

## MISE À DISPOSITION DU PROJET

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

le Président **Patrick GOMONT**

11c

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

Bayeux Intercom  
4 place Gauquelin Despallières  
14400 Bayeux

[www.bayeux-intercom.fr](http://www.bayeux-intercom.fr)

02 31 51 63 00



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## Sommaire

<b>1. Introduction</b>	<b>2</b>
<i>1.1. Opportunité de la procédure de modification</i>	
<i>1.2. Communes concernées par la procédure</i>	
<b>2. Rectification d'erreurs matérielles</b>	<b>3</b>
<b>3. Suppression d'emplacements réservés</b>	<b>5</b>
<b>4. Autre mise à jour</b>	<b>5</b>
<b>5. Ajout de protections patrimoniales</b>	<b>6</b>
<b>6. Changement de destination / étoilage</b>	<b>6</b>
<b>7. Modification du règlement écrit</b>	<b>9</b>
<b>8. Modification d'O.A.P. thématiques</b>	<b>10</b>
<b>9. Modification d'O.A.P. de secteur</b>	<b>11</b>
<b>10. Justifications de la procédure</b>	<b>11</b>

## 1. Introduction

### 1.1. Opportunité de la procédure de modification

Les conditions permettant de faire évoluer un PLU sont précisées aux articles L.153-31 et suivants du Code de l'urbanisme et en particulier, à l'article L153-41, pour celles permettant le recours à une procédure simplifiée pour modifier un PLU.

Sur ce fondement, BAYEUX INTERCOM a choisi d'engager une première procédure d'adaptation de son document de planification, suite à son approbation le 30 janvier 2020.

Elle a pour objet:

- la rectification d'erreurs matérielles,
- la clarification de formulations dans le règlement ou les OAP, pour en faciliter l'instruction,
- l'adaptation d'OAP de secteurs, sans incidences majeures sur le projet d'urbanisation porté par le PLU,
- la désignation d'éléments à protéger en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ou l'étoilage pour autoriser le changement de destination, dans l'espace rural de quelques constructions supplémentaires.

La procédure simplifiée a été retenue dès lors que l'ensemble de ces objets ne vise :

- ni à majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ni à la diminution de ces possibilités de construire ;
- ni à la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

La collectivité a de plus sollicité l'autorité environnementale dans le cadre d'une procédure de « cas-par-cas », sur l'opportunité d'une évaluation environnementale.

### 1.2. Communes concernées par la procédure

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

- > Rectification d'erreurs matérielles :
  - o COMMES ; NONANT ; JUAYE MONDAYE ; SAINT MARTIN DES ENTRÉES ;
- > Suppression d'emplacements réservés :
  - o BAYEUX ;
- > Autre mise à jour :
  - o MONCEAUX EN BESSIN
- > Ajout de protections patrimoniales :
  - o MONCEAUX EN BESSIN
  - o PORT EN BESSIN
- > Changement de destination / étoilage :
  - o COTTUN ; RANCHY ; SUBLES
- > Modification d'O.A.P. de secteur :
  - o CAMPIGNY ; SAINT MARTIN DES ENTRÉES ; SOMMERVIEU

## 2. Rectification d'erreurs matérielles

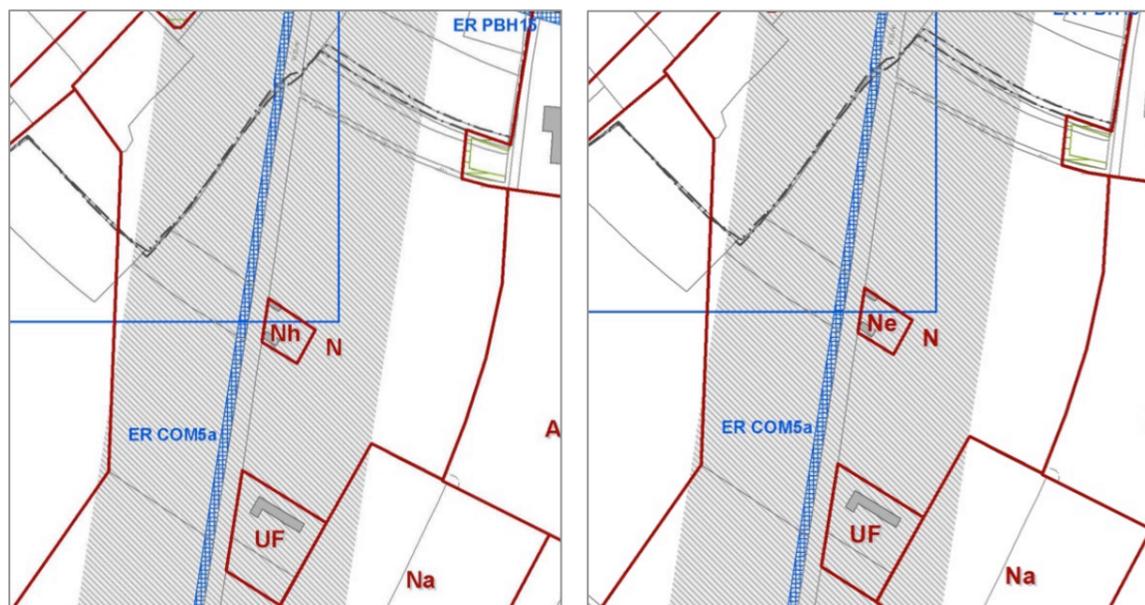
### ❖ Commune de COMMES

Le site d'une entreprise située en bordure de la RD6 a été répertorié par erreur en secteur Nh, soit comme une construction à usage d'habitation, plutôt qu'en secteur Ne, soit un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée autorisant "de nouvelles constructions et installations pour des activités économiques, en complément de celles qui s'y trouvent".

Le classement de la propriété est donc corrigé. Cette correction est sans incidence sur le projet d'aménagement et de développement durable porté par le PLUI.

Avant la modification

Après modification



En application des dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, le règlement qui lui est applicable prévoit :

- > CONDITIONS DE HAUTEUR : pour l'insertion dans le paysage, elles sont conformes aux formes urbaines du bâti traditionnel environnant, soit R+1+C ; une exception est retenue pour les installations et ouvrages techniques (silos, cheminées, etc.) indispensables aux implantations (dont les coopératives agricoles) ;
- > CONDITIONS D'IMPLANTATION : elles seront similaires à celles des autres constructions dans l'espace rural ;
- > CONDITIONS DE DENSITÉ : pour préserver une densité d'occupation compatible avec l'environnement naturel et agricole, la densité des constructions est fixé à 0,2 dans les secteurs d'accueil d'entreprises.

En application de la Loi Littoral qui s'applique sur Commes, Ces dispositions réglementaires retenues par le PLUI, permettent la poursuite de l'activité existante, sans, que les constructions nouvelles qui pourraient être autorisées soient constitutives d'une extension de l'urbanisation.

### ❖ Commune de NONANT

Le tracé de la zone UG le long de la RD6 n'a intégré que partiellement l'accès à la propriété qui doit permettre la desserte de la partie arrière de la parcelle, sans création d'un nouvel accès sur la RD6.

Nota : l'unité foncière est située pour partie sur Nonant et pour partie sur Ellon

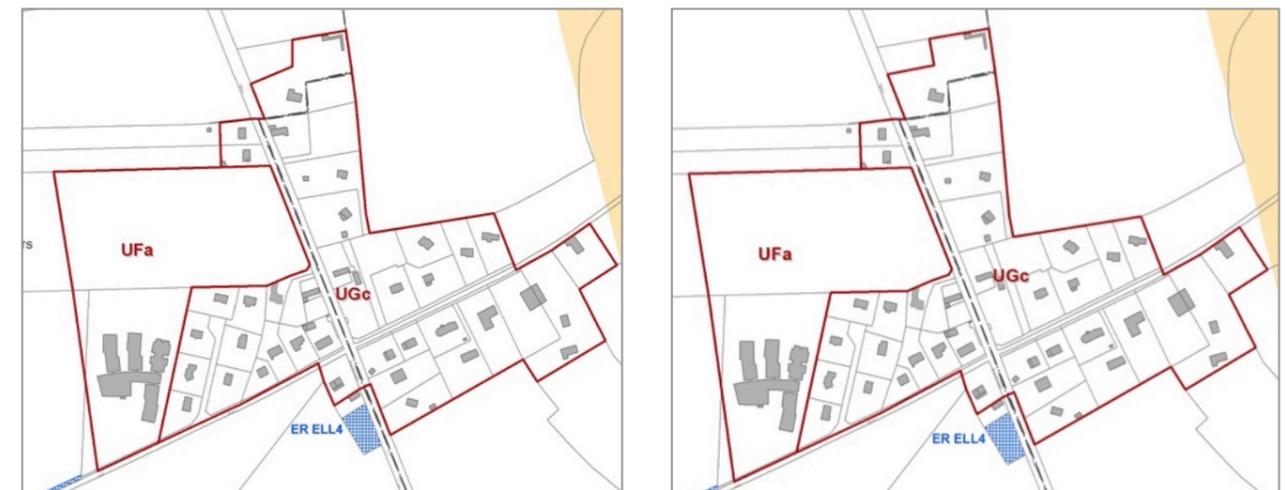


Cette erreur de tracé est corrigée.

Elle ne modifie pas la constructibilité du site, retenu lors de l'élaboration du PLUI.

Avant la modification

Après modification





### 3. Suppression ou réduction d'emplacements réservés

#### ❖ commune de BAYEUX

L'emplacement réservé à la création d'une aire de stationnement et à la réalisation d'aménagements paysagers, dénommé " BAY3 ", a été acquis par la commune de Bayeux.

Il peut donc être supprimé.

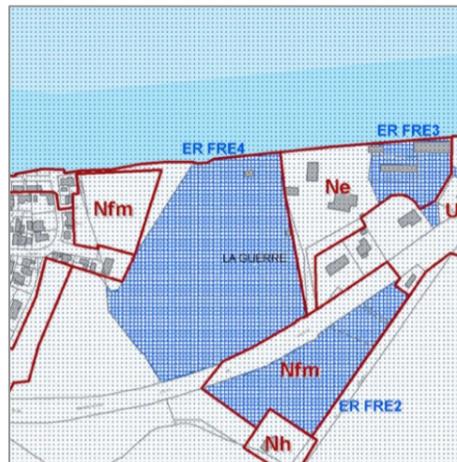


#### ❖ commune de SAINT-COME DE FRESNÉ

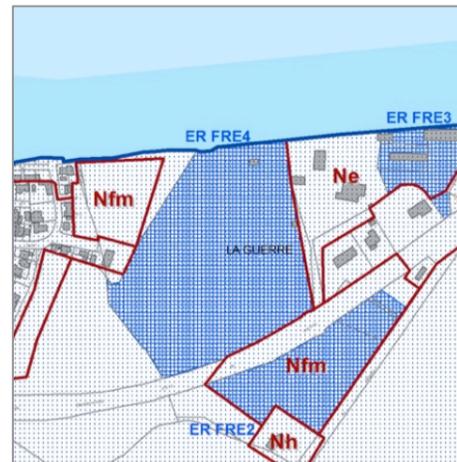
L'emplacement réservé FRE2 à l'aménagement d'un espace public en amont de la plage est réduit car le propriétaire de la parcelle voisine dispose d'un épandage sur cette partie.

Sa superficie passe de 9700m<sup>2</sup> à 8500m<sup>2</sup>.

Avant la modification



Après modification



### 4. Autre mise à jour

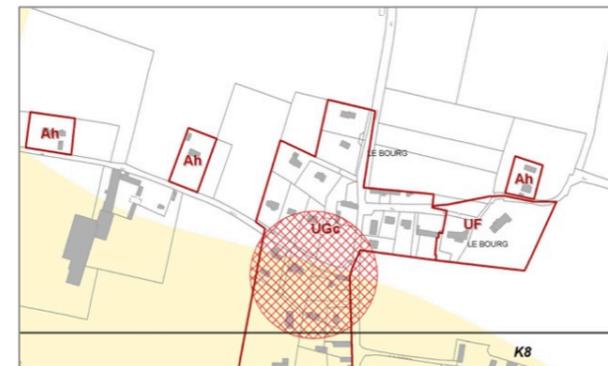
#### ❖ commune de MONCEAUX EN BESSIN

Une cavité souterraine a été mentionnée par erreur sur la commune, par les services de l'état.

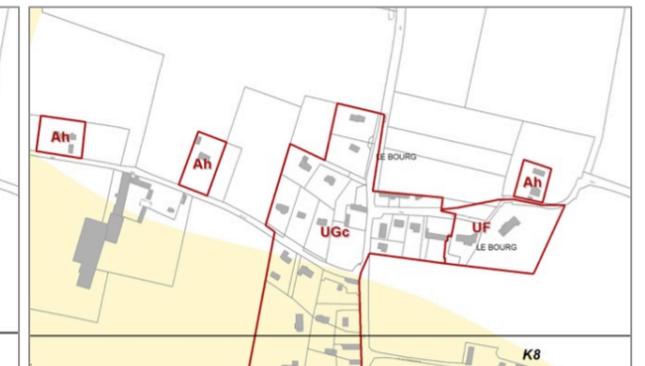
Le repérage ayant été depuis corrigé depuis par la DREAL, cette mention est supprimée du règlement graphique.



Avant la modification



Après modification



## 5. Ajout de protections patrimoniales

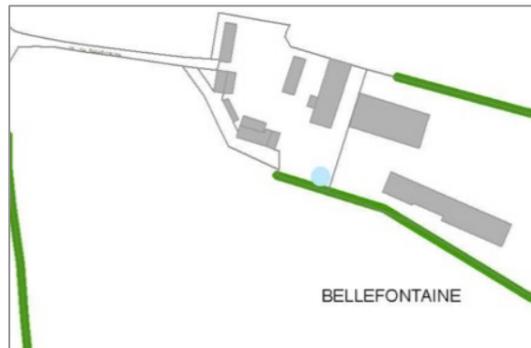
### ❖ commune de MONCEAUX EN BESSIN

La Ferme de Bellefontaine à Monceaux en Bessin, a été oubliée lors du repérage patrimonial.

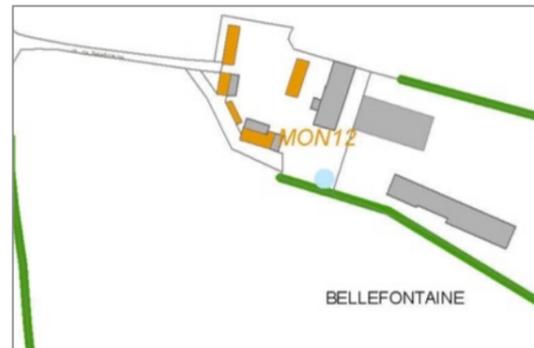
Vu son ancienneté et l'intérêt de son porche et de son implantation, elle est repérée sur le règlement graphique (pièce 3e) en application des articles L151-19 et suivant du code de l'urbanisme, et ajoutée à la liste des éléments d'intérêt patrimonial de la commune de Monceaux en Bessin, sous la dénomination : MON12.



*Avant la modification*



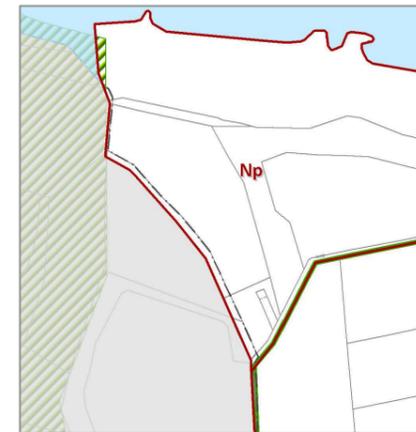
*Après modification*



### ❖ commune de PORT EN BESSIN HUPPAIN

Pour mémoire, le lavoir présent à l'ouest de la commune est intégré au petit patrimoine repéré dans le PLUI. Ce qui est sans incidence sur la réglementation.

*Avant la modification*



*Après modification*



## 6. Changement de destination / étoilage

L'étoilage des constructions désignées ci-après est engagé dans le respect des principes fixés lors de l'élaboration du PLUI.

### Rappel du rapport de présentation du PLUI

Le code de l'urbanisme dispose dorénavant :

- que les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N doivent être désignés sur le règlement graphique (article R.151-35 du code de l'urbanisme),
- que le changement de destination dans les zones A et N n'est autorisé que s'il ne "compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site",
- qu'au moment de la demande d'autorisation, le projet sera soumis à l'avis de la CDPENAF en zone A, ou de la CDNPS en zone N.

L'autorisation ne sera possible qu'avec un avis "conforme" de la commission requise, au vu du contexte et du projet. C'est donc au moment du projet que seront prises en compte la nature des activités agricoles dans les constructions ou la desserte par les réseaux et voies.

### CRITERES RETENUS PAR LE PLUI POUR ETOILER LES CONSTRUCTIONS QUI POURRONT CHANGER DE DESTINATION

Pourront être étoilées les constructions qui répondent aux critères listés ci-après, en cohérence avec les orientations du PADD :

#### IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX :

- situées hors des zones d'intérêt écologique majeur (protection rapprochée de forage, réservoir de biodiversité, site classé, ENS, ... ) ;
- situées hors des zones de risques (pour inondation, glissement de terrain, ... ) ;

#### IMPACTS AGRICOLES :

- ne pérennise pas un mitage de l'espace agricole ;
- situées à l'écart d'un site agricole pérenne ; cependant des constructions (répondant aux autres critères) ont été étoilées sur des sites dont la pérennité est incertaine à court terme ; les commissions jugeront lors de la soumission d'un projet de l'absence d'impact agricole.

#### PAYSAGE :

- prise en compte de la qualité paysagère du site et de l'impact des constructions dans leur environnement paysager ;

#### DESSERTE :

- présence de réseaux d'eaux, d'électricité et de voies de capacités suffisantes (en fonction de la destination projetée) ;
- possibilité de défense incendie.

### ❖ commune de COTTUN

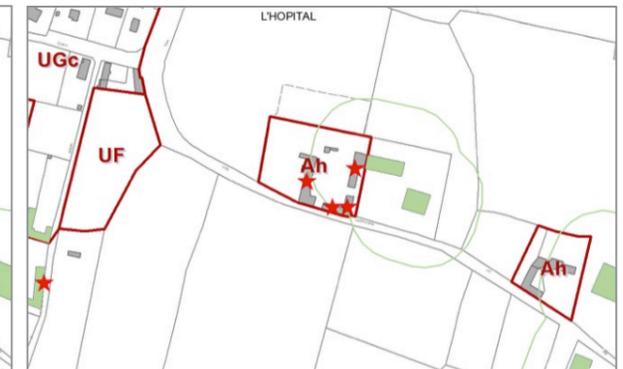
Pour lever toute ambiguïté sur les possibilités d'évolution des bâtiments de la Ferme de l'Hôpital, lors de la fin de l'activité agricole (programmée à court terme) ceux-ci sont dès à présent étoilés.



Avant la modification



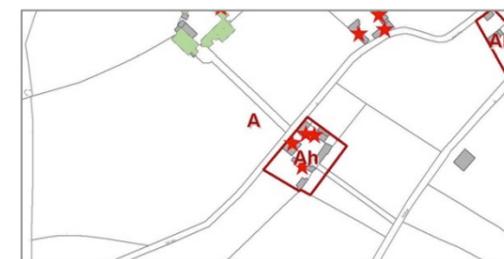
Après modification



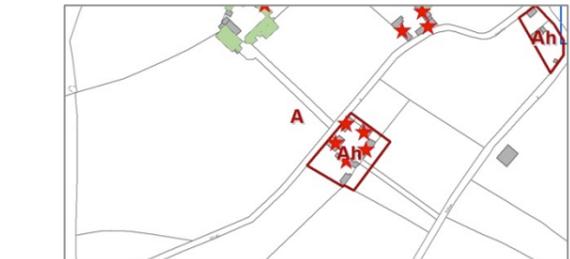
### ❖ commune de RANCHY

Pour lever toute ambiguïté sur les possibilités d'évolution des bâtiments de l'ancien corps de ferme du Lieu Philippe, l'étoilage des bâtiments est complété (dès lors qu'il répond aux critères énoncés dans le PLUI en terme de desserte et de voisinage agricole).

Avant la modification



Après modification



❖ commune de SUBLES

Pour lever toute ambiguïté sur les possibilités d'évolution des bâtiments de l'ancienne de la Ferme de Pezerolles, ses bâtiments sont étoilés, dès lors qu'ils répondent aux critères énoncés dans le PLUI (en terme de desserte et de voisinage agricole).

*Avant la modification*



*Après modification*



## 7. Modification du règlement écrit

Le règlement est revu pour prendre en compte les précisions, corrections ou d'ajouts suivants. Ils sont indiqués par un surlignage en bleu dans le règlement écrit ci-joint.

### **Modification concernant la définition des "extensions limitées"**

La définition du lexique est revue pour mieux prendre en compte l'extension des parties de constructions qui ne présentent pas de surface de plancher. Ainsi, il est supprimé la référence à la surface de plancher pour prendre en compte l'emprise au sol des constructions.

*> le lexique est modifié*

### **Précisions concernant les autorisations par destination / articles 1 et 2**

Pour clarifier l'application du règlement :

- Une précision est apportée en introduction des articles 1 afin d'indiquer explicitement que le tableau de synthèse et les textes qui le suivent, mentionnent les interdictions et que c'est la lecture de l'article 2 qui indique ce qui est autorisé, avec ou sans conditions.  
*> les articles 1 comprenant un tableau de synthèse sont modifiés*
- en zone A et N une précision est apportée dans le tableau de synthèse : un astérisque renvoie à un commentaire pour expliciter que sont ainsi visés des changements de destination sous conditions et non de nouvelles constructions
- en zone N, la partie de l'article 2 qui concerne les constructions agricoles est restructurée pour éviter toute ambiguïté sur leur champ d'autorisation.

### **Modification du champ d'autorisation de la destination "entrepôt" dans les zones UE**

Les secteurs UEb regroupent des zones d'activités mixtes dont l'occupation est intermédiaire entre les secteurs destinés à des activités "lourdes" (telles que l'industrie) et ceux destinés aux activités commerciales ou de services à destination des particuliers. Ils peuvent correspondre à des sites en périurbains. Il est retenu d'y autoriser les entrepôts afin d'y faciliter les mutations sans la création de friches, en particulier dans les secteurs où l'implantation de nouvelles activités commerciales est aujourd'hui interdite par le SCOT du Bessin.

### **Précision concernant la sous-destination "cinéma"**

Cette sous-destination n'est pas explicitement mentionnée dans toutes les zones. Pour éviter toute ambiguïté le règlement est complété. Cette sous-destination est ajoutée aux destinations qui posent des questions similaires de fréquentation du public. Ainsi :

- Elle est explicitement prévue en zone UF ou interdite en zone UT,
- Elle est ajoutée dans les autres tableaux qui détaillent les interdictions par sous-destinations :
  - à côté des " Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail" en UE (comme prévu en 1AUEa dans le PLUI existant), et dans les zones agricoles, naturelles et forestières ;
  - à côté des hébergements hôteliers et de la restauration dans les zones urbaines générales.  
*> les articles UE1, UG1, 1AUG1, A1 et N1 sont modifiés*

### **Autorisation d'aires de stationnement non imperméabilisées dans les secteurs de protection paysagère / article UE2**

Afin de mieux prendre en compte les besoins de stationnement exceptionnels dans les zones d'activités, sans porter atteinte à l'intérêt environnemental des espaces paysagers, il y est autorisé la réalisation d'aires de stationnement non imperméabilisées (de type " evergreen" par exemple).

*> les articles UE1, UE2 sont modifiés*

### **Précisions apportées aux règles concernant les toitures / Articles 5.2**

Pour clarifier l'application de la règle, il est précisé :

- que les vitrages ne sont pas soumis à la règle sur les matériaux,
- que la couleur des matériaux de toiture ne s'applique pas aux vérandas bien que leurs structures doivent s'inscrire harmonieusement dans l'environnement bâti,
- que lors d'une extension, l'utilisation de la même couleur que celle de toiture d'origine est autorisée;

*> les articles 5.2 sont modifiés*

*> le lexique est modifié en ce qui concerne les vérandas*

### **Correction d'une coquille article UE 3**

Dans l'article 3 sur le commerce, la dernière phrase est supprimée : c'est une erreur de "copier-coller", elle ne vise pas cet article.

### **Précision apportée à l'article 1AUG4.3 qui règle les hauteurs autorisables en limites séparatives**

L'article est complété afin de permettre la création de maisons mitoyennes sur deux niveaux.,

*> l'article 1AUG4.3 est modifié*

### **Précisions apportées aux règles concernant les clôtures / Articles 6.1**

Pour clarifier l'application de la règle :

- il est précisé que les portails ne sont pas soumis à la règle de limitation de hauteur des clôtures pleines (mais seulement à la règle globale : ils doivent rester inférieurs à 2m) ;  
*> les articles UG6.1 et 1AUG6.1 sont modifiés*
- les dispositions sur les clôtures " qui contribuent à l'identité d'un quartier, à la qualité d'une construction ou d'un ensemble d'intérêt patrimonial" prévues dans les articles 5.3 pour le patrimoine de niveau 3, sont étendues à l'ensemble du territoire et reportées dans les articles 6,1 qui visent exclusivement les clôtures ;

*> les articles 5.3 et 6.1 des zones UG, UT a et N sont modifiés*

### **Modification des conditions imposées aux voies d'accès privées / article UG8**

Pour faciliter la densification douce dans l'existant (et donc la création de chemins privatifs d'accès), vu la taille des unités foncières dans les espaces ruraux ou périurbains, la règle imposant qu'au delà d'une certaine longueur de chemin, une largeur de 6 m soit requise est supprimée. Il n'est conservé qu'une règle de largeur minimale en fonction du nombre de logements desservi.

*Nota : la règle n'est pas modifiée pour les nouveaux quartiers (1AUG8).*

*> l'article UG8 est modifié*

### **Modifications des articles 10 concernant les aménagements pour la collecte des ordures ménagères**

A la demande de COLLECTEA, le syndicat chargé de la collecte des ordures ménagères, l'article 10 du règlement des zones est supprimé : aucun aménagement n'est prescrit a priori pour la gestion des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif, lors de la création de nouveaux lotissements ou de nouvelles opérations de logements.

*> les articles 10 sont modifiés.*

### **Clarifications de formulations / corrections**

Le camping présent sur Tracy-sur-mer, classé en secteur Nt n'est pas une aire naturelle ; le texte de présentation du règlement de la zone N est corrigé.

Le texte du règlement est repris pour en faciliter la compréhension (sans modification du fond) :

- en UE3 : la référence à la zone 1AUE qui apparaît par erreur, est remplacée par celle à UE
- en UGa et UGb / article UG 5.1 : l'ordre des termes de la seconde phrase est revu ;
- en UG8 et 1AUG8 : l'ordre des termes de la seconde phrase est revu ;
- en A2 : la référence à la zone UEp qui apparaît par erreur, est supprimée ;
- en N1 : l'ambiguïté sur l'interdiction générale de création d'hébergement léger de loisirs ou de terrains de camping est supprimée ;

## **8. Modification des O.A.P. thématiques**

Après une année d'instruction, il est apparu nécessaire de revoir la formulation et la présentation des OAP thématiques (sans changement sur le fond) pour en faciliter la prise en compte par le service d'instruction et la lisibilité pour les pétitionnaires. De plus des erreurs matérielles lors de la réalisation des fichiers "pdf" (problèmes d'affichage) sont supprimées.

Ainsi, les modifications suivantes sont introduites :

### **ORIENTATION PAYSAGÈRE N°1 / thème : les points de vue à valoriser et préserver**

- l'orientation est encadrée,
- la carte est agrandie,
- le texte qui accompagne l'illustration est réinséré (pour résoudre le problème d'affichage) ;

### **ORIENTATION PAYSAGÈRE N°2 / thème :**

- les composantes de ce qui constitue la "qualité des lisières" sont mises en exergue (par une liste à puces),
- l'orientation est encadrée,

### **ORIENTATION PAYSAGÈRE N°3 / thème : la qualité paysagère autour du by-pass**

- le texte de l'orientation qui suit les illustrations est réinséré (pour résoudre le problème d'affichage) ; il est encadré.

### **ORIENTATION PAYSAGÈRE N°4 / thème : la qualité paysagère de l'entrée de ville depuis la RD5**

- la formulation de la "finalité" est revue,
- l'orientation est encadrée,

### **ORIENTATION PAYSAGÈRE N°5 / thème : les gammes colorées**

- le texte et la présentation des orientations sont revus pour clarifier leur application.

## 9. Modification d'O.A.P. de secteur

Les OAP de secteur suivantes font l'objet de modifications mineures, pour prendre en compte des dispositions qui résultent des études opérationnelles, dès lors qu'elles ne remettent pas en cause les principes généraux retenus par le PADD.

> Voir les planches ci-jointes

### ❖ commune de CAMPIGNY / OAP27:

L'extension réservée au nord du hameau pour un possible prolongement du réseau viaire, est supprimée, vu la proximité de la voie ferrée.

### ❖ commune de SAINT MARTIN DES ENTRÉES / OAP32 :

La liaison routière retenue initialement à l'ouest, entre les deux quartiers résidentiels est supprimée, afin d'éviter tout trafic en "shunt" depuis la RD613.  
Pour autant une liaison cyclo-pédestre interquartier est maintenue.

### ❖ commune de SOMMERVIEU / OAP13 :

La desserte cyclo-pédestre du quartier est ajustée : elle est revue pour se faire par l'intérieur du lotissement, en accord avec les services routiers du CD14.

### ❖ commune de SOMMERVIEU / OAP14 :

Les orientations visant à la cohérence des aménagements dans le cas de deux opérations d'aménagement disjointes sur le même quartier sont renforcées.

## 10. Justification de la procédure

La présente procédure à deux objets principaux :

- apporter des précisions et des corrections au dossier d'élaboration du premier PLUI sur le territoire communautaire, approuvé en janvier 2020 ;
- adapter des orientations ou règles, sans modification substantielle du projet et sans incidences notables sur l'environnement, pour mieux prendre en compte le contexte et les études de détail de projets d'urbanisation ou de construction.

En conséquence, elle ne justifie pas de la nécessité de réaliser une évaluation environnementale (mais fait l'objet d'une procédure "cas-par-cas" pour recueillir l'avis de l'Autorité Environnementale).

Elle entre dans le cadre d'une procédure simplifiée, puisqu'elle conduit :

- à la correction d'erreurs matérielles, et à la suppression d'ambiguïtés,
- à des modifications qui ne réduisent pas la constructibilité ou qui ne conduisent pas à une augmentation de la constructibilité de plus 20% (par application des règles dans une zone),
- à des modifications qui ne réduisent pas une zone urbaine ou à urbaniser, ni aucune protection, mais vise à en renforcer certaines.