



Présentation de l'avancement de l'élaboration du PLUI *PADD – RÈGLEMENTS*



Réunions publiques des 14, 15 et 17 janvier 2018

Avancement des études



DIAGNOSTIC :

- ✓ Lancement des études
- ✓ Présentation PPA

Mi mai 2016

Mi mai 2017

PADD :

- ✓ débat conseil communautaire

juil 2017

ELABORATION REGLEMENTAIRE :

- ✓ 1^{ère} approche
- ✓ 2^{nde} approche

juil 2018

déc 2018

ARBITRAGES

en cours

- ✓ Présentation du PADD et
du 1^{er} montage réglementaire aux PPA

11 janv 2019

A VENIR

- ✓ Semaine communale de validation du règlement
- ✓ Présentation du montage réglementaire
et de l'EE aux PPA

janv 2019

mi fev 2019

ARRET PROJET

4 avril 2019

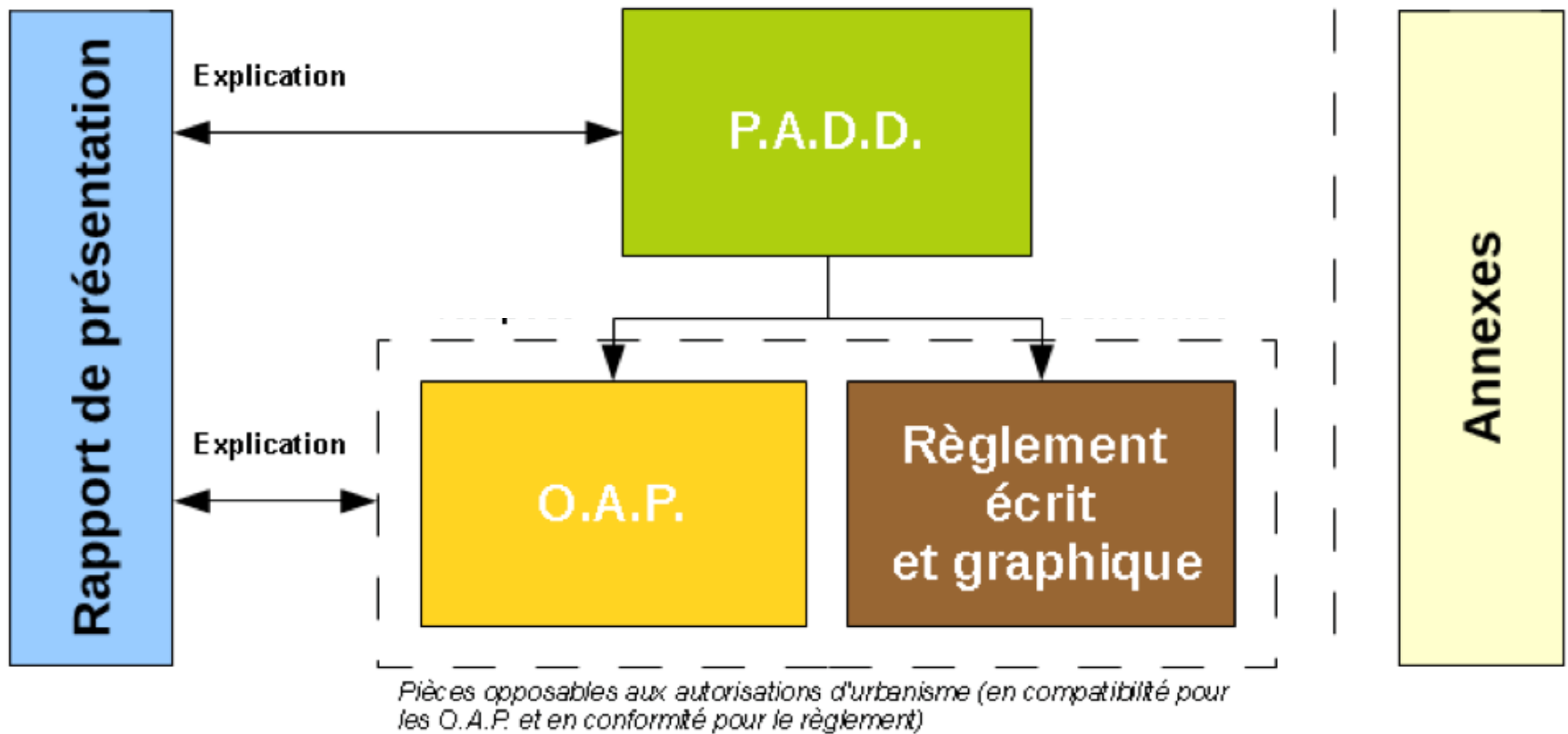
ENQUETE PUBLIQUE

mi aout – mi sept 2019

APPROBATION

19 DEC 2019

L'architecture du P.L.U.I.



P.A.D.D.

Propositions d'orientations par thématiques

4 chapitres pour les orientations



- tourisme
- agriculture et agro-alimentaire
- industrie ; PME / TPE
- commerces et services d'échelle communautaire

DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES

mise en valeur des ressources du territoire

- logements / hébergements
 - équipements collectifs
- commerces et services de proximité

ARMATURE URBAINE

organisation de l'habitat et des services urbains

l'attractivité du territoire

- trame verte et bleue
- protection des ressources dont les terres agricoles et des paysages
- prise en compte des risques

ARMATURE NATURELLE

protection des ressources et aménités naturelles

MOBILITÉS ACCESSIBILITÉS

qualité du cadre de vie et de visite

- mobilités douces
- dessertes : numérique, routière et ferroviaire
- aménagement du cadre de vie

Armature naturelle et agricole

*Préservée de l'urbanisation,
sauf équipements, infrastructures et constructions agricoles
elle intégrera **la trame verte et bleue**
que le territoire choisi de protéger et restaurer,
mais aussi les espaces à mettre en valeur pour
leurs **aménités paysagères**
parcs, fenêtres sur le paysage, espace récréatifs...
et leurs **potentialités agricoles***

PADD : Préservation d'une trame verte et bleue au service de la biodiversité locale et de la nature en ville



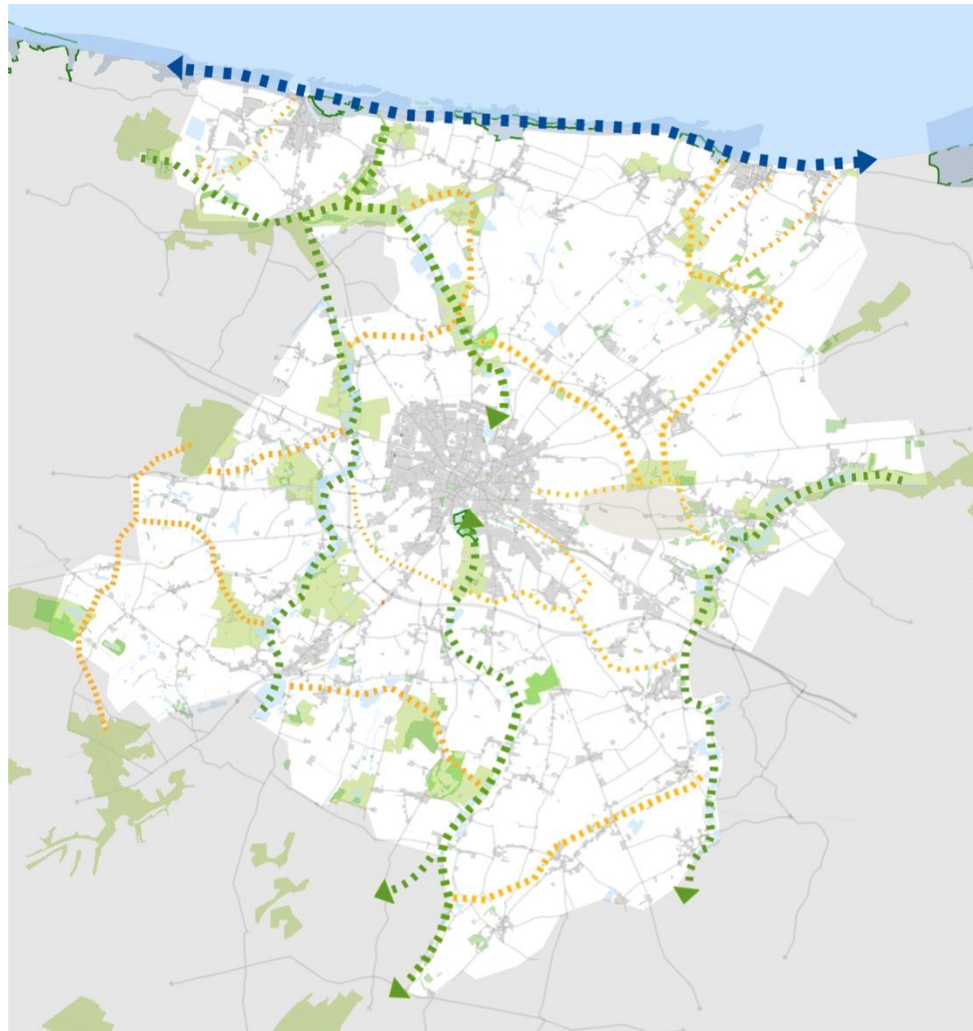
Une trame verte et bleue prenant en compte les réservoirs écologiques et les principaux corridors du territoire sera préservée.

Elle s'appuiera sur :

- ✓ les principaux réservoirs du territoire,
- ✓ les 3 corridors principaux que forment les grandes vallées nord/sud,
- ✓ le corridor côtier,
- ✓ le maillage de haies et boisements,
- ✓ les principales zones humides et mares.

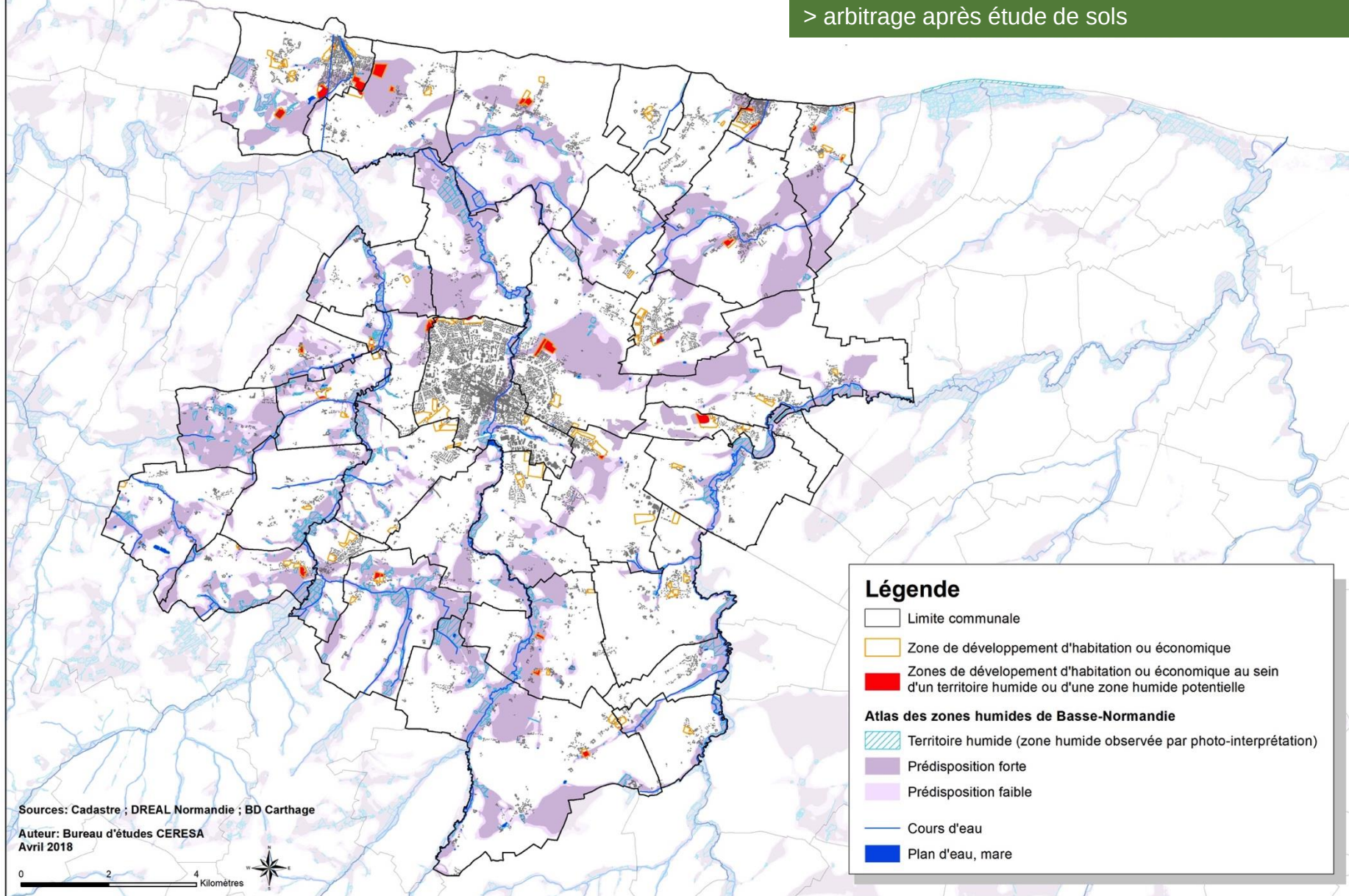
Elle permettra de préserver des zones d'entrée de la nature en ville.

- ■ ■ ■ ■ réseau principal
- ■ ■ ■ ■ dont réseau côtier
- ■ ■ ■ ■ réseaux secondaires
- ■ ■ ■ ■ Corridors secondaires à préciser
- ■ ■ ■ ■ Trame verte et bleue
- ■ ■ ■ ■ dont trame littorale
- ■ ■ ■ ■ Bois, bosquets
- ■ ■ ■ ■ Espaces naturels sensibles



LES ZONES HUMIDES ET LE POTENTIEL URBANISABLE

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE :
> arbitrage après étude de sols



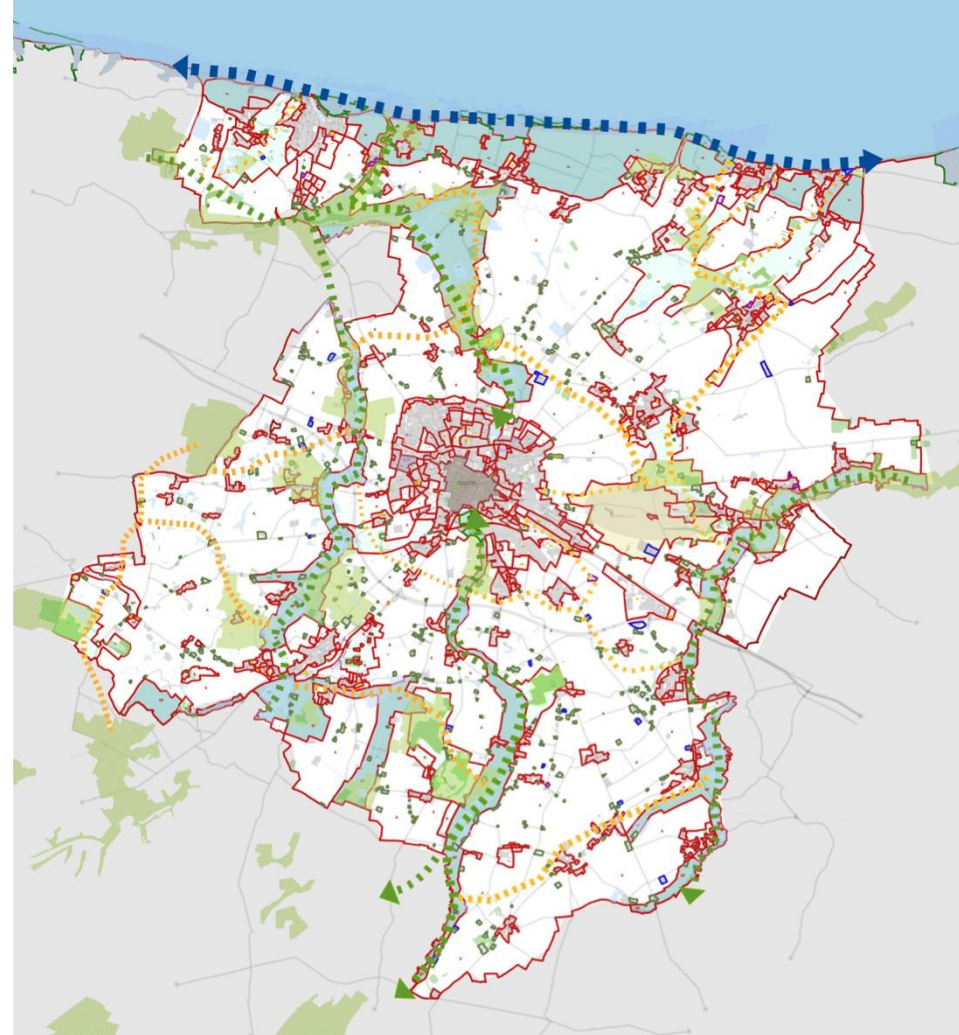
REGLEMENT : Préservation d'une trame verte et bleue au service de la biodiversité locale et de la nature en ville



EVALUATION ENVIRONNEMENTALE :
> reprise du zonage au sud d'Huppain

Continuités écologiques à préserver ou restaurer :

- ■ ■ ■ réseau principal
- ■ ■ ■ dont réseau côtier
- ■ ■ ■ réseaux secondaires
- ■ ■ ■ Corridors secondaires à préciser
- ■ ■ ■ Trame verte et bleue
- ■ ■ ■ dont trame littorale
- ■ ■ ■ Bois, bosquets
- ■ ■ ■ Espaces naturels sensibles



REGLEMENT :

repérage des éléments d'intérêt écologique

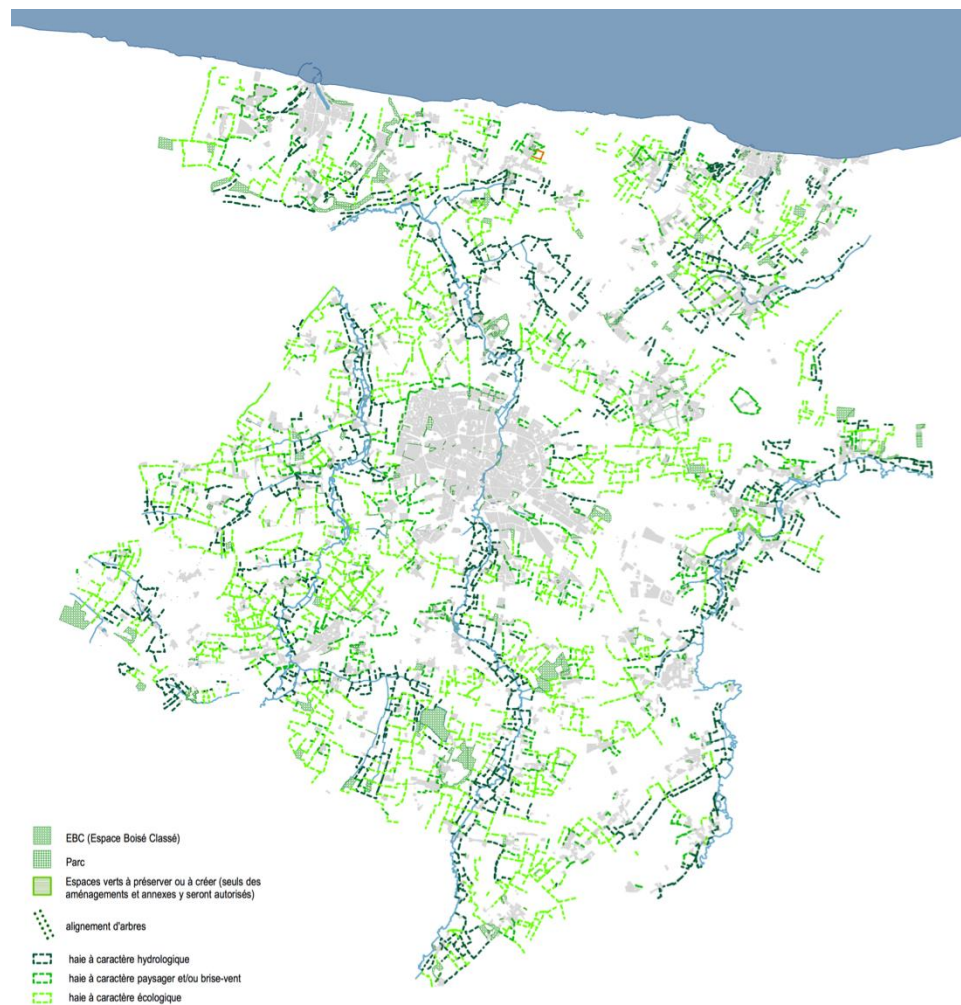


PROTECTION DES HAIES

Choix réglementaire : Identification

Identifications cadastrales des plus importantes pour leur :

- ✓ *fonction hydraulique*
- ✓ *fonction paysagère / coupe vent*
- ✓ *fonction écologique*

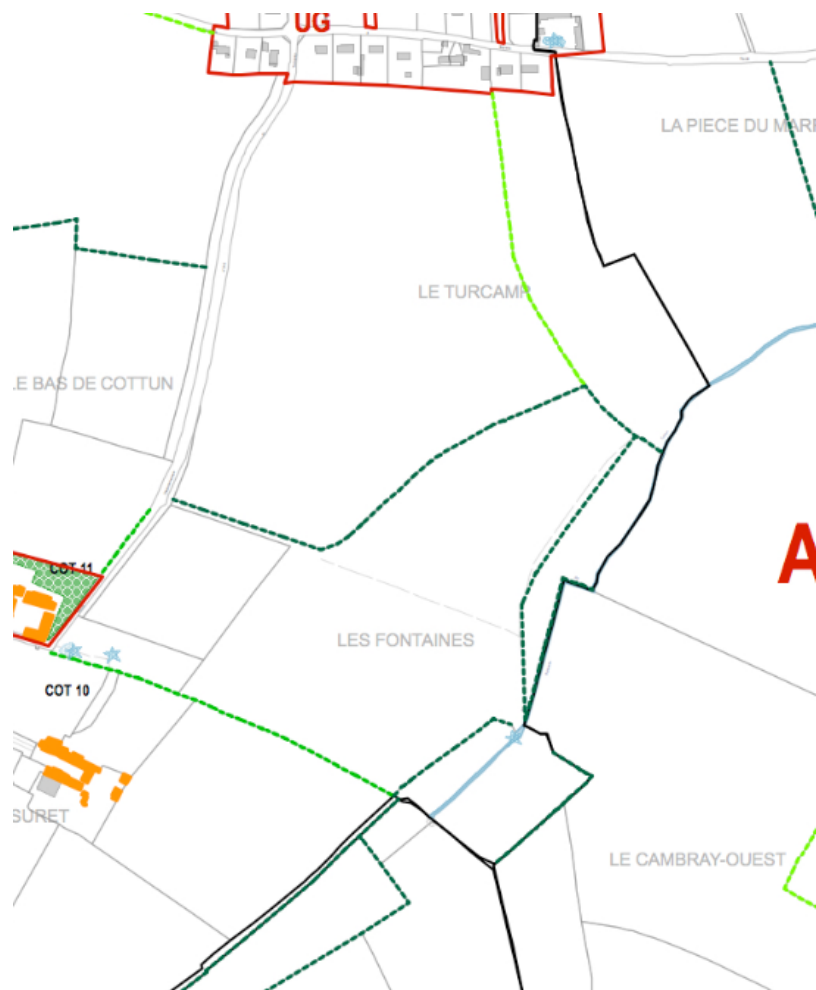


REGLEMENT :

les haies :



Sur le plan de zonage



Ce qu'on peut faire

ARTICLES A6.2/ N6.2 :

Le maillage sera globalement préservé et complété pour préserver ou restaurer ses fonctionnalités écologiques, hydrauliques et paysagères. En conséquence, les haies qui sont identifiées sur le règlement graphique ne pourront être déplacées que si cela est nécessaire à l'élargissement d'une voie ou d'une unité d'exploitation. Dans ce cas, un linéaire au moins équivalent au linéaire supprimé sera replanté en recul ou à proximité, dans le respect de l'objectif ci-dessus.

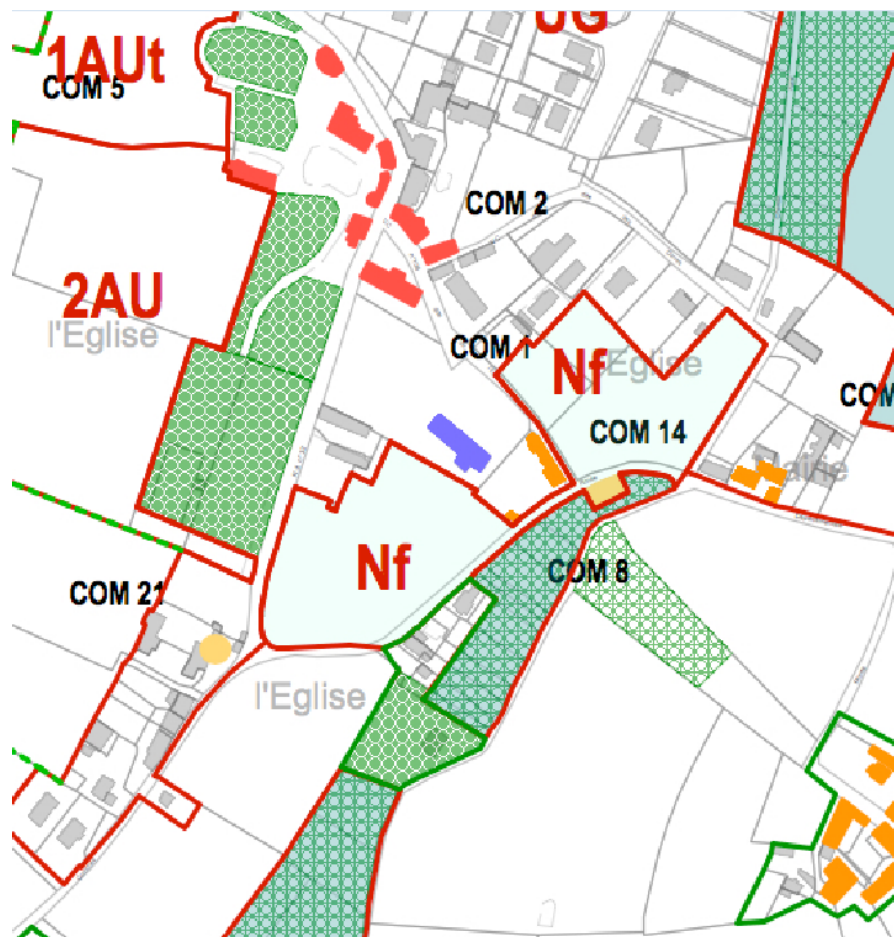
La suppression d'une section limitée de haie sera autorisée pour la création d'un accès ponctuel ou pour un aménagement indispensable à la sécurité routière. Les talus et fossés qui doublent les haies en limites séparative de propriétés ou en bordure de voie seront conservés. Lors d'un élargissement de voie, ils devront être reconstitués en recul afin de préserver leur fonctionnalité.

REGLEMENT :

repérage des éléments d'intérêt écologique



Sur le plan de zonage



PROTECTION DE BOISEMENTS

Choix réglementaire : classement

ARTICLES A6.2/ N6.2 :

Les espaces boisés existants ou à créer localisés sur le règlement graphique et classés en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Ils ne peuvent faire l'objet de défrichement.

> Les coupes ou abattages sont soumis à la procédure de déclaration préalable.

PROTECTION DES PARCS

Choix réglementaire : Identification

ARTICLES A6.2/ N6.2 :

Protection et mise en valeur des sites et des éléments d'intérêt paysager et écologique

Font l'objet de mesures spécifiques : les plantations (arbre isolé, alignements d'arbres, parc...) identifiés et localisés sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

Elles seront préservées ; cette préservation n'interdit pas la création d'accès ou de chemins qui ne portent pas atteinte au caractère du paysage.

REGLEMENT :

repérage des éléments d'intérêt écologique



Sur le plan de zonage



PROTECTION DE MARES

Choix réglementaire : Identification

ARTICLES A6.2/ N6.2 :

Les mares identifiées et localisées sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme seront conservées ou remplacées par des ouvrages ayant la même fonctionnalité hydraulique et écologique si leur suppression s'avérait indispensable.

- *Les projets de suppression sont soumis à la procédure déclaration préalable.*

PADD : Paysages et patrimoines

Cadre de vie, cadre de visite



La qualité des paysages, un atout majeur pour l'attractivité du territoire

Préservation et mise en valeur des paysages naturels ou bâtis remarquables :

- ✓ **vallées ou ensembles bocagers,**
- ✓ **littoral de falaises, ou Monts de Ryes,**
- ✓ **coeurs de village ou centre de Bayeux ;**

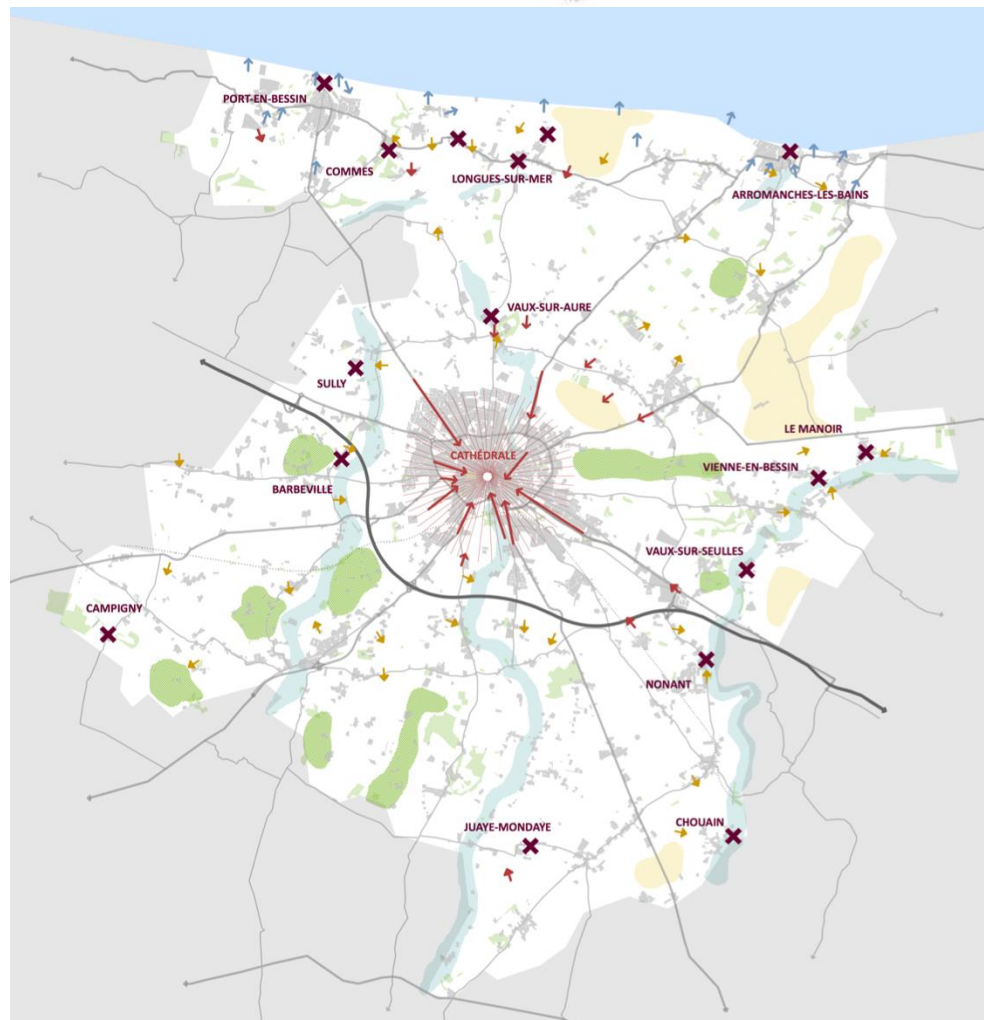
Préservation des cônes de vue remarquables

- ✓ **sur la cathédrale,**
- ✓ **sur la mer,**
- ✓ **... ;**

Préservation des paysages non bâtis en entrée de ville :

- ✓ **de part et d'autre de la RD6 à Port-en-Bessin-H et Commes,**
- ✓ **de part et d'autre de la RD613, aux entrées sud-est et nord-ouest de l'agglomération,**
- ✓ **...**

Mise en lien des quartiers d'habitat avec la campagne environnante.



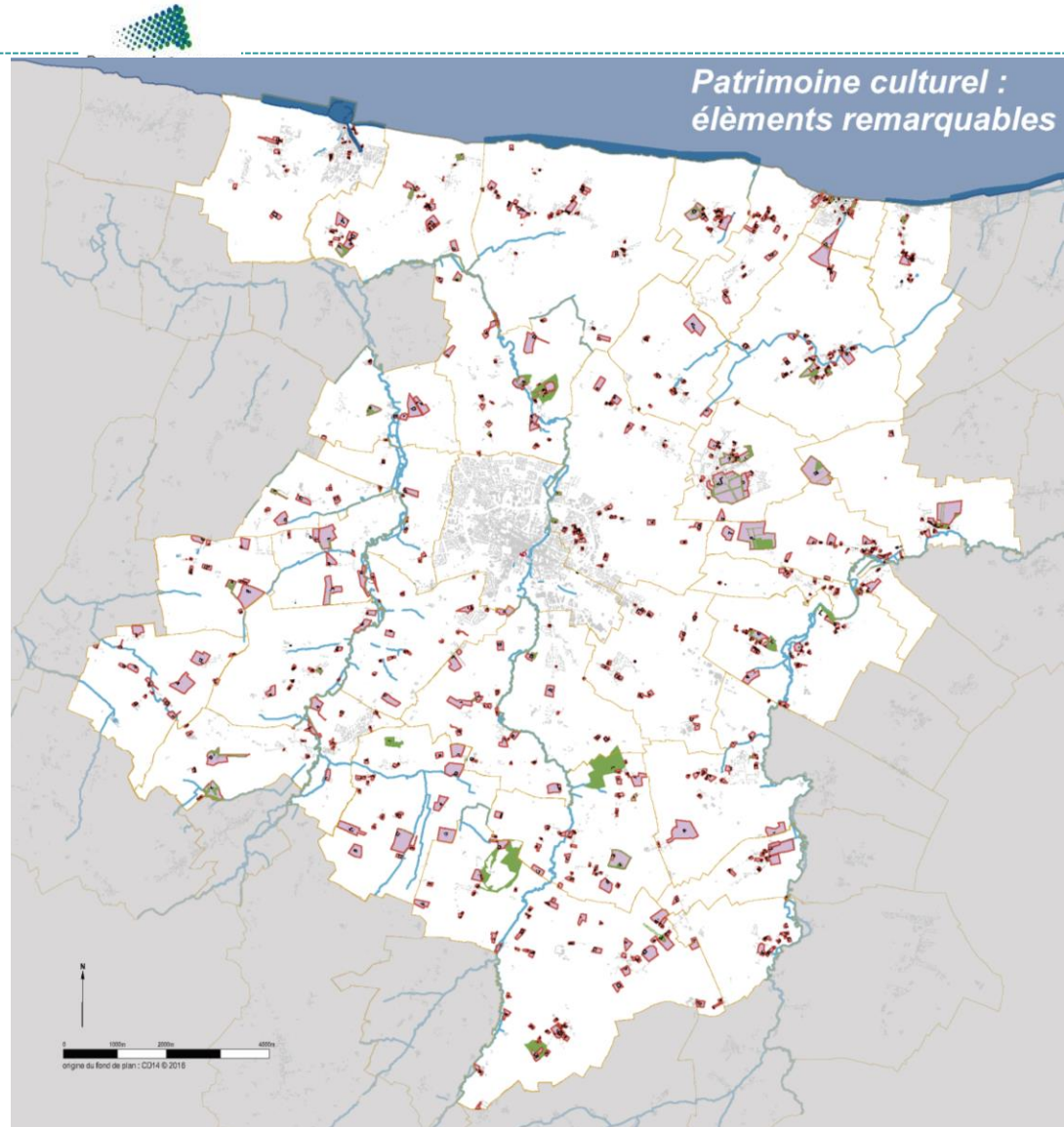
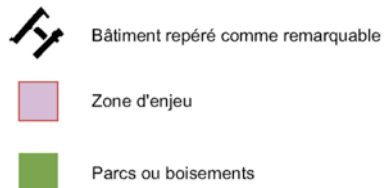
REGLEMENT : repérage et protection du patrimoine remarquable

OBJECTIFS :

- ✓ Préserver les ensembles bâtis remarquables ou identitaires,
- ✓ préserver l'harmonie au sein et aux abords des ensembles bâtis repérés comme remarquables ou identitaires
- ✓ éviter la banalisation périurbaine résultant de juxtaposition de modes constructives.

MONTAGE RÉGLEMENTAIRE :

> on a défini différents niveaux de prescriptions en fonction de l'intérêt des sites



REGLEMENT :

repérage et protection du patrimoine remarquable



Mise en forme d'un règlement graphique " PATRIMOINE " avec :

- Périmètre du PSMV
- SUP : sites classés ou inscrit
- MH : monuments et leur périmètres de protection classés ou inscrits

Identification supplémentaire de 3 catégories d'éléments ou ensembles d'intérêt patrimonial :

1. Patrimoine majeur (non classé ou inscrit) / environ 275 bâtiments
> SUP / Avis de l'Architecte des Bâtiments de France
2. Patrimoine vernaculaire remarquable (environ 1500 bâtiments auxquels s'ajoutent les centres anciens / non délimités)
> permis de démolir + déclaration préalable pour tout ce qui n'est pas soumis à permis de construire ; *Dans les périmètres de protection de MH : avis de l'ABF*
3. Petit patrimoine (environ 160 éléments)
> repérage "pour mémoire" / PAS DE REPÉRAGE GRAPHIQUE DES MURS
soumet à permis de démolir + déclaration préalable pour tout ce qui n'est pas soumis à permis de construire

Bayeux intercom
l'entente commune

The map shows a residential area with various land use zones. The 'Bourgs' area is highlighted in green hatching and labeled 'MAG 3'. The '1AU' zone is highlighted in red hatching. The 'UG' zone is highlighted in blue hatching. Buildings are shown in orange and grey. A road is shown in the bottom left corner.

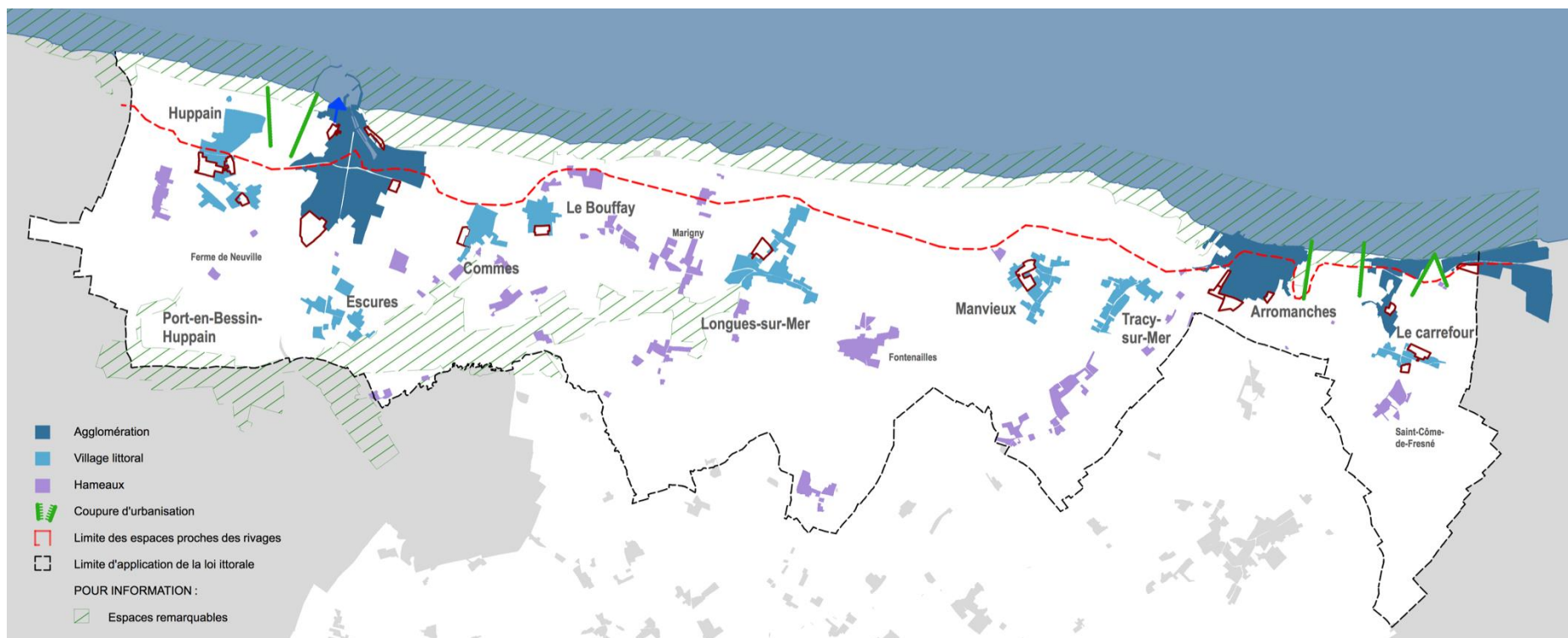
Niveau 3 > intérêt identitaire
 > objectif : Identifier et prendre en compte pour préserver l'identité locale et la cohérence urbaine et paysagère de quartiers ou hameaux

APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

Prise en compte des nouvelles modalités d'application fixées par le SCOT



- 3 Agglomérations : PORT-EN-BESSIN + ARROMANCHES/TRACY + ST-COME-FRESNÉ
- 8 Villages : HUPPAIN + ESCURES + COMMES + LE BOUFFAY + LONGUES + MANVIEUX + TRACY-SUR MER + LE CARREFOUR
- Hameaux : VILLIERS + MARIGNY + FONTENAILLES ...



➔ ENJEU : l'évolution portée par la Loi ELAN

*un nouvel équilibre pour réinterpréter
ce lien fort que le territoire entretient depuis des siècles avec son agriculture*

Affirmer l'identité rurale du territoire

- ✓ en préservant des espaces agricoles à proximité des espaces (très) urbanisés pour contribuer au déploiement d'une agriculture qui alimente les marchés locaux,
Préserver une ceinture verte d'intérêt agricole, écologique et paysager, autour de l'agglomération ; elle contribuera à la protection des forages d'alimentation en eau potable (et en particulier celui de Saint-Vigor) sans dévitaliser l'espace agricole,
- ✓ en facilitant les synergies entre les exploitations agricoles et l'accueil touristique ou les activités récréatives ;

Préserver les terres d'intérêt agricole

- en prenant en compte les potentialités agronomiques des sols lors des choix d'urbanisation Ce critère prend en compte la ressource qu'est la terre agricole, lorsque sa qualité justifie sa préservation ou son utilisation économe ;
- Préserver dès que possible la continuité de l'espace agricole
 - ✓ en préservant les unités d'exploitation du mitage (sauf nécessités d'intérêt général) ,
 - ✓ en protégeant des coupures agricoles ;
- Limiter la consommation de l'espace agricole par l'urbanisation
 - ✓ en prescrivant des densités d'urbanisation minimale pour l'habitat, en cohérence avec l'armature urbaine ;
 - ✓ en limitant et mutualisant les aires de stationnement ;
 - ✓ en limitant la consommation de foncier par les infrastructures ;

Préserver les capacités de développement des sites d'exploitation agricole pérennes

- ✓ Préserver leur fenêtre sur l'espace agricole ; ne pas les enclaver ;
- ✓ Encadrer le changement de destination au sein des sites pérennes ou à proximité ;

Critères :

- absence de pérennité du site d'exploitation ;
- logements tiers existant à proximité et limitant de facto les nouvelles extensions agricoles ;
- absence de mitage et desserte par les réseaux ;
- bâtiment à forte valeur patrimoniale (même au sein d'un site d'exploitation) .

Préserver la fonctionnalité de l'espace agricole

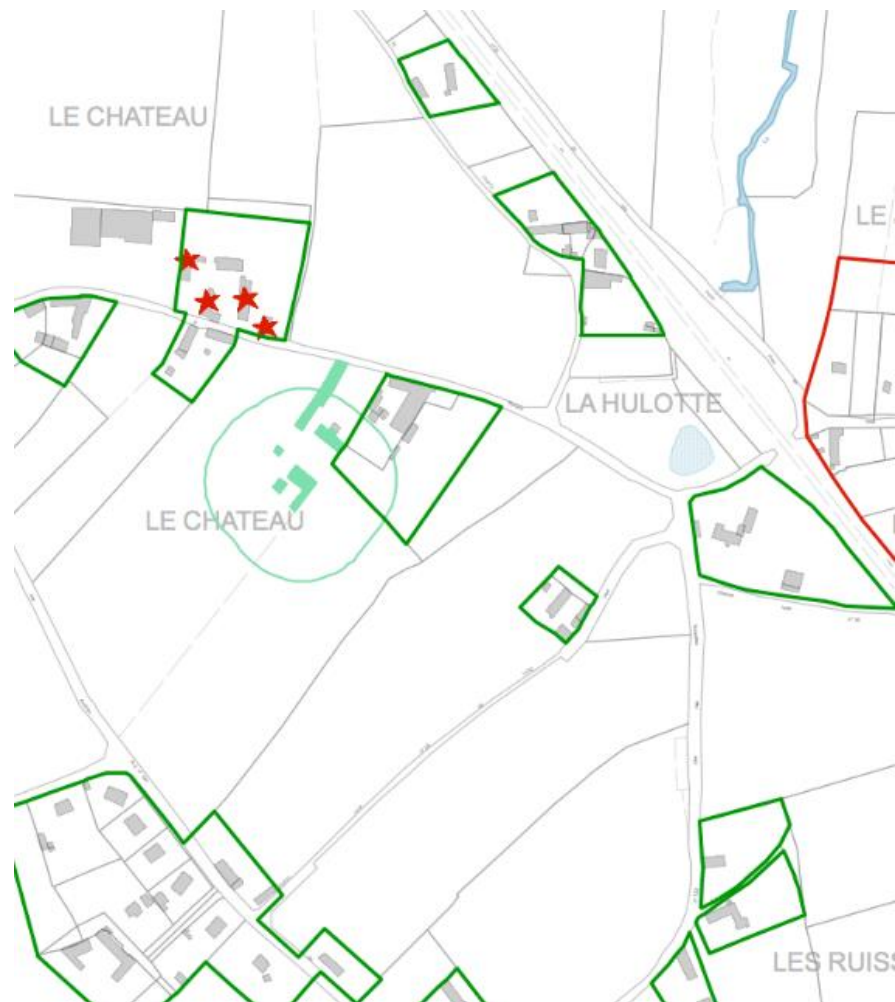
- ✓ Préserver la continuité du réseau de desserte de l'espace agricole ; développer sa fonctionnalité ;
- ✓ Veiller à l'accessibilité des parcelles lors de la réalisation de voies cyclo-pédestres ;
- ✓ Limiter toute déstructuration du réseau par appropriation ou abandon d'entretien ;
- ✓ Reconsidérer le maillage pour éviter, dès que possible la traversée des villages, par les grands véhicules.

REGLEMENT :

les exploitations agricoles



Sur le plan de zonage



Enquête agricole au cours de l'été 2016

Repérage sur le plan de zonage ainsi que le périmètre de réciprocité

Préservation la pérennité des sites d'exploitation

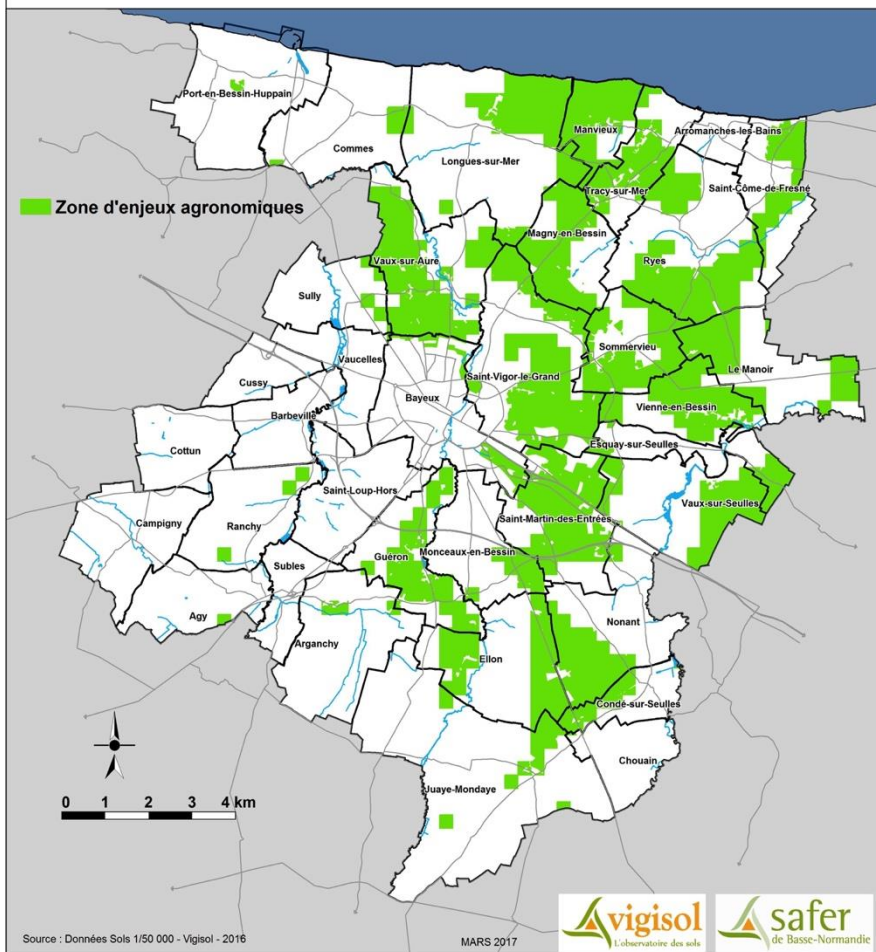
Rappel : POTENTIALITÉS AGRONOMIQUES DES SOLS



EVALUATION ENVIRONNEMENTALE :
> première approche sur le projet réglementaire

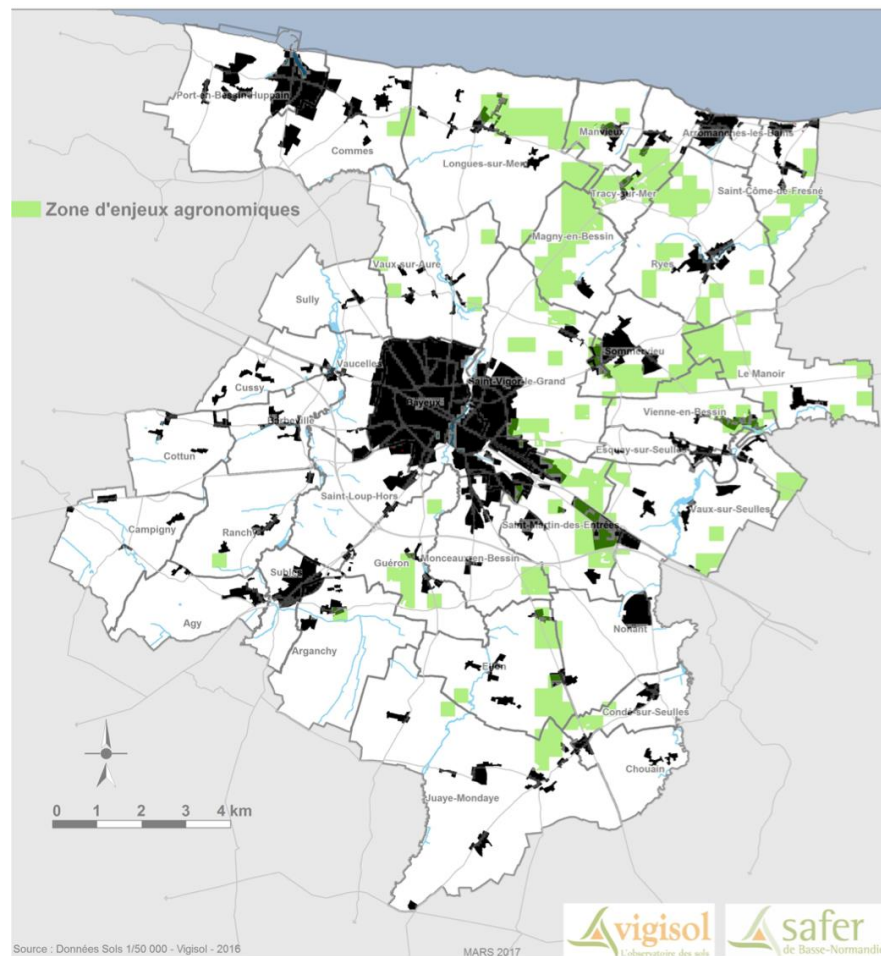
Les zones d'enjeux agronomiques pour le territoire de Bayeux Intercom

Bonnes à très bonnes potentialités agronomiques en système agricole conventionnel non drainé



Les zones d'enjeux agronomiques pour le territoire de Bayeux Intercom

Bonnes à très bonnes potentialités agronomiques quel que soit le système de production agricole

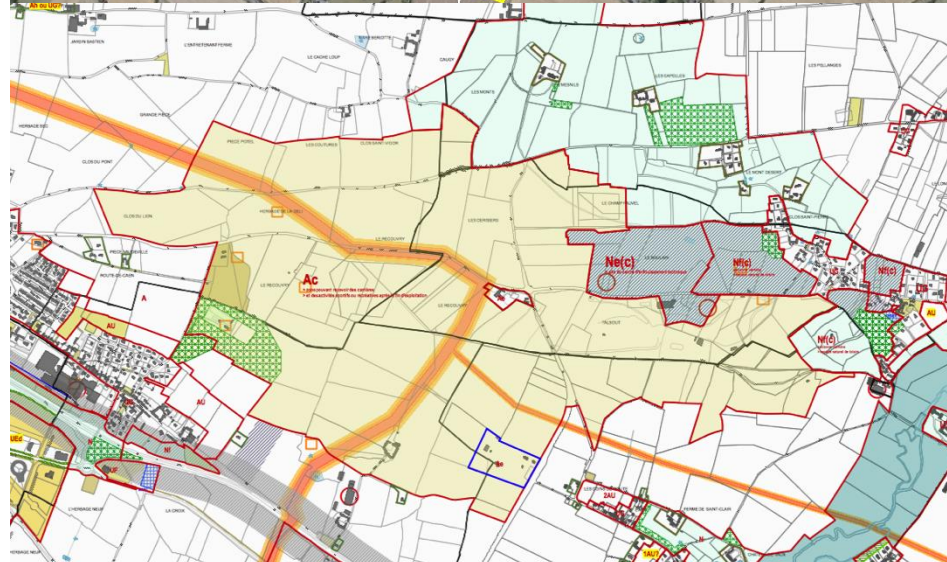


Bayeux intercom
l'entente commune

- ✓ de très importantes zones d'exploitation à l'est de l'agglomération bayeusaine ;
- ✓ une mise en valeur importante pour le département ;
- ✓ des nuisances potentielles (poussières/odeurs) pour les riverains des communes rurales de la vallée de la Seulles ;

- ✓ Les sites d'exploitation de carrières ne pourront faire l'objet de nouvelles extensions en direction des zones urbanisées.

- ✓ les secteurs situés à proximité des zones urbanisées du pôle urbain ou des villages de la vallée de la Seulles auront vocation à redevenir des zones naturelles, aménagées pour la promenade ou des pratiques récréatives ;
- ✓ les sites centraux pourront recevoir de nouvelles activités d'intérêt environnemental (parcs de production d'énergies renouvelables, activité de gestion des matériaux ou déchets, etc.) sous réserve de leur compatibilité avec la proximité résidentielle actuelle (bruit, odeurs, poussières, etc.) et de leur accès sur le réseau routier structurant (à l'écart des villages et quartiers riverains des carrières).



l'armature urbaine

Une nouvelle organisation de l'habitat au sein de l'espace communautaire*

* *L'habitat comprend les logements, hébergements, équipements et services, publics ou d'intérêt collectif, marchands ou non marchands.*

PADD : Une nouvelle armature urbaine pour Bayeux Intercom



-  Pôle urbain et communes de la couronne urbaine
-  commune de la couronne rurale du pôle urbain
-  Pôle relais dans l'espace périurbain ou rural
-  Pôle équipé dans l'espace périurbain ou rural
-  commune de l'espace rural
-  Secteur de coopération rurale

Coopération urbaine, coopération rurale, vers une nouvelle organisation territoriale

Un pôle central où seront confortés et renforcés les fonctions urbaines pour le rayonnement de l'agglomération de Bayeux

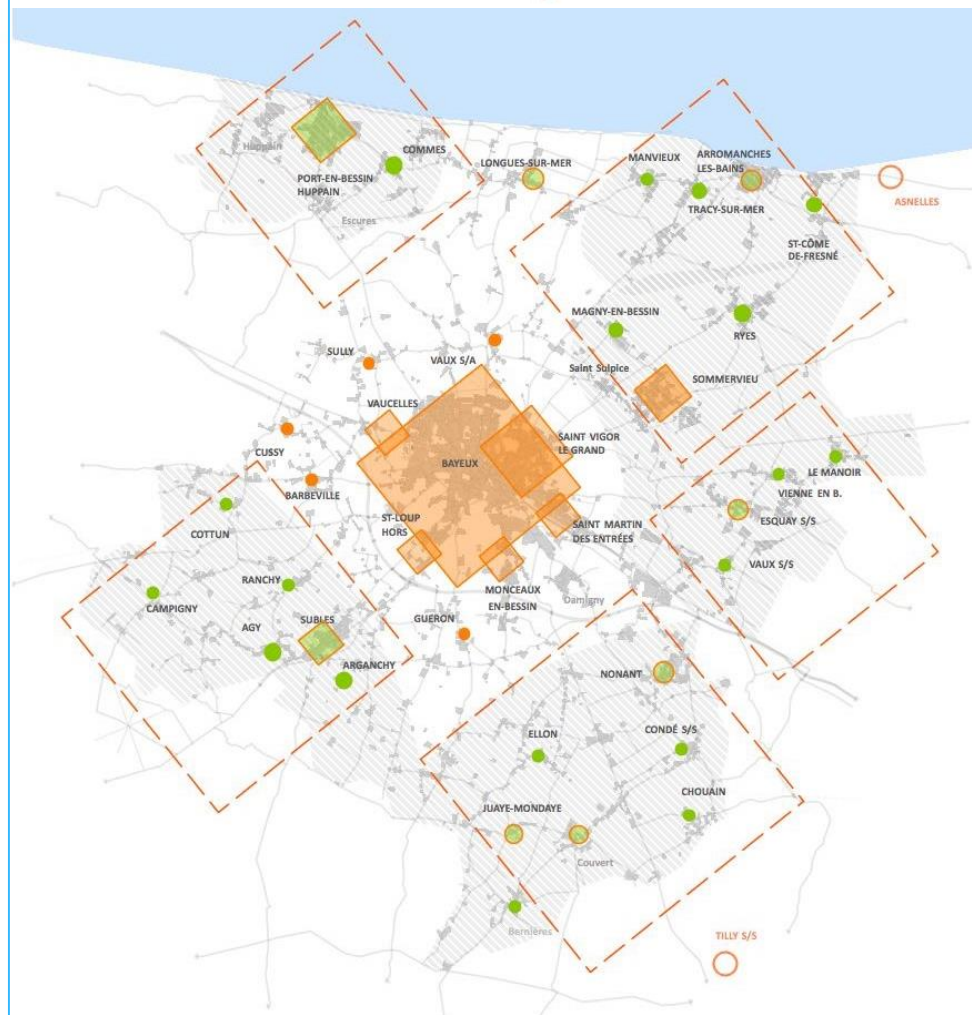
afin qu'il joue pleinement son rôle au sein du maillage territorial normand, il accueille(ra) les grands équipements, commerces et services nécessaires aux populations et entreprises du territoire communautaire et au-delà du Bessin.

Il comprend les commerces et services de proximité nécessaires aux populations des communes de sa couronne urbaine et des communes rurales qui la cerne.

et cinq secteurs de coopération communale pour préserver la vitalité démographique de chaque partie de Bayeux Intercom ;

- ✓ au service des populations de l'espace rural et périurbain,
- ✓ au sein desquels s'optimisent les ressources et énergies locales, grâce à un partage des fréquentations (et des charges) des équipements et services.

Les communes organiseront et gèreront au sein de chacun, les besoins d'équipements, commerces et services de proximité nécessaires à leurs populations, et à celles qu'elles accueilleront, dans les nouveaux parcs de logements qui seront programmés.



REGLEMENT :

Habitat : localisation et phasage



LA MÉTHODE :

- ✓ une gestion des densités minimales en fonction de la réalité urbaine (et non du classement administratif des communes) ;
- ✓ un recensement du potentiel urbanisable et une prise en compte de la rétention foncière ;
- ✓ une programmation des développements de l'habitat sur trois phases correspondant (environ), dont seules les deux premières seront inscrites au règlement (la troisième, après évaluation de la mise en œuvre du PLUI pourra faire l'objet de révisions simplifiées)

CE QUE PRÉVOIT LE PROJET REGLEMENTAIRE :

au 21 dec 2018

Phase 1&2 (15 ans)	PLUI	SCOT
AGGLO y compris SOMMERVIEU	62,5%	65%
PORT POLE (y compris Commes)	10,8%	11%
RURAL (y compris le pôle de SUBLES)	26,7%	25%

Soit sur 15ans :

- 2940 logements évalués au total (pour 3050 visés par le SCOT)
- dont :
- 450 en densification > 15%
- 420 en réurbanisation > 14%

CE QUE PRÉVOIT LE SCOT :

	CC de Bayeux Intercom
Niveau d'armature urbaine	3 663 logements
Pôle principal	37%
Communes associées au pôle principal	28%
Pôles secondaires	
Communes associées au pôle secondaire	
Pôles relais	11%
Communes associées au pôle relais	
Pôles de proximité	
Communes associées au pôle de proximité	
Communes rurales	25%
dont communes rurales littorales	7%
dont communes rurales aire urbaine de Caen	4,8%

> 206 ha en extensions urbaines pour l'habitat

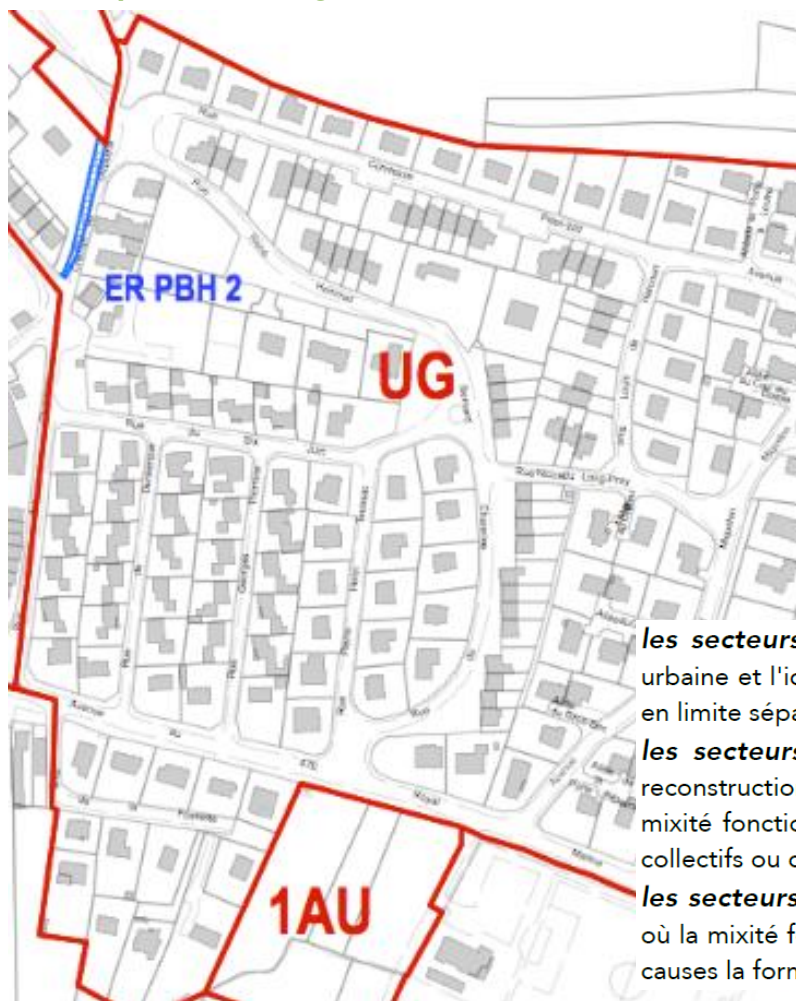
> une maîtrise des densités brutes moyennes :

Pôle principal	25 log./ha
Communes associées au pôle principal	de 20 à 15 log./ha
Pôles relais	15 log./ha
Communes associées au pôle relais	12 log./ha
Communes rurales	10 log./ha
Communes littorales	12 log./ha
Communes de l'aire urbaine de Caen	12 log./ha

REGLEMENT :

Habitat : en zone urbaine:

✓ Sur le plan de zonage



Ce qu'on peut faire

*Annexes, extensions, détachement de nouveaux lots...
Dans le respect des règles de hauteur, emprise...*

(règlement en cours d'écriture)

les secteurs UGa correspondent aux quartiers anciens dont on souhaite préserver la forme urbaine et l'identité architecturale. Ils se caractérisent par des implantations à l'alignement ou/et en limite séparatives de propriétés.

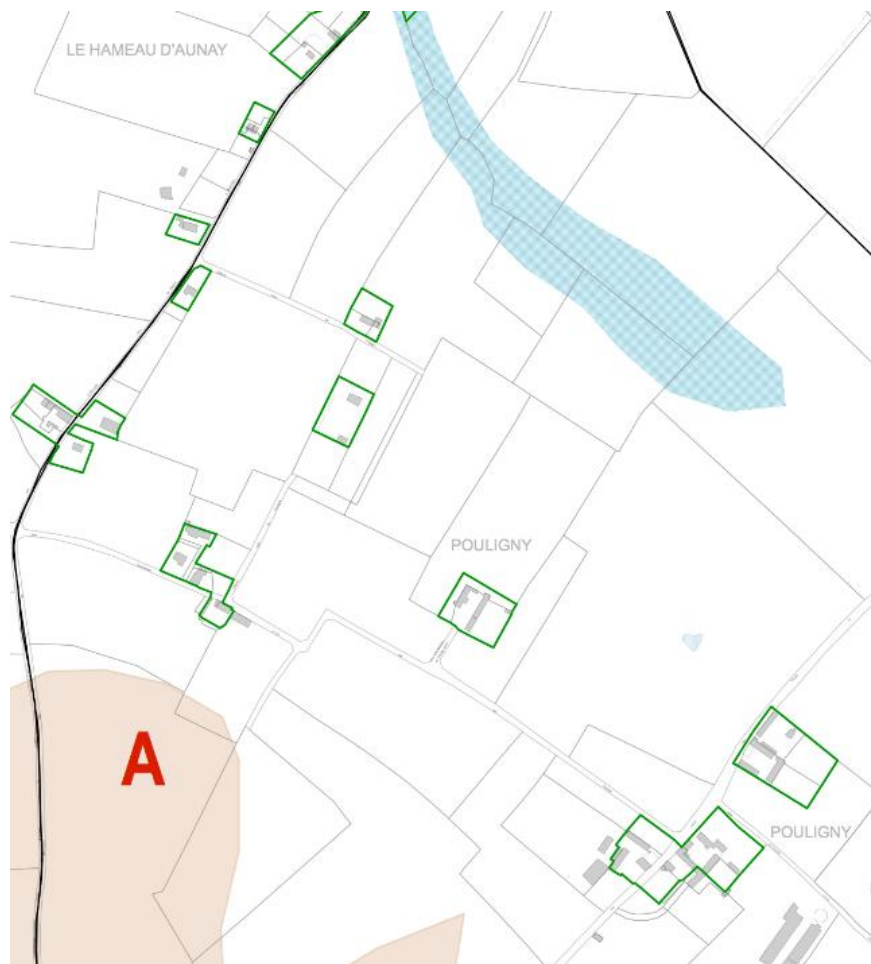
les secteurs UGb sont caractéristiques de l'urbanisation récente ou de celle qui a suivi la reconstruction après la dernière guerre, par leur densité, la hauteur de leur construction et leur mixité fonctionnelle. Ils comprennent des immeubles de logements collectifs, des équipements collectifs ou des bureaux ;

les secteurs UGc regroupent les quartiers essentiellement composés de logements individuels. où la mixité fonctionnelle et l'extension des constructions sera favorisé sans que ne soit remis en causes la forme urbaine générale (et le cadre de vie)

REGLEMENT :

Habitat : en zone rurale

Sur le plan de zonage



Ce qu'on peut faire

Des annexes et des extensions à usage d'habitation dans le périmètre de la zone

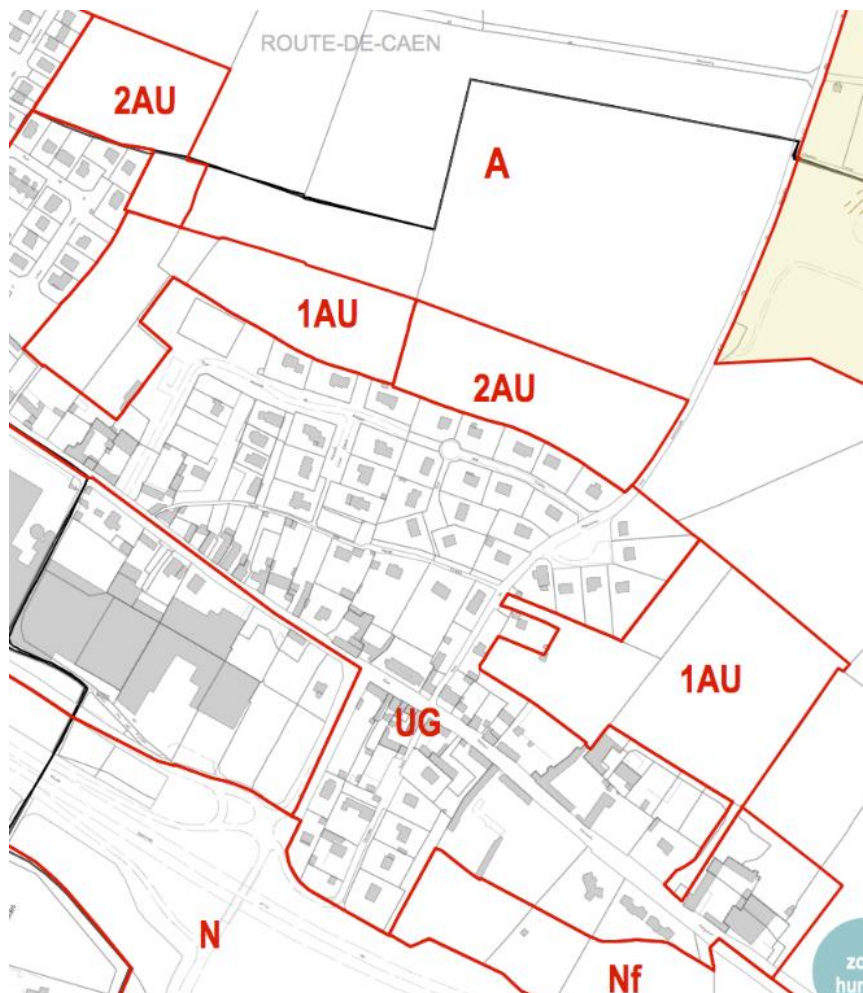
Dans le respect des règles de hauteur, emprise...

Pas de détachement de lots pour de nouveaux logements

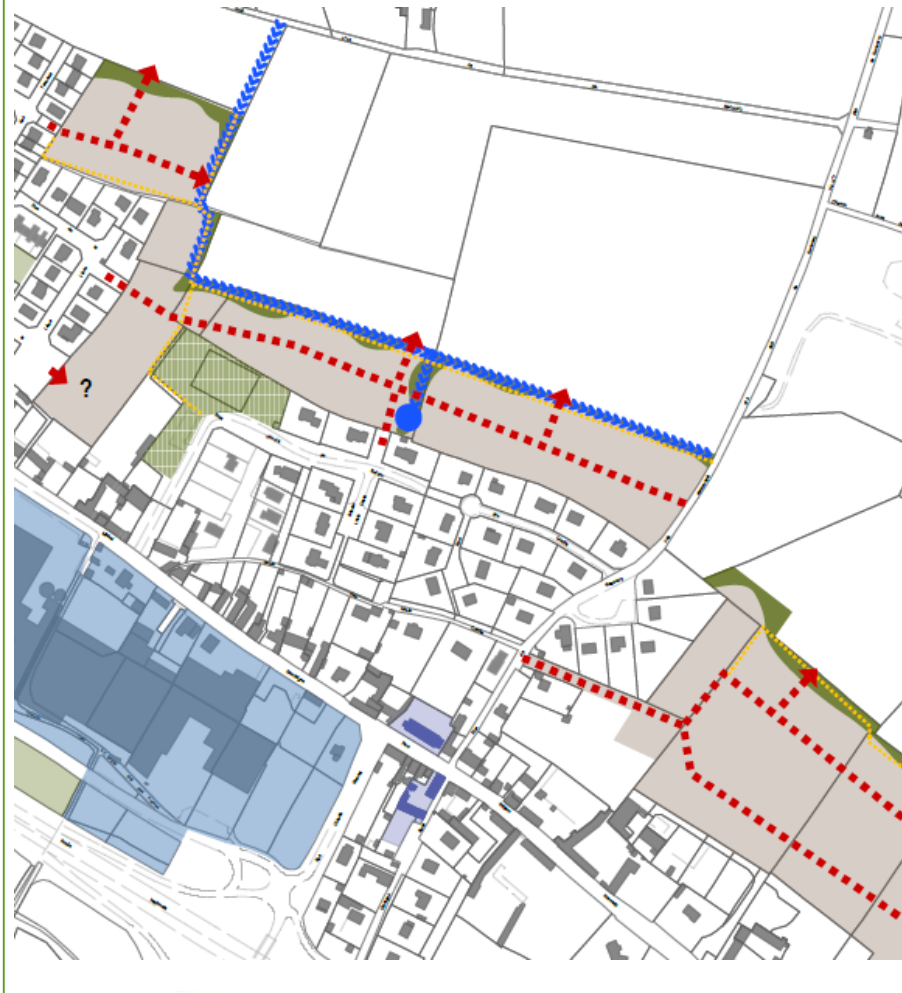
REGLEMENT :

Habitat : en extension d'urbanisation

✓ Sur le plan de zonage



Dans le respect des OAP



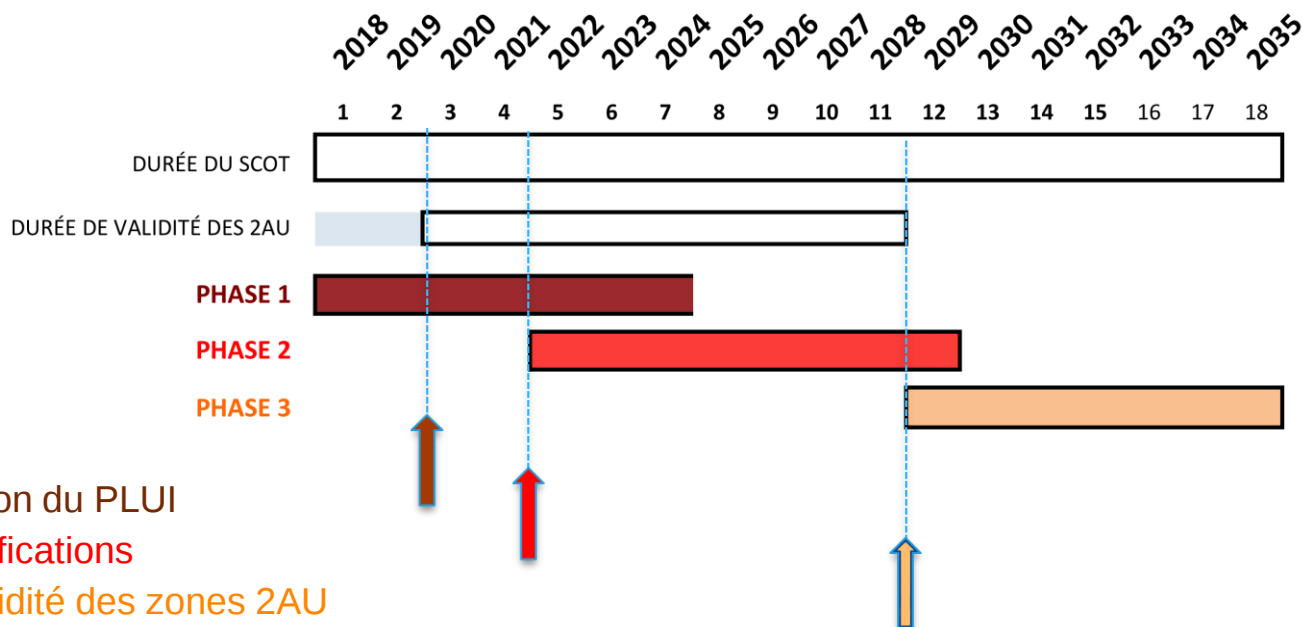
REGLEMENT :

HABITAT : Inscription des souhaits d'urbanisation dans un phasage



> Un phasage
*compatible avec une consommation
économe et programmée de l'espace*

PHASE 1 > en cours ou programmée	prévues par le PADD	U ou 1AU	RÉGLEMENT + OAP = zone desservie par les réseaux ou desservable à court terme
PHASE 2 > à étudier et à desservir	prévues par le PADD	1AU ou 2AU	1AU : si desserte sinon Modification pour ouverture avant 9 ans (dès desserte)
PHASE 3 > souhaitée	possible du fait du PADD	A ou N	> Révision allégée après bilan de mise en œuvre du PLUI



2020 : approbation du PLUI

2022 : 1^{ères} modifications

2028 : Fin de validité des zones 2AU

*L'ouverture à l'urbanisation pourra être faite par une révision allégée
(en compatibilité avec le PADD) après évaluation de la mise en œuvre du PLUI*

PADD : Mobilités douces



> Vers un réseau cyclo-pédestre performant

Faciliter les mobilités durables

> améliorer l'accessibilité aux équipements et services du pôle central ou des pôles secondaires :

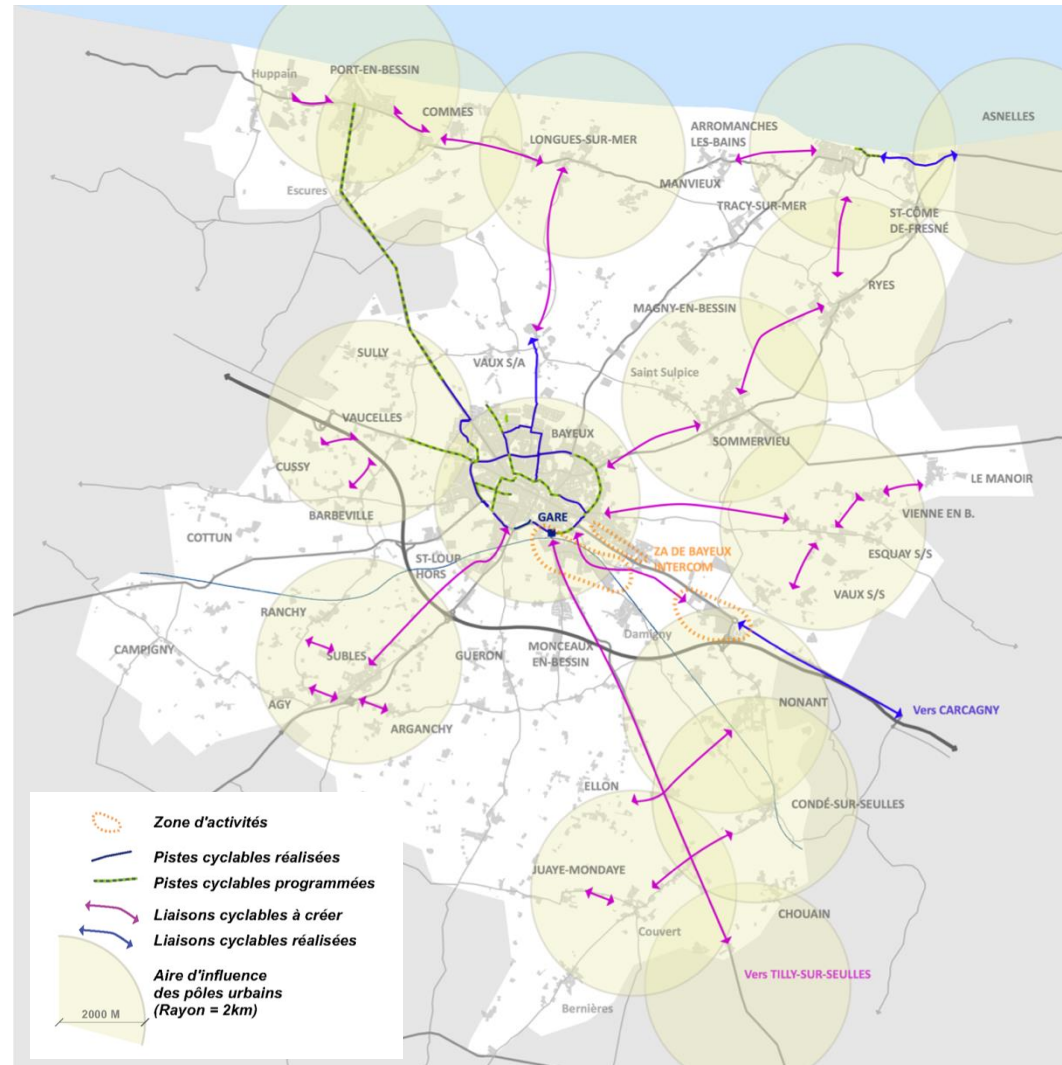
- en maillant le territoire avec un réseau cyclo-pédestre ;
- en systématisant l'aménagement de réseaux cyclo-pédestres performants lors de l'urbanisation ;
- en développant les équipements pour les cycles, aux abords des équipements et services collectifs ;

> développer la compétitivité des offres de transport en commun :

- par la mise en cohérence des offres et dessertes entre le réseau urbain et le réseau twisto ;

> Encourager les mobilités partagées et faciliter les déplacements multimodaux :

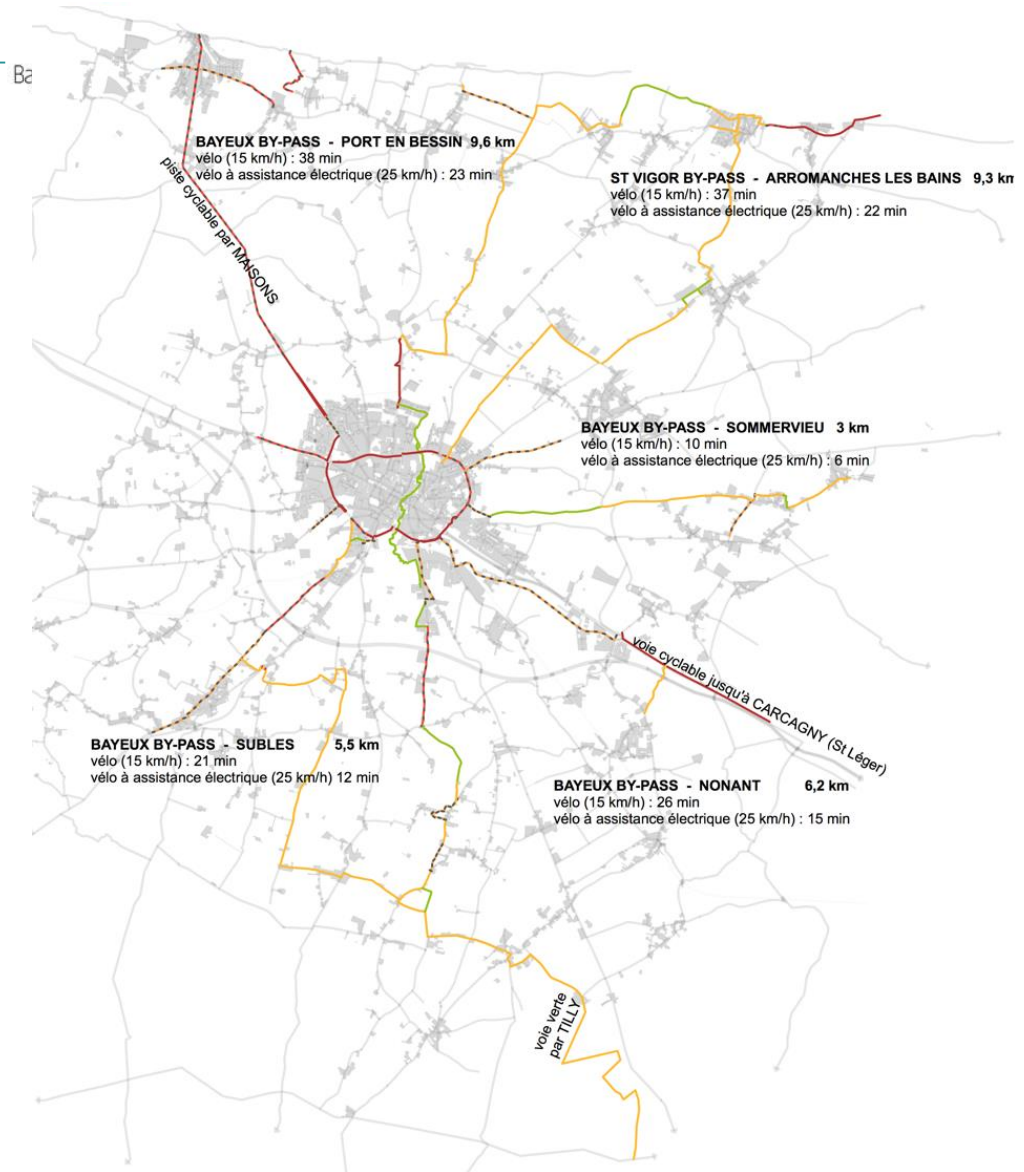
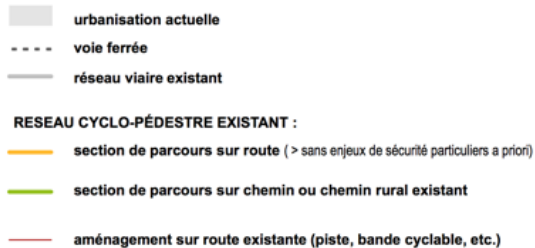
- faciliter le co-voiturage grâce à des aires de stationnement aux points nodaux du réseau routier structurant ;
- développer des équipements et services intermodaux sur les pôles "Gare" et "Place Gauquelin Despallières" à Bayeux.



OAP : Déplacements du quotidien sans voiture

Mise en place progressive d'un réseau cyclo-pédestre

- > définition d'un réseau prioritaire à déployer dans les zones d'urbanisation future
- > création d'Emplacements réservés (pour la première phase de mise en œuvre)



Développements économiques

*mise en valeur des atouts et ressources du territoire
pour développer l'emploi local*

PADD : Orientations pour le confortement de l'économie touristique



Partant des atouts géographiques et historiques de Bayeux Intercom, l'offre touristique se développe autour de trois axes :

1. l'histoire médiévale, avec la cathédrale, la tapisserie et le centre ancien de Bayeux,
2. le D-Day, avec les vestiges de la batterie allemande, du port artificiel et les musées d'Arromanches et de Bayeux ;
3. la Normandie verte et bleue, avec le port de Port-en-Bessin, le littoral de falaises, la plage de Saint-Côme-de-Fresné, et la belle et calme campagne du Bessin.

Ces axes justifient une mise en exergue de 5 secteurs

- ✓ Arromanches – Tracy s/m – Saint-Côme-de-Fresné
- ✓ Bayeux – Saint-Vigor-le-Grand ;
- ✓ Longues-sur-Mer ;
- ✓ Port-en-Bessin Huppain- Commes
- ✓ Juaye-Mondaye ;

RAPPEL DES PROJETS DE VALORISATION TOURISTIQUES EN COURS :

- ✓ Arromanches : restructuration du Musée et réaménagement de la place ;
- ✓ Bayeux : création d'un centre d'interprétation, autour de la Tapisserie de Bayeux (début des travaux : 2020) ;
- ✓ Longues-sur-mer : Réorganisation de l'accueil sur le site des Batteries ;
- ✓ Juaye-Mondaye : création d'une voie verte qui relie l'abbaye de Mondaye à celle de Longues-sur-Mer ;
- ✓ Port-en-Bessin : confortement des activités de plaisance sur le port / création d'une aire d'accueil pour camping-car / nouvelle voie verte Bayeux – Port-en-Bessin .

Les espaces présentant un intérêt majeur pour le développement touristique du territoire lui seront réservés.

L'accessibilité des sites touristiques majeurs et la maîtrise de leur capacité d'accueil sera améliorée :

- ✓ réservation d'espaces pour organiser le stationnement en amont des centres anciens des villes portuaires ou des plages (sur Commes / Port-en-Bessin-Huppain, Arromanches/ Tracy-sur mer sur Saint-Côme-de-Fresné, ...) ;
- ✓ Réserver l'espace nécessaire à la réorganisation des aires de stationnement du plateau d'Arromanches ou des Batteries de Longues , dans le cadre du classement Unesco.

Les nouveaux grands projets d'équipements ou d'activités touristiques y seront préférentiellement localisés.

Cette stratégie ne s'oppose pas à la valorisation des atouts touristiques et récréatifs du reste du territoire ainsi :

- ✓ le déploiement de réseaux de découverte du territoire sera poursuivi ; leur visibilité et leur accessibilité renforcées ;
- ✓ la diversification touristique et récréative des exploitations agricoles sera facilitée ;
- ✓ les carrières situées à proximité des espaces urbanisés auront vocation, après la fin d'exploitation, à devenir des espaces pour les loisirs, naturels ou aménagés ;
- ✓ des hébergements touristiques (PRL, camping, ...) pourront être créés dans l'espace rural s'ils ne portent pas atteinte aux qualités paysagères et environnementales des sites, et s'ils bénéficient d'une desserte suffisante.

PADD : Orientations pour les implantations de commerces et de services



Les pôles de commerces et services de centre-ville jouent un rôle essentiel pour l'attractivité urbaine et économique de Bayeux et du pôle relais de Port-en-Bessin-Huppain, mais aussi, à une autre échelle sur Arromanches, pour la desserte touristique et résidentielle au nord-est de Bayeux intercom.

Pour préserver leur vitalité, il est retenu :

le confortement de l'équilibre commercial entre le centre-ville et le by-pass sur l'agglomération :

- ✓ grâce à l'amélioration de l'accessibilité du centre-ville (avec et sans voiture),
- ✓ grâce au maintien autour du by-pass de pôles commerciaux disposant une offre adaptée aux besoins des habitants du territoire et complémentaire à celle du centre-ville ;

la revitalisation de l'habitat en ville :

- ✓ grâce à des actions en faveur de la reconquête des parcs vacants, et à la création de logements en densification ;

le contingentement des nouvelles surfaces commerciales en cohérence avec les orientations du SCOT

- ✓ Aucun commerce alimentaire ou de grande consommation ne sera autorisé dans les pôles d'activités industrielles et artisanales de l'agglomération (y compris Nonant), sur la partie de la zone de Port-en-Bessin-Huppain à réserver aux activités arrière-portuaires, ou sur les communes périphériques.

En ce qui concerne les services, il est retenu :

l'organisation de la mutation de secteurs autour du by-pass, dans le cadre de projets urbains mixtes :

- ✓ site CREDIT LYONNAIS ;
- ✓ site des anciens abattoirs ;
- ✓ emprise foncière de l'hôpital ;
- ✓ emprise non urbanisée sur Saint Vigor (intra-By-pass)
- ✓ ...

Les outils :

- **SECTEURS DE PROJET** pour donner le temps à la collectivité des études de détail, lors d'importants projets de mutation urbaine ;
- **DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN** sur des secteurs ciblés, pour préserver les meilleures situations pour des pas-de-porte.

PADD : Orientations pour la localisation des secteurs d'accueil des activités économiques



Les pôles communautaires d'activités industrielles, artisanales et de services aux entreprises seront renforcés :

- ✓ au sud de la ville : autour du nouveau barreau routier aménagée sur la RD6 ;
- ✓ au sud-est de l'agglomération : en continuité des zones existantes ;
- ✓ sur Port-en-Bessin Huppain /Commes en cohérence avec la place de la ville dans l'armature urbaine et pour l'extension de la zone d'activités arrières-portuaires.

DESTINATIONS AUTORISÉES : en cohérence avec les orientations du SCOT, ces sites n'auront pas vocation à recevoir des commerces et services à la population (supermarché alimentaire, ...), sauf, pour partie sur Port en Bessin-Commes.

Les activités valorisant les ressources du territoire (énergétiques, environnementales, ...) pourront être implantées à l'écart des pôles d'accueil précédents :

- ✓ sous réserve d'accompagnements paysagers et écologiques permettant le respect de la qualité des sites et paysages ;
- ✓ si la desserte et le voisinage le permettent.

ACCOMPAGNEMENT PAYSAGER :

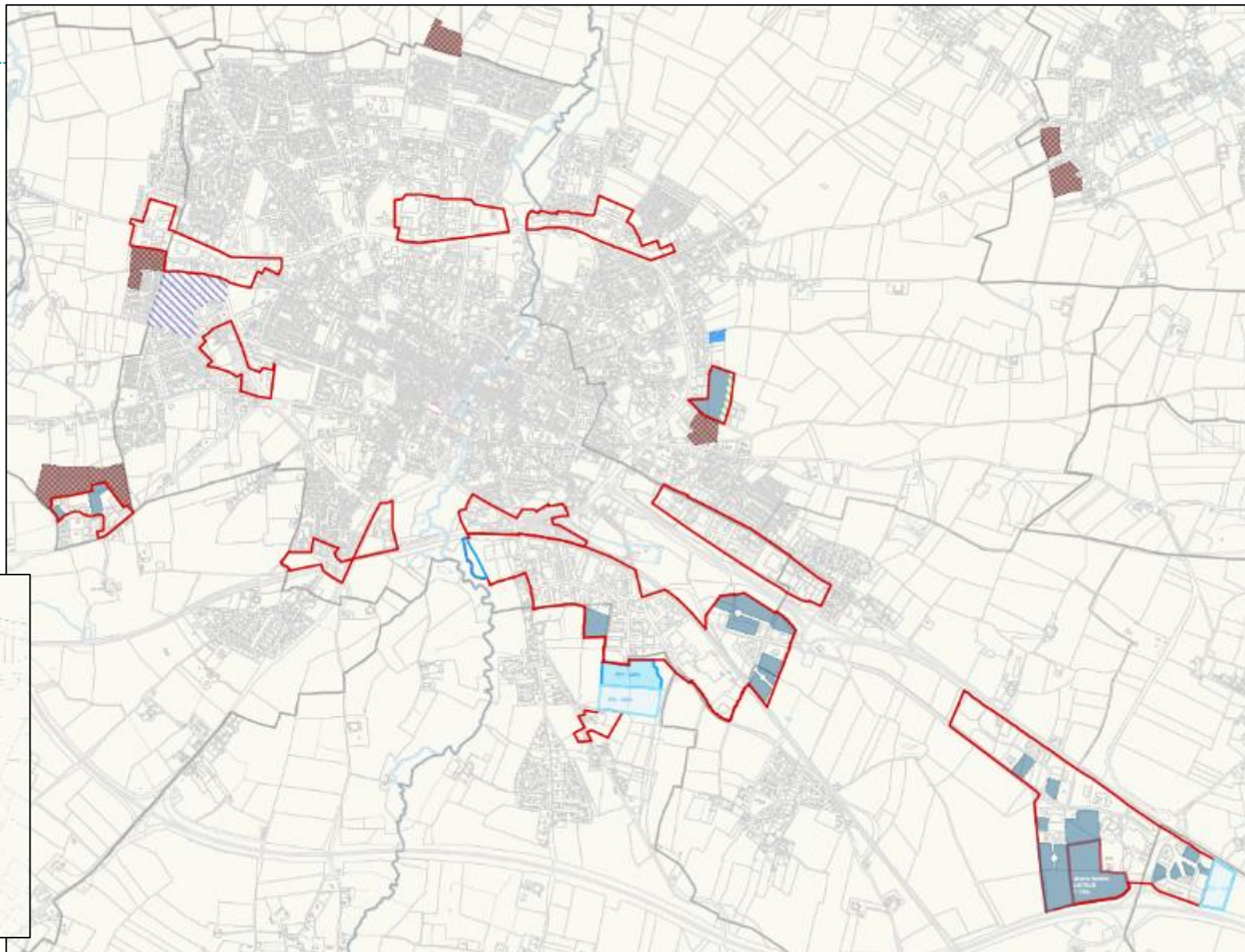
- ✓ un masque paysager préservera les vues depuis les sites remarquables de la Ferme de Cremel ou du Château de Bellefontaine ;
- ✓ une coupure d'urbanisation sera préservée entre les zones d'activités de Bellefontaine et des Longchamps ;
- ✓ les terrains de part et d'autre de la RD6 à l'entrée de Port seront préservés de toutes constructions nouvelles et paysagers ;
- ✓ un soin particulier sera apporté à l'urbanisation aux abords du barreau routier sur la RD6, vu sa situation en entrée de ville ;
- ✓ les espaces plantés de part et d'autre de la RD613, le long de l'entrée sud-est de l'agglomération seront préservés et leur qualité paysagère renforcée (en particulier le long de la zone des Longchamps).

Les activités artisanales implantées dans l'espace rural et périurbain, verront leurs capacités d'extension préservées :

- ✓ sous réserve des accompagnements paysagers et écologiques permettant le respect de la qualité des sites et paysages.

Evolution des ZAE sur l'agglomération

Sur PORT
COMMES

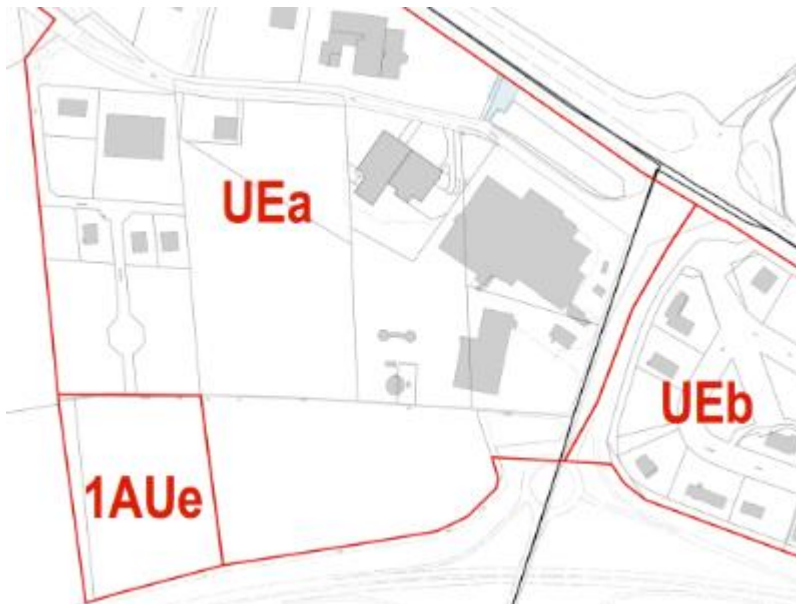


REGLEMENT :

les activités économique : en zone urbaine:



✓ Sur le plan de zonage



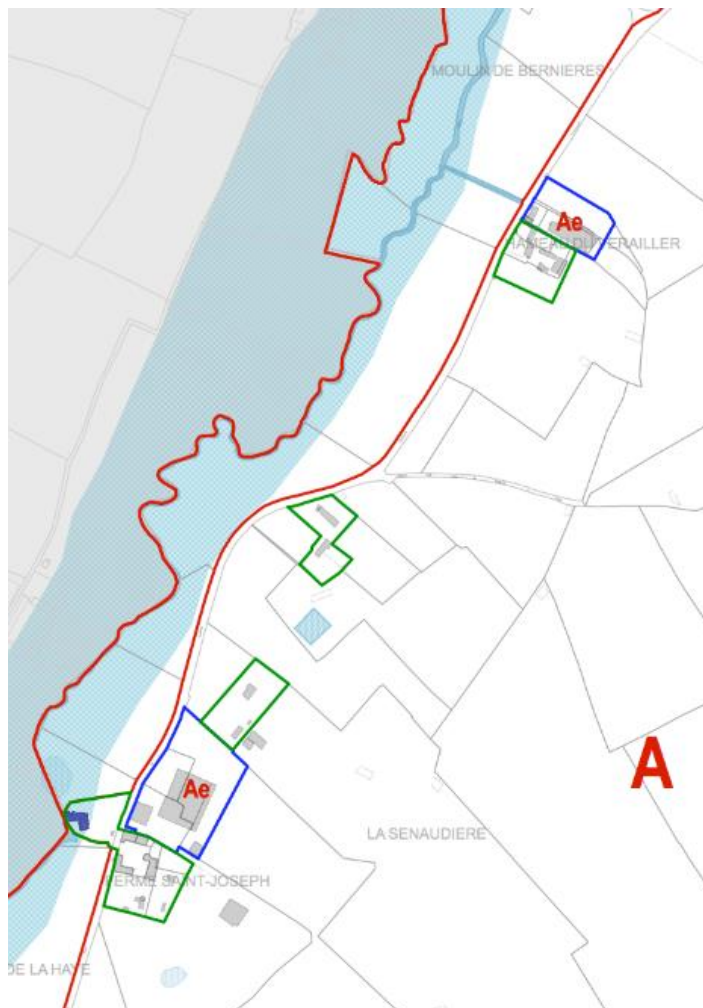
Ce qu'on peut faire

- **les secteurs UEa** correspondent aux zones d'activités et d'équipements en périphérie de Bayeux où l'on souhaite limiter l'implantation de supermarchés.
- **les secteurs UEb** correspondent aux zones d'activités situées autour du By-pass qui reçoivent essentiellement des commerces et services ;
- **le secteur UEc** correspond à des zones d'équipements et d'activités tertiaires dont le fonctionnement n'est pas incompatible avec la présence d'habitat ;

REGLEMENT :

les activités économique: dans l'espace rural

✓ Sur le plan de zonage



Ce qu'on peut faire

Spécifiquement repéré sur le plan

Permet l'extension et annexe à usage professionnel

en synthèse

*une nouvelle planification
de l'urbanisation à venir dans le territoire*

*une forte maîtrise de la consommation de l'espace
et de la dispersion de l'habitat*

Un projet d'urbanisation "durable"



Le projet recentre l'urbanisation projetée sur l'armature urbaine

- ✓ pour les activités économiques
- ✓ pour l'habitat en projetant une évolution vers des "pôles de coopération communale"

Le potentiel de réurbanisation et de densification dans l'existant est étudié et intégré :

- ✓ Le projet évalue le potentiel urbanisable au sein de l'urbanisation après inscription des protections patrimoniales et environnementales
- ✓ des études de restructuration urbaine sont en cours (avec l'EPFN) qui donnent lieu à des servitudes en attente de projet (site LCL/ des abattoirs, ...)
- ✓ Une OPAH, un PLH sont projetés ;

Le projet programme un réseau de voies cyclo-pédestre pour développer la mobilité durable

L'urbanisation linéaire par détachement de lots à bâtir le long des voies est proscrite

- ✓ en application du SCOT ;

Aucune STECAL pour du logement n'est retenue

- ✓ Dans l'espace rural, seules sont autorisées les extensions et annexes à usage de logement ;
- ✓ leur taille est encadrée par le règlement (en différenciant les communes littorales, des autres)
- ✓ les secteurs sont délimités et les logements repérés

Les STECAL pour des activités économiques reposent sur la prise en compte de l'existant

- ✓ elles préservent les implantations existantes.

Le changement de destination est strictement encadré

Un projet d'urbanisation "durable"



Une prise en compte détaillée des infrastructures naturelles pour la protection des milieux et la gestion des risques

- ✓ repérage, identification et protection du maillage de haies ;
- ✓ repérage et protection des mares ;

Des études de sols pour prendre en compte les zones humides dans les choix d'urbanisation

- ✓ des études de sol à la parcelle, dans les sites à enjeux ;

Des études sur les potentialités agronomiques des sols qui ont permis d'intégrer un nouveau critère dans les choix d'urbanisation

- ✓ une ceinture rurale préservée autour de l'agglomération

Un recensement du patrimoine bâti et paysager sur l'ensemble du territoire

- ✓ Mise en valeur des sites emblématiques du territoire : Plateau d'Arromanches, Batteries de Longues sur Mer , ...
- ✓ protection et cohérence paysagère tout autour du by-pass ;
- ✓ protection de l'entrée de ville de Port en Bessin Huppain Commes de part et d'autre de la RD6

Une première approche pour intégrer le recul du trait de côte sur Saint Come de Fresné

- ✓ Prise en compte du PPRI et recherche de zones de " recul " pour les installations et constructions les plus exposées ;

Consulter les documents / faire des observations

- ✓ Dans les 36 mairies
- ✓ Au siège de Bayeux Intercom
- ✓ Sur le site internet de Bayeux Intercom
Rubrique aménagement du territoire/PLUI

[Accueil](#) > [Aménagement du territoire](#) > [PLUI](#)



e Aménagement du territoire Tourisme Environnement L'intercommunalité



Réunions publiques

les 14, 15 et 17 janvier

Dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal 'PLUI' 3 réunions publiques sont organisées afin de vous présenter le Projet:

lundi 14 janvier à 20h dans la salle des fêtes de Longues-sur-Mer

Mardi 15 janvier à 20h à l'Espace Saint-Patrice à Bayeux

Jeudi 17 janvier à 20h à la salle des fêtes de Campigny

Venez nombreux

Qu'est ce qu'un PLUI ?



Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal est un document de planification. Il doit permettre d'organiser dans l'espace et dans le temps, les équilibres entre les secteurs dédiés au logement, à l'agriculture, aux équipements, aux activités économiques et de loisirs. Il doit également favoriser la protection des milieux naturels et des paysages.



Nous contacter

Accueil : 02 31 51 63 00

Ligne directe : 02 31 51 39 24

télécharger les plans

il s'agit de documents de travail et non de documents définitifs

les plans de zonages:

<https://we.tl/t-wPJMDwLDzG>

le patrimoine bâti et naturel:

<https://we.tl/t-5kajVtJEJj>

les risques:

<https://we.tl/t-daXAi0KQ6c>





merci ...

