

Modification n°4 (procédure simplifiée) APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire
en date du **28 septembre 2023**

le Président **Patrick GOMONT**

41c

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Bayeux Intercom
4 place Gauquelin Despallières
14400 Bayeux

www.bayeux-intercom.fr

02 31 51 63 00



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Sommaire

<i>Sommaire</i>	1
1. <i>Introduction à la modification N°4 du PLUI - procédure simplifiée</i>	2
1.1.Opportunité de la procédure	2
1.2.Périmètre de la procédure	2
2. <i>Contenu de la modification N°4 du PLUi</i>	3
2.1.Les identifications prévues par le DOO du SCOT	3
2.2.Classement des différentes entités par le PLUi et liste des modifications nécessaires	4
2.3.Présentation et justifications des modifications du PLUi	6

1. Introduction à la modification N°4 du PLUI

- procédure simplifiée

1.1. Opportunité de la procédure

Évolution du document d'urbanisme de Bayeux Intercom

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

Il couvre un territoire de près de 200 km² au nord-ouest du département du Calvados, où habitent près de 30 000 personnes sur 36 communes.

Les procédures d'évolution suivantes ont été engagées depuis l'élaboration du document :

MODIFICATION N°1	approuvée le	18 mars 2021
MODIFICATION N°2	approuvée le	23 septembre 2021
MISE À JOUR	approuvée le	23 septembre 2021
MODIFICATION N°3	approuvée le	25 mai 2023

La première modification (suivant une procédure simplifiée) a eu principalement pour objectifs des rectifications d'erreurs matérielles, des clarifications de formulations ou des adaptations d'OAP et de règlements, suite à l'élaboration de ce premier PLUI couvrant tout le territoire de Bayeux Intercom.

La deuxième (qui a donné lieu à une évaluation environnementale) et la troisième modifications visaient l'évolution de projets d'urbanisation.

Contenu et procédure pour la modification N° 4 du PLUI

Cette quatrième modification vise à la mise en compatibilité du PLUI avec la Loi ELAN suite à la modification simplifiée du SCOT du Bessin, approuvée le 20 décembre 2022.

En effet, dans le paragraphe « I » de son article 42, la loi du 23 novembre 2018, portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite Loi ELAN), fait évoluer plusieurs dispositions de la Loi Littoral, telle qu'elle est transcrite dans les articles L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Elle supprime la notion de « hameau nouveau intégré à l'environnement » et introduit la notion de « secteur déjà urbanisé » à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. Ainsi en particulier, les deux articles suivants sont modifiés (> *textes en bleu*) :

Article L.121-3 du code de l'urbanisme

« Les dispositions du présent chapitre sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, aménagements, installations et travaux divers, la création de lotissements, l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais et les installations classées pour la protection de l'environnement.

Le schéma de cohérence territoriale précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation. »

Article L.121-8 du code de l'urbanisme

« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L.121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

En conséquence, le SCOT du Bessin a fait l'objet d'une modification simplifiée (approuvée le 20 décembre 2022) pour localiser les agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés, où s'appliquent les dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme. Cette procédure a été conduite avec une évaluation environnementale sur laquelle l'Autorité environnementale a rendu un avis en octobre 2022 (Avis N°2022-4545).

Elle permet, qu'à son tour, le PLUI de BAYEUX INTERCOM soit modifié, suivant une procédure simplifiée comme le prévoit la Loi ELAN, pour prendre en compte ces nouvelles modalités d'application de la Loi Littoral, sur son territoire.

Dans le cadre d'une procédure « cas-par-cas », la communauté de communes a sollicité l'avis de l'autorité environnementale. Elle considère en effet qu'une évaluation environnementale n'est pas utile, puisqu'une telle étude a été conduite lors de la modification du SCOT et que la présente procédure conduit à des réajustements ou réductions de constructibilité, et en conséquence à la diminution de l'impact du projet sur le territoire naturel ou agricole.

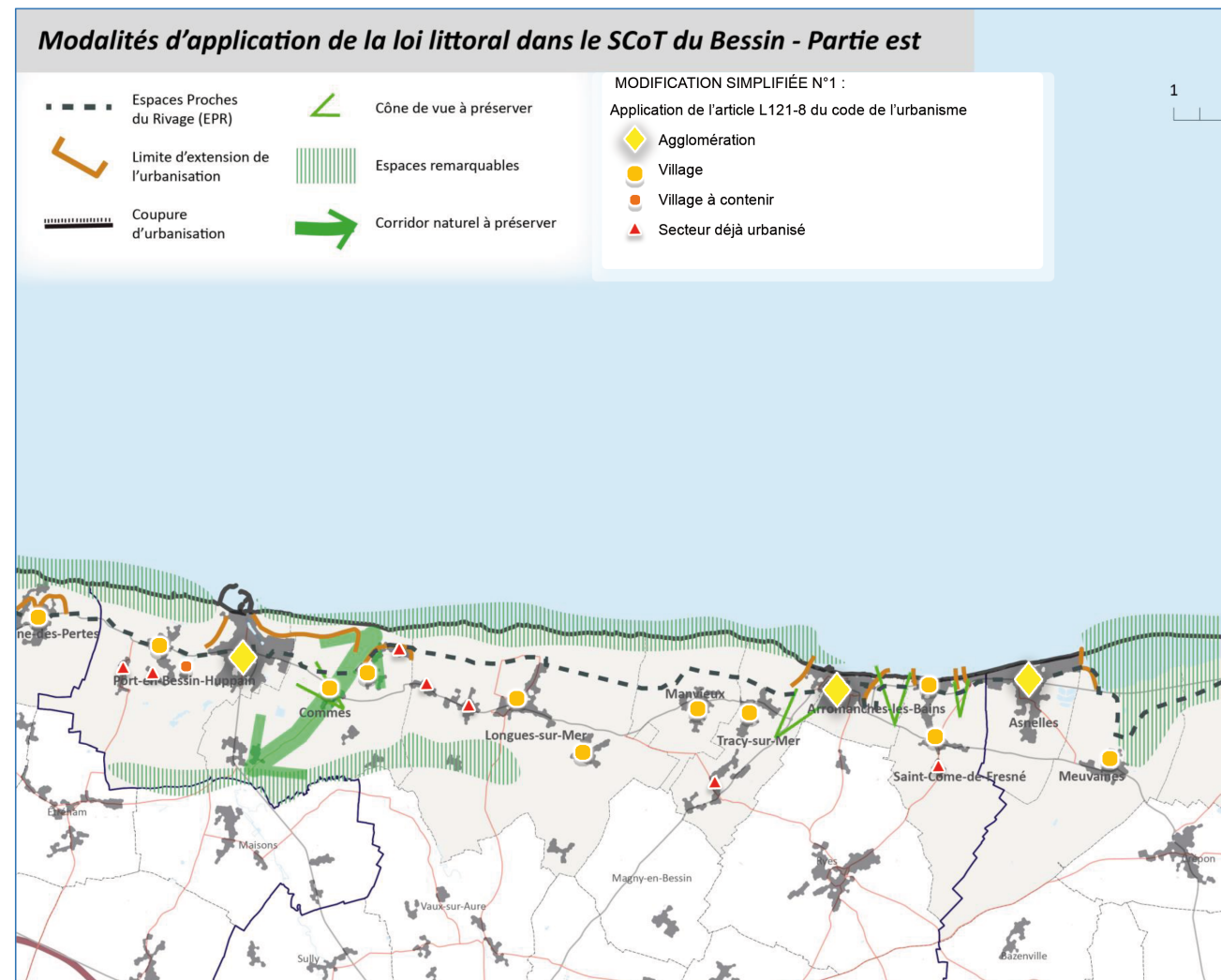
1.2. Périmètre de la procédure

La présente procédure a un objet unique : mettre le PLUI en compatibilité avec les nouvelles dispositions prises par le SCOT du Bessin pour l'application de la Loi Littoral. Elle ne concerne donc que les sept communes soumises à l'application de la Loi littoral, qui sont, d'ouest en est :

- Port en Bessin-Huppain,
- Commes,
- Longues-sur-Mer,
- Manvieux,
- Tracy-sur-Mer,
- Arromanches-les-Bains,
- Saint Côte-de-Fresné.

2. Contenu de la modification N°4 du PLUi

2.1. Les identifications prévues par le DOO du SCOT



Le SCOT du Bessin a défini une armature urbaine pour organiser et hiérarchiser le développement de l'urbanisation sur son territoire.

Il prescrit / DOO - prescription N°15 :

« Les documents d'urbanisme locaux assureront la délimitation, dans le respect du principe de continuité de l'urbanisation, des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés que le SCOT identifie ci-après et qu'il localise sur la carte N°2 de l'atlas cartographique "modalités d'application de la Loi Littoral" (à la fin de ce document).

Ainsi, ils prévoient les capacités de développement nécessaires à la mise en œuvre des objectifs du SCOT, en veillant :

- à l'équilibre de l'urbanisation au sein du Bessin : leur développement sera proportionné à la place de la commune dans l'armature urbaine du SCOT, telle qu'elle est prévue au Chapitre 2,
- à favoriser la densification au sein de l'espace déjà urbanisé,
- à limiter la consommation de l'espace en extension urbaine, pour préserver les espaces agricoles ou naturels de la frange littorale du Bessin. »

Cette armature urbaine est précisée sur sa frange littorale par l'identification des "agglomérations", "villages" et "secteurs déjà urbanisés" suivant, pour BAYEUX INTERCOM :

- **trois entités urbaines sont désignées comme "agglomération"** au sens de la Loi Littoral :
 - o celle qui se déploie continument sur Port-en-Bessin et Commes,
 - o celle qui se déploie continument sur Arromanches-les-Bains et Tracy-sur-mer,
 - o celle qui se déploie continument sur Asnelles jusqu'à Saint Côme-de-Fresné à l'ouest et Meuvaines à l'est ;

« Elles ont vocation à recevoir la plus grande partie du développement urbain que le SCOT prévoit sur sa frange littorale. » DOO - prescription N°16

- **neuf entités urbaines sont désignées comme "village"** au sens de la Loi Littoral :
 - o le village de Huppain sur Port-en-Bessin-Huppain,
 - o le village de Commes,
 - o le Bouffay sur Commes,
 - o le village de Longues-sur-mer,
 - o Fontenailles sur Longues-sur-mer,
 - o le village de Manvieux,
 - o le village de Tracy-sur-mer,
 - o le village de Saint Côme-de-Fresné,
 - o le Carrefour à Saint Côme-de-Fresné ;

« Ces entités urbaines pourront être densifiées et étendues au-delà de leur enveloppe urbaine pour recevoir une partie du développement prévu par le SCOT, en juste proportion de leur taille et de leur place dans son armature urbaine, ou dans celle que chaque intercommunalité aura déclinée dans son PLUi, en application de la recommandation N°14. » DOO - prescription N°17

Pour prendre en compte les spécificités du territoire, sont de plus identifiés comme "village à contenir" :

- **des pôles d'activités et d'équipements**, majeur à l'échelle du Bessin dont le pôle d'activités touristiques du Golf à Port-en-Bessin-Huppain ;

Ils ont « vocation à n'organiser leur développement qu'au sein de l'enveloppe urbanisée actuelle, c'est-à-dire au sein de l'entité déjà viabilisée de la zone aménagée ou de la partie de l'unité foncière, qu'ils occupent. » DOO - prescription N°18b

Enfin, au sein de l'habitat traditionnellement dispersé, sont identifiées :

- **Sept entités urbaines comme "secteur déjà urbanisé"**, parce qu'elles sont suffisamment continues et desservies :
 - o le village de vacances d'Huppain, sur Port-en-Bessin-Huppain,
 - o Villiers à l'est de Huppain,
 - o le Vignet sur Commes,
 - o le Planet sur Longues-sur-mer,
 - o Marigny sur Longues-sur-mer,
 - o la Rosière sur Tracy-sur-mer,
 - o le Buhot sur Saint Côme-de-Fresné ;

« Ils pourront être densifiés, en application des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire sous réserve que le périmètre bâti existant ne soit pas étendu et que cette densification ne modifie pas substantiellement la forme et la structure urbaine existantes. Ils ne pourront l'être que pour améliorer l'offre de logement, d'hébergement ou de services publics. » DOO - prescription N°19

En dehors des agglomérations, villages et espaces déjà urbanisés précédemment identifiés, seuls les constructions, aménagements et installations visés spécifiquement par la Loi Littoral transcrite dans le code de l'urbanisme, peuvent être autorisés.

La présente modification vise donc à préciser et amender en tant que besoin, la réglementation du PLUi pour l'adapter aux précédentes dispositions retenues par le SCOT du Bessin.

2.2. Classement des différentes entités par le PLUi et liste des modifications nécessaires

Pour réaliser les modifications nécessaires à la mise en compatibilité du PLUi avec les modalités d'application de la Loi Littoral retenues par le SCOT du Bessin, on examinera successivement :

- Le rapport de présentation,
- Le règlement graphique,
- Le règlement écrit.

Rappel des modalités d'application de la Loi Littoral retenues par le PLUi lors de son élaboration

- Voir le Rapport de présentation pièce 1f- page 324

Il précise dans son introduction qu'une première désignation a été réalisée au moment des études d'élaboration du PLUi, dans l'attente de celle du SCOT, mais qu'elle reste une proposition, n'ouvrant pas de droit pour les « secteurs déjà urbanisés » tant que le SCOT n'a pas été modifié.

Il détaille ensuite les modalités retenues pour l'application de la Loi Littoral :

« **SERVITUDE DE PASSAGE** : Elle est déterminée par le chemin littoral, dont une partie est fermée à la circulation du fait des risques d'éboulement. La piste cyclable qui doit longer le littoral (prévue par le plan vélo départemental), pourra servir de chemin littoral sur certaines de ses sections.

ESPACES REMARQUABLES : les espaces remarquables visés par le SCOT sont classés dans les zones naturelles de protection (Np) ; leur périmètre a été ajusté à la réalité de l'occupation des sols (Photo-aérienne GÉOPORTAIL 2016). Ont de plus été classés en zone agricole de protection (Ap), les espaces agricoles particulièrement sensibles du point de vue du paysage littoral, du fait de leur situation sur le plateau qui se termine en falaise. Ce classement y interdit la création de nouvelles constructions (y compris agricoles), pour la protection stricte du paysage littoral.

COUPURES D'URBANISATION : le SCOT n'en repère aucune sur BAYEUX INTERCOM, à l'échelle du Bessin. A l'échelle du territoire communautaire deux peuvent être mentionnées et affirmées :

- dans le prolongement du vallon de Saint-Côme-de-Fresné : elle sépare son urbanisation de celle d'Asnelles ;
- sur Huppain, dans le prolongement du cône de vue sur la mer, qui s'initie au village d'Huppain, entre le PRL et les abords du coteau.

Chacune correspond à des cônes de vue sur la mer.

ESPACES BOISÉS SIGNIFICATIFS : les espaces boisés d'intérêt écologique et paysagers du territoire sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme. Les plus importants sont sur les coteaux de Commes. On soulignera le déclassement de secteurs (boisés ou non) sur le plateau à l'est de la ville de Port-en-Bessin, dans le respect des orientations du plan de Gestion des espaces gérés par le Conservatoire du Littoral. Ils représentent environ 9 ha (pour 70 éléments).

PROTECTION DE LA BANDE DES 100 m : cette partie du littoral du Bessin est essentiellement bordée de falaises. Sont urbanisées dans la bande des 100 m :

- sur Port-en-Bessin : le port et les quartiers urbains qui l'entourent. Ils prennent place dans la vailleuse et sur les coteaux. Le projet prévoit la fin de la "montée de l'urbanisation" sur les coteaux ;
- sur Arromanches-les-Bains/Tracy-sur-Mer : la ville, dans la même configuration spatiale. Son expansion est limitée à l'est et à l'ouest par le site classé ou inscrit ;
- Sur Saint-Côme-de-Fresné, la partie basse et le coteau où se situe l'urbanisation actuelle sont dans la zone de risques majeurs, du point de vue de la submersion marine ou de l'effondrement de la falaise. En conséquence, le projet prévoit le maintien de l'urbanisation dans ses limites actuelles et envisage la "renaturation" des zones basses, parallèlement au recul (à moyen et long terme) des constructions qui bordent les falaises. Un espace réservé pourra être utilisé à cet effet, au nord de la route départementale.

DELIMITATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE : elle est précisée à l'échelle du territoire communautaire, partant de celle du SCOT (qui n'a pas varié entre l'élaboration et la révision). Elle suit sur une partie importante de son tracé, la voie littorale (RD514).

Identification graphique des agglomérations, villages et secteurs à contenir dans le PLUI et enjeux pour la mise en compatibilité avec le SCOT (et la Loi Elan)

Le PLUI retenait ainsi, comme critère prédominant pour l'identification des villages et agglomérations, la multifonctionnalité de l'urbanisation et sa taille, alors que, suite à la jurisprudence, le SCOT a retenu, comme critères prédominants, la forme de l'urbanisation (densité et continuité) et sa taille. Il a réalisé pour cela des études géomatiques et a défini des critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés, qui sont fondés sur l'analyse des paysages, de l'environnement, des particularités et de la capacité d'accueil de son territoire.

➤ voir les études détaillées dans le rapport de présentation de la modification du SCOT du Bessin

Le rapport de présentation du PLUi précise :

« Les secteurs urbanisés, présentant une urbanisation multifonctionnelle (équipements publics / logements / hébergements ou équipements touristiques / activités économiques dont commerces), souvent autour de noyaux historiques, sont retenus comme étant des villages ou agglomération au sens de la Loi Littoral, dès lors qu'ils présentent une densité d'urbanisation similaire à celle des villages et quartiers du territoire. »

Il ne distingue pas les agglomérations, des villages (puisque la même réglementation leur est applicable), contrairement au SCOT. Il identifie les autres « secteurs déjà urbanisés » sur la base des dispositions de l'article L121-8 du Code de l'urbanisme en précisant :

« Du fait de l'entrée en application récente des dispositions issues de la Loi ELAN, il est retenu de les prendre en compte dans le projet d'urbanisation du PLUi, bien qu'à ce stade, le SCOT n'a pas encore été modifié et qu'elles n'auront de l'effectivité (pour ouvrir des droits à construire) qu'après qu'une modification du SCOT ait précisé les modalités d'application et identifié les secteurs concernés. »

En conséquence, avant la modification :

1- Le PLUI désigne comme « agglomération » au sens du SCOT, d'est en ouest :

- le quartier urbain de Saint-Côme-de-Fresné qui longe le littoral et jouxte la ville d'Asnelles, à l'est de la coupure d'urbanisation ;
- la ville d'Arromanches-les-Bains qui se prolonge sur Tracy-sur-mer ;
- la ville de Port-en-Bessin-Huppain, qui se prolonge jusque sur la commune de Commes à l'est (qui reçoit pour partie les terrains de sports et le collège) ;

Ce classement conforme à celui fait par le SCOT n'engage pas à des modifications de règlements ou d'OAP.

2- Le PLUI désigne comme « village », d'est en ouest :

- les quartiers touristiques et résidentiels qui prolongent le village historique de Saint-Côme-de-Fresné (qui accueille la mairie et l'église) ;
- le village de Tracy-sur-Mer (qui compte mairie, église, ...), en recul du littoral ;
- le village de Manvieux (qui compte mairie, église, ...) ; ses deux parties seront réunies par le projet d'urbanisation ;
- le bourg de Longues-sur-Mer, qui accueille des commerces et des équipements publics de proximité (école, mairie, église, salle collective, ...) dont les deux parties seront aussi réunies par l'urbanisation projetée ;
- le village de Commes (qui compte mairie, église, salle des fêtes, ...) ;
- les quartiers touristiques et résidentiels qui prolongent le village historique d'Huppain (qui compte mairie, église, ...), que ce soit au sud (Golf-house, restaurant, hôtel, résidence de tourisme) ou au nord (EHPAD, PRL, ...).

3- Le PLUI pré-cible comme « secteur déjà urbanisé », d'est en ouest :

- le quartier déjà urbanisé du Carrefour sur Saint-Côme-de-Fresné ;
- le quartier déjà urbanisé du Buhot sur Saint-Côme-de-Fresné ;
- le quartier déjà urbanisé, de la Noe sur Tracy-sur-mer ;
- la partie Ouest du village de Manvieux ;
- le village de Fontenailles sur Longues-sur-mer ;
- le village de Marigny sur Longues-sur-mer ; On soulignera que le cœur du village est fait d'un plain, qu'il serait paradoxal de concevoir comme une coupure d'urbanisation puisque sa fonction historique était celle d'un espace collectif central devant l'église ;
- les quartiers déjà urbanisés du Bouffay, sur Commes ;
- le village d'Escures sur Commes, qui a reçu une gare et des commerces ;
- le village de Villiers, sur le plateau d'Huppain.

Ce classement mérite d'être modifié en compatibilité avec les dispositions du SCOT, pour :

- prendre en compte les identifications du SCOT par un classement adapté ;
- prendre en compte le « village à contenir », du pôle d'équipement et d'hébergement touristique du Golf ;
- supprimer les zones à urbaniser qui ne seraient pas limitrophes de « villages » désignés par le SCOT ;
- ajuster les zones urbaines des « secteurs déjà urbanisés », à leur emprise bâtie ;
- supprimer le classement en zones urbaines de secteurs non reconnus comme villages ou « déjà urbanisés », par le SCOT (à l'issue de son analyse multi-critères).

> voir tableau et planches avant-après ci-jointes

Rappel des règles inscrites dans le règlement des zones

La modification du SCOT n'ayant pas été approuvée antérieurement à l'approbation du PLUi, son règlement renvoie, dans ses introductions, à l'application de la Loi Littoral. Il doit donc être complété et modifié pour préciser, les modalités d'application de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, prévues par le SCOT DU BESSIN.

Le règlement écrit PLUI est donc modifié pour :

- renvoyer aux modalités d'application de la Loi Littoral prévues par le SCOT du Bessin, dans l'introduction de chaque corps de règles ;

- En UG : créer un secteur UGm avec des règles adaptées aux dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme pour les « secteurs déjà urbanisés » ;

- En UT : supprimer le secteur UTc et reclasser le site concerné par le camp de toile qui prolonge l'hôtel de la Chenevière en Nt (STECAL) ;

- En N : créer un secteur Nb (STECAL) pour recevoir le site hôtelier de la Chenevière qui ne peut rester classé en UT, et deux secteurs Ne (STECAL) pour recevoir les équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent rester classés en zones urbaines, afin qu'ils puissent bénéficier d'extensions limitées.

> voir extraits du règlement ci-joint

2.3. Présentation et justifications des modifications du PLUi

Introduction

Les modifications détaillées ci-après reposent sur l'analyse urbaine par secteur, effectuée par le SCOT, lors de sa modification. Pour en faciliter la lecture, des extraits du règlement graphique avant et après modification sont réalisés sur les secteurs modifiés. Un tableau de synthèse les complète :

- Il reprend la numérotation faite par le SCOT sur les différents secteurs qu'il a caractérisé ;
- Il indique les modifications de superficies constructibles ;
- Il souligne :
 - o en vert : les modifications qui ont pour conséquence des gains de constructibilité : par clarification du statut de secteurs urbanisés ou urbanisables ;
 - o en rouge : celles qui réduisent la constructibilité (en surface, en densité ou en destination) ;
 - o en gris : les secteurs dont le règlement ne change pas.

- voir le tableau joint en annexe
- voir les planches « avant-après » sur les secteurs dont le règlement graphique est modifié

Modifications de constructibilité suite aux identifications du SCOT :

Les modifications introduites dans le règlement graphique conduisent à :

- a- Prendre en compte l'identification des « secteurs déjà urbanisés » du SCOT et les doter d'une réglementation adaptée aux attendus de l'article L121-8 du code de l'urbanisme,**
- o par la création d'un secteur UGm au sein de la zone UG pour distinguer les « secteurs déjà urbanisés » identifiés par le SCOT,
 - o par la limitation des destinations possibles dans le secteur UGm et la mise en place de règles adaptées aux dispositions de l'article 121-8 du code de l'urbanisme
« Dans les secteurs déjà urbanisés (...) des constructions et installations peuvent être autorisées (...) à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet (...) de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. »
 - o par l'ajustement (si nécessaire) du périmètre du secteur UGm à l'enveloppe bâtie, comme le prévoit l'article L121-8 du Code de l'urbanisme,
« Dans les secteurs déjà urbanisés (...) des constructions et installations peuvent être autorisées (...) lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant (...) »
 - o par l'ajustement du périmètre et du règlement du secteur UTa à la désignation comme « secteur déjà urbanisé » du village de vacances d'Huppain,

Ainsi :

- six secteurs classés en UGc ou UGb, sont reclassés en secteur UGm :
 - o Villiers à Port-en-Bessin-Huppain ; Son périmètre est ajusté ;
 - o Le Vignet sur Commes ; Son périmètre est ajusté ;
 - o Le Planet sur Longues-sur-mer ;
 - o Marigny sur Longues-sur-mer ;
 - o La Rosière sur Tracy-sur-mer,
 - o Le Buhot sur Saint-Côme-de-Fresné.

Nota : la partie nord du Village de Longues-sur-Mer reste en zone UG, car elle est en continuité du village depuis l'autorisation récente d'une opération d'aménagement.

- Le « secteur déjà urbanisé » du village de vacances d'Huppain est maintenu en UTa (ce secteur du PLUi ne compte que ce site) mais le périmètre du secteur est revu et son règlement ajusté ;
- Plusieurs secteurs sont reclassés en zone agricole ou naturelle puisqu'ils n'ont pas été identifiés comme des secteurs déjà urbanisés (ou des villages) par le SCOT, à l'issue de l'analyse urbaine :
 - o Escures sur Commes : Le corps de ferme est reclassé en zone A et les logements en Nh (secteur d'accueil des annexes et des extensions des logements) ;
 - o Rue Motas sur Commes : cet ensemble de logements est reclassé en Ah (secteur d'accueil des annexes et des extensions des logements) ;
 - o Les secteurs bâtis à l'ouest du village de Manvieux : Le site de la mairie (pour permettre l'extension déjà prévue par le PLUi) est reclassé en Ne, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans le règlement est ajusté en conséquence ; les autres secteurs bâtis recevant des logements sont reclassés en Nh (secteur d'accueil des annexes et des extensions des logements) ;
 - o Le site de l'Hôtel de la Chenevière sur Commes et du camp de toile qui le jouxte. Pour la prise en compte du premier, un « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » Nb est créé ; quant au second il est reclassé en Nt et le secteur UTc est supprimé du règlement de la zone UT ;
 - o Le site du Musée des épaves sous-marines sur Commes, classé par le PLUi en UF est reclassé dans le secteur Ne, de taille et de capacité d'accueil limitées.

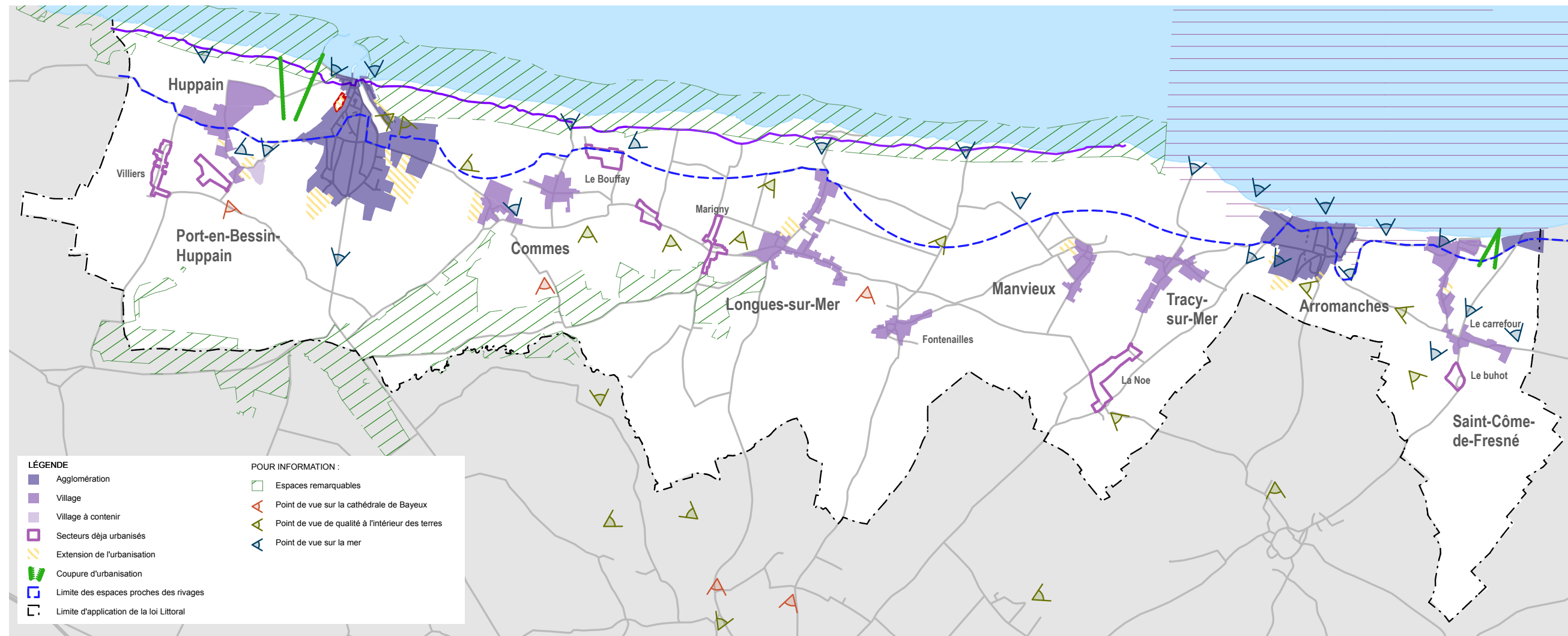
b- Prendre en compte l'identification et les orientations propres au « village à contenir » faites par le SCOT

- o Par l'ajustement du périmètre de la zone UT, sur le pôle d'activités touristiques du Golf de Port-en-Bessin-Huppain, dont le développement est limité « à l'enveloppe urbanisée actuelle », c'est-à-dire « à l'entité déjà viabilisée de la zone aménagée ou de la partie de l'unité foncière, qu'ils occupent » comme précisé dans le DOO du SCOT (page 18) ; le périmètre est ajusté sans modification de la superficie de l'enveloppe constructible.
 On soulignera que cette identification ne remet pas en cause la présence d'un secteur classé en zone UGc à la périphérie du secteur classé UT.

c- Prendre en compte l'identification des villages et agglomérations faites par le SCOT

- o Par le maintien du classement en zone urbaine des entités urbaines que le SCOT a identifié en village soit d'ouest en est :
 - Le Bouffay sur Commes,
 - Fontenailles sur Longues-sur-Mer,
 - Le carrefour sur Saint Côme-de-Fresné ;
- o Par l'ajustement du périmètre des zones urbaines, en cohérence avec les études faites par le SCOT sur la densité, la continuité et la structuration de l'urbanisation.
 Ainsi, les logements présents dans la partie sud du village de Commes, la partie nord du village de Fontenailles, ou le secteur nord-est du village de Manvieux, initialement classés UGc sont reclassés en Ah ou Nh (secteurs d'accueil des annexes et des extensions des logements).

Application de la loi littoral



Modification des OAP

Aucune.

Modifications du règlement écrit et justifications

a- Mise à jour du règlement

L'introduction du corps de règles de chaque zone est revue, pour rappeler que dorénavant, les dispositions de la Loi Littoral s'appliquent dans le cadre fixé par le SCOT du BESSIN.

b- Modification du règlement de la zone UG

Le corps de règles ajouté pour la prise en compte de l'article L121-8 du Code de l'urbanisme prévoit spécifiquement :

- De limiter les destinations autorisées à l'habitat (logements / hébergements), à l'hébergement touristique et hôtelier et aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

- Pour prendre en compte l'obligation qui est faite de ne pas modifier de façon substantielle la forme et la densité du bâti, la hauteur des constructions est limitée à celle de l'architecture vernaculaire (2 niveaux droits), l'emprise au sol des constructions est limitée à 35% pour l'habitat, 40% pour les autres destinations et les espaces verts devront représenter au moins 30% pour l'habitat, 15% pour les autres destinations.
- L'obligation de maintien des nouvelles constructions dans l'emprise bâti est rappelée (article 4).

c- Modification du règlement de la zone UT

Le corps de règle pour l'ancien secteur UTc est supprimé. Celui du secteur UTa est modifié :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la superficie du secteur ;
- Le nécessaire respect des dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme qui prévoit le maintien de la forme urbaine préexistante, est rappelé (pour éviter toute démolition qui viserait à modifier substantiellement la densité et l'urbanisation urbaine actuelles).

d- Modification du règlement de la zone N

Pour prendre en compte la suppression de zones urbaines, sur des secteurs qui n'ont pas été identifiés en village ou en secteurs déjà urbanisés par le SCOT, le règlement de la zone N est précisé.

Un corps de règles est ajouté pour la création du secteur Nb sur le site hôtelier de la Chenevière, qui n'autorise que les extensions et annexes à vocation d'hôtellerie et de restauration, et les constructions et installations pour les équipements publics ou d'intérêt collectif en cohérence avec l'existant. En application de l'article 151-13 du Code de l'urbanisme, il est retenu, pour préserver l'harmonie paysagère du site la qualité de son insertion dans l'environnement naturel et agricole et limiter sa densification, les règles suivantes (dans le même esprit que celles du secteur Ab, lui aussi à vocation hôtelière) sans changement des protections existantes :

CONDITIONS DE HAUTEUR : les extensions de constructions auront une hauteur qui restera limitée à celle des constructions existantes ; les annexes ne pourront comprendre plus d'un niveau ;

CONDITIONS DE DENSITÉ : la densité des constructions est limitée à 0,20 (de plus la surface non imperméabilisée sera au moins égale à 40% de la superficie de l'unité foncière) ;

CONDITIONS D'IMPLANTATION : les extensions ou annexes seront implantées au sein du secteur (d'une superficie d'environ 3ha) et à au moins 75m de l'axe de la RD6 ;

RACCORDEMENT AUX RESEAUX : sans modifications des dispositions des articles N8 à N10.

Le corps de règles du secteur Ne (dans lequel s'ajoutent la mairie de Manvieux et le Musée des Épaves de Commes) est ajusté pour autoriser plus largement les équipements publics ou d'intérêt collectif. En effet le maintien de ses deux équipements dans un « STECAL » leur préserve des possibilités d'extension (bien que limitées).

Pour rappel, les constructions nouvelles ne sont pas autorisées dans ce secteur, uniquement les extensions des constructions existantes.

Ainsi, en application de l'article 151-13 du Code de l'urbanisme, pour préserver l'insertion de ces sites dans l'environnement naturel et agricole et limiter leur densification, les règles suivantes du secteur Ne restent applicables sans changement :

CONDITIONS DE HAUTEUR : la hauteur des constructions est limitée à celle des constructions vernaculaires (2 niveaux droits) ;

CONDITIONS DE DENSITÉ : la densité des constructions est limitée à 0,20 ;

CONDITIONS D'IMPLANTATION : les extensions ou annexes seront implantées au sein du secteur qui prend en compte l'unité foncière ;

RACCORDEMENT AUX RESEAUX : sans modifications des dispositions des articles N8 à N10.

Le corps de règles du secteur Nt (dans lequel s'ajoute le camp de toiles de l'hôtel de la Chenevière) est précisé.

En application de l'article 151-13 du Code de l'urbanisme, pour préserver l'insertion du site dans l'environnement naturel et agricole, les règles suivantes restent applicables sans changement :

CONDITIONS DE HAUTEUR : La hauteur des constructions est limitée à 4m à l'égout ou l'acrotère et 6m au faitage ;

CONDITIONS DE DENSITÉ : la densité des constructions est limitée à 0,03 ;

CONDITIONS D'IMPLANTATION : les installations seront implantées au sein du secteur ;

RACCORDEMENT AUX RESEAUX : sans modifications des dispositions des articles N8 à N10.

Justifications des incidences environnementales (ou de leur absence) des modifications

En ce qui concerne les protections environnementales ou les espaces boisés classés :

> *classement en espace boisé / article L113-1 du CU ; repérage au titre du L151-19 et suivants du CU*

La modification du PLUI est sans incidence.

En ce qui concerne la prise en compte des risques naturels ou liés aux changements climatiques :

La modification du PLUI est sans incidence.

En ce qui concerne la réduction de la consommation de l'espace et du potentiel d'urbanisation par le projet

La modification du PLUI conduit à la suppression de 19 ha de zones urbaines (9 secteurs / 5% des zones urbaines) et au reclassement de quatre sites en « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » (sans extension de l'urbanisation) au sein de la zone N (pour une superficie de 3,5ha (hors parc protégé)) :

- Un pour l'hôtel de la Chenevière, sur 2,9ha à Commes (dont 0,8 ha en espace paysager protégé), et un pour son camp de toiles, sur 0,8ha ;
- Un pour le Musée des Épaves, sur 0,5ha à Commes,
- Un pour la mairie de Manvieux, sur 0,13ha à Manvieux ;

Ils s'ajoutent aux dix secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées existants (pour 44 à l'échelle de l'ensemble du territoire de Bayeux intercom) qui représentent une superficie de 9ha, sur les 390ha de superficie des communes littorales.

Ainsi, la mise en application de la Loi Élan sur le fondement de la modification du SCOT est sans enjeux environnementaux (que ce soit sur les protections ou les risques) et elle conduit à une réduction de l'incidence de l'urbanisation sur l'espace.

Les modifications proposées restent dans le cadre fixé par l'article L151-13 du code de l'urbanisme : les quatre «secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » ajoutés ne remettent pas en cause le caractère exceptionnel de ce mode de prise en compte de l'urbanisation existante sur le territoire : ils couvriront 3% du territoire des communes rurales après modification.

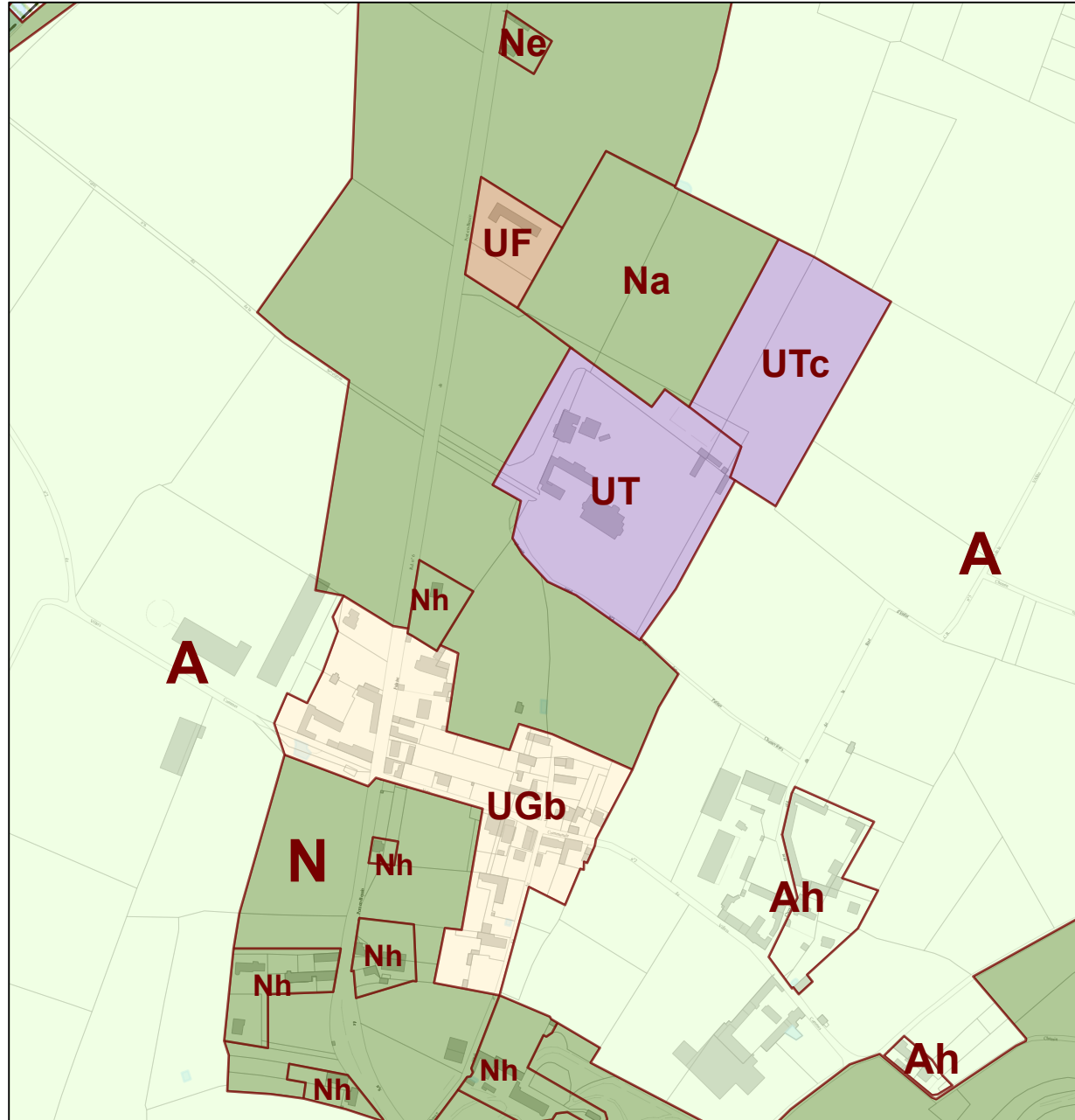
PLUI BAYEUX INTERCOM - MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 - Application de la LOI ELAN suite à la modification du SCOT BESSIN

N° site étude SCOT	Commune	Lieu-dit	PLUi avant modification		SCOT Loi Elan		Changement de constructibilité	ha	
			Qualification loi Littoral	Classement PLUi	Qualification loi Littoral	Propositions de modifications		en zone U	en zone AU
							= - +		
27	Port-en-Bessin-Huppain	Villiers	SDU	UGc/UGb	SDU	Ajustement du périmètre à l'enveloppe bâtie / reclassement en UGm pour SDU		-0,4	
28	Port-en-Bessin-Huppain	Le village de vacances	village	UTa	SDU	Ajustement du périmètre à l'enveloppe bâtie et du règlement de UTa		-1,3	
29	Port-en-Bessin-Huppain	Huppain	village	UGc /1AUGc UTb/UFa	Village	Sans changement		0	
30	Port-en-Bessin-Huppain	Huppain est	village	UGc / UT	Village à contenir	Adaptation du périmètre sans changement de la superficie constructible		0	
31	Port-en-Bessin-Huppain	La ville	Agglo.	UG/UE/UT/UF 1AUG/2AU	Agglomération	Sans changement		0	
32	Commes	Escures	SDU	UGb	Diffus	Reclassement en A ou Nh (pour les logements existants)		-3,5	
-	Commes	La chenevière / le musée	Diffus	UF/ UT/UTc	Diffus	Reclassement de UT en Nb (STECAL), de UTc en Nt, de UF en Ne (STECAL) / création d'un règlement Nb (similaire Ab)		-5,3	
33	Commes	Le village	village	UG/UF/1AUG/ 2AU	Village	Reclassement de la partie sud (sans continuité avec le village) de UGc en Ah		-0,8	
34	Commes	Le Bouffay	SDU	UGc	village	Sans changement de zonage		0	
35	Commes	Rue Motas	diffus	UGc	Diffus	Reclassement en Ah		-1,1	
36	Commes	Le Vignet	SDU	UGc	SDU	Ajustement du périmètre à l'enveloppe bâtie / reclassement en UGm pour SDU		-0,4	
37	Longues-sur-Mer	Le planet	diffus	UGc	SDU	Reclassement en UGm pour SDU		0	
38	Longues-sur-Mer	Marigny	SDU	UGc	SDU	Reclassement en UGm pour SDU		0	
39	Longues-sur-Mer	Le village sud	Village	UGc /1AUG/UF	Village	Sans changement		0	
		Le village nord	SDU					0	
40	Longues-sur-Mer	Fontenailles	SDU	UGc	Village	Reclassement en Ah du secteur nord (en l'absence de continuité)		-1,8	
41	Manvieux	Ouest village	SDU	UGc	Diffus	Reclassement en Nh (en l'absence de continuité) / création d'un STECAL Ne sur le site de la mairie		-3	
42	Manvieux	Est village	Village	UGc/UGb/ 1AUG	Village	Reclassement en Nh du secteur nord (en l'absence de continuité)		-1,4	
43	Tracy-sur-mer	Le village	Village	UG/UF	Village	Sans changement		0	
44	Tracy-sur-mer	La Rosière	SDU	UGc	SDU	Reclassement en UGm pour SDU		0	
45	Tracy-sur-mer / Arromanches	La ville	Agglo.	UG/UT/UF 1AUG/2AU	Agglomération	Sans changement		0	
46	Saint Côte de Fresné	Le village	village	UG/UF/1AUG	village	Sans changement		0	
47	Saint Côte de Fresné	Le carrefour	SDU	UG/UE	village	Sans changement de zonage		0	
48	Saint Côte de Fresné	Le Buhot	SDU	UGc	SDU	Reclassement en UGm pour SDU		0	
49	Saint Côte de Fresné / Asnelles	La ville	Agglo.	UGc	Agglomération	Sans changement		0	

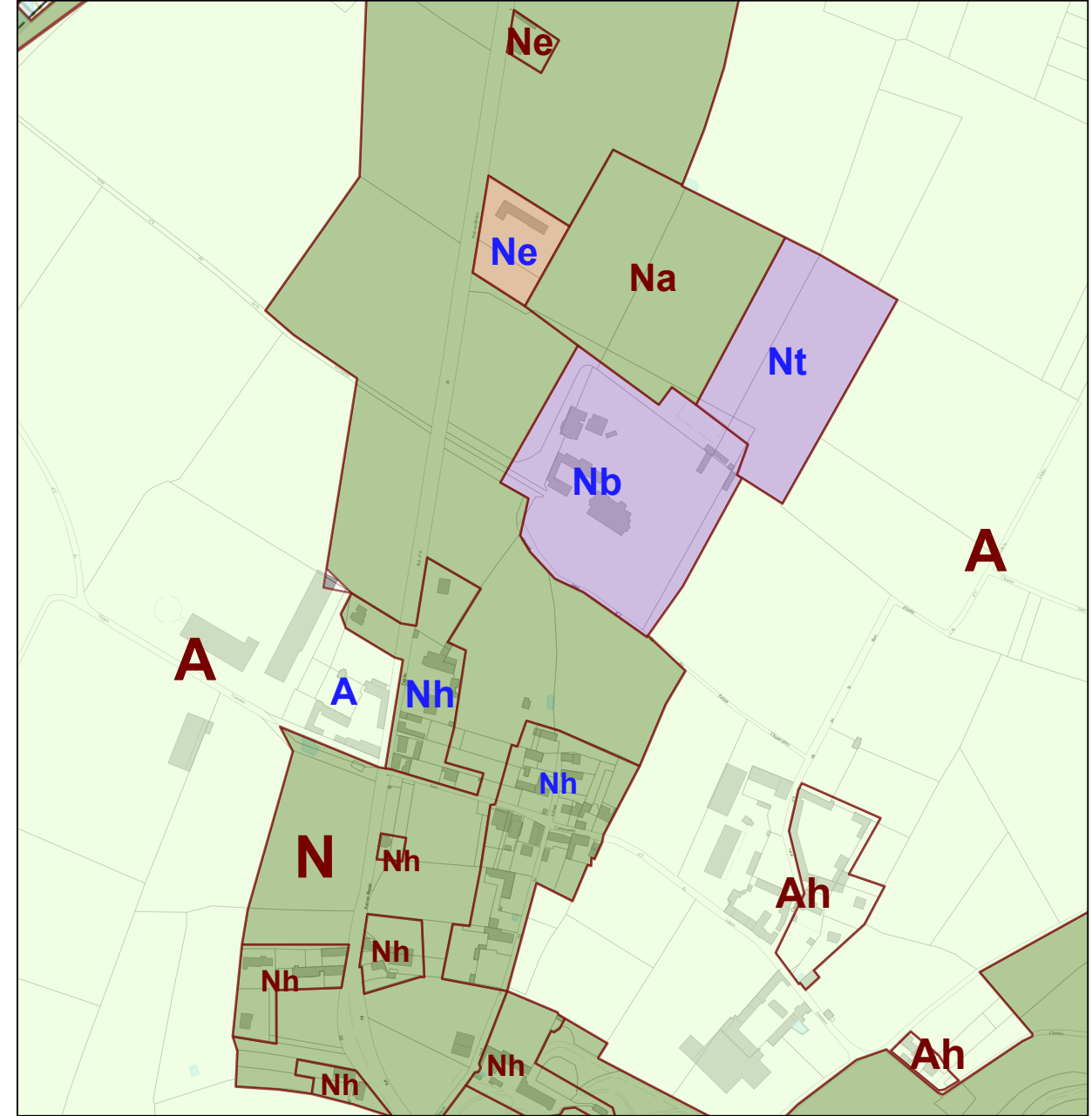
Nota : dans le PLUI les secteurs Nh ou Ah ne sont pas des STECAL

TOTAL -19 0

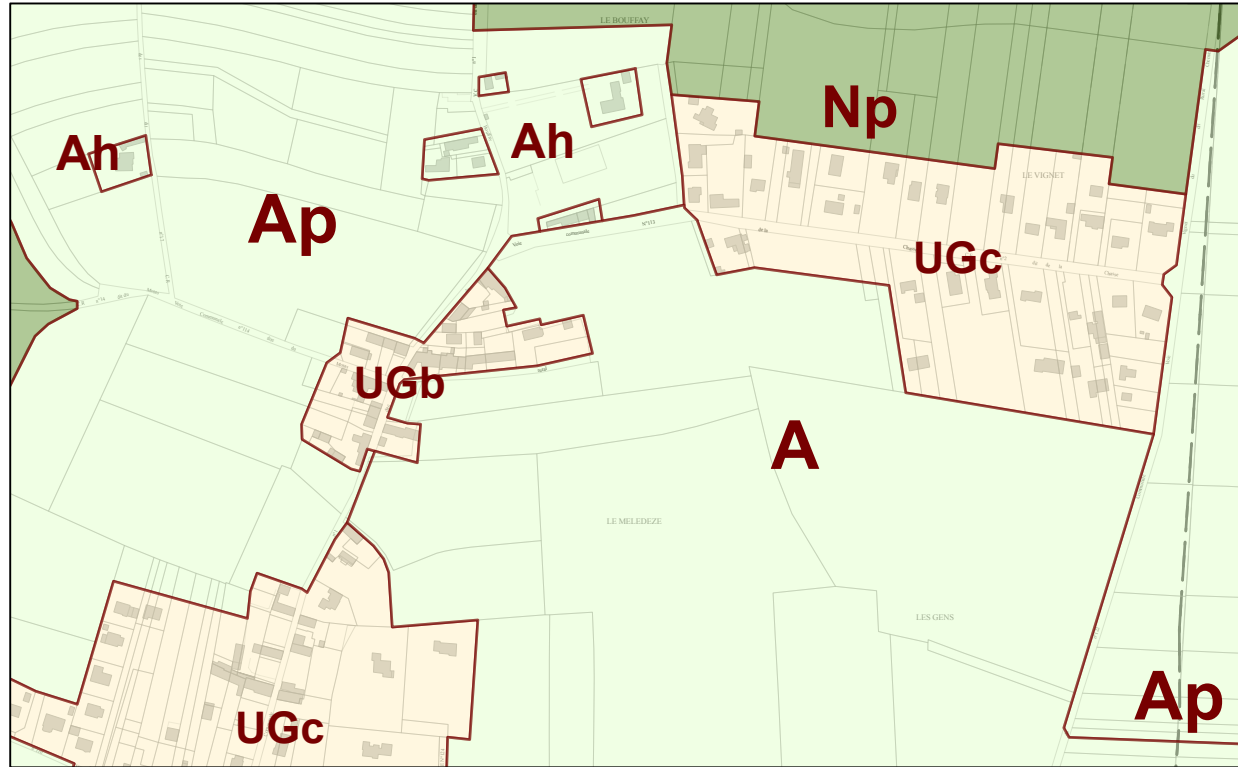
Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE avant modification 1/5500è



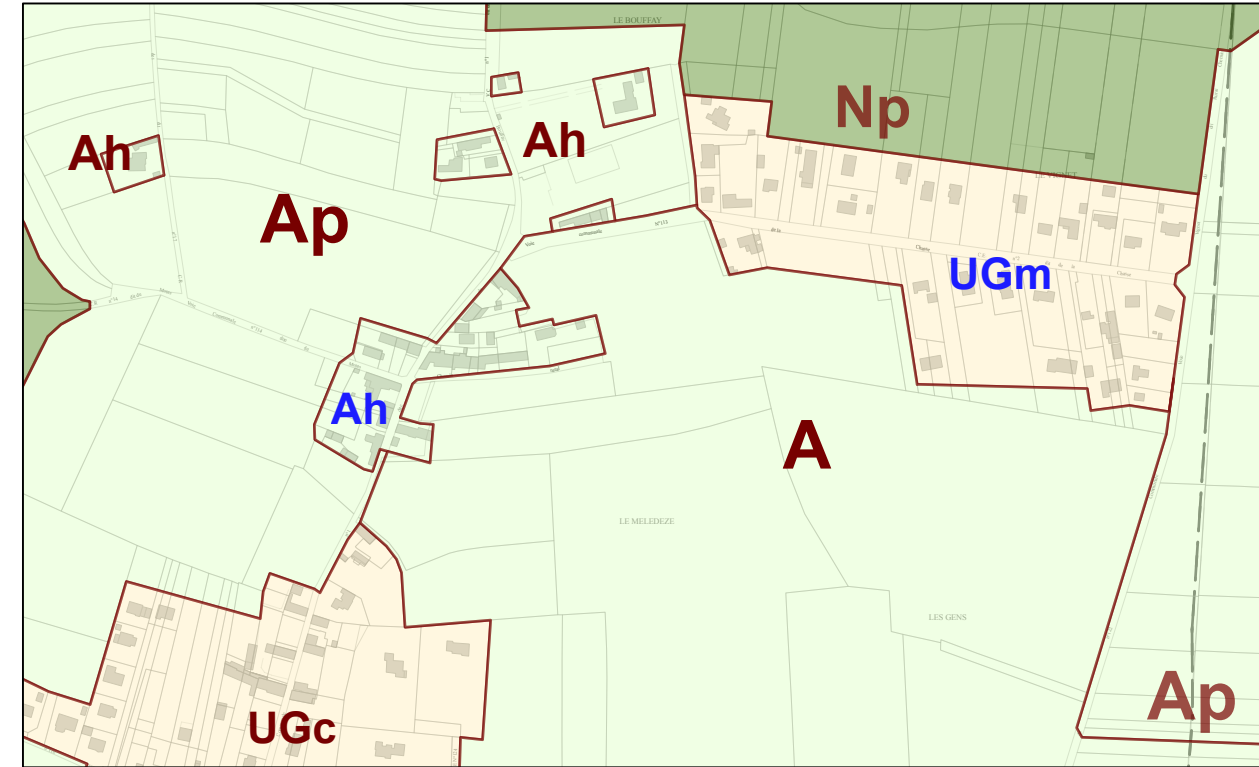
Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE après modification 1/5500è



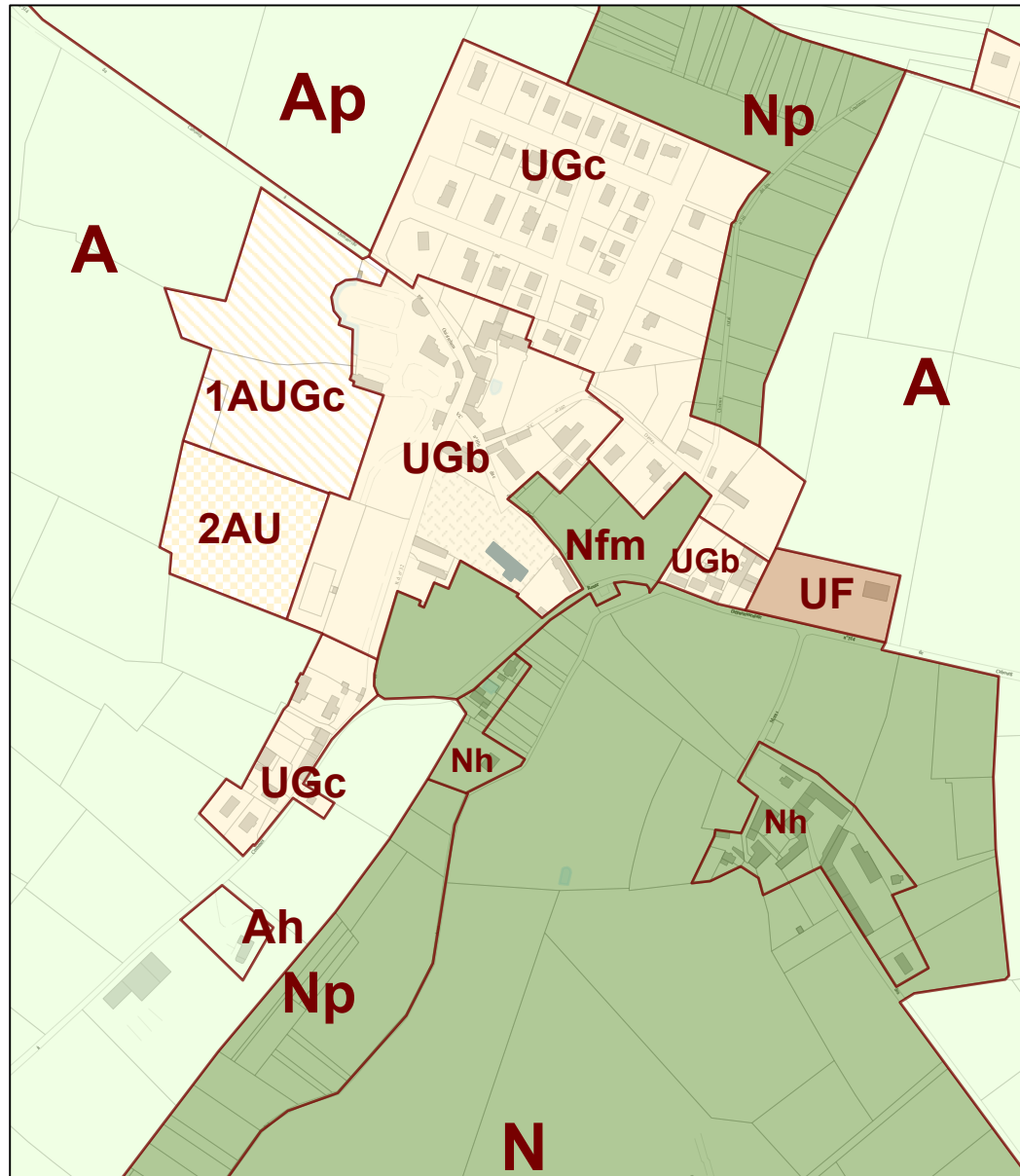
Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE avant modification 1/5500è



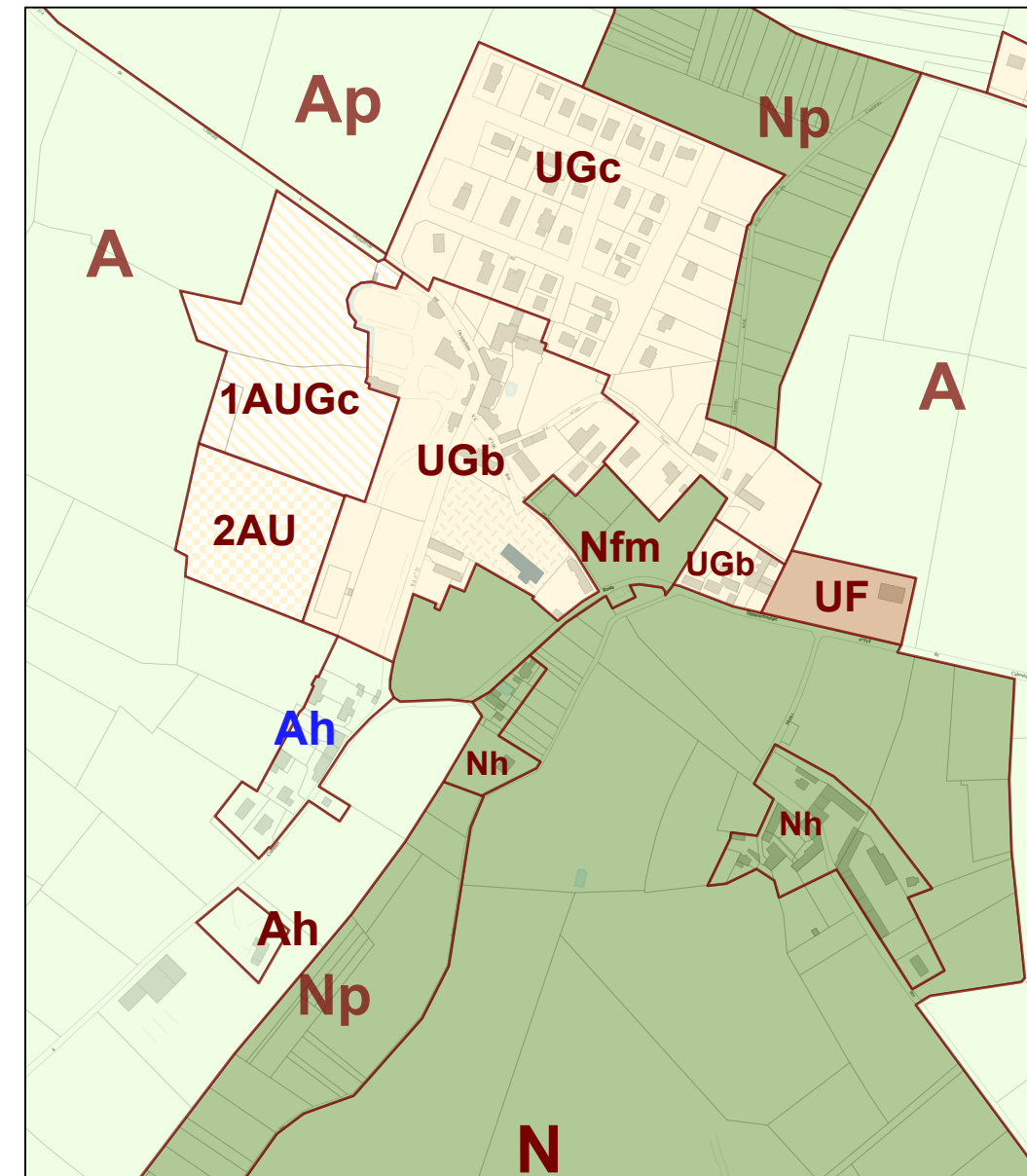
Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE après modification 1/5500è



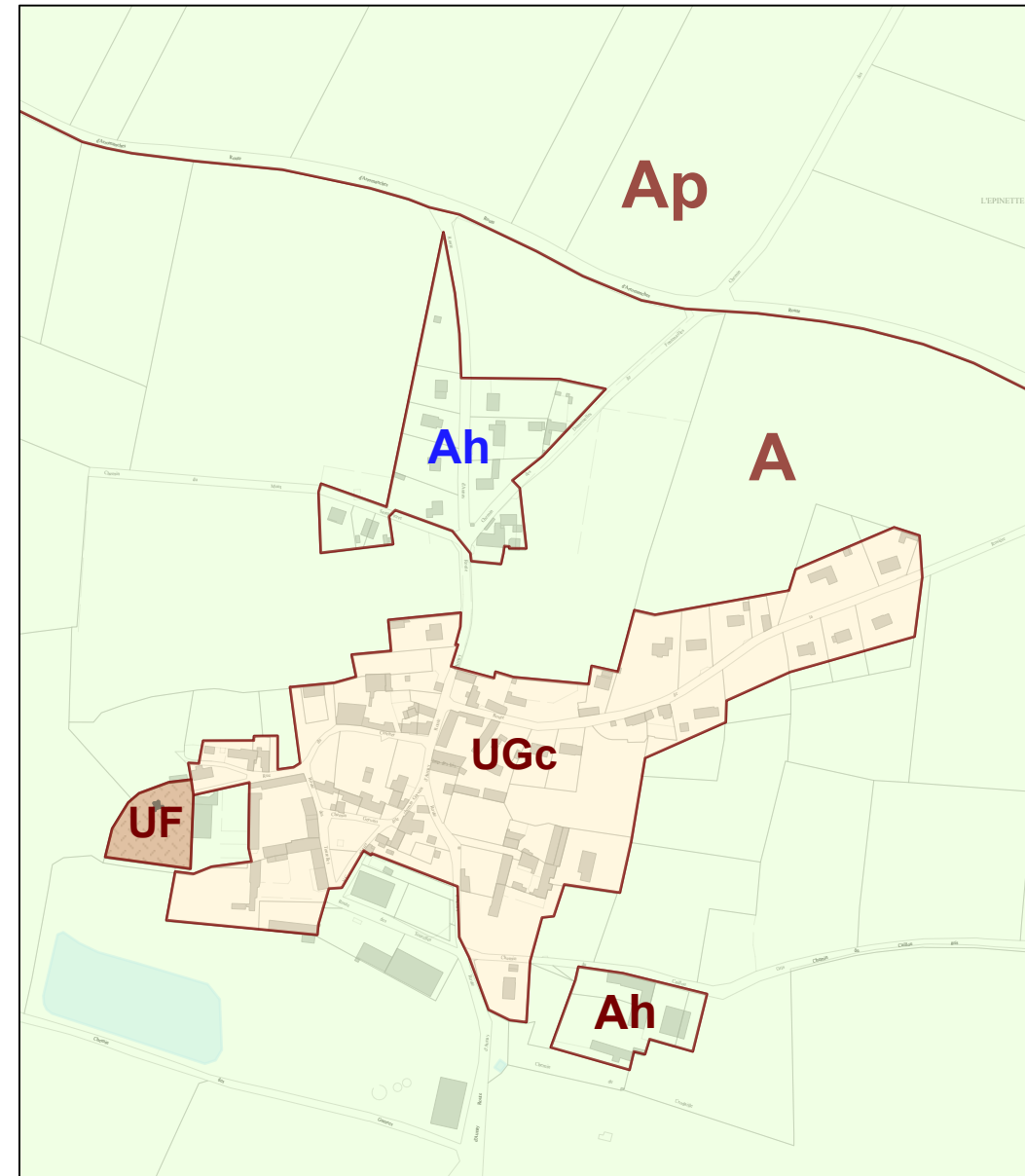
Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE avant modification 1/5500è



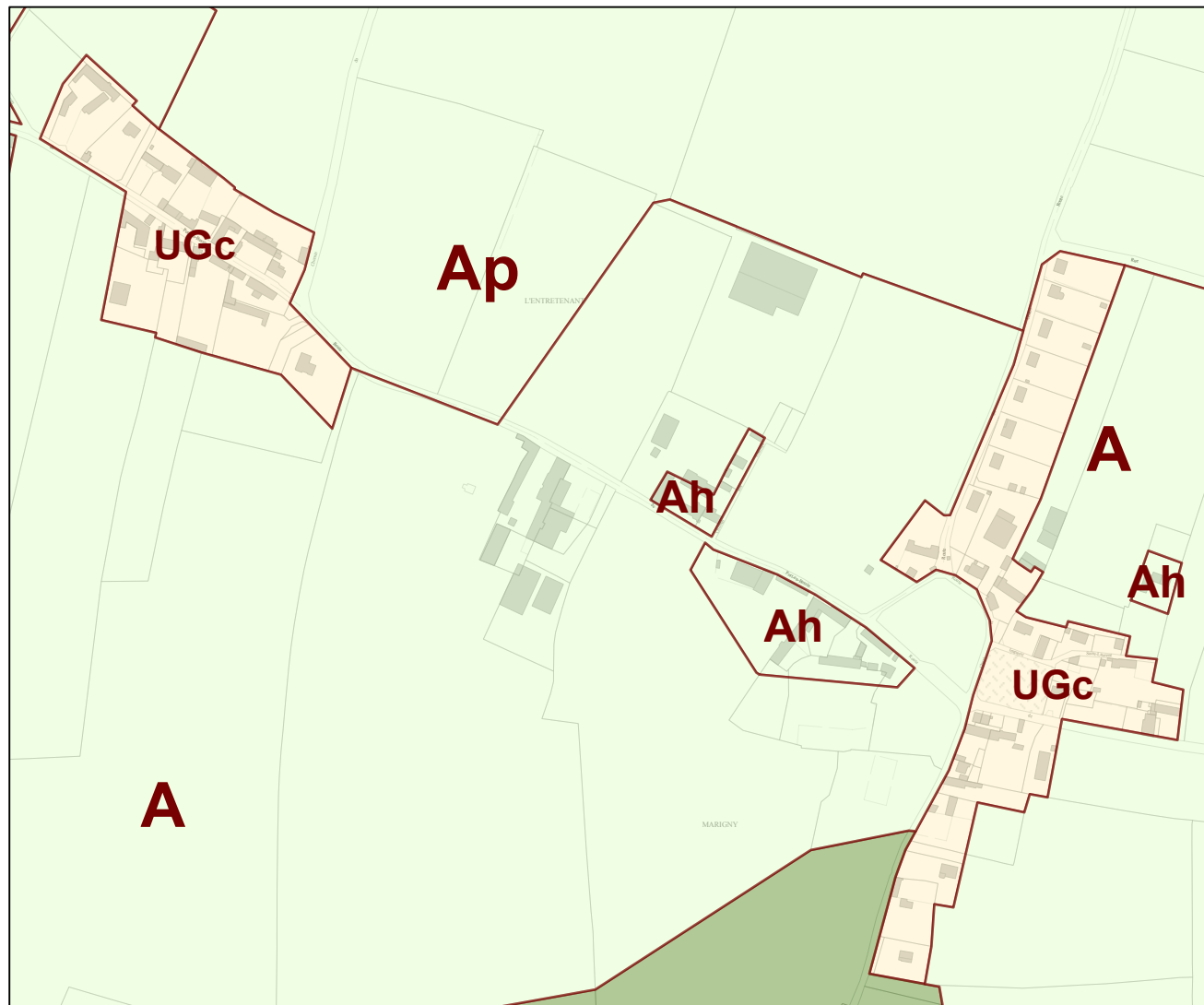
Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE après modification 1/5500è



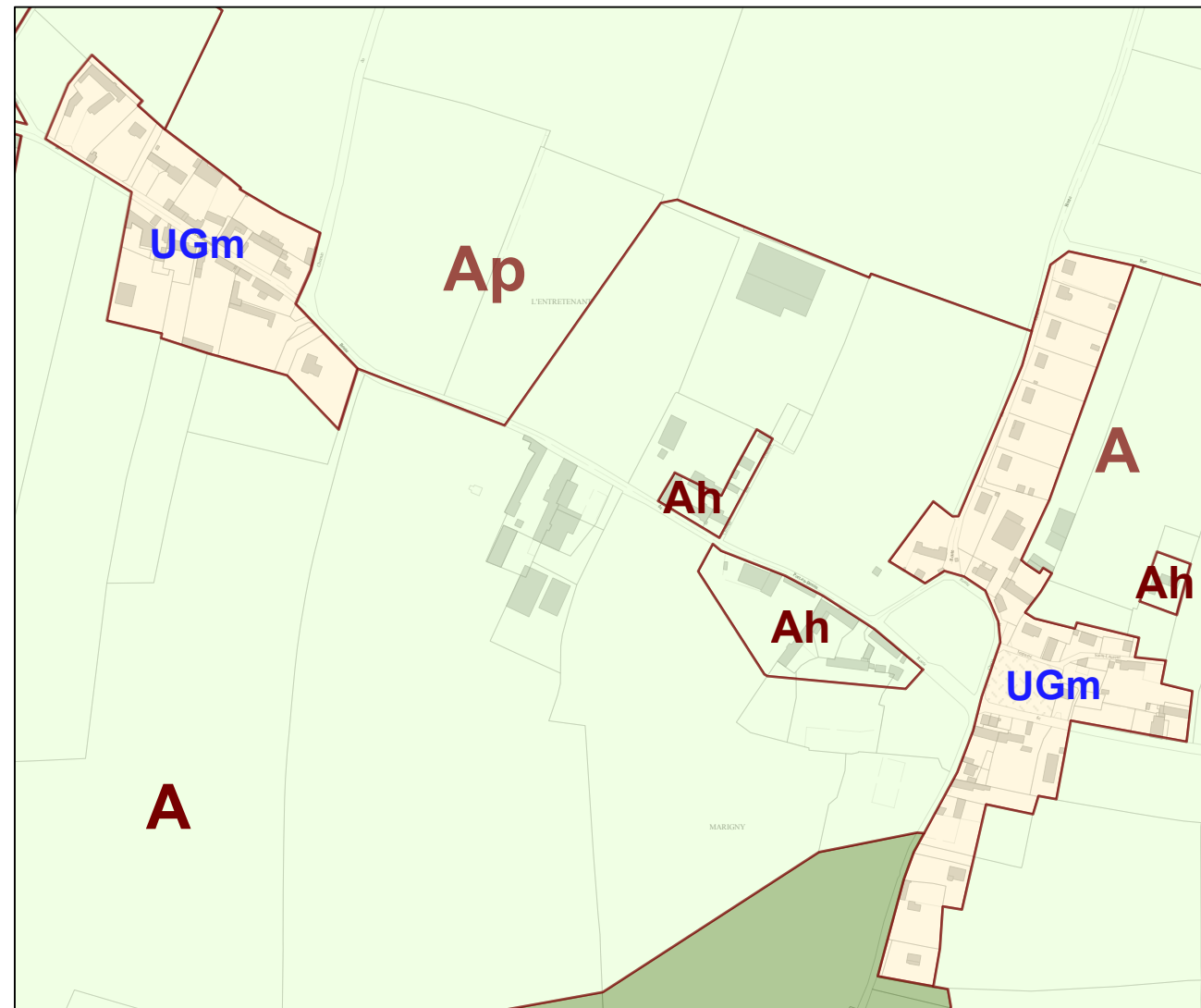
Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE après modification 1/5500è



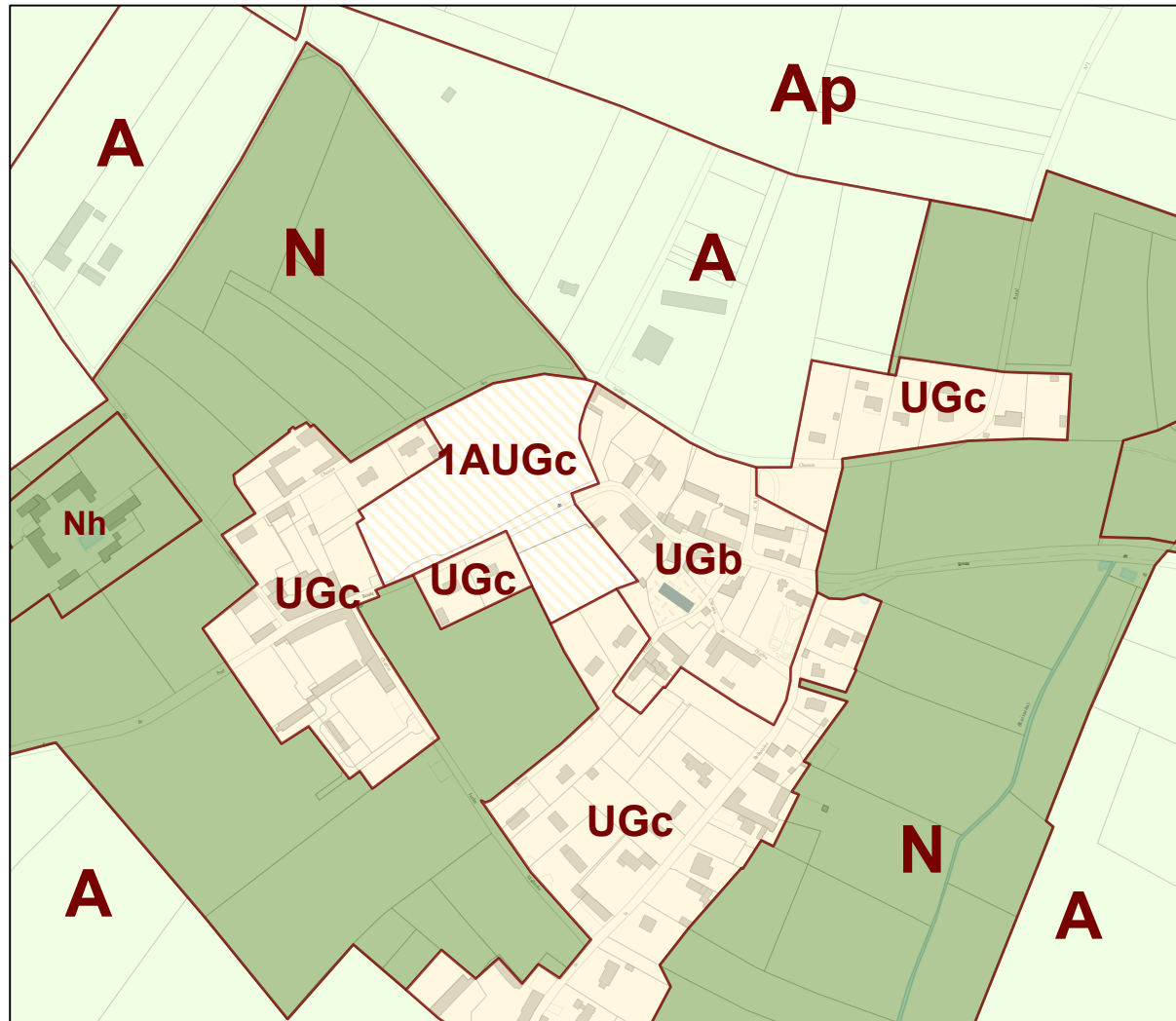
Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE avant modification 1/5500è



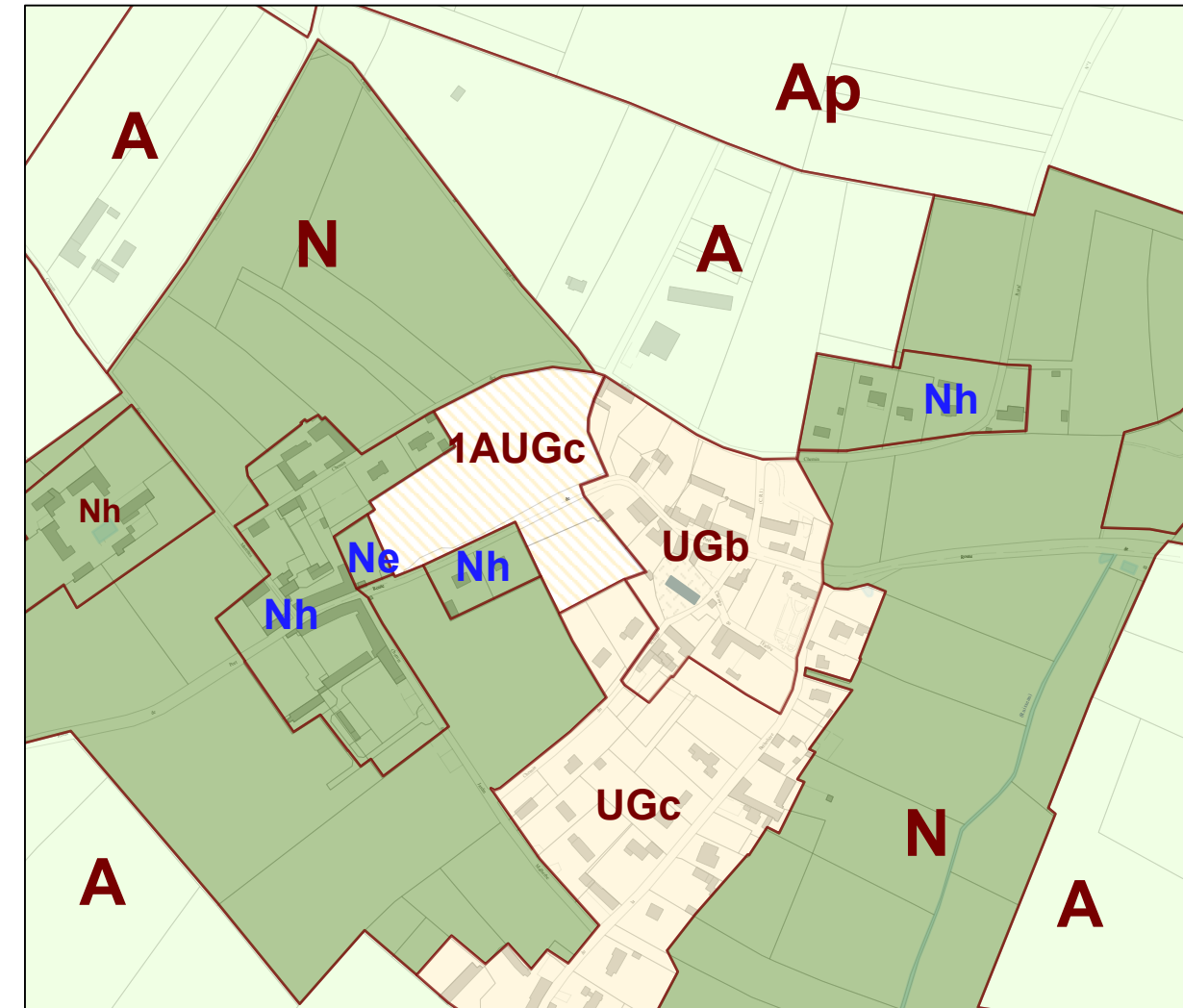
Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE après modification 1/5500è



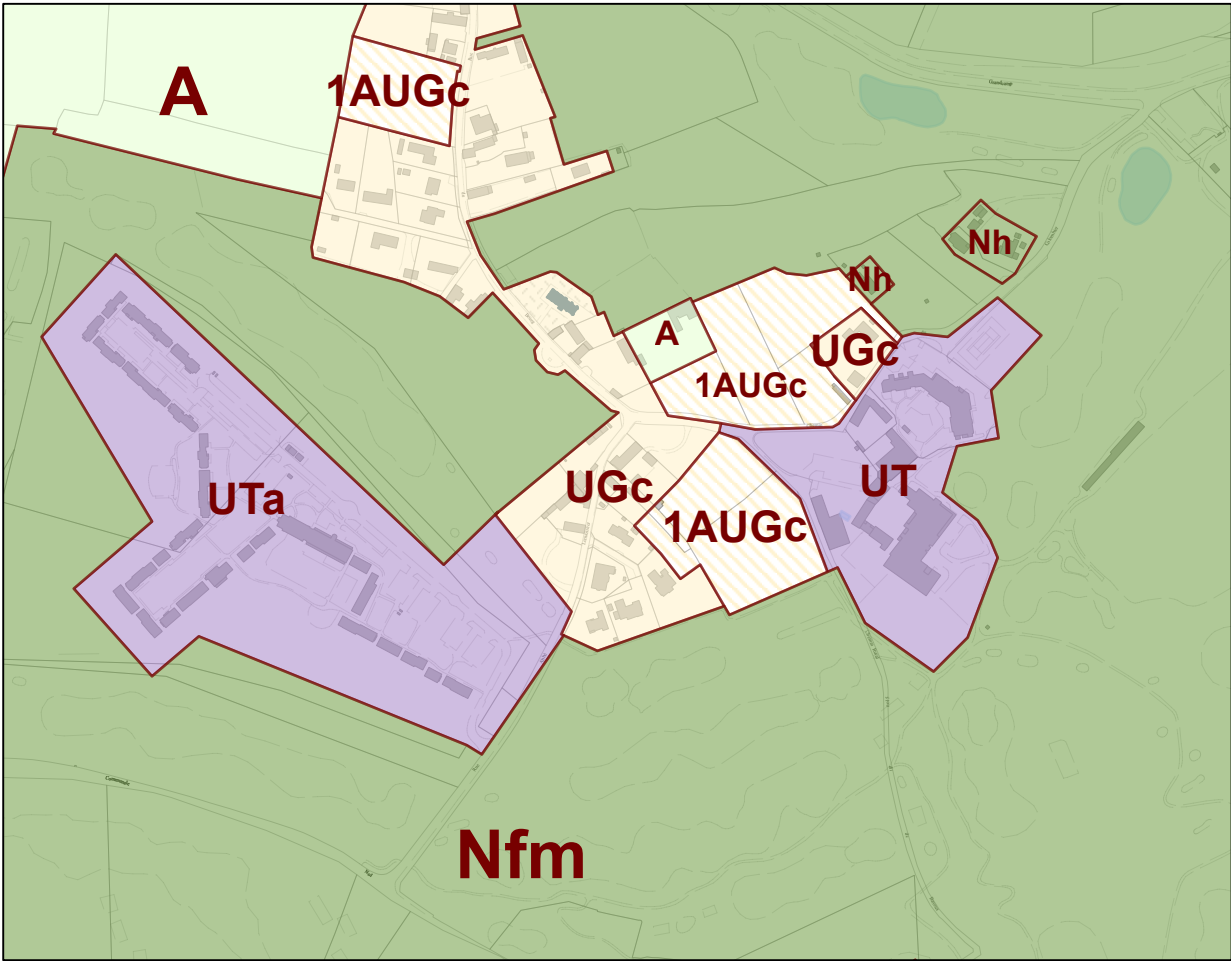
Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE avant modification 1/5500è



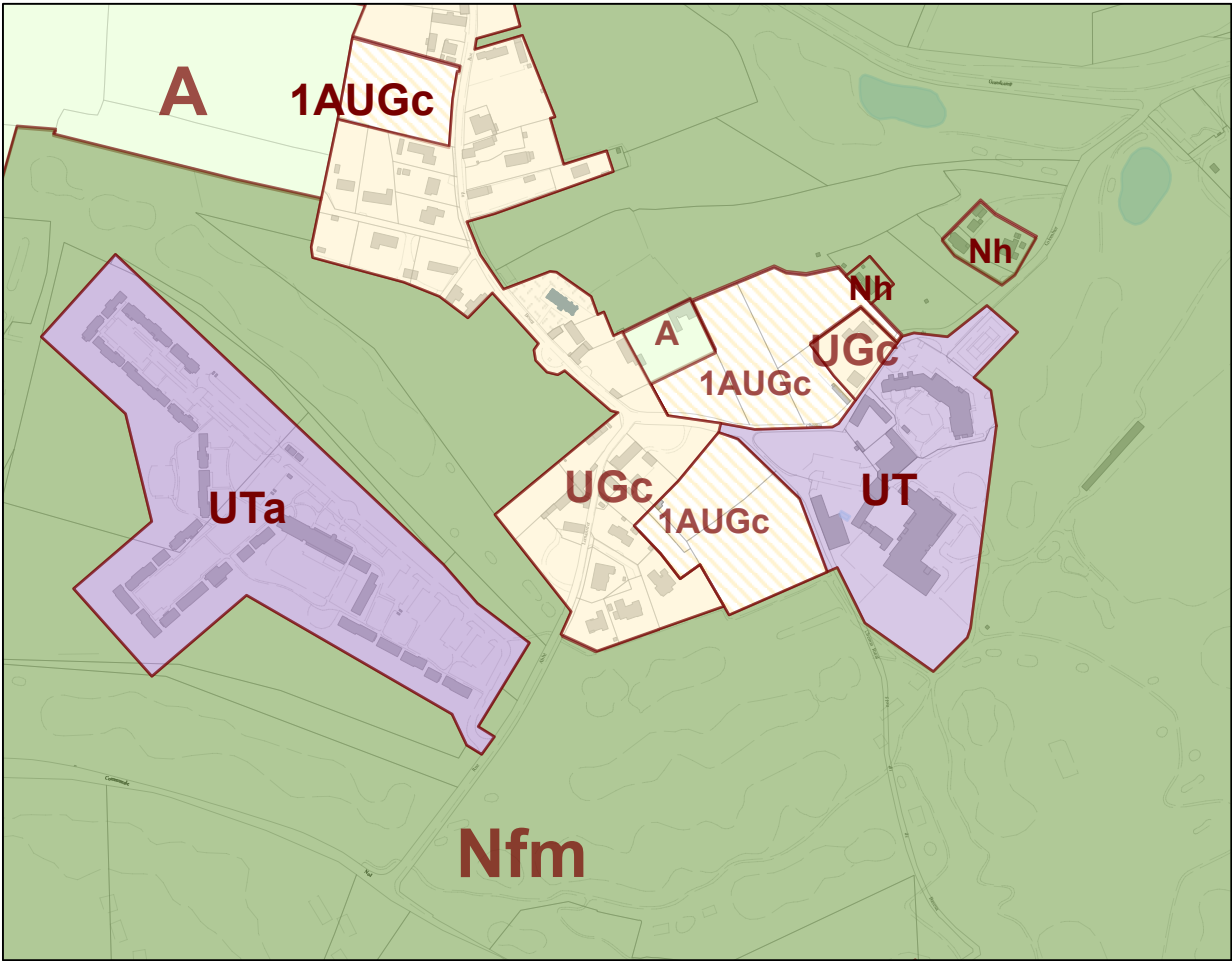
Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE après modification 1/5500è



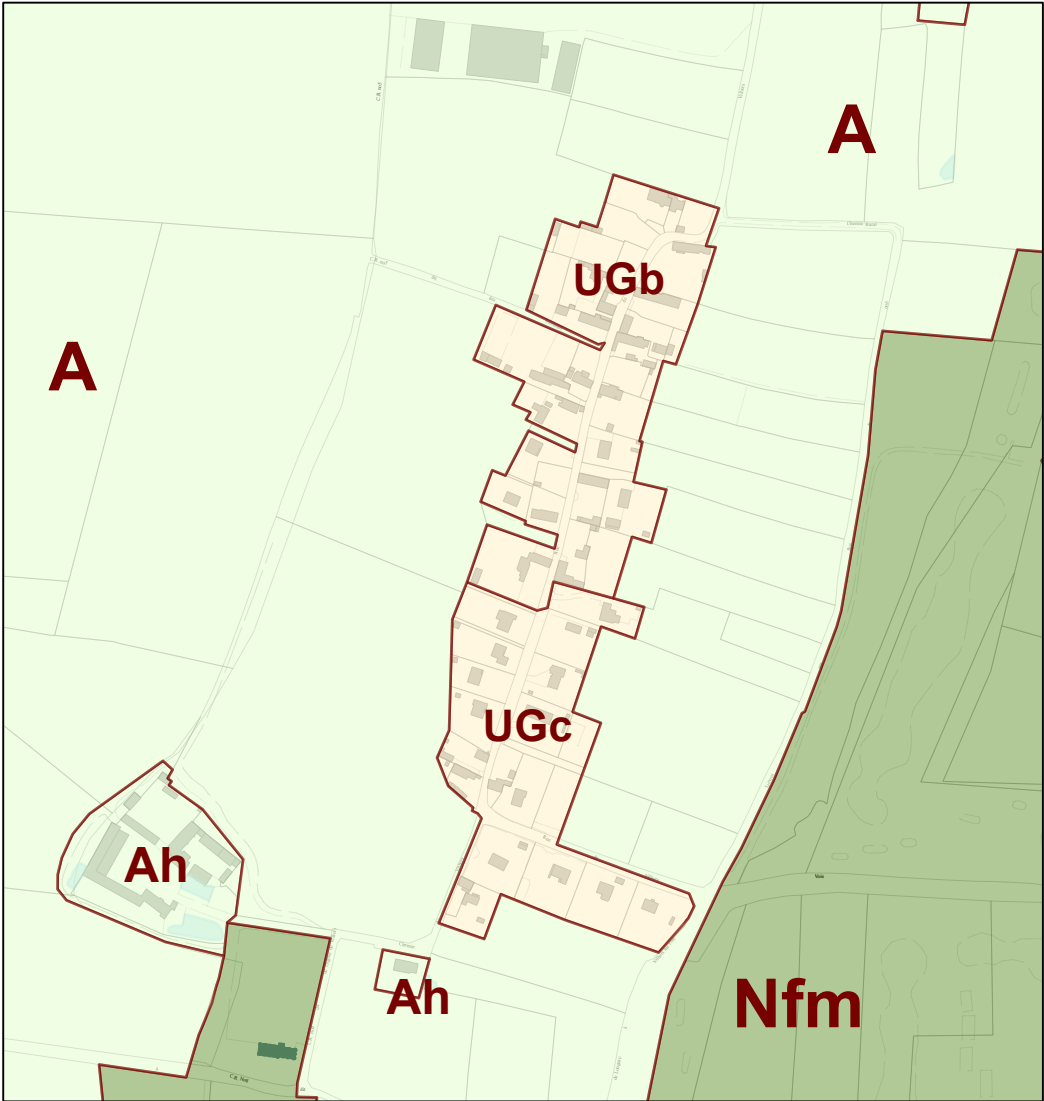
Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE avant modification 1/5500è



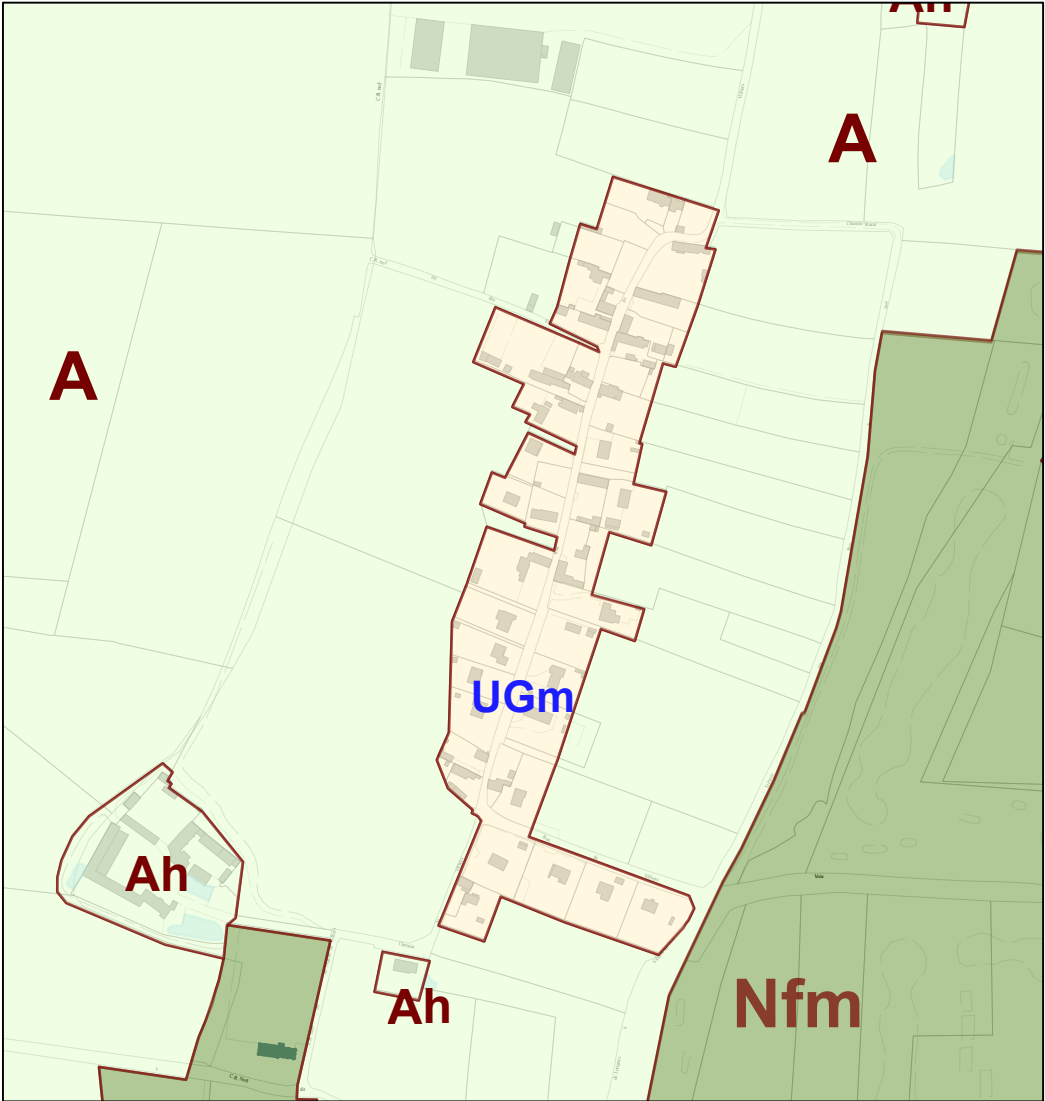
Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE après modification 1/5500è



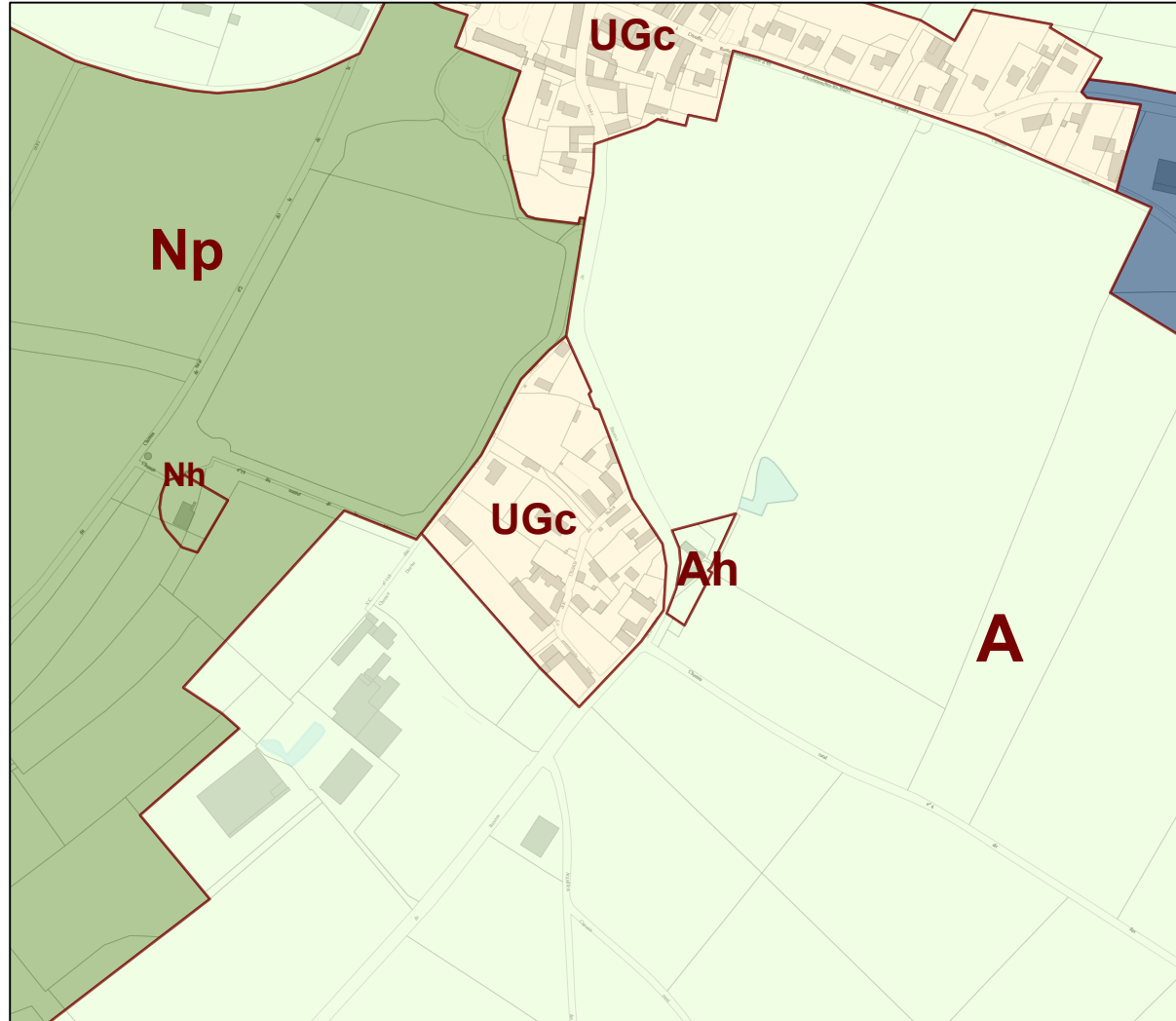
Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE avant modification 1/5500è



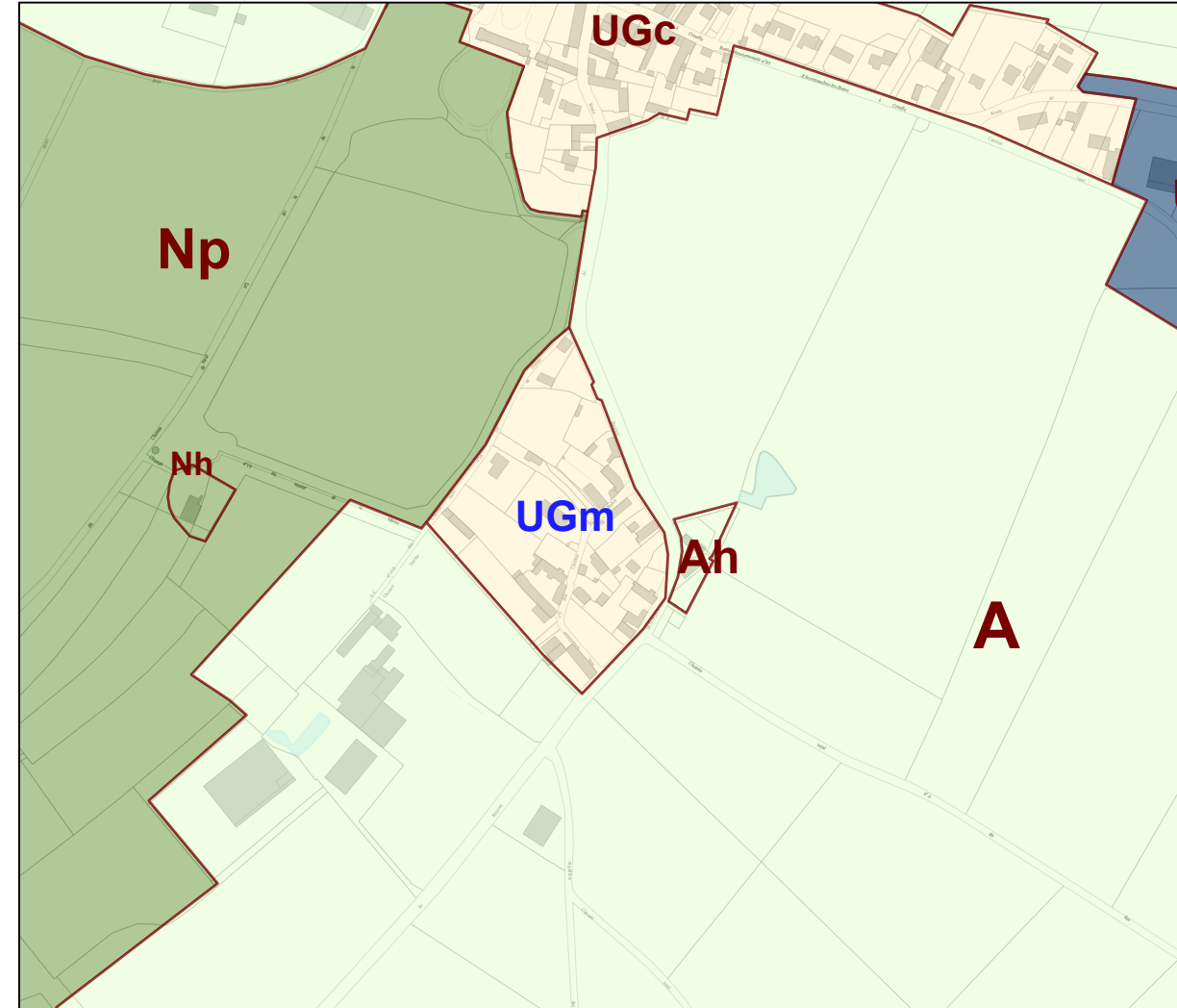
Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE après modification 1/5500è



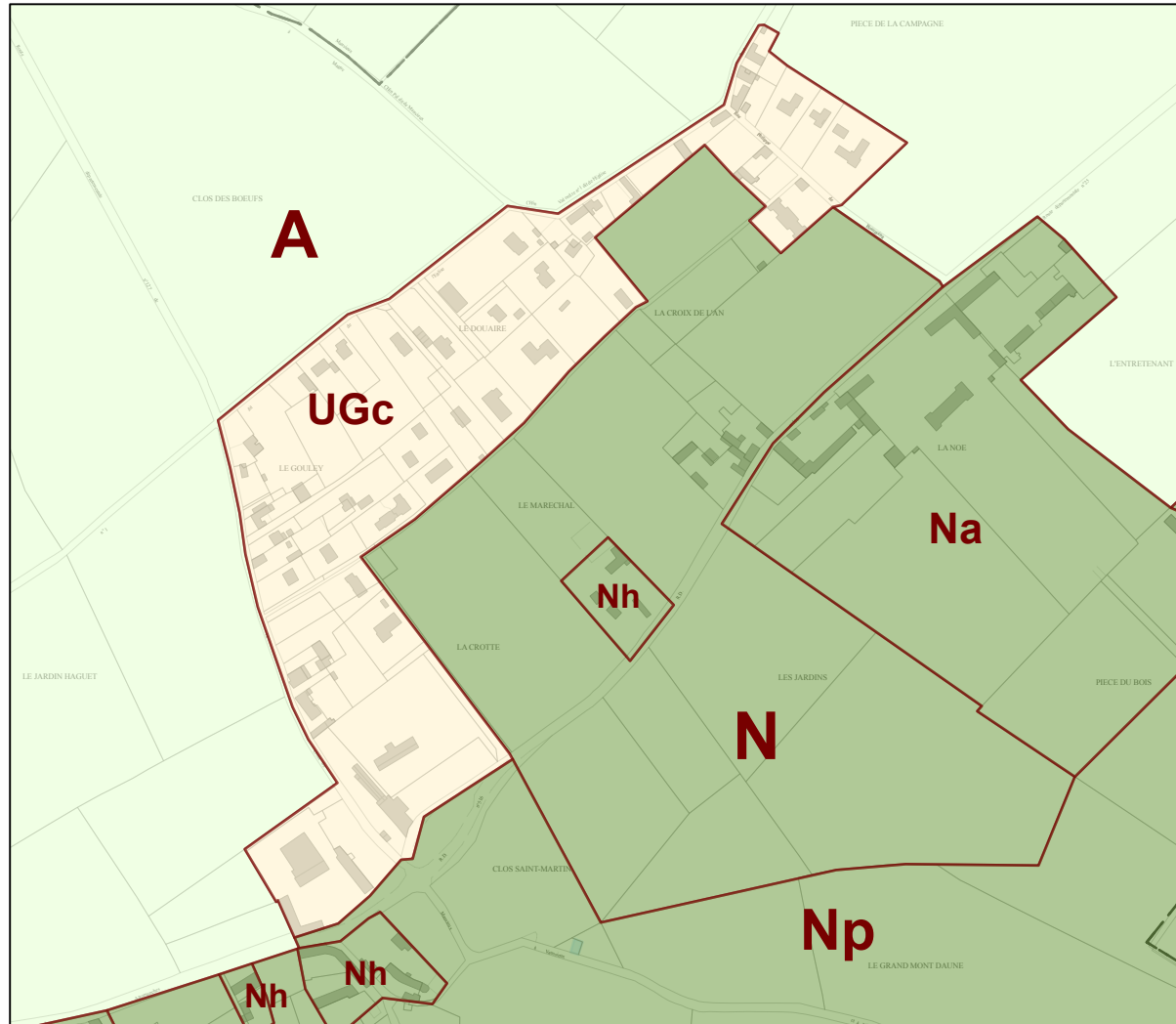
Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE avant modification 1/5500è



Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE après modification 1/5500è



Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE avant modification 1/5500è



Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE après modification 1/5500è

