Sommaire

Sommaire *1*

1. Introduction à la modification N°7 du PLUI *2*

1.1. Opportunité de la procédure et contenu du dossier 2

1.2. Communes concernées par la procédure 2

2. Encadrement réglementaire des anciens périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) *3*

2.1. Modifications du règlement et création d'OAP sur le site de l'ancien Crédit Lyonnais 3

2.2. Modifications du règlement et des OAP sur le plateau de l'Aure 10

3. Modifications pour la mise en œuvre du schéma directeur cyclable *13*

3.1. Précision apportée à l'OAP thématique URBANISME N°1 13

3.2. Création ou modification d'emplacements réservés 14

4. Autres modifications du règlement *17*

4.1. Suppression d'un STECAL At 17

4.2. Étoilage de constructions 18

5. Opportunité de la procédure retenue pour la modification N° 7 du PLUi *19*

1. Introduction à la modification N°7 du PLUI

1.1. Opportunité de la procédure et contenu du dossier

Évolution du document de planification de Bayeux Intercom

Depuis le 30 janvier 2020, BAYEUX INTERCOM dispose d'un PLUI qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale durant son élaboration, en application de l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme.

Les procédures d'évolution suivantes ont été engagées depuis :

MODIFICATION N°1	18 mars 2021	Corrections
MODIFICATION N°2	23 sept. 2021	Évolutions réglementaires avec évaluation environnementale
MISE À JOUR	23 sept. 2021	-
MODIFICATION N°3	25 mai 2023	Évolutions réglementaires sans évaluation environnementale
MODIFICATION N°4	28 sept 2023	Mise en compatibilité avec le SCOT du Bessin (Loi Littoral)
MODIFICATION N°5	27 juin 2024	Évolutions réglementaires avec évaluation environnementale
MODIFICATION N°6	*6 mars 2025*	Évolutions réglementaires sans évaluation environnementale

Contenu de la modification N° 7 du PLUi

Cette procédure de modification comprend :

- La définition d'une OAP et d'un règlement adapté, sur le site de « Le Crédit Lyonnais » dit site LCL, à Bayeux, du fait la caducité du « périmètre d'attente de projet global » (PAPAG) initialement disposé lors de l'élaboration du PLUI. L'avancement des études permet de créer une nouvelle OAP sectorielle (N°42) et de modifier le règlement couvrant le secteur ;
- La modification de l'OAP N°38 et du règlement sur le secteur dit « Plateau de l'Aure » à Saint-Vigor-le-Grand, du fait de la caducité du « périmètre d'attente de projet d'aménagement global» (PAPAG) disposé lors de l'élaboration du PLUI. L'avancement des études permet de préciser l'OAP sectorielle existante pour en particulier différer l'ouverture à l'urbanisation à après 2030, conformément aux orientations du PLH et à l'inscription du territoire dans la perspective « ZAN 2050 », tel que prévu par la Modification N°5 du PLUI ;
- La création ou la modification d'emplacements réservés pour la mise en œuvre du schéma cyclable de Bayeux Intercom, ainsi que la modification des OAP thématique ;
- La suppression d'un secteur At, de taille et de capacité d'accueil limitées sur Cussy ;
- L'étoilage d'une construction sur Sully.

Procédure retenue pour la modification N° 7 du PLUi

Pour conduire cette procédure, il a été retenu de procéder à une demande « cas-par-cas », la collectivité considérant, que les modifications envisagées ne justifient pas une évaluation environnementale.

En application des articles L153-31 et suivants du code de l'urbanisme, cette procédure sera une modification avec enquête publique, du fait des modifications des conditions d'urbanisation retenues et de la création d'emplacements réservés.

1.2. Communes concernées par la procédure

Les communes suivantes sont concernées par un objet spécifique de la procédure :

- Suppression d'un périmètre PAPAG et modifications du règlement et d'OAP sectorielles :
  - BAYEUX ;
  - SAINT-VIGOR-LE-GRAND ;
- Extension ou création d'emplacements réservés
  - BAYEUX
  - ESQUAY SUR SEULLES
  - SAINT MARTIN DES ENTREES
  - SAINT-VIGOR-LE-GRAND
  - VAUCELLES
- Suppression d'un secteur At, de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation touristique :
  - CUSSY ;
- Etoilage de construction
  - SULLY

2. Encadrement réglementaire des anciens périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

Lors de l'élaboration du PLUI, des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) ont été disposés sur plusieurs sites stratégiques de l'agglomération bayeusaine.

Ces outils avaient vocation à « geler » la constructibilité le temps que la collectivité puisse élaborer un projet d'aménagement adapté sur les périmètres concernés. Ces périmètres ayant une durée de vie maximale de 5 ans, ils sont devenus caduques début 2025 et ont cessé leurs effets protecteurs sur les secteurs visés.

Dans la présente modification, Bayeux Intercom souhaite encadrer l'urbanisation de ces secteurs, en compatibilité avec les orientations du PADD du PLUi, du Programme Local de l'Habitat et en cohérence avec de l'inscription du territoire dans la stratégie « ZAN2050 » prévue par la modification N°5 du PLUI, qui prenait en compte la mise en œuvre de la Loi Climat et Résilience par le SRADDET de Normandie, dans l'attente de celle du SCOT du Bessin.

Pour cela, les OAP et le règlement sont complétés pour préciser les conditions fixées aux projets à venir et réaffirmer les temporalités autorisées par l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation (OAP Urbanisme n°4).

Deux sites sont concernés :
- le site de l'ancien Crédit Lyonnais (site « LCL ») sur Bayeux,
- le secteur dit « Plateau de l'Aure » sur la commune de Saint-Vigor-le-Grand.

2.1. Modifications du règlement et création d'OAP sur le site de l'ancien Crédit Lyonnais

❖ BAYEUX

SITUATION, CONTEXTE ET HISTOIRE DU SITE

Le site qui a reçu à partir de 1963, les bâtiments et installations de la Banque « Le Crédit Lyonnais », d'une superficie de près de douze hectares à l'apogée de l'activité, se déploie sur la bordure ouest du By-pass de la ville de Bayeux. Il comprenait des bureaux et une imprimerie et a accueilli jusqu'à 1500 employés 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 s'organisera alors progressivement :
- Démolition / dépollution des cuves de fioul et d'essence ainsi que de la station-service entre 2001 et 2004 ; les deux transformateurs ayant contenus des huiles au PCB sont traités et évacués dans la filière de retraitement APROCHIM en 2009 ;
- Vente des pavillons qui bordent le site au sud-est, dont la maison principale ;
- Vente d'un premier lot foncier en 2010, après démolition d'un bâtiment ; Il y sera construit une résidence-service pour personnes âgées ;
- Installation de Pôle Emploi dans le bâtiment administratif dit A2 (avant de rejoindre le quartier de la gare) ;
- Vente d'un deuxième lot foncier en 2012 au commerce Leclerc, implanté au sud-est, pour l'aménagement d'une aire de stationnement ;

En 2017, environ 65 personnes travaillent encore sur le site pour des activités administratives, dont des travaux d'archivage.

En 2024, aucune activité n'existe plus sur le site, qui est clôturé et sous alarme. Les bâtiments comprenant de l'amiante sont inaccessibles.

Le site en juillet 1972

Le site en juillet 1999

documents GEOPORTAIL

Situation, occupation et état initial de l'environnement

Photo-aérienne – juil. 2023 / GEOPORTAIL

Ce site d'**une superficie de 9,2** hectares se déploie à une altitude comprise entre 55m et 62m NGF. Il présente une inclinaison générale vers le nord-est.
Il n'est compris dans aucune zone de risques naturels (ni argile, ni affleurement de nappe ou inondation, hors le risque sismique de niveau 2 = faible). Il est à l'écart de toute zone d'intérêt environnemental majeur et n'est pas situé dans un secteur de zones humides. Il n'est pas situé dans un périmètre de protection de captages pour l'alimentation en eau potable et aucun ouvrage sensible ne se trouve à sa proximité. Il n'est, par nature, pas concerné par les questions agricoles.
Il est bordé :

- au nord : par une zone d'activités de services, aménagée au milieu des années 2000 ;
- à l'ouest et au sud : par des quartiers pavillonnaires, dont il est séparé par des haies que protège le PLUi ; sur cette frange du site se trouve une aire de stationnement qui desservait les bureaux situés à proximité, derrière une haie épaisse ;
- à l'est : par le by-pass, sur lequel il dispose de son entrée principale au nord de la résidence de service ;
- au sud-est : par le centre commercial LECLERC, dont dépend l'aire de stationnement détachée de l'emprise. Un accès au site est préservé sur le chemin Saint Julien.

L'ancien pavillon qui faisait l'angle sud-est de l'emprise est aujourd'hui occupé par un assureur.

La résidence pour personnes âgées DOMITYS (dont le bâtiment principal compte quatre niveaux et une toiture terrasse) dispose d'un accès au sud, sur l'allée plantée d'arbres.

Les bâtiments (non encore démolis mi-2024) occupent un peu plus de 2 hectares, ce sont :

- un bâtiment principal qui était dédié aux activités de bureaux et de la Direction ;
- un bâtiment qui était dédié au stockage et tri du courrier ;
- un bâtiment qui était dédié à aux services de l'administration (A1) ;
- un second bâtiment qui était dédié aux services de l'administration (A2), puis fut occupé par Pôle Emploi ;
- un bâtiment Archive accueillant des activités de stockages et de manutention des archives ;
- une chaufferie abritant 4 chaudières (2 hors service, 1 opérationnelle et alimentée au gaz de ville et une seconde opérationnelle en cas de besoin (coupure ou autre) et alimentée au fioul domestique) ;
- un bâtiment qui était destiné au stockage du matériels pour les jardiniers du site ;
- un bâtiment qui était dédié aux activités d'imprimerie ;
- un poste de garde et sa maison associée.

De plus, dans les espaces extérieurs se trouvent des cuves :

- Auprès de la chaufferie, 4 cuves enterrées, simple paroi et d'une contenance unitaire de 50 000 L, ayant contenues du fioul ;
- Au droit d'une ancienne station-service à usage interne, une cuve enterrée d'une contenance de 10000 L, ayant contenue de l'essence ;
- Une cuve aérienne en résine d'une capacité de 8 000 L, aujourd'hui absente mais dont l'emplacement est toujours visible, ayant contenue les déchets de microfilmage.

Le site a également accueilli un bâtiment destiné au stockage des coupons et un bâtiment foyer, détruits avant 1999 et remplacés par une zone enherbée.

ENJEUX

Vu l'évolution de la démographie locale, les besoins en logements et la nécessité de réduire la consommation de l'espace, la reconversion du site de l'ancien LCL, en quartier résidentiel, est stratégique pour le territoire.

Sa taille et sa situation au sein de la ville de Bayeux, (et en conséquence son potentiel de réurbanisation) ainsi que les enjeux de dépollution qu'il soulève, ont justifiés l'attention particulière des collectivités. **De fait, ce site a fait l'objet, depuis deux décennies, de nombreuses études à l'initiative de LCL ou de Bayeux et Bayeux Intercom.**

On rappellera plus particulièrement celles qui ont clarifié les attendus environnementaux ou urbanistiques et qui permettent aujourd'hui, avec la suppression du PAPAG, la disposition d'un cadre réglementaire adapté à sa réurbanisation en quartier résidentiel.

Conclusions des études préalables

ÉTUDES ENVIRONNEMENTALES :

➢ *Voir extrait page suivante*

- *AECOM phase 1 - rapport préliminaire du 5 déc. 2017/ Réf* PAR-RAP-17-19708A
- *AECOM phase 2 - rapport du 16 fév. 2018/ Réf PAR-RAP-18-20062A*

Le propriétaire du site (LCL) a fait réaliser en 2017, deux études environnementales pour mesurer les pollutions qu'il pourrait contenir. Elles ont identifié 9 sources potentielles de pollution, sur le fondement de 13 sondages et 17 analyses (voir schéma ci-après) et concluent à une vulnérabilité environnementale "moyenne" au droit des parcelles concernées du fait de la distance avec les eaux superficielles (800 m au plus proche), la profondeur des eaux souterrains et les horizons argileux protégeant la nappe. Les investigations mettaient en évidence la présence d'hydrocarbures (dans les sols) et la présence de traces d'HAP (hydrocarbures polluant de l'air). Ainsi, les analyses réalisées ne révélaient pas d'impact ou d'anomalies majeures. Par contre, aucune analyse en ISDI (installation de stockage de déchets inertes) ne permettait de statuer sur l'acceptabilité des terres et aucun piézomètre ou piézair ne permettait de statuer sur la compatibilité du site avec un usage de logement.

- *VALGO / diagnostic de pollution complémentaire Analyse prédictive des risques résiduels - juil.2024/ Réf 23VS000057vB*

En conséquence, une nouvelle étude a été confiée en 2024 au bureau d'étude VALGO pour réaliser :

- des investigations complémentaires afin de préciser la nature des sols, des gaz du sols et des eaux souterraines (avec près de 140 points de sondages sur le site),
- un diagnostic complémentaire « amiante », dans les sols au droit d'un bâtiment démoli,
- une analyse prédictive des risques résiduels pour l'usage projeté : un quartier d'habitation. Elle a été conduite pour mesurer l'acceptabilité d'une réutilisation du site par un quartier de logements, avec des espaces verts au droit des logements collectifs et des jardins privatifs au droit des logements individuels.

Elle conclue :

Page 53 : « Des concentrations en BTEX et COHV ont été détectées dans les gaz de sols. L'Analyse des Risques Résiduels prédictive a permis de montrer que ***ces teneurs sont compatibles avec un usage d'habitations de plain-pied. Par ailleurs, les teneurs très ponctuellement en métaux et les traces en hydrocarbures dans les sols sont compatibles avec un usage d'habitations avec jardin.*** *»*

Page 58 : « A l'issue de ces investigations, ***l'analyse des risques résiduels prédictive a permis de mettre en évidence que les maxima des teneurs retrouvés dans les gaz des sols étaient compatibles avec un usage d'habitations dans des bâtiments sans sous-sol. Cette conclusion est valable également pour les bâtiments sur sous-sol et sur vide sanitaire.*** *Aucun objectif de réhabilitation pour mettre en conformité sanitaire le milieu souterrain pour un usage industriel et d'habitations n'est nécessaire.*
Aucune recommandation n'est à formuler, le site étant compatible avec l'usage projeté d'habitations avec espaces verts et jardins.
(…)
GESTION DES DEBLAIS FLUORES NON COMPATIBLES AVEC UNE ISDI DANS LE CADRE DU FUTUR AMENAGEMENT
Dans le cadre où les terres présentant des dépassement en fluorures sur lixiviat aux seuils d'acceptabilité en ISDI devront être évacuées hors site, ces terres devront être dirigées, a minima, vers une Installation de Stockage de Déchets Inertes à Seuil Augmenté « de type ISDI+ ». ***Il est à noter que ces terres ne présentent pas de risques sanitaires pour les usages envisagés au droit du site par le futur aménageur. Ainsi, ces terres pourront être réutilisées sur site pour le comblement de fosses et de sous-sol et /ou la création de merlons paysagers.****»*

Elle précise aussi au propriétaire les procédures, à mettre en œuvre auprès de la DREAL, pour acter de la fin des installations classées et des différentes dépollutions effectuées.

ÉTUDES DE PROGRAMMATION :

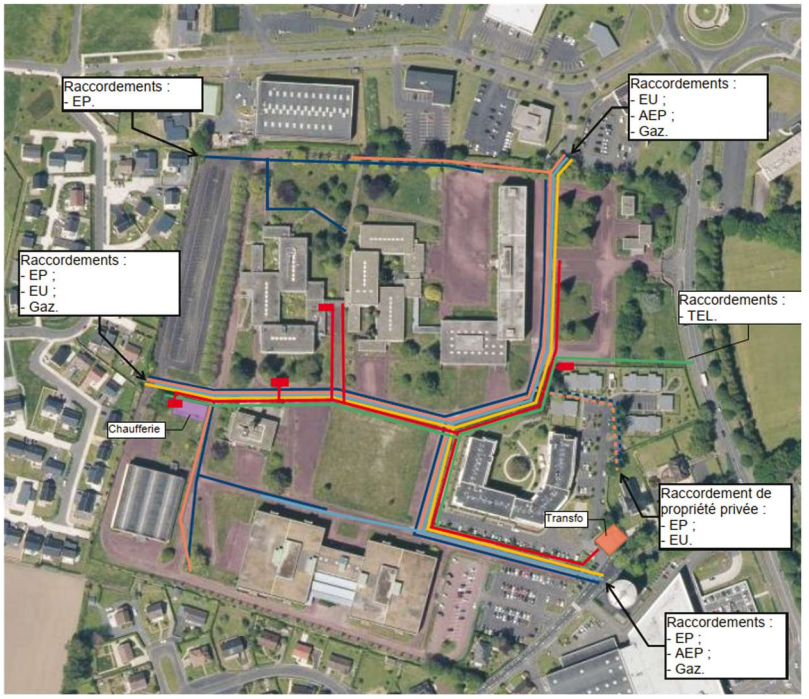
➢ *Voir extrait pages suivantes*

- *EPFN – Bayeux : Étude multisite de 2018*
- *EPFN – Bayeux : Étude d'urbanisme pré-opérationnel conduite de déc. 2020 à juillet 2022*

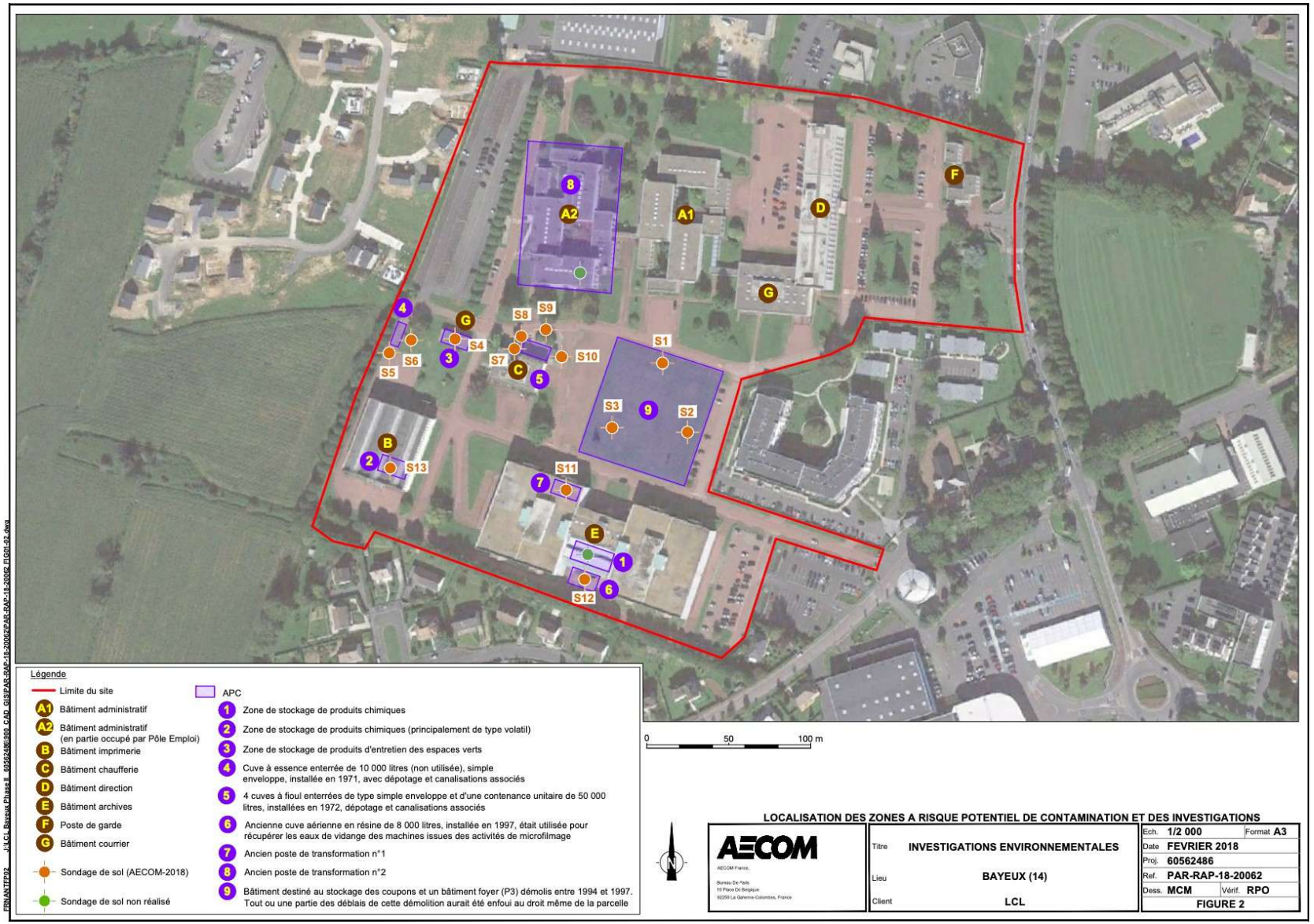
Ces études ont permis de préciser la programmation envisageable en fonction des besoins sur l'agglomération bayeusaine, et d'établir le bilan urbanistique, écologique et paysager du site.

Il en ressort, l'intérêt de préserver les plantations les plus intéressantes du site (lisières plantées ; arbres isolés ou en alignement) et d'asseoir la composition du nouveau quartier sur la trame de voies et de réseaux existants. Aucun habitat naturel à préserver n'est relevé à ce stade, vu la nature du site et de ses sols (mais de nouvelles études seront réalisées pour la mise en forme du plan d'aménagement).

Extrait du bilan sur la viabilisation du site conduit dans le cadre de l'étude EPF-Bayeux
BE *CHAMP LIBRE + ATTITUDES URBAINES + VILLE EN OEUVRE + INGETEC - 2020*



Extrait de l'étude
AECOM -2018



Extrait de l'analyse paysagère conduite dans le cadre de l'étude EPF-Bayeux
BE *CHAMP LIBRE + ATTITUDES URBAINES + VILLE EN OEUVRE + INGETEC – 2020/2022*

En synthèse :

Les études environnementales préalables permettent d'assurer la compatibilité du site et de ses résidus de pollution, avec de nouveaux quartiers de logements avec jardins.

> Ces études ont été portées à la connaissance de l'autorité environnementale.

Les études urbaines et paysagères pré-opérationnelles ainsi, que les besoins de programmation (issus du PLH) permettent de préciser les OAP un corps de règles et une OAP sectorielle sur ce site.

Les éléments apportés par les différentes études en cours permettent de conduire cette modification sans évaluation environnementale supplémentaire. En effet :

- Le PLUi a fait l'objet d'une évaluation environnementale,
- **le projet de réurbanisation fera par lui-même l'objet de différentes études au titre du code de l'environnement, de l'habitation ou de l'urbanisme** (étude d'impact ; étude loi sur l'eau ; bilan faune flore ; …),
- le **dossier de cessation d'activités** (clôture de l'ICPE) permettra de préciser les conditions de traitement des cuves encore restantes aujourd'hui sur site et permettra de faire valider par les services de l'Etat la bonne remise en état du site pour l'usage résidentiel prévu.
  Le dossier est en cours de finalisation pour un prochain dépôt auprès des services compétents.
- l'identification de ce site comme un **Secteur d'information des Sols par le préfet du Calvados (arrêté préfectoral du 10 mai 2023)** oblige le futur aménageur du site à produire, lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme, une étude environnementale certifiée garantissant que les sols dépollués permettant l'usage proposé (en l'occurrence résidentiel).

Le désamiantage et la déconstruction du site a démarré en janvier 2025.

LES ORIENTATIONS DU PROJET

En compatibilité avec le PADD du PLUi, ce secteur sera réurbanisé pour devenir un nouveau quartier de logements, comme l'autorise le dernier diagnostic de pollution mentionné précédemment et comme le permettra le plan de gestion qu'il prévoit.

Ainsi, les grandes orientations d'aménagement traduites dans l'OAP de ce secteur reprennent les ambitions de la collectivité :

- ✓ prise en compte et conservation des éléments d'intérêt paysagers et écologique du site ;
- ✓ gestion douce des eaux pluviales et réduction de l'imperméabilisation actuelle ;
- ✓ densité renforcée pour la réduction de la consommation des espaces agricoles naturels ou forestiers ;
- ✓ maillage viaire facilitant les mobilités douces ;
- ✓ qualité environnementale des constructions (RE 2025) et diversité des formes urbaines ;
- ✓ mixité de l'offre de logements (accessions libre, logements aidés, etc.) ;

Orientations de programmation

Il aura vocation à recevoir des logements, avec une densité renforcée de 30 logements par hectare pour tenir compte de sa position au centre de l'agglomération bayeusaine, à proximité de nombreux équipements et services, et des couts de sa réurbanisation. Il pourra aussi recevoir des équipements collectifs, services ou activités compatibles avec cette vocation dominante. Ils seront alors préférentiellement disposés au nord-est en bordure du by-pass et de la zone d'activités tertiaires, qui le jouxte.

La programmation de logements à venir s'inscrira dans le temps de deux PLH : le PLH 2023/2028 et le suivant. Le phasage d'ouverture à l'urbanisation est précisé en conséquence : sur les 250 à 280 logements attendus (en fonction de la mixité urbaine qui sera retenue in fine), un maximum 100 logements pourra être autorisés d'ici 2029, en phase 1. Les suivants le seront à partir de 2030.

Cette programmation de logements sera largement diversifiée, que ce soit en taille de logements (avec une majorité de T2 et T3 pour répondre aux besoins ciblés par le PLH) qu'en type de logements.

Les OAP retiennent ainsi :

- un maximum d'un tiers de logements individuels,
- un minimum d'un cinquième de logements intermédiaires ou individuels groupés,
- le reste en logements collectifs.

A cette programmation par type de logements, s'ajoutera un équilibre en termes de prix :

- au moins 30% des logements entreront dans les catégories du logement aidé (en location ou en accession).

Orientations d'aménagement

Vu la taille de ce secteur, sa desserte viaire sera organisée à partir de trois accès : les deux accès actuels du site, au niveau du by-pass et de l'allée sud, auxquels sera ajouté un raccordement à la voirie du parc tertiaire au nord. Ainsi, les OAP ne retiennent qu'un raccordement obligatoire aux quartiers riverains : celui avec la rue Coulet du Parc Tertiaire, au nord, parce qu'il permet l'accès du nouveau quartier directement sur le carrefour giratoire entre le By-pass et la RD613, pour la fluidité de la circulation.

L'aménagement privilégiera l'inscription du réseau principal de desserte routière sur la voirie actuelle (qui reçoit les différents réseaux) en complétant son équipement avec des plantations et des aménagements pour le stationnement et pour le passage des piétons et des cyclistes (comme le prévoit la coupe D des OAP du PLUI). La voie de raccordement au réseau viaire du parc tertiaire présentera au moins un profil de type E, pour l'organisation et la sécurité des différents flux. Le réseau de desserte locale des unités (ilots) de logements pourra être plus étroit et partagé (voir la coupe F2) de façon à les préserver de flux de transit.

Ce nouveau quartier sera doté d'un réseau cyclable et pédestre dense et hiérarchisé, pour faciliter les déplacements sans voiture des nouveaux ménages à travers la ville et vers les espaces récréatifs de proximité. Ainsi :

- Ce réseau à venir se raccordera au réseau cyclable présent sur le by-pass et le mettra en communication, avec le quartier pavillonnaire de Vaucelles, situé à l'ouest, grâce à une voie cyclable aménagée dans la lisière sud.
- Une seconde voie cyclable et pédestre sera aménagée au nord, (en se raccordant au nord-est dans le chemin existant) pour rejoindre le chemin des pépinières, dont la traversée sur le by-pass sera sécurisée.
- Un troisième axe cyclo-pédestre, structurant à l'échelle du nouveau quartier, sera dessiné entre les deux voies précédentes.

L'organisation urbaine reposera sur plusieurs principes :

- La prise en compte des quartiers pavillonnaires riverains à l'ouest et au sud, en disposant un espace tampon non constructible (jardins privatifs, ou lisière d'espaces collectifs) d'au moins 5m de largeur et en implantant sur une bande d'au moins 30m de profondeur, des logements dont la hauteur sera comparable à celle de logements individuels, soit au maximum, un rez-de-chaussée et un étage surmonté d'un niveau sous combles ou en attique.
- La variété des formes urbaines des différents ilots, et la dotation à chacun de plantations et d'espaces verts aménagés et faciles d'accès depuis les logements, pour les loisirs et la déambulation des futurs ménages.

Le quartier sera raccordé au réseau d'assainissement collectif et assurera la gestion de ses eaux pluviales au nord du site (après avoir désimperméabilisé autant que nécessaire), grâce à l'aménagement d'espaces verts de qualité permettant l'accueil d'une large biodiversité et contribuant au cadre de vie du quartier. Ainsi :

- 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 lisières du site seront plantées d'arbres ou de haies d'essences variées en cohérence avec les OAP thématiques et les protections réglementaires ;
  - 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 préexistants.

Modification des OAP

Pour prendre en compte les orientations énoncées ci-dessus, une OAP sectorielle n°42 est créée, ainsi qu'une nouvelle coupe de voirie, pour les voies tertiaires partagées : coupe F2.
L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation de l'OAP thématique URBANISME N°4 est complété (cf. page 57 du document modifié) :

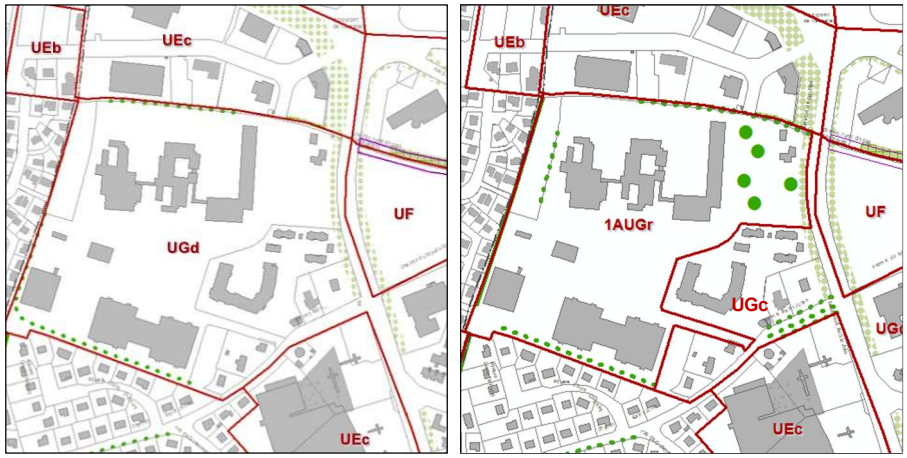
- Au maximum 100 logements pourront être autorisés en phase 1 (c'est-à-dire dès à présent),
- Le solde le sera en phase 2, c'est-à-dire à partir de 2030.

Modification du règlement

Vu la complexité de cette réurbanisation, les besoins de financement, la démolition, la dépollution et la dé-imperméabilisation des sols envisagés, l'ensemble du site est classé dans une zone d'urbanisation future spécifique : 1AUGr, dont le règlement et les OAP assureront la cohérence de cette ré-urbanisation. Celle-ci est inscrite dans la 1ère phase de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation comme prévu par le PLH. **Son aménagement se fera dans le respect de la programmation prévue par le PLH et de l'OAP Urbanisme n°4.**

Extrait du règlement graphique avant modification *Extrait du règlement graphique après modification*

➢ *Planches H7*



Les protections paysagères déjà inscrites sur le règlement graphique, sont complétées en compatibilité avec l'inventaire réalisé lors de l'étude pré-opérationnelle.

La mention des réèles applicables dans le PAPAG, dit « secteur de projet » est supprimé dans l'article 1 de la zone UG

Le règlement de la zone 1AUG est ainsi complété :

PRESENTATION DE LA ZONE :

- Le renvoi au nouveau secteur est ajouté.

ARTICLES 1 et 2 :

- Les destinations autorisées ou interdites sont ajoutées dans le tableau (en cohérence avec celles des autres secteurs de la zone) ;

ARTICLE 3 :

- Les obligations en termes de logements aidés sont précisées, en compatibilité avec le PLH ;

ARTICLE 4 :

- Les hauteurs autorisées sont précisées, en cohérence avec les orientations d'aménagement ; on soulignera que pour limiter la densification horizontale, prendre en compte l'absence de sous-sol possible, et créer des logements équipés d'ascenseurs, le quartier pourra recevoir des immeubles de 4 niveaux droits.
- Les règles de recul sont complétées en cohérence avec la préservation des espaces tampons prévus le long des lisières ouest et sud et avec la hauteur possible des immeubles à venir, dans les différents secteurs.

ARTICLE 6-2 : plantations, surfaces non-imperméabilisées ou eco-aménageables, espaces verts et récréatifs

- Le quota retenu est porté à 20% en 1AUGr
  « *Les opérations d'aménagement ou de construction de logements comprendront un ou des espaces verts communs plantés, dont la superficie sera au moins égale à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ils seront plantés d'arbres-tiges et aménagés de façon à permettre les jeux et les rencontres en toute sécurité. Cette superficie minimale est portée à 20% en 1AUGr.* »

Les autres articles du règlement restent inchangés.

2.2. Modifications du règlement et des OAP sur le plateau de l'Aure

❖ SAINT-VIGOR-LE-GRAND

CONTEXTE et ENJEUX

Sur une partie du secteur dit « Plateau de l'Aure » un PAPAG a été mis en place lors de l'élaboration du PLUi approuvé en janvier 2020. Ce périmètre a été levé en 2021, lors de la modification n°2 du PLUI, sur la partie située au Nord-Est, dans le prolongement de l'EHPAD, et en partie sud, pour la création d'un secteur UT destiné à l'accueil d'un équipement hôtelier. A ce jour, aucune urbanisation n'a fait l'objet d'autorisation sur ces secteurs.

La modification N°5 du PLUi (approuvée en juin 2024) a fixé l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des secteurs d'habitat, en cohérence avec le PLH de Bayeux Intercom et l'inscription du territoire dans la trajectoire « ZAN2050 » prévue par la loi Climat et Résilience, dans l'attente de la modification du SCOT.

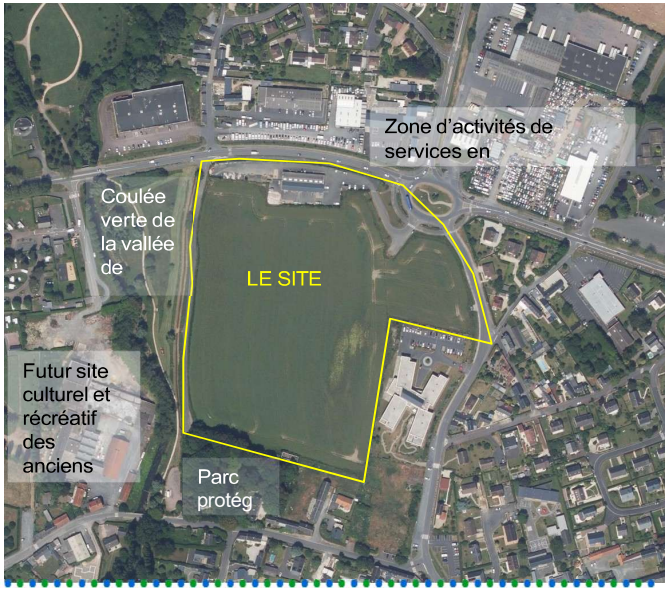
Elle a ainsi retenu pour ce site dit « Plateau de l'Aure » plusieurs échéances :

- Une urbanisation possible immédiatement pour la partie située au nord-est (7000 m²) ;
- Une urbanisation ou réurbanisation uniquement après 2030, pour le reste du secteur, comprenant également la partie sud du site classée en zone UT (5 ha).

Sur ce secteur, l'objectif de la présente modification est de repréciser les orientations d'aménagement (OAP) et d'ajuster le zonage et le règlement applicable, en cohérence avec le report post 2030 de son urbanisation.

Ces éléments préciseront aux futurs aménageurs le cadre urbain attendu par la collectivité, sans préjuger des modifications qui pourront intervenir lors de la mise en compatibilité du PLUi avec le SCOT du Bessin, qui doit lui-même se mettre en compatibilité avec le SRADDET de Normandie, adopté au printemps 2024.

SITUATION, OCCUPATION ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Ce site a une superficie d'environ 5,7 hectares (non compris les emprises de voies riveraines et y compris l'emprise appartenant au conseil départemental au nord du site, dont la restructuration est souhaitée).

Il est bordé :

- au nord par le by-pass et la zone tertiaire dont la mutation a été organisée par une précédente modification,
- à l'ouest par la vallée de l'Aure, inondable et protégée pour la continuité écologique et paysagère qu'elle offre en traversant la ville de sud en nord ; il en est séparé par la petite voie dite chemin de la Rivière, non équipée de réseaux ;
- au sud-ouest, au-delà de la vallée, le site des abattoirs, au sud du camping, est en restructuration ; il a vocation à devenir un pôle d'équipements culturels et de loisirs ;
- au sud, par une grande propriété avec un parc boisé et protégé par le PLUi ;
- au sud-est par la nouvelle maison de retraite ; l'ancienne a été démolie, son terrain est en attente de reconstruction (un projet d'immeubles de logements est envisagé) ;
- A l'est, par la rue de la Pigache qui relie les quartiers pavillonnaires au nord du centre-ville de Saint-Vigor-le-Grand à ses équipements collectifs.

Il est desservi, grâce à une contre-allée pour la partie nord et une amorce de voie, par le carrefour giratoire aménagé entre le by-pass et la route d'Arromanches qui reçoit un trafic important durant la saison estivale.

RAPPEL DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION N°2 DU PLUI

(qui a procédé à la levée d'une partie du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global)

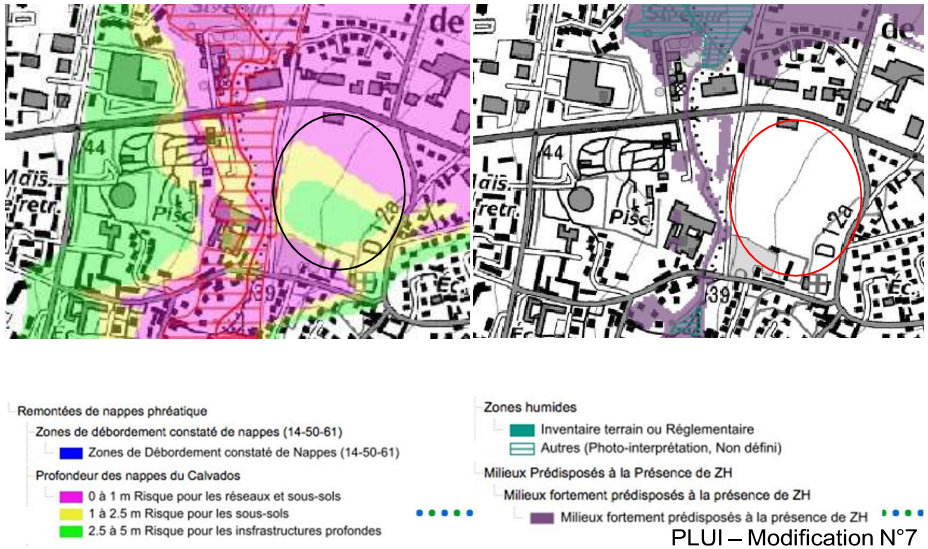
AGRICULTURE : ce site reçoit la dernière parcelle agricole exploitée en labours au sein du by-pass (elle a une superficie d'un peu plus de 5ha).

PATRIMOINE NATUREL : le site est artificialisé sur sa lisière nord ; il est bordé par une haie basse taillée qui longe la piste cyclable nouvellement réalisée ; Il ne compte pas de haie en lisière de la parcelle agricole ; Il est bordé au sud par un parc arboré ; Il est à l'écart des zones d'intérêt écologique (ZNIEFF, NATURA, ...).

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

Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux / Données DREAL

Atlas régional des zones humides Données DREAL



RESSOURCES EN EAU/POLLUTION : le site est à l'écart des ressources en eaux potable et de leurs périmètres de protection. L'occupation actuelle sur sa frange nord, devra faire l'objet lors de sa réurbanisation de vérification quant au risque de pollutions des sols (en fonction de sa destination future).

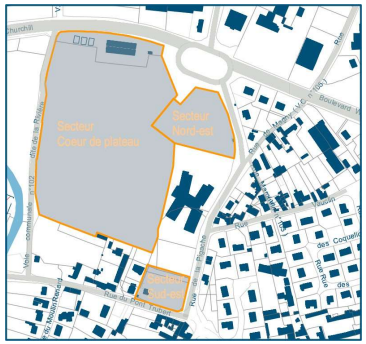
NUISANCES : la frange nord du site est comprise dans les zones de bruit de la circulation autour du by-pass.

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

LES ORIENTATIONS DU PROJET

En compatibilité avec le PADD du PLUi, ce site a vocation à recevoir un nouveau quartier urbain à dominante résidentielle.

Vu le caractère stratégique de ces espaces pour le développement urbain au cœur de l'agglomération de Bayeux (et afin de mieux répondre aux attendus de la loi Climat et Résilience), il est retenu la modification de l'OAP N°38, avec les objectifs et orientations suivantes.



RAPPEL : SECTEUR SUD-EST / Classé UGd / immédiatement urbanisable

DESTINATION

Cette parcelle d'environ 5700 m² où l'ancienne maison de retraite a été démolie, recevra de petits immeubles ; la densité résidentielle prévisionnelle sera au moins égale à 70 logt/ha (soit au minimum 40 logements).

DESSERTE

Un passage est réservé (par un emplacement réservé au profit de la commune) sur la lisière nord pour la création d'une liaison pour les piétons et les cyclistes entre le Cœur du Plateau et la rue de la Pigache (il présentera une largeur suffisante pour permettre un passage automobile si besoin) ;

IMPLANTATION / PAYSAGE (rappel du règlement)

- Hauteur autorisée en UGd : R+2+A/C ;
- Emprise au sol maximale en UGd : 35% de la superficie de l'unité foncière ;
- Surface non imperméabilisée et plantée minimale en UGd : 30% pour l'habitat ;

SECTEUR Nord-est / classé UGd / immédiatement urbanisable,
son périmètre est ajusté pour sa desserte ;

DESTINATION

Ce site d'environ 0,7ha, au nord de la nouvelle maison de retraite, était destiné à l'accueil d'équipements et de services (santé, bureaux, hébergements) et seule la frange sud pouvait recevoir des logements.

Or la restructuration du secteur au nord du by-pass, ou des équipements collectifs et activités seront accueillis, conduit à supprimer la restriction d'implantation faite aux logements.

IMPLANTATION / PAYSAGE

Il sera planté d'un alignement d'arbres de haute tige sur sa frange nord, en continuité des alignements existants (ou prévus) à l'est et à l'ouest. Ses franges feront l'objet d'un traitement paysager soigné en particulier grâce à la qualité des clôtures et des plantations réalisées (voir les OAP thématiques retenues le long du Bypass) .

- Rappel : hauteur autorisée en UGd : R+2+un niveau en attique ou sous combles

DESSERTE

Ses logements seront desservis par une nouvelle rue à créer à partir de la rue la Pigache (profil F a minima), dont la possibilité de raccordement au reste du Cœur de plateau sera préservée, lors de son urbanisation. En concertation avec le Conseil Départemental, son insertion sera suffisamment éloignée du carrefour giratoire (pour la sécurité des flux) ;

DENSITE RESIDENTIELLE BRUTE MINIMALE :

Vu l'inscription du territoire dans la stratégie « ZAN2050 » elle est portée à 25 logements par hectare, a minima ;

LE CŒUR DE PLATEAU (urbanisable après 2030 – 5ha)

Ce que précise l'OAP dans le PLUi en application :

« 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. » Son urbanisation sera amorcée par le Nord-est, vu les accès et dessertes existants.

ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION

Ce secteur aura vocation à recevoir des logements, avec une densité renforcée de 30 logements par hectare pour tenir compte de sa position au centre de l'agglomération, à proximité de nombreux équipements et services. Il pourra aussi recevoir des équipements collectifs, services ou activités compatibles avec cette vocation dominante. Ils seront alors préférentiellement disposés au nord en bordure du by-pass, dans le secteur à réurbaniser.

Ce sont donc, environ, entre 100 et 150 logements qui seront réalisés suivant l'occupation des 5 ha du site. Leur programmation sera largement diversifiée, que ce soit en taille (avec une majorité de T2 et T3 pour répondre aux besoins ciblés par le PLH) qu'en type de logements (individuels, collectifs ou intermédiaires).

S'y s'ajoutera un équilibre en termes de prix : au moins 30% des logements entreront dans les catégories du logement aidé (en location ou en accession).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Desserte :

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 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 ;

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.

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 visent le paysagement du by-pass.

Formes urbaines :

Afin de prendre en compte la pente du site (une dizaine de mètres de dénivelé entre l'est et l'ouest), les hauteurs maximales seront réparties comme suit :

- *des immeubles en bordure Est et le long du by-pass : R+2+A*
- *des bâtiments R+1+ C/A max en bordure est*

Vue depuis le chemin de la rivière et son étroite sortie vers Bayeux

Modification des OAP

Pour prendre en compte les orientations énoncées ci-avant, l'OAP sectorielle n°38 est modifiée et l'OAP thématique URBANISME N°4 est mise à jour ;

- *voir OAP 38 avant et après modification*
- *voir OAP thématique après modification*

L'OAP mentionne **le report après 2030 de l'urbanisation de la majorité du Plateau de l'Aure** reclassé en 1AUGd.

Extrait de l'OAP thématique Urbanisme n°4 – échéancier d'ouverture à l'urbanisation

- *surligné jaune les modifications introduites par la présente procédure*

N° OAP	Zonage	Commune	Nom	PHASE 1 2020 - 2029 autorisé fin 2023	PHASE 1 2020 - 2029 autorisable d'ici fin 2029	PHASE 2 à partir de 2030
1	1AUG	Port-en-Bessin-Huppain	Maison de retraite - Huppain	X		
2	1AUG	Port-en-Bessin-Huppain	Secteur 1 : Mairie d'Huppain	X		
	1AUG		***Secteur 2 : Eglise d'Huppain***			X
	1AUG		***Secteur 3 : Golf d'Huppain***			X
3	1AUG	Port-en-Bessin-Huppain	Lisières du Golf		X	
4	1AUG	Port-en-Bessin-Huppain	Coteau Est	X		
5	1AUG	Commes	Parc du manoir	X		
6	1AUG	Longues-sur-Mer	Extension du bourg	X		
7	***1AUG***	***Manvieux***	***La Magnanerie***			X
8	***1AUG***	***Arromanches-les-bains***	***Franges ouest des quartiers du coteau***			X
9	***1AUG***	***Arromanches-les-bains***	***Entrée de ville sud-est***			X
10	1AUG	Saint-Côme-de-Fresné	Extension du village		X	
11	1AUG	Ryes	Lisière du parc du château	X		
12	1AUG	Magny-en-Bessin	Extension du village	X		
13	1AUG	Sommervieu	Les Murlus	X		
14	1AUG	Sommervieu	Les Pérelles	X		
15	1AUG	Vienne-en-Bessin	Extensions des quartiers pavillonnaires	X		
16	1AUG	Esquay-sur-Seulles	Extension du bourg	X		
17	***UGc***	***Vaux-sur-Seulles***	***Extension du bourg***			X
18	1AUG	Nonant	Secteur 1 : Le Londain	X		
19	***1AUG***	***Nonant***	***Secteur 2 : Les Ruisseaux / Les Treilloux***			X
	UGc		***Secteur 3 : Densification en bordure du CR30***			X
20	1AUG	Chouain	Le Douet de Chouain		X	
21	1AUG	Ellon	Hameau de Cachy	X		
22	1AUG	Monceaux-en-Bessin	Au Sud de Cremel	X		
23	***UGc***	***Guéron***	***Hameau***			X
24	1AUG	Arganchy	Hameau la Mauvielle	X		
25	1AUG	Agy	Secteur 1 : Nord du bourg	X		
	1AUG		***Secteur 2 : Derrière la mairie***			X
	1AUG		Secteur 3 : Aprigny	X		
26	1AUG	Ranchy	Extension du village		X	
27	1AUG	Campigny	Secteur 1 : Extension du hameau de Fontenay		X	
	UGc		Secteur 2 : Densification du hameau des Ormes	X		
28	1AUG	Subles	Brunville	X		
29	1AUG	Subles	Haut de Subles	X		
30	1AUG	Subles	Les longs sillons	X		
31	1AUG	Bayeux-Vaucelles	Secteur 1 : Lisière Nord (Bayeux)	X		
	1AUG		Secteur 2 : Nord-Ouest (Vaucelles)	X		
32	1AUG	Saint-Martin-des-Entrées	Rue Honoré de Balzac	X		
33	1AUG	Saint-Martin-des-Entrées	Rue de Recouvry	X		
36	1AUG	Bayeux	Secteur médiathèque	X		
37	1AUG	Saint-Vigor-le-Grand	Rue de Magny	X		
38	UGd	Saint-Vigor-le-Grand	Plateau de l'Aure : secteur Nord-est		X	
38	***1AUGd***	***Saint-Vigor-le-Grand***	***Plateau de l'Aure : cœur de plateau***			***X***
40	1AUG	Sommervieu	Ancien séminaire		X	
41	1AUG	Vaucelles	Extension du village		X	
42	1AUGr	Bayeux	Réurbanisation site LCL secteur comprenant au max. 100 logements Réurbanisation site LCL /reste du site		X	 X

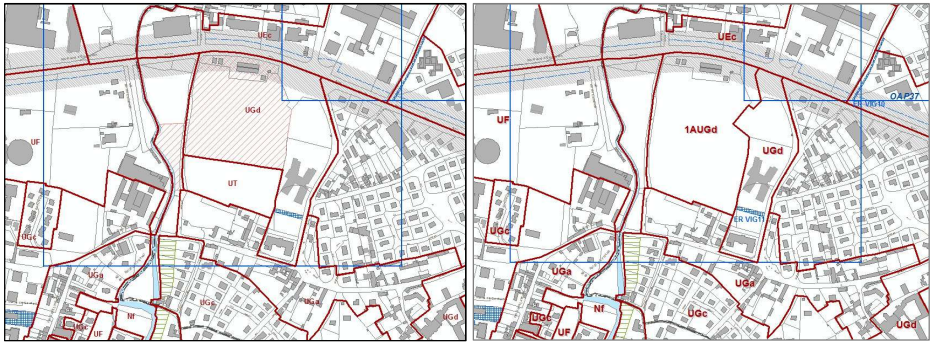
Modification du règlement

Pour faciliter la lecture du rythme d'urbanisation des différentes parties du site, il est proposé :

- de maintenir en zone UGd le secteur au nord de la maison de retraite (qui n'était plus compris dans le PAPAG) : il est en effet immédiatement urbanisable au titre de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation (voir la modification N°5 du PLUi)/. Son périmètre est cependant revu à l'ouest pour faciliter sa desserte à partir de l'amorce de voie présente au sud du carrefour giratoire ;
- de reclasser en zone 1AUGd (la suffisance des réseaux à proximité immédiate de la zone n'autorise pas un classement en zone 2AU), l'ensemble du secteur non urbanisé à l'ouest de la maison de retraite, quand bien même son urbanisation ne sera pas réalisable à court terme (en application de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation elle ne sera urbanisable d'après 2030) ;

Extrait du règlement graphique avant modification *Extrait du règlement graphique après modification*

Planches G8/H8



Vu l'absence de réseaux dans le Chemin de la Rivière, permettant la desserte depuis Bayeux du secteur UT (sans cout supplémentaire), et l'absence de projet hôtelier, il est aussi retenu de reclasser cette partie du site en 1AUGd, ce qui n'exclut pas l'accueil d'un projet hôtelier, dans le cadre du projet d'aménagement global du cœur de plateau.

Le règlement de la zone 1AUG est ainsi complété :

ARTICLE 3 :

- Les obligations en termes de logements aidés sont précisées, en compatibilité avec le PLH ;

Les autres articles du règlement restent inchangés.

3. Modifications pour la mise en œuvre du schéma directeur cyclable

3.1. Précision apportée à l'OAP thématique URBANISME N°1

CONTEXTE et ENJEUX

Le PLUI élaboré en 2020 a planifié la création d'un vaste réseau cyclo-pédestre pour faciliter les déplacements sans voiture sur le territoire communautaire. Prévu par le PADD, il a été décliné dans les OAP thématiques URBANISME N°1, tant en termes de principes à appliquer lors de nouvelles urbanisations qu'en termes de réseau à déployer.

Poursuivant et précisant la mise en œuvre de cette politique en faveur des mobilités douces, BAYEUX INTERCOM a adopté un SCHEMA DIRECTEUR CYCLABLE * en 2024.

** il ne comprend pas la partie centrale de l'agglomération, à l'intérieur du By-pass*

Carte schématique des lignes cyclables projetées par le SCHEMA DIRECTEUR CYCLABLE

Modification du PLUI

Pour sa prise en compte dans le PLUi :

- Le schéma est annexé aux OAP du PLUi
- La précision suivante est introduite dans l'OAP thématique.

Les orientations qui suivent seront prises en compte en l'absence d'orientations plus récentes portées par un SCHEMA DIRECTEUR CYCLABLE sur BAYEUX INTERCOM

3.2. Création ou modification d'emplacements réservés

❖ BAYEUX

Création de l'emplacement réservé BAY14

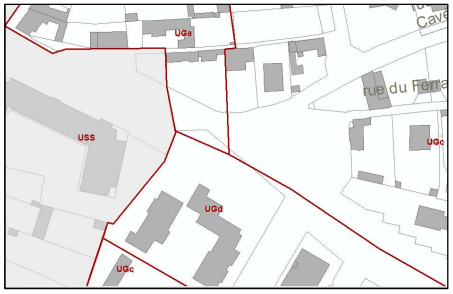
Pour le bouclage d'une voie cyclable Rue George Clémenceau, un emplacement est nécessaire. Il est disposé, au profit de la commune, sur la parcelle AN 265 pour une superficie de 900 m².

Extrait Géoportail (orthophotoplan + cadastre)

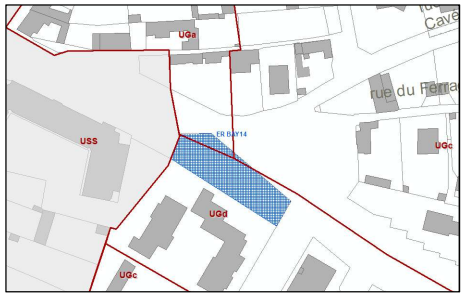
MODIFICATION DU PLUi

L'emplacement réservé est ajouté sur le règlement graphique et dans la liste.

Avant modification



Après modification



❖ SAINT MARTIN DES ENTREES

Création de l'emplacement réservé MAR4

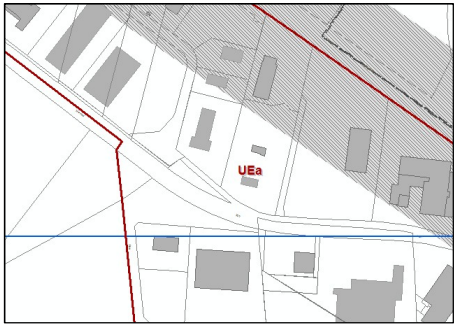
Pour la création d'une voie cyclable (axe 10 du schéma directeur cyclable) qui desserve la zone d'activité, un emplacement est nécessaire. Il est disposé, au profit de la commune, sur la parcelle AD 70 pour une superficie de 450 m².

Extrait Géoportail (orthophotoplan + cadastre)

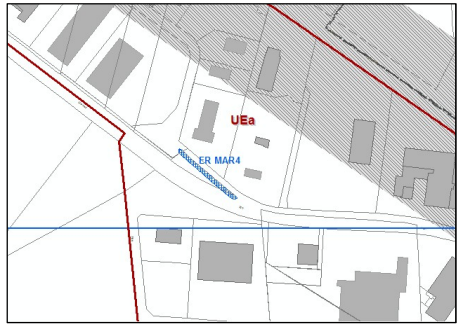
MODIFICATION DU PLUi

L'emplacement réservé est ajouté sur le règlement graphique et dans la liste.

Avant modification



Après modification



Création de l'emplacement réservé ESQ14

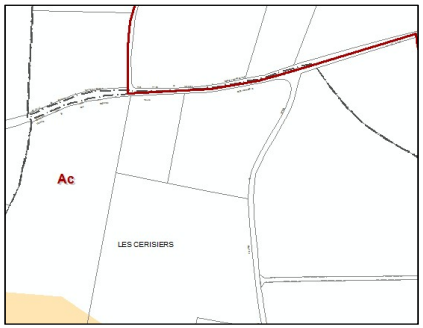
Pour la création d'une voie cyclable vers Sommervieu depuis la Route des sables (axes 2 et 11 du schéma directeur cyclable), un premier emplacement est nécessaire sur l'emprise de la carrière. Il est disposé, au profit de la commune, sur les parcelles ZA3 et ZA79pour une superficie de 1265 m^2.

Extrait Géoportail (orthophotoplan + cadastre)

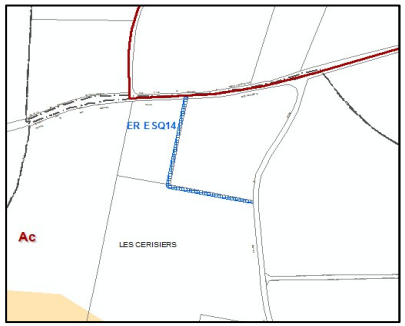
MODIFICATION DU PLUi

L'emplacement réservé est ajouté sur le règlement graphique et dans la liste.

Avant modification



Après modification



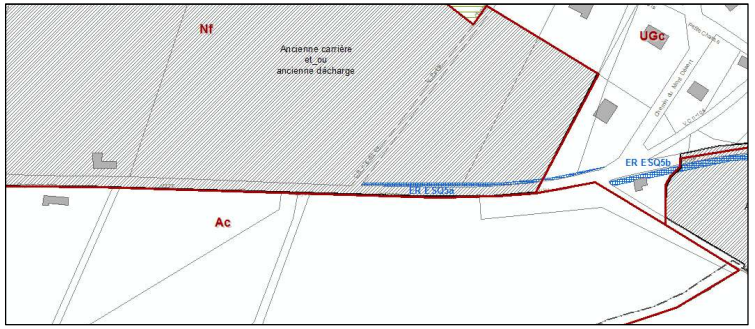
❖ ESQUAY SUR SEULLES

Modification de l'emplacement réservé ESQ5a

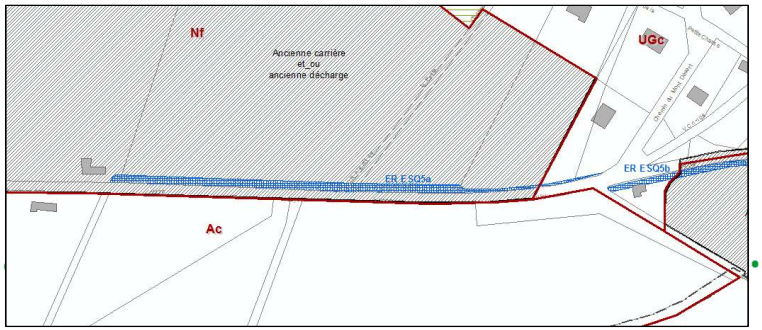
Pour l'aménagement cyclable le long de la RD126 qui relie Esquay sur Seulles à Saint Vigor (axe 11du schéma directeur cyclable), l'emplacement initialement réservé (ESQ 5a) apparaît insuffisant. Il est élargi. Il couvre ainsi, au profit de la commune, une superficie de 1150 m^2 sur les parcelles OA73, OA74, O487, OA199 et OA195.

Extrait Géoportail (orthophotoplan + cadastre)

Avant modification



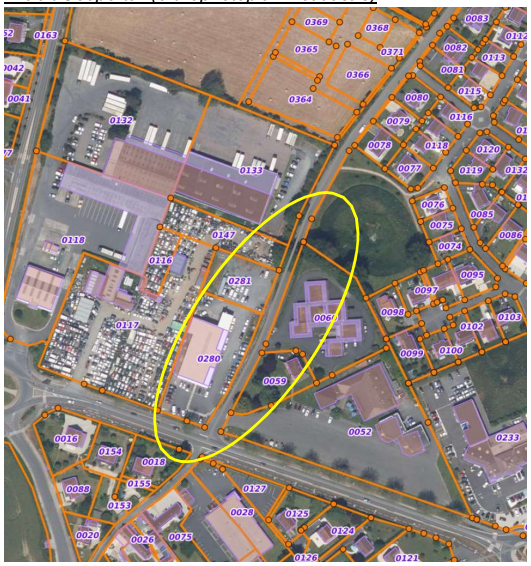
Après modification



Modification de l'emplacement réservé VIG10

Pour la création d'une voie cyclable le long la Rue de Magny (axe 12 du schéma directeur cyclable), l'emplacement initialement réservé apparaît insuffisant. Il est élargi. Il couvre ainsi, au profit de la commune, sur les parcelles ZE52, ZE59 et ZE60 une superficie de 5x135 ml.

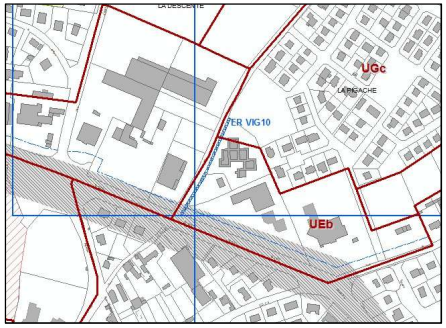
Extrait Géoportail (orthophotoplan + cadastre)



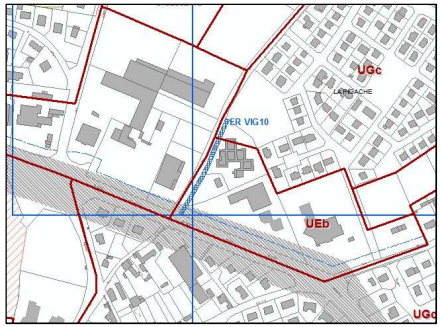
MODIFICATION DU PLUi

L'emplacement réservé est ajouté sur le règlement graphique et dans la liste.

Avant modification



Après modification



Création de l'emplacement réservé VIG12

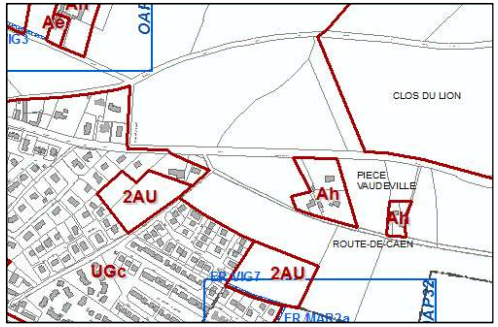
Pour la création d'une voie cyclable le long de la Route d'Esquay sur Seulles (axe 11 du schéma directeur cyclable), un emplacement est nécessaire. Il est disposé, au profit de la commune, sur les parcelles ZL1, ZL2 et ZL3 pour une superficie de 2090 m^2.

Extrait Géoportail (orthophotoplan + cadastre)

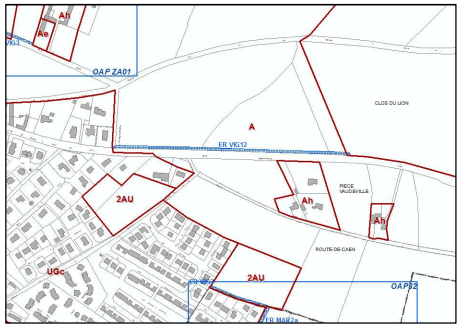
MODIFICATION DU PLUi

L'emplacement réservé est ajouté sur le règlement graphique et dans la liste.

Avant modification



Après modification

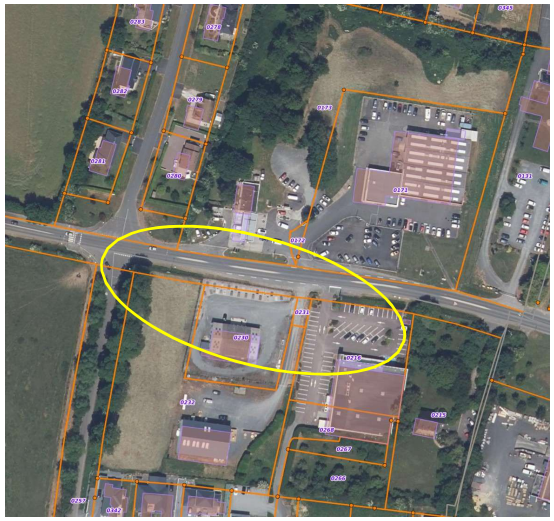


❖ VAUCELLES

Création de l'emplacement réservé VAC2

Pour la création d'une voie cyclable (axe 3 du schéma directeur cyclable) le long de l'avenue de la Drome, un emplacement est nécessaire. Il est disposé, au profit de la commune, sur la parcelle OA 230 pour une superficie de 80 m^2.

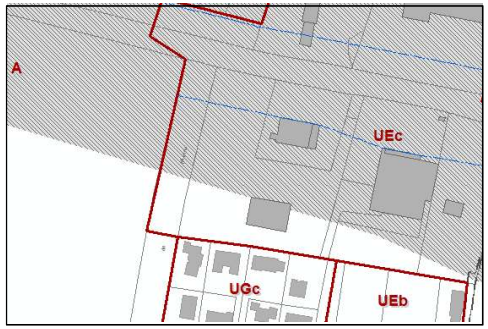
Extrait Géoportail (orthophotoplan + cadastre)



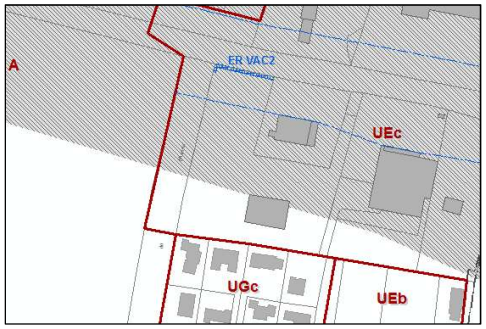
MODIFICATION DU PLUi

L'emplacement réservé est ajouté sur le règlement graphique et dans la liste.

Avant modification



Après modification



4. Autres modifications du règlement

4.1. Suppression d'un STECAL At

❖ CUSSY

CONTEXTE et PROJET :

Lors de l'élaboration du PLUi, l'exploitation agricole présente au nord-est de la commune, entre les villages de Cussy et de Vaucelles, avait un projet de développement touristique. Ce projet est aujourd'hui abandonné et le classement alors retenu, entrave le développement du site agricole. Il est donc supprimé.

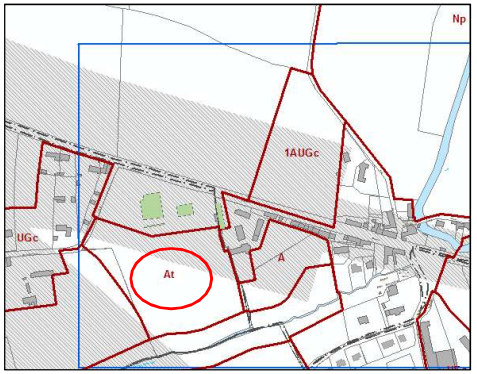
SITUATION AGRICOLE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le site et l'occupation agricole (extrait du RPG 2022- Photo aérienne Juin 2023 / GEOPORTAIL)

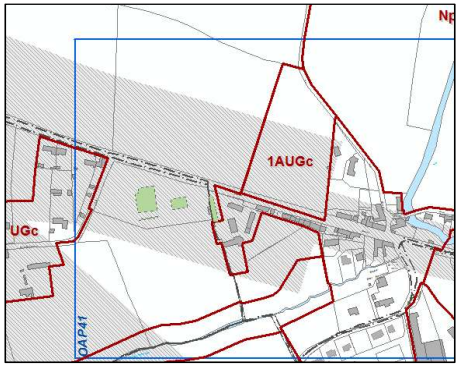
MODIFICATION DU PLU :

Modification du règlement graphique : Le secteur At (de taille et de capacité d'accueil limitées) est donc supprimé ; le site est reclassé dans la zone agricole. La consommation potentielle de l'espace est donc supprimée.

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



4.2. Étoilage de constructions

❖ SULLY

CONTEXTE et PROJET :

Cet ancien pressoir classé en Nh (secteur d'accueil des extension et annexes des logements existants) a été repéré pour son intérêt patrimonial par le PLUI.

Son étoilage est souhaité pour faciliter sa rénovation.

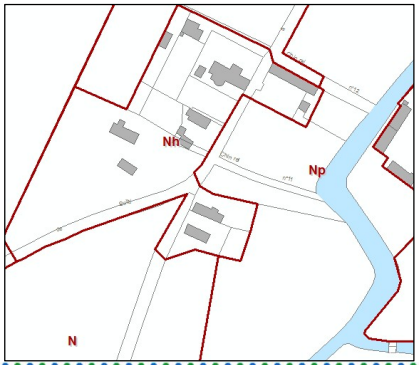
RAPPEL DE LA SITUATION AGRICOLE ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'unité foncière est à l'écart des zones de risques (inondation ; affleurement de nappe), des zones d'intérêt écologique (zone humide) et elle n'est pas comprise dans une zone agricole exploitée (PAC 2023).

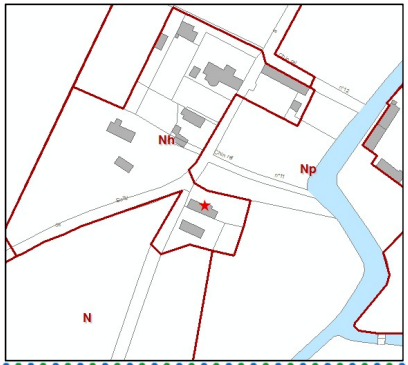
MODIFICATION DU PLU :

Les constructions sont étoilées pour permettre leur changement de destination au profit de logements, ou d'activités de service, dans les conditions prévues par le règlement du PLUI avec un étoilage "rouge".
Il est rappelé, qu'en application du PADD et du règlement du PLUI, ce changement de destination ne sera possible qu'après un avis conforme de la CDPENAF.

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



5. Opportunité de la procédure retenue pour la modification N° 7 du PLUi

RAPPEL DU CADRE FIXÉ AUX MODIFICATION DE PLU

Les articles L153-31 et suivants du code de l'urbanisme fixent les conditions permettant le recours à une procédure de modification, plutôt qu'à une procédure de révision du PLUi :

1. Ne pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
   Les modifications précédentes concourent à la mise en œuvre des orientations du PADD ;
2. Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
   Aucun n'est réduit par l'une des modifications envisagées.
3. Ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
   Aucune n'est réduite ou supprimée. A l'inverse, les modifications introduites facilitent l'information du public, sur les projets à venir et leur prise en compte des enjeux environnementaux (dont la prévention contre les risques et la résorption des pollutions).
4. Ne pas ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation.
   La modification vise, sur deux sites, à la suppression d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global, disposé pour une durée maximale de 5 ans lors de l'approbation du PLUI en janvier 2020. Il ne permet donc aucune ouverture à l'urbanisation qui n'aurait été prévue par le PLUi.

Cette procédure de modification est conduite avec une enquête publique, vu la majoration des possibilités de construction qui résulte de la suppression des secteurs d'attente de projet, et du fait de la création d'emplacements réservés.

Elle fait l'objet d'une consultation de l'autorité environnementale, dans le cadre d'une procédure au « cas-par-cas »

On soulignera de plus :

- qu'elle est compatible avec le PLH de Bayeux INTERCOM, dont l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation traduit l'échelonnement de la programmation de logements à venir ;
- qu'elle ne remet pas en question la compatibilité du PLUi avec le SCOT, vu la teneur et la nature des modifications apportées (respect du cadre fixé aux densités résidentielles en particulier) ;
- que la présente modification n'a pas vocation à augmenter la consommation foncière déjà estimée sur le territoire (cf. modification 5 du PLUi) et s'inscrit bien dans la trajectoire ZAN 2050.

POUR RAPPEL :

- l'urbanisation du site LCL n'entraîne aucune consommation foncière supplémentaire, le projet relevant de la restructuration urbaine d'un site déjà bâti ;
- l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation du PLUi reporte après 2030 l'aménagement de la majeure partie du Plateau de l'Aure (5 ha).