déplacement du site du conseil départemental, les enjeux paysagers, et les modalités de desserte, de programmation et d'urbanisation de la lisière nord du site et du quartier d'habitat qui pourrait le prolonger, doivent encore être précisées. En conséquence, la modification du PLUi prend en compte l'ouverture à l'urbanisation de ces deux premières parties du site. La servitude de projet est maintenue sur une large partie de la zone dans l'attente de nouvelles études d'aménagement et de programmation. L'accès à la partie pouvant rester exploitée par l'agriculture est préservé.

THEMES	Qualification des incidences	NATURE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
Ressources naturelles dont agricoles	Modéré	Urbanisation à court et moyen terme de la parcelle occupée par un labour ; Consommation d'espace agricole ;
Patrimoine culturel et paysager	Modéré	Impact sur le paysage du by-pass et la lisière de la vallée de l'Aure de l'urbanisation à venir
Milieux naturels	A minima	Pas de suppression de milieux naturels d'intérêt (pas de repérage ou classement) ; hors secteur de présomption des zones humides ;
Risques naturels	Faible	Inscription de la partie nord du site dans une zone où la nappe affleure à faible profondeur ; pas de risques "sols" repérés ;
Nuisances et pollutions	Faible	Bruit de la circulation sur le by-pass ; nature de l'établissement en bordure du by-pass
Urbanisation Desserte	Positif	Densification de l'urbanisation dans le cœur de l'agglomération à proximité des équipements et activités et où la mobilité douce est possible

EVITEMENT : Aucun. L'intérêt à moyen terme de l'urbanisation de ce secteur pour un développement durable du territoire (vu ses atouts en terme de localisation et de desserte) supplante l'intérêt de la préservation de l'espace agricole qu'il comprend.

RÉDUCTION : le projet prévoit la préservation de l'axe de vue sur la Cathédrale et le traitement paysager des lisières. Son urbanisation respectera les orientations thématiques qui traduisent les orientations du SCOT en terme de phasage et de densité.

> Le règlement rappelle la nécessaire prise en compte de mesures constructives adaptées dans les sols où la nappe remonte à faible profondeur.

Création de l'OAP N°38 : Elle précise les modalités d'urbanisation et les orientations urbaines et paysagères retenues, en application du PADD. Elle sera complétée lors d'une prochaine modification du PLUi pour préciser les orientations applicables au secteur 3 (qui reste couvert par la servitude d'inconstructibilité).

Le secteur réservé à un hôtel est reclassé en zone UT ; Le secteur desservi, au nord de la maison de retraite (prévu pour des équipements ou services) reste en zone UGd, comme le prévoit les OAP de secteur, il ne pourra recevoir de l'habitat que sur sa frange sud.
La servitude de projet est supprimée sur chacun.

- la présentation de la zone UT est précisée ; Aucune autre modification n'est introduite dans le règlement de cette zone
- aucune modification n'est introduite dans le règlement de la zone UGd.

5. Autres modifications

5.1. Autres modifications du règlement graphique

❖ Ajustement d'une protection paysagère sur ARROMANCHES LES BAINS

CONTEXTE ET ENJEUX

Le coteau situé à l'ouest de la ville d'Arromanches présente des espaces non bâtis et plantés. Ils étaient classés en "espace boisés à conserver ou à créer" dans le PLU communal qui précédait le PLUi. Au sein de ses espaces des surfaces constructibles avaient été disposées. Ce dispositif de limitation de la constructibilité et de protection des parcs boisés a été repris par le PLUi, sous la forme d'un "espace paysager ou écologique remarquable" disposé sur le fondement de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Elle vise au déplacement des espaces constructibles, sans modification de la superficie constructible ni de la superficie protégée (à replanter), afin de faciliter la construction et la restauration du paysage du coteau.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les extraits de photo-aériennes ci-après montrent l'espace arboré qui a été altéré par des coupes non autorisées mais dont la préservation est réaffirmée par le PLUi.

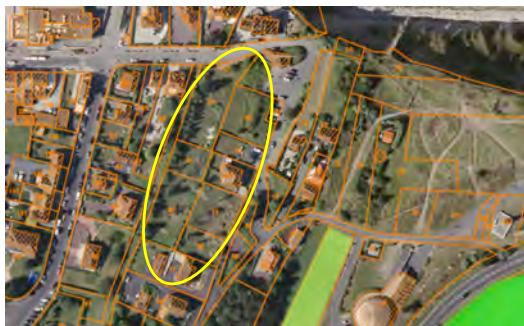
Extrait GEOPORTAIL / 2012



Extrait GEOPORTAIL / 2015



Extrait GEOPORTAIL / 2018



QUALIFICATION DES INCIDENCES :

THEMES	Qualification des incidences	NATURE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
Ressources naturelles dont agricoles	Aucune	Pas d'espaces agricoles ; pas de périmètres de protection des eaux potables
Patrimoine culturel et paysager	A minima	La modification ne remet pas en cause l'objectif initial de restauration paysagère
Milieux naturels	A minima	-
Risques naturels	A minima	Secteur compris dans le PPRL en cours d'élaboration et dans une zone d'aléa fort au titre du risque "sols argileux". La modification ne remet pas en cause la fonction de maîtrise des ruissellements exercée par les surfaces non imperméabilisées et plantées
Nuisances et pollutions	A minima	-
Urbanisation Desserte	-	La constructibilité est proportionnée aux capacités de desserte du coteau.

MESURE E/R/C :

Le projet prévoit une constructibilité très limitée. Le déplacement de la zone d'implantation est sans enjeux environnementaux, il ne remet pas en cause la préservation de la protection paysagère (et d'intérêt environnemental)

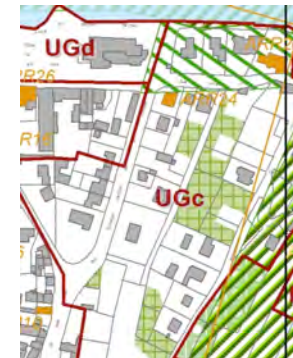
> Le règlement rappelle la nécessaire prise en compte de mesures constructives adaptées dans les sols argileux.

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Avant modification



Après modification



❖ Mise à jour du règlement graphique en cohérence avec la zone inondable rue Saint Laurent à Bayeux

CONTEXTE ET ENJEUX

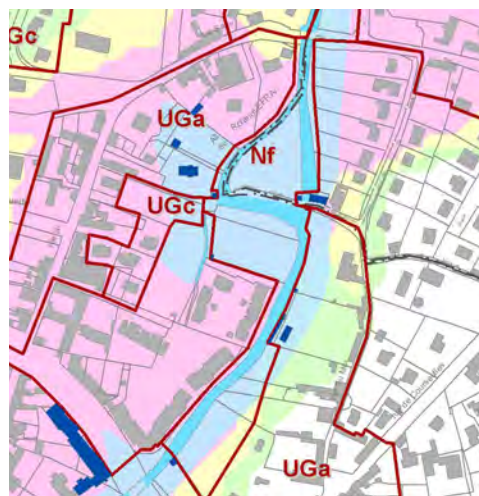
Les inondations de l'Aure de l'hiver 2019/2020 conduisent à clarifier la constructibilité, en modifiant le règlement graphique, dans le secteur situé entre la Rue Saint Quentin au nord et l'avenue Georges Clémenceau au sud.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Extrait géoportail (OPP + cadastre + RPG 2018)
"EAU"



Extrait du Règlement graphique du PLUi / Risques



RISQUES NATURELS : L'Aure dans sa traversée de la ville inonde certains quartiers centraux et au nord-est, des espaces globalement non bâtis, entre la Rue Saint Quentin sur Bayeux ou Rue du Pont Trubert sur Saint Vigor le Grand et l'avenue Georges Clémenceau).

Cette zone inondable qui traverse la ville se déploie depuis la vaste zone d'expansion de crue située au sud du boulevard Sadi Carnot (maintenue en zone naturelle), et les zones aménagées (ou dont l'aménagement est prévu / voir chapitre 4.1 ci avant) mais non imperméabilisées, situées au nord de la rue Saint Quentin.

La carte de risque éditée par la DREAL au 1/25 000^e (données 2016) a été complétée lors de l'élaboration du PLUi par des études topographiques, qui visaient à préciser la zone de risque à traduire sur un document graphique au 1/5000^e, partant de la côte centennale connue.

QUALIFICATION DES INCIDENCES :

THEMES	Qualification des incidences	NATURE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
Ressources naturelles dont agricoles	Aucune	Secteur au sein de l'urbanisation
Patrimoine culturel et paysager	A minima	Préservation paysagère de bords de l'Aure
Milieux naturels Risques naturels Nuisances et pollutions	Positif	Préservation des secteurs non imperméabilisés, hors projets urbains
Desserte	-	Clarification du projet porté par la ville

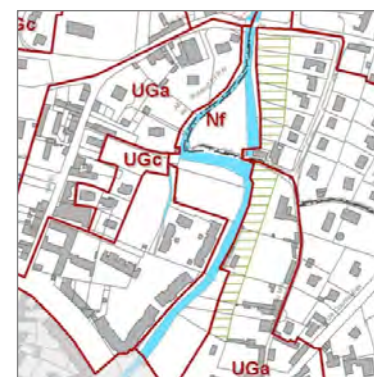
MODIFICATION du PLUi

Les inondations de l'hiver 2019/2020 ont montré que la côte centennale avait été dépassée, aussi par prévention prudente, et dans l'attente d'études complémentaires, il est retenu de modifier le règlement graphique sur le secteur, afin de lever toute ambiguïté sur la constructibilité des terrains et initialement en zone UG.

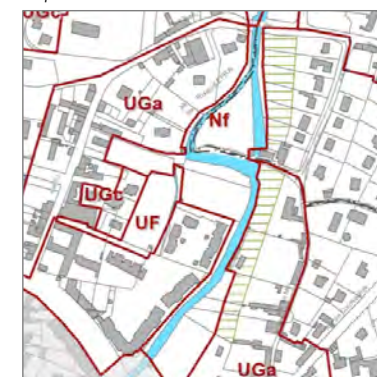
Modification du règlement graphique :

- la partie de la parcelle O533, située au nord du terrain de sport est reclassée en zone Nf dans le prolongement du reste de la vallée, vu son rôle d'accueil des crues et donc l'importance du maintien de sa perméabilité.
- la partie de la parcelle O533, située à l'arrière des trois pavillons et recevant un terrain de sport est reclassée en zone UF (réservé aux équipements publics) pour éviter tout malentendus (avec les riverains), quant à l'évolution de son occupation.

Avant la modification



Après modification



❖ Ajustement de la délimitation de la zone portuaire sur Port-en-Bessin

CONTEXTE ET ENJEUX

Lors de la délimitation de la zone d'activités portuaire, le site recevant la coopérative COPEPORT, situé à l'ouest de la rue du Général de Gaulle a par erreur été localisé dans la zone d'habitat UGd comme les constructions de logements qui le jouxtent au sud.

Pour la cohérence de la réglementation, il est reclassé dans la zone UEp, vu les liens fonctionnels qu'il entretient avec les autres constructions et installations du bassin ce qui aura pour effet d'y augmenter la constructibilité, et de permettre le développement des activités sur le site actuel.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Extrait géoportail (Extrait cadastre + RPG 2018)



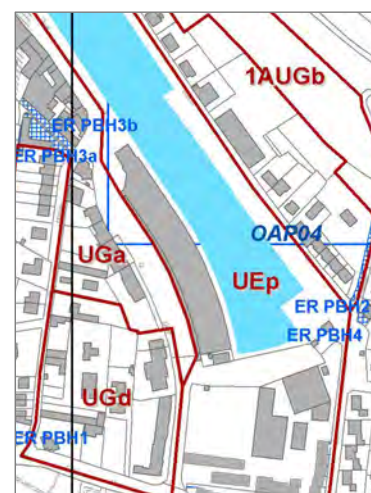
QUALIFICATION DES INCIDENCES :

THEMES	Qualification des incidences	NATURE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
Ressources naturelles dont agricoles	Aucune	Pas d'espaces agricoles ; pas de périmètres de protection des eaux potables
Patrimoine culturel et paysager	Aucune	Hors périmètre de monuments historiques ; pas de modification du contexte paysager
Milieus naturels	Aucune	Contexte urbain
Risques naturels	A minima	Secteur compris dans une zone où la nappe affleure à faible profondeur mais hors les zones repérées pour des risques "sols" L'augmentation de la constructibilité permet l'urbanisation du talus.
Nuisances et pollutions	A minima	-
Urbanisation Desserte	positif	Densification de l'urbanisation

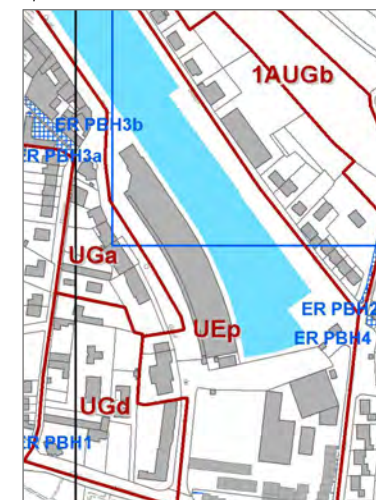
MODIFICATION du PLUi

Le périmètre de la zone UEp est étendu.

Avant la modification



Après modification



❖ Ajustement du zonage sur le Parc d'activités de Bellefontaine à Bayeux

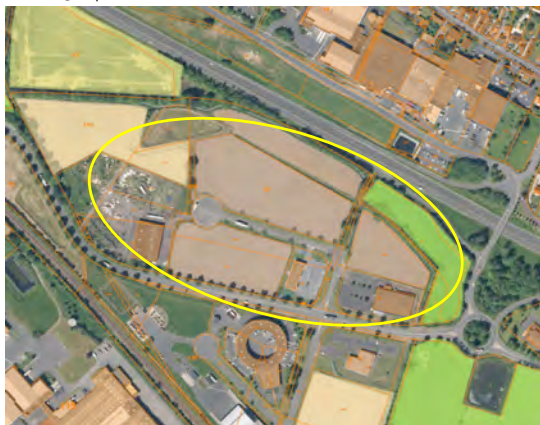
CONTEXTE, ENJEUX et MODIFICATION

Pour une plus grande cohérence du classement de la zone de loisirs de Bellefontaine qui est située au nord de la route d'Audrieu et qui ne reçoit que des activités de services (restaurant, impact-game, bowling,...), le règlement est modifié : la zone est reclassée de UEa en UEb, Ne pourront ainsi y être reçues que des activités compatibles avec l'occupation actuelle, ce qui exclut les activités "lourdes" de logistiques ou d'industrie, et autorise les hôtels.

Ce classement renforcera la cohérence de la réglementation applicable sur les différents secteurs de zones d'activités.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Extrait géoportail (Extrait cadastre +RPG 2018)

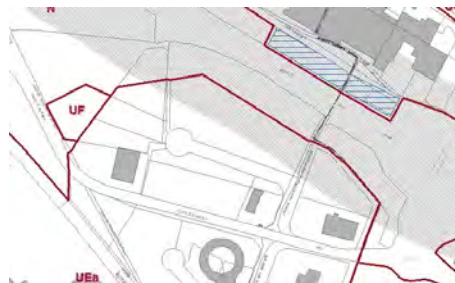


QUALIFICATION DES INCIDENCES / MESURE E/R/C :

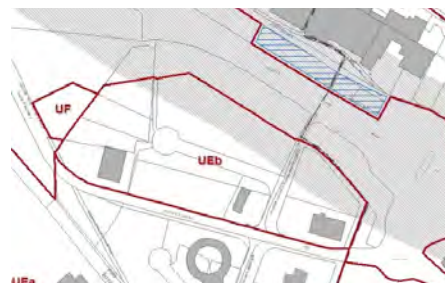
Cette modification est sans enjeux environnementaux. La prise en compte de la zone de bruit est dès à présent prévue par le règlement.

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Avant la modification



Après modification



❖ Création d'un secteur UEg pour autoriser les bureaux sur le secteur de la gare, classé initialement en UEd

CONTEXTE

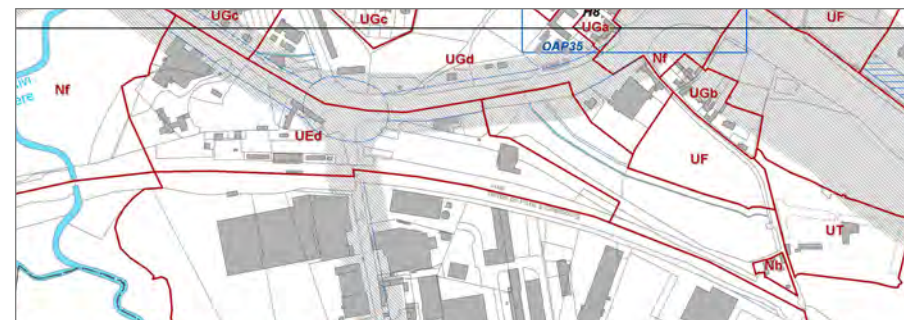
Il est apparu lors de la mise en œuvre du PLUi, que les bureaux ont été, par erreur, interdits sur le secteur UEd du quartier de la gare à Bayeux (où ils étaient initialement autorisés et où ils sont prévus dans les programmes en cours).

MODIFICATION DU PLUi

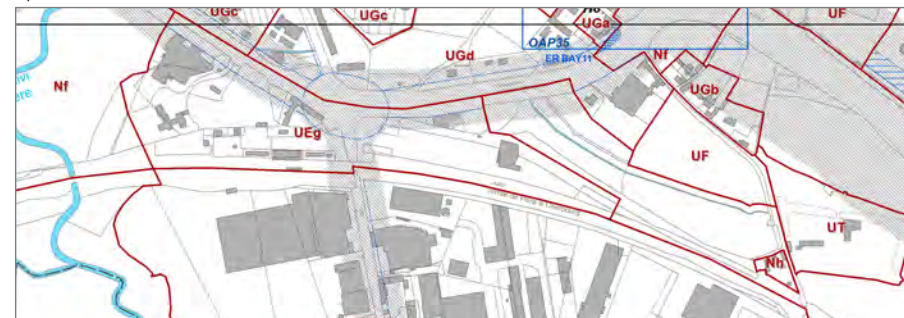
Pour ne pas modifier la réglementation applicable sur les autres secteurs UEd (centre de Longues sur mer /quartier d'Argouges sur Bayeux), vu les orientations de préservation des pas-de-porte voulues par le PLUi, un secteur UEg est créé pour le quartier de la gare. Les bureaux y sont autorisés, les autres règles restent identiques.

Les règlements écrit et graphique de la zone UE sont modifiés en conséquence.

Avant la modification



Après modification



5.2. Autres modifications du règlement écrit ou d'OAP de secteurs

❖ Prise en compte de l'étude de revalorisation paysagère de la zone d'activités de la Résistance à Bayeux

CONTEXTE et ENJEUX

Le site du parc d'activité de la Résistance, dont l'urbanisation commence à la fin des années 1960, est l'un des plus anciens sites d'implantations d'activités économiques de l'agglomération de Bayeux (avec celui dit du Crédit Lyonnais). Afin de préserver son attractivité, Bayeux Intercom a engagé avec le soutien de l'EPF des études de requalification urbaine et paysagère, dont une partie des propositions concernant les plantations et clôtures sont retranscrites dans le PLUi. On soulignera qu'elle se complète d'une partie concernant la signalétique.

> voir le document d'études EAI en annexe

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La rue de la Résistance sera créée au début des années 60 (sur une large emprise), entre les deux étroites routes historiques qu'étaient les routes de Tilly sur Seules (RD6) et d'Audrieu (RD94), pour permettre l'implantation d'entreprises au sud de la ville (et de la voie ferrée). Ses bas-côtés seront aménagés de trottoirs et partiellement plantés d'arbres dans les décennies qui suivront.

L'étude paysagère souligne la qualité de ces plantations et l'intérêt, non seulement de leur préservation, mais aussi de l'extension de ce type de plantation sur le reste de la voie. Elle vise aussi à accentuer la végétalisation des lisières de parcelles, et en particulier au niveau des clôtures.

QUALIFICATION DES INCIDENCES :

Cette modification, qui incite au renforcement de la végétalisation de la zone aura des incidences positives sur le paysage et la biodiversité urbaine.

MODIFICATION DU PLUi

Création d'une nouvelle OAP thématique paysagère

Les OAP thématiques / Orientations paysagères N°3 sont complétées pour y adjoindre les éléments de l'étude (des pages p.14 à 21).

Nota : La proposition prévoyant la limitation de la hauteur des clôtures à 1,5m n'a pas été retenue, pour des questions de mise en sécurité des établissements présents dans la zone.

Modification des articles UE6 / UF6 / 1AUe6

Un règlement de publicité ayant été élaboré sur le territoire, la mention " Les clôtures seront exemptes de toute publicité ou raison sociale." est supprimée dans les articles 6.3 des zones UE, UF et 1AUe.

❖ Modification du règlement de la zone UF pour des extensions limitées de l'existant

CONTEXTE

Le PLUi a défini un secteur UF, regroupant les espaces que le projet réserve à des équipements et services publics ou d'intérêt collectif du fait de l'importance de leur rôle ou de leur situation au cœur ou en lisière des quartiers d'habitat. Sur la commune de Bayeux, ce secteur correspond aux espaces sportifs, à l'hôpital, aux cimetières, aux espaces mémoriaux, etc. La plupart de ces secteurs étaient déjà classés en secteur UF dans le PLU de la ville de Bayeux.

Le changement de document d'urbanisme a induit un changement du règlement applicable à ce secteur. Ainsi, la règle d'emprise au sol définie en zone UF ne permet aucune nouvelle construction dès lors que 10% de l'unité foncière est déjà bâtie. Or cette règle contraint les rénovations ou réaffectations dans certains secteurs où les constructions existantes avant l'approbation de l'élaboration du PLUi peuvent dépasser cette limite et pour autant, leur fonctionnement à venir, pourrait nécessiter des ajouts de taille limitée, sans enjeu sur le paysage et l'environnement du secteur.

MODIFICATION DE L'ARTICLE UF5.1

Pour prendre en compte ces cas, l'article UF 5.1 (hors secteur UFM et UFA) est complété pour autoriser la création d'extensions ou d'annexes pour au plus 40m² supplémentaires de surface de plancher ou d'emprise au sol (en l'absence de décompte d'une surface de plancher). Ce seuil est défini en cohérence avec l'objectif visé, et la taille des équipements préexistants.

❖ Limitation de l'obligation de réaliser des acrotères pour masquer les toitures de faible pente dans les zones d'activités

CONTEXTE

Pour la qualité paysagère du territoire, le règlement des zones d'activités du PLUi, prévoit une disposition sur la forme des toitures, qui apparaît économiquement très contraignante. Il est donc retenu de la limiter aux constructions en façades sur les grands axes de circulation du territoire.

MODIFICATIONS

L'article UE5 est revu pour limiter l'obligation de réaliser des acrotères masquant les toitures à faible pente, aux seules constructions visibles sur depuis les grands axes du territoire (listés) :

UE 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

- " Le traitement architectural concernera l'ensemble du bâtiment sans discrimination entre façades. Les toitures visibles seront considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin. Ainsi, les toitures à deux pans de faible pente (inférieure à 30°), visibles depuis les voies suivantes : By-pass, RN13, RD5, RD613, RD572, RD94, RD94a et RD94b, seront masquées par des acrotères. "

L'obligation présente dans l'article 1AUe5 est supprimée, vu l'absence de voies structurantes sur ce secteur.

❖ Modification du règlement de la zone UG pour l'emprise au sol des équipements publics ou d'intérêt collectif

CONTEXTE

Afin de permettre l'évolution (dont la rénovation) des équipements publics ou d'intérêt collectif déjà implantés dans le tissu urbain, et dont le déplacement est souvent peu pertinent du fait de l'intérêt de leur situation urbaine et de leur accessibilité, l'article UG5.1 est complété pour prendre en compte ces espaces souvent contraints, en excluant ses constructions des règles d'emprise au sol. On soulignera, que la règle prévoyant au moins 15% de surface non imperméabilisée et plantée, leur reste applicable. Cette modification a des incidences marginales sur l'imperméabilisation au sein des zones urbanisées, mais des incidences positives sur la consommation de l'espace et l'évitement de la production de gaz à effet de serre (lors de la construction neuve et des déplacements qu'elle générerait).

MODIFICATION DE L'ARTICLE UG5.1

La phrase "Les dispositions de cet article ne sont applicables : (...) ni aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques." est remplacée par "Les dispositions de cet article ne sont applicables : (...) ni aux constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif."

❖ Complément aux règlements des zones A et N pour les petites constructions à usage agricole

CONTEXTE

Le règlement du PLUi autorise de petites constructions à usage agricole (de moins de 20m² d'emprise au sol), qui sont liées ou non à des logements, afin de prendre en compte les usages agricoles de la zone par les ménages. Cette règle a été édictée pour autoriser en particulier des abris pour animaux (chevaux) dans les prairies (que ces animaux soient possédés par des personnes ayant le statut d'exploitants agricoles ou non). Il apparaît pertinent, de préciser qu'elle s'applique aussi aux constructions à usage agricole que sont les serres, dans un contexte de développement du maraîchage pratiqué par les ménages (sachant que les serres de moins de 1,80 m de hauteur ne sont pas soumises à autorisation).

Cette modification a des incidences marginales sur la constructibilité dans l'espace agricole et naturel, très fortement encadré par ailleurs par le PLUi (absence de STECAL habitat, ...).

MODIFICATION DE L'ARTICLE A2 :

"serres" est ajoutée dans la règle suivante :

"A2 – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Constructions agricoles ou liées à l'activité agricole autorisées sous conditions :

- les constructions à usage agricole (abris pour animaux, serres, ...), qui font moins de 20m² d'emprise au sol et sont des annexes ou non de logements, sont autorisées, sauf en Ap, si elles ne conduisent pas à la création de surface de plancher et qu'elles sont implantées à au moins 25m d'une limite séparative de propriété ; elles ne pourront alors ultérieurement, ni être agrandie ni changer d'usage."

❖ Compléments sur les articles 9 / procédure d'autorisation de rejet d'eaux usées ou pluviales dans les fossés

CONTEXTE

Suite à l'avis du Conseil Départemental, il est retenu de rappeler, dans un souci pédagogique, qu'en cas de nécessité de rejet d'eaux (après épuration) dans les fossés, la consultation du gestionnaire de l'espace est nécessaire préalablement aux autorisations d'urbanisme. Elle permet de préciser les éléments de justification à fournir pour obtenir l'autorisation et les conditions qui seront requises.

❖ Mise en cohérence des désignations entre le règlement graphique et le règlement écrit

MODIFICATION

Le PLUi a disposé différents types de protections.

L'une vise la protection d'éléments d'intérêt écologique et paysager pour leur contribution à la qualité du cadre de vie et à la présence de "nature" en ville, mais aussi parce que ce sont des éléments qui font partie du patrimoine du territoire. Elle est disposée en application des orientations O.2 et O.5 du PADD, sur le fondement des articles L151-19 et suivants du code de l'urbanisme. Elle complète la protection au titre des espaces boisés classés, existants ou à créer, en se distinguant de cette dernière par la préservation de la valeur d'usage de ces espaces : elle autorise, dans les articles 6.3 du règlement, des mises en valeur qui "ne portent pas atteinte à la protection des plantations remarquables et à l'intérêt du site" tout en encadrant strictement leur constructibilité.

Or, les éléments relevant de ce cadre réglementaire, ne sont pas toujours désignés avec la même expression, ce qui peut introduire une ambiguïté. Ils sont appelés "élément paysager ou écologique

remarquable" sur la légende du règlement graphique 3e, mais ils sont inclus dans la liste "plantations (arbre isolé, alignements d'arbres, parcs, ...) dans les articles 6.3 du règlement écrit qui régissent les dispositions nécessaires à la protection et la mise en valeur des sites et des éléments d'intérêt paysagers et écologiques.

L'intitulé de la légende du règlement graphique est repris dans les articles 6.3 du règlement, pour lever toute ambiguïté sur la désignation des éléments qui doivent répondre aux énoncées.

❖ Mention du chemin à réaliser sur l'OAP O2 / Secteur 2 Église d'Huppain

MODIFICATION

Le texte de l'OAP réalisée pour l'urbanisation des terrains qui borde l'étroite Rue du Bourg à Huppain, précise :

"Le site sera desservi depuis le chemin du Colombier, ses abords seront aménagés pour le passage des piétons."

Pour faciliter la compréhension de cette orientation, le schéma est complété avec la mention d'un chemin à créer en bordure de la zone à aménager.

❖ Précisions sur la gestion des eaux pluviales et eaux usées/ articles 9

5.3. Suppression d'une erreur matérielle lors de la reprographie de la Modification N°1

Suite à une erreur de manipulation, la première page des OAP de secteurs (OAP1) n'a pas été jointe au fichier diffusé et reprographié. Elle est ajoutée.

5.4. Mise à jour du règlement suite à l'approbation du PPR Littoraux du Bessin

CONTEXTE

Le PLAN DE PREVENTION DES RISQUES LITTORAUX DU BESSIN a été publié le 10 août 2021, par arrêté préfectoral. Il est donc devenu une Servitude d'Utilité Publique opposable au PLUi.

MISE À JOUR du REGLEMENT ISSU DE LA MODIFICATION N°2

- la procédure de mise à jour (conjointe à l'approbation de la modification N°2) ajoute le règlement du PPRL à la liste des servitudes d'utilité publique ;
- le règlement écrit issu de la Modification N°2 est mis à jour : les annexes et mentions concernant le PPRL en étude, devenues inutiles, sont supprimées.

6. Autres justifications des modifications proposées

6.1. Compatibilité des modifications du PLUi avec les plans et programmes de rang supérieur

❖ compatibilité de la modification avec le SCOT du Bessin

Le SCOT du Bessin révisé a été approuvé le 20 décembre 2018. Il couvre le territoire de 3 communautés de communes, dont Bayeux Intercom. C'est un « SCOT intégrateur », c'est-à-dire qu'il est compatible avec les documents de rang supérieur. Le PLUi est compatible avec ses orientations. Les modifications proposées ne modifient pas cette compatibilité.

En effet, comme le montre le tableau ci-après, elles mettent en œuvre le PADD et dans sa continuité, les orientations du SCOT, qu'elles concernent la mobilité durable, la maîtrise des implantations commerciales, la protection et la mise en valeur des paysages ou la maîtrise de la consommation de l'espace. Elles appliquent les OAP retenues par le PLUi (en terme de gestion de la densité des parcs de logements, de maîtrise des localisations des implantations commerciales) et renforcent celles en faveur de la qualité paysagère (dans le parc d'activités de la Résistance). Les ouvertures à l'urbanisation qui permettent la création de quelques logements (sur le deuxième site, au nord du by-pass), renforcent la polarisation de la création de logements sur la ville-centre, voulue par le SCOT.

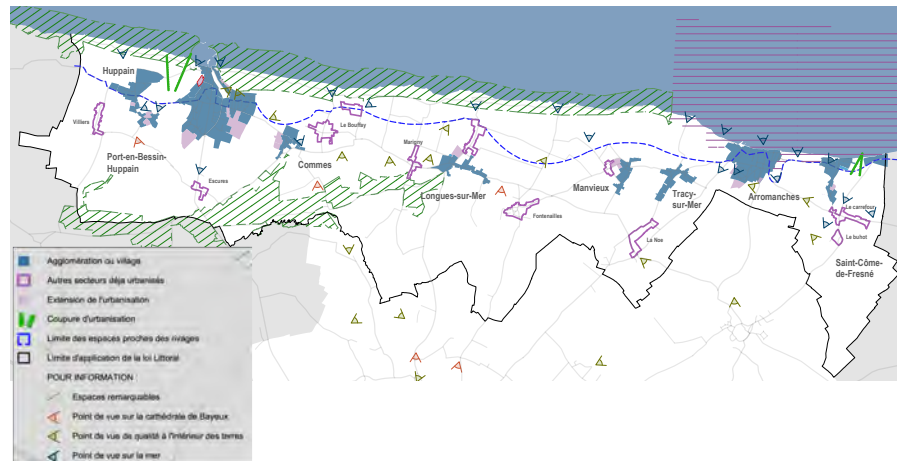
ZOOM sur les modalités d'application de la Loi Littoral

La présente modification vise à la création de deux STECAL dans deux communes littorales : Tracy sur mer et Port en Bessin Huppain. Ils forment tous deux des implantations existantes à l'écart des espaces proches du littoral, mais aussi de villages et d'agglomérations.

La réglementation mise en place permet la (re)valorisation de ce qui existe sans permettre d'extensions de ces urbanisations et sans modifier substantiellement la capacité d'accueil des constructions existantes :

- sur TRACY-SUR-MER : la nouvelle réglementation ne permet que l'extension limitée des constructions existantes sur le site du camping (pour sa mise en conformité avec la réglementation) sans extension du périmètre du camping (existant et légalement autorisé).
- sur PORT EN BESSIN HUPPAIN : la nouvelle réglementation permet la remise en valeur de cette ferme-manoir, joyau de l'architecture rurale du Bessin, par changement de destination ; Les extensions et restructurations trouveront place au sein de l'emprise bâtie existante. Elles seront desservies à partir des voies et réseaux existants.

Carte du Rapport de présentation du PLUi (avant modification)
présentant les modalités d'application de la Loi Littoral



❖ compatibilité de la modification avec le PCAET du Bessin

Un PCAET à l'échelle du Bessin (sur le périmètre du SCOT du Bessin) a été approuvé le 20 décembre 2020. Il propose une stratégie en 4 axes et 20 orientations :

AXE I : Accompagner le Bessin vers la "sobriété énergétique" induisant une plus faible empreinte carbone et une réduction de la pollution atmosphérique

- 1- Faire évoluer les comportements et les usages du quotidien des habitants du Bessin vers la sobriété énergétique
- 2 - S'engager vers une mobilité sobre économique et plus saine
- 3 - Proposer des solutions de mobilités simples et décarbonées adaptées aux zones peu denses du Bessin
- 4 - Massifier les opérations de rénovation énergétique des bâtiments existants
- 5 - Construire 9640 logements bas carbone sur le territoire du Bessin à l'horizon 2035
- 6 - Privilégier le développement d'une agriculture de proximité, résiliente et vivrière
- 7 - Privilégier le développement d'une agriculture décarbonée sur le Bessin
- 8 - Réduire la consommation énergétique des exploitations agricoles
- 9 - Proposer aux touristes et visiteurs de passage une offre de séjour sobre, sportive et éco responsable
- 10 - Améliorer la performance énergétique et optimiser les flux des entreprises du Bessin
- 11 - Avoir des professionnels locaux de la rénovation énergétique qualifiés privilégiant les matériaux du Bessin

AXE II Sécuriser l'approvisionnement énergétique du Bessin et doubler la production d'énergie renouvelable

- 12 - Mettre en place un cadre de gouvernance et un projet énergétique commun à l'échelle du Bessin
- 13 - Amorcer la production d'énergie renouvelable autonome grâce à l'énergie solaire
- 14 - Accélérer le développement des filières biomasses locales
- 15 - Diversifier le Mix-énergétique du Bessin

AXE III Faire du Bessin un territoire exemplaire de la rénovation énergétique

- 16 - Favoriser l'émergence et le développement de projets locaux en matière de transition énergétique et développement durable
- 17 - Développer une gestion exemplaire des biens et des pratiques des collectivités du Bessin
- 18 - Développer les partenariats et les coopérations internationales

AXE IV Faire du Bessin une terre d'adaptation au changement climatique et développer une culture du risque

- 19 - Améliorer la connaissance sur l'impact local du changement climatique
- 20 - Lutter contre les risques liés aux changements climatiques

COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION DU PLUi AVEC SES ORIENTATIONS

Bien qu'antérieur, le PLUi, sur les thèmes qui le concerne, est compatible avec ses orientations et la présente modification renforce cette compatibilité, en proposant principalement des actions en faveur du déploiement des mobilités actives, de la prise en compte du changement climatique (au travers de la maîtrise des eaux pluviales ou de la prise en compte des zones inondables) et de la rénovation énergétique (par la remise sur le marché de constructions vétustes).

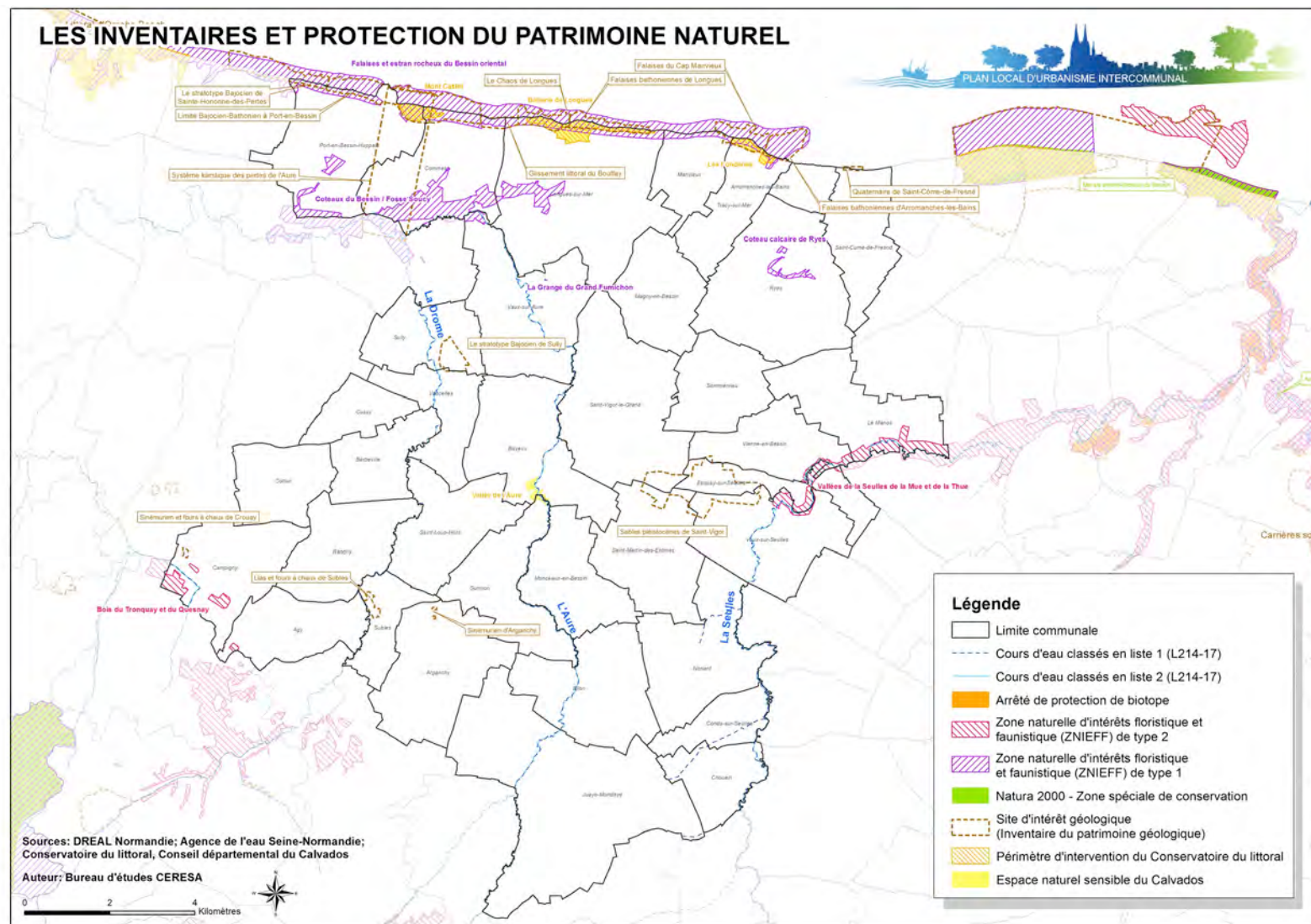
En effet, le PLUi prévoit (renvoi aux orientations du PADD) :

- des règles et OAP thématiques (en application du PADD) pour "Déployer un réseau adapté aux déplacements des piétons et cyclistes" (O.48/O.49)
- prévoit la remise sur le marché du bâti vacant et des secteurs en friche (O.33 /O.58 /O.59) et favorise une occupation équilibrée du territoire (O.32) et des dispositions réglementaires adaptées à la rénovation énergétique (O.53)
- promeut l'agriculture et en particulier l'agriculture de proximité (O.20 du PADD).

Type de modifications	MODIFICATIONS DU PLUI	MISE EN ŒUVRE DES ORIENTATIONS DU PADD (> renvoi à leur numérotation)	COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU PCAET DU BESSIN SUIVANTES (> renvoi à leur numérotation)	COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU SCOT DU BESSIN SUIVANTES (> renvoi à leur numérotation)
CREATION OU MODIFICATION D'EMPLACEMENTS RÉSERVES	BAY11 BAY12 BAY13 MON4/MON5 PBH18 VIG10 SOM7 SUB2 TRA2 VAS2	O.48/ Déploiement des mobilités actives O.51/ Sécurité routière Création d'équipement public (cimetière) O.48/ Déploiement des mobilités actives / Gestion des eaux pluviales O.48/ Déploiement des mobilités actives O.48/ Déploiement des mobilités actives Gestion des eaux pluviales Sécurité routière O.9 / Création d'espace public et aménagement paysager	2 - S'engager vers une mobilité sobre économique et plus saine 3 - Proposer des solutions de mobilités simples et décarbonées adaptées aux zones peu denses du Bessin	P4 Développer de nouveaux itinéraires cyclables ou pédestres
CREATION DE STECAL	Camping de Tracy sur Mer Ferme de Neuville à Huppain	O.36 à O.40 : développement de l'accueil touristique sur l'ensemble du territoire	9 - Proposer aux touristes et visiteurs de passage une offre de séjour sobre, sportive et éco-responsable	P10 à P20 : Appliquer la Loi littoral P63 Cohérence de l'offre touristique avec les usages du littoral
LEVÉE DE SERVITUDES DE PROJET / ouverture à l'urbanisation	Site des anciens abattoirs à Bayeux Site nord By-pass sur Saint Vigor le G. Site sud by-pass sur Saint Vigor le G.	O.58 / O.35 /O.43 recyclage foncier / création de quartier d'habitat durable / localisation de nouvelles surfaces commerciales autour du by-pass	4 - Massifier les opérations de rénovation énergétique des bâtiments existants	P43 Favoriser le renouvellement urbain P47 Respect des densités P48 à 56 Favoriser la qualité des opérations d'urbanisation
AUTRES MODIFICATIONS DU RÉGLEMENT GRAPHIQUE	Protection paysagère sur Arromanches Reclassement rue Saint Laurent à Bayeux Zone portuaire sur Port en Bessin Parc d'activités de Bellefontaine à Bayeux	- sans modification de la protection - sans modification de la protection O.37/O.46 Développement de l'activité portuaire O.36 Développement économique	20 - Lutter contre les risques liés aux changements climatiques	P6/7/8 Préserver la qualité paysagère P60 Limiter les risques naturels P77/78 Favoriser la qualité des zones d'activités
AUTRES MODIFICATIONS DU RÉGLEMENT ECRIT OU DES OAP	- Revalorisation paysagère de la zone d'activités de la Résistance - Zone UE/1AUE : limitation de l'obligation de réalisation d'acrotères - Zone UG ET UF / exception pour limitation de l'emprise au sol ; - autorisation des bureaux en UEd - Zones A et N / petites constructions à usage agricole - Corrections ou compléments dans les OAP ou le règlement sans modification sur le fond.	O.27 / O.29 O.49 O.46	6 - Privilégier le développement d'une agriculture de proximité, résiliente et vivrière	P77/78 Favoriser la qualité des zones d'activités

6.2. Conséquences de la modification du PLUi sur les zones d'importance particulière (Réseau Natura 2000)

RAPPEL DU CONTENU DE L'EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 – ARTICLE L.414-4 DU PLUi



Carte de localisation des inventaires et protections, extraite du Rapport de Présentation du PLUi

Le territoire de Bayeux Intercom n'est directement concerné par aucun site d'importance communautaire.

Les sites Natura 2000 les plus proches (rayon de 20 km) correspondent :

- aux Zones Spéciales de Conservation - ZSC (directive « habitats, faune et flore » :
 1. FR 2500090 « Marais arrière-littoraux du Bessin », situé à 1,5 Km à l'est de Saint-Côme-de-Fresné ;
 2. FR 2502001 « hêtraie de Cerisy », situé à 4 km au sud-ouest de Campigny ;
 3. FR 2502004 « Anciennes carrières de la vallée de la Mue », situé à 8 km à l'est de Le Manoir ;
 4. FR 2500088 « Marais du Cotentin et du Bessin – Baie des Veys », situé à 6,5 km à l'ouest du territoire ;
 5. FR 2502020 « Baie de Seine occidentale », situé à 9 km à l'ouest de Port-en-Bessin-Huppain ;
 6. FR 2502021 « Baie de Seine orientale », situé à 18 km à l'est de Le Manoir.
- et aux Zones de protection Spéciales – ZPS (directive « oiseaux ») :
 7. FR 2510046 « Basse vallée du Cotentin et Baie des Veys », situé à 6,5 Km à l'ouest de Port-en-Bessin-Huppain ;
 8. FR 2510047 « Baie de Seine occidentale », situé à 9 km à l'ouest de Port-en-Bessin-Huppain le long du littoral ;
 9. FR 2510099 « Falaises du Bessin occidental », également à 9 km à l'ouest de Port-en-Bessin-Huppain.

L'analyse des incidences, au regard de ces sites, porte sur d'éventuels impacts indirects, soit par perturbation de composantes écologiques pouvant influencer l'état de conservation des habitats (impact indirect sur la qualité de l'eau par exemple), soit par modification des milieux susceptibles d'être exploités par les espèces d'intérêt communautaire recensées sur les sites Natura 2000 (risque de dégradation de territoires de chasse pour les chauves-souris par exemple). La synthèse conclut en l'absence d'incidence significative sur l'état de conservation des habitats et des espèces associés aux sites Natura 2000 proches du territoire.

EVOLUTION DE L'ÉVALUATION DES INCIDENCES

Les modifications précédentes introduites dans la réglementation du PLUi (dans le respect du PADD), par leur faible ampleur ou la localisation des projets qu'elles sous-tendent, ne conduisent pas à de nouvelles incidences sur les sites d'importance communautaire.

6.3. Évolution du dispositif de suivi

RAPPEL DES MODALITÉS DE SUIVI RETENUES LORS DE L'ÉLABORATION DU PLUi

> Voir tableau ci-après / extrait du Rapport de Présentation

Bayeux Intercom dispose d'informations liées à ses compétences et aux actions qu'elle met en œuvre : instruction des autorisations d'urbanisme, gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement, gestion de la collecte et du traitement des déchets, etc. Ces informations seront mises à profit pour suivre et mesurer les effets liés à la mise en œuvre du plan local d'urbanisme intercommunal.

En effet, le PLUi devra faire l'objet d'un suivi régulier ainsi que d'un bilan, au bout de 6 ans, pour évaluer les résultats de son application. Pour procéder à ce suivi, le choix a été fait de s'appuyer sur un jeu d'indicateurs restreints, adapté aux moyens de la collectivité.

Le PLUi retient ainsi 27 critères pour l'évaluation du suivi de sa mise en œuvre

EVOLUTION DU SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLUi

Aucune des modifications proposées ne justifie l'évolution de ce dispositif.

Thème	Objectifs du PADD	Indicateurs	Périodicité	Source	État zéro
Démographie et logements	O-23	Nombre d'habitants	annuelle	INSEE	30 074 hab. en 2015
	O-24	Nombre de logements	triennale	Bayeux Intercom	16 231 logt en 2015
	O-31	Nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels	triennale	INSEE	1 524 en 2015
	O-33 O-59	Nombre de logements vacants	triennale	INSEE	1 116 logements
	AXE 3	Nombre d'emplois	triennale	INSEE	13 200 emplois
Consommation d'espace	O-58 à O-60	Surface urbanisée	triennale	Bayeux Intercom	14 ha/an entre 2006 et 2016
	O-60	Densité moyenne en extension urbaine	triennale	Bayeux Intercom	> référence SCOT
	O-58	Nombre de dents creuses identifiées ayant fait l'objet d'urbanisation	triennale	Bayeux Intercom	
Déchets	O-35	Quantité d'ordures ménagères produites	triennale	Bayeux Intercom	100 kg/hab. en 2015
Assainissement	O-7	Part de raccordement à l'assainissement collectif	triennale	Bayeux Intercom	78% en 2017
	O-7	Part d'ANC conforme	triennale	Bayeux Intercom	34% en 2017
Eau pluviale	O-54	Avancements du programme d'investissements pour la réduction des ruissellements : nbre d'ouvrages	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	
	O-35 O-54	Nombre de projets mettant en œuvre des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	
Eau potable	O-7	Volume annuel consommé par abonné	triennale	Bayeux Intercom	181 m³/an en 2017
	O-7	Rendement des réseaux de distribution	triennale	Bayeux Intercom	86% en 2015
Eaux de baignade	O-7	Évolution du classement des zones de baignade	annuel	ARS	
	O-7	Nombre de jours de fermeture des zones de baignade	annuel	ARS	
Qualité des eaux	O-7	État qualitatif des masses d'eau	Tous les 6 ans	SDAGE / SAGE	
	O-7	État quantitatif des masses d'eau souterraines	Tous les 6 ans	SDAGE	
Trame verte et bleue	O-4	Surface de zone humide impactée par des travaux	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	
	O-5	Surface boisée	Tous les 6 ans	GEOPORTAIL	677 ha en 2014
	O-3	Linéaire de haies plantées	Tous les 6 ans	PAC	
	O-6	Linéaire de bandes enherbées créées	Tous les 6 ans	PAC	
Ressources		Surface agricole utile	Tous les 6 ans	Agreste	17 842 ha en 2016
	O-16 à O-19	Nombre d'exploitations	Tous les 6 ans	Agreste	
		Nombre de changements de destination	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	
	O-22	Surface réinvestie (renaturation / réaffectation) de la zone d'exploitation de carrière	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	245 ha en 2015
	O-53	Production d'énergie renouvelable	Tous les 6 ans	ORECAN	44,5 GWh en 2014
Pollution	AXE 4	Quantité de polluants émis	Annuelle	ORECAN	
Déplacements	O-48	Linéaire de liaisons douces aménagées	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	
	O-49	Nombre d'aires de covoiturage et nombre de places	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	2 aires et 64 places en 2016
	O-49	Part des déplacements domicile/travail par type de mode de déplacement	Tous les 6 ans	INSEE	En 2013: Voiture 77% 2 roues3%
Risques	O-54	Avancements du programme d'investissements pour la réduction des risques	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	
	O-54	Nombre de PPR en application (Date d'approbation)	Tous les 6 ans	DDTM	Aucun
Paysage - Patrimoine	O-12	Nombre de projets portant atteinte à un cône de vue cartographié	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	
	O-14	Nombre de projets portant atteinte à un édifice protégé	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom / UDAP	
	O-14	Nombre de projets portant atteinte à un édifice d'architecture exceptionnelle ou remarquable	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	

7. Annexes

- Plan d'aménagement pour un nouvel accès à l'aire d'accueil des gens du voyage à Bayeux.
- Études complémentaires de délimitation de zones humides sur un projet d'un espace de réception « ferme de Neuville » à Port-en-Bessin-Huppain – Étude pédologique et localisation des sondages
Cabinet CAVOIT – Octobre 2020
- Extrait de l'étude de programmation urbaine multisites - Phase 1 – Analyse atouts et contraintes / comité de pilotage du 24 avril 2019 sur Bayeux et Saint-Vigor le Grand
Interland/ Tribu / Modaal / OTCI – Avril 2019 - pages 5 à 10
- Extrait de l'étude d'urbanisme pré-opérationnel pour la requalification de la ZA de la Résistance à Bayeux
EAI – juillet 2020 - pages 14 à 21

	Béton balayé
	Enrobé chaussee
	Enrobé trottoir
	El couche
	Stabilité
	Grevillon de propreté
	Engazonnement
	Grillage rigide h=2m
	Hale végétale



Cabinet Philippe CAVOIT

G E O M E T R E E X P E R T D . P . L . G .

**Études complémentaires de délimitation de zones
humides sur un projet de création d'un espace de
réception**

« Ferme de Neuville »

Département du Calvados

Commune de Port-en-Bessin-Huppain

Section C, n°10, 11, 73 et 74

φ

Étude pédologique et localisation des sondages

φ



Novembre 2020

Octobre 2020 -  20 264
Modifié en Novembre 2020

Table des matières

1. Introduction.....	2
2. Nom et adresse du demandeur.....	2
3. Localisation et contexte cartographique de l'étude.....	3
4. Contexte.....	5
5. Méthode de détermination de la présence de zones humides.....	7
6. Faciès de Zone non humide.....	8
7. Faciès de Zone Humide.....	9
8. Conclusion.....	10

1. INTRODUCTION

L'objectif de cette étude complémentaire est de vérifier au préalable, sur l'emprise d'un projet de création d'un espace de réceptions, la limite de la zone humide définie par le Code de l'Environnement et l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 et l'article 23 de la loi du 24 juillet 2019 portant création de l'Office français de la biodiversité.

Les investigations pédologiques ont été réalisées le 22 octobre 2020 dans des conditions météorologiques ensoleillées suite à une période pluvieuse. Elles ont été complétées par une reconnaissance de la flore sur les zones qui n'étaient pas en culture et prédisposées à la présence de zone humide

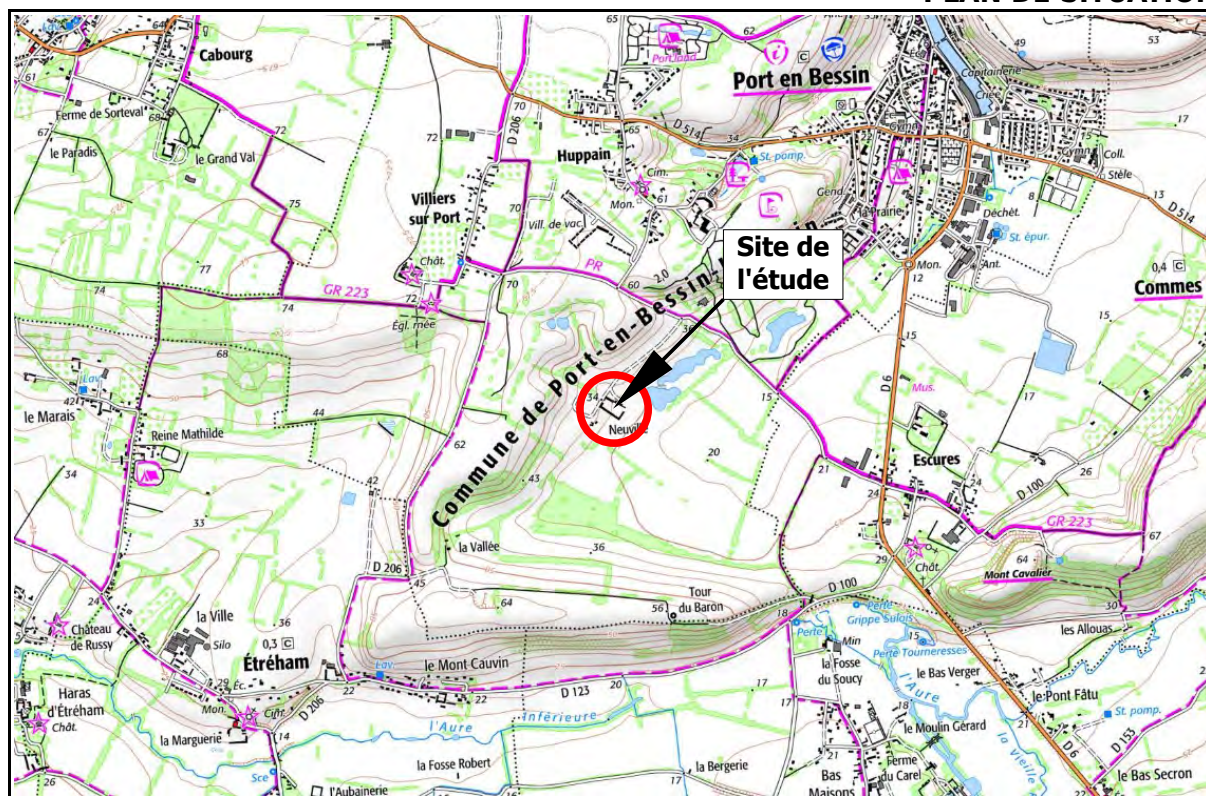
.

2. NOM ET ADRESSE DU DEMANDEUR

SCI de Huppain
Représentée par M. Pascal DUPONT
14 520 PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN

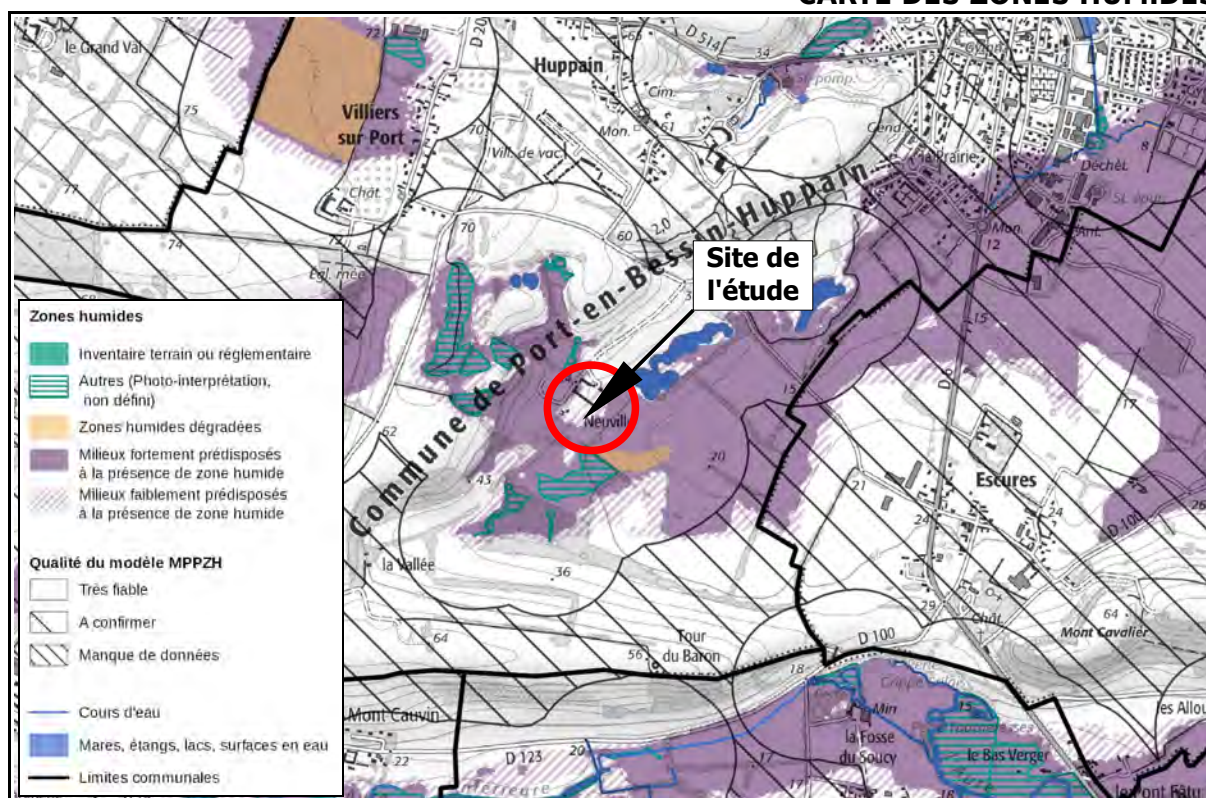
3. LOCALISATION ET CONTEXTE CARTOGRAPHIQUE DE L'ÉTUDE

PLAN DE SITUATION



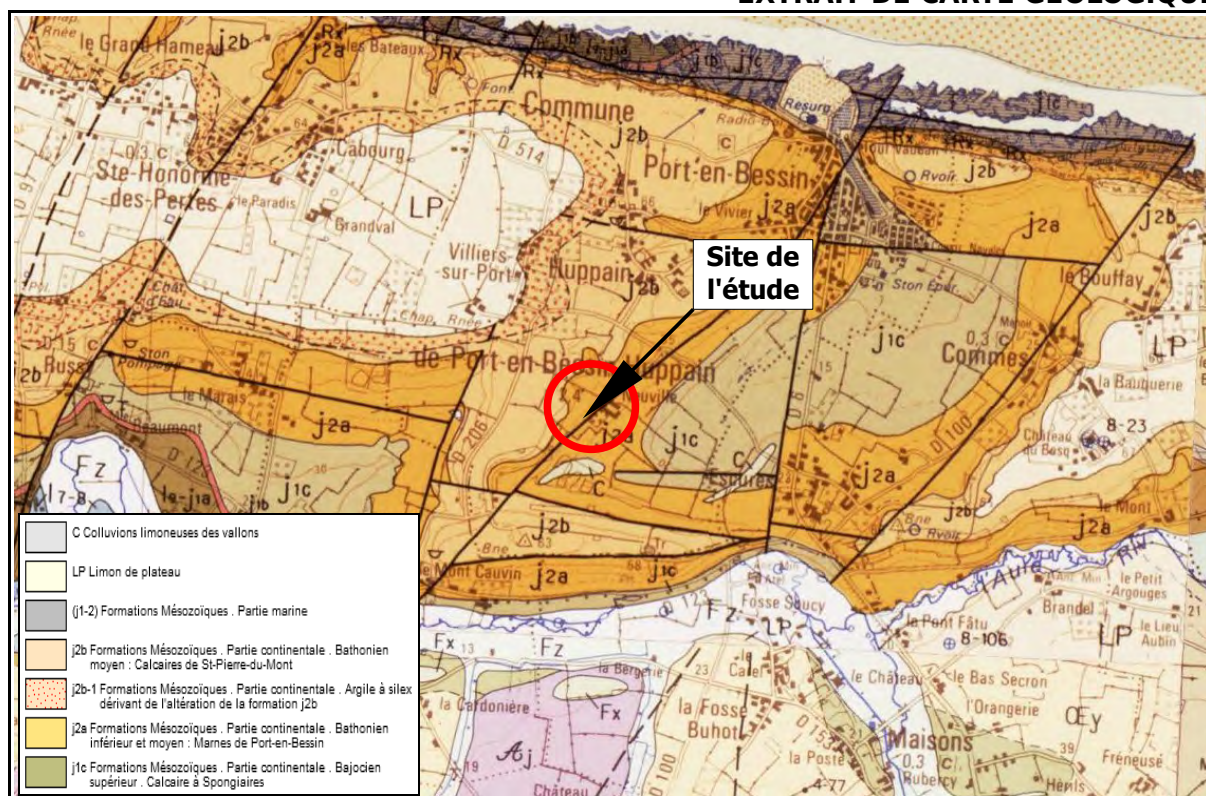
Carte n°1 : Extrait IGN (source : geoportail.gouv.fr)

CARTE DES ZONES HUMIDES



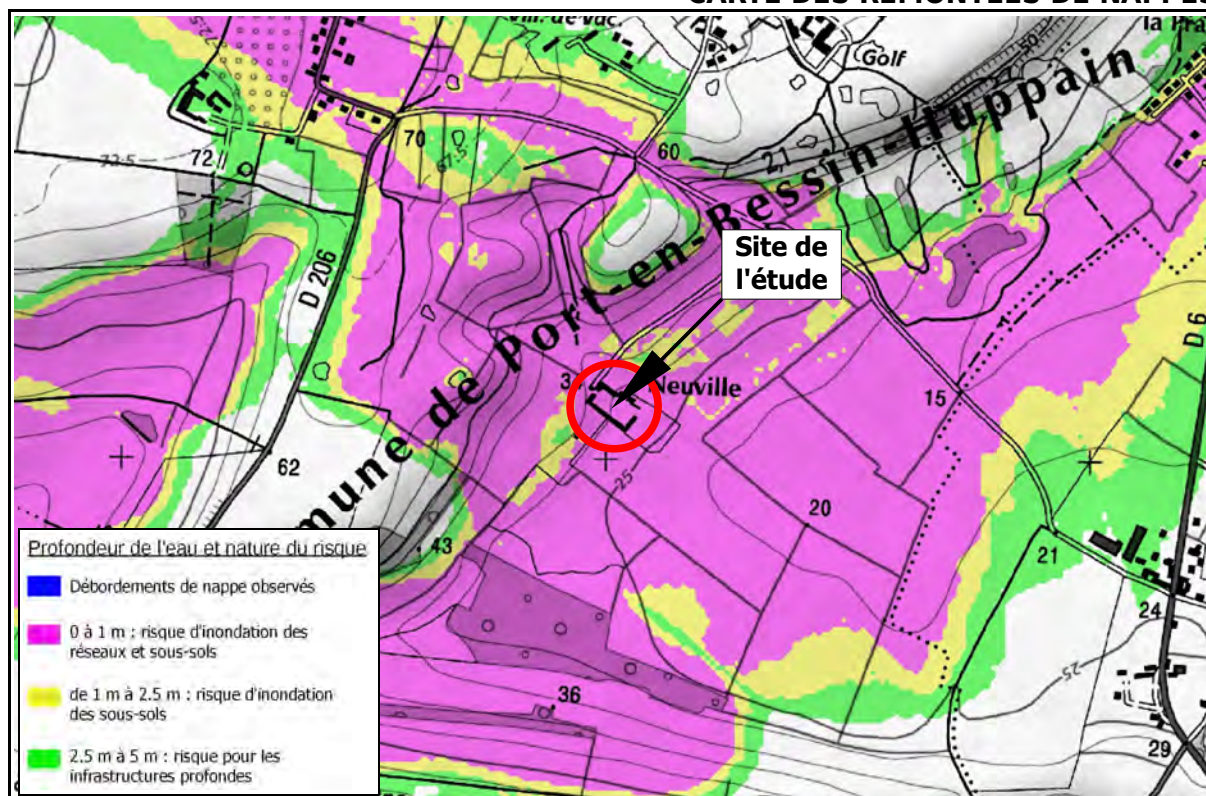
Carte n°2 : Extrait de l'atlas régional des zones humides de la DREAL

EXTRAIT DE CARTE GÉOLOGIQUE



Carte n°3 : Extrait de la carte géologique (source : BRGM)

CARTE DES REMONTÉES DE NAPPES



Carte n°4 : Extrait de la carte des zones de remontées de nappes de la DREAL

4. CONTEXTE

La zone étudiée est située sur la commune de Port en Bessin-Huppain, au lieu-dit « La Ferme de Neuville ». La zone concernée par le projet est ceinte au nord et à l'est par le golf d'Omaha Beach et au sud et à l'ouest par des parcelles agricoles cultivées.

Des fossés drainent les eaux pluviales des fonds supérieurs vers le sud-est en suivant la pente naturelle du terrain. Ils longent la limite nord-est de la parcelle cadastrale C n° 73. Une mare est également présente derrière le corps de ferme.



La partie étudiée de la parcelle présente une pente régulière d'environ 3,5 % vers le sud-est.

D'après l'extrait de l'atlas régional des zones humides de la DREAL, la forte prédisposition aux zones humides se situe au nord-ouest et au sud-est des bâtiments.

Une partie de la zone étudiée pour la présence de zones humides est une parcelle cultivée et labourée lors de notre intervention. Nous n'avons pu y faire de repérage de végétation hygrophile.

Les photos ci-après montrent le paysage autour de la parcelle du projet.



Les eaux de toitures des bâtiments sont rejetées directement sur le terrain sans rétention ou infiltration. On retrouve également une dalle bétonnée accolée à un ancien bâtiment agricole et au mur sur la parcelle C n°11 ce qui provoque des accumulations d'eaux pluviales des gouttières à cet endroit.



5. MÉTHODE DE DÉTERMINATION DE LA PRÉSENCE DE ZONES HUMIDES

Les critères de sol sont identifiés à l'aide de sondages à la tarière pour établir des profils pédologiques. Les sondages sont réalisés jusqu'au refus de tarière (1,20 m maximum) pour caractériser le sol et son fonctionnement. Ils sont décrits sur place et localisés.

La caractérisation des sols de zone humide est essentiellement basée sur la profondeur d'apparition de traces d'hydromorphie et sur l'intensité de ces dernières. L'hydromorphie est liée à la présence temporaire ou permanente d'eau dans le sol.

La typologie des sols suit la codification de l'arrêté du 24 juin 2008, issue de la typologie produite par le GEPPA permettant de caractériser réglementairement les zones humides (classification GEPPA 1981 modifiée).

Pour chaque sondage, les éléments suivants sont décrits :

- profondeur,
- type de sol,
- texture et couleur des horizons,
- profondeur d'apparition des différents types d'hydromorphie.

Chaque sondage fait l'objet d'une photographie d'ensemble.

La répartition des sondages est détaillée dans le plan en annexe du présent rapport.

6. FACIÈS DE ZONE NON HUMIDE

Cette zone correspond aux sondages S1, S5, S6, S8, et S9.

Détermination des sols de la zone :

Pour les 6 sondages, sous une couche de 25 cm de labour ou terre végétale, on atteint un horizon redoxique marqué par des traces « rouilles » (pseudogley) dénotant une zone d'oxydation du fer surplombant la roche-mère altérée entre 50 et 70 cm de profondeur.

	S1, S8 et S9	S5, S6 et S7
0 cm	Horizon labouré	Horizon organique
25 cm	Horizon redoxique	Horizon rédoxique
50 cm	Roche- mère	Roche-mère
120 cm		
Sols de zone non-humide		
Classe IV a		Classe III a, b, c

Photographies :



Sondage S1



Sondage S6

La végétation, quand elle est présente est caractéristique d'une végétation de prairie, il n'y pas de d'espèce hygrophile présente.

7. FACIÈS DE ZONE HUMIDE

Cette zone correspond aux sondages S2, S3, S4, S10 et S11.

Détermination des sols de la parcelle :

Pour chaque sondage, on observe des traits rédoxiques soit à partir de la surface, soit sous l'horizon de labour dans la partie cultivée. Tous les sondages présentent des arrivées d'eaux vers 80 cm environ.

	S10 et S11	S4	S2 et S3
0 cm	Horizon labouré	Horizon rédoxique	Horizon rédoxique
25 cm	Horizon rédoxique	Horizon rédoxique	Horizon rédoxique
50 cm	Horizon rédoxique	Horizon rédoxique	Horizon réductique
80 cm	Horizon réductique avec arrivées d'eau	Roche-mère avec arrivées d'eau	Horizon réductique avec arrivées d'eau
120 cm			
Sols de zone humide			
Classe IV d		Classe V d	Classe VI c

Photographies :



Sondage S10

Sondage S4

Sondage S2

On observe la présence de végétation hygrophile (principalement des joncs et des orchis) dans les fossés ou le long des murs de séparation entre parcelles et aux alentours des sondages S2, S3 et S11.

8. CONCLUSION

La parcelle cadastrale C n°11 est un champ cultivé qui venait d'être semé lors de notre intervention. Les observations sur la pédologie du sol caractéristique d'une zone humide ne peuvent être corroborées avec une végétation hygrophile, sauf en des zones très précises (aplomb de mur, fossé, ancienne plateforme bétonnée).

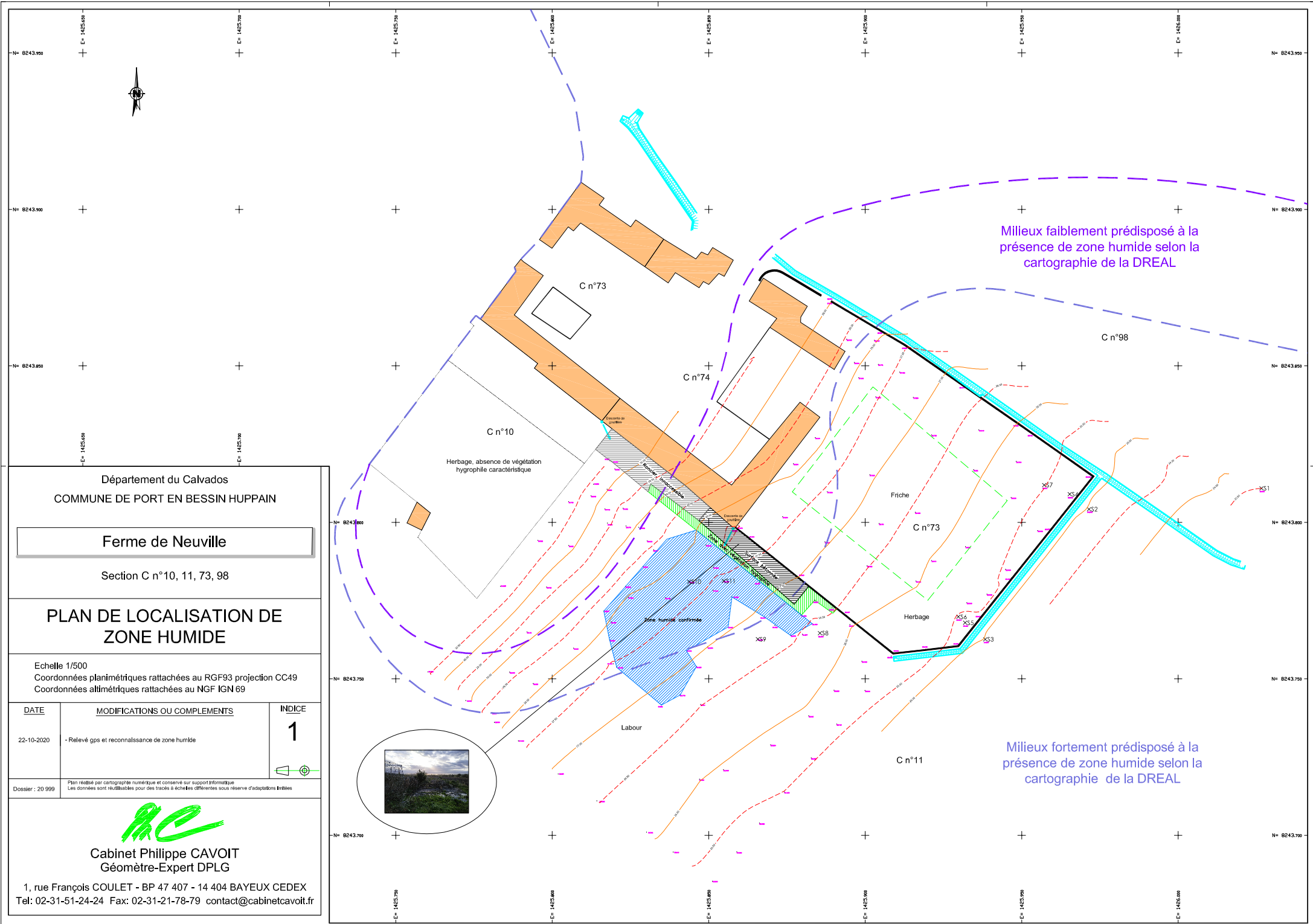
Il est probable que la végétation hygrophile recensée en limite de la dalle bétonnée existante au pied du bâtiment situé au sud, provienne pour l'essentiel de la concentration des eaux des toitures qui ne sont pas évacuées vers les fossés. Cette zone d'environ 6m de large pourrait être asséchée par la captation des eaux de toiture lors des travaux d'aménagement du site.

Une partie des sondages montre des zones où la profondeur du sol est moins importante et qui ne peuvent être considérées comme représentatifs de zone humide.

La zone humide a été délimitée sur le fond de plan topographique et le plan de localisation est annexé au présent rapport d'étude.

Fait à Bayeux, le jeudi 26 novembre 2020

Cabinet Philippe CAVOIT



Département du Calvados
COMMUNE DE PORT EN BESSIN HUPPAIN

Ferme de Neuville

Section C n°10, 11, 73, 98

PLAN DE LOCALISATION DE
ZONE HUMIDE

Echelle 1/500
Coordonnées planimétriques rattachées au RGF93 projection CC49
Coordonnées altimétriques rattachées au NGF IGN 69

DATE	MODIFICATIONS OU COMPLEMENTS	INDICE
22-10-2020	- Relevé gps et reconnaissance de zone humide	1
Dossier : 20 999	Plan réalisé par cartographie numérique et conservé sur support informatique. Les données sont réutilisables pour des tracés à échelles différentes sous réserve d'adaptations linéaires	



Cabinet Philippe CAVOIT
Géomètre-Expert DPLG

1, rue François COULET - BP 47 407 - 14 404 BAYEUX CEDEX
Tel: 02-31-51-24-24 Fax: 02-31-21-78-79 contact@cabinetcavoit.fr



Etude de programmation urbaine multisites
Communauté de Communes de Bayeux et Saint-Vigor-le-Grand (14)
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE / COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BAYEUX INTERCOM
PHASE 1 – ANALYSE ATOUTS CONTRAINTES
COMITÉ DE PILOTAGE DU 24 avril 2019
Édition 23/04/19

Interland mandataire /// TRIBU /// MODAAL /// OTCI

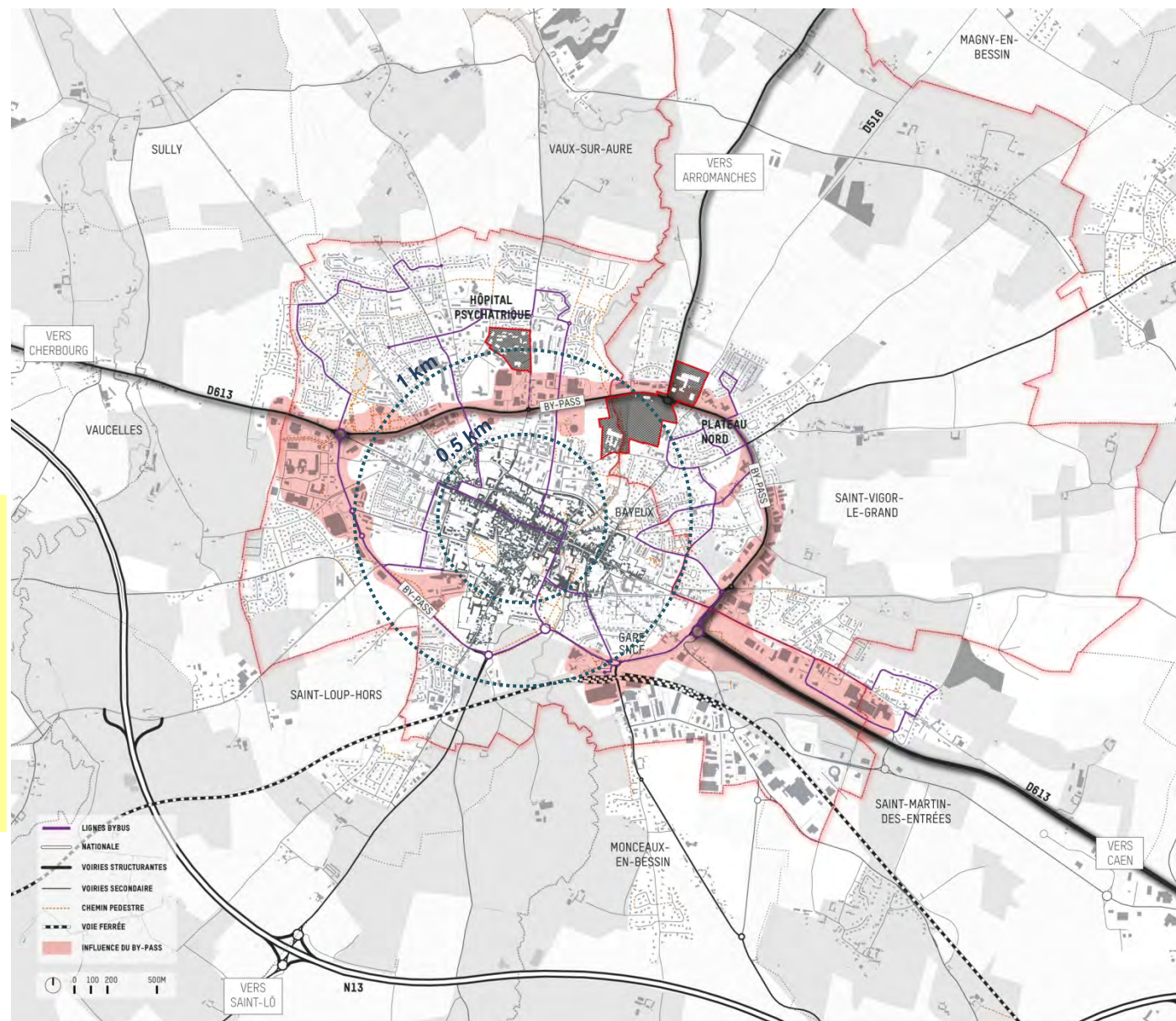


DIAGNOSTIC URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

INFRASTRUCTURES

- Pôle principal du Bessin
- très bonne desserte routière et fer Paris-Cherbourg.
- Bus : 2 lignes (n°1 et 3).
- Deux sites d'étude à 1 km du centre ville.
- Eloignés de la gare SNCF, mais accessible par le by-pass et le bus.
- Rue centrale et animée qui structure le centre ancien.
- Le by-pass = armature urbaine avec effet vitrine pour des activités, des enseignes commerciales, des services.

- Devenir du by-pass aujourd'hui ?
- Meilleure Intégration paysagère
- Découverte des deux villes / tourisme
- Qualifier les déplacements internes.
- Consolider son rôle d'effet vitrine
- Conditionnera le projet du Plateau Nord



DIAGNOSTIC URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

MORPHOLOGIE URBAINE

Centre historique

- Petites typologies
- Densité très structurée / rue principale : habitat commerces, petits équipements.

Première couronne centre historique et le by-pass :

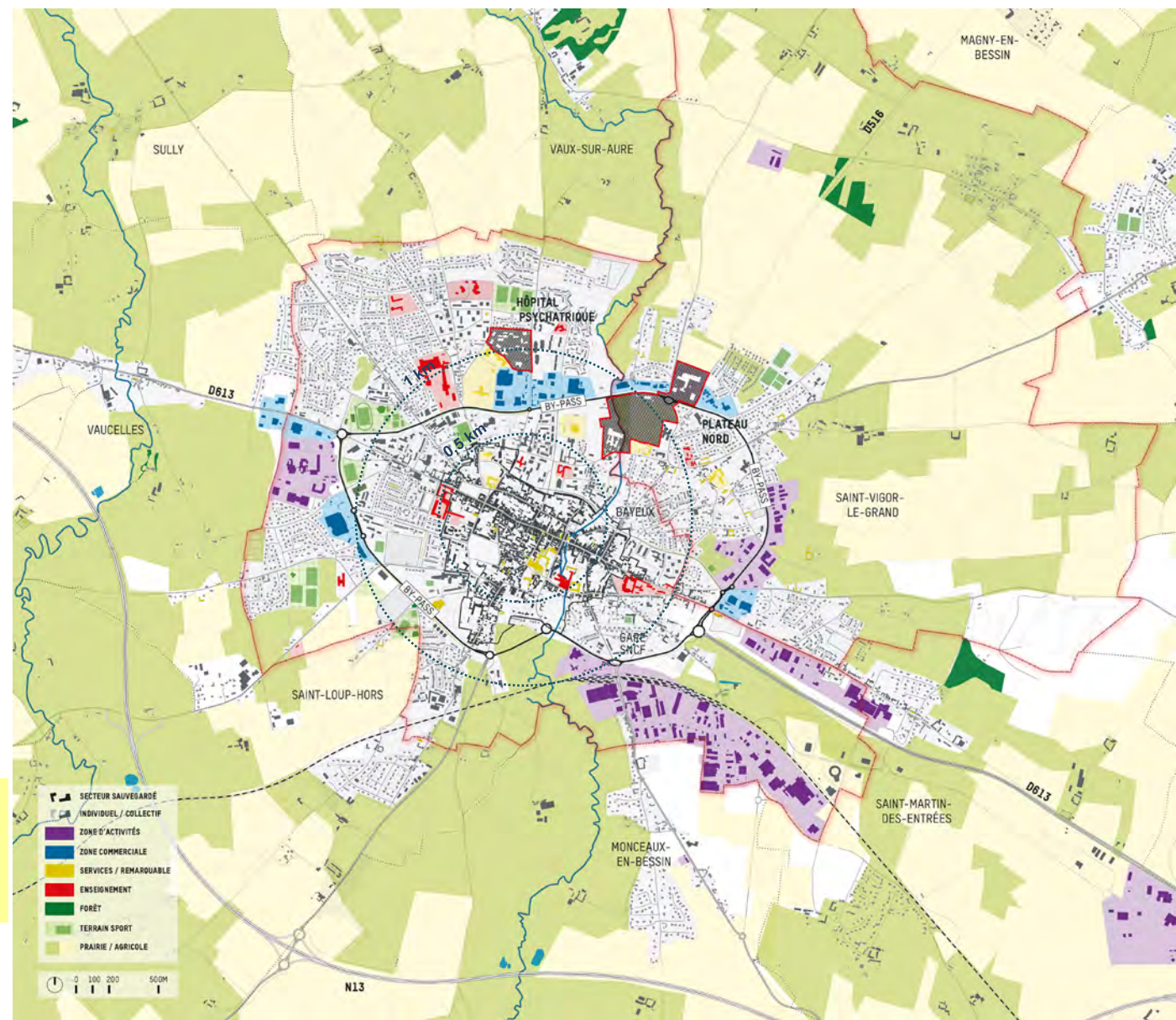
- Constructions plus importantes
- Densité plus lâche : Habitat collectif d'après guerre, grands équipements.
- Quelques lotissements d'habitat individuel.

Seconde couronne au-delà du by-pass :

- Grandes typologies : enseignes commerciales, activités, équipements, logements collectifs),
- Fort développement de lotissements d'habitat depuis les années 1980.

Une hauteur moyenne (R+4 maximum)

➤ **Quelle typologie privilégier dans ces contextes contrastés et en adéquation avec les besoins programmatiques ?**



PAYSAGE

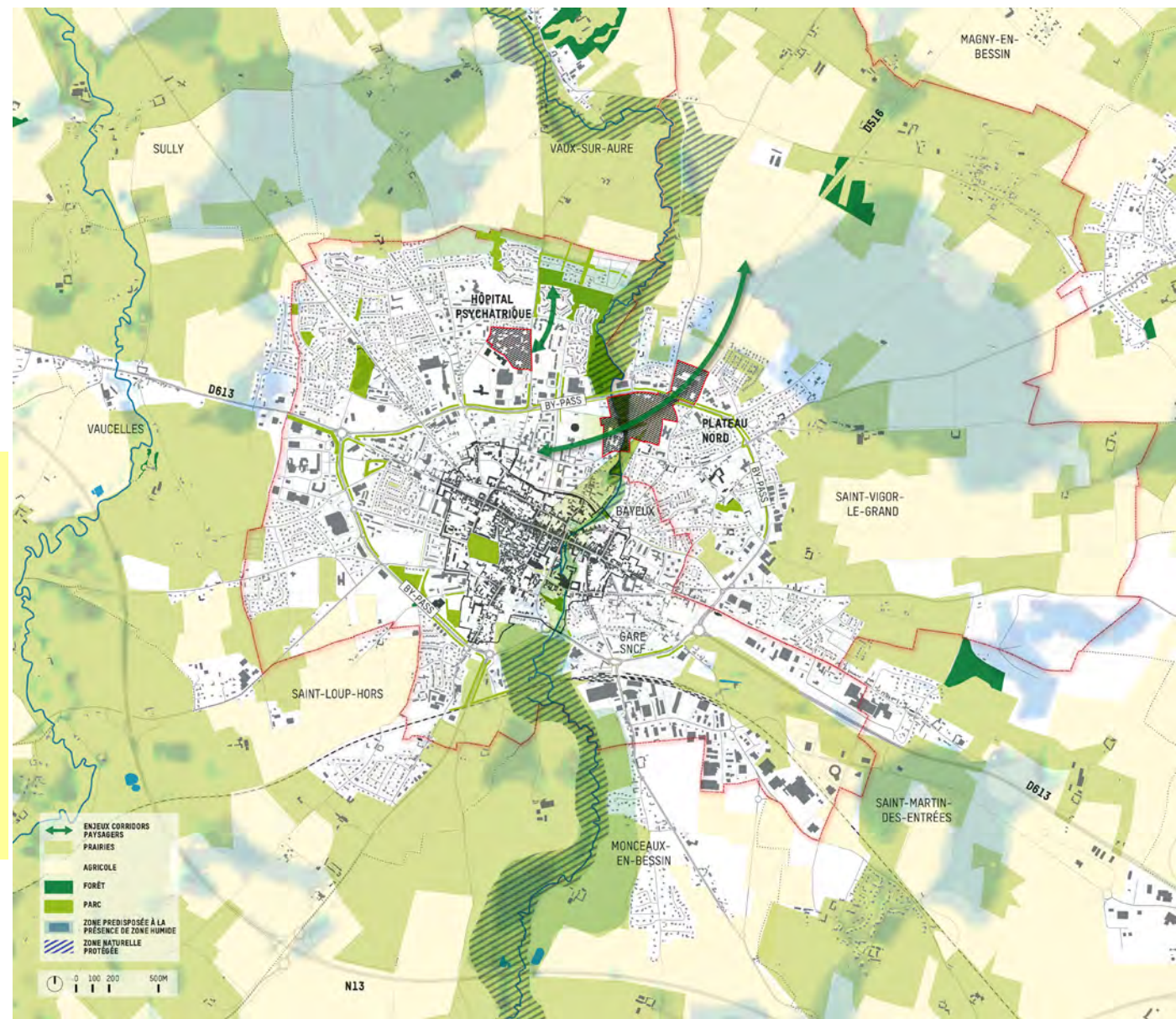
- **Aure** : trame paysagère Nord/Sud + corridor de biodiversité + Larges espaces publics avec peu de mobilier urbain, usages limités.

- **By-pass** : Groupe d'arbres d'alignement : linéaire paysager fragmenté.

- **Continuité agricole** aux portes du centre historique (champ du Plateau Nord)

- **Anciennes haies bocagères** agricoles maintenues

- Conforter les continuités écologiques existantes en créant de nouvelles ce qui interroge la densité du futur éco-quartier.
- Développer des liaisons paysagères Est / Ouest.
- Préserver et développer les haies bocagères : limites et/ou paysage des cheminements.



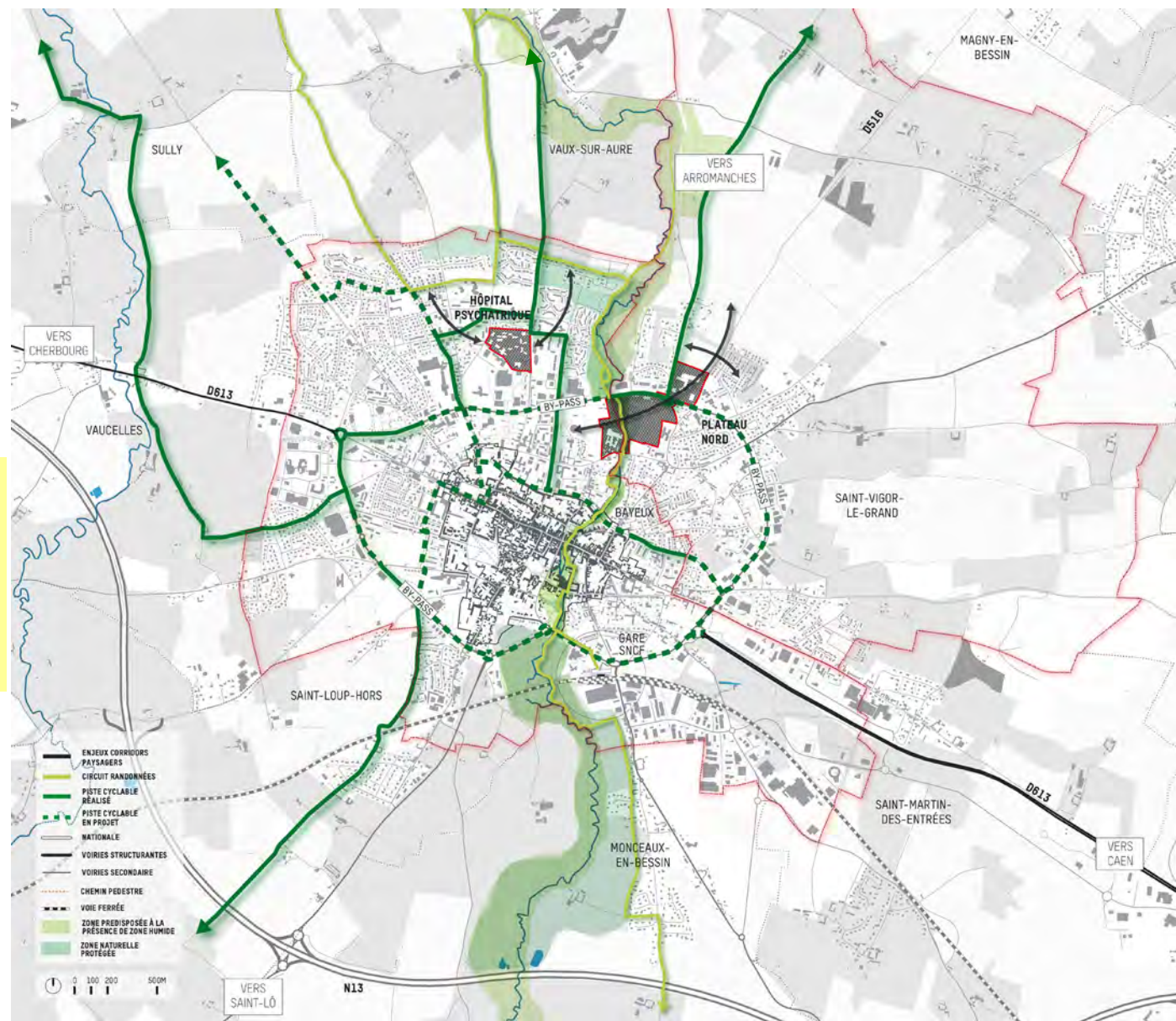
DIAGNOSTIC URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

MOBILITÉ DOUCE

- Réseau d'itinéraire sur le territoire qui viennent se greffer au by-pass, à la gare SNCF, au centre ville touristique.
- Aujourd'hui : projets pour annuler les ruptures de tracés et conforter l'accès à la gare SNCF.
- Site du Plateau Nord traversé (Aure et By-pass)
- Site de l'hôpital non traversé mais proche d'itinéraires : potentiel d'attractivité avec des déplacements apaisés.

➤ Deux sites inscrivent dans un schéma de déplacements doux urbains et touristiques.

➤ Conforter des parcours continus



DIAGNOSTIC URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

TRAME CLIMATIQUE

Climat doux lié à l'influence océanique

- Amplitudes thermiques plutôt faibles.
- Hivers sont peu rigoureux
- Etés ne présentent pas de températures extrêmes.

Vents d'Ouest et de Sud-Ouest fréquents, en particulier l'hiver.

Pluies de faibles intensité mais fréquentes : humidité importante accentuée par les remontées de nappe et les débordements de l'Aure.

➤ **Pas d'enjeux climatiques majeurs mais enjeux de confort d'hiver (humidité et protection des vents).**



LE SITE DU PLATEAU NORD

SITUATION URBAINE ET ENJEUX

- A l'intersection by-pass / route d'Arromanches qui mène aux sites touristiques des plages de la Manche.
- En interface de deux communes.
- Traversé par l'Aure, promenade 4 km + parc.
- Situation urbaine mixte.
- Programmes d'échelle communautaires : piscine, maison de retraite, camping municipal, services techniques départementaux et communaux.

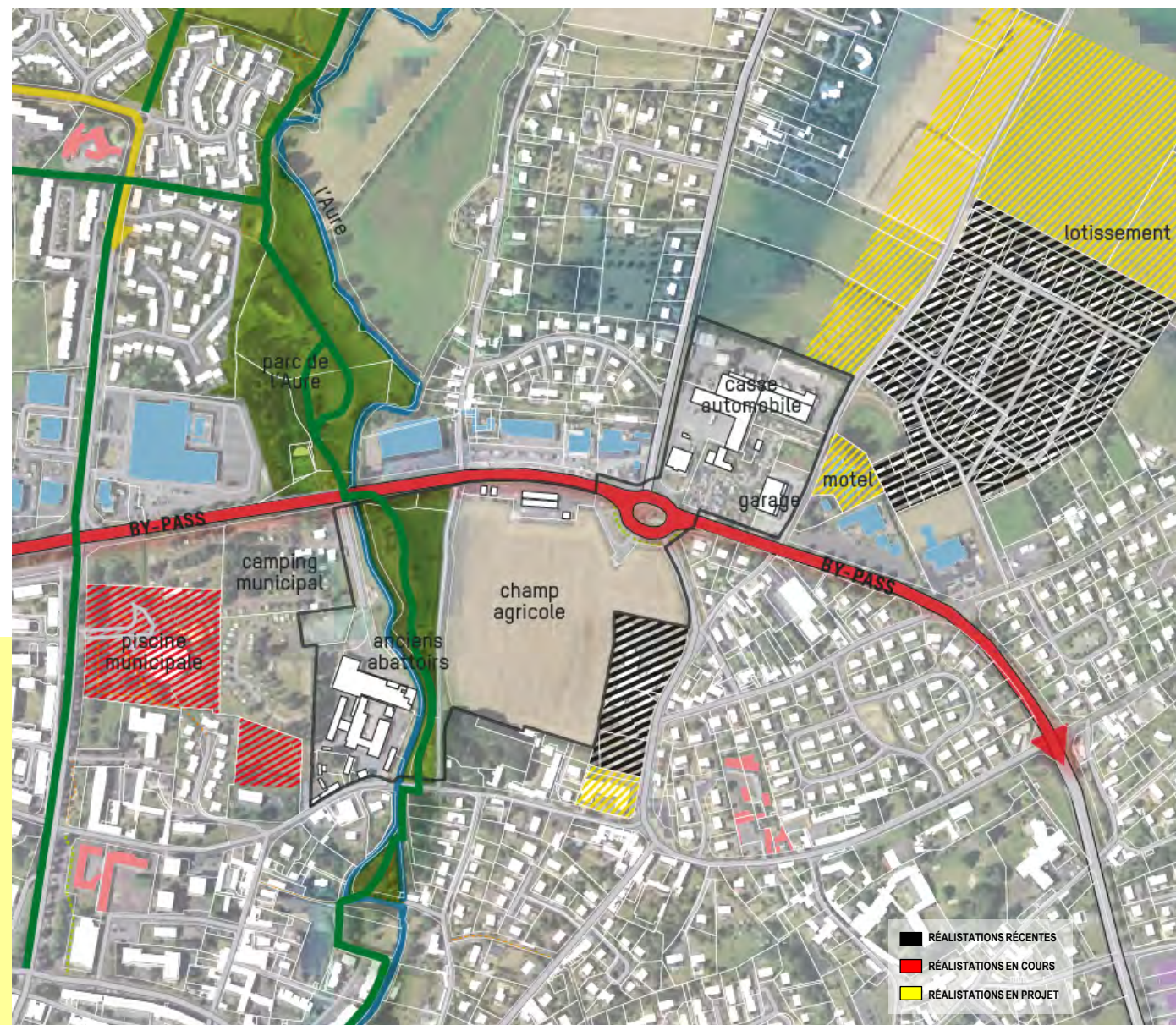
Un périmètre d'étude de près de 14ha :

Au nord du boulevard : activités commerciales (non alimentaires). Projet de lotissement rue de Magny + parc / gestion des eaux de pluie.

Au sud du boulevard : champ de blé + entropôt DDTM.

Anciens abattoirs : caractère patrimonial. Abrite du stockage de matériel / commune de Bayeux + logements + activités temporaires sociales et solidaires.

- **Entrée urbaine et touristique tous modes.**
- **Diversités urbaines, paysagères, environnementales.**
- **Un projet d'éco-quartier objet de l'étude**
- **Mutation foncière : enjeux de coûts d'éviction, mode opératoire, relocalisation des entreprises ou des services.**
- **Corrélation du projet avec programmes structurant du secteur, les itinéraires touristiques**





CAHIER DES CHARGES AMENAGEMENT SIGNALETIQUE ET TRAITEMENT DES CLÔTURES

JUILLET 2020



PRÉCONISATIONS AMÉNAGEMENT

ADRESSAGE/SIGNALÉTIQUE

ESPACES
PUBLICS



Paysage Rue de la Résistance :

Maintenir et encourager l'alignement d'arbres de haute tige existant sur l'ensemble du linéaire Nord de la rue de la Résistance

- ● ● ● Arbres d'alignement structurants 2de grandeur 15 m à 20m adulte



Tilleul tomentosa
'Brabant'



Acer freemanii

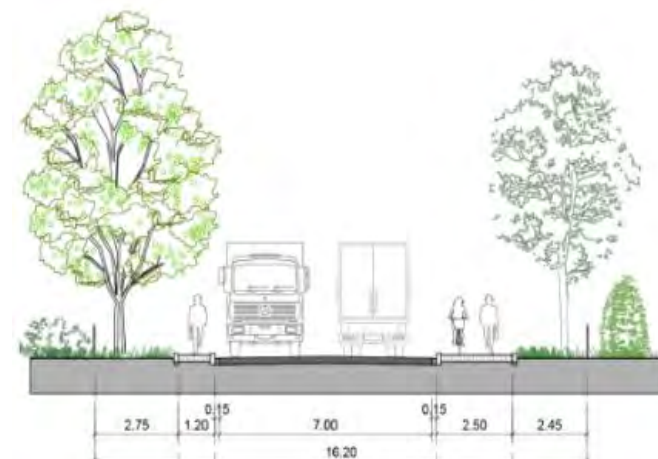


Alisier torminal
Sorbus torminalis



Alisier blanc
Sorbus aria

Paysage Rue de la Résistance - Rive Nord :



Enjeux :

Développer un aménagement paysager qualifiant l'ensemble de la zone d'activités.
Encourager un aménagement paysager constant sur l'ensemble du linéaire de la rue de la Résistance.

ESPACES
PUBLICS

15

PRÉCONISATIONS AMÉNAGEMENT

ADRESSAGE/SIGNALÉTIQUE

ESPACES
PUBLICS



Préconisations générales sur les espaces publics de la zone d'activités :

Ponctuation strates basses – couvre-sols et graminées par plantation d'arbres de haute à moyenne tige (10 à 15m).

Veiller à une implantation espacé des arbres de haute tige ne gênant pas la visibilité des accès aux parcelles.

Accompagner les clôtures par un aménagement paysager qualitatif nécessitant un entretien limité : pas de tonte.

Eviter les bandes enherbées, coûteuse en entretien et ne peu valorisante visuellement.





ESPACES PRIVÉS

PRÉCONISATIONS AMÉNAGEMENT

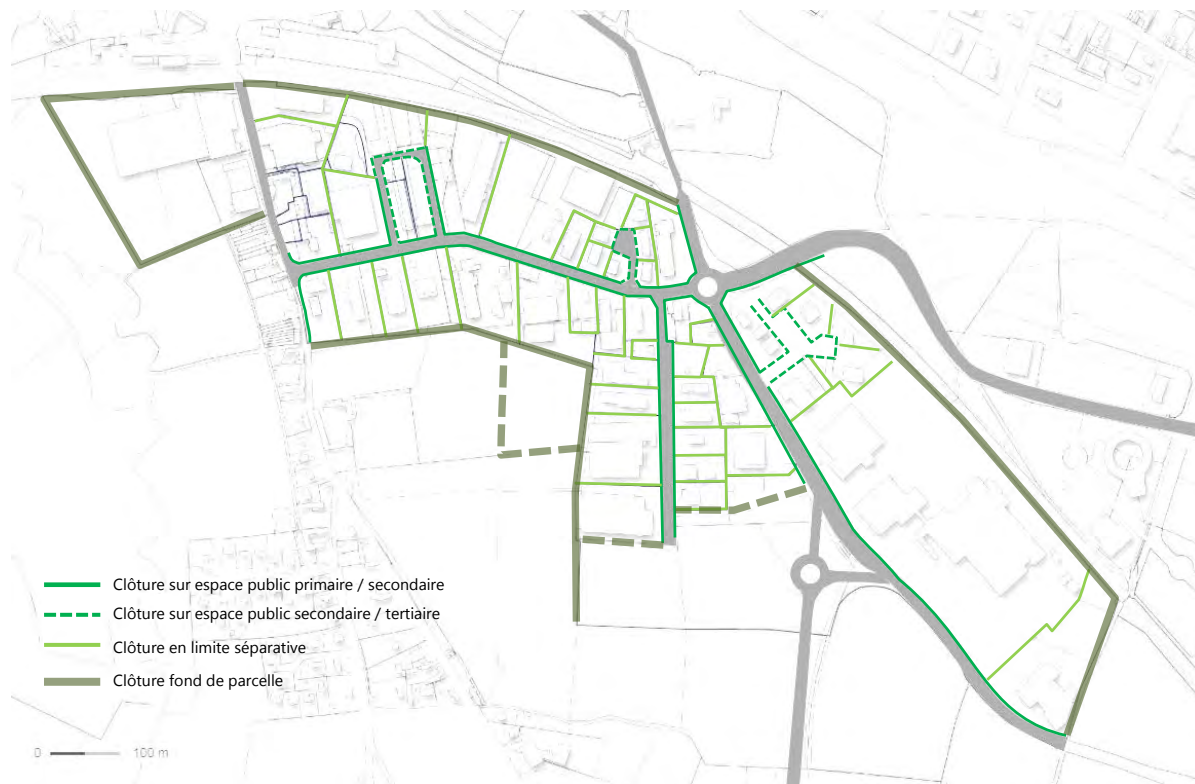
ADRESSAGE/SIGNALÉTIQUE

ESPACES
PRIVÉS

GESTION DES CLÔTURES

Les clôtures contribuent à l'image générale et à l'identité de la zone d'activité.
Les préconisations proposées ci-après intègrent les différentes typologies de clôtures en fonction de leurs positionnement :

- Clôture sur l'espace public,
- Clôture en limite séparative,
- Et clôture en fond de parcelles – interfaces avec les voies ferrées ou les espaces bocagers au Sud.



Clôtures sur espace public :

Les clôtures auront une hauteur maximale de **1,50m**.

Afin d'harmoniser les clôtures au sein du parc d'activités, deux typologies de clôtures sur l'espace public pourront être utilisées :

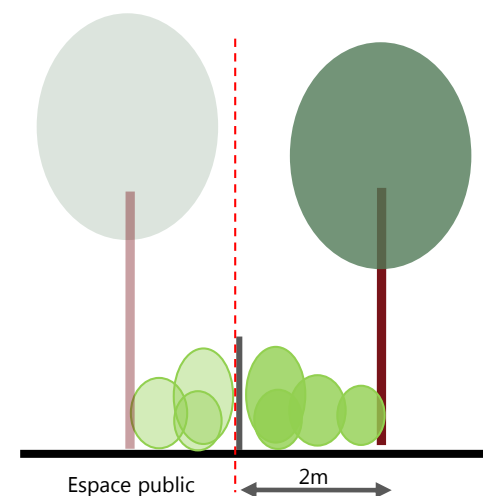
- Grillage rigide sur potelets, de teinte sombre. Ici les teintes de vert foncé et de gris seront à privilégier. Elles devront être harmonisées entre les différentes parcelles.
- Clôture type haras de couleurs blanche.

Ces clôtures masqueront depuis les voies, les aires de stationnement de véhicules utilitaires et les aires de services.

Elles seront doublées d'un alignement d'arbres de haute tige ainsi que d'une strate basse constituée de plantes couvre-sol et graminées.

L'aménagement préconisé ici se veut rappeler le traitement paysager envisagé sur l'espace public garantissant ainsi une homogénéité du traitement.

Les clôtures seront exemptes de toute publicité ou raison sociale, à l'exception des dispositifs d'adressage envisagé dans le présent cahier des charges.



La clôture s'implantera de préférence au droit de la limite de l'espace public.

Elles seront implantées côté extérieure à la parcelle privée.

Les arbres de haute tige seront plantés à une distance d'environ 2m de la clôture.

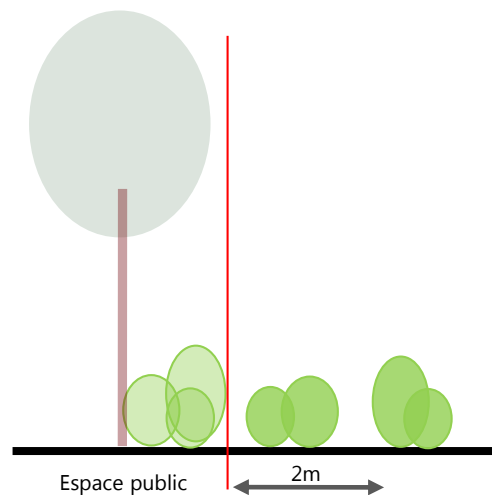
PRÉCONISATIONS AMÉNAGEMENT ADRESSAGE/SIGNALÉTIQUE

ESPACES
PRIVÉS

Clôtures sur espace public :

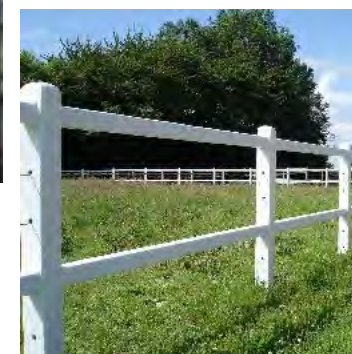


Cas particuliers sur voirie secondaire / tertiaire.



Dans le cas où l'espace public donne sur des espaces publics secondaires ou tertiaires (actuelles voiries en impasses), l'implantation de clôtures n'est pas obligatoire.

Dans ce cas, il est préconisé la délimitation de l'espace public et privé par la mise en place d'une bande de graminées soit au droit de l'espace public.



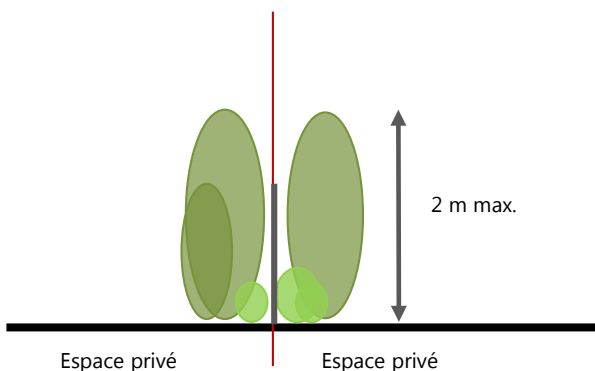
PRÉCONISATIONS AMÉNAGEMENT ADRESSAGE/SIGNALÉTIQUE

Clôtures en limite séparative :

Les clôtures seront composées d'un grillage rigide sur potelets, de teinte sombre, de **1,50 mètres maximum**.

Elles seront doublées de haies vives ou taillées, composés pour moitié d'arbustes persistants.

Les végétaux auront une taille maximum de 1,80 mètres à 2,00 mètres.



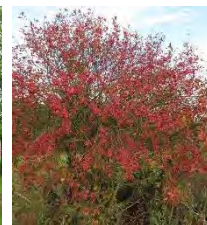
ESPACES PRIVÉS



Viorne lantane
Viburnum lantana



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea



Fusain d'Europe
Euonymus europaeus



Troène
Ligustrum vulgare



Camérisier à balais
Lonicera xylosteum

Les haies devront associer trois essences végétales au minimum, choisies parmi la liste proposée ci-dessous :

Arbustes persistants :

- Berberis de Darwin,
- Chèvrefeuille arbustif,
- Fusain du Japon,
- Genêt à balai,
- Houx vert,
- Laurier tin,
- Millepertuis arbustif,
- Myrte commun,
- Troène commun.

Arbuste caduques ou semi-persistants :

- Abelia de chine,
- Arbre aux faisans,
- Arbre à perruque,
- Charme commun,
- Cornouiller à bois rouge,
- Epine-vinette
- Fusain d'Europe,
- Noisetier commun,
- Seringat blanc,
- Viorne obier,

Le label « **Végétal local** » pourra être privilégié pour la sélection des plants.

PRÉCONISATIONS AMÉNAGEMENT ADRESSAGE/SIGNALÉTIQUE

ESPACES
PRIVÉS

Clôtures en fond de parcelle :

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,50m.
Elles seront faites de grillages rigides sur potelets, de teinte sombre.
Afin de préserver les continuités avec les espaces naturels paysagers, elles seront doublées d'une haie bocagère dense composée d'arbres en cépées.

Les végétaux auront une taille minimum de 1,80 mètres à la plantation.
Les haies bocagères créées devront avoir une épaisseur supérieur à 2m.



Sureaux,
Sambucus nigra



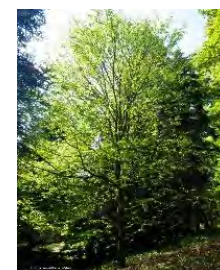
Merisier
(Prunus avium)



Aubépine
Crataegus laevigata



Cornouiller mâle
Cornus mas



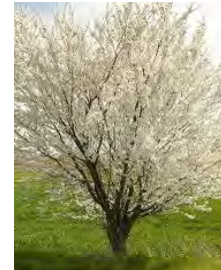
Alisier torminal
Sorbus torminalis



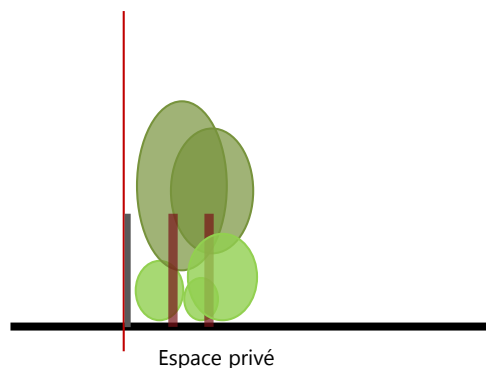
Houx commun
Ilex Europea



Noisetiers
Corylus avellana



Prunelliers
Prunus spinosa



ADAPTATION PLU

Les clôtures seront systématiquement associées à une haie plantée, à l'exception des clôtures normandes si existantes ou recrées.

En cas d'association d'une clôture et d'une haie, les clôtures seront préférentiellement implantées sur la limite séparative afin d'encourager un entretien facile et accessible des haies plantées sur l'espace privé.

Hauteur maximale – de 2m à **1,50m**

Différenciation du traitement selon les trois typologies amenant une typologie supplémentaire : limite séparative.