

3. Les O.A.P. de secteurs

3.1. PRÉSENTATION ET LISTE DES SECTEURS

Les terrains pour lesquels **des O.A.P. de secteurs** ont été définies peuvent se situer dans des zones urbanisées (du fait de leur taille) ou dans des zones d'urbanisation future.

Ce sont des sites destinés à la réalisation de quartiers d'habitat ou de parcs d'activités.

Lecture et prises en compte des O.A.P. de secteurs

Ces O.A.P. précisent, en tant que besoin, par secteur :

- Les modalités d'aménagement d'un secteur : aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur.
Le principe retenu permet d'assurer une juste répartition des coûts de viabilisation et/ ou une occupation maîtrisée de l'espace ;
- Le rythme d'urbanisation :
Il permet un rythme de croissance maîtrisée pour une bonne gestion de l'équilibre générationnel et des équipements collectifs, mais aussi de l'urbanisation dans le territoire, en application des orientations du SCOR du Bessin ;
- La densité d'urbanisation minimale brute
Elle rappelle l'orientation thématique qui précise les conditions d'application du SCOT. Elle se calcule sur l'unité foncière (décompte fait de la partie classée en zone d'urbanisation future aménageable mais non constructible / 1AUv, le cas échéant).
- Les aménagements et infrastructures à réaliser ; ils doivent l'être en respectant les objectifs de desserte (accès et jonctions) et de proportionnalité de l'aménagement aux besoins (que mentionnent le règlement, les coupes de principe et le texte de l'OAP).

Les orientations sont illustrées sur le schéma (voir la légende) et / ou précisées dans le texte. Elles renvoient aux coupes de principes, sur les lisières ou les voies. Celles-ci précisent :

POUR LES LISIERES :

- les objectifs paysagers et écologiques ;

POUR LES PROFILS DE VOIES :

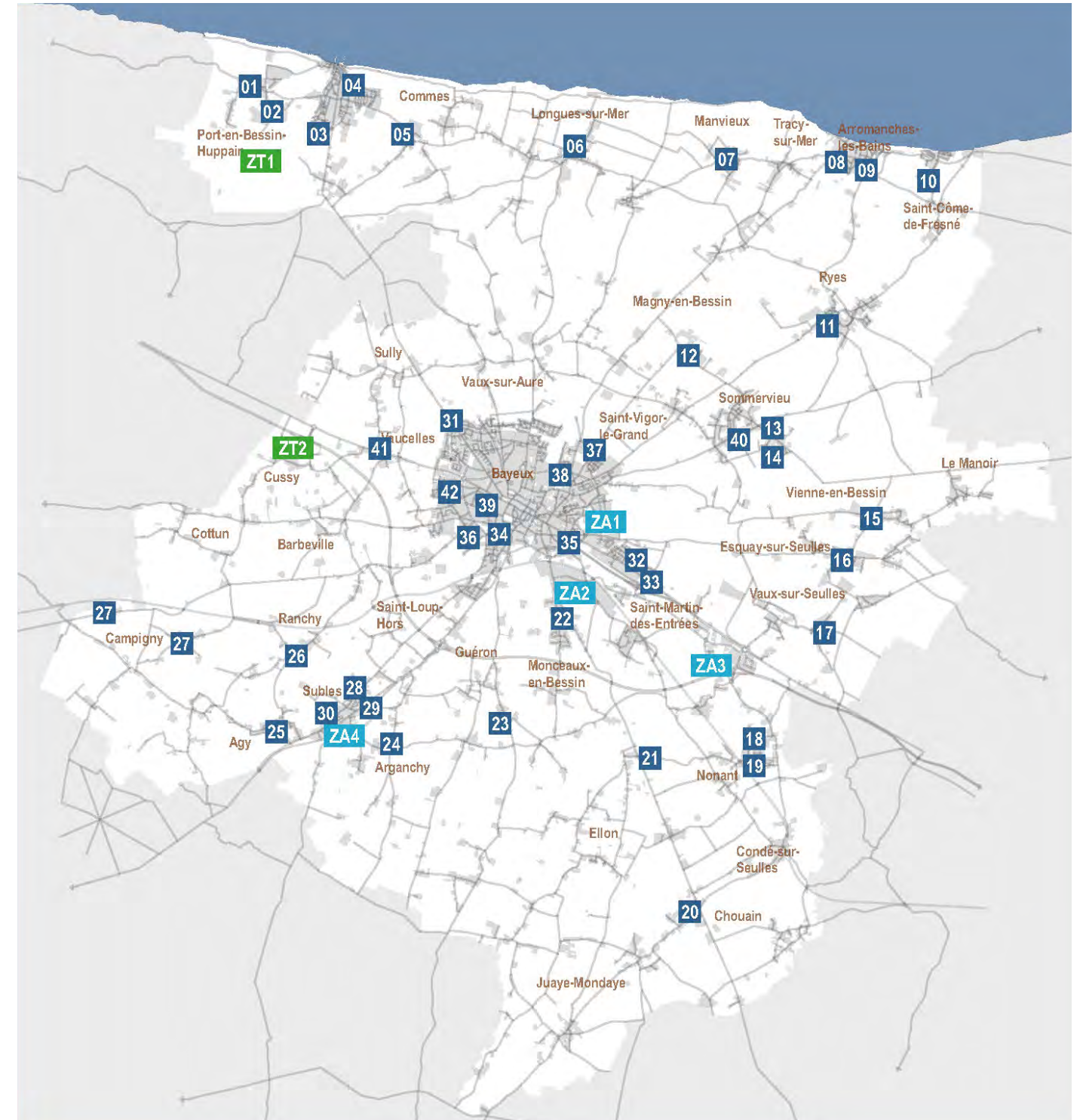
- la taille attendue de l'infrastructure à réaliser en fonction de son rôle dans le réseau viaire projeté (pour compléter le réseau principal, secondaire ou tertiaire, en fonction du contexte) ; Ce qui :
 - peut supposer l'aménagement d'une voie existante pour tenir compte de l'urbanisation à venir, dans l'emprise du projet,
 - ne préjuge pas des conditions de circulation (qui peuvent varier au fil du temps) : double sens / voie en sens unique avec stationnement ou piste cyclables / etc.

En conséquences, la coupe mentionne des modalités d'aménagement qui seront adaptées en fonction du contexte (symétriquement ou non, sur tout ou partie du tracé, ...) dès lors que les objectifs sont traduits, qu'ils concernent la qualité paysagère (plantations, composition urbaine,...), la prise en compte des besoins de stationnement, de recul des constructions, de réalisation des voies cyclables ou passages pour les piétons, etc.

ATTENTION : tout projet d'urbanisation en bordure d'une voie doit faire l'objet d'une consultation du gestionnaire de celle-ci et d'un accord express pour une création d'accès ou l'aménagement de ses abords.

LOCALISATION DES SECTEURS

Ils sont localisés sur le règlement graphique et le schéma ci-après et numérotés.



Liste des OAP pour des quartiers d'habitat

OAP 01 :	PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN – Maison de retraite - Huppain
OAP 02 :	PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN – Secteur 1 Mairie d'Huppain Secteur 2 Église d'Huppain Secteur 3 Golf d'Huppain
OAP 03 :	PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN – Les lisières du golf
OAP 04 :	PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN – Le coteau est
OAP 05 :	COMMES – Parc du manoir
OAP 06 :	LONGUES-SUR-MER – Extension du bourg
OAP 07 :	MANVIEUX – La Magnanerie
OAP 08 :	ARROMANCHES-LES-BAINS – Franges ouest des quartiers du coteau
OAP 09 :	ARROMANCHES-LES-BAINS – Entrée de ville sud-est
OAP 10 :	SAINT-CÔME-DE-FRESNÉ – Extension du village
OAP 11 :	RYES – Lisière du parc du château
OAP 12 :	MAGNY-EN-BESSIN – Extension du village
OAP 13 :	SOMMERVIEU – Les Murlus
OAP 14 :	SOMMERVIEU – Les Pérelles
OAP 15 :	VIENNE-EN-BESSIN – Extensions des quartiers pavillonnaires
OAP 16 :	ESQUAY-SUR-SEULLES – Extension du bourg
OAP 17 :	VAUX-SUR-SEULLES – Extension du bourg
OAP 18 :	NONANT – Secteur 1 : Le Londain
OAP 19 :	NONANT – Secteur 2 : Les Ruisseaux / Les Treilloux Secteur 3 : Densification en bordure du CR30
OAP 20 :	CHOUAIN Le Douet de Chouain
OAP 21 :	ELLON – Hameau de Cachy
OAP 22 :	MONCEAUX-EN-BESSIN – Au Sud de Cremel
OAP 23 :	GUERON – Hameau
OAP 24 :	ARGANCHY – Hameau la Mauvielle
OAP 25 :	AGY – Secteur 1 : Nord du bourg Secteur 2 : "Derrière la mairie" Secteur 3 : Aprigny
OAP 26 :	RANCHY – Extension du village

OAP 27 :	CAMPIGNY – Secteur 1 : Extension du hameau de Fontenay Secteur 2 : Densification du hameau des Ormes
OAP 28 :	SUBLES – Brunville
OAP 29 :	SUBLES – Haut de Subles
OAP 30 :	SUBLES – Les Longs Sillons
OAP 31 :	BAYEUX-VAUCELLES – Lisières nord-ouest de l'agglomération de Bayeux
OAP 32 :	SAINT-MARTIN-DES-ENTRÉES – Rue Honoré de Balzac
OAP 33 :	SAINT-MARTIN-DES-ENTRÉES – Rue de Recouvry
OAP 34 :	BAYEUX – Rue des Cordeliers
OAP 35 :	BAYEUX – Rue de Bellefontaine
OAP 36 :	BAYEUX – Secteur médiathèque
OAP 37 :	SAINT-VIGOR-LE-GRAND – Rue de Magny
OAP 38 :	SAINT VIGOR LE GRAND – Plateau de l'Aure
OAP 39 :	BAYEUX – Site à restructurer Rue Saint Patrice
OAP 40 :	SOMMERVIEU – L'ancien séminaire
OAP 41 :	VAUCELLES – Centre village
OAP 42 :	BAYEUX - Réurbanisation du site LCL

Liste des OAP pour des parcs d'activités

OAP ZA 01 :	Extension du parc d'activités de l'Abbaye – SAINT-VIGOR-LE-GRAND
OAP ZA 02 :	Extension du parc d'activités de la Résistance – BAYEUX
OAP ZA 03 :	Extension du parc d'activités des Longchamps – SAINT-MARTIN-DES-ENTRÉES
OAP ZA 04 :	Entrée du bourg – SUBLES

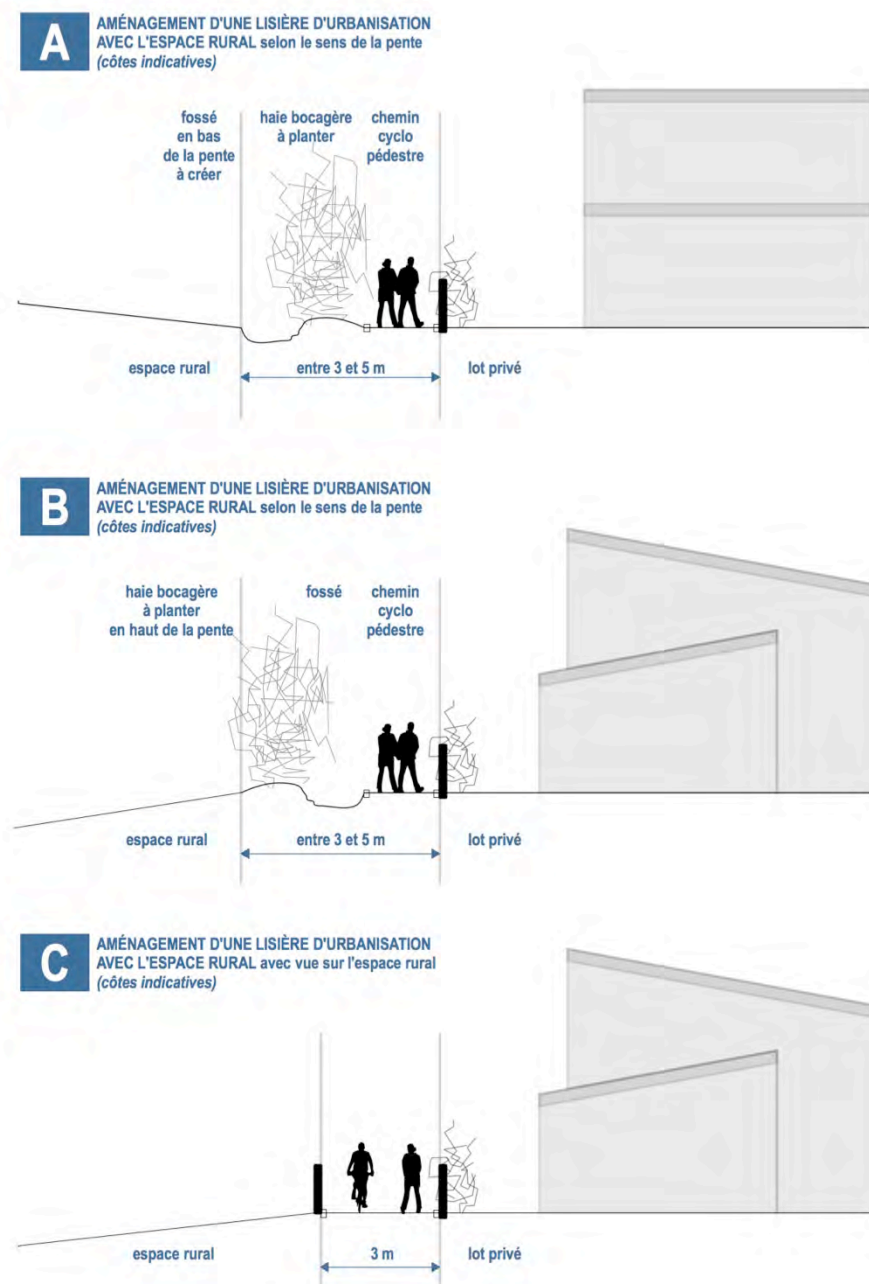
Liste des OAP pour des secteurs touristiques

OAP ZT 01 :	PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN – Réaffectation de la Ferme de Neuville
OAP ZT 02 :	CUSSY – La Ferme de Rabodange / Bayeux Aventure

3.2. COUPES DE PRINCIPE

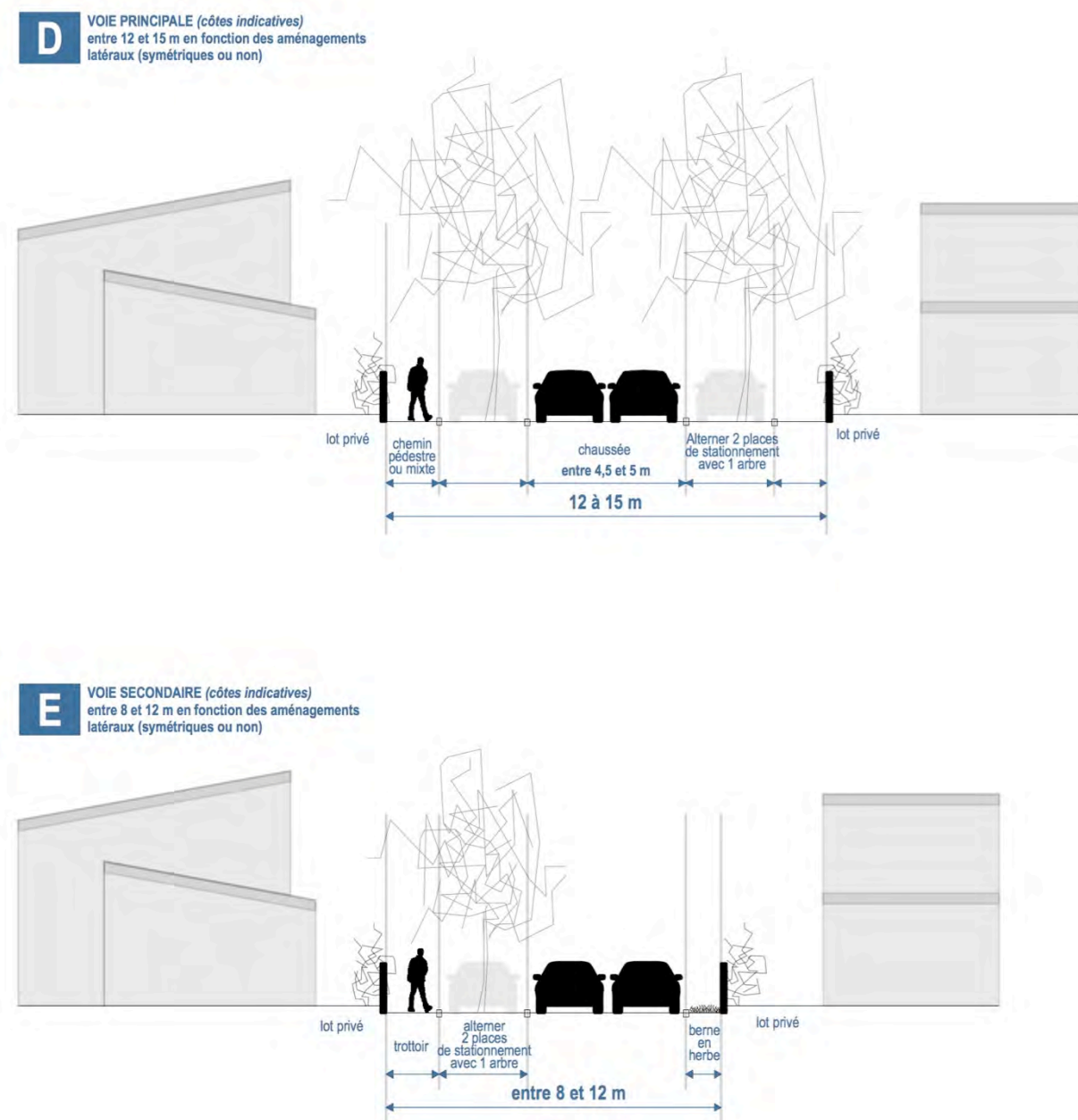
COUPES DE PRINCIPE :

Aménagement des lisières d'urbanisation



COUPES DE PRINCIPE :

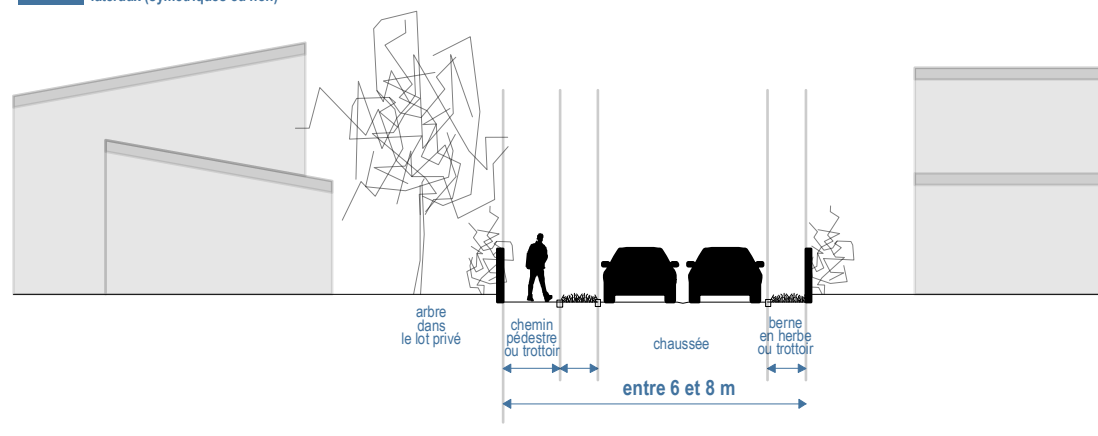
Profil des rues à aménager au sein des quartiers et villages ^{1/2}



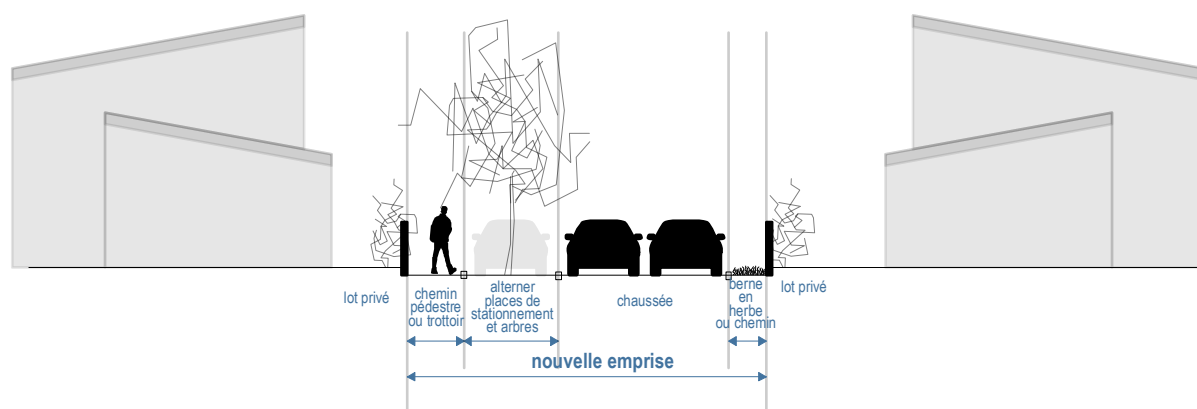
COUPES DE PRINCIPE :

Profil des rues à aménager au sein des quartiers et villages ½

F VOIE TERTIAIRE (côtes indicatives)
entre 6 et 8 m en fonction des aménagements
latéraux (symétriques ou non)



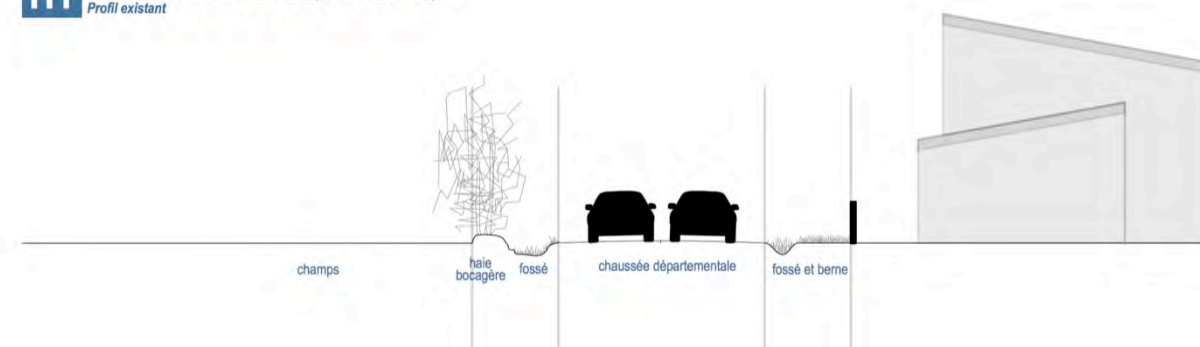
G AMÉNAGEMENT DES BAS-COTÉS
D'UNE RUE DE VILLAGE
(côtes indicatives)



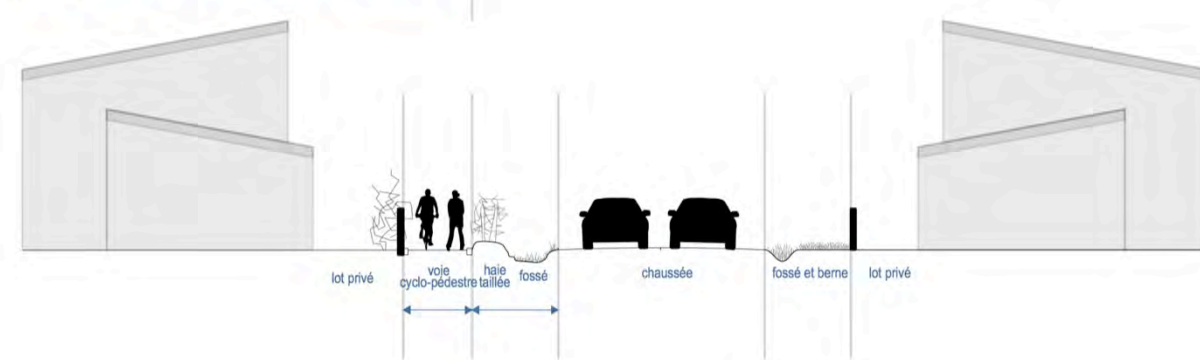
COUPES DE PRINCIPE :

Aménagement en bordure de route existante

H1 COUPE DE PRINCIPE SUR UNE ROUTE (DÉPARTEMENTALE)
Profil existant



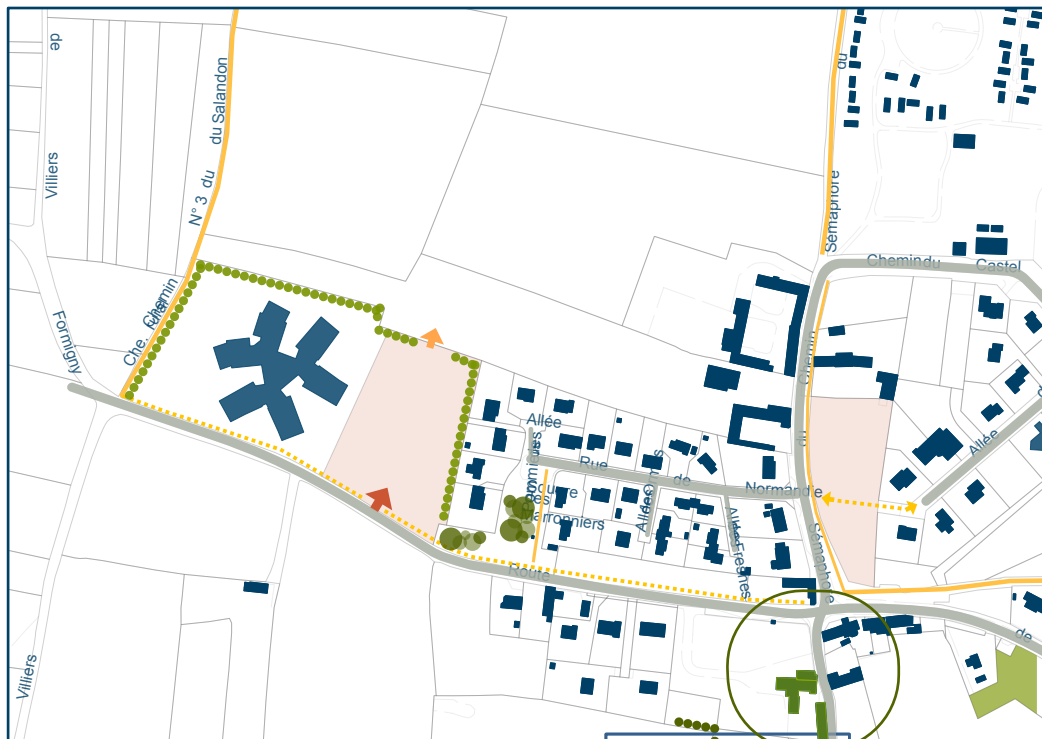
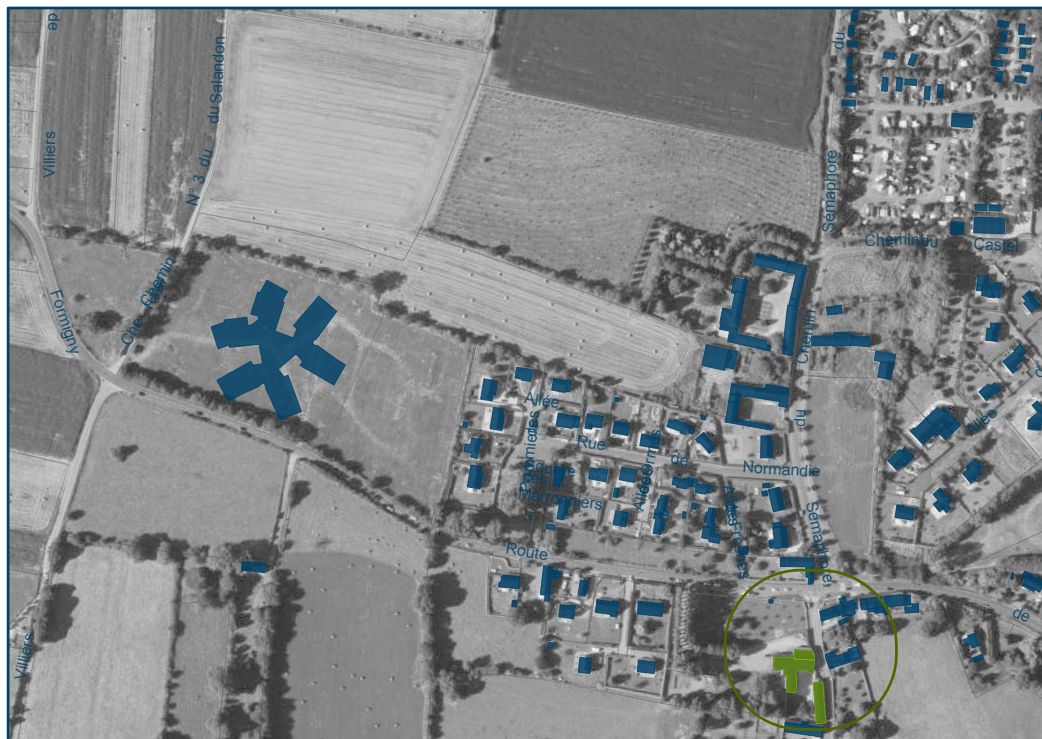
H2 COUPE DE PRINCIPE SUR UNE ROUTE (DÉPARTEMENTALE)
aménagement de la lisière d'urbanisation d'un nouveau quartier



3.3.FICHE DES O.A.P. DE SECTEURS (habitat et parcs d'activités)

LEGENDE DES SCHEMAS

CONTEXTE (= existant lors des études)	ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
 construction	 emprise foncière soumise aux OAP (habitat)
 construction démolie	 emprise foncière soumise aux OAP (activités)
 zone d'activités	 emprise foncière soumise aux OAP (mixte)
 équipements de service	 emprise foncière soumise aux OAP (équipement de service)
 réseau de voirie	 secteur de plus forte densité urbaine > structuration d'alignements urbains
 piste ou voie cyclable	 accès indicatif de la rue à créer
 chemin piétonnier	 rue à créer > liaison impérative, tracé indicatif
 terrains pour les sports ou les loisirs	 possibilité d'accès à réserver, en espace commun > largeur minimale : 6m
 ensemble planté d'arbres ou parc	 voie à élargir et aménager pour les piétons et cyclistes dans le cadre de l'opération d'aménagement
 haie à préserver	 piste/voie cyclable à créer > largeur minimale 3m / liaison impérative, tracé indicatif
 alignement d'arbres à préserver	 chemin piétonnier à créer > largeur minimale 3m / liaison impérative, tracé indicatif
 site d'exploitation agricole	 carrefour à sécuriser
	 espace vert collectif existant ou à créer dans le cadre de l'opération d'aménagement > tracé et position indicatifs
	 ensemble planté d'arbres ou parc à créer ou à conserver > tracé et position indicatifs
	 secteur de zone humide à délimiter et aménager pour sa préservation
	 espace de stationnement collectif existant ou à créer
	 zone tampon inconstructible préservant les quartiers résidentiels des nuisances
	 espace public à aménager
	 arbre d'intérêt paysager à conserver
	 haie à planter > dans le cadre de l'aménagement
	 alignement d'arbres à planter > dans le cadre de l'aménagement
	 mare à préserver et intégrer aux aménagements collectifs
	 point de vue à préserver



PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN

Secteur "Maison de retraite" - Huppain

L'aménagement du site est en cours au moment de l'élaboration du PLUI. Il doit recevoir une maison de retraite et un ensemble de logements.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie :

> 0,9 ha pour la création de logements.

Modalités d'aménagement :

> Aménagement au fur et à mesure de la disponibilité des réseaux à la périphérie du secteur

Phasage de la production de logements : PHASE 1

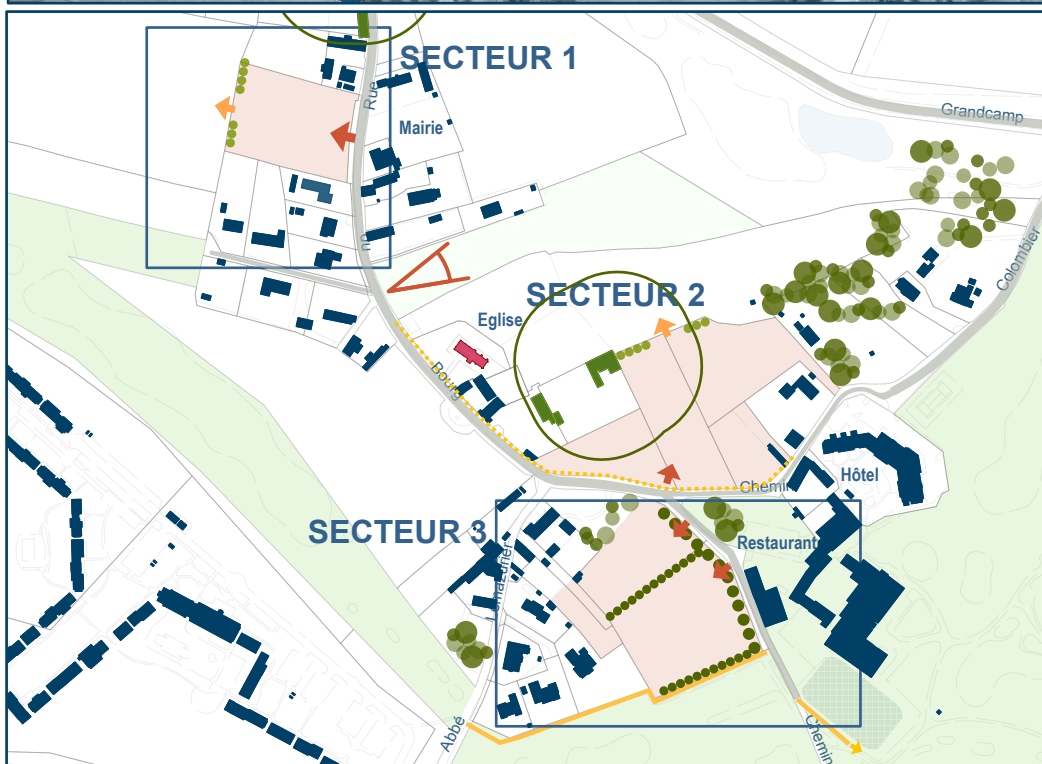
DESSERTE

Le site sera desservi depuis la RD 514.

- Vu le statut de la voie, les logements seront accessibles par l'intérieur du nouveau quartier, grâce à une nouvelle rue ;
- Les abords de la RD 514 seront aménagés pour le passage des piétons et des cyclistes.

CADRE DE VIE / INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Les haies bocagères qui cernent les limites séparatives du site seront préservées et confortées ;
- Les chemins cyclo-pédestres seront reliés au réseau existant dans l'environnement.



PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN

OAP 02

SECTEUR 1 : Mairie d'Huppain

Superficie : 0,4 ha aménageable

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logements : PHASE 1

DESSERTE

- Le site sera desservi depuis la rue du bourg, ses abords seront aménagés pour le passage des piétons (> profil F).

CADRE DE VIE

- Les haies bocagères qui bordent le site à l'ouest seront prolongées et plantées par l'aménageur.

DENSITÉ
MINIMALE
BRUTE

15

logements par hectare

SECTEUR 2 : Église d'Huppain

Superficie : 1,2 ha aménageable.

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble ; L'urbanisation ne sera possible que dès la fin d'activité de l'exploitation agricole.

Phasage de la production de logements : PHASE 2

DESSERTE

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

CADRE DE VIE

- La haie bocagère qui borde le site au nord sera préservée.

SECTEUR 3 : Golf d'Huppain

Superficie : 1 ha aménageable.

Modalités d'aménagement : Le projet d'aménagement organisera la desserte de l'ensemble des unités foncières comprises dans le périmètre de l'OAP. Elles pourront être urbanisées progressivement en fonction de leur desserte.

Phasage de la production de logements : PHASE 2

DESSERTE

- Le site pourra être desservi depuis le chemin du Colombier.

INSERTION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

- L'aménagement paysager réalisé en bordure du chemin du Colombier (talus planté + clôture + alignement d'arbres) sera préservé, de même que la haie en limite séparative ;
- L'architecture des constructions à venir s'insérera sans rupture paysagère avec les constructions environnantes (respect des gammes colorées pour les matériaux de toiture et de façade).

COUPE(S) DE
PRINCIPE

référence :

A ou B

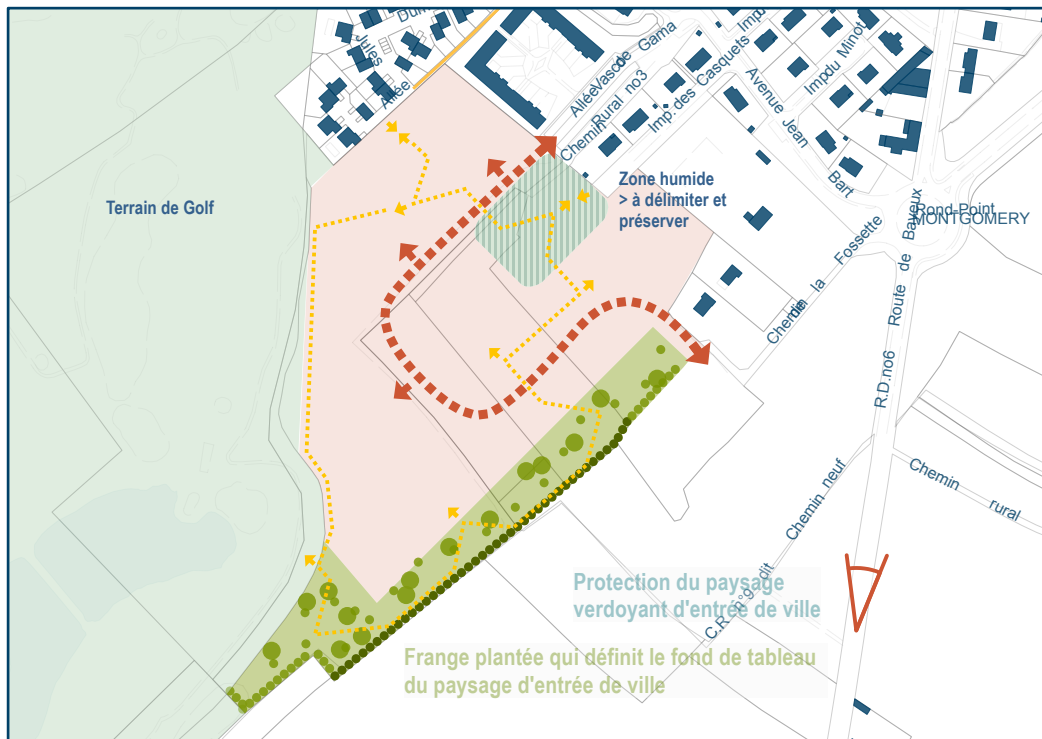
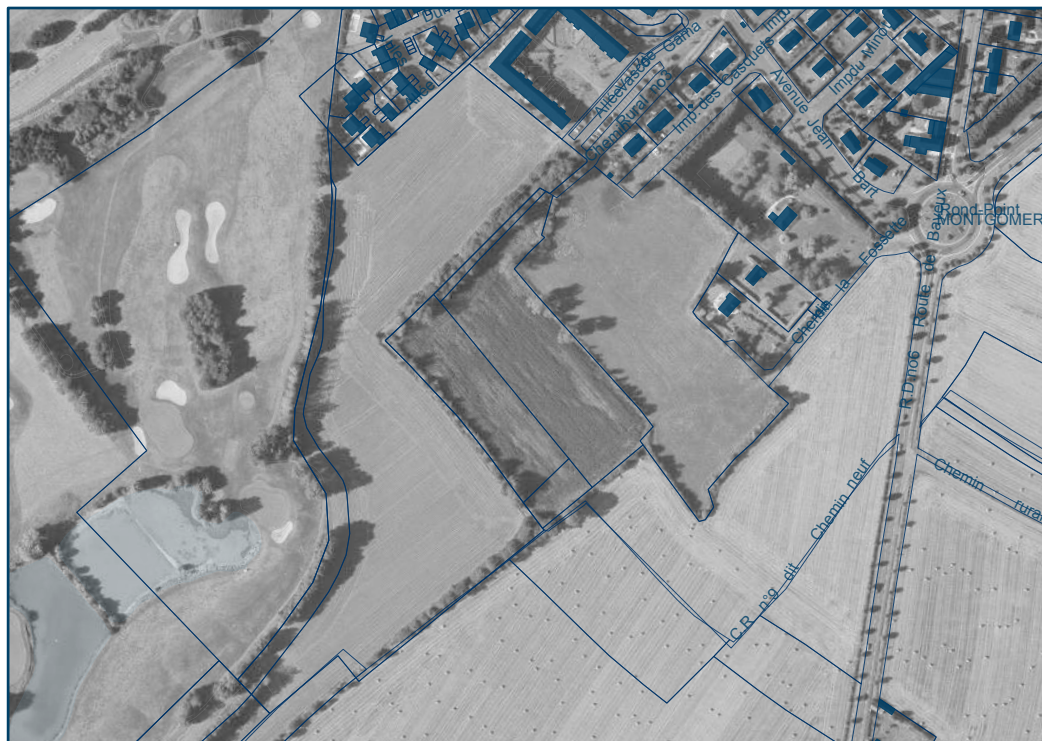
lisières

E F

voies principales

G

voiries existantes



PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN

Les lisières du golf

Ce site recevra un quartier d'habitat qui terminera l'urbanisation au sud-ouest de la ville. Il présente des enjeux paysagers forts, vu sa situation entre le golf, qui occupe le coteau à l'ouest de la RD6 et l'entrée de ville, depuis Bayeux.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie :

> 6,7 ha aménageables pour environ 5 ha constructibles

Modalités d'aménagement :

> Le projet d'aménagement organisera la desserte de l'ensemble des unités foncières comprises dans le périmètre de l'OAP. Elles pourront être urbanisées progressivement au fur et à mesure de leur viabilisation.

Phasage de la production de logements : PHASE 1

> sur 3 ans minimum avec un maximum de 20 logements en moyenne annuelle.

DESSERTE

- Le site sera desservi par une voie principale qui reliera le chemin de la Fosse (et le carrefour giratoire d'entrée de ville) à l'allée Vasco de Gama.

INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

> au service de la qualité du cadre de vie du nouveau quartier :

Deux secteurs feront l'objet d'aménagements paysagers qui devront être compatibles avec leurs fonctionnalités environnementales :

- La frange sud du site : elle a vocation à recevoir les eaux pluviales, en cas d'événements climatiques exceptionnels ; Elles sera aménagée pour la création d'un premier plan paysager depuis l'entrée de ville, en cohérence avec le paysage du Golf ;
- Le centre du site : la zone humide suspectée y sera délimitée et aménagée pour préserver son intérêt écologique et en faire un "cœur vert" au service de la qualité du cadre de vie des unités résidentielles voisines.

OAP 03

DENSITÉ
MINIMALE
BRUTE

15

logements par hectare

COUPE(S) DE
PRINCIPE

référence :

C D

lisières voies principales

E F

voies
secondaires
et tertiaires



Vue depuis l'impasse
des Casquets

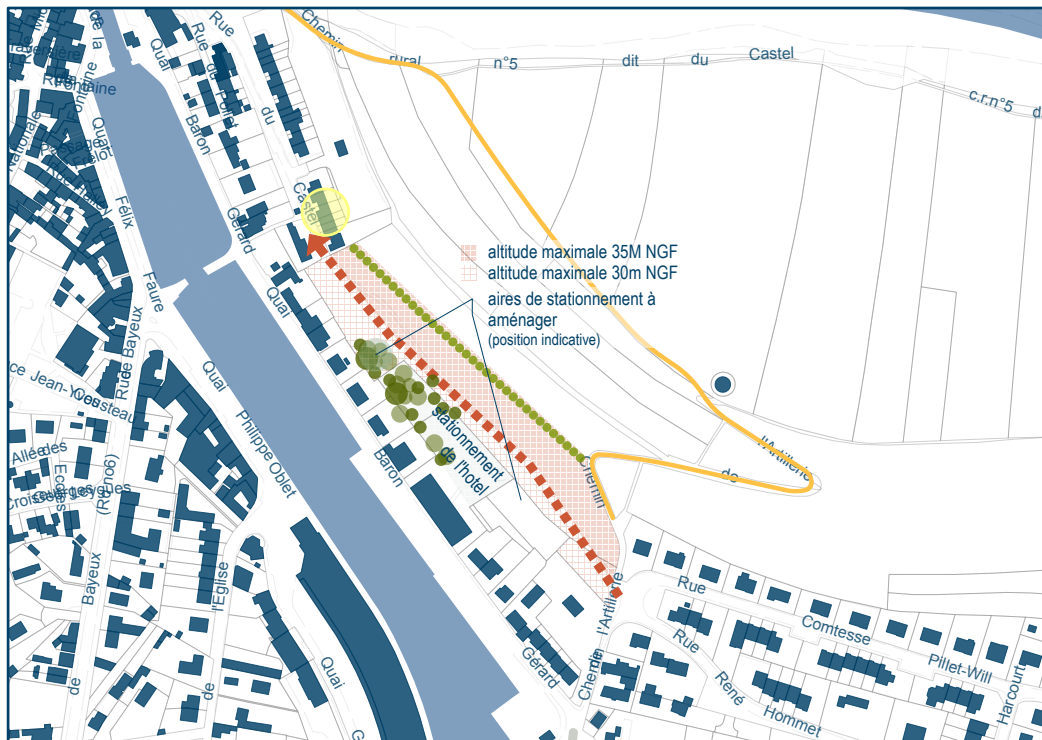
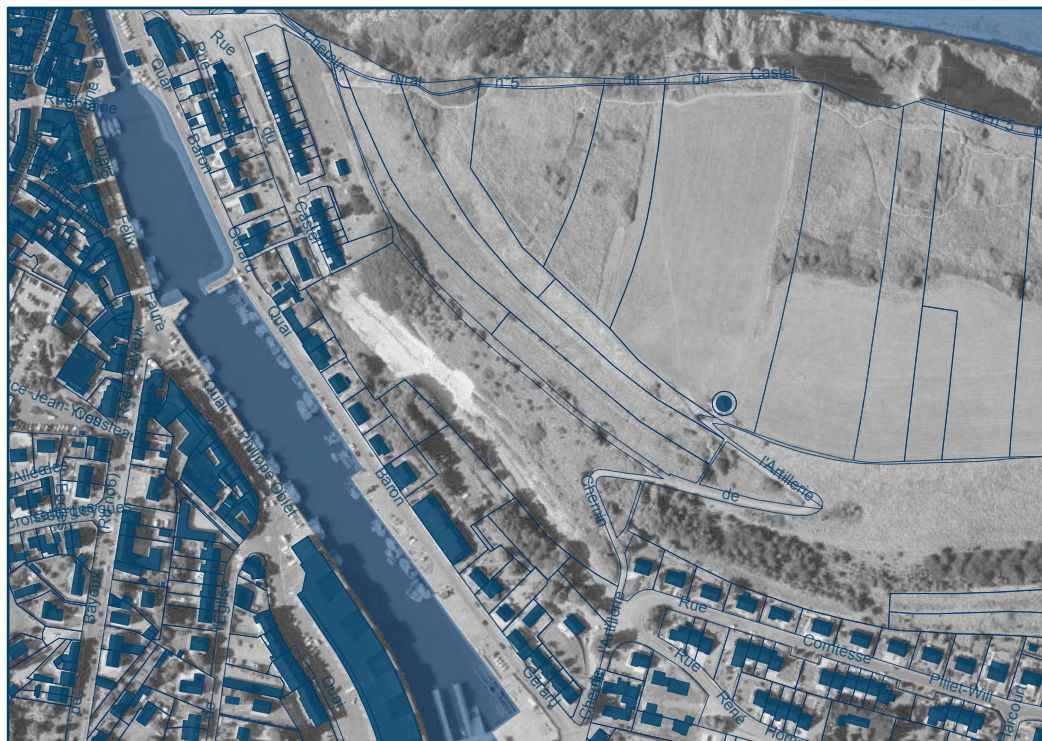


Vue depuis la RD6



Vue depuis l'allée Jules Dumont D'Urville





PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN

Le coteau est

Le prolongement de l'urbanisation le long de la rue Castel, terminera la lisière urbaine sur le coteau orienté sud-ouest et assurera la liaison entre le sud et le nord du Port, par le coteau.

Vu sa situation, elle devra s'inscrire sans rupture dans l'épannelage actuel. Ce secteur est en cours d'aménagement lors de l'approbation du PLUI .

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,2 ha aménageable

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement : PHASE 1

DESSERTE

- Une rue reliera la rue du Castel à la rue René Hommet.

CADRE DE VIE

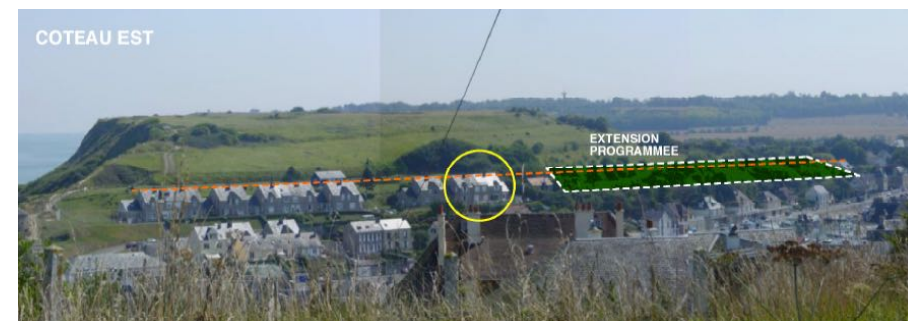
- Des aires de stationnement pourront être aménagées sous les espaces boisés existants, à condition de préserver les arbres remarquables.

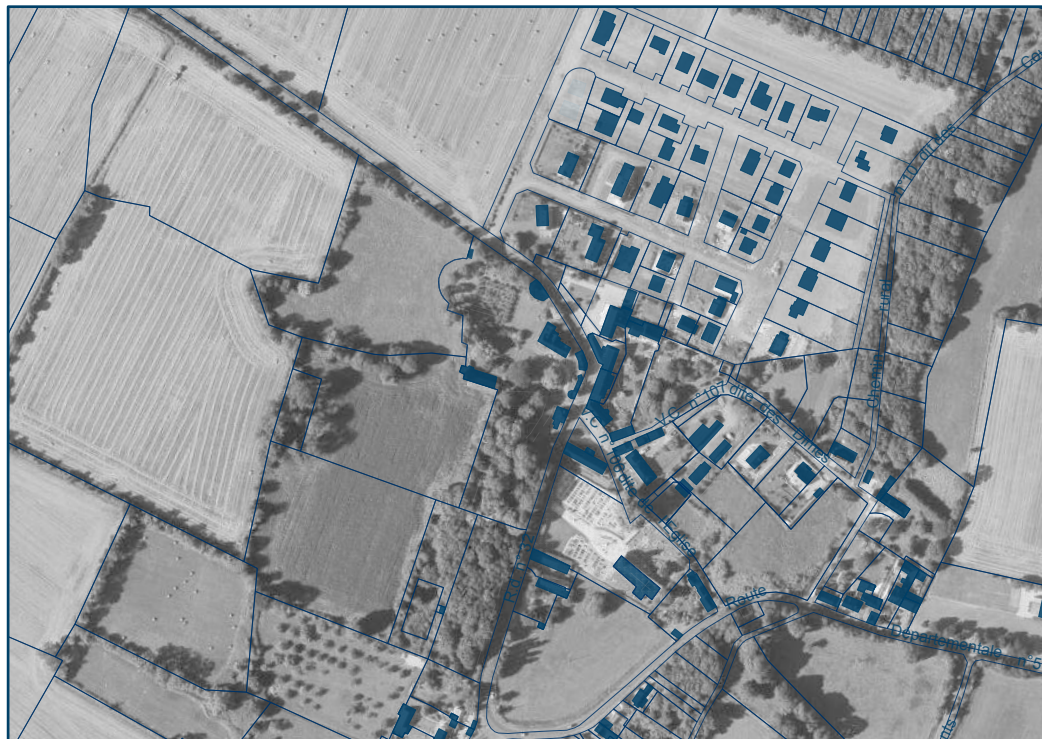
INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Des dispositions particulières seront prises pour assurer l'insertion paysagère des constructions à venir, afin qu'elles ne viennent pas en rupture des caractéristiques du paysage actuel, et qu'elles respectent la gamme colorée dominante des façades et toitures ;
L'épannelage des constructions à venir poursuivra la ligne de faîtage des constructions voisines sans dépasser :

- > 35 m NGF en partie haute du secteur ;
- > 30 m NGF en partie basse du secteur.

Les constructions s'inséreront dans la gamme colorée retenue sur la ville ; si elles sont couvertes de toitures avec des combles, alors celles-ci seront couleur ardoise.





COMMES

Parc du manoir

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 2,1 ha aménageables.

Modalités d'aménagement :

> Aménagement au fur et à mesure de la disponibilité des réseaux.
En application des principes de la Loi Littoral, l'urbanisation devra s'amorcer par le nord, en continuité de l'urbanisation existante.

Phasage de la production de logements : PHASE 1

> sur 2 ans minimum en compatibilité avec un rythme annuel moyen de 12 logements

DESSERTE

- Le site sera desservi depuis l'entrée du village qui sera en conséquence aménagée ;
- La traversée des piétons et cyclistes sera sécurisée vers la voie cyclable prévue au nord de la RD 514.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- La haie bocagère présente à l'ouest sera préservée. Un recul suffisant sera prévu avec les constructions à venir pour assurer leur ensoleillement ;
- Le projet paysager du nouveau quartier mettra en valeur les traces des anciens aménagements du parc, en particulier à l'est ;
- Les arbres présents au centre du site seront préservés et eux aussi intégrés au projet paysager du nouveau quartier.



MANVIEUX

La Magnanerie

Manvieux est une commune littorale dont le village est situé à l'écart de la mer. Il est en effet au coeur du plateau agricole qui se termine par une falaise en bordure de la Manche. Bien que traversé par la route qui longe le littoral du Bessin (la RD514), le village n'a connu qu'une croissance diffuse de l'habitat ces dernières décennies. Il a conservé son statut de bourg rural, bordé de sites d'exploitation agricole, mais aussi son patrimoine paysager.

L'organisation de l'urbanisation en son coeur et l'aménagement d'espaces publics et de nouvelles rues visent à pacifier la circulation, à conforter la qualité du cadre de vie et à conserver les attraits paysagers et patrimoniaux du village.

Le schéma fait référence à une étude d'aménagement de la RD514 (réalisé par le Conseil Départemental du Calvados) envisageant le dévoiement du tracé devant la mairie. Il intègre l'extension du site public pour créer du stationnement en particulier.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,5 ha + 0,5 ha aménageable

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble de chaque secteur, de part et d'autre de la RD514

Phasage de la production de logements : PHASE 2

> sur 2 ans minimum en compatibilité
avec un rythme annuel moyen de 12 logements

DESSERTE

Chaque secteur sera desservi à partir de la RD514 qui traverse le village. Vu l'importance des flux estivaux, ses abords devront être aménagés avec un double objectif : préserver la fluidité du trafic tout en en réduisant la vitesse et qualifier le paysage du centre du village, en évitant tout aménagement "en tunnel" qui conduirait à la création d'une forte rupture urbaine entre ses parties nord et sud ;

Chaque secteur sera desservi (voies et réseaux) à partir de la route de Port-en-Bessin. Les carrefours avec les nouvelles rues seront situés suffisamment à l'écart du virage nord-est ;

La desserte de chaque secteur permettra de compléter le réseau viaire au sein du village (facilitant les déplacements de proximité à l'écart de la RD514). Ainsi :

> au nord, une nouvelle rue sera créée entre la rue principale et la section ouest du chemin des jardins (en préservant le chemin rural à l'est) ;

> au sud, la desserte de la parcelle intégrera la création d'une rue qui pourra être prolongée au sud-ouest, à terme.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère des constructions à venir, afin qu'elles ne viennent pas en rupture des caractéristiques du paysage actuel, en respectant la gamme colorée dominante des façades et toitures ;

Le maillage bocager sera préservé et conforté.

Les parties qui seraient dans un périmètre de recul agricole resteront en espace collectifs.



PLUi - MODIFICATION N°5 - 2b Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP 07

**DENSITÉ
MINIMALE
BRUTE**

12

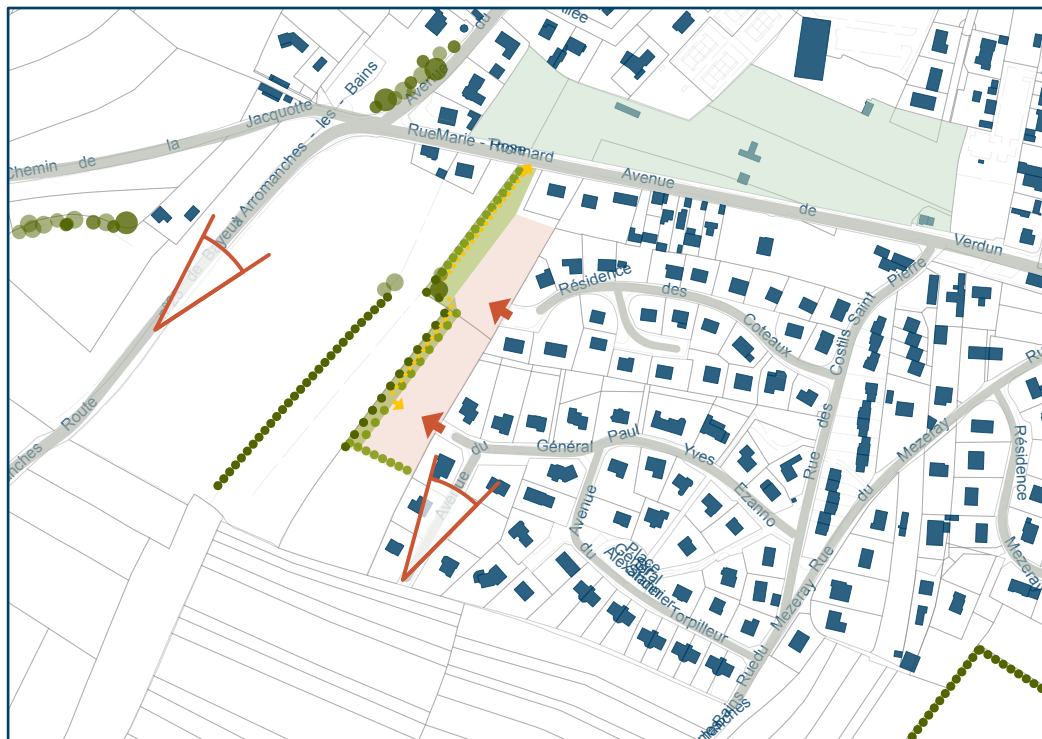
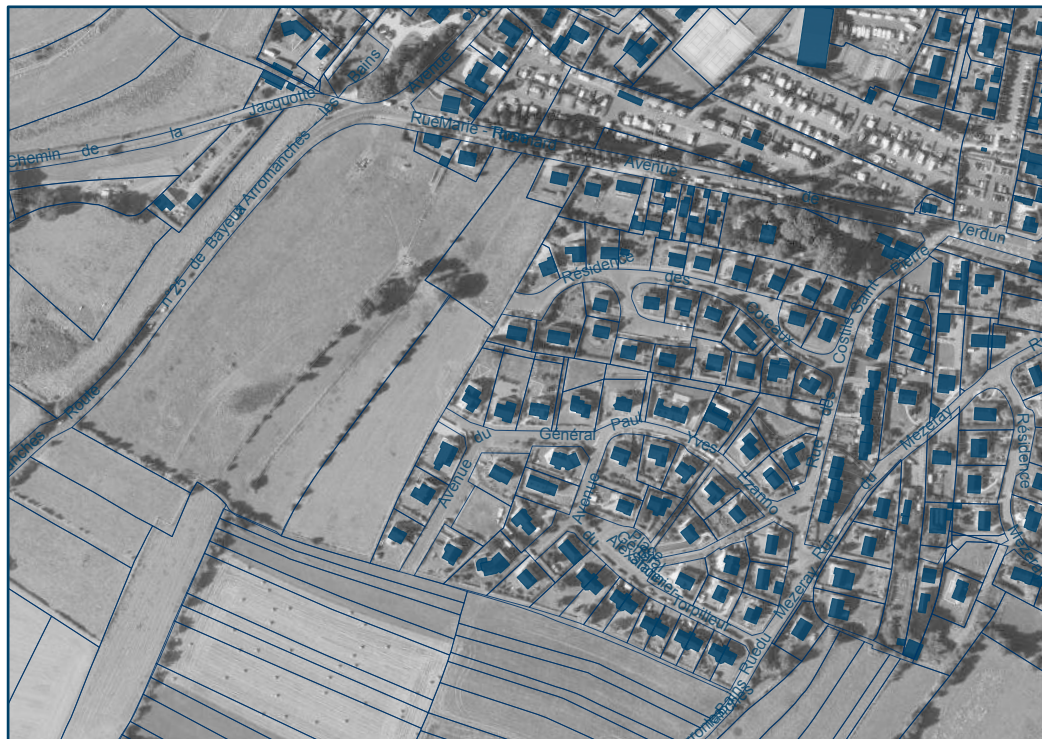
logements par hectare

**COUPE(S) DE
PRINCIPE**
référence :

E F
voies principales

G
voie existante

* aménagement "en tunnel" : qui vise à préserver la vitesse et la fluidité du trafic en interdisant les accès sur la voie et en empêchant les franchissements d'un côté à l'autre de l'emprise lors des déplacements de proximité des piétons. l'urbanisation vient ainsi "tourner le dos" au flux.



ARROMANCHES-LES-BAINS

Franges ouest des quartiers du coteau

Ce secteur forme la frange ouest du quartier pavillonnaire développé au début des années 2000 sur le coteau qui domine la ville historique.

Cette urbanisation doit terminer l'aménagement sur le coteau en qualifiant sa frange urbaine, très visible depuis la voie d'entrée dans la commune, depuis laquelle s'ouvre un paysage remarquable sur la mer.

OAP 08

DENSITÉ
MINIMALE
BRUTE

12

logements par hectare

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 0,9 ha aménageable dont 0,7 constructible.

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement : PHASE 2

DESSERTE

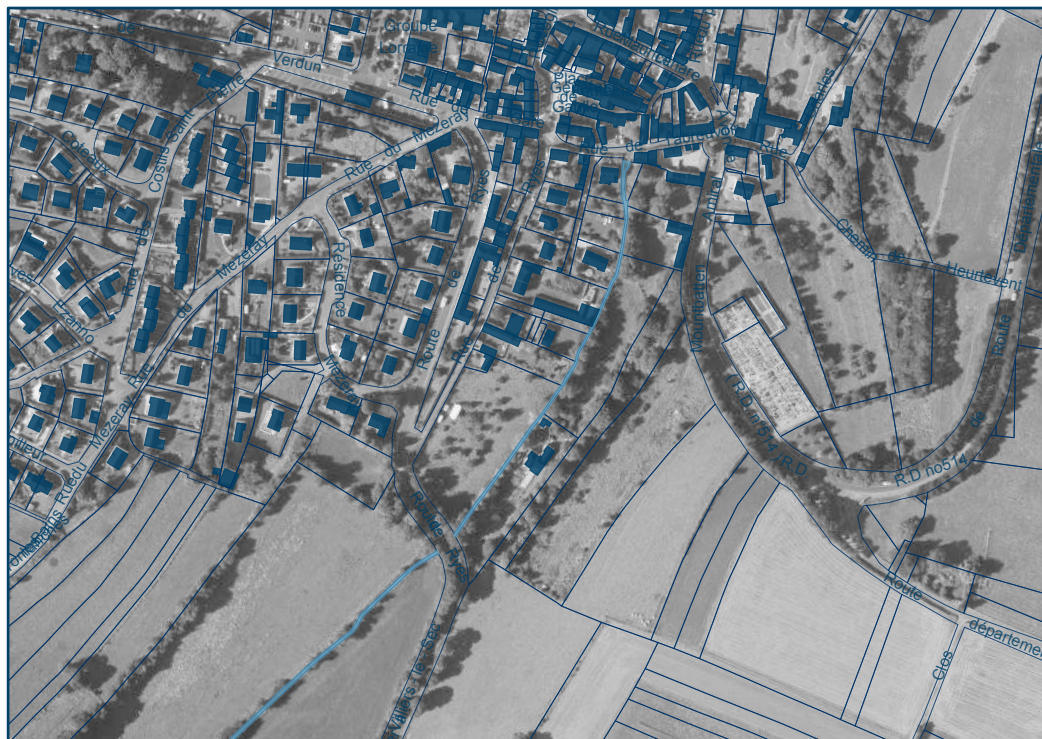
- Le secteur sera desservi à partir de chacune des deux rues qui longent le coteau.

CADRE DE VIE / INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Son aménagement intégrera la plantation d'une lisière épaisse (sur au minimum 10m de largeur, pour la partie haute) comprenant à minima un double rang d'arbres et un chemin qui reliera le quartier au bas de la ville et au littoral.

COUPE(S) DE
PRINCIPE
référence :

F



ARROMANCHES-LES-BAINS

Entrée de ville sud-est

Cette parcelle marque la jonction entre le paysage bocager qui caractérise les abords de la petite route départementale qui longe le vallon du Petit Fontaine, et la ville.

Il s'insère dans un paysage de bocage, à l'écart du paysage littoral.

Il est situé légèrement en contrebas, dans une courbe de la RD87. Il est bordé à l'est par le ruisseau du Petit Fontaine.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 0,5 ha

Modalités d'aménagement :

>Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement : PHASE 2

DESSERTE

Il sera desservi par la rue de Ryes ;

Son aménagement justifiera la requalification du carrefour entre la RD87 et la rue de Ryes.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Destiné à l'accueil d'au moins une dizaine de logements, sa situation et son environnement sont l'occasion d'une diversification de l'offre de logements sur la commune grâce à la réalisation d'une opération de logements suffisamment dense pour préserver un espace vert de qualité en bordure du ruisseau.

Ainsi :

> Une bande d'au moins 10 m de largeur sera préservée en espace naturel non imperméabilisé en bordure du ruisseau ;

> Pour la qualité du cadre de vie, les logements en lisière avec la frange paysagère en bordure du ruisseau, pourront disposer d'un accès pédestre le long de celui-ci ;

> La haie qui forme la lisière sud et referme la maille bocagère sera préservée et confortée. Elle pourra être taillée.



SAINT-CÔME-DE-FRESNÉ

Extension du village

Ce secteur sur le haut de Saint-Côme viendra compléter l'urbanisation du village, à l'écart du littoral.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 0,75 ha

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

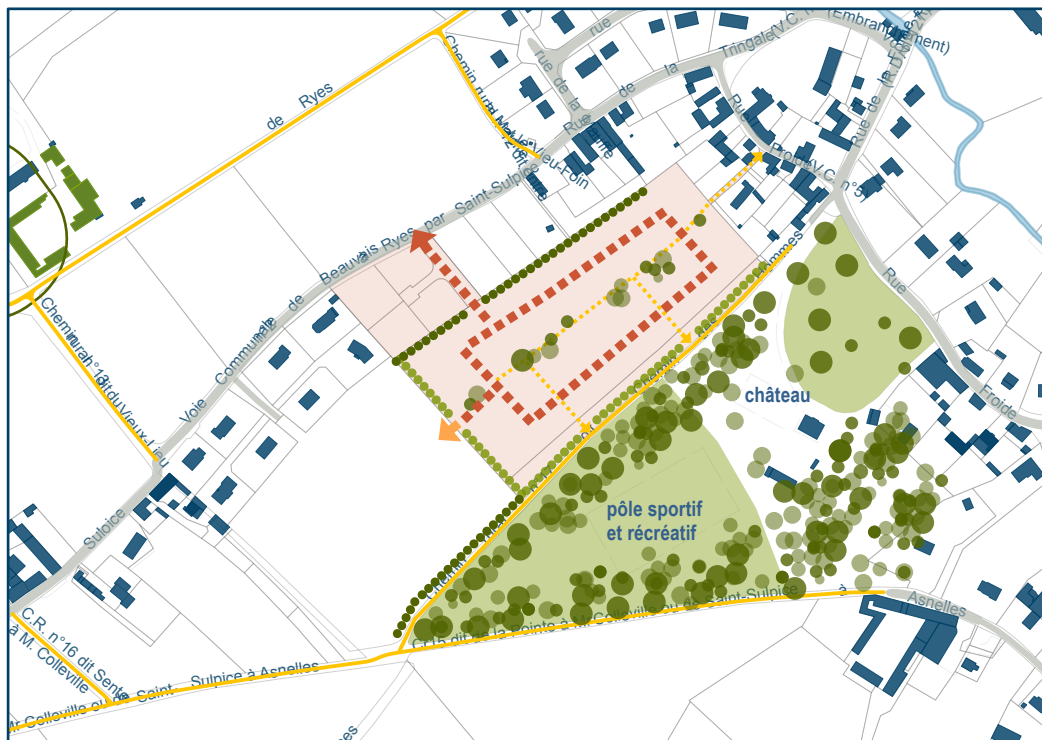
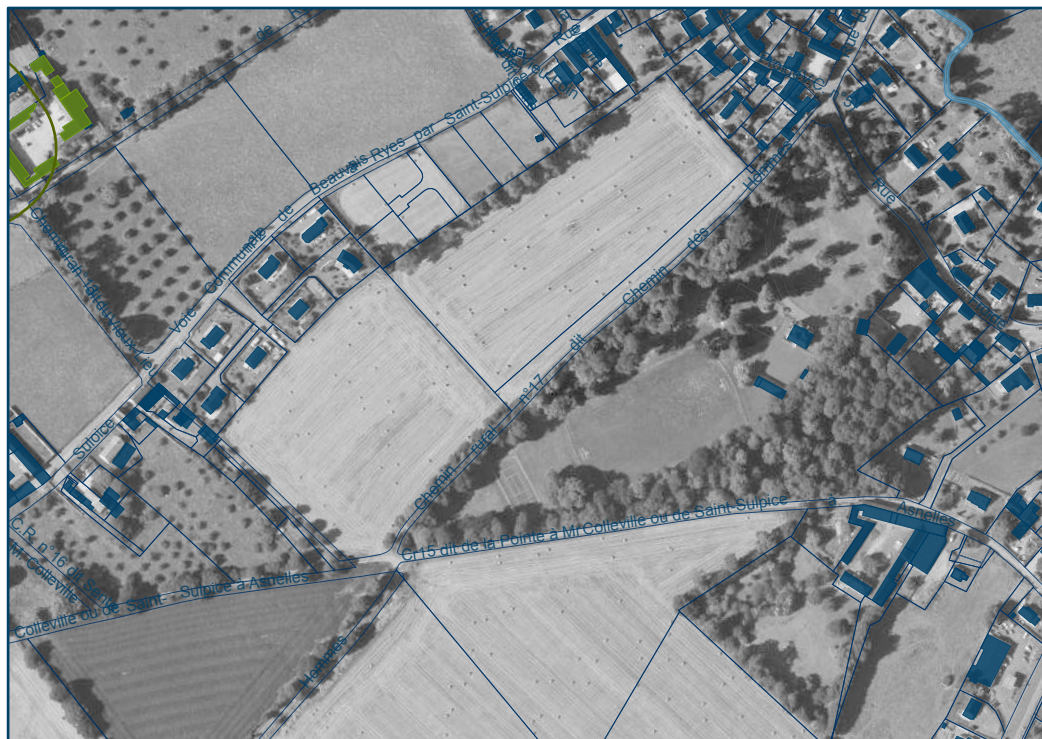
Phasage de la production de logement : PHASE 1

DESSERTE

- Il sera desservi depuis la route de la mer, par une nouvelle rue qui pourra se prolonger plus au sud à terme ;
 - Une liaison pédestre sera réalisée avec le chemin de l'Herbage qui borde le site à l'est.
- Ainsi, la première section d'une voie verte parallèle à la route de la mer sera amorcée.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- La haie qui borde le site sera préservée et confortée (vu son rôle de coupe-vent).



RYES

Lisière du parc du château (bourg)

Ce nouveau quartier d'habitat vient s'inscrire entre le bourg ancien, le parc du Château, le pôle d'équipements publics et l'urbanisation pavillonnaire qui longe la route de Saint Sulpice.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 2,9 ha aménageable

Modalités d'aménagement : Aménagement d'ensemble.

Phasage de la production de logement : PHASE 1

> sur 2 ans minimum en compatibilité avec un rythme annuel moyen de 12 logements

DESSERTE

Le secteur sera desservi (voies et réseaux) à partir de la route de Saint Sulpice.

Un accès en espace commun sera préservé au sud pour permettre (si besoin à long terme) un prolongement des voies et réseaux du nouveau quartier.

Il intégrera un réseau de voies cyclo-pédestres permettant de raccorder ce nouveau quartier (d'au moins 30 logements), en plusieurs endroits avec :

- > le chemin qui borde le site du Château (qui sera prolongé par une voie cyclable jusqu'à Sommervieu et au-delà Bayeux) ;
- > la sente qui conduit à la rue froide.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Son aménagement intégrera la plantation d'une lisière bocagère épaisse en limite avec l'espace agricole en labours, au sud.



MAGNY-EN-BESSIN

Extension du village

Ce nouveau quartier d'habitat viendra conforter le village de Magny-en-Bessin.

Son aménagement sera possible, dès que l'exploitation agricole voisine aura cessé ses activités, ce qui conduira au réaménagement de ses constructions et à la démolition d'une partie d'entre elles.

Vu la situation de ce secteur, une attention particulière sera portée à l'aménagement paysager de la lisière d'urbanisation, au sud, pour préserver et conforter le paysage actuel, et à la forme urbaine du nouveau quartier, afin qu'il s'intègre harmonieusement dans le village. Tout projet qui viserait à un quartier uniquement ouvert sur la route départementale, sans lien avec le centre du village est donc exclu.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,5 ha aménageables

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement : PHASE 1

DESSERTE

- Le secteur sera desservi (voies et réseaux) à partir de la route qui le borde au sud (VC1), grâce à un carrefour unique ;
- La limite sud du secteur comprendra l'élargissement des abords de la route afin de permettre le passage des piétons et cyclistes en toute sécurité.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Son aménagement intégrera la lisière sud (plantation + clôture) afin qu'elle soit réalisée avec une typologie de même nature que celle qui cerne l'église ou la parcelle voisine (clôture blanche type haras doublée d'une haie) ;
- Pour préserver la cohérence du paysage, les toitures visibles depuis les lisières du village seront couleur ardoise.

OAP 12

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

10

logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

E

voie principale



SOMMERVIEU

Sommervieu, vu sa situation et son niveau d'équipement, a vocation à renforcer sa place au sein de l'armature urbaine de Bayeux Intercom. Un important développement de l'habitat y est programmé. Cependant, dans l'attente des investissements nécessaires notamment à sa desserte en eau potable, dans la première phase de mise en œuvre du projet, seule une urbanisation limitée sur les quartiers sud-est sera possible.

Les Murlus

Ce secteur vient refermer l'urbanisation sur la RD2, affirmant le statut urbain de la voie à partir du carrefour avec le lotissement des Ormes, plus au sud. Il contribuera à la création d'une nouvelle lisière d'urbanisation avec le vaste espace de labours présent au nord-est de la commune.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie: 1 ha aménageable

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement : PHASE 1

DESSERTE

- Le secteur sera desservi par les réseaux à partir de la rue Genas du Homme ;
Son réseau viaire prolongera le chemin des Murlus. Il justifiera l'aménagement du carrefour avec la RD12, pour sécuriser les déplacements des piétons et cyclistes.
Aucun accès privatif automobile ne sera possible sur le chemin des Écluses ;

Ses aménagements de voirie intégreront le bouclage du réseau cyclo-pédestre pour un passage confortable et sécurisé des piétons et cyclistes à travers le quartier.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Son aménagement contribuera à la création d'une lisière épaisse en limite avec l'espace agricole au nord. Elle pourra recevoir une noue de gestion des eaux pluviales, comme la collectivité l'envisage plus à l'ouest. Dans ce cas, elle sera doublée d'un chemin (pour l'entretien) sur toute la longueur du quartier.



SOMMERVIEU

Sommervieu, vu sa situation et son niveau d'équipement, a vocation à renforcer sa place au sein de l'armature urbaine de Bayeux Intercom. Un important développement de l'habitat y est programmé.

Cependant, dans l'attente des investissements nécessaires notamment à sa desserte en eau potable, dans la première phase de mise en œuvre du projet, seule une urbanisation limitée sur les quartiers sud-est sera possible.

Les Pérelles

Ce secteur se compose de parcelles en coeur d'îlot, dont on souhaite organiser l'urbanisation, en cohérence avec la politique de maîtrise de la consommation de l'espace du PLUi, et la capacité des voies et réseaux.

Rappel : si le secteur est urbanisé par plusieurs opérations d'aménagement, chacune devra respecter les orientations ci-dessous et le schéma de desserte.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 2 ha aménageables par densification

Modalités d'aménagement :

> Au fur et à mesure de la desserte par les voies et réseaux

Phasage de la production de logement : PHASE 1

DESSERTE

- Le secteur sera desservi par extensions progressives des réseaux et de la voirie à partir de ceux qui existent impasse des Bouleaux et impasse des Peupliers ;

- Une rue traversante sera aménagée de l'impasse des Peupliers à la rue des Pérelles ; Si la partie nord du site est aménagée indépendamment de la partie sud, alors elle sera desservie par la rue des Bouleaux et/ou par la rue créée lors de l'aménagement de la partie sud.

A l'ouest, toute nouvelle sortie de véhicules rue des Pérelles nécessitera la mise en commun dans une seule rue des deux accès privatifs actuels.

A l'est, un chemin reliera l'impasse des Bouleaux et l'impasse des Peupliers, afin de rendre l'îlot traversant pour les piétons et les cyclistes.

Nota : cette disposition exclut toute nouvelle construction (hors extension et annexe de l'existant) sans réalisation des voies et réseaux programmés ;

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Les constructions et aménagements s'inséreront dans le paysage largement planté du coeur d'îlot, en préservant un maximum d'arbres et de haies.

- Si plusieurs opérations d'aménagement devaient être réalisées alors elles devront présenter les mêmes typologies d'aménagements (clôtures, profil de voies, ...).

OAP 14

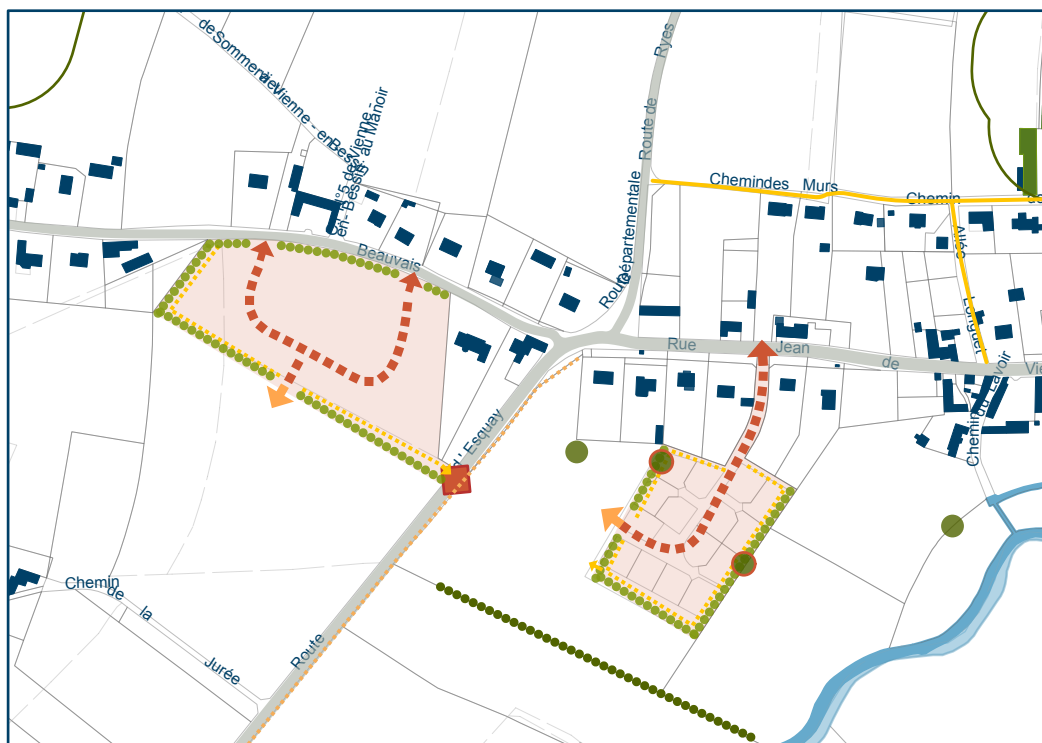
DENSITÉ
MINIMALE
BRUTE

15

logements par hectare

COUPE(S) DE
PRINCIPE
référence :

E ou F
voie principale



Vienne-en-Bessin

Extensions des quartiers pavillonnaires

Ces deux ensembles viennent compléter l'urbanisation pavillonnaire qui longe la rue principale. Ils seront aménagés "en épaisseur", pour offrir un cadre de vie à l'écart du flux qui emprunte cette voie.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,8 ha + 1,0 ha aménageables

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble pour chaque entité

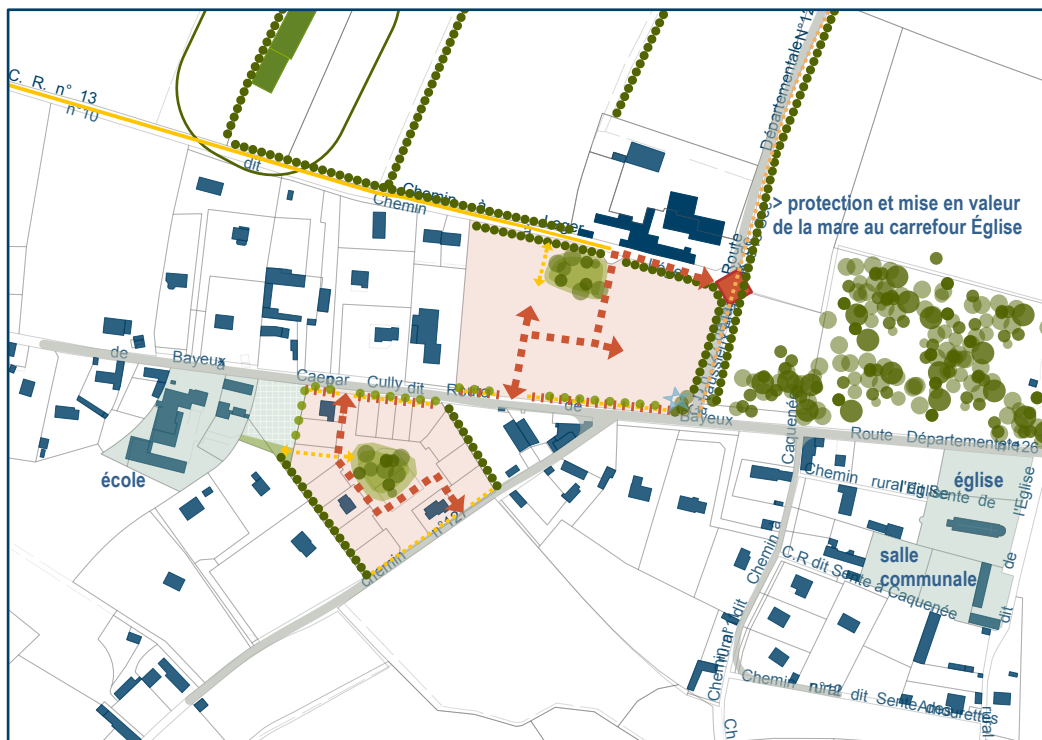
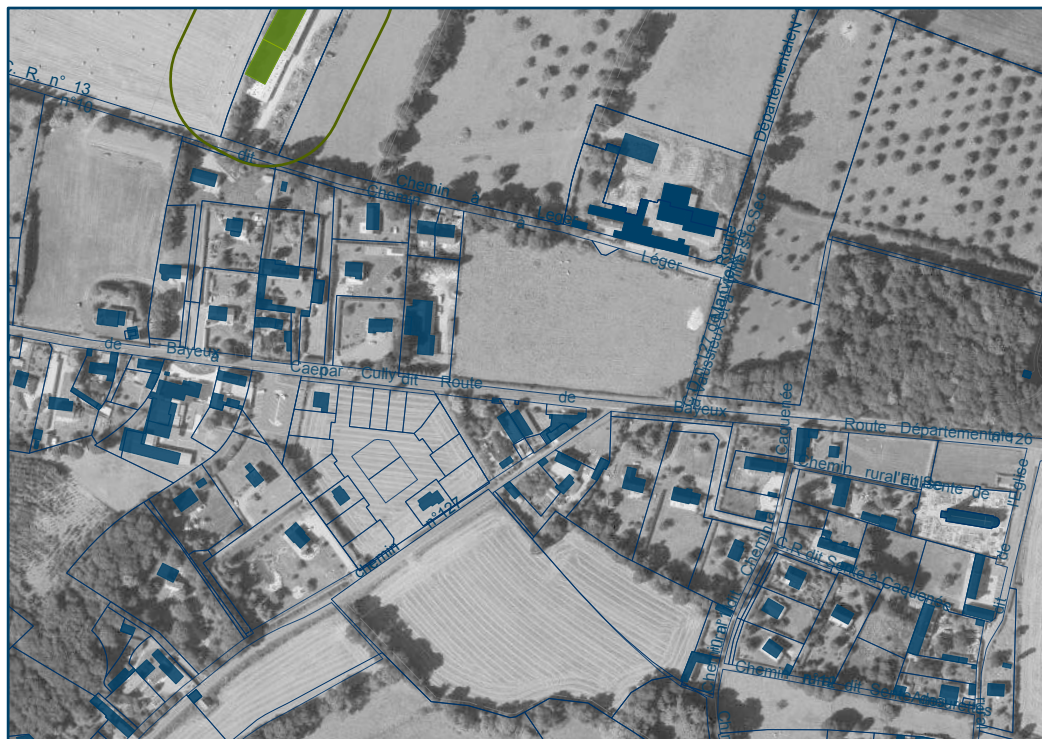
Phasage de la production de logement : PHASE 1

DESSERTE

- Chaque site sera desservi par une nouvelle rue aménagée à partir de la voie principale ;
- Chaque secteur intégrera un chemin qui matérialisera la lisière avec l'espace rural et reliera le quartier à la future piste cyclable, programmée route d'Esquay ;
- Pour sécuriser l'entrée sud du village et le passage de la voie cyclo-pédestre à la voie cyclable, l'entrée de ville sera aménagée (signalétique, marquage au sol ...).

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Une lisière sera aménagée en limite de zone avec un chemin.



ESQUAY-SUR-SEULLES

Extension du bourg

Ces deux ensembles viennent compléter l'urbanisation au centre du village d'Esquay-sur-Seulles de part et d'autre de la route principale, qui reçoit un important flux (dont de poids lourds) sur une voie peu aménagée pour les déplacements des piétons et des cyclistes. Leur urbanisation contribuera à l'aménagement du centre du village entre les deux sites d'équipements publics, en dotant chaque quartier d'espaces paysagers et d'un réseau pour les déplacements sans voiture.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,7 ha + 1,0 ha aménageables

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble pour chaque secteur

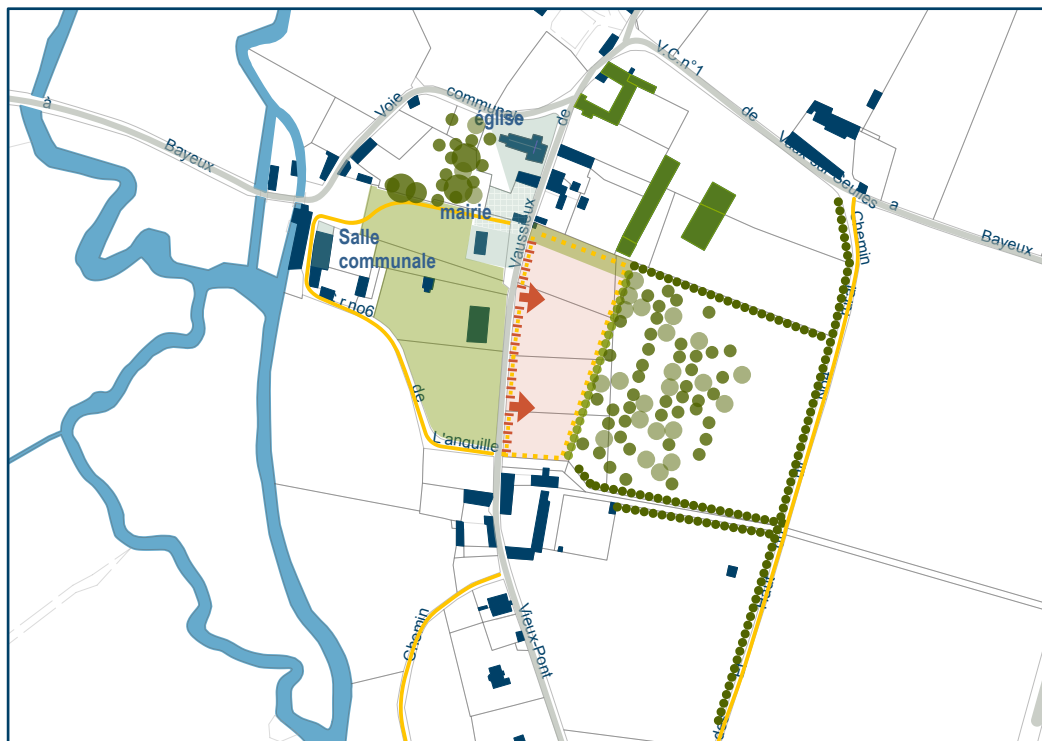
Phasage de la production de logement : PHASE 1

DESSERTE

- Chaque site sera desservi par une nouvelle rue raccordée au réseau viaire existant (sans impasse), pour éviter la concentration de tous les flux sur l'axe principal ;
- Aucun accès privatif ne sera possible sur le chemin qui forme la lisière nord du village, afin qu'il conserve son rôle de desserte de l'espace agricole ; il sera cependant aménagé sur sa section nord-est et se terminera par avec un nouveau marquage de l'entrée de ville.
- Chaque secteur aménagera sa frange avec la route de Bayeux, afin de la doter d'un passage protégé pour les piétons et les cyclistes. L'aménagement réalisé sur chaque secteur sera doublé d'un alignement d'arbres pour agrémenter le cadre paysager du centre du village ; cette frange pourra comprendre des places de stationnement ;
- Le site public sera relié au secteur sud par une liaison pédestre, évitant ainsi le passage par la voie principale.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Le maillage de haies bocagères existant sera préservé et conforté ;
- Pour la qualité du cadre de vie, chaque entité disposera d'un espace vert paysager qui pourra recevoir les ouvrages de gestion des eaux pluviales s'ils sont paysagés et aménagés pour un usage récréatif.



VAUX-SUR-SEULLES

Extension du bourg

Ce secteur présente des enjeux paysagers importants vu sa situation entre les équipements collectifs de la commune, regroupés dans la partie ancienne du village et la présence d'anciens vergers en limite du village. Il est une opportunité pour conforter l'habitat et les qualités paysagères du village.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 0,9 ha aménageables

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement : PHASE 2

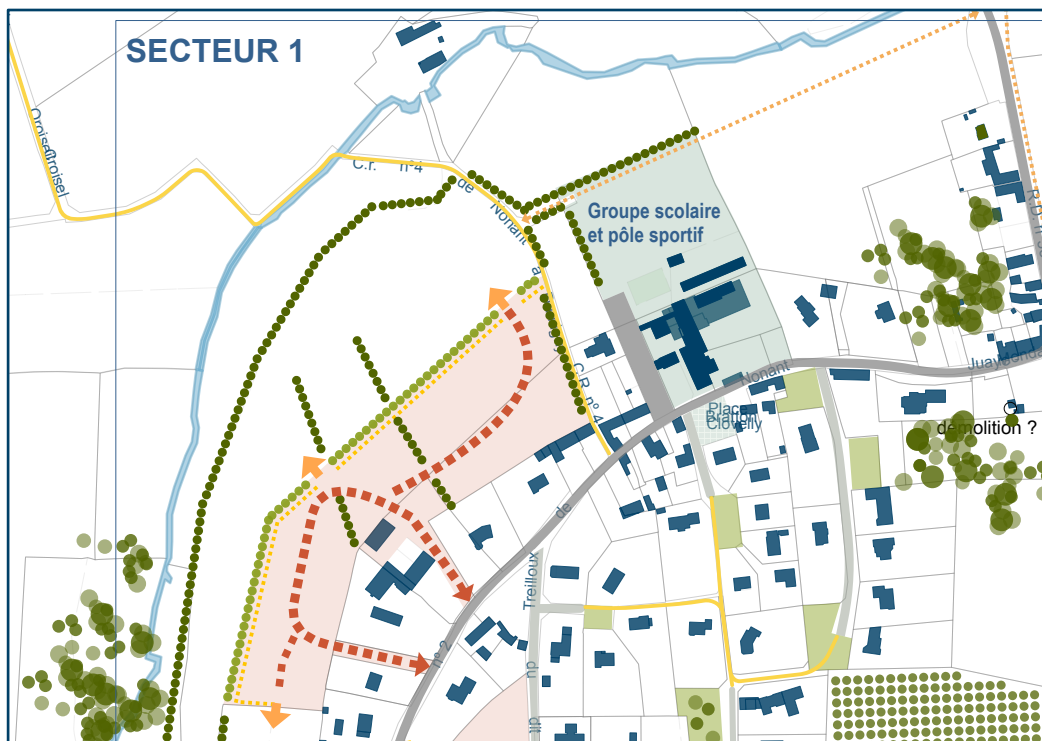
DESSERTE

- Le site sera desservi à partir de la rue principale du village ;
- Sa frange est recevra un aménagement paysager, dont la qualité sera équivalente de celle des espaces publics qui lui font face ;
- Il complètera le réseau pédestre du secteur, par la création d'un chemin qui matérialisera la lisière avec l'espace rural.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Une lisière sera aménagée en limite de zone avec un chemin ;
- L'architecture des constructions à venir respectera la typologie paysagère du village : gamme colorée des façades, toitures couleur ardoise, implantation, ...





NONANT

Nonant est un village de la couronne périurbaine de Bayeux bien desservi et bien équipé (avec en particulier un groupe scolaire récent). Aussi le PLUi y prévoit le développement de l'habitat et la qualification du cadre de vie.

Le village est bordé par la voie ferrée à l'ouest. Il est situé à un peu plus d'un kilomètre de l'échangeur sur la RN13. Il est ainsi proche de l'aire de covoiturage d'une part, de la piste cyclable présente le long de l'ancienne RN13 d'autre part.

Le village n'étant pas situé sur un axe structurant, il reçoit peu de transit. Il s'est développé par juxtaposition de lots à bâtir le long de voies rurales. Aussi son urbanisation présente un maillage viarie qui mérite d'être structuré tout en préservant la qualité du cadre de vie de ces quartiers organisés autour de nombreux espaces verts de proximité.

Dans ce contexte, parallèlement au confortement de la place de Nonant dans l'armature urbaine de Bayeux Intercom, l'amélioration de sa desserte par les modes de déplacement doux est une priorité.

Nota : Le village pourra faire l'objet d'un plan de circulation adapté à la taille des différentes rues, parallèlement à l'extension du maillage prévu ci-après.

SECTEUR 1 - Le Londain

Ce secteur est destiné au confortement de l'urbanisation du village, en surplomb du vallon du Bieu. Son urbanisation recréera une lisière verte sur le coteau et créera une nouvelle rue qui viendra se raccorder sur la rue principale du village

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 2,5 ha aménageable

Modalités d'aménagement : Aménagement au fur et à mesure de la desserte par les réseaux et voies.

Phasage de la production de logement : PHASE 1

> sur 2 ans minimum en compatibilité avec un rythme annuel moyen de 15 logements

DESSERTE

- Le réseau viarie sera organisé à partir d'une rue principale qui pourra relier à terme, la VC2 et la voie communale qui dessert le site public. Au moins trois espaces collectifs seront réservés en limite de zone, pour préserver des possibilités d'extension du réseau viarie et des réseaux.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Les arbres qui subsistent de l'ancien maillage bocager seront préservés ;
- Une lisière sera reconstituée sur la limite ouest de la zone par l'aménageur (> voir coupe de principe). Elle comprendra un chemin et pourra être "épaissie" par une noue de gestion des eaux pluviales ;
- Pour la qualité du cadre de vie, les lots en lisère avec les chemins pourront disposer d'un accès piétonnier sur celui-ci.

OAP 18

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

12

logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

A ou B
lisières

D ou E
voies principales

F
voies secondaires



NONANT

SECTEUR 2 - Les Ruisseaux / Les Treilloux

L'urbanisation de ces deux parcelles sera organisée de façon à compléter le maillage de rues et de chemins, tout en préservant la qualité du cadre paysager actuel.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,2 ha + 1,2 ha aménageables

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble de chacune des parcelles

Phasage de la production de logement : PHASE 2

> sur 2 ans minimum en compatibilité avec un rythme annuel moyen de 15 logements

DESSERTE

Chacune des parcelles sera desservie à l'écart de la section centrale du CR30 qui les borde ; La parcelle est sera desservie par une nouvelle rue nord-sud, entre les CR25 et CR27 ; La parcelle ouest sera desservie à partir du CR21.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Un espace vert collectif sera aménagé à la jonction entre les deux parcelles au sud (de part et d'autre du CR30) ; il sera traversé par une voie cyclo-pédestre qui permettra la jonction entre les différentes unités résidentielles, facilitant les déplacements de proximité sans voiture ;
- Les arbres remarquables seront intégrés au projet ;
- Les clôtures conforteront le caractère de ce paysage rural : les haies et dispositifs rustiques seront favorisés.

SECTEUR 3 - Densification en bordure du CR30

L'urbanisation de cette parcelle intégrera une liaison est/ouest permettant de compléter le maillage viaire actuel.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 0,6 ha aménageable

Modalités d'aménagement : Aménagement d'ensemble

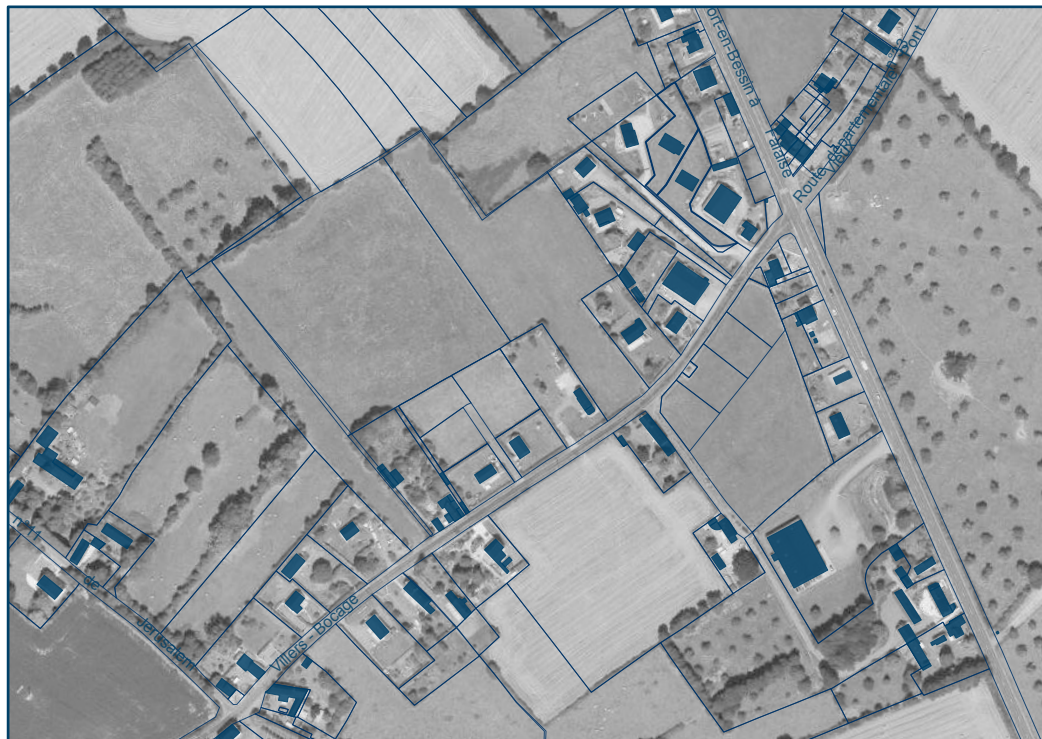
Phasage de la production de logement : PHASE 2

DESSERTE

- Amorce d'une liaison avec la VC2 à l'ouest.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Maintien de la haie en lisière sud-ouest.



CHOUAIN

Le Douet de Chouain

Ce site complète l'urbanisation du village.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,3 ha aménageable

Modalités d'aménagement :

> Aménagement au fur et à mesure de la disponibilité des infrastructures nécessaires à la desserte globale du secteur.

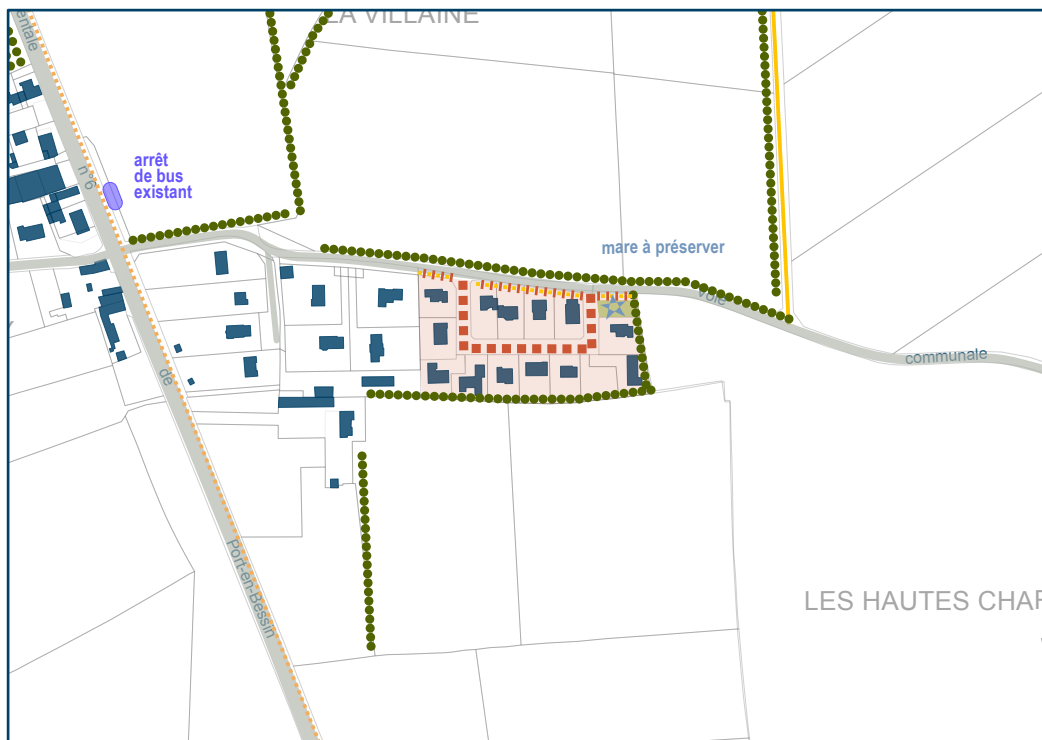
Phasage de la production de logement : PHASE 1

DESSERTE

- Le site sera desservi depuis la RD33 qui traverse le village ;
- Sa voirie réservera la possibilité d'une extension au sud-ouest.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- L'urbanisation s'insérera dans le maillage bocager existant qui sera préservé et complété.



ELLON

Hameau de Cachy

Le hameau de Cachy est implanté au carrefour entre une voie communale et la RD6 qui reçoit un flux important qui pourrait sensiblement augmenter dans les années à venir du fait de la réalisation d'un échangeur avec la RN13.

Ce trafic rend sa traversée difficile et potentiellement dangereuse, malgré une limitation de la vitesse à 70 km/h. Il est ainsi programmé la création d'une voie cyclable le long de la RD6 afin de développer une mobilité plus durable tout en sécurisant les déplacements des piétons et des cyclistes.

Un lotissement a été récemment aménagé, un second est en cours. Les OAP qui suivent rappellent celles qui ont été fixées lors de son autorisation.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1 ha aménageable

Modalités d'aménagement : Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement : PHASE 1

DESSERTE

- Le site sera desservi par la VC2, sans impasse ;
- Sa lisière nord recevra donc l'élargissement nécessaire à la création d'un passage pour les piétons et les cyclistes au sud de l'emprise de la voie communale.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Les haies bocagères qui ceinturent le site seront préservées et confortées ;
- La mare présente au nord-est sera préservée dans ses fonctionnalités.

OAP 21

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

10

logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIPALE

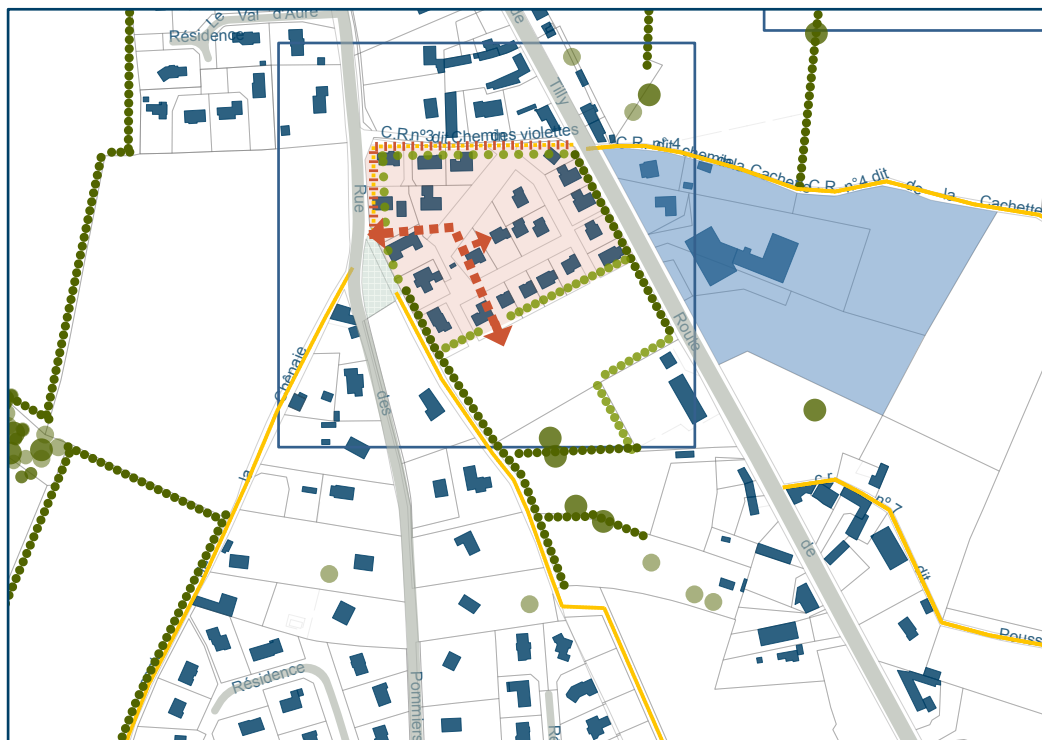
référence :

E

voies principales

G

voie existante



MONCEAUX-EN-BESSIN

Au Sud de Cremel

Ce secteur vient compléter les quartiers résidentiels qui, au sud de Bayeux, s'étendent à l'ouest de la route de Tilly sur Seules, en bordure de la vallée de l'Aure et à l'écart de la zone d'activités de la Résistance.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,7 ha aménageable

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement : PHASE 1

DESSERTE

- Le secteur sera desservi (voies et réseaux) à partir de la rue des Pommiers et du chemin des Violettes ;
- Ce dernier sera élargi pour recevoir le passage des piétons et des cyclistes ;
- Aucun accès privatif ne pourra être ouvert sur la route départementale.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Les haies bocagères qui ceinturent le site seront préservées et confortées ;
- Un espace public sera aménagé au carrefour des trois voies.



GUÉRON

Hameau

Ce secteur vient prolonger le hameau en refermant une maille bocagère.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,4 ha aménageable

Modalités d'aménagement : Au fur et à mesure de la réalisation des réseaux et voies nécessaires à la desserte de l'urbanisation nouvelle.

Phasage de la production de logement : PHASE 2

DESSERT

- Le site sera urbanisé par le prolongement de l'impasse du Chêne (et de ses réseaux) jusqu'à sa lisière sud.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Le maillage bocager sera préservé et complété sur les lisières du quartier ;
- Les nouvelles haies seront plantées dans le respect des dispositions traditionnelles.



OAP 23

**DENSITÉ
MINIMALE
BRUTE**

10

logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

E ou F

voies principales



ARGANCHY

Hameau la Mauvielle

La commune a choisi de favoriser l'extension du village au nord, à l'écart de la route départementale, pour la qualité du cadre de vie que ce site peut offrir en s'insérant dans le bocage.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,1 ha aménageable

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble.

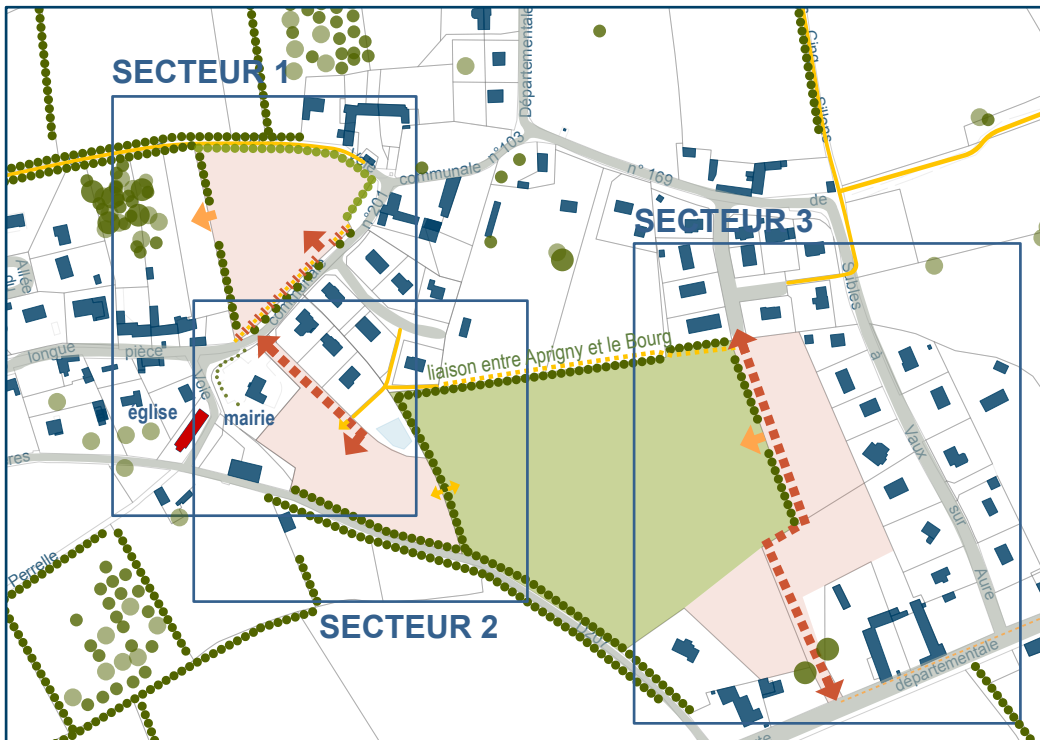
Phasage de la production de logement : PHASE 1

DESSERTE

- Le site sera desservi depuis la RD192 (qui relie Subles à la RD6 et au futur échangeur sur la RN13) grâce à l'aménagement du carrefour avec le chemin de la Masse ;
- Sa lisière recevra donc l'élargissement nécessaire à la création d'un passage pour les piétons et les cyclistes (> voir coupe de principe).

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- L'urbanisation s'insérera dans le maillage bocager existant qui sera préservé et conforté.



AGY

Trois sites sont retenus pour poursuivre l'urbanisation du bourg d'Agy. Leurs aménagements viseront à faciliter les déplacements sans voiture au centre du bourg et à préserver la qualité paysagère au sein de ce village de bocage.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 0,9 ha + 0,8 ha + 1,4 ha aménageables

Modalités d'aménagement : Aménagement d'ensemble de chaque secteur.

Phasage de la production de logement :

> les autorisations d'aménager seront échelonnées de façon à respecter, sur le village, un rythme annuel moyen de 10 logements

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Le maillage bocager sera préservé et conforté.

SECTEUR 1 - nord du bourg PHASE 1

DESSERTE

- Le site sera desservi par la voie communale, dont les abords seront aménagés pour le passage des piétons et des cyclistes ;
- Le chemin rural qui le borde au nord verra son statut préservé. Aucun accès automobile direct des constructions n'y sera possible, mais il sera accessible depuis la rue interne du quartier, afin de l'ouvrir sur la campagne environnante ;
- Un accès en espace commun sera préservé vers l'ouest pour permettre un raccordement ultérieur aux voies et réseaux du nouveau quartier.

SECTEUR 2 - derrière la mairie PHASE 2

DESSERTE

- Le site sera desservi par la voie communale n°201 ;
- La route qui le borde au sud verra son statut de lisière préservée. Aucun accès automobile direct des constructions n'y sera possible ; (voir photographies ci-contre)
- Il sera raccordé au réseau pédestre prévu au nord et à l'est.

SECTEUR 3 - Aprigny PHASE 1

DESSERTE

- Le site sera desservi par une nouvelle rue qui fera le lien entre la RD572a au sud et la RD169 au nord ;
- La possibilité d'une liaison pédestre vers le quartier de la mairie (vers l'ouest) sera préservée.

OAP 25

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

10

logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIPE

référence :

A ou B

lisière SECTEUR 1

E ou F

voies principales

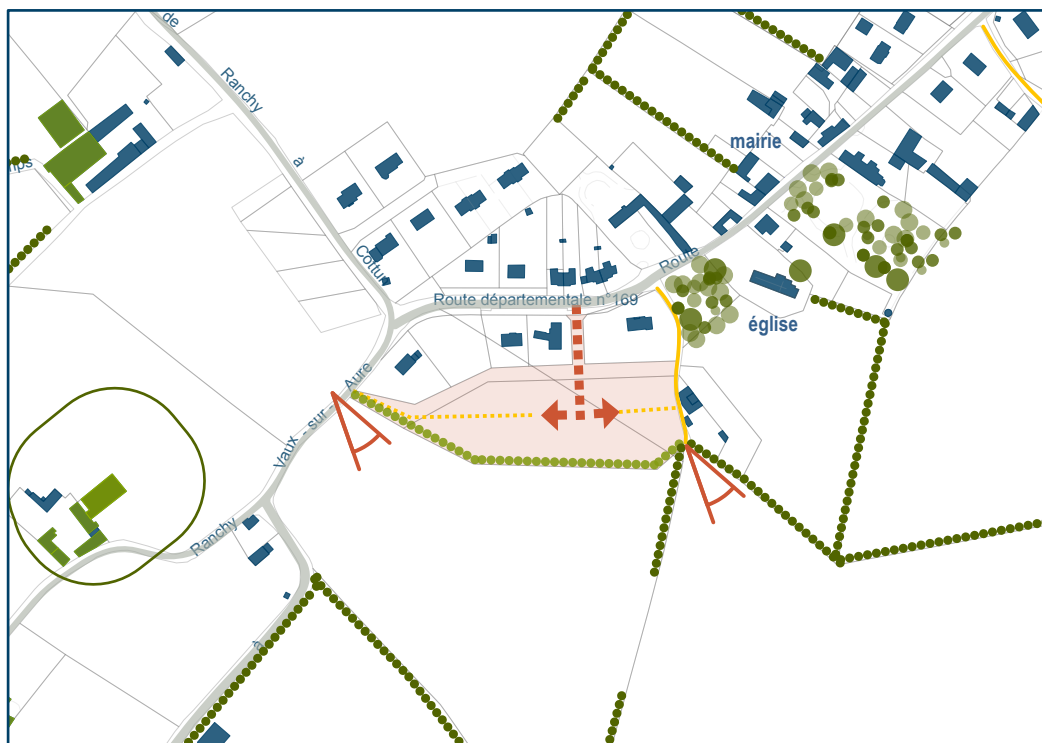
G

voie existante

vues depuis la D207 vers Subles...



...vers la mairie



RANCHY

Extension du village

L'aménagement de secteur poursuit l'urbanisation sur le bourg de Ranchy, à une échelle adaptée à ce village rural. Cette extension s'inscrit à proximité du site remarquable de l'église. Vu le caractère du village, une attention particulière sera donc portée à l'insertion paysagère des constructions et aménagements à venir.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,1 ha aménageable

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

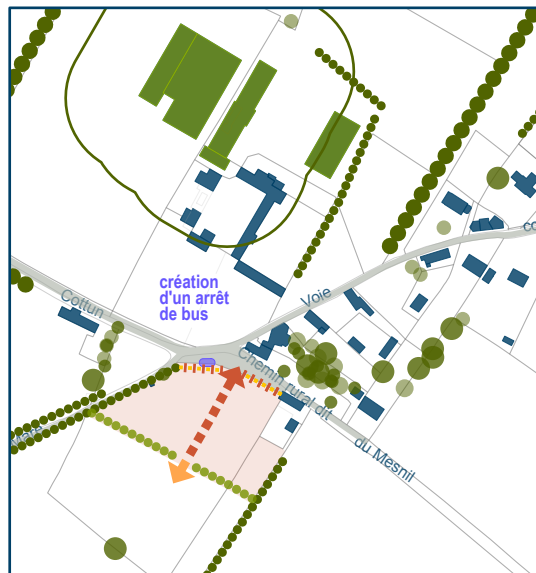
Phasage de la production de logement : PHASE 1

DESSERTE

- Le site sera desservi par une nouvelle rue aménagée depuis la RD169.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Une lisière épaisse (chemin + haie > voir coupe de principe) sera aménagée tout autour du site, pour la qualité du cadre de vie.



CAMPIGNY

SECTEUR 1 - Extension du hameau de Fontenay

L'aménagement de ce secteur poursuit l'urbanisation sur le hameau de Fontenay, dont la desserte par les bus sera améliorée.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 0,6 ha aménageable

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement : PHASE 1

DESSERTE

Le site sera desservi par une nouvelle rue ;
Le carrefour sera sécurisé et un nouvel arrêt de bus sera aménagé.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Une lisère épaisse (chemin + haie > voir coupe de principe) sera aménagée, pour la qualité du cadre de vie, et insérer l'urbanisation dans l'espace rural.

SECTEUR 2 - Densification du hameau des Ormes

Dans le hameau des Ormes, qui est traversé par la Route de Littry (RD5) ce site organise l'urbanisation d'une "dent creuse".

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,1 ha aménageable

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

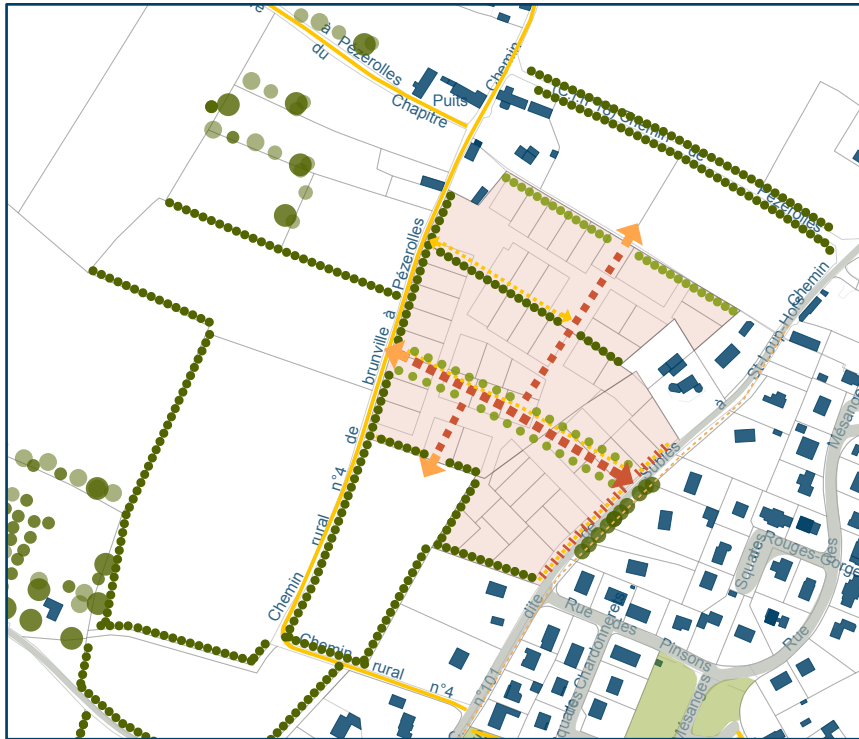
Phasage de la production de logement : PHASE 1

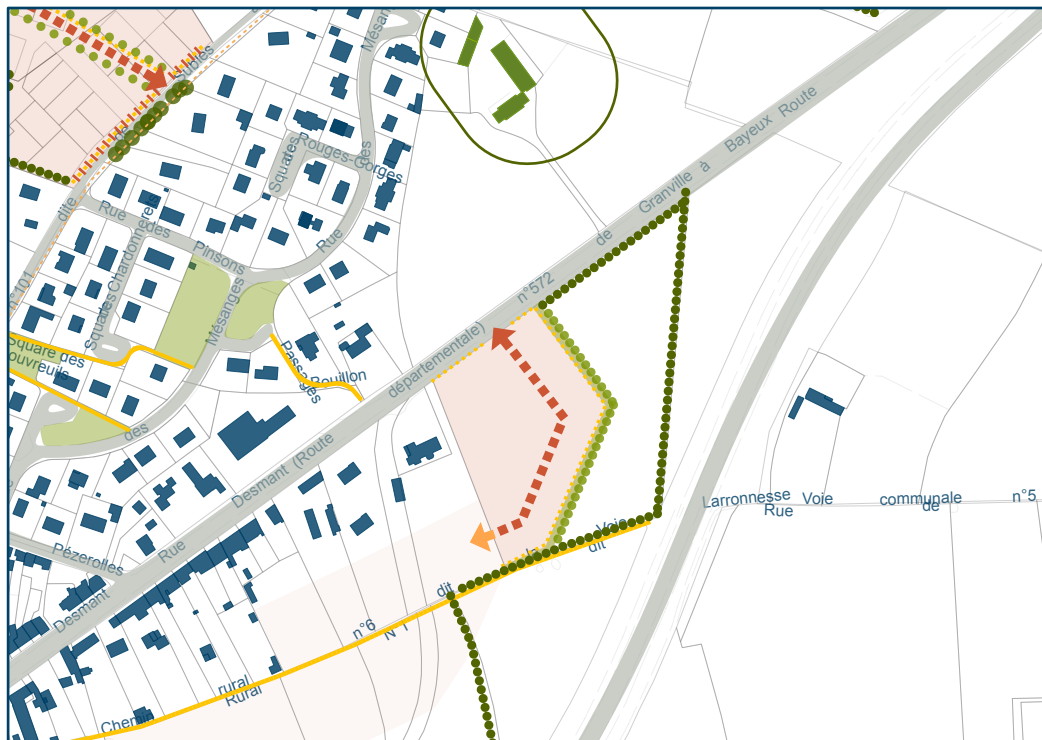
DESSERTE

Le site sera desservi par une nouvelle rue aménagée depuis la RD5. Aucun accès privatif ne sera pris directement sur la RD5 ;
Un aménagement assurera la circulation des piétons et cyclistes au sein de l'opération, notamment pour sécuriser les déplacements vers l'arrêt de bus.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Le maillage bocager sera préservé et conforté.





SUBLES

Haut de Subles

L'urbanisation de ce secteur formera la première phase d'aménagement d'un nouveau quartier d'habitat qui, en lisière de l'urbanisation actuelle, se prolongera sur la commune d'Arganchy.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,2 ha aménageable

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logements : PHASE 1

DESSERTE

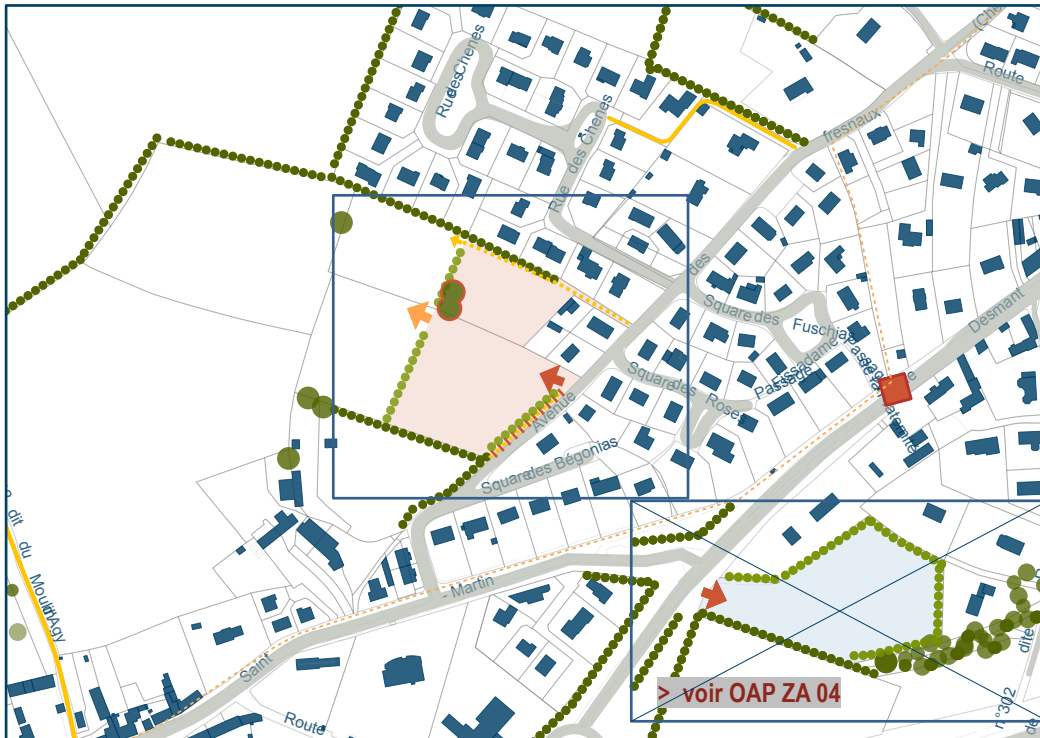
- Le site sera desservi à partir de la rue Desmunt, sur laquelle les réseaux permettant la desserte de ce secteur et de celui qui le prolonge sur Arganchy sont disponibles ;
- Sa voirie et ses réseaux seront dimensionnés en prévision de l'extension sur Arganchy ;
- Sa lisière nord recevra l'élargissement nécessaire à la création d'un passage pour les piétons et les cyclistes ;
- Un accès en espace commun sera ainsi préservé au sud-ouest pour permettre un raccordement ultérieur aux voies et réseaux du nouveau quartier.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Afin de préserver les constructions à venir du bruit et de la vue sur la déviation du bourg, un merlon sera réalisé en lisière de secteur. Il sera planté d'arbustes et bordé par un chemin côté quartier. Cette lisière aura une largeur moyenne de 5 m (> voir coupe de principe).

vue depuis la RD572, à la sortie du bourg







BAYEUX / VAUCELLES

Lisières nord-ouest de l'agglomération de Bayeux

L'urbanisation de ce secteur terminera l'aménagement de la lisière urbaine au nord-ouest de l'agglomération, qualifiant ainsi l'entrée de ville depuis Port-en-Bessin Huppain. Elle sera réalisée en plusieurs phases au fur et à mesure de la disponibilité des voies et réseaux, dont la première est en cours en 2019.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,6 + 1,8 ha aménageable

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble de chaque secteur

Phasage de la production de logement : PHASE 1

SECTEUR 1 : LISIÈRE NORD (BAYEUX)

DESSERTE

- Le nouveau réseau sera hiérarchisé et s'inscrira en continuité du réseau existant, améliorant les liaisons d'un quartier à l'autre et en particulier la continuité du réseau cyclo-pédestre.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Le quartier intégrera la réalisation d'une lisière d'urbanisation continue sur toute la frange nord et nord-ouest comprenant un chemin (cyclo-pédestre) doublé d'une haie bocagère. La coulée verte initiée dans le quartier voisin de Choinice sera prolongée dans les mêmes proportions, jusqu'à la lisière d'urbanisation, permettant le bouclage du réseau cyclo-pédestre.

LISIÈRE NORD-OUEST (VAUCELLES)

DESSERTE

- Le nouveau réseau viaire sera hiérarchisé et bouclera le réseau existant, améliorant les liaisons d'un quartier à l'autre. Il pourra être accompagné d'un plan de circulation pour éviter le transit à travers les quartiers résidentiels.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- La haie présente sur la lisière d'urbanisation sera préservée et confortée, elle sera doublée d'un chemin qui facilitera l'accès aux habitants du quartier, à la piste cyclable qui conduit à Port-en-Bessin ;
 - Les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront accompagnés de plantations pour agrémenter le paysage des quartiers ;
 - La lisière avec la RD6 et la piste cyclable sera définie (plantation + clôture) et aménagée par l'aménageur, pour la cohérence du paysage d'entrée de ville.

OAP 31

DENSITÉ
MINIMALE
BRUTE

20

logements par hectare

COUPE(S) DE
PRINCIPE

référence :

A ou B

lisières

D

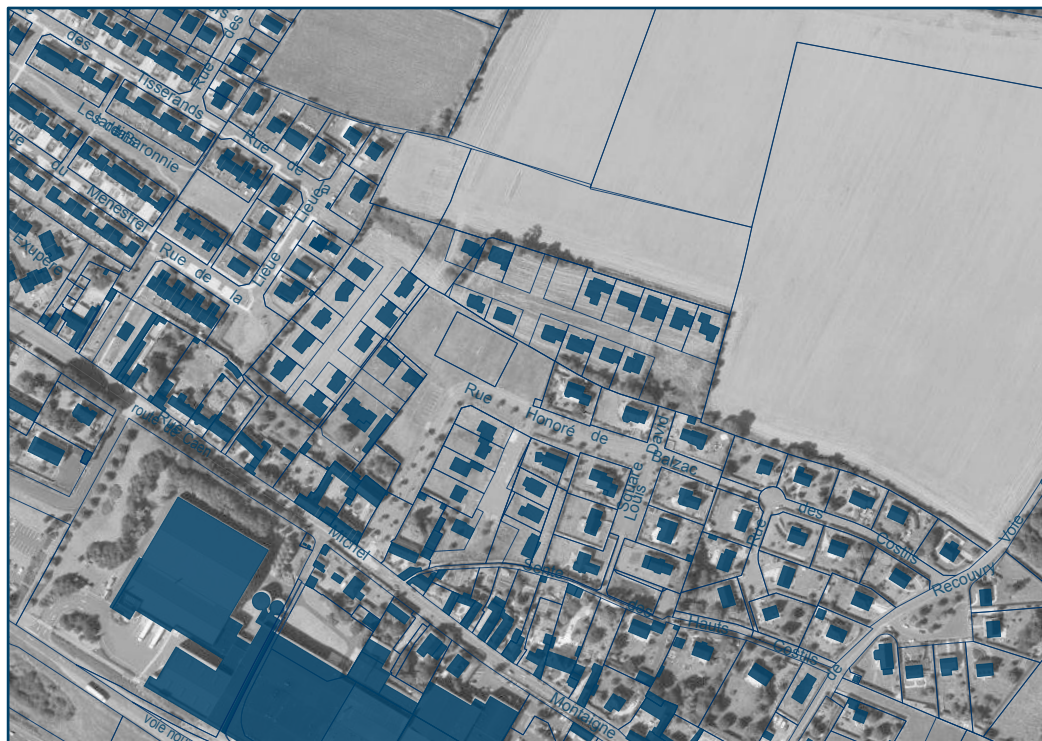
voies principales

E

voies secondaires

F

voies tertiaires



SAINT-MARTIN-DES-ENTRÉES

Rue Honoré de Balzac

Les quartiers résidentiels de Saint-Martin-des-Entrées doublent au nord l'urbanisation de faubourg déployée le long de la route historique, reliant Bayeux à Caen.

L'organisation de l'urbanisation à venir privilégie la structuration du réseau viaire, dont celui pour les piétons et les cyclistes, ainsi que l'intégration des ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales, dans le paysage des quartiers.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 2,3 ha aménageable

Modalités d'aménagement : Aménagement au fur et à mesure de la réalisation des voies et réseaux prévus ci-après.

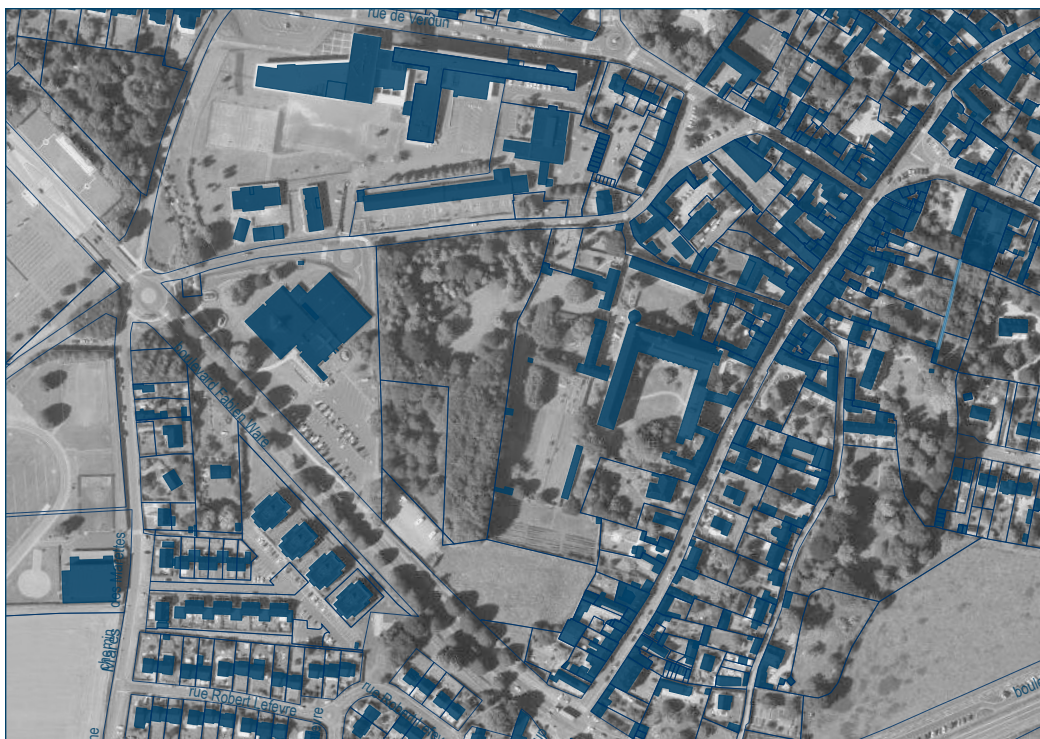
Phasage de la production de logements : PHASE 1

DESSERTE

- Le nouveau réseau sera hiérarchisé et s'inscrira en continuité du réseau existant, améliorant les liaisons d'un quartier à l'autre et en particulier la continuité du réseau cyclo-pédestre.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Le quartier sera bordé par une lisière épaisse (sur au minimum 10 m de largeur) comprenant une noue de gestion des eaux pluviales, doublée d'un chemin (d'entretien) et d'une plantation (alignement d'arbres ou haie) ;
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront accompagnés de plantations pour agrémenter le paysage des quartiers.



BAYEUX

Rue des Cordeliers

Il existe en bordure du PSMV, entre les Cordeliers et le site du musée, une grande propriété comprenant des jardins et un parc, qui pourrait recevoir des logements collectifs ou de l'hébergement.

Ce secteur jouxte les jardins des Cordeliers qui s'étendent sur environ un hectare et sont protégés par le PSMV. Il est bordé au sud par le boulevard Fabien Ware et au nord par l'étroite rue des Cordeliers qu'un mur de plaquettes délimite en bordure de la propriété.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 0,9 ha aménageable

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logements :
> aucun

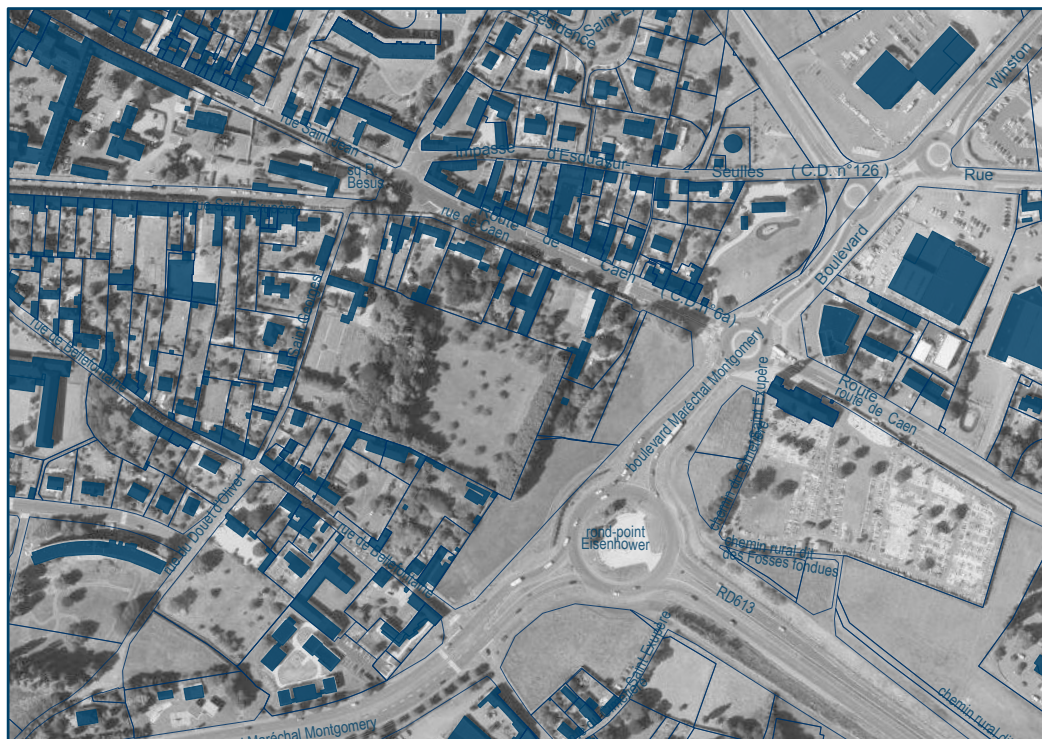
DESSERTE

- Le site sera desservi au nord par le giratoire de la rue des Cordeliers.
- Aucun accès automobile ne sera possible sur le boulevard Fabien Ware.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Le mur de clôtures en pierre qui borde le site rue des Cordeliers sera conservé ; il pourra être ponctuellement ouvert pour permettre l'accès des piétons et cyclistes.
- Le paysage de la rue des Cordeliers sera préservé par la protection des grands arbres situés en bordure nord du site sur une largeur minimale de 10 m.
- Le paysage, à l'arrière-plan du musée de la Bataille de Normandie sera préservé par la conservation du boisement situé en bordure ouest du site sur une largeur minimale de 10 m.
- La partie la plus dense du boisement au parc sera protégée.





BAYEUX

Rue de Bellefontaine

L'ilot contenant le site est délimité à l'est par le boulevard Maréchal Montgomery, au nord par la rue de Caen, à l'ouest par la rue Saint George et au sud par la rue de Bellefontaine. Il est bordé de grandes propriétés anciennes dans lesquelles les constructions sont implantées en cour (à l'alignement ou en limites séparatives de propriétés) sur des terrains d'un à plusieurs milliers de mètres carrés, face à des parcs.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,2 ha aménageable

Modalités d'aménagement :

> Aménagement au fur et à mesure de la viabilisation du site par le sud

Phasage de la production de logements :

> aucun

DESSERTE

- Le site sera desservi à partir de la rue de Bellefontaine (nouvelle rue et réseaux).

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Préserver les boisements situés au nord-ouest du site ;
- Préserver la haie située en bordure sud-est du site.

OAP 35

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

25

logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

E ou F
voie principale

PH1 PH2

Phasage d'ouverture à l'urbanisation



BAYEUX

Secteur médiathèque

L'urbanisation de ce secteur revêt un caractère stratégique à l'échelle du PLUI, vu ses atouts pour l'attractivité résidentielle de la ville de Bayeux :

- une grande proximité du centre-ville et de ses équipements et services,
- une bonne accessibilité au réseau routier structurant qui dessert l'agglomération de Bayeux.

Il s'inscrit dans un site au paysage de qualité qui devra être conforté par le nouveau quartier. Il prolonge en effet la section la plus valorisée du By-pass, qui reçoit en particulier la nouvelle médiathèque.

C'est un quartier d'habitat de 220 à 250 logements à haute qualité de cadre de vie qui y sera déployé.

Sa programmation sera diversifiée : logements collectifs, logements intermédiaires et logements individuels, dont des types de logements de taille et de prix variés pour répondre à une large palette de demandes (des ménages les plus âgés aux primo-accédants).

OAP 36

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

25 à 20

logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIPE

référence :

A ou B

lisières

D coupe route de LITTRY
voies principales

E F

voies secondaires

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 9,7 ha dont 0,7ha aménageable mais non constructible en bordure du site mémoriel.

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble en deux grandes phases

Phasage de la production de logements : PHASE 1

sur 5 ans minimum en compatibilité avec un rythme annuel moyen d'environ 45 logements.

Le projet précisera en conséquence son rythme d'urbanisation pour concilier le rythme de production de logements et la production des infrastructures requises.

FORMES URBAINES

Elles seront disposées en cohérence avec la structure urbaine environnante. Ainsi, le quartier qui jouxtera la médiathèque présentera de petits immeubles (services, logements collectifs ou intermédiaires) dans un cadre largement planté, en regard du parc à venir derrière la médiathèque.

Les architectures visibles depuis la médiathèque et le Bypass, seront particulièrement qualitatives, vu leur visibilité urbaine.

Les constructions à venir le long de la future avenue urbaine (actuelle route de Littry) structureront un front urbain (continu ou non) qui pourra être desservi par une contre-allée.

Un espace public sera aménagé autour du carrefour nord. Il pourra être bordé de constructions recevant des services en rez-de-chaussée. Il sera préférentiellement aménagé en dernière phase (pour faciliter la réalisation de rez-de-chaussée actifs).

DESSERTE

La Route de Littry sera réaménagée en "avenue urbaine" sur sa section nord, suivant le profil de principe ci-après. En conséquence, le plan d'aménagement prendra en compte la réurbanisation de l'unité foncière bâtie existante.

Son réseau viaire sera hiérarchisé.

- **Le réseau principal** comprendra au moins deux accès sur la future avenue, dont les carrefours et les rues seront dimensionnés en proportion du rôle assigné à ces nouveaux axes dans la desserte au sud-ouest de l'agglomération. Il reliera la route de Littry à la lisière sud et formera au moins une boucle à l'intérieur du quartier ;

- **Le réseau secondaire** sera prolongé, en au moins un point jusqu'en limite du secteur pour permettre un lien automobile avec les parcelles dont l'urbanisation est projetée ultérieurement.

Un réseau de voies cyclo-pédestres sera réalisé en lisière ou au sein du secteur. Il comprendra en particulier le prolongement du chemin vert (CR5) jusqu'à la Route de Littry par la lisière urbaine. Il reliera les différentes unités résidentielles à la lisière sud, au futur parc de la médiathèque et aux terrains de sports. Il traversera le quartier entre la Route de Littry et la Lisière sud

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Le projet paysager intégrera la zone de "valorisation paysagère" en bordure du cimetière britannique. Elle sera largement plantée d'arbres de hautes tiges et aménagée d'aires de jeux et d'espaces récréatifs, qui seront reliés par des chemins aux unités résidentielles.

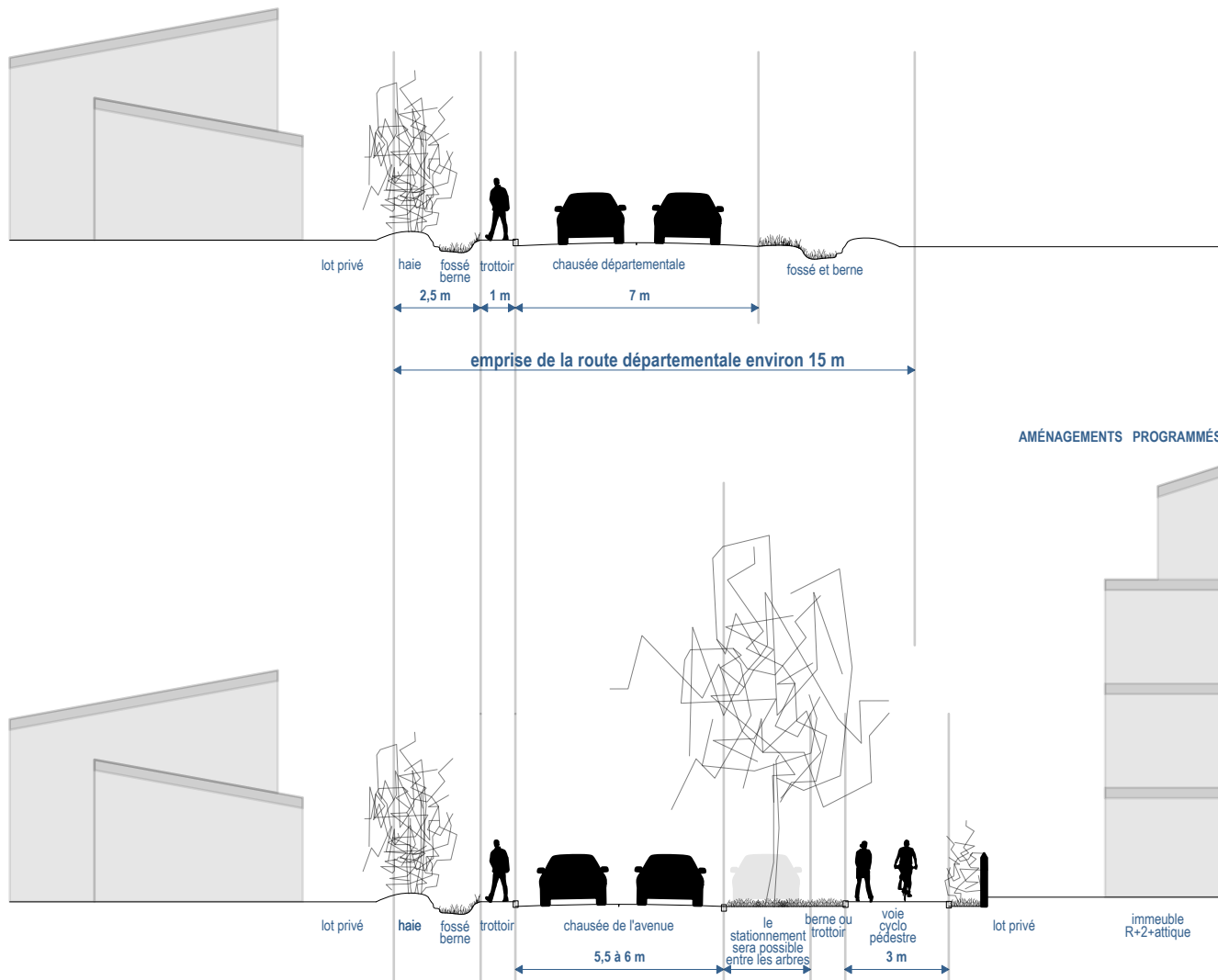
Elle pourra recevoir des aménagements pour la gestion des eaux pluviales sous réserve de leur intégration paysagère dans les espaces récréatifs, ce qui exclut tout bassin clôturé, mais vise plutôt à la création de dépressions paysagères ou de mares plantées. Les arbres de bel aspect présents dans les haies du secteur seront préservés.

Au sud-ouest un espace vert largement planté sera aménagé en transition avec l'aire d'accueil voisine, il se poursuivra dans une lisière "épaisse" aménagée d'un chemin cyclo-pédestre. Elle assurera la continuité des espaces verts, jusqu'aux lisières du cimetière britannique.



COUPE DE PRINCIPE POUR L'AMÉNAGEMENT DE LA ROUTE DE LITTRY

ÉTAT ACTUEL



route de Littry en direction de Bayeux,
à au sud-ouest du site



entrée du site de la médiathèque (ancien stade)
depuis la route de Barbeville



chemin de la Pièce aux Chanoines
en direction du sud-ouest





SAINT-VIGOR LE GRAND

HABITAT - Secteur Rue de Magny

Ce secteur de l'agglomération de Bayeux-Saint Vigor, au nord du by-pass, de part et d'autre de la Rue de Magny, recevra de nouveaux quartiers d'habitat, dans le prolongement de ceux aménagés par la ville de Saint Vigor Le Grand au début des années 2000.

Ces nouveaux quartiers s'inscriront dans un paysage ouvert de (riche) plaine de labours, en bordure d'une légère dépression où convergent les eaux pluviales. Cette coulée agro-naturelle (dont les fonctionnalités pourront évoluer : agriculture de proximité, espaces récréatifs, etc.) sera ainsi préservée de l'urbanisation.

Ce sont de nouveaux quartiers d'habitat, où environ 200 logements à haute qualité de cadre de vie seront créés.

Leur programmation sera diversifiée avec des logements collectifs ou intermédiaires dans les secteurs les plus proches du centre-ville. Des logements aux tailles et prix variés seront aussi proposés pour répondre à une large palette de demandes (des ménages les plus âgés aux primo-accédants).

OAP 37

DENSITÉ
MINIMALE
BRUTE

20 à 25

logements par hectare

COUPE(S) DE
PRINCIPE

référence :

A ou B

lisières

coupe route
de MAGNY
voie principale

E ou F

voies secondaires

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie de l'extension urbaine : 7,4 ha

Modalités d'aménagement :

- > Aménagement d'ensemble pour chacun des sites :
 - à l'ouest de la Rue de Magny
 - à l'est de la Rue de Magny

Phasage de la production de logements : PHASE 1

sur 8 ans minimum en compatibilité
avec un rythme annuel moyen d'environ 20 logements.

FORMES URBAINES

POUR L'HABITAT : Elles seront structurées de part et d'autre de la voie d'entrée dans l'agglomération. Un front urbain (continu ou non) sera créé côté ouest. Un espace public sera aménagé autour de la crèche.

DESSERTE

La rue de Magny formera l'artère principale de desserte des différents ensembles résidentiels. L'urbanisation à venir à l'ouest de la rue intégrera son réaménagement suivant le profil de principe ci-après (création d'un alignement d'arbres, avec de possibles places de stationnement et d'une voie cyclable en continuité de celle du by-pass).

A l'est, le principe d'aménagement actuel sera poursuivi.

Au nord, un carrefour d'entrée de ville sera aménagé pour matérialiser le changement de statut de la voie entre la route et l'avenue urbaine.

Le réseau viaire de chaque côté de la Rue de Magny sera hiérarchisé. Il sera prolongé, en plusieurs points, jusqu'en limite de secteur, à l'est et à l'ouest, (sauf sur la lisière ouest du site à réurbaniser, du fait du dénivelé avec la voie) pour permettre des liaisons avec les parcelles dont l'urbanisation est projetée ultérieurement ou pour préserver l'accès à la coulée agro-naturelle.

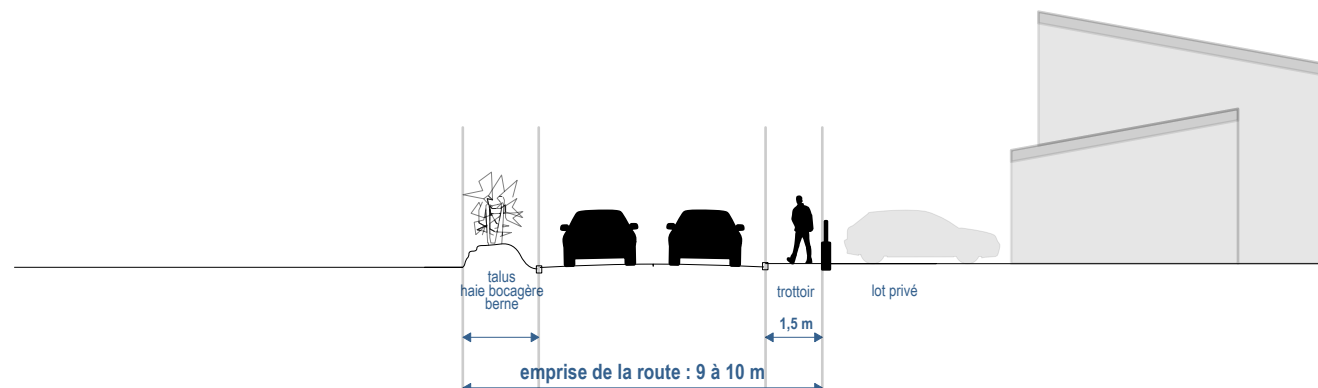
Un réseau de voies cyclo-pédestres sera réalisé en lisière et au sein de chaque secteur (liaisons est/ouest). Il reliera les différentes unités résidentielles aux lisières, et à l'est, au pôle sportif et récréatif.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

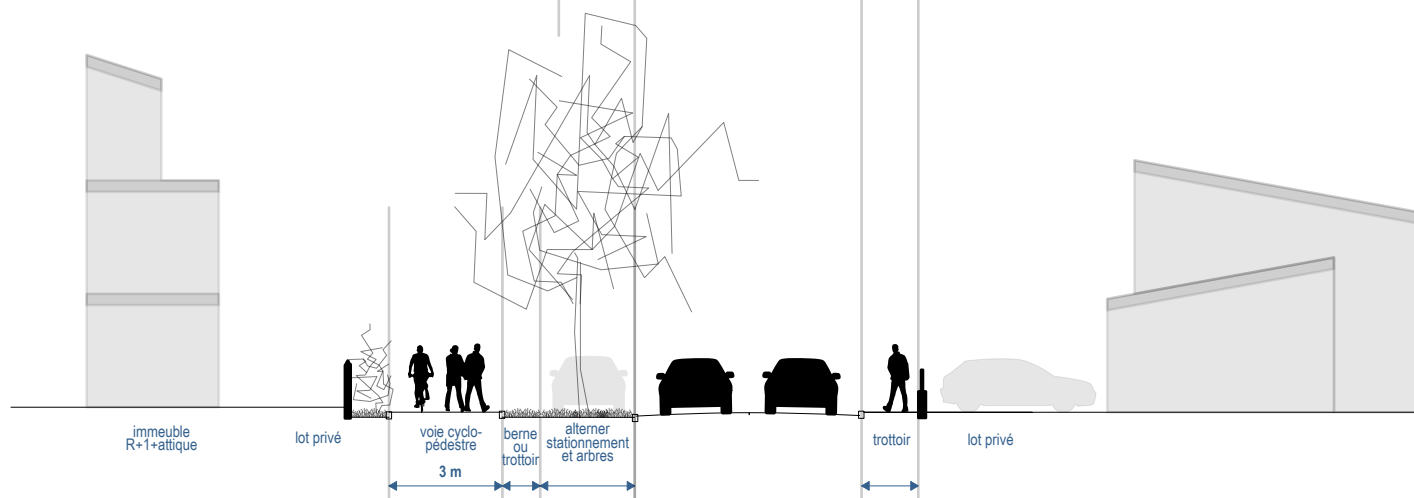
Le projet paysager intégrera la création d'une lisière "épaisse" aménagée d'un chemin cyclo-pédestre, à l'ouest mais aussi à l'est en continuité de celle dès à présent réalisée en lisière sud.

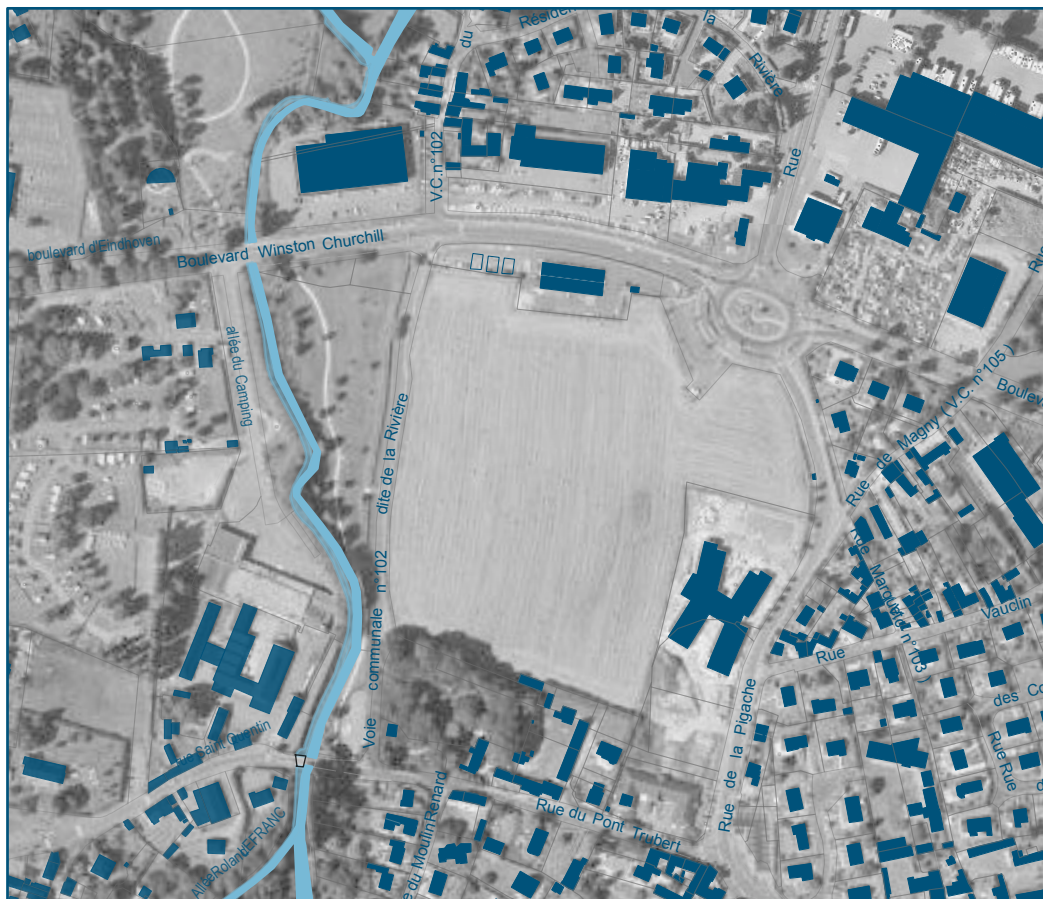
COUPE DE PRINCIPE POUR L'AMÉNAGEMENT DE LA ROUTE DE MAGNY

ÉTAT ACTUEL



ÉTAT FUTUR





La lisière nord sur le by-pass



SAINT VIGOR LE GRAND

Plateau de l'Aure



OAP 38

Page 1/2

Ce site présente un intérêt urbain majeur à l'échelle de l'agglomération de Bayeux :

- il est le dernier site constructible d'ampleur à l'intérieur du By-pass,
- il est relié visuellement avec la Cathédrale,
- il est bien desservi par le réseau routier et cyclable grâce au By-pass,
- il est bordé par le parc aménagé dans la vallée de l'Aure, qui se poursuit jusqu'au centre ville,
- il est proche d'équipements publics, qu'ils soient sportifs ou récréatifs, hospitaliers ou scolaires.

Ses modalités d'urbanisation sont en question depuis plusieurs décennies. Après différentes hypothèses, il est retenu lors de la Modification N°6 du PLUi, les orientations ci-après :

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficies :

- secteur nord-est : 0,7 ha
- secteur sud-est : 0,6 ha
- cœur du plateau : 5 ha

Modalités d'aménagement :

Aménagement par secteurs avec :

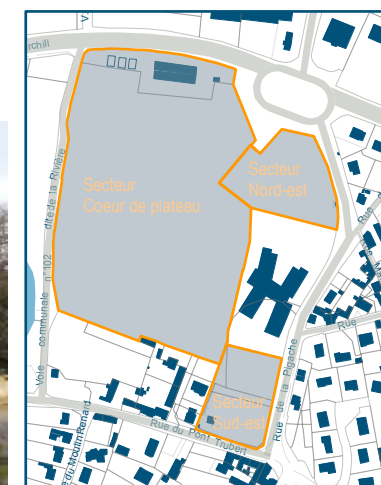
- une ouverture immédiate à l'urbanisation du secteur nord-est, vu sa desserte, et les études déjà en cours,
- un projet d'aménagement global pour le reste du plateau (partie déjà artificialisée + partie agricole) avec un report de l'urbanisation après 2030 (en application du PLH de Bayeux Intercom) ;

PHASAGE D'URBANISATION

secteurs NE / SE :
PHASE 1

Cœur du plateau :
PHASE 2

Le parc arboré





Ce nouveau quartier présentera des îlots avec des paysages urbains différents et variés, en fonction de la typologie des logements, et prendra en compte la nuisance bruit liée au by-pass. Il sera aménagé d'espaces verts pour le jeu des enfants et la promenade. Au global, l'opération cherchera à favoriser l'utilisation des énergies renouvelables (réseau de chaleur, photovoltaïque). Les différents îlots présenteront un maillage de voies cyclo-pédestres qui les rendront aisément traversants pour les piétons et les cyclistes et les relieront aux espaces précédents. La hauteur des immeubles tirera partie de la pente générale du plateau, en évitant toutes émergences sur le point haut.

Le porteur de projet s'assurera de la faisabilité de son projet au regard des capacités suffisantes des réseaux d'eau potable et d'assainissement des eaux usées desservant le site. La gestion des eaux pluviales se fera en déclinaison des orientations du schéma pluvial de Baveux Intercom.

Plateau de l'Aure

Ce nouveau quartier est destiné à l'accueil d'une urbanisation mixte de services, équipements collectifs, hébergements et de logements, afin de tirer le meilleur parti d'une situation urbaine avantageuse tant pour les uns que pour les autres.

SECTEUR NORD-EST : il prolonge la maison de retraite et il sera accessible (et desservi) depuis une branche du carrefour giratoire sur le Bypass, grâce à une rue de profil E (a minima) et, depuis la rue de la Pigache, grâce à une rue de desserte locale de profil F (a minima). Il inclura une partie du réseau cyclable structurant l'ensemble du plateau.

Ses franges feront l'objet d'un traitement paysager soigné en particulier grâce à la qualité des clôtures et des plantations réalisées, dont un alignement d'arbres de haute tige sur sa frange nord, en bordure de la voie cyclable (en compatibilité avec les OAP thématiques qui vise le paysagement du by-pass) ;

SECTEUR "Cœur de plateau" :

PROGRAMMATION :

Pour répondre aux besoins de logements sur Bayeux Intercom et en cohérence avec la situation et les services présents dans l'environnement du site, la programmation comprendra des logements de tailles diverses (du T1 au T5) et de l'habitat de typologie variée (logements individuels, intermédiaires ou collectifs ; hébergements).

Elle pourra intégrer des équipements et services de proximité, par exemple sur sa frange nord et de l'hébergement (dont touristique).

Elle répondra aux objectifs du PLH de Bayeux Intercom en ce qui concerne les logements aidés (en location ou en accession) > *voir le règlement*

DESSERT :

La desserte automobile du site sera organisée à partir du carrefour giratoire sur le by-pass.

Elle pourra intégrer la contre-allée partiellement existante sur la frange nord.

Un second accès sera à définir pour la bonne desserte de la zone.

Un dense réseau cyclo-pédestre sera réalisé à travers le plateau pour permettre le raccordement de chaque unité résidentielle au réseau cyclable structurant qui cerne le site. Ainsi, au moins :

- deux axes est/ouest seront aménagés à travers le plateau jusqu'à la rue de la Pigache ;
- une voie verte sera aménagée à travers la coulée verte du nord-est au sud-ouest ;

Le projet permettra, lorsque cela est possible, la mutualisation des stationnements afin de faciliter une réduction des emprises dédiées à la voiture.

PAYSAGE :

L'aménagement du site et l'implantation de ses constructions préserveront l'axe de vue sur la cathédrale, depuis le nord ; Il sera mis en valeur grâce à une coulée verte qui le traversera du nord-est au sud-ouest.

La frange ouest du site, qui forme la lisière avec la vallée fera l'objet d'un traitement paysager soigné, grâce à de nombreuses plantations (dont des arbres) et une clôture homogène sur toute sa longueur.

Dans l'ensemble, il s'agit de faciliter la connexion du quartier avec les espaces naturels et agricoles de la vallée de l'Aure et de privilégier le maintien de la biodiversité locale (perméabilité des clôtures, dispositif de nichage de la faune, etc.).

La frange nord du site sera, vu sa situation en bordure du By-pass et de sa piste cyclable, les nuisances de son trafic routier et la zone commerciale qui lui fait face :

- verra ses constructions actuelles démolies, pour permettre l'implantation d'un front urbain et/ou paysager qui structurera le paysage « distendu » de cette partie du by-pass,
- sera plantée d'arbres d'alignement, et aménagée de clôtures en compatibilité avec les OAP thématiques qui vise le paysagement du by-pass.



Page 2/2

**DENSITÉ
MINIMALE
BRUTE**

secteurs NE / SE :

25

logements par hectare
(de quartiers d'habitat)

- Cœur du plateau :

30

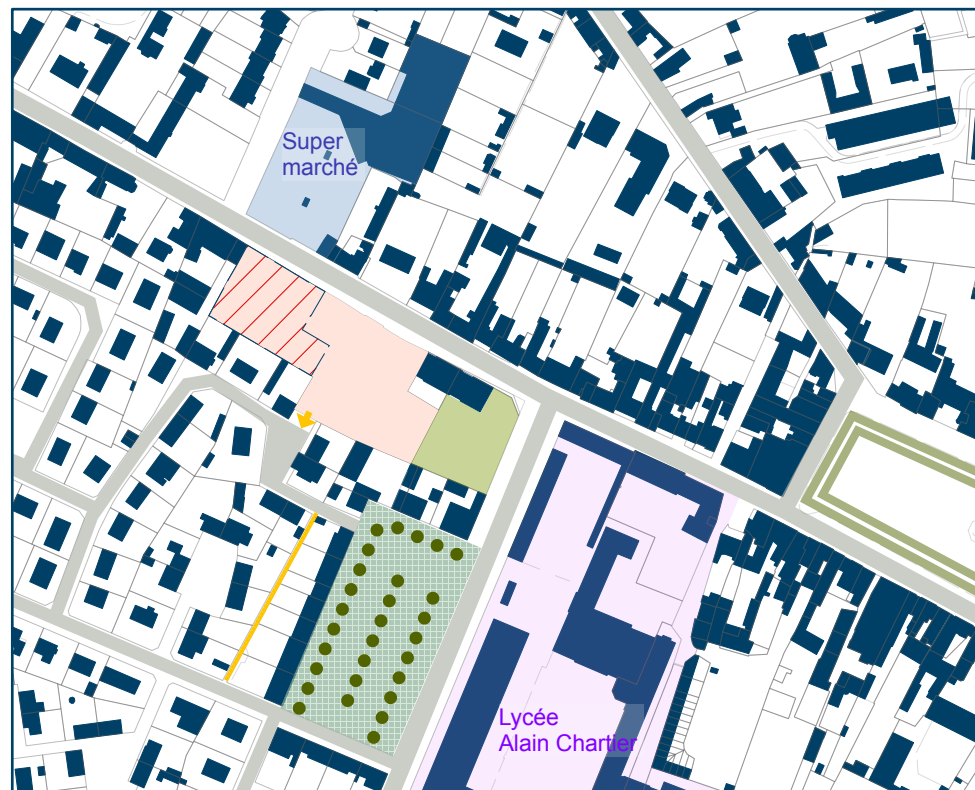
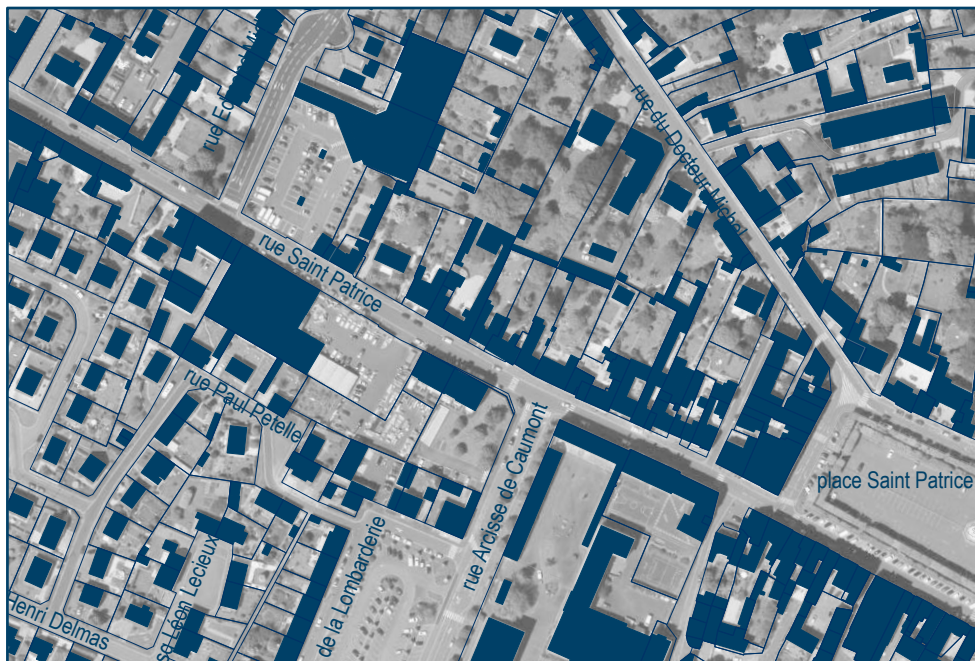
logements par hectare
(de quartiers d'habitat)

COUPE(S) DE PRINCIPE

référence :

E, F





BAYEUX

Site à restructurer Rue Saint Patrice

L'unité foncière visée par cette OAP de secteur reçoit (en 2022) une implantation commerciale, dont le déplacement est prévu.

L'unité foncière d'une superficie cadastrale de 4 725m² entièrement imperméabilisée, est bordée au nord par la Rue Saint Patrice et au sud par la rue Paul Petelle.

Elle bénéficie d'une situation stratégique en bordure du centre ancien et de ses commerces et services, sur un axe historique de la ville, le long duquel les constructions s'alignent.

Elle est bordée à l'ouest par un (massif) immeuble de logements qui comprend 4 niveaux droits et un étage sous combles et à l'est par des maisons de ville en R+1+combles.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 0,47 ha aménageable

Modalités d'aménagement :

> reconstruction dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, après démolition des constructions à usage d'activités existantes

Phasage de la production de logements :

> aucun

PROGRAMME DE LOGEMENTS

Pour répondre aux besoins de logements sur la ville de Bayeux et en cohérence avec la situation et les services présents dans l'environnement du site, la programmation de logements comprendra des logements de tailles diverses (du T1 au T4) avec majoritairement des T2 et T3.

DESSERTE

Le site sera desservi à partir de la rue Saint Patrice ; il pourra bénéficier d'un accès secondaire sur la rue Paul Petelle.

Un accès pédestre sera ouvert sur cette voie pour ses habitants.

FORME URBAINE

Les nouveaux immeubles respecteront l'alignement des constructions le long de la rue Saint Patrice (ce qui n'exclut pas des retraits ponctuels ou des ouvertures visuelles au service de la qualité architecturale). L'ilot sera ainsi préférentiellement traversant. Les nouveaux bâtiments s'inscriront dans l'épannelage, de la rue Saint Patrice afin de réaliser la "couture urbaine" entre les bâtiments de hauteur très différentes, présents à l'est et à l'ouest.

AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Le site est aujourd'hui imperméabilisé en totalité.

Pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et végétaliser le site, le projet de réurbanisation réduira cette imperméabilisation, pour contribuer à l'augmentation de la surface perméable et végétalisée du secteur.

OAP 39

DENSITÉ
MINIMALE
BRUTE

25

logements par hectare

PH1 PH2

Phasage d'ouverture à
l'urbanisation



SOMMERVIEU

Sommervieu, vu sa situation et son niveau d'équipement, a vocation à renforcer sa place au sein de l'armature urbaine de Bayeux Intercom. Un important développement de l'habitat y est programmé.

L'ancien séminaire

Ce site est une propriété remarquable qui borde le village au sud. Il comprend un vaste parc au sein duquel est érigée une chapelle que devance un imposant bâtiment de deux étages, couvert d'ardoises. Ils datent des XVIIIe et XIXe siècles.

Vide depuis un siècle, le site sera remis en valeur par la réaffectation du corps de bâtiment en logements (sauf la chapelle).

La création d'environ 60 logements permettra de diversifier l'offre sur ce secteur de Bayeux Intercom où elle est essentiellement pavillonnaire. On notera qu'elle est dorénavant compatible tant avec la capacité en eau potable du secteur qu'avec la capacité de traitement des eaux usées.

Le site est en cours de classement au titre des monuments historiques. L'évolution de son paysage et de son architecture sera sous le contrôle de l'architecte des bâtiments de France.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,35 ha construit à réhabiliter et 2,8 ha aménageables

Modalités d'aménagement :

> Au fur et à mesure de la desserte par les voies et réseaux

Phasage de la production de logement : PHASE 1

DESSERTE ET VIABILISATION

Le secteur sera desservi à partir de la rue Saint-Pierre (RD12) et de ses réseaux. Il pourra bénéficier d'un second accès, s'il est nécessaire à la sécurité des échanges routiers (en accord avec les services du Conseil départemental) et/ou à la desserte de la Chapelle.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Les aménagements paysagers du parc seront conservés et confortés.

Ainsi, le paysage de l'entrée du site, avec ses arbres, ses murets et ses feronnies, sera préservé, de même, que celui du parc avec ses murets et grands arbres qui dessinent les jardins.

Les nouvelles aires de stationnement seront disposées à l'écart des espaces de représentation de part et d'autre du corps de bâtiment principal et de la chapelle. Elles seront plantées, pour réduire leur impact paysager et leur imperméabilisation strictement limitée.



VAUCELLES

Centre village

L'urbanisation de ce secteur confortera le village et permettra de terminer la sécurisation et la mise en valeur de sa traversée .

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,5 ha aménageable

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement : PHASE 1

FORMES URBAINES

POUR L'HABITAT : La frange sud du quartier recevra une urbanisation plus dense en continuité de celle qui structure les abords de l'avenue : un front urbain (continu ou non) sera créé face à celui qui existe.

DESSERTE

Le nouveau quartier sera desservi à partir de la RD613 et de ses réseaux. Sa frange sud sera aménagée pour le passage des piétons et cyclistes dans la continuité des aménagements récents réalisés plus à l'est. Son carrefour sera dessiné en concertation avec les services du Conseil départemental pour assurer la sécurité des entrées /sorties vu le dénivelé. Un chemin doublera la lisière d'urbanisation à l'ouest et ouvrira le quartier sur la campagne environnante par la petite voie rurale qui le borde au nord. Pour des besoins de sécurité, un accès automobile (non ouvert à la circulation habituelle) pourrait y être aménagé.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

La frange sud du quartier présentera un traitement paysager soigné, en cohérence avec les aménagements réalisés plus à l'est. Le quartier intégrera une lisière d'urbanisation continue sur toute la frange ouest comprenant un chemin (cyclo-pédestre) doublé d'une haie bocagère. Les haies présentes au nord et à l'est seront maintenues et confortées.

Aménagements de la traversée du village

Abords du terrain avant urbanisation



PLUi - MODIFICATION N°5 - 2b Orientations d'Aménagement et de Programmation

**DENSITÉ
MINIMALE
BRUTE**

20

logements par hectare

**COUPE(S) DE
PRINCIPE**

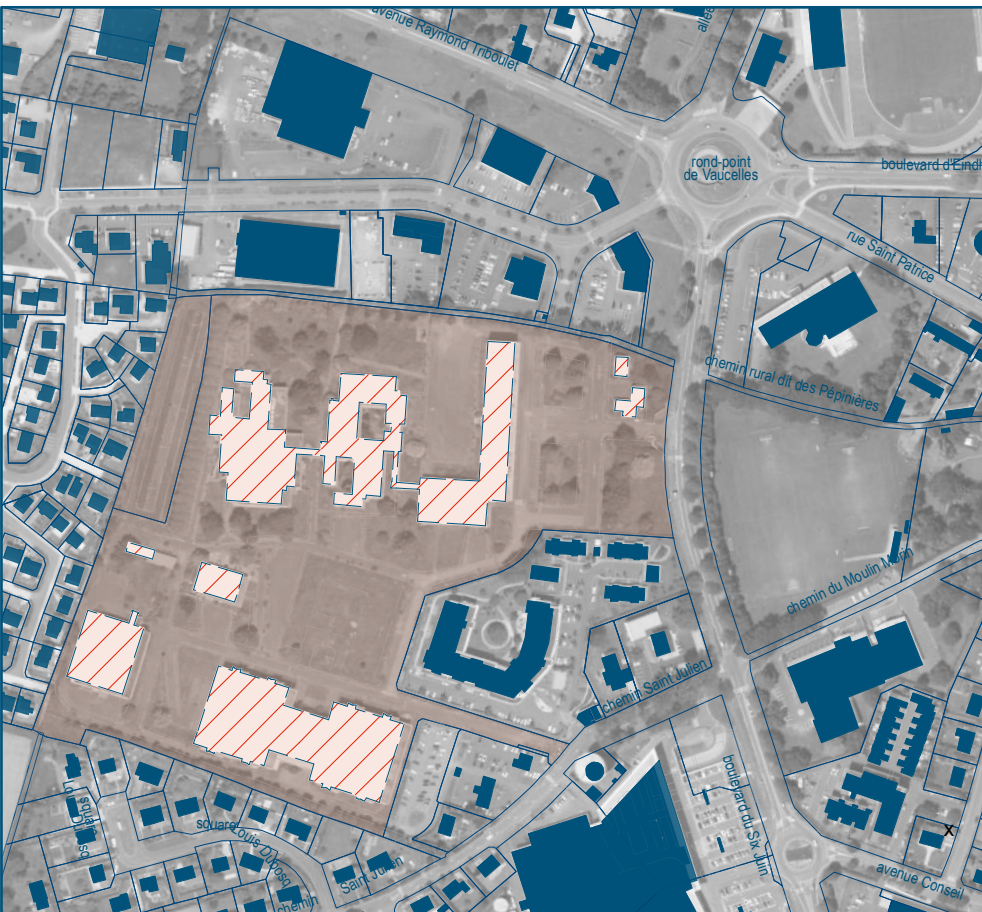
référence :

A ou B

lisières

F

voies tertiaires



BAYEUX

Réurbanisation du site LCL

Contexte et situation

Le site qui a reçu à partir de 1963, les bâtiments et installations de la Banque « Le Crédit Lyonnais », (dit site LCL) se déploie sur la bordure ouest du By-pass de la ville de Bayeux.

Il comprenait des bureaux et une imprimerie où près de 1500 employés ont travaillés dans les années 70. À partir des années 90, il perd une partie de son intérêt avec le développement des agences bancaires et la dématérialisation des transactions. Sa suppression est envisagée au début des années 2000 et son démantèlement (dépollution/démolition) s'organise depuis progressivement.

Les études tant environnementales que d'urbanisme, réalisées ces dernières années permettent la suppression du "secteur d'attente de projet d'aménagement global" disposé en 2020 lors de l'élaboration du PLUi.

La modification N°6 du PLUi lui substitue un règlement et les présentes OAP sectorielles.

Vu la situation de cet ensemble foncier d'un peu plus de 9 hectares, c'est un nouveau quartier d'habitat, après démolition des constructions initiales et dépollution des sols (pour un futur usage résidentiel) qui est programmé.

Il est en effet situé à proximité de certains des sites d'équipements sportifs et récréatifs les plus importants de la ville de Bayeux, d'un de ses supermarchés et de l'un de ces parcs d'activités économiques.

Cette réurbanisation sera diversifiée, elle recevra des logements de forme, de taille et de financements variés, dans le cadre d'une densité renforcée, vu les objectifs fixés à la maîtrise du développement urbain, par la loi Climat et Résilience.

Elle pourra de plus recevoir, préférentiellement en bordure du by-pass, des activités de service et des équipements d'intérêt collectif compatibles avec cette vocation résidentielle.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 9,2 ha à réurbaniser

Modalités d'aménagement :

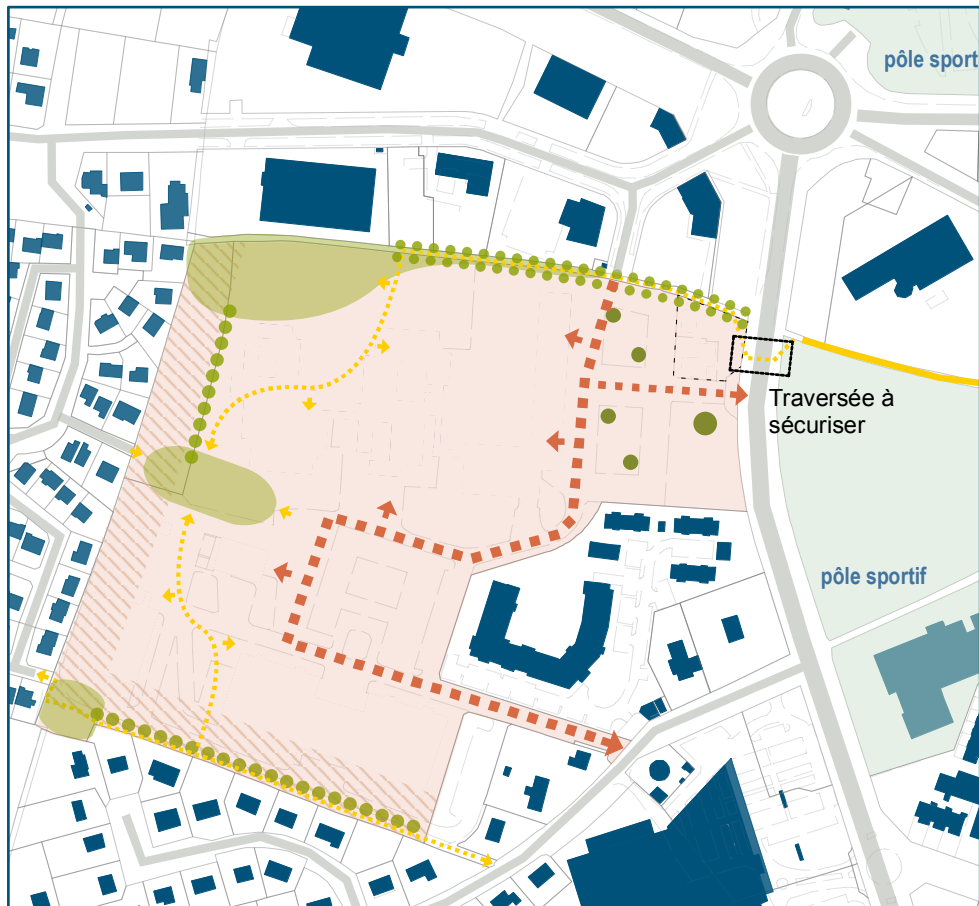
> réurbanisation après démolitions / dépollutions, au fur et à mesure de la viabilisation, dans le cadre d'un schéma global d'aménagement organisant la création d'un quartier d'habitat.

Échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

Ce nouveau quartier sera urbanisé sur le temps d'au moins deux PLH. Pour prendre en compte celui en application lors de l'ouverture à l'urbanisation en 2025, il ne pourra être construit plus de 100 logements, avant 2030.

Viabilisation :

> voir le règlement



AMÉNAGEMENTS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE ET/OU PAYSAGER

Le site sera pour partie désimperméabilisé, après démolition et dépollution et son aménagement privilégiera le réemploi des chaussées existantes.

A l'emplacement des futurs jardins privatifs ou collectifs, les terres qui seraient polluées ou impropres à la culture, seront excavées et remplacées sur une profondeur adaptée au jardinage et au redéploiement de la biodiversité ainsi qu'à une bonne perméabilité des sols, dans ce quartier où l'infiltration des eaux pluviales sur site est possible. Les espèces végétales invasives seront supprimées.

Les lisières du site seront plantées d'arbres ou de haies d'essences variées en cohérence avec les OAP thématiques et les protections réglementaires. Dans l'ensemble il s'agit de faciliter la connexion du quartier avec les vastes espaces naturels et agricoles de la vallée de la Drôme et de privilégier le maintien de la biodiversité locale (perméabilité des clôtures, dispositif de nichage de la faune, etc.).

Ainsi :

- le long du by-pass, à l'est, la clôture sera doublée d'un alignement d'arbres de haute tige (avec un pas d'environ 10m) ;

- le long des quartiers résidentiels existants au sud et à l'ouest, un espace non constructible d'une largeur au moins égale à 5 m, sera préservé en jardin ou espace vert, pour assurer la transition avec les quartiers pavillonnaires riverains pré-existants.

Le porteur de projet s'assurera de la faisabilité de son projet au regard des capacités suffisantes des réseaux d'eau potable et d'assainissement des eaux usées desservant le site. La gestion des eaux pluviales se fera en déclinaison des orientations du schéma pluvial de Bayeux Intercom.

BAYEUX

Réurbanisation du site LCL

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

PROGRAMMATION

Pour répondre aux besoins de logements sur Bayeux Intercom et en cohérence avec la situation et les services présents dans l'environnement du site, la programmation comprendra des logements de tailles diverses (du T1 au T5) avec majoritairement des T2 et T3.

Elle pourra intégrer des équipements et services de proximité, par exemple en rez-de-chaussée d'immeubles.

Elle répondra aux objectifs du PLH de Bayeux Intercom en ce qui concerne la programmation de logements aidés (en location ou en accession) .

Elle comprendra au plus 1/3 de logements individuels sur lots libres et au moins 1/5 de logements intermédiaires ou individuels groupés, le reste correspondant aux logements collectifs.

Les établissements accueillant des publics sensibles sont interdits sur le site.

DESSERTE

La desserte automobile du site sera organisée à partir des accés existants :

- la rue François Coulet au Nord, offrant ainsi au quartier un accès depuis et vers le rond-point de Vaucelles (par l'entrée du parc d'activités tertiaires),
- le chemin Saint Julien au Sud,
- le by-pass, à l'ouest dont l'accès sera sécurisé :
 - > Pour les véhicules, par l'aménagement d'un îlot central interdisant de tourner à gauche,
 - > Pour les vélos et les piétons, par l'aménagement d'un passage avec des feux tricolores.

Il comprendra un dense réseau cyclo-pédestre qui, pour s'inscrire dans celui programmé à l'échelle de Bayeux Intercom, s'organisera à partir des axes cyclables suivants :

- une voie pour les cyclistes et les piétons sera aménagée en lisière sud (voir coupe A ou B). Elle sera raccordée à la rue Adolphe Gillette à l'ouest et au Chemin Saint Julien à l'est, tout en étant accessible, en plusieurs points, depuis les unités résidentielles à venir dans le nouveau quartier ;
- une voie verte sera aménagée en lisière nord. Elle reliera, en plusieurs points, le nouveau quartier, les espaces verts à aménager au nord-ouest et le chemin des pépinières. ;
- le réseau cyclo-pédestre du quartier se raccordera à l'ouest, avec celui du quartier résidentiel voisin, Impasse des Prémontrés, à l'est avec le réseau cyclable du by-pass.

Ce réseau cyclable se caractérisera par des bandes cyclables, en site propre ou sur la chaussée. Dans le cas d'aménagement de voies mixtes (piéton / vélo), la largeur de la voie sera suffisante pour permettre tous les usages de mobilité douce.

Le projet permettra, lorsque cela est possible, la mutualisation des stationnements afin de faciliter une réduction des emprises dédiées à la voiture.

FORMES URBAINES

Ce nouveau quartier intégrera les principes de qualité du cadre de vie qui sont précisées dans l'OAP thématique « qualité des opérations d'habitat ». Il présentera des îlots avec des paysages urbains différents et variés (par exemple, cour de ferme, stationnement en amont de l'îlot de constructions, habitat partagé, etc.) et prendra en compte la nuisance bruit liée au by-pass.

Il sera aménagé d'espaces verts pour le jeu des enfants et la promenade.

Au global, l'opération cherchera à favoriser l'utilisation des énergies renouvelables (réseau de chaleur, photovoltaïque, etc.).

Les différents îlots présenteront un maillage de voies cyclo-pédestres qui les rendront aisément traversants pour les piétons et les cyclistes et les relieront aux espaces précédents.

Sur une profondeur d'environ 30m, les constructions implantées le long des lisières ouest et sud du site, auront une hauteur comparable à celle de logements individuels (R+1+C ou A, soit deux niveaux droits au maximum).

Les logements collectifs pourront être implantés en bordure de la résidence-service, en cœur de quartier, au nord ou en bordure du by-pass où ils mettraient en exergue l'entrée du nouveau quartier.

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

30

logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIPE

référence :

A ou B

lisières

D

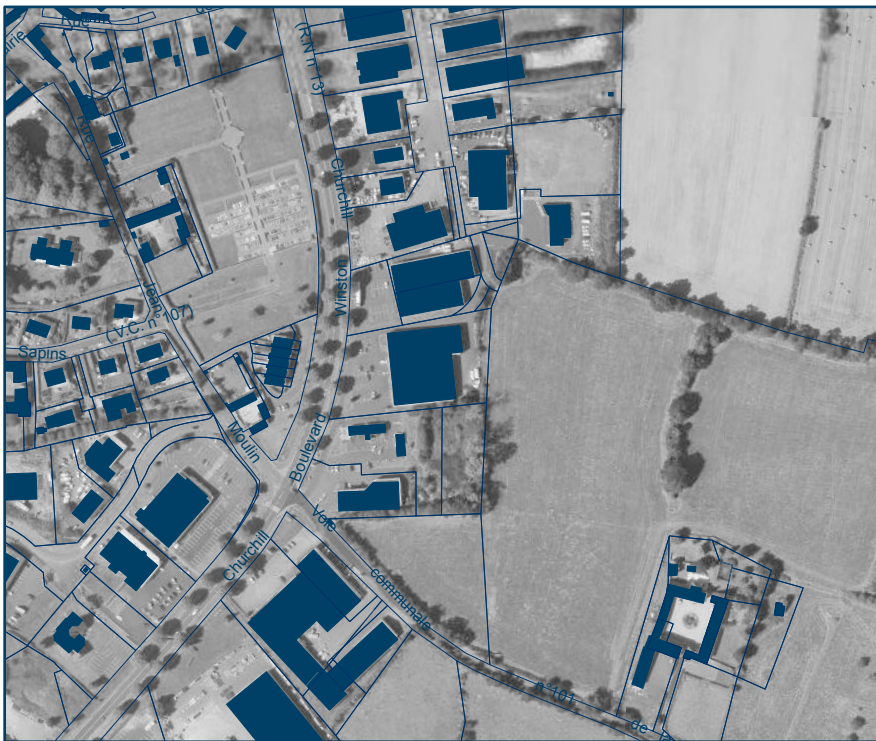
voie principale

E

voie secondaire (liaison nord avec le parc tertiaire)

F2

voies tertiaires et voies partagées



SAINT-VIGOR-LE-GRAND

Extension du parc d'activités de l'Abbaye

Ce site a été retenu pour poursuivre l'accueil d'entreprises à vocation commerciales, (à l'exception de petits commerces de détail) dans la zone urbaine autour du by-pass.

Sa situation en lisière d'urbanisation impose un traitement paysager de qualité à l'est et l'aménagement de la voie qui le borde au sud.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

DESSERTE

Le site sera desservi par le Sud (pour la partie rattachée à la zone commerciale) à partir du chemin de la Blêtre. Il pourra l'être par le nord (pour la partie non commerciale) à partir de la rue existante.

Ce chemin sera élargi pour le passage (en double sens) des poids lourds et le prolongement de la voie cyclo-pédestre qui reliera les villages de la Vallée de la Seulles au réseau cyclable du by-pass par le chemin des carrières.

L'accès au site prendra en compte celui de l'entreprise présente au sud du chemin, pour la sécurité des entrées et des sorties des véhicules (dont des poids-lourds).

Les aires de stationnement des différentes entreprises seront mutualisées dès que possible.

Superficie :

> 2,5 ha à aménager

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble

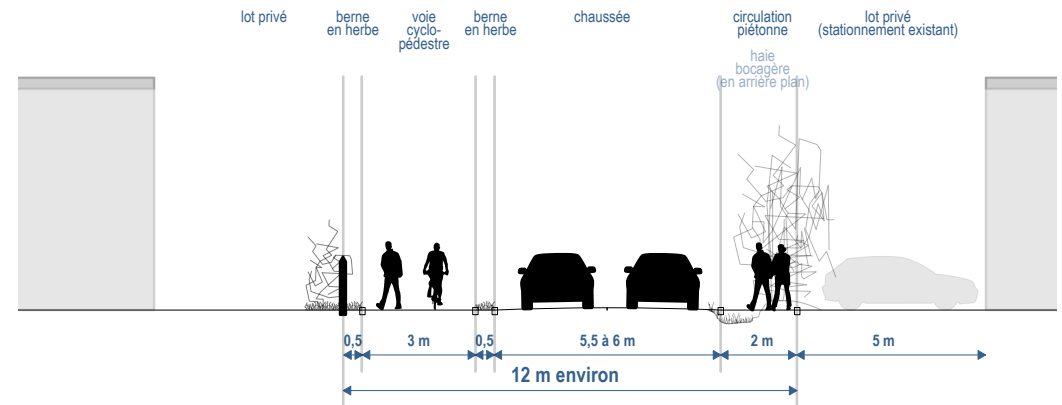
INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

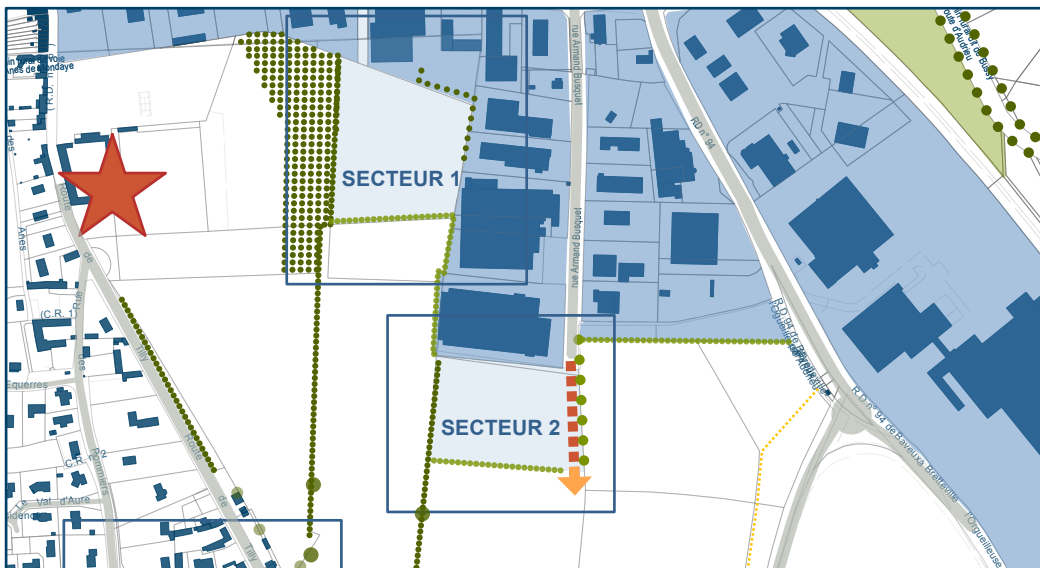
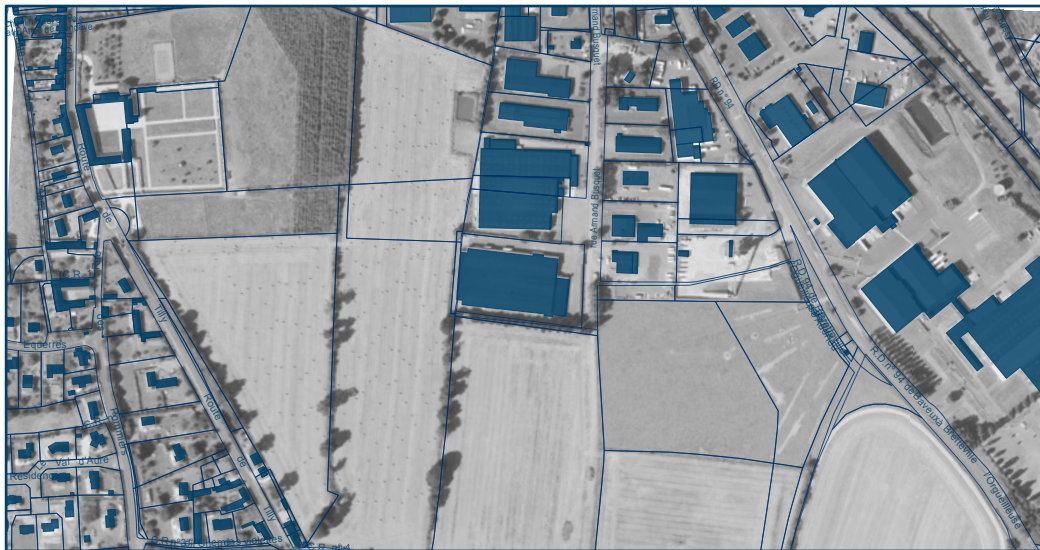
Une haie bocagère haute sera plantée sur la frange Est du site, pour masquer depuis l'espace agricole, toute vue sur des espaces de stockage ou de stationnement.

Quelques trouées seront permises pour faciliter l'accès à l'espace agricole situé à l'Est.



COUPE DE PRINCIPE POUR L'ÉLARGISSEMENT DU CHEMIN DE LA BLETRE





BAYEUX

Extensions du parc d'activités de la Résistance

Ces deux secteurs ont vocation à permettre l'accueil de nouvelles entreprises dans le parc d'activités de la Résistance. Ils méritent une vigilance paysagère particulière, vu leur situation en lisière d'urbanisation.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

SECTEUR 1

Superficie : 1,8 ha constructible en lisière du site patrimonial du manoir de Cremel

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

DESSERTE

- Le site pourra être desservi et relié au nord à la rue de la Résistance et à ses réseaux.

INSERTION DANS LE PAYSAGE

- Vu la proximité du site remarquable du Manoir de Cremel, une attention particulière sera portée à l'insertion des nouvelles installations ou constructions dans le paysage ; leur hauteur sera limitée à 10m.
- Les lisières du site seront plantées d'une haie bocagère épaisse afin de masquer toute vue sur l'implantation depuis la route de Tilly-sur-Seulles.

SECTEUR 2

Superficie : 1,5 ha à aménager au sud de la rue Armand Busquet

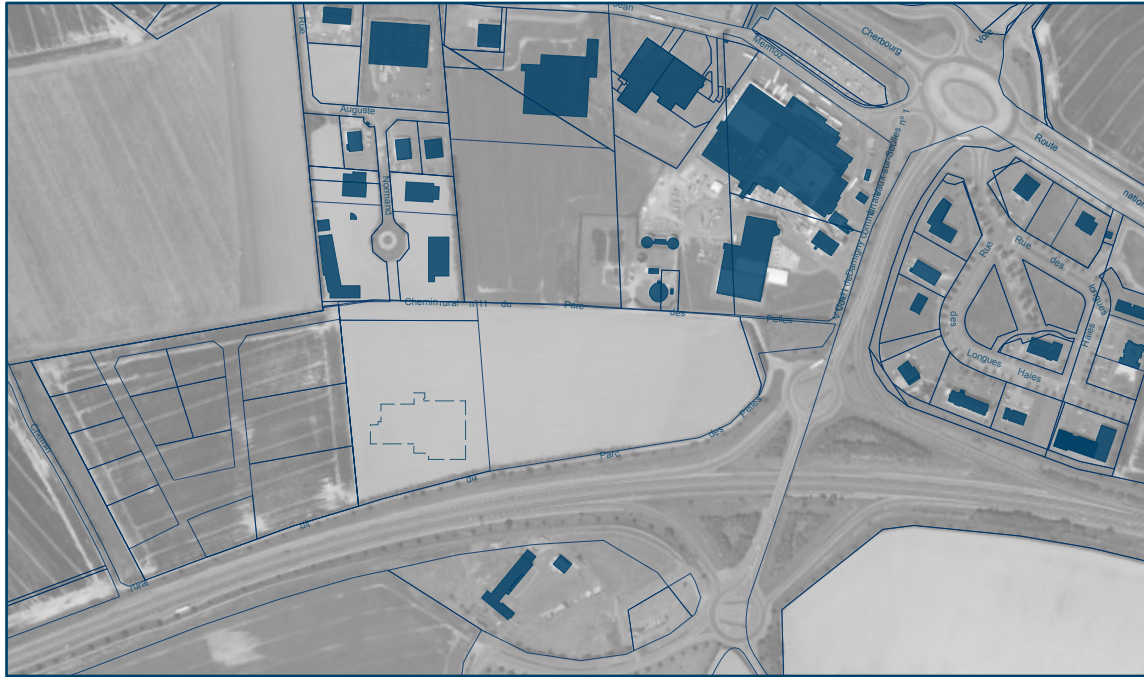
Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

DESSERTE

- L'aménagement du site intégrera le prolongement de la rue Armand Busquet jusqu'au sud, afin qu'elle puisse être raccordée sur le giratoire d'entrée dans la zone (RD6), si une prochaine phase d'extension du parc d'activités était programmée.

INSERTION DANS LE PAYSAGE

- Vu la proximité du site patrimonial du Manoir de Cremel, une attention particulière sera portée à l'insertion des nouvelles installations ou constructions dans le paysage ; leur hauteur sera limitée à 10m.
- La lisière bocagère à l'ouest du site sera préservée et renforcée ; Une lisière de même nature sera plantée au sud, afin de masquer toute vue sur l'implantation depuis le chemin rural ;
- Les abords de la rue à prolonger seront plantés d'une haie basse ou d'un alignement d'arbres.



SAINT-MARTIN-DES-ENTRÉES

Extension du parc d'activités des Longchamps

Ce site vient poursuivre l'urbanisation du parc d'activités des Longchamps, en bordure de la RN13. Il organise la mise à disposition d'entreprises (hors commerces) d'espaces fonciers bien desservis et à l'écart de quartiers d'habitat.

Il est soumis à l'application des articles L111-6 et suivants du Code de l'urbanisme, qui régissent l'urbanisation aux abords des voies à grande circulation.

OAP
ZA 03



CARTE DE SITUATION

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

PHASAGE D'URBANISATION

PHASE 1

Superficie : 7 ha à aménager

Modalités d'aménagement :

> Aménagement au fur à mesure de la réalisation des infrastructures nécessaires à la desserte interne de l'ensemble de la zone

DESSERTE

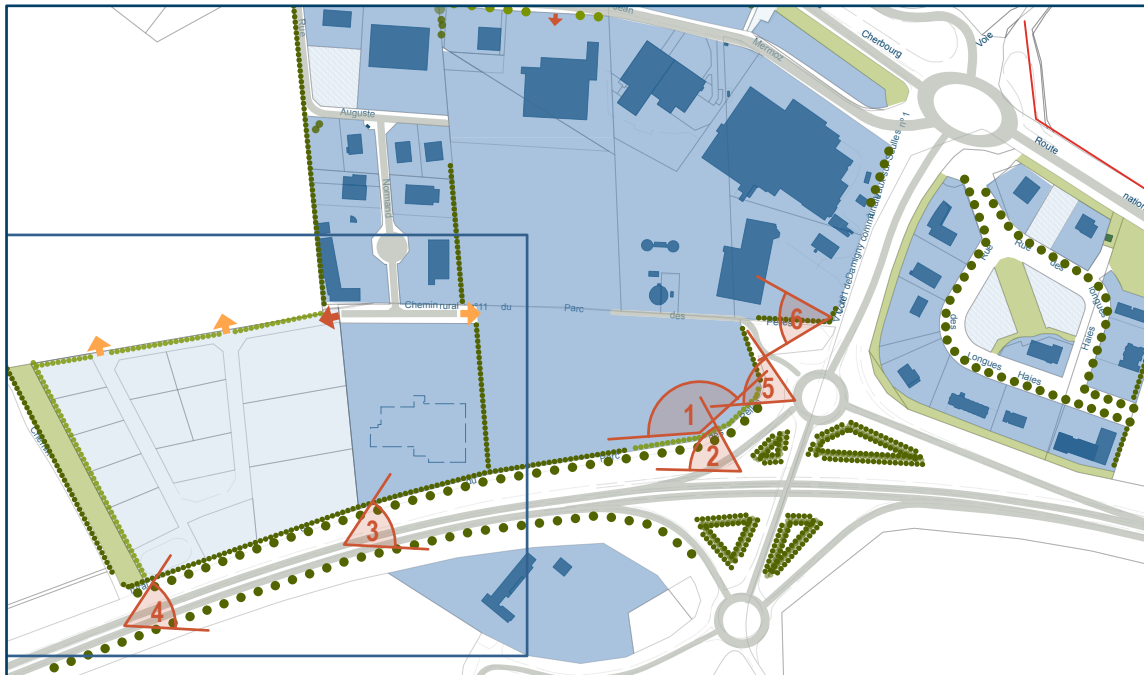
- Le site sera desservi par le prolongement de la rue Auguste Normand et de ses réseaux. Un accès sera préservé à l'est vers le chemin du Parc des Perles pour la desserte de la réserve foncière de LNUF.
- Si le secteur est divisé (en jouissance ou propriété), alors sa voie de desserte interne maintiendra, en espace collectif, vers le nord (pour voie ou réseaux).

INSERTION DANS LE PAYSAGE

Ce site domine la RN13 qui passe en déblai le long de sa lisière sud. Les abords de la 2x2 voies sont bordés de talus plantés d'un alignement d'arbres. La haie épaisse qui les surmonte en lisière de la parcelle sera maintenue, comme masque paysager. Elle formera le premier plan devant les constructions à venir, afin d'en limiter l'impact depuis les lointains et d'éviter toute banalisation du paysage.

Au nord, une haie bocagère sera plantée en lisière de la zone agricole.

A l'ouest, une seconde haie sera plantée pour renforcer le masque paysager depuis les lointains.



Analyse paysagère

au titre des articles

L111-6 à L111-8 du Code de l'urbanisme

Desserte et accessibilité

L'entrée de la zone d'activités se fait à la sortie N°36 de la RN13.

Le secteur à urbaniser sera accessible par le nord à partir de la rue Auguste Normand.

Occupation

La parcelle visée par le projet se situe sur le grand plateau agricole qui domine le versant de la vallée de l'Aure où s'inscrit l'agglomération et les coteaux de la vallée de la Seulles (au-delà de l'échangeur). C'est une parcelle agricole exploitée en labours qui est desservie par le chemin rural qui la borde au sud.

Paysage

Dans cette unité paysagère d'openfields, les haies sont rares, mais peuvent jouer un important rôle de masque paysager. Ainsi, si les constructions à venir pourront être visibles depuis les lointains (comme celles du site industriel existant), elles ne bénéficieront que de peu "d'effet vitrine" depuis la déviation, celle-ci s'incrivant en déblais par rapport à la partie du plateau qui reçoit l'extension.

Perceptions

- Depuis l'est, le site est visible de près, uniquement depuis la bretelle de l'échangeur.
- Depuis l'ouest ces constructions pourront émerger au dessus de la haie nord-sud qui traverse le plateau et qui longe le chemin rural.

En synthèse :

DESSERTE, ACCESSIBILITÉ, SÉCURITÉ :
Les constructions à venir seront accessibles depuis l'intérieure de la zone d'activités actuelle, ce qui sera sans enjeux sur le trafic le long de la déviation.

VISIBILITÉ / INSERTION DANS LE SITE :
Le site n'est pas compris dans le champ des points de vues remarquables sur le paysage ou sur la cathédrale de Bayeux.

> Sa construction sera conditionnée à la conservation des haies bocagères qui quadrillent la plaine, limitant les vues proches.

En conséquence la réduction du recul prescrit est possible vu la configuration des lieux, dès lors que les éléments paysagers structurants sont confortés et que les constructions ne sont pas plus hautes que celles qui existent.



VUE 1 : depuis le chemin de la Haie des Saules



VUE 3 : depuis la RN13 en direction de la zone à urbaniser : les constructions potentielles seront masquées par la haie épaisse du haut de talus



VUE 4 : depuis la RN13 en direction de la zone à urbaniser



VUE 5 : depuis le giratoire de l'échangeur



VUE 6 : depuis l'usine Lactalis



VUE 2 : depuis l'échangeur



PORT EN BESSIN HUPPAIN

Réaffectation de la Ferme de Neuville

La ferme de Neuville est une vaste propriété rurale, d'un grand intérêt patrimonial, située au sud du Golf, sur le plateau agricole d'Huppain. Elle trouve son origine au XV^{ème} siècle et deviendra une ferme modèle à la fin du XIX^{ème} siècle. Elle se compose d'un ensemble de bâtiments disposés autour d'une cour rectangulaire, de près de 40 x 90 mètres et d'anciens clos et jardins.

Sans utilisation agricole depuis plusieurs décennies, elle est en attente d'une nouvelle destination qui permettra sa remise en valeur.

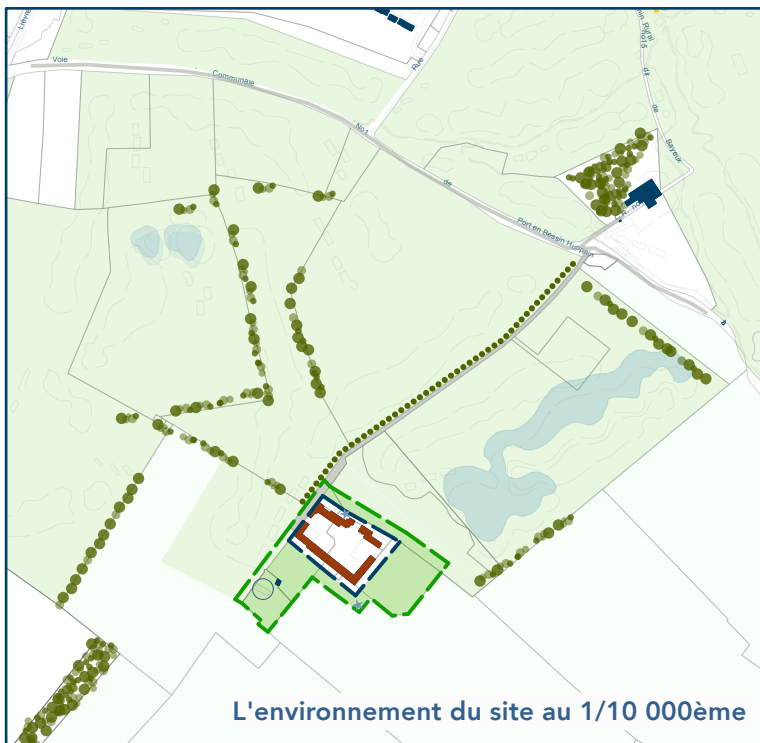
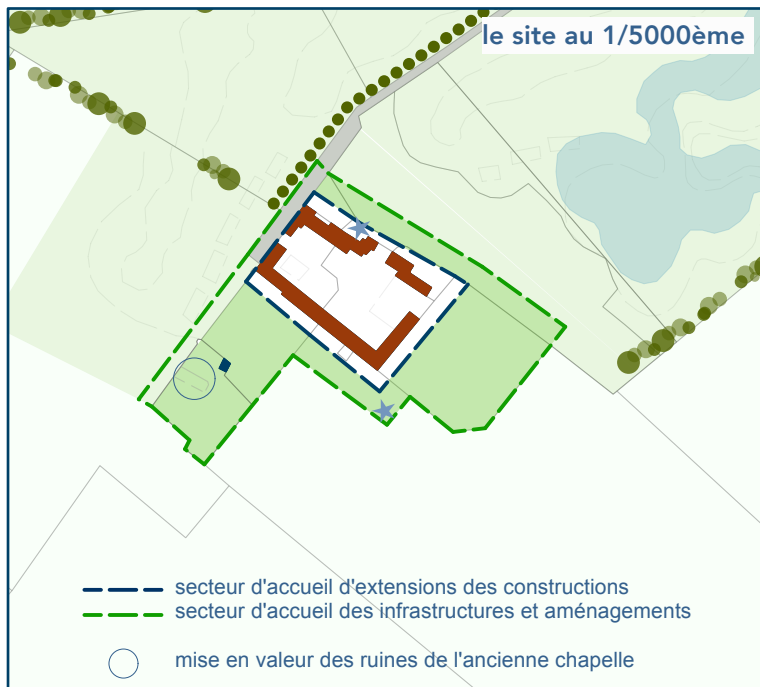
Majestueuse dans son site, elle justifie un projet architectural et paysager soigné.

En conséquence, les orientations d'aménagement et de programmation qui suivent, visent à encadrer l'évolution architecturale et paysagère des constructions existantes et des espaces attenants, dans le cadre fixé par la Loi Littoral.

Pour ce faire, on distingue deux emprises :

- l'une constructible qui pourra recevoir les constructions actuelles, réaménagées et étendues dans les limites fixées par le règlement,
- l'autre, aménageable, qui pourra recevoir des aménagements paysagers, des aires de stationnement et les infrastructures nécessaires à la nouvelle destination (pour la gestion des eaux pluviales, des eaux usées, etc.).





RAPPEL DE L'HISTOIRE DU SITE

Source base MÉRIMÉE

Manoir peut-être édifié au 15e siècle ; subsistent le pavillon et l'escalier principal du logis, le corps de l'étable à veaux, celui de la grange, une partie des corps des étables à chevaux et du pressoir à cidre. Probablement fortifié dans la seconde moitié du 16e siècle avec la construction des tours carrées et rondes. Restauration du pavillon et de la tour carrée accolée, au 17e siècle, et reconstruction du corps de logis et de la charretterie. Début 19e siècle, avant le cadastre de 1823, adjonction de la laiterie. Courant 19e siècle, surélévation de l'étable à veaux et création du fenil, construction des étables à boeufs et à vaches, de la porcherie et du fournil. Fin 19e siècle ou au début 20e siècle, le baron Maurice Gérard en fait une ferme modèle : entre autres améliorations, il fait installer un poulailler dans une partie de la petite grange et réaménager les étables à chevaux. C'est probablement à cette époque que la porte de la salle, datant de la première moitié du 16e siècle, a été rapportée.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

SUPERFICIE AMÉNAGEABLE du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées :

2,4 ha

SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées :

0,95 ha

Modalités d'aménagement :
Sans enjeu

DESSERTE

Le site sera desservi par la voie privée, qui s'amorce sur la VC1 dite Route du Mont Onfroy, où sont accessibles les réseaux d'eaux et d'électricité.

Il sera desservi par un dispositif autonome de traitement des eaux usées, qui sera inséré avec soin dans le paysage du site.

FORMES URBAINES ET ARCHITECTURE

Ce site est destiné à l'accueil d'une activité de services à vocation récréative, touristique et /ou hôtelière qui devra s'inscrire dans la forme urbaine existante, dans le respect de l'organisation de ses volumes et de l'harmonie de la gamme de couleur de ses matériaux.

Elle pourra proposer le réaménagement et l'extension des constructions existantes, sous réserve du respect de leur insertion dans le site. Ce qui n'impose pas une architecture pastiche, mais suppose une conception soignée des volumes et du choix des matériaux pour redonner vie à cet ensemble architectural (> voir les OAP thématiques) en l'inscrivant dans notre époque (par la prise en compte en particulier des enjeux environnementaux).

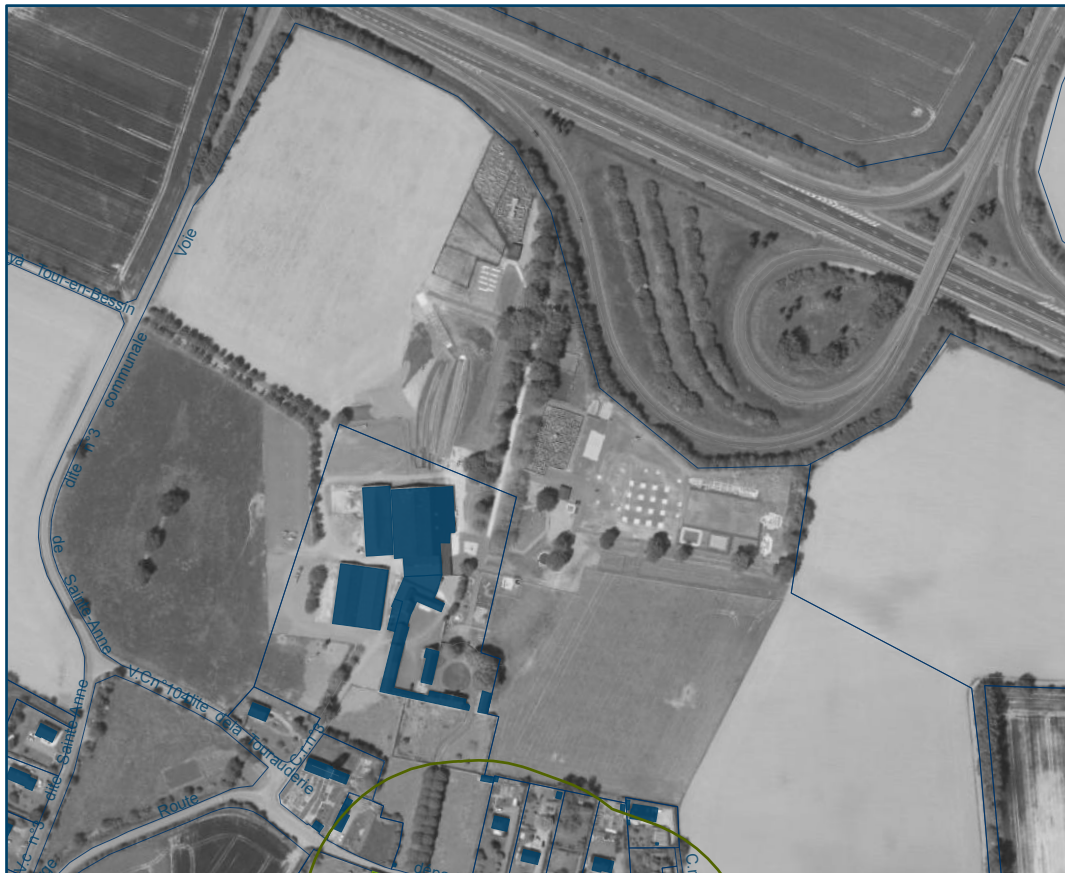


INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Le projet paysager d'aménagement des abords préservera :

- les mares repérées,
- l'alignement d'arbres qui longe la voie d'accès,
- les ruines de l'ancienne chapelle au sud du corps de ferme.

Il les mettra en valeur et prévoiera les plantations qui accompagneront les aires de services et de stationnement pour la qualité des vues depuis les lointains ou le golf.



CUSSY

La Ferme de Rabodange / Bayeux Aventure

OAP
ZT 02

Le parc de loisirs de plein-air, Bayeux Aventure, se déploie depuis 2015, au sud de l'échangeur de la RN13, à Cussy. Il comprenait initialement des aménagements (accrobranche, labyrinthe dans un champ de maïs, ...) et installations (paintball, aire de jeux gonflables et démontables), complémentaires avec l'activité agricole.

Vu le succès et l'affluence (100 000 visiteurs en 2022), son développement sera dorénavant organisé suivant deux secteurs :

- l'un constructible et artificialisable, au centre de l'ancienne emprise agricole,
- l'autre, dans les zones de recul le long de l'échangeur (mais invisible depuis la voie), recevra des installations et aménagements démontables et réversibles.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,5 ha constructible
et 5 ha aménageables sans artificialisation supplémentaire

Modalités d'aménagement : au fur et à mesure de la desserte du site

DESSERTE

Le site sera desservi à partir des voies et réseaux présents dans le bourg ; Il pourra se développer dans la limite de leur capacité.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Les plantations le long de la bretelle d'accès de la RN13 seront préservées afin que soit masquée toute vue sur le site depuis la quatre voies et ses accès.

Les alignements d'arbres qui bordent le site (à l'ouest) ou le traversent seront préservés.

Les aires de stationnement seront plantées et/ou équipées d'ombrières (en conformité avec la réglementation).

Les lisières du site seront plantées de haies bocagères afin de masquer toutes vues sur les installations depuis les voies publiques ou chemins ruraux alentours (rue Sainte-Anne à l'ouest, Chemin du Bourg au sud, etc.) .

Les zones humides, qui seraient repérées, seront préservées.

Les sols seront préservés de toute nouvelle artificialisation.

Les installations seront réversibles et démontables.

