

## Modification n°5 ENQUÊTE PUBLIQUE

vu pour être annexé à l'arrêté  
du président  
en date du

le Président **Patrick GOMONT**

**52b**

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION O.A.P.

**Bayeux Intercom**  
4 place Gauquelin Despallières  
14400 Bayeux

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

02 31 51 63 00



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## ORIENTATION D'URBANISME N°4 :

> *Phaser l'ouverture à l'urbanisation des zones d'urbanisation future*

### Le cadre réglementaire

En compatibilité avec le PLH 2023-2028 et afin d'inscrire le territoire dans la trajectoire « Zéro artificialisation nette en 2050 » prévu par la Loi Climat et Résilience, un phasage (échancier d'ouverture à l'urbanisation pour les zones 1AU) est retenu pour programmer dans le temps l'urbanisation à venir.

### La finalité de l'orientation d'aménagement

- ✓ Limiter l'étalement urbain par la mise en place d'un phasage adapté aux besoins et à la mobilisation du potentiel existant dans les secteurs déjà urbanisés, à chaque étape de mise en œuvre du projet de PLUi ;
- ✓ Organiser l'extension ou le renforcement des dessertes par les réseaux et les infrastructures.

### La prise en compte de l'orientation

Ce phasage conditionne l'autorisation de construire ou d'aménager sur les secteurs visés. Il sera pris en compte lors de la délivrance de l'autorisation, ce qui permet d'anticiper les études en tant que besoin.

### L'orientation :

Il est retenu deux phases pour l'urbanisation à venir (et la consommation ou l'artificialisation des sols visés par la Loi Climat et résilience) :

- PHASE 1 : 2020/2029
- PHASE 2 : A partir de 2030

Le phasage des différents secteurs est précisé dans le tableau ci-contre.

Tableau de répartition par phase

N° OAP	Zonage	Commune	Nom	PHASE 1 2020 - 2029		PHASE 2 à partir de 2030
				autorisé fin 2023	autorisable d'ici fin 2029	
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		X	X
40	1AUG	Sommervieu	Ancien séminaire		X	
41	1AUG	Vaucelles	Extension du village		X	

### 3. Les O.A.P. de secteurs

### 3.1. PRÉSENTATION ET LISTE DES SECTEURS

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

Ces sites destinés à la réalisation de quartiers d'habitat ou de parcs d'activités.

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

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

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

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

#### POUR LES LISIERES :

- les objectifs paysagers et écologiques ;

#### POUR LES PROFILS DE VOIES :

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

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

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

#### LOCALISATION DES SECTEURS

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



## Liste des OAP pour des quartiers d'habitat

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

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

## Liste des OAP pour des parcs d'activités

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

## Liste des OAP pour des secteurs touristiques

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

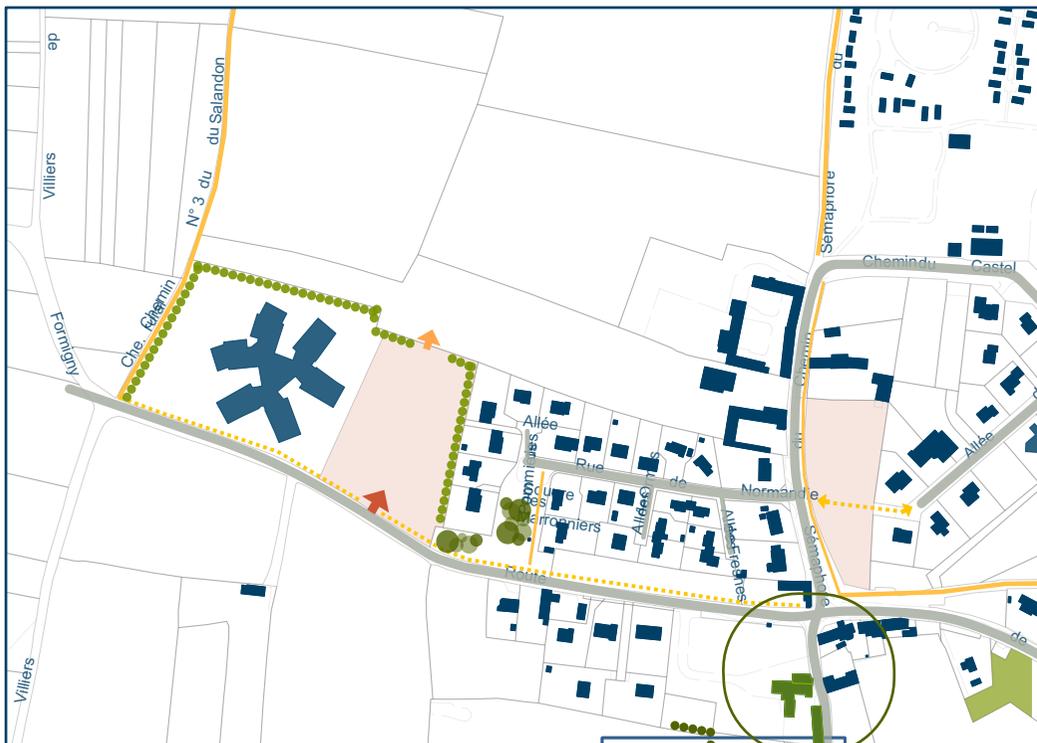
### 3.3. FICHE DES O.A.P. DE SECTEURS (habitat et parcs d'activités)

#### CONTEXTE (= existant lors des études)

-  construction
-  construction démolie
-  zone d'activités
-  équipements de service
-  réseau de voirie
-  piste ou voie cyclable
-  chemin piétonne
-  terrains pour les sports ou les loisirs
-  ensemble planté d'arbres ou parc
-  haie à préserver
-  alignement d'arbres à préserver
-  site d'exploitation agricole

#### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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



# PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN

### Secteur "Maison de retraite" - Huppain

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

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

#### Superficie :

> 0,9 ha pour la création de logements.

#### Modalités d'aménagement :

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

Phasage de la production de logements : **PHASE 1**

DENSITÉ  
MINIMALE  
BRUTE

**15**

logements par hectare

#### DESERTE

Le site sera desservi depuis la RD 514.

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

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

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

#### COUPE(S) DE PRINCIPES

référence :

**A ou B**

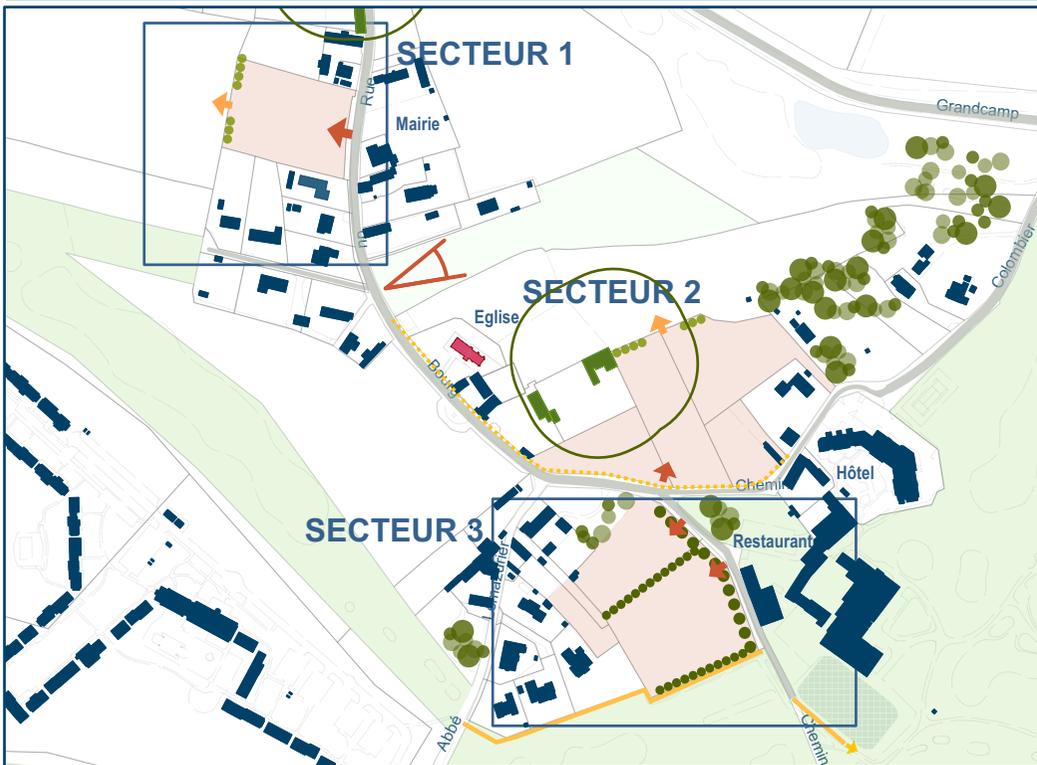
lisières

**E F**

voies principales

**H**

route départementale



# PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN

## OAP 02

### SECTEUR 1 : Mairie d'Huppain

Superficie : 0,4 ha aménageable

Modalités d'aménagement :  
> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logements : PHASE 1

#### DESERTE

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

#### CADRE DE VIE

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

DENSITÉ  
MINIMALE  
BRUTE

15

logements par hectare

### SECTEUR 2 : Église d'Huppain

Superficie : 1,2 ha aménageable.

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

Phasage de la production de logements : PHASE 2

#### DESERTE

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

#### CADRE DE VIE

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

### SECTEUR 3 : Golf d'Huppain

Superficie : 1 ha aménageable.

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

Phasage de la production de logements : PHASE 2

#### DESERTE

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

#### INSERTION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

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

COUPE(S) DE  
PRINCIPE  
référence :

A ou B

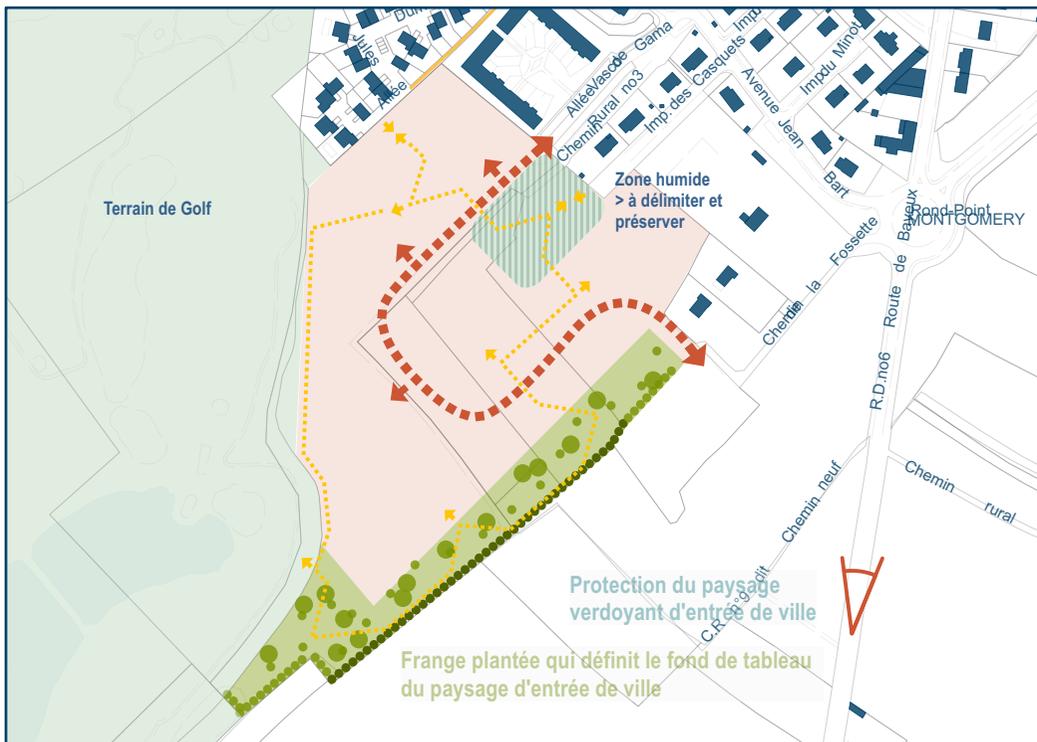
lisières

E F

voies principales

G

voies existantes



# PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN

## Les lisières du golf

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

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

### Superficie :

> 6,7 ha aménageables pour environ 5 ha constructibles

### Modalités d'aménagement :

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

### Phasage de la production de logements : PHASE 1

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

### DESSERTE

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

### INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

## OAP 03

DENSITÉ  
MINIMALE  
BRUTE

15

logements par hectare

COUPE(S) DE  
PRINCIPE

référence :

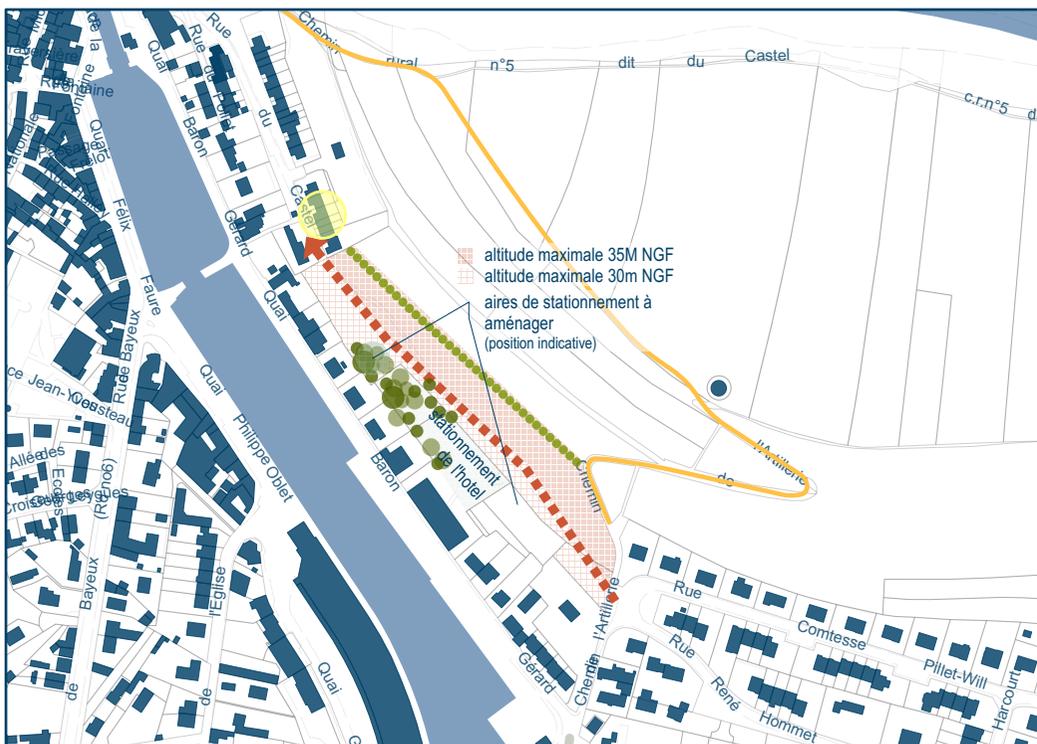
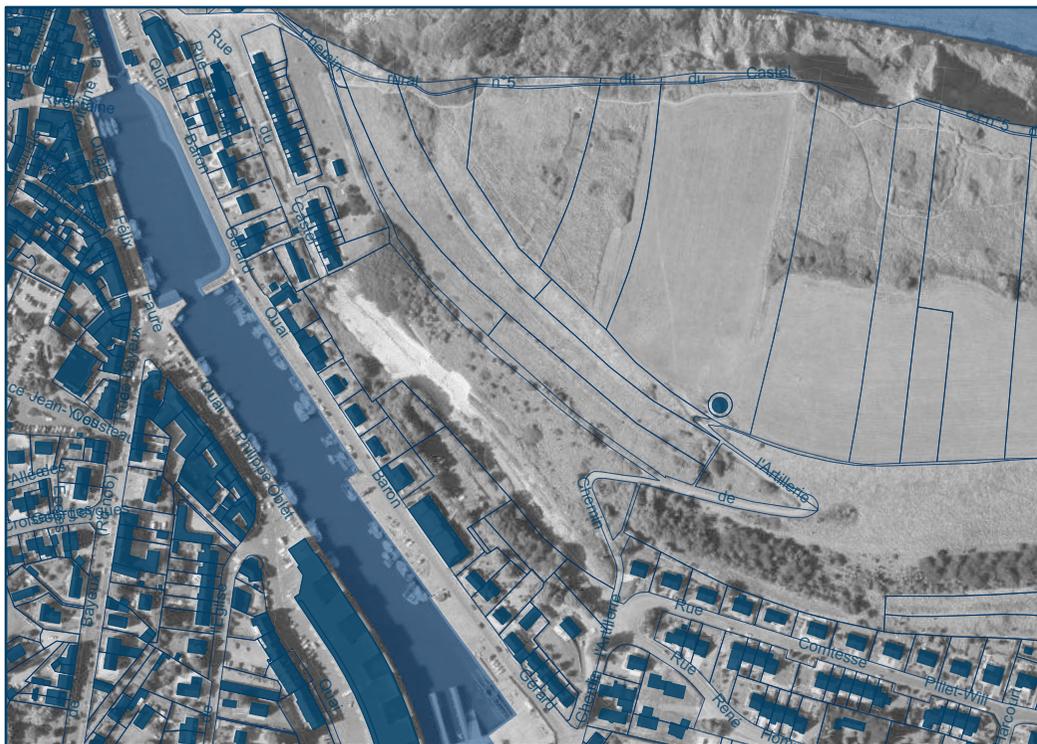
C D

lisières voies principales

E F

voies  
secondaires  
et tertiaires





# PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN

## Le coteau est

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

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

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie :** 1,2 ha aménageable

**Modalités d'aménagement :**  
> Aménagement d'ensemble

**Phasage de la production de logement :** PHASE 1

### DESSERTE

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

### CADRE DE VIE

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

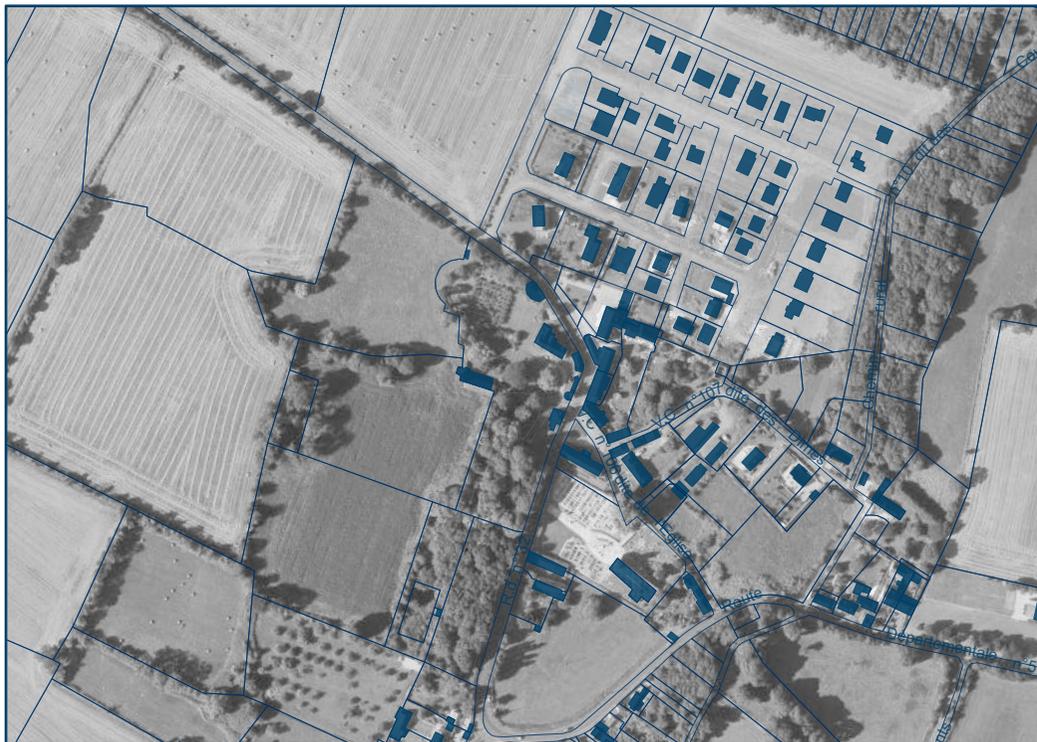
### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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

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

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





# COMMES

## Parc du manoir

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie :** 2,1 ha aménageables.

**Modalités d'aménagement :**

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

**Phasage de la production de logements : PHASE 1**

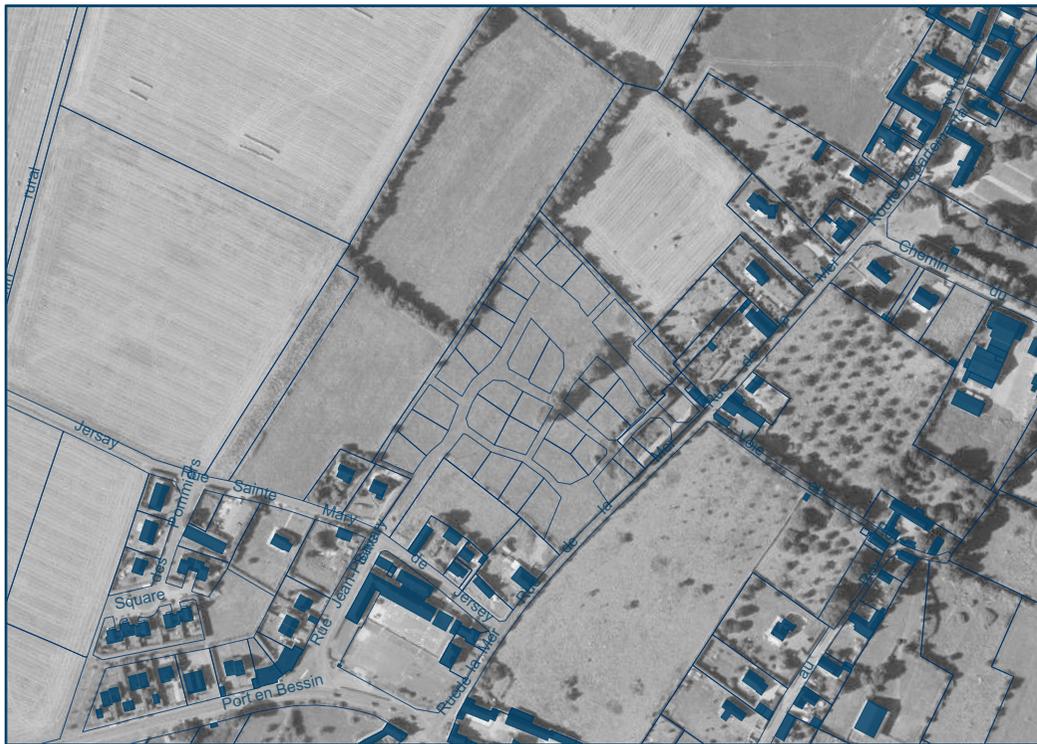
> sur 2 ans minimum en compatibilité avec un rythme annuel moyen de 12 logements

**DESSERTE**

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

**INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT**

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



# LONGUES-SUR-MER

## Extension du bourg

Longues-sur-mer est une commune littorale réputée pour la présence d'un des vestiges les plus visités du Mur de l'Atlantique : les Batteries de Longues. Comme sur les communes voisines, le village est à l'écart du littoral de falaises. Traversé par la route qui longe la côte, il bénéficie de nombreux équipements pour la population, entre Arromanches et Port-en-Bessin-Huppain : ils sont implantés en son centre (école, mairie, commerces de proximité, ...)

Son urbanisation s'est déployée le long des routes historiques, en une juxtaposition de pavillons implantés entre les constructions anciennes, souvent de caractère.

Vu son rôle dans l'armature urbaine au nord de Bayeux, il est retenu son confortement. L'organisation de l'urbanisation à venir privilégiera en conséquence une urbanisation "en épaisseur" respectueuse des attraits paysagers et patrimoniaux du village.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 2,7 ha aménageables

### Modalités d'aménagement :

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

### Phasage de la production de logements : PHASE 1

> sur 3 ans minimum en compatibilité avec un rythme annuel moyen de 12 logements

### DESSERTE

- Les réseaux sont accessibles depuis la rue de la mer ;
- Le secteur sera desservi par une rue principale nord-sud, aménagée dans la continuité de la rue Jean-Pierre Savary, jusqu'à la lisière nord où sera réservé, un espace collectif, pour prolonger les voies et réseaux si besoin ;
- Un réseau de rues secondaires permettra l'ouverture du quartier sur la rue de la mer et à l'ouest vers l'espace agricole ;
- Le quartier sera maillé par un réseau de chemins.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Des dispositions particulières seront prises pour assurer l'insertion paysagère des constructions à venir, afin qu'elles ne viennent pas en rupture des caractéristiques du paysage actuel, et qu'elles respectent la gamme colorée dominante des façades et toitures ;
- Le maillage bocager sera préservé et conforté. Vu la présence d'un vaste espace de labours, il sera réalisé par l'aménageur, en lisière ouest du site une lisière "épaisse" (plantations + chemin) ;
- Le long de la rue de la mer, le mur en pierre sera restauré et conservé. Vu l'étroitesse de la rue, il sera doublé côté quartier, d'un chemin pour les piétons et les cyclistes et d'une plantation de grands arbres d'alignement. Cet aménagement justifiera son ouverture à minima au nord et au sud.



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



# MANVIEUX

## La Magnanerie

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

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

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

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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

### Modalités d'aménagement :

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

### Phasage de la production de logements : PHASE 2

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

### DESSERTE

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

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

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

- > au nord, une nouvelle rue sera créée entre la rue principale et la section ouest du chemin des jardins (en préservant le chemin rural à l'est) ;
- > au sud, la desserte de la parcelle intégrera la création d'une rue qui pourra être prolongée au sud-ouest, à terme.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

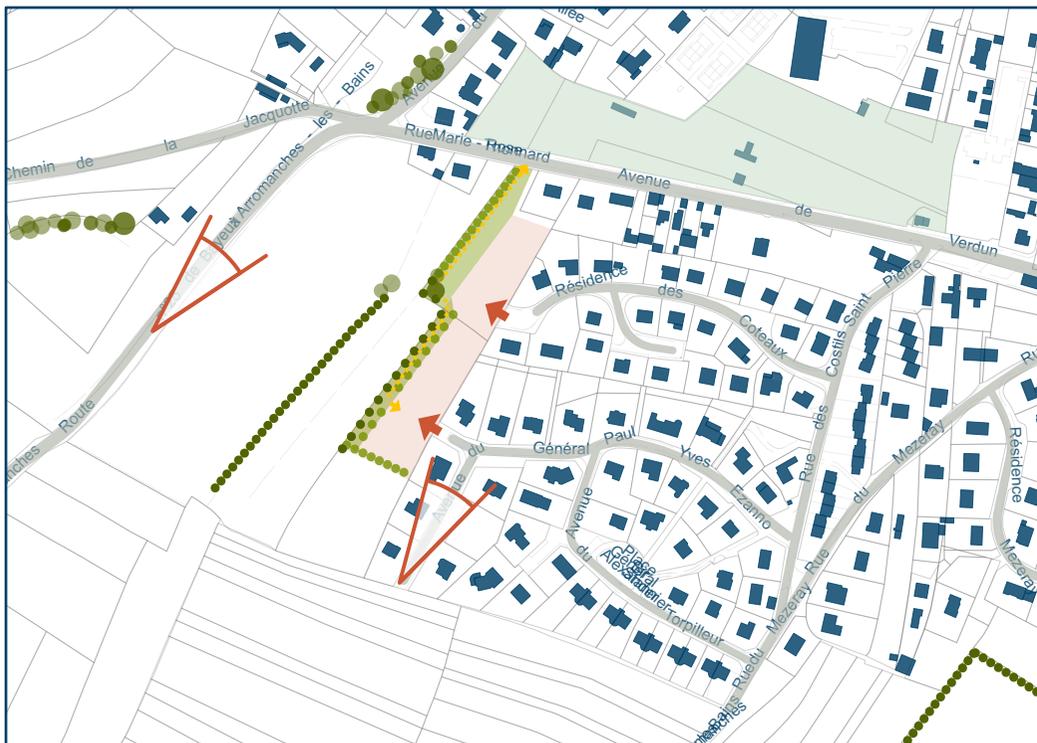
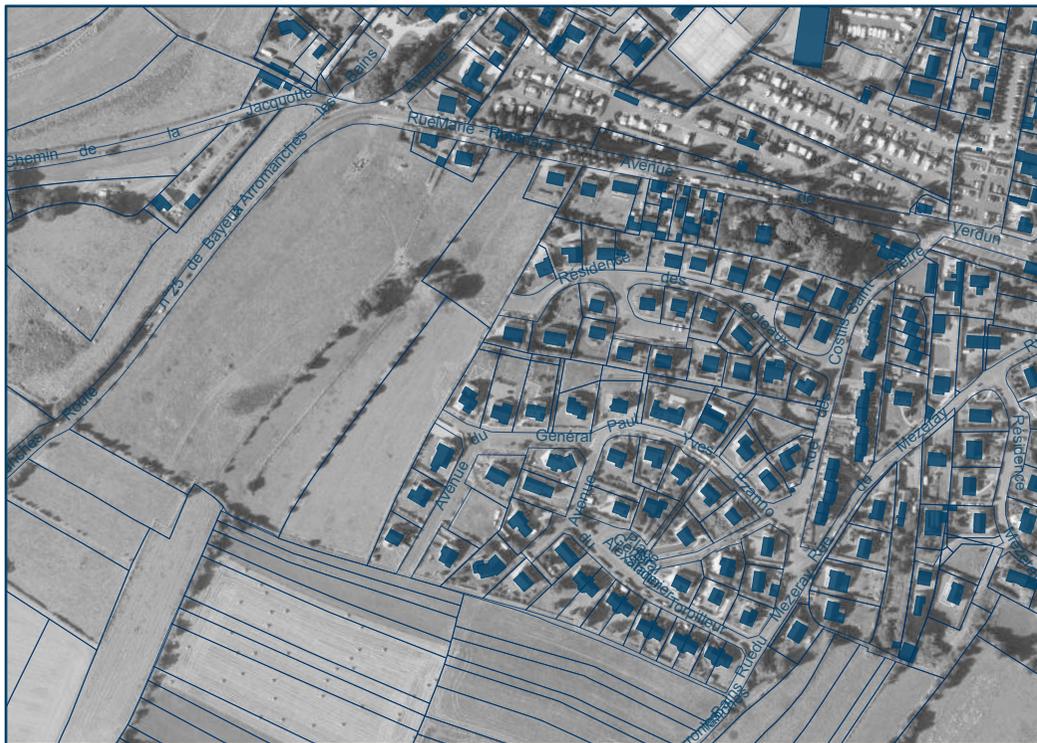
Une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère des constructions à venir, afin qu'elles ne viennent pas en rupture des caractéristiques du paysage actuel, en respectant la gamme colorée dominante des façades et toitures ;

Le maillage bocager sera préservé et conforté.

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



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



# ARROMANCHES-LES-BAINS

## Franges ouest des quartiers du coteau

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

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

## OAP 08

**DENSITÉ MINIMALE BRUTE**

**12**

logements par hectare

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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

**Modalités d'aménagement** :  
> Aménagement d'ensemble

**Phasage de la production de logement** : **PHASE 2**

### DESERTE

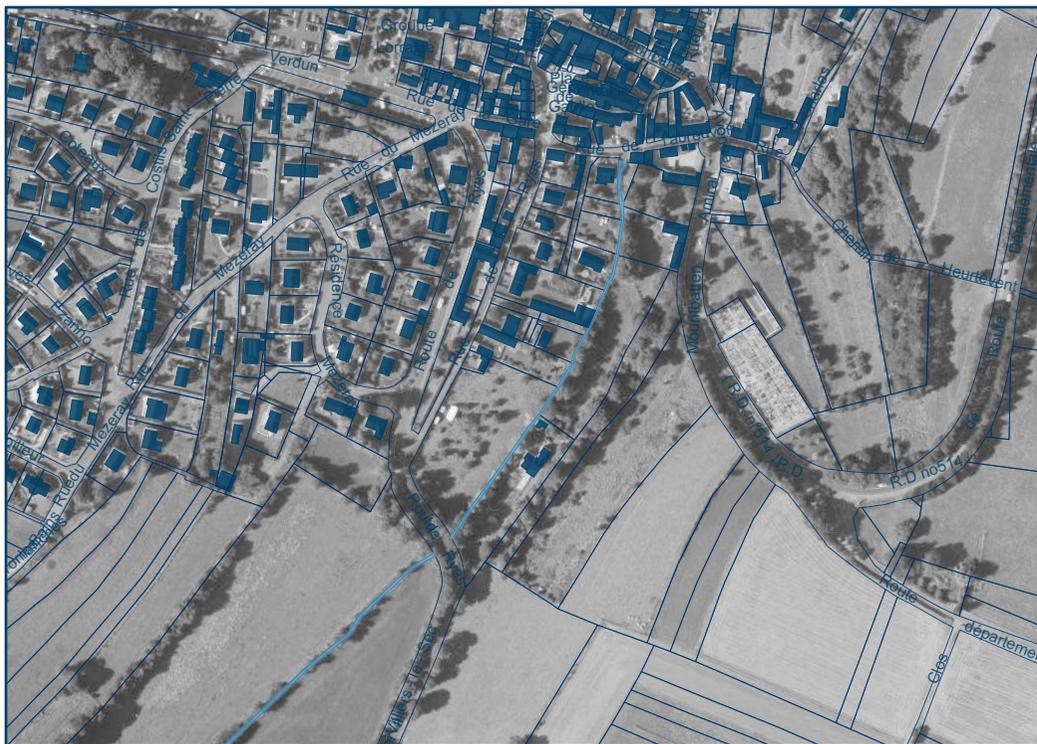
- Le secteur sera desservi à partir de chacune des deux rues qui longent le coteau.

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

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

**COUPE(S) DE PRINCIPE**  
référence :

**F**



# ARROMANCHES-LES-BAINS

## Entrée de ville sud-est

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

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

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

OAP 09

DENSITÉ  
MINIMALE  
BRUTE

15

logements par hectare

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 0,5 ha

Modalités d'aménagement :  
>Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement : **PHASE 2**

COUPE(S) DE  
PRINCIPE  
référence :

E

### DESSERTE

Il sera desservi par la rue de Ryes ;

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

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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

Ainsi :

- > Une bande d'au moins 10 m de largeur sera préservée en espace naturel non imperméabilisé en bordure du ruisseau ;
- > Pour la qualité du cadre de vie, les logements en lisière avec la frange paysagère en bordure du ruisseau, pourront disposer d'un accès pédestre le long de celui-ci ;
- > La haie qui forme la lisière sud et referme la maille bocagère sera préservée et confortée. Elle pourra être taillée.



# SAINT-CÔME-DE-FRESNÉ

## Extension du village

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

**OAP 10**

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 0,75 ha

Modalités d'aménagement :  
> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement : **PHASE 1**

DENSITÉ  
MINIMALE  
BRUTE

**12**

logements par hectare

### DESSERTE

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

COUPE(S) DE  
PRINCIPE

référence :

**A ou B**

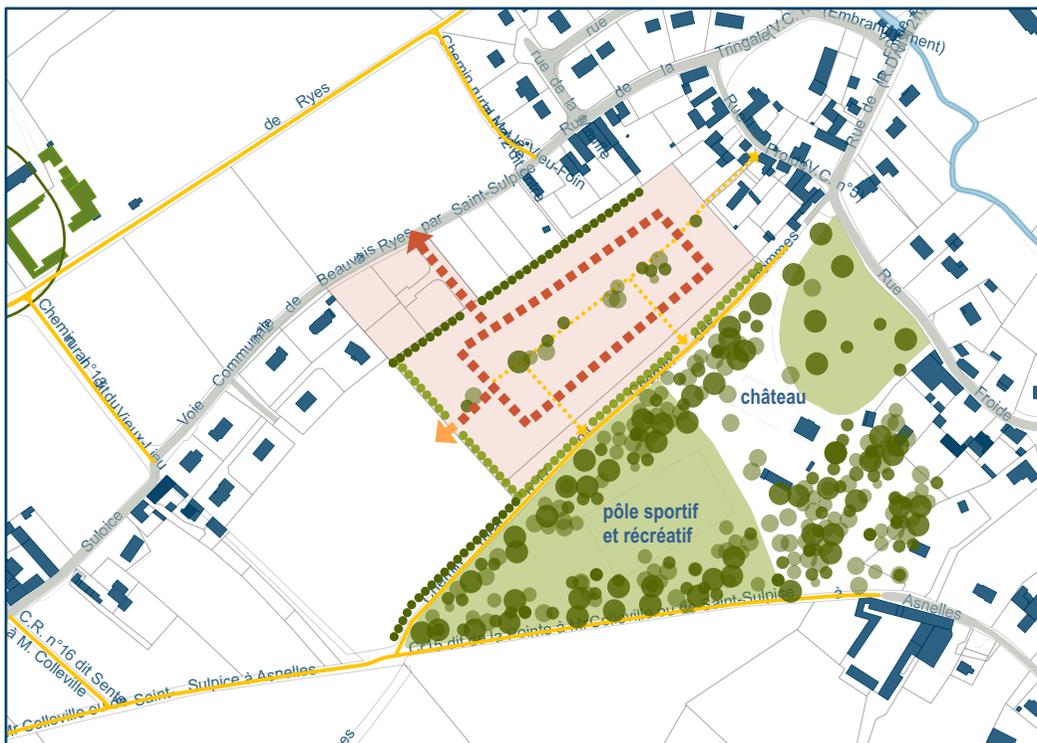
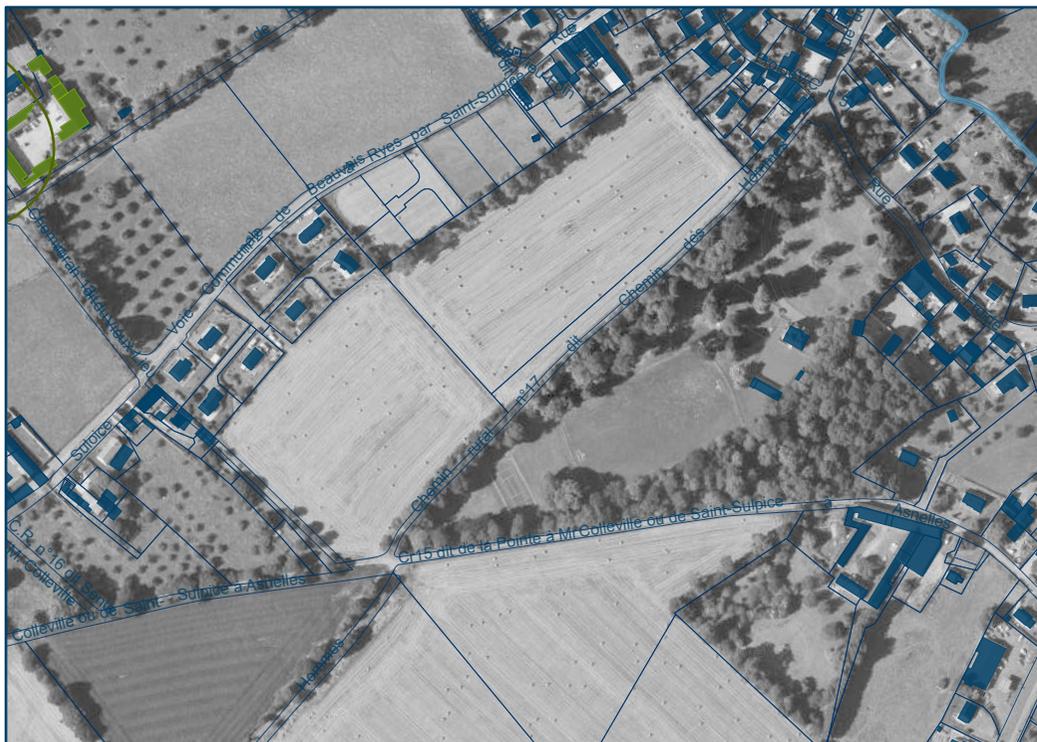
lisières

**E**

voie principale

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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



# RYES

## Lisière du parc du château (bourg)

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

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie :** 2,9 ha aménageable

**Modalités d'aménagement :** Aménagement d'ensemble.

**Phasage de la production de logement :** PHASE 1

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

### DESSERTE

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

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

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

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

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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

DENSITÉ  
MINIMALE  
BRUTE

**10**

logements par hectare

COUPE(S) DE  
PRINCIPE  
référence :

**E F**

voies principales

**G**

voie existante





# MAGNY-EN-BESSIN

## Extension du village

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

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

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



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie** : 1,5 ha aménageables

**Modalités d'aménagement** :  
> Aménagement d'ensemble

**Phasage de la production de logement** : **PHASE 1**

### DESSERTE

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

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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



# SOMMERVIEU

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

## Les Murlus

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

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie: 1 ha aménageable

Modalités d'aménagement :  
> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement : **PHASE 1**

### DESSERTE

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

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

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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



# SOMMERVIEU

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

## Les Pérelles

Ce secteur se compose de parcelles en coeur d'îlot, dont on souhaite organiser l'urbanisation, en cohérence avec la politique de maîtrise de la consommation de l'espace du PLUi, et la capacité des voies et réseaux. Rappel : si le secteur est urbanisé par plusieurs opérations d'aménagement, chacune devra respecter les orientations ci-dessous et le schéma de desserte.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie :** 2 ha aménageables par densification

**Modalités d'aménagement :**

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

**Phasage de la production de logement :** PHASE 1

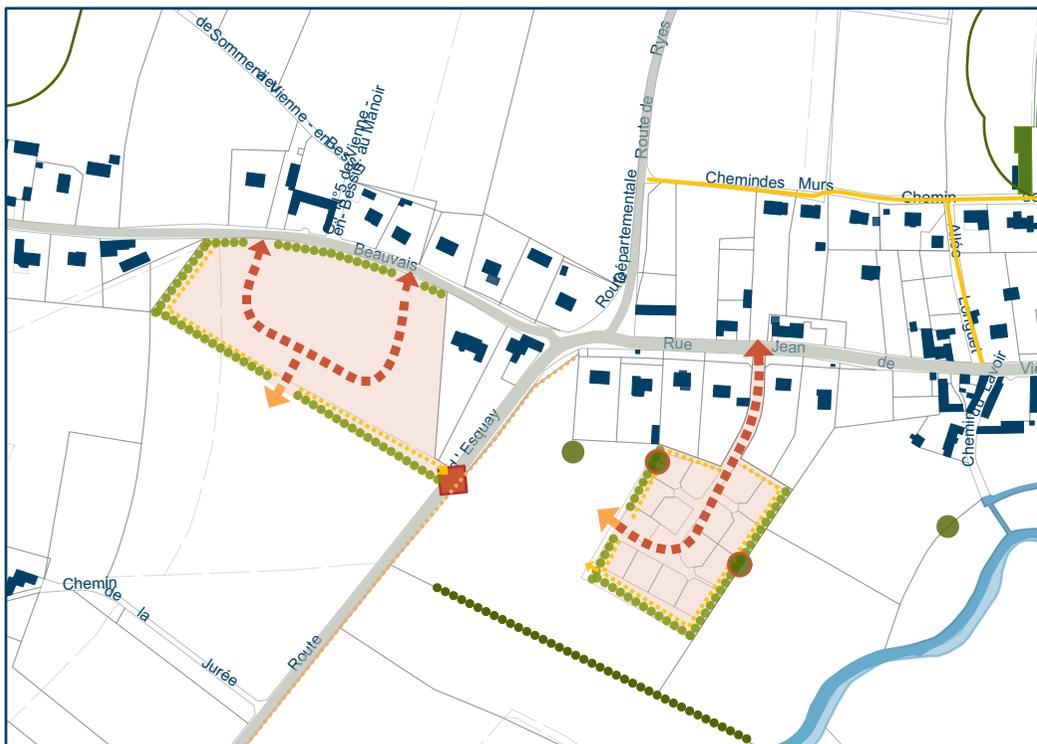
### DESSERTE

- Le secteur sera desservi par extensions progressives des réseaux et de la voirie à partir de ceux qui existent impasse des Bouleaux et impasse des Peupliers ;
- Une rue traversante sera aménagée de l'impasse des Peupliers à la rue des Pérelles ; Si la partie nord du site est aménagée indépendamment de la partie sud, alors elle sera desservie par la rue des Bouleaux et/ou par la rue créée lors de l'aménagement de la partie sud.
- A l'ouest, toute nouvelle sortie de véhicules rue des Pérelles nécessitera la mise en commun dans une seule rue des deux accès privatifs actuels.
- A l'est, un chemin reliera l'impasse des Bouleaux et l'impasse des Peupliers, afin de rendre l'îlot traversant pour les piétons et les cyclistes.

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

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Les constructions et aménagements s'inséreront dans le paysage largement planté du coeur d'îlot, en préservant un maximum d'arbres et de haies.
- Si plusieurs opérations d'aménagement devaient être réalisées alors elles devront présenter les mêmes typologies d'aménagements (clôtures, profil de voies, ...).



# VIENNE-EN-BESSIN

## Extensions des quartiers pavillonnaires

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

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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

**Modalités d'aménagement** :

> Aménagement d'ensemble pour chaque entité

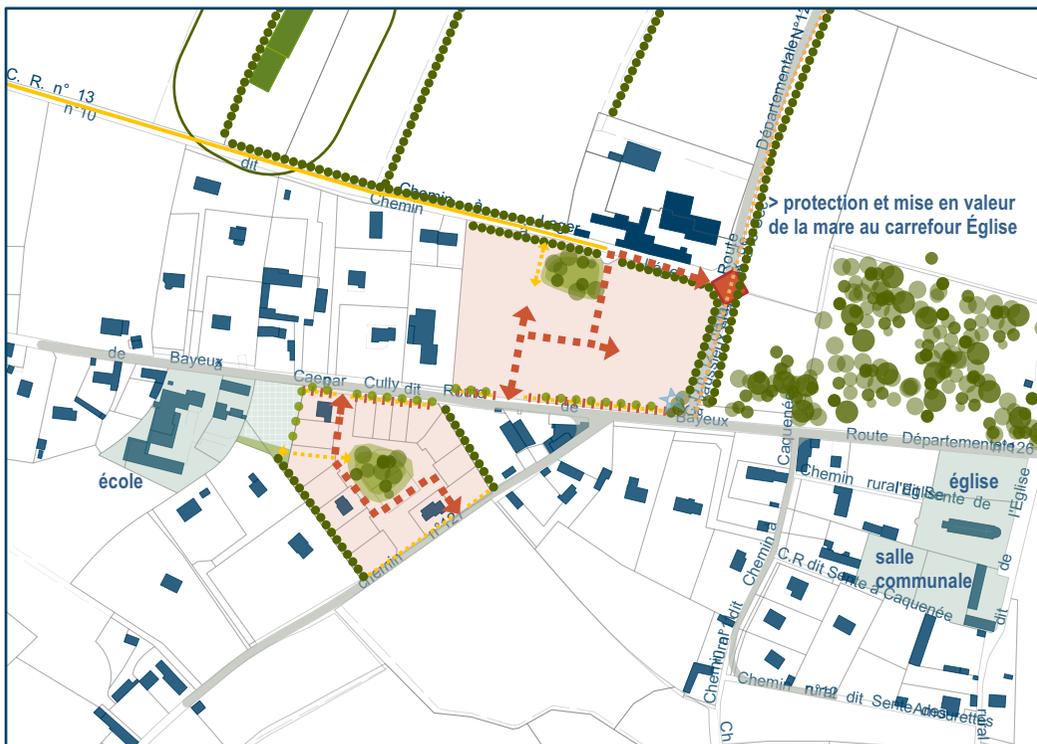
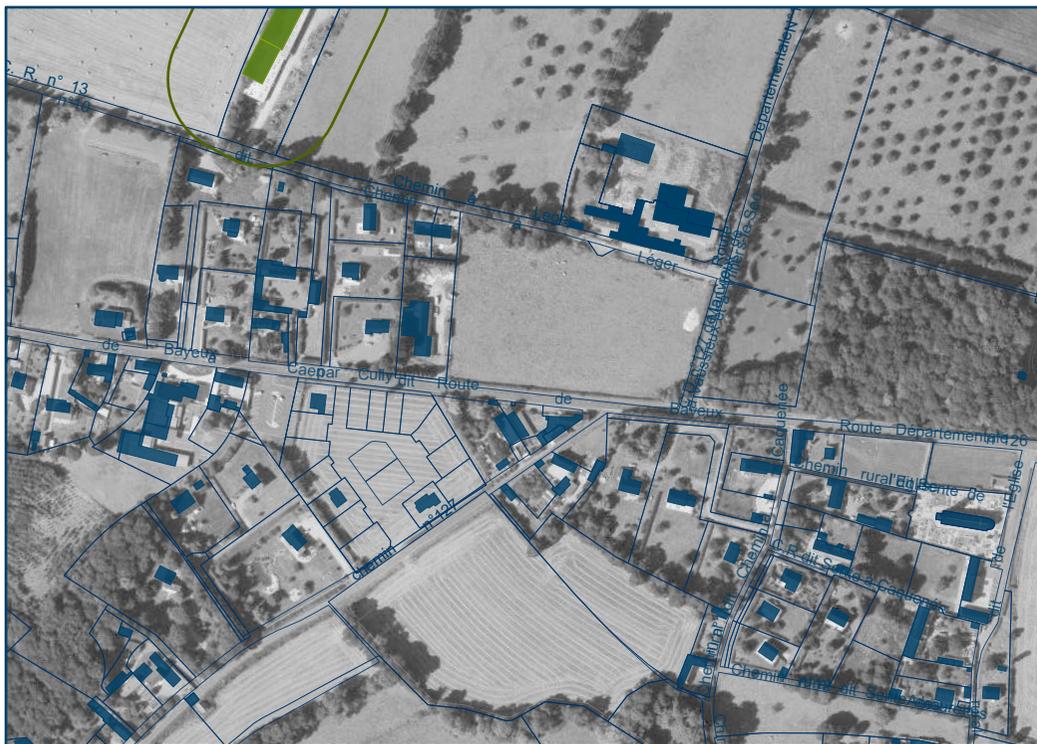
**Phasage de la production de logement** : PHASE 1

### DESSERTE

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

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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



# ESQUAY-SUR-SEULLES

## Extension du bourg

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

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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

**Modalités d'aménagement :**  
 > Aménagement d'ensemble pour chaque secteur

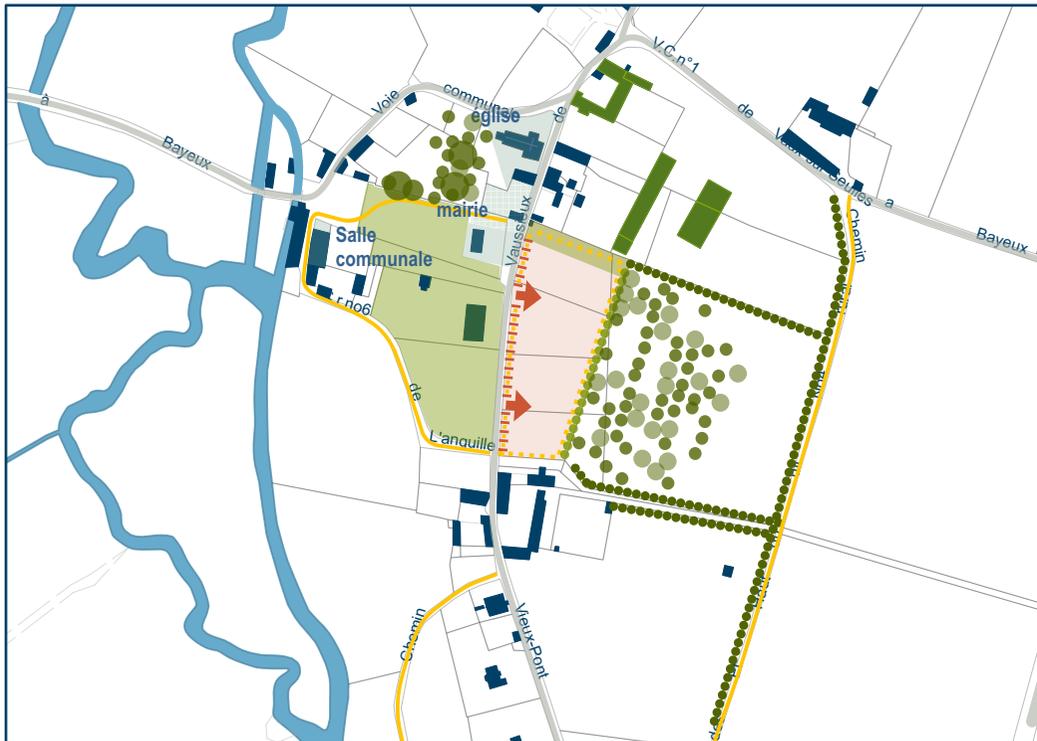
**Phasage de la production de logement :** PHASE 1

### DESSERTE

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

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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



# VAUX-SUR-SEULLES

## Extension du bourg

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

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie :** 0,9 ha aménageables

**Modalités d'aménagement :**  
> Aménagement d'ensemble

**Phasage de la production de logement :** PHASE 2

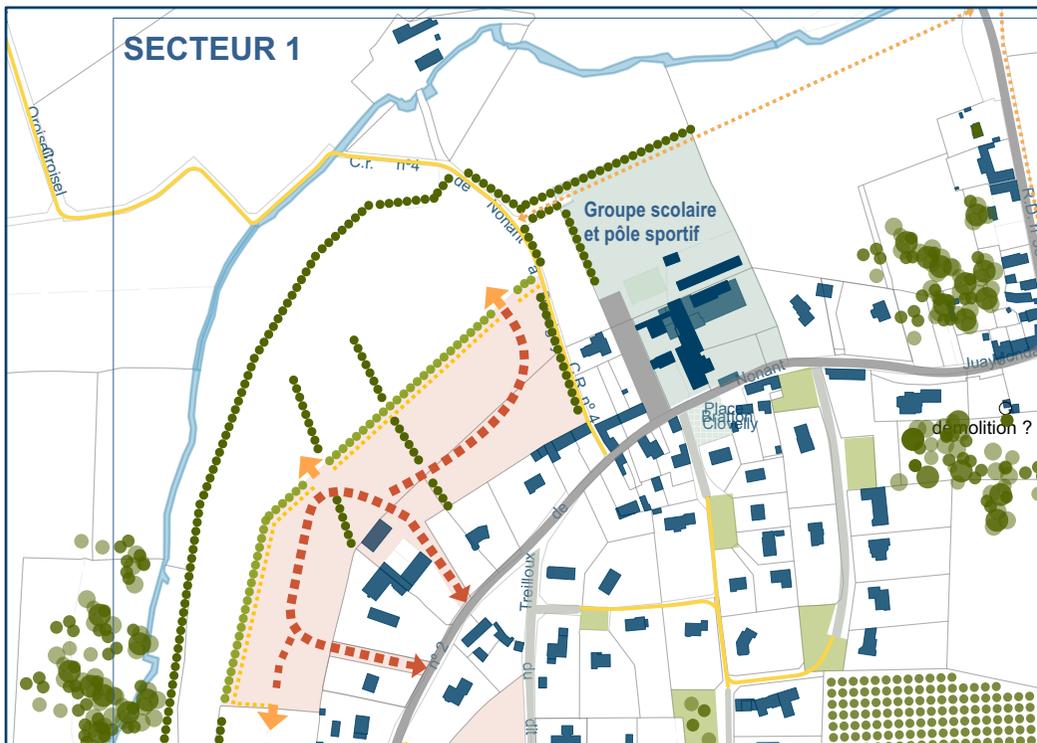
### DESSERTE

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

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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





# NONANT

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

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

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

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

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

## SECTEUR 1 - Le Londain

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

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie** : 2,5 ha aménageable

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

**Phasage de la production de logement** : PHASE 1

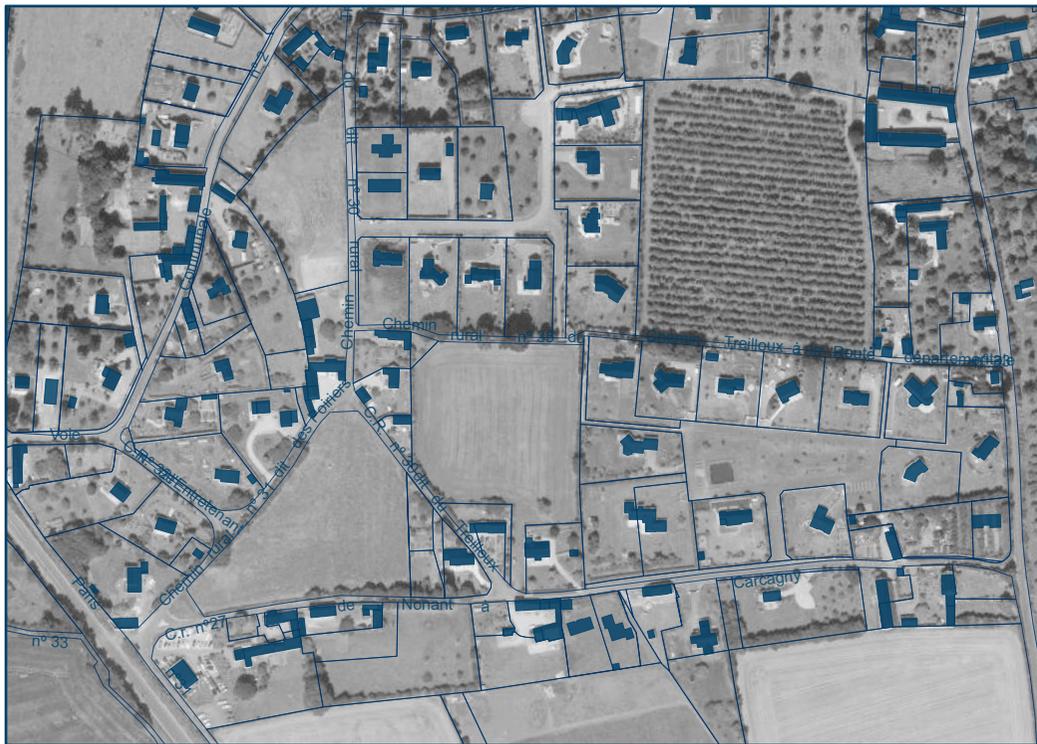
> sur 2 ans minimum en compatibilité avec un rythme annuel moyen de 15 logements

### DESSERTE

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

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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



# NONANT

## SECTEUR 2 - Les Ruisseaux / Les Treilloux

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

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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

**Modalités d'aménagement** :

> Aménagement d'ensemble de chacune des parcelles

**Phasage de la production de logement** : PHASE 2

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

#### DESSERTE

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

#### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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

## SECTEUR 3 - Densification en bordure du CR30

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

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie** : 0,6 ha aménageable

**Modalités d'aménagement** : Aménagement d'ensemble

**Phasage de la production de logement** : PHASE 2

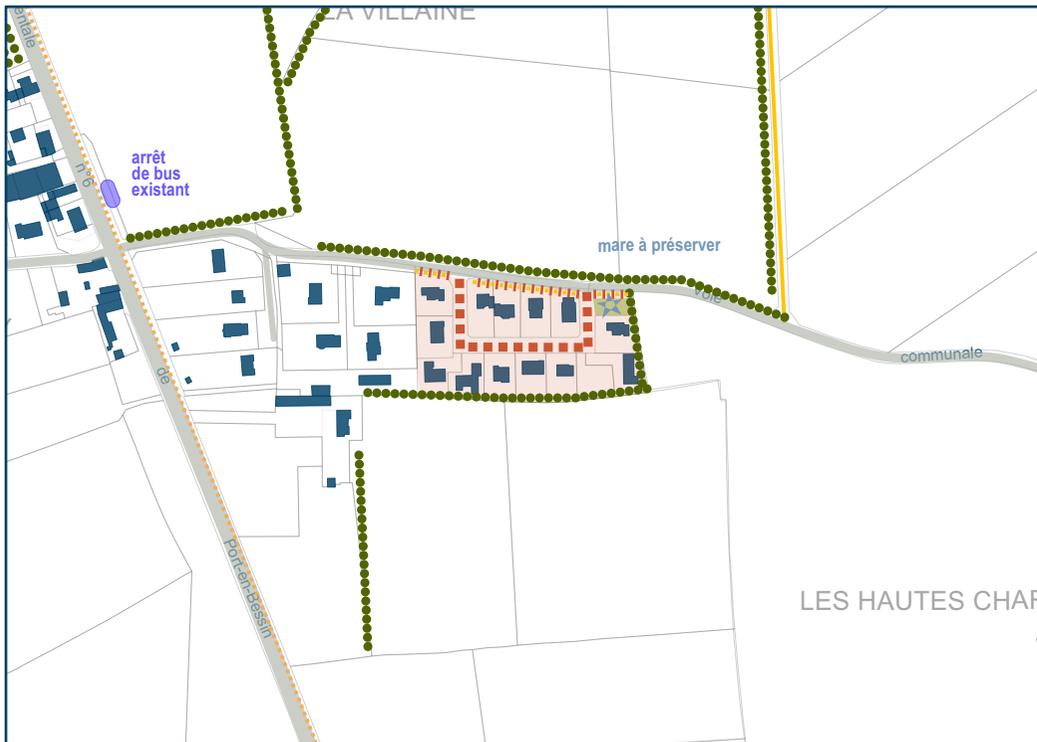
#### DESSERTE

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

#### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Maintien de la haie en lisière sud-ouest.





# ELLON

## Hameau de Cachy

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

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

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

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie :** 1 ha aménageable

**Modalités d'aménagement :** Aménagement d'ensemble

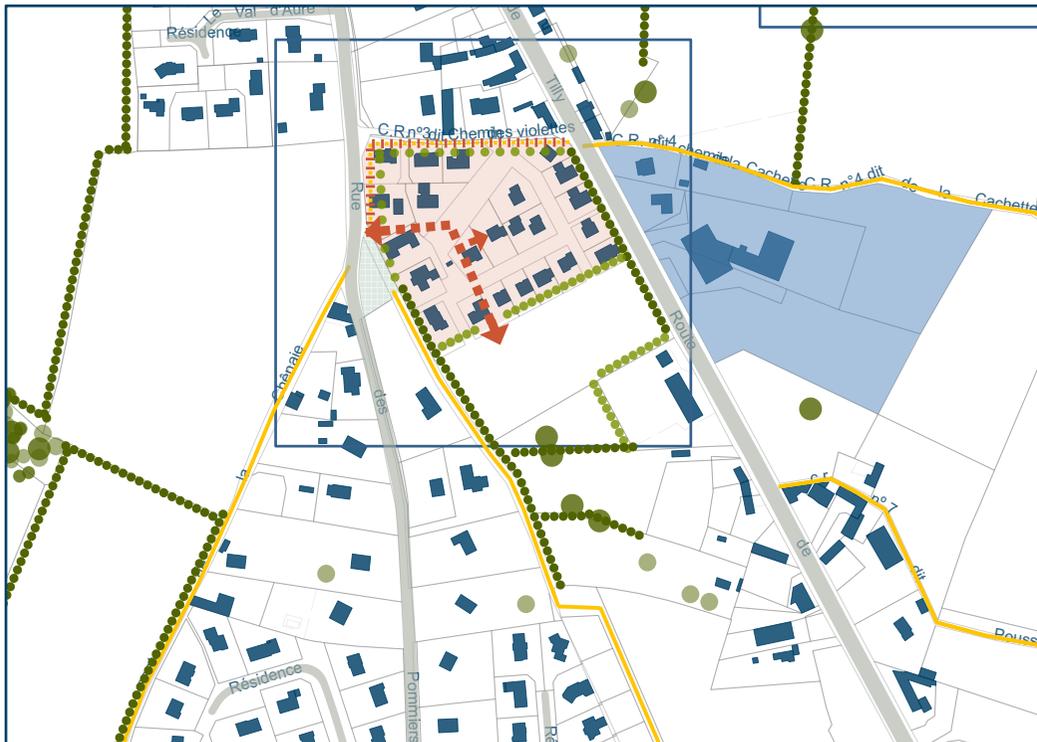
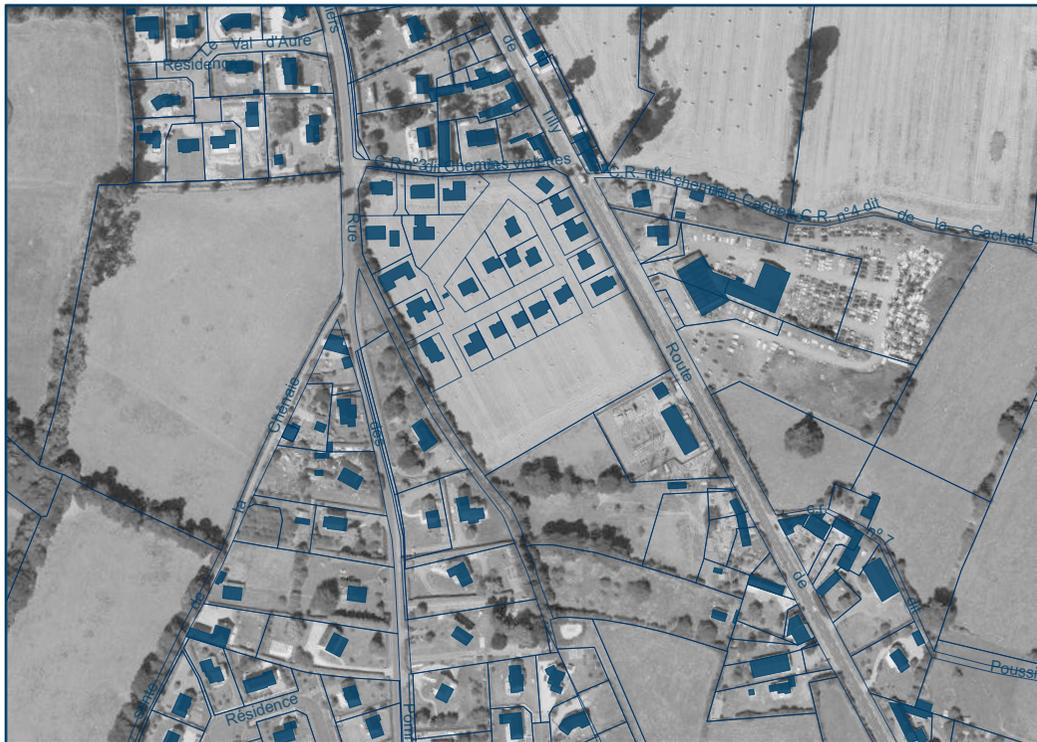
**Phasage de la production de logement :** PHASE 1

### DESSERTE

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

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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



# MONCEAUX-EN-BESSIN

## Au Sud de Cremel

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

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie** : 1,7 ha aménageable

**Modalités d'aménagement** :  
> Aménagement d'ensemble

**Phasage de la production de logement** : PHASE 1

### DESSERTE

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

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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





# ARGANCHY

## Hameau la Mauvielle

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

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,1 ha aménageable

Modalités d'aménagement :  
> Aménagement d'ensemble.

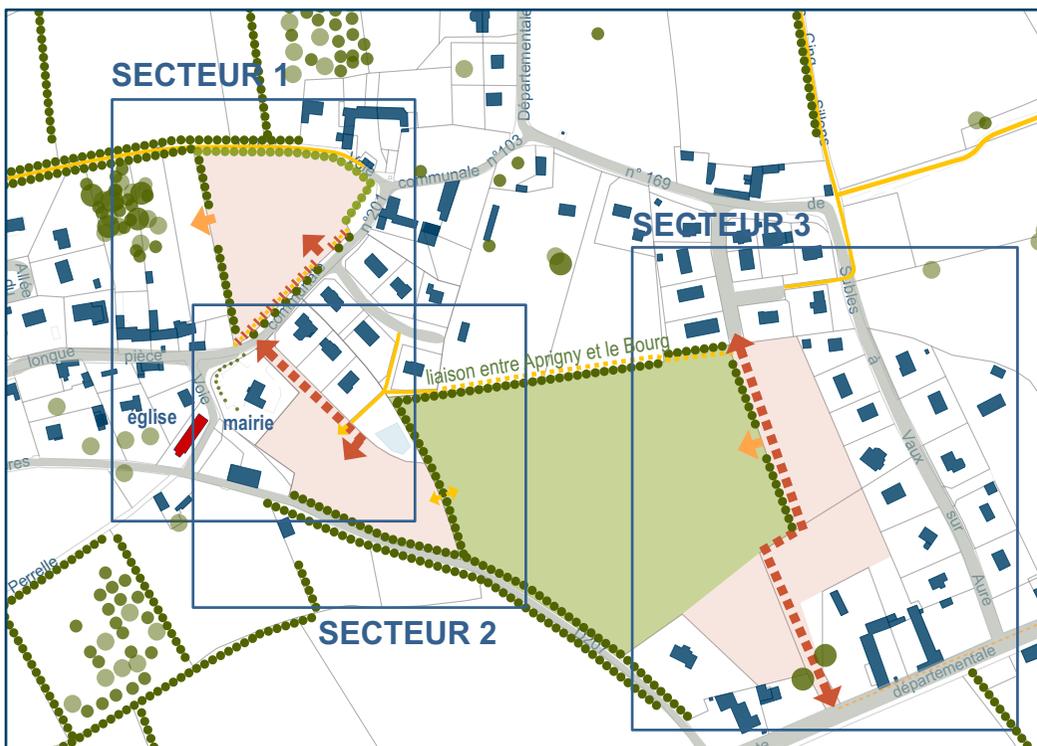
Phasage de la production de logement : **PHASE 1**

### DESSERTE

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

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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



# AGY

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

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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

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

### Phasage de la production de logement :

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

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Le maillage bocager sera préservé et conforté.

## SECTEUR 1 - nord du bourg PHASE 1

### DESERTE

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

## SECTEUR 2 - derrière la mairie PHASE 2

### DESERTE

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

## SECTEUR 3 - Aprigny PHASE 1

### DESERTE

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

## OAP 25

DENSITÉ  
MINIMALE  
BRUTE

**10**

logements par hectare

COUPE(S) DE  
PRINCIPE

référence :

**A ou B**  
lisière SECTEUR 1

**E ou F**  
voies principales

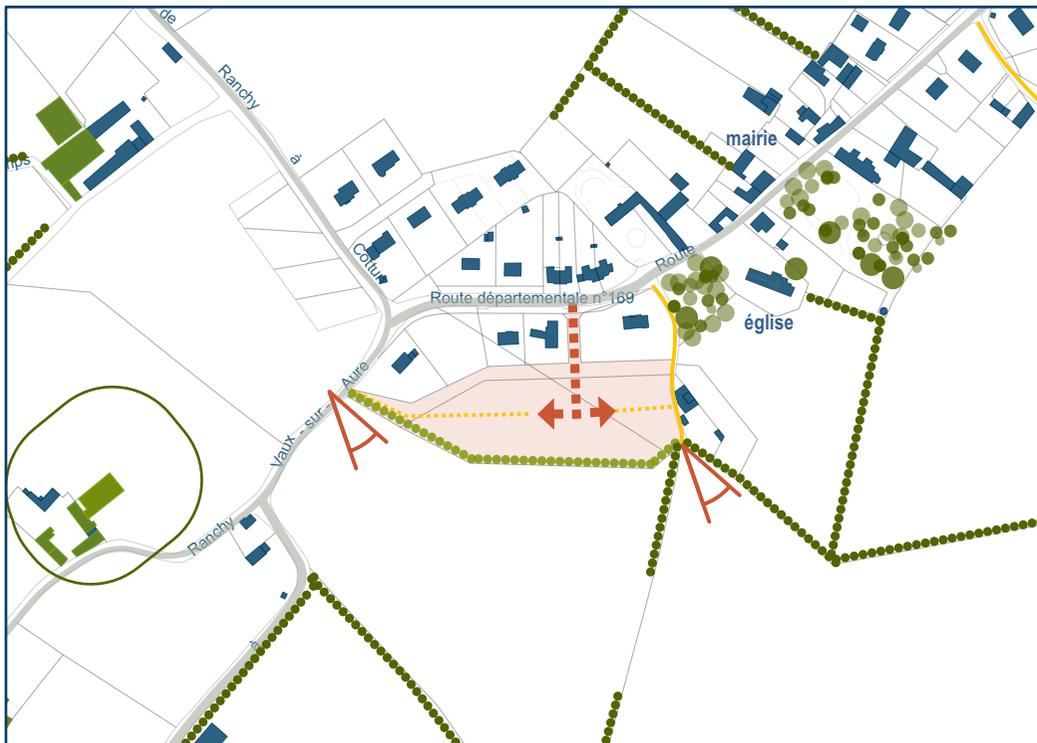
**G**  
voie existante

vues depuis la D207  
vers Subles...



...vers la mairie





# RANCHY

## Extension du village

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

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie :** 1,1 ha aménageable

**Modalités d'aménagement :**  
> Aménagement d'ensemble

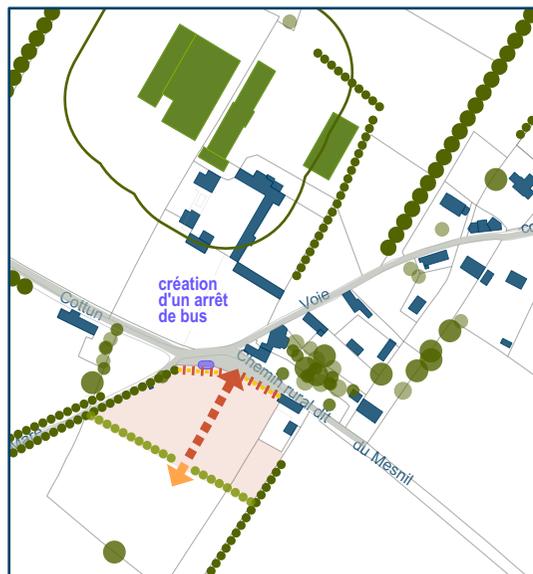
**Phase de la production de logement :** PHASE 1

### DESSERTE

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

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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



## CAMPIGNY

### SECTEUR 1 - Extension du hameau de Fontenay

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

#### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 0,6 ha aménageable

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement : PHASE 1

#### DESSERTE

Le site sera desservi par une nouvelle rue ;

Le carrefour sera sécurisé et un nouvel arrêt de bus sera aménagé.

#### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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



### SECTEUR 2 - Densification du hameau des Ormes

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

#### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,1 ha aménageable

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement : PHASE 1

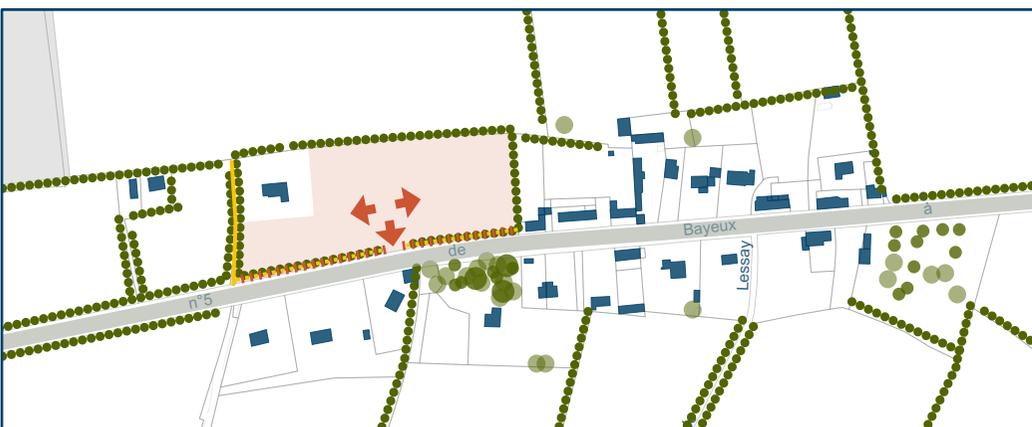
#### DESSERTE

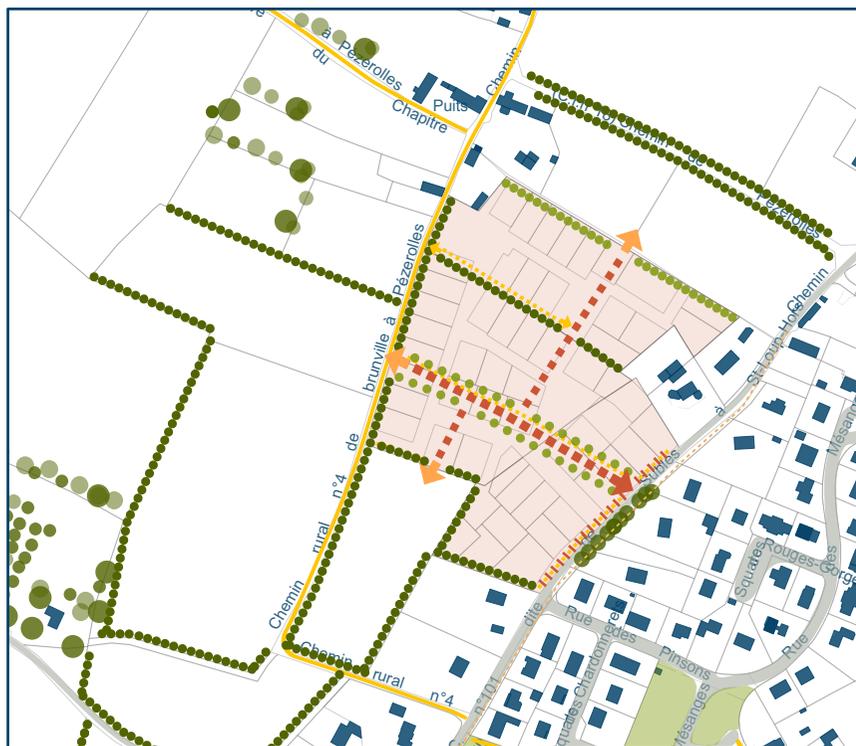
Le site sera desservi par une nouvelle rue aménagée depuis la RD5. Aucun accès privatif ne sera pris directement sur la RD5 ;

Un aménagement assurera la circulation des piétons et cyclistes au sein de l'opération, notamment pour sécuriser les déplacements vers l'arrêt de bus.

#### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Le maillage bocager sera préservé et conforté.





# SUBLES

## Brunville

Ce secteur est destiné à la création d'un nouveau quartier résidentiel sur le village de Subles. Il amorce le renforcement de l'urbanisation au nord-ouest.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie :** 3,7 ha aménageable

**Modalités d'aménagement :** Aménagement au fur et à mesure de la desserte par les réseaux. Il s'amorcera en bordure du chemin de Brunville (route de Saint-Loup).

**Phasage de la production de logements :** **PHASE 1**

> sur 3 ans minimum en compatibilité avec un rythme annuel moyen de 15 logements

### DESSERTE

- Le site sera desservi par la voie communale dite "chemin de Brunville", à partir de laquelle s'organisera la mise en place de nouvelles rues qui se prolongeront au sud et à l'ouest, jusqu'au CR4 et au nord jusqu'à la lisière du site ;
- Le réseau viaire sera organisé à partir d'une voie principale est/ouest, au gabarit adapté à cette fonction (plantations d'un alignement d'arbres de chaque côté, doublement par une voie cyclo-pédestre, ...) > voir profil D ;
- Le quartier sera traversé d'est en ouest par un chemin cyclo-pédestre qui reliera le chemin rural préservé en lisière nord-ouest et la rue du bourg qui recevra la voie cyclable ;
- La frange est du site recevra l'élargissement de la voie communale (> voir profil G). Elle intégrera le passage des piétons.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Le maillage bocager sera préservé et conforté ;
- Il sera complété en lisière nord par la plantation d'une haie par l'aménageur ;
- Pour la qualité du cadre de vie, les lots en lisière avec le chemin rural N°4 pourront disposer d'un accès pédestre sur celui-ci.



# SUBLES

## Haut de Subles

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

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,2 ha aménageable

Modalités d'aménagement :  
> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logements : **PHASE 1**

### DESSERTE

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

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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

vue depuis la RD572, à la sortie du bourg



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





# BAYEUX / VAUCELLES

## Lisières nord-ouest de l'agglomération de Bayeux

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

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,6 + 1,8 ha aménageable

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble de chaque secteur

Phasage de la production de logement : **PHASE 1**

### SECTEUR 1 : LISIÈRE NORD (BAYEUX)

#### DESSERTE

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

#### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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

### LISIÈRE NORD-OUEST (VAUCELLES)

#### DESSERTE

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

#### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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

**DENSITÉ MINIMALE BRUTE**

**20**

logements par hectare

**COUPE(S) DE PRINCIPE**

référence :

**A ou B**

lisières

**D**

voies principales

**E**

voies secondaires

**F**

voies tertiaires



# SAINT-MARTIN-DES-ENTRÉES

## Rue Honoré de Balzac

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

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

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie :** 2,3 ha aménageable

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

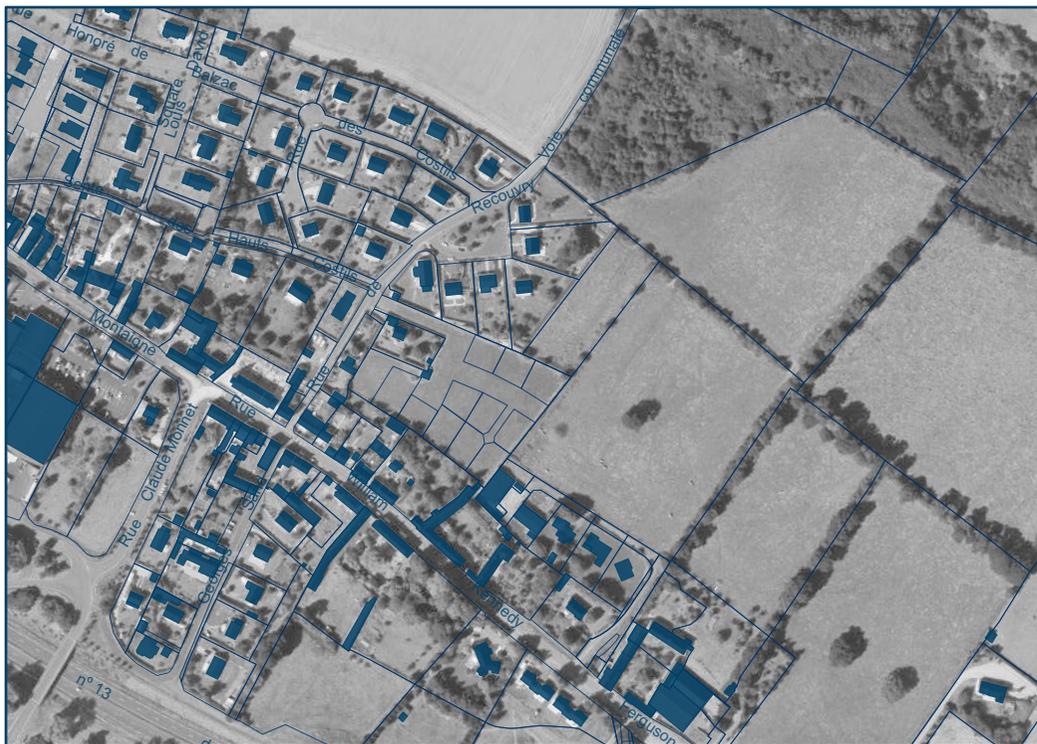
**Phasage de la production de logements :** PHASE 1

### DESSERTE

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

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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



# SAINT-MARTIN-DES-ENTRÉES

## Rue de Recouvry

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

L'organisation de l'urbanisation à venir privilégie la structuration du réseau viaire, dont celui pour les piétons et les cyclistes.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie** : 0,8 ha aménageable

**Modalités d'aménagement** :  
> Aménagement d'ensemble

**Phasage de la production de logements** : **PHASE 1**

### DESSERTE

- La desserte du secteur (voies et réseaux) sera assurée à partir de la rue de Recouvry ;
- Une nouvelle rue sera créée vers l'est, jusqu'à la limite d'emprise où sera réservé un espace collectif, pour prolonger les voies et réseaux si besoin dans une phase ultérieure d'urbanisation.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Le quartier sera bordé au nord et à l'ouest par une lisière bocagère doublée d'un chemin ; Elle pourra comprendre une noue pour la gestion des eaux pluviales.



# BAYEUX

## Secteur médiathèque

## OAP 36

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

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

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

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

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

**DENSITÉ MINIMALE BRUTE**

**25 à 20**

logements par hectare

**COUPE(S) DE PRINCIPE**

référence :

**A ou B**

lisières

**D** coupe route de LITTRY  
voies principales

**E F**

voies secondaires

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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

### Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble en deux grandes phases

### Phasage de la production de logements : PHASE 1

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

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

### FORMES URBAINES

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

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

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

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

### DESSERTE

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

Son réseau viaire sera hiérarchisé.

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

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

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

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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

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

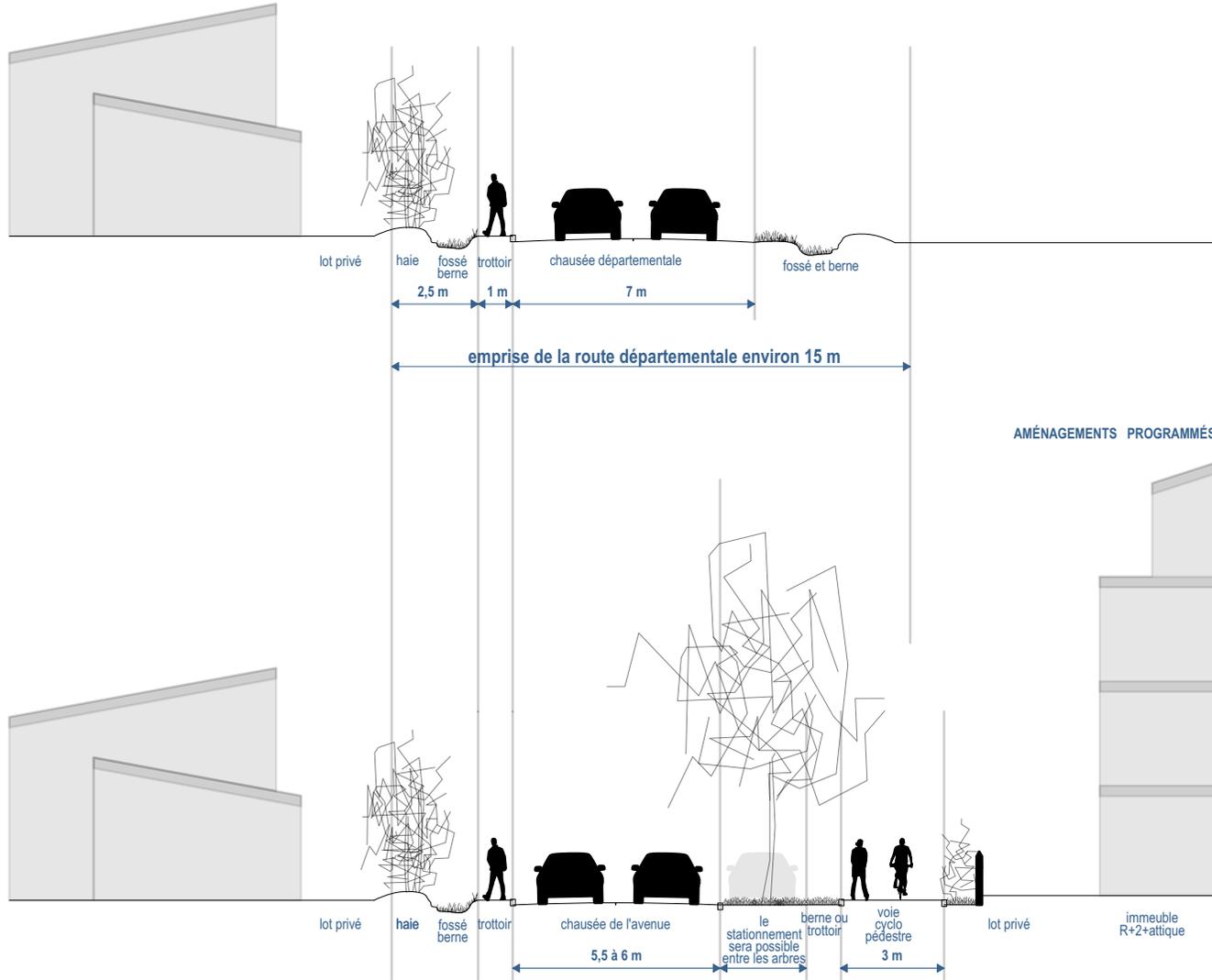
Au sud-ouest un espace vert largement planté sera aménagé en transition avec l'aire d'accueil voisine, il se poursuivra dans une lisière "épaisse" aménagée d'un chemin cyclo-pédestre. Elle assurera la continuité des espaces verts, jusqu'aux lisières du cimetière britannique.





**COUPE DE PRINCIPE POUR L'AMÉNAGEMENT DE LA ROUTE DE LITTRY**  
 > section nord

ÉTAT ACTUEL



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



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



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





# SAINT-VIGOR LE GRAND

## HABITAT - Secteur Rue de Magny

**OAP 37**

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

**DENSITÉ MINIMALE BRUTE**

**20 à 25**

logements par hectare

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

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

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

**COUPE(S) DE PRINCIPE**

référence :

**A ou B**

lisières

**coupe route de MAGNY**  
voie principale

**E ou F**

voies secondaires

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie de l'extension urbaine :** 7,4 ha

### Modalités d'aménagement :

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

### Phasage de la production de logements : PHASE 1

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

### FORMES URBAINES

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

### DESSERTE

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

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

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

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

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

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

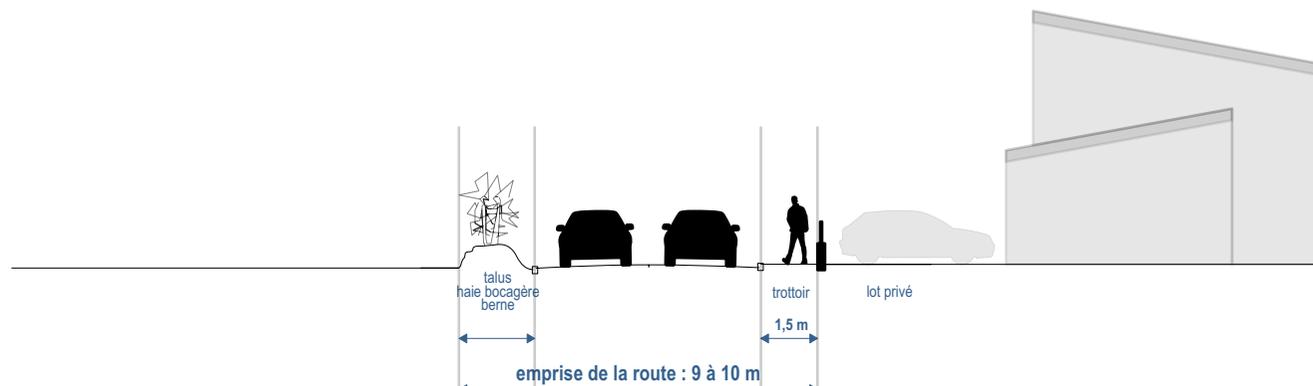
Le projet paysager intégrera la création d'une lisière "épaisse" aménagée d'un chemin cyclo-pédestre, à l'ouest mais aussi à l'est en continuité de celle dès à présent réalisée en lisière sud.



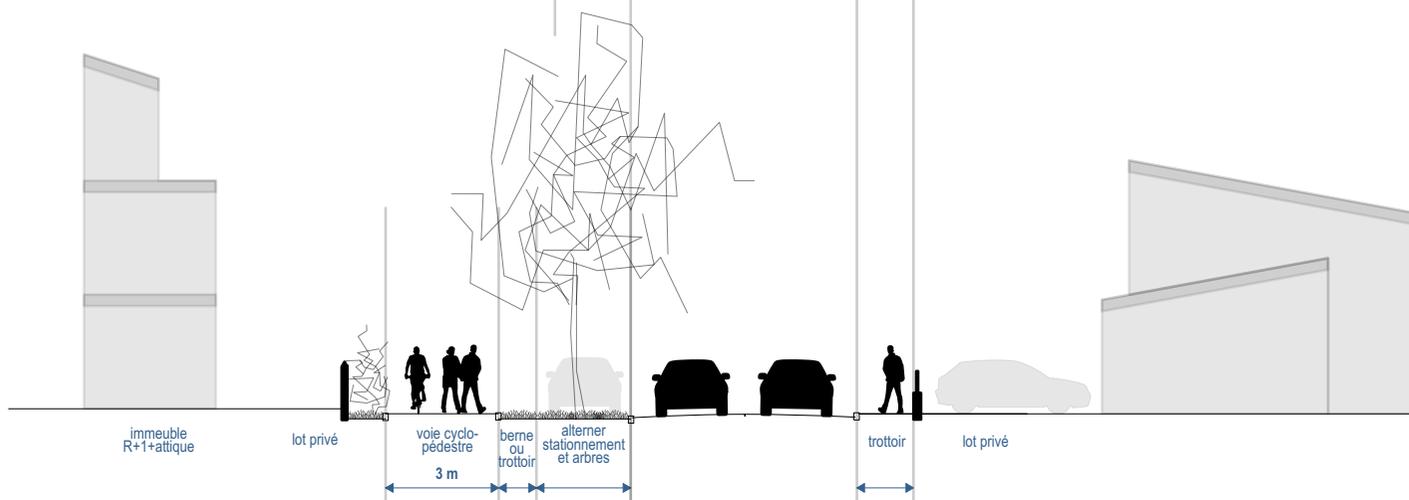


# COUPE DE PRINCIPE POUR L'AMÉNAGEMENT DE LA ROUTE DE MAGNY

ÉTAT ACTUEL



ÉTAT FUTUR



# SAINT VIGOR LE GRAND

## Plateau de l'Aure

**OAP 38**

Page 1/2

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

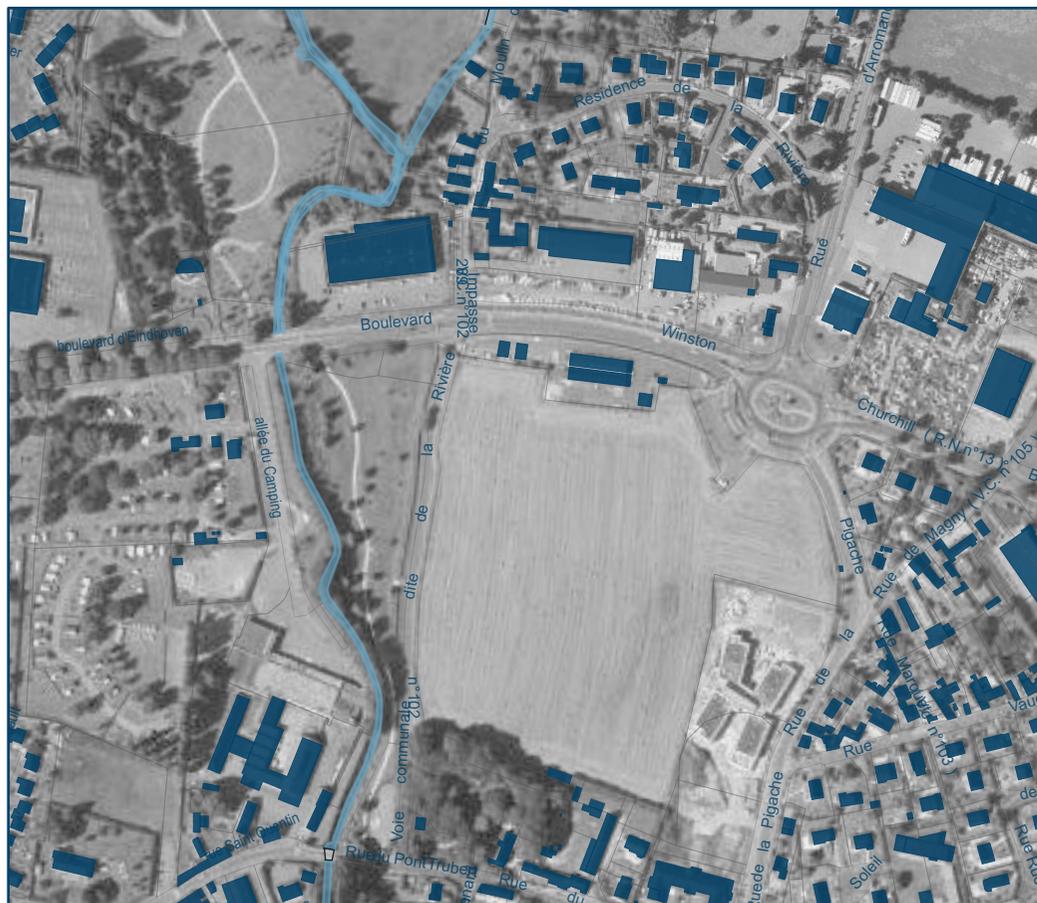
- il est le dernier site constructible d'ampleur à l'intérieur du By-pass,
- il est relié visuellement avec la Cathédrale,
- il est bien desservi par le réseau routier et cyclable grâce au By-pass,
- il est bordé par la partie aménagée de la vallée de l'Aure, qui se poursuit jusqu'au centre ville,
-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

Ses modalités d'urbanisation sont en question depuis plusieurs décennies. Après différentes études, il est retenu d'y inscrire :

- un équipement hôtelier, vu l'importance de l'économie touristique pour le territoire,
- un nouveau quartier d'habitat, en lien avec la vallée, dans la partie centrale du site,
- des bureaux et des services (de santé, ...) dans des immeubles dédiés (en frange est) ou en mixité avec du logement grâce à des rez-de-chaussée actifs (en frange nord).

### MODIFICATION N°2 DU PLUI

La servitude d'inconstructibilité inscrite lors de l'élaboration du PLUI, sur le fondement de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, est levée sur les secteurs où les orientations de projet sont actées. Elle reste active sur la partie centrale du site et la bordure au sud du By-pass, dans l'attente des études complémentaires qui préciseront la programmation à retenir et le phasage de sa mise en œuvre ainsi que les conditions nécessaires à un aménagement d'ensemble qui intègre la réurbanisation de la frange nord, sa desserte par les réseaux, et les liens fonctionnels et paysagers avec le parc de la vallée.



Point de vue sur la cathédrale, depuis l'entrée nord-est du site



cathédrale

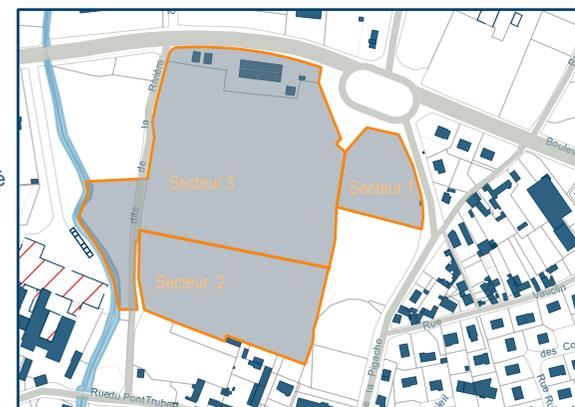
## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie totale : 5,7 ha**

> dont 3,6Ha sous servitude d'inconstructibilité dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global sur le secteur 3

**Modalités d'aménagement :**

> Aménagement par secteurs





## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

### PROGRAMMATION, PAYSAGE ET FORMES URBAINES

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

**SECTEUR 1** : il prolonge la maison de retraite et il sera accessible (et desservi) depuis une branche du carrefour giratoire sur le Bypass, grâce à une rue de profil E (a minima) et, depuis la rue de la Pigache, grâce à une rue de desserte locale de profil F (a minima). Il est destiné à l'accueil d'équipements et de services (santé, bureaux, hébergements). ~~Seule sa frange sud pourra recevoir des logements d'un nouveau quartier d'habitation.~~

Ses franges feront l'objet d'un traitement paysager soigné en particulier grâce à la qualité des clôtures et des plantations réalisées.

**SECTEUR 2** : il est réservé à l'accueil d'un hôtel, qui complètera l'offre sur la ville. Il bénéficiera d'une excellente accessibilité, d'une grande proximité du centre-ville et de ses musées, et d'un environnement largement planté, avec des vues sur le parc de la vallée de l'Aure. Son aménagement et ses constructions préserveront l'axe de vue sur la cathédrale. Il sera accessible depuis la partie basse du chemin de la Rivière et desservi depuis les réseaux présents sur Bayeux.

**SECTEUR 3** : *N'étant pas ouvert à l'urbanisation à ce stade, ses orientations seront complétées lors d'une prochaine modification du PLUi (en particulier en ce qui concerne la programmation et le phasage de l'urbanisation à réaliser).*



Vue sur la nouvelle maison de retraite depuis l'ouest



Le parc arboré



Le site du Conseil Départemental avant réurbanisation





# SOMMERVIEU

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

## L'ancien séminaire

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

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

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

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

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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

**Modalités d'aménagement :**

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

**Phasage de la production de logement : PHASE 1**

### DESSERTE ET VIABILISATION

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

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Les aménagements paysagers du parc seront conservés et confortés.

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

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

**DENSITÉ  
MINIMALE  
BRUTE**

**15**

logements par hectare

**COUPE(S) DE  
PRINCIPE**  
référence :

**E ou F**  
voie principale



# VAUCELLES

## Centre village

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

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie :** 1,5 ha aménageable

**Modalités d'aménagement :**  
> Aménagement d'ensemble

**Phasage de la production de logement :** PHASE 1

### FORMES URBAINES

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

### DESSERTE

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

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

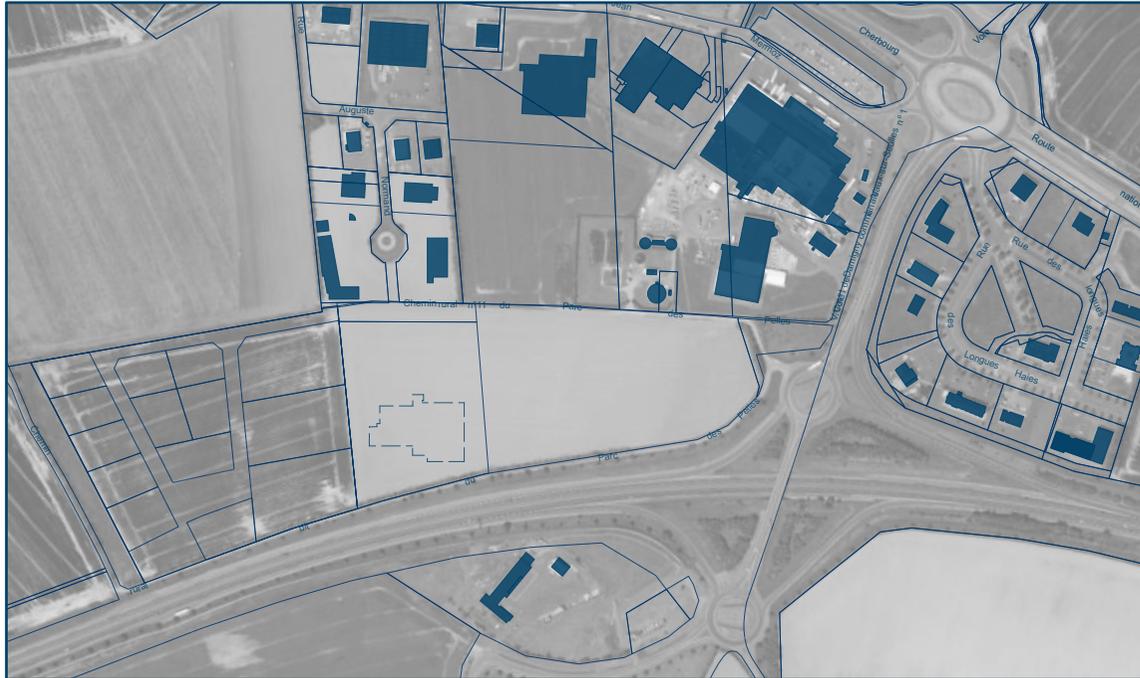
La frange sud du quartier présentera un traitement paysager soigné, en cohérence avec les aménagements réalisés plus à l'est. Le quartier intégrera une lisière d'urbanisation continue sur toute la frange ouest comprenant un chemin (cyclo-pédestre) doublé d'une haie bocagère. Les haies présentes au nord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

Aménagements de la traversée du village



Abords du terrain avant urbanisation





# SAINT-MARTIN-DES-ENTRÉES

## Extension du parc d'activités des Longchamps

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

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

OAP  
ZA 03



CARTE DE SITUATION

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

### PHASAGE D'URBANISATION

#### PHASE 1

**Superficie** : 7 ha à aménager

#### Modalités d'aménagement :

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

#### DESSERTE

- Le site sera desservi par le prolongement de la rue Auguste Normand et de ses réseaux. Un accès sera préservé à l'est vers le chemin du Parc des Perles pour la desserte de la réserve foncière de LNUF.

- Si le secteur est divisé (en jouissance ou propriété), alors sa voie de desserte interne maintiendra, en espace collectif, vers le nord (pour voie ou réseaux).

#### INSERTION DANS LE PAYSAGE

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

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

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



# Analyse paysagère

au titre des articles

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

## Desserte et accessibilité

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

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

## Occupation

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

## Paysage

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

## Perceptions

- Depuis l'est, le site est visible de près, uniquement depuis la bretelle de l'échangeur.

- Depuis l'ouest ces constructions pourront émerger au dessus de la haie nord-sud qui traverse le plateau et qui longe le chemin rural.

## En synthèse :

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

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

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

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



VUE 1 : depuis le chemin de la Haie des Saules



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



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



VUE 5 : depuis le giratoire de l'échangeur

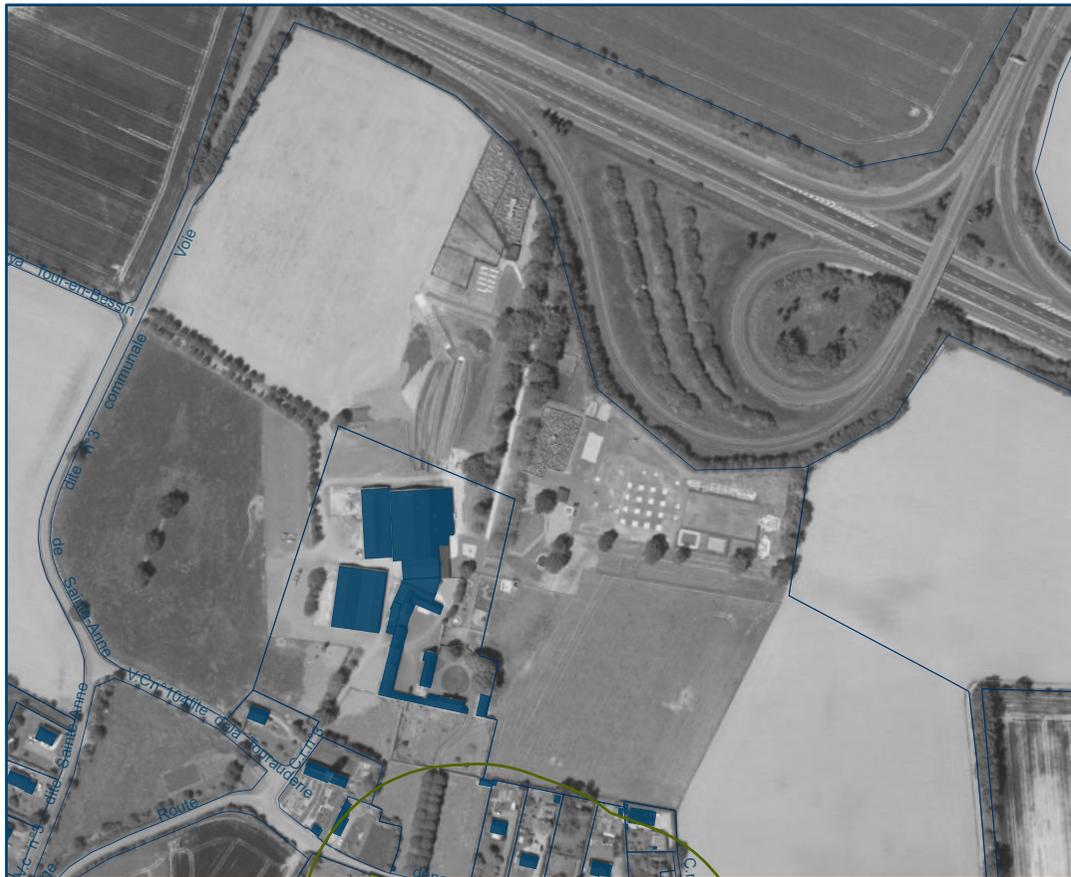


VUE 6 : depuis l'usine Lactalis



VUE 2 : depuis l'échangeur





# CUSSY

## La Ferme de Rabodange / Bayeux Aventure

OAP  
ZT 02

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

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

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

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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

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

### DESSERTE

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

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

Les zones humides, qui seraient repérées, seront préservées.

Les sols seront préservés de toute nouvelle artificialisation.

Les installations seront réversibles et démontables.

