

Modification n°5 ENQUÊTE PUBLIQUE

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

Le Président **Patrick GOMONT**

Bayeux Intercom
4 place Gauquelin Despallières
14400 Bayeux

www.bayeux-intercom.fr

02 31 51 63 00

51c

RAPPORT DE PRÉSENTATION

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



Résumé non technique

Introduction à l'évaluation environnementale de la modification N°5 du PLUI

Depuis le 30 janvier 2020, BAYEUX INTERCOM dispose d'un PLUI qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme. Il a depuis été modifié quatre fois, dont une fois avec une évaluation environnementale (pour la modification N°2), les cas-par-cas réalisés lors des autres modifications n'ayant pas conduit l'Autorité environnementale à en prescrire une.

Cette procédure de modification comprend :

- La mise en compatibilité du PLUI avec le nouveau PLH de Bayeux Intercom approuvé en septembre 2023 et son inscription dans la trajectoire ZAN 2050, par la mise en place d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation,
- L'ouverture à l'urbanisation de trois secteurs : pour l'extension de la zone d'activités des Longchamps à Saint-Martin-des-Entrées, pour un nouveau quartier de logements sur le bourg de Vaucelles, pour la réhabilitation en logements de l'ancien séminaire de Sommervieu ;
- La modification de projets portés par le PLUI : pour l'aménagement d'un site économique au nord du by-pass, pour sa prise en compte au sud sur le plateau de l'Aure, pour l'aménagement du site des anciens abattoirs, pour l'extension du site de loisirs de plein-air à Cussy, pour la création des pylônes nécessaires à la formation d'agents, pour l'implantation d'un bateau-restaurant à Port-en-Bessin, pour la création de commerces et services de proximité à Saint-Martin-des-Entrées ;
- Des ajustements du règlement écrit, sur le fond pour augmenter la densification ou sur la forme pour faciliter son application ;
- Des ajustements du règlement graphique sur des limites de secteurs ou pour la rectification d'erreurs lors de l'élaboration du PLUI.

Pour la conduire, il a été retenu d'intégrer une démarche d'évaluation environnementale (proportionnée à l'ampleur des modifications), sans procéder préalablement à une demande « cas-par-cas », ceci dans le but de maîtriser les délais de procédure.

Pour cette évaluation environnementale, les demandes de modifications portées par des particuliers, par les communes ou par la communauté de communes, ont été analysées et qualifiées du point de vue :

- De leurs incidences sur l'environnement, en suivant la même méthode que celle utilisée lors de l'élaboration du PLUI ;
- De leur compatibilité avec les orientations du PADD ;

Celles entrant dans le champ d'une procédure de modification, du fait de leur contribution à la mise en œuvre des orientations du PADD ont fait, en fonction de leurs incidences probables, l'objet d'études complémentaires qui ont permis de les retenir (ou non) et de préciser le contenu des modifications.

Le rapport de présentation de la modification rappelle l'état initial des sites concernés par une modification et qualifie les incidences probables sur l'environnement (en tant que besoin). Il précise les mesures prises dans le cadre d'une démarche "éviter-réduire-compenser".

Enfin, la présentation de l'articulation de ces modifications avec les plans et programmes, l'évolution des incidences sur les sites Natura 2000 et l'évolution du dispositif de suivi de la mise en œuvre du PLUI, sont présentées, au global, à la fin du rapport.

Ouverture à l'urbanisation de zones 2AU

La modification du PLUI prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 3 zones 2AU :

- Une à Saint-Martin-des-Entrées afin d'agrandir la zone d'activités des Longchamps, dernier espace de potentiel de développement pour l'activité artisanale, logistique ou industrielle sur Bayeux Intercom, la zone 2AU est reclassée en 1AUeA et l'OAP est mise à jour. La zone 1AUeA, aujourd'hui en cours d'aménagement, est reclassée en UEa.
- Une à Sommervieu afin de permettre la réhabilitation de l'ancien séminaire en logements, la zone 2AUt est reclassée en une zone 1AUGd (constructible) autour du bâtiment existant et une zone aménageable au niveau du parc. Le règlement de la zone N est également modifié afin d'autoriser un nouvel accès routier adapté au projet.
- Une à Vaucelles afin d'ouvrir à l'urbanisation un secteur en extension du bourg (en compatibilité avec le PLH) ce qui finalisera son aménagement et la sécurisation de sa traversée. Cette zone est reclassée en 1AUGc.

Afin d'organiser l'urbanisation à venir et de préserver le paysage, des OAP sont ajoutées pour chacun des secteurs qui sont également pris en compte dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation cité précédemment.



Site 1 : Saint-Martin-des-Entrées



Site 2 : Sommervieu



Site 3 : Vaucelles

Leurs incidences sur l'environnement concernent :

- la consommation d'espace agricole (pour la première et la dernière) ;
- le paysage ;
- la création d'aménagement dans des zones potentiellement humides (pour la deuxième et la troisième) ;

La démarche ERC pour le secteur de la zone d'activités des Longchamps revient à compenser l'extension de l'urbanisation par un accompagnement paysager dans les OAP.

La démarche ERC pour le secteur de l'ancien séminaire revient à éviter l'étalement urbain en réhabilitant en logement un bâti ancien. Les explorations indiquent l'absence de zones humides au sens du code de l'environnement.

La démarche ERC pour le secteur de Vaucelles revient à rappeler dans le règlement les mesures prises pour éviter les nuisances sonores et adapter les infrastructures à l'affleurement de nappe. Enfin pour compenser la suppression d'une prairie, le maillage bocager est conforté sur le pourtour du futur quartier. Les explorations indiquent l'absence de zones humides au sens du code de l'environnement.

Ces modifications sont compatibles avec les orientations du SCOT et du PCAET.

Évolutions de projets portés par le PLUi

Trois secteurs avaient fait l'objet d'ouverture à l'urbanisation lors de la modification n°2 du PLUi en 2021. Ces projets ont aujourd'hui évolué et nécessitent la modification du PLUi.

- Le premier site vise à la réurbanisation d'un site occupé par plusieurs entreprises. Les études menées en 2021 avaient prévu la création de logements en partie nord. Cependant, au vu des contraintes urbaines et paysagères, cette possibilité est supprimée, le site restera à vocation économique (dont commercial). Cela implique la suppression du secteur 1AUGc et son reclassement en UEc. La zone tampon prévue par les OAP est déplacée plus au nord ;
- Le deuxième site est celui du plateau de l'Aure dont le projet est assoupli afin de ne plus imposer l'accueil d'équipements et de services d'intérêt collectif étant donné que ceux-ci sont reportés sur le site précédent. L'OAP 38 est modifiée.

Ces deux modifications sont sans incidence sur l'environnement.

- Le troisième site est celui des anciens abattoirs en cours de revitalisation urbaine dont le projet évolue au fil des études. Un nouveau bâtiment est désormais repéré pour son intérêt patrimonial dans le PLUi. De plus, le règlement est modifié afin de faciliter la réutilisation d'espaces déjà artificialisés, tout en incitant à la réduction de l'emprise imperméable.

Localisation des sites



Leurs incidences probables sur l'environnement concernent :

- les risques de pollution des sols et des eaux souterraines ;
- les risques d'inondation ;
- l'artificialisation.

La démarche ERC conduit à la réutilisation du bâti déjà présent au lieu de démolir et de reconstruire. De plus, la revalorisation du site permet de réduire les besoins fonciers et l'artificialisation, tout en maintenant l'objectif de réduction de l'imperméabilisation du site et de renaturation de sa partie nord.

Cette modification, traduite dans les OAP et le règlement, contribue à la mise en œuvre des orientations du PADD, du SCOT et du PCAET.

Modification de secteurs de taille et de capacité limitées

Deux Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) sont modifiés.

- Le premier est situé à Cussy et vise à renforcer l'offre de tourisme de plein-air sur Bayeux Intercom. La réglementation est revue pour mieux préciser le secteur constructible (en réurbanisation d'un site agricole construit et artificialisé) et le secteur qui restera inconstructible mais sans artificialisation supplémentaire.
- Le deuxième est situé à Condé-sur-Seulles et concerne des locaux d'activités économiques où l'on souhaite autoriser la création d'antennes pour la formation d'agents de grandes entreprises de réseaux ou de services d'incendie. Pour cela, un secteur spécifique avec une règle spécifique de hauteur est créé.



Site 1 : Cussy



Site 2 : Condé-sur-Seulles

Leurs incidences sur l'environnement concernent :

- la création d'aménagement dans des zones potentiellement humides (pour le premier) ;
- le bruit routier (pour le premier) ;
- l'impact paysager sur du patrimoine bâti protégé ou repéré dans le PLUi.

Les démarches ERC sur le premier STECAL prévoient des mesures d'évitement par la modification du périmètre constructible, la protection de la mare et la préservation des zones humides (s'il en était repérée lors d'études complémentaires). La réduction de la zone au seul périmètre constructible permet de le garder à l'écart du village et de ne pas artificialiser plus cet espace. Enfin des mesures de renforcement du maillage bocager en lisière du site sont prises.

Les démarches ERC sur le deuxième STECAL consistent à éviter l'artificialisation et la consommation d'espace en s'implantant sur une unité foncière déjà utilisée par une activité. La limitation de l'implantation des pylônes à proximité du site existant permet de réduire leur impact.

Ces modifications sont compatibles avec les orientations du SCOT et du PCAET.

Implantation d'un bateau-restaurant dans le port de Port-en-Bessin-Huppain

Afin de renforcer la valorisation touristique du port, l'installation d'un nouveau bateau-restaurant, dans le bassin, est projetée et le règlement adapté en conséquence.

Cette modification est sans incidences environnementales puisqu'elle ne prévoit pas de changement d'usage du bassin ni de renforcement des infrastructures de réseaux déjà présentes sur le quai. Il n'y a donc pas d'enjeu de pollution.

Cette modification est compatible avec les orientations du SCOT.

Secteur d'implantation du bateau-restaurant



Création d'un secteur UED dans la zone d'activités de Saint-Martin-des-Entrées

Pour développer l'entrée de ville et l'animation du bourg, la commune souhaite implanter des commerces et services de proximité sur une parcelle leur appartenant à proximité du site agroalimentaire FRIAL. Le classement de la zone UEa est donc modifié en UED afin de modifier les sous-destinations autorisées dans ce secteur.

Cette modification, compatible avec les orientations du SCOT est sans incidence environnementale supplémentaire.

Zone accueillant le nouveau secteur UED



Autres modifications

Elles concernent :

- la modification du règlement écrit pour augmenter l'emprise au sol en secteur UF afin de faciliter la densification des sites recevant des équipements d'intérêt collectif. Ce qui pourra avoir une incidence sur l'imperméabilisation et l'artificialisation de certains sites, mais évitera de nouvelles constructions et de nouvelles extensions de l'urbanisation, ainsi que des augmentations de déplacements en voiture ;
- la modification du règlement écrit sur l'emprise au sol des secteurs Ae et Ne. La densité d'urbanisation passe de 0,2 à 0,3. Afin de compenser cette mesure, la superficie à maintenir hors artificialisation est

augmentée de 5%. Cela pourrait tout de même avoir une incidence sur l'imperméabilisation et l'artificialisation de certains sites même si l'extension de l'urbanisation reste interdite. De plus, un secteur est situé au sein de la ZNIEFF des coteaux de l'Aure ;

- la modification de l'OAP 37. Un des accès routier prévu ne s'avère plus nécessaire, il est donc supprimé, sans incidence sur l'environnement ;
 - ajout d'un emplacement réservé pour une piste cyclable à Saint-Vigor-le-Grand sur le site d'une ancienne maison de retraite, sans incidence sur l'environnement ;
 - la prise en compte de la nouvelle réglementation sur les ombrières, sans incidence sur la protection ni l'environnement ;
 - l'ajout d'une règle en zone UEg afin de prendre en compte la présence de logements et leur permettre la création d'annexes ou d'extensions d'au plus 20m² de surface de plancher, sans incidence sur la protection ni l'environnement ;
 - des précisions réglementaires, pour lever des ambiguïtés de lecture, ou rendre le règlement plus pédagogique, sans incidence sur l'environnement ;
- Ainsi que différents ajustements :
- ajustement du zonage du cimetière de Bayeux afin de permettre l'évolution de l'ancien logement du gardien, sans incidence sur la protection ni l'environnement ;
 - ajustement du zonage sur le site de l'hôtel « La Chenevière » pour clarifier l'application de la règle entre le secteur Na (réduit) et Nb (augmenté) , sans incidence sur la protection ni l'environnement ;
 - redassement d'une zone Nh en zone Na suite à une erreur lors de l'élaboration du PLUi , sans incidence sur la protection ni l'environnement ;
 - ajout d'un secteur Ah suite à l'oubli de la prise en compte d'un logement lors de l'élaboration du PLUi, sans incidence sur la protection ni l'environnement ;
 - ajustement de l'OAP thématique sur le réseau cyclable suite à l'ouverture du chemin communal nord/sud à l'est de Vaux-sur-Seulles, sans incidence sur l'environnement ;
 - pour faciliter la lecture et la prise en compte des règles par les pétitionnaires.

En conclusion à l'évaluation environnementale de la modification N°5 du PLUi

L'ensemble des modifications proposées sont compatibles avec les orientations du SCOT du Bessin, dont elles contribuent à la mise en œuvre, comme prévu par le PADD du PLUi.

De plus, elles inscrivent le PLUi dans la trajectoire ZAN 2050, dans l'attente des modifications du SRADDET et du SCOT (ou celle du PLUi au plus tard en février 2028).

Elles contribuent aussi à la mise en œuvre des orientations du PCAET du Bessin (approuvé fin 2020), avec lesquelles elles sont compatibles, en planifiant le développement de nouvelles infrastructures pour les piétons et les cyclistes, et en contribuant à la lutte contre les changements climatiques, par de nombreuses dispositions au service de projets de rénovations urbaines.

Sommaire

Résumé non technique.....	1
Sommaire	4
1. Introduction à la modification N°5 du PLUi	5
1.1.Opportunité de la procédure et contenu du dossier	5
1.2.Méthodologie de l'évaluation environnementale	6
1.3.Communes concernées par la procédure	
2. Mise en compatibilité avec le PLH de Bayeux Intercom	7
2.1.Présentation du PLH 2023-2028	7
2.2.Mise en compatibilité du PLUi	8
3. Ouvertures à l'urbanisation de zones 2AU.....	9
3.1.Extension de la zone d'activités des Longchamps	9
3.2.Réhabilitation de l'ancien séminaire	10
3.3.Extension du village	12
4. Évolutions de projets portés par le PLUi.....	14
4.1.Evolution du projet de reconstruction urbaine au nord du By-pass	14
4.2.Modification des accès prévus par l'OAP 37 entre les quartiers d'habitat	15
4.3.Evolution du projet d'urbanisation du plateau de l'Aure	16
4.4.Evolution du projet de reconstruction urbaine du site des anciens abattoirs	17
4.5.Modification du STECAL sur le site de loisirs « Bayeux Aventure »	18
4.6.Modification de la constructibilité d'un STECAL d'activités économiques	21
4.7.Implantation d'un bateau-restaurant dans le port	22
4.8.Création d'un secteur UEd dans la zone d'activités de Saint-Martin-des-Entrées	23
5. Autres modifications du règlement écrit	24
5.1.Augmentation de l'emprise au sol possible en UF	24
5.2.Modification de l'emprise au sol en Ae	24
5.3.Prise en compte de la nouvelle réglementation sur les ombrières	25
5.4.Précision sur la destination des garages	25
5.5.Renvoi au SAGE /SDAGE pour la gestion des eaux pluviales	25
5.6.Prise en compte de logements en zone UEg	25
6. Autres ajustements divers.....	26
6.1.Ajustement du zonage sur le cimetière de Bayeux	26
6.2.Ajustement du zonage sur le site de l'hôtel la Chenevière	26
6.3.Reclassement d'une zone Nh en Na à Longues-sur-Mer	27
6.4.Ajout d'un secteur Ah	27
6.5.Ajustement de l'OAP thématique sur le réseau cyclable	28
7. Autres justifications des modifications proposées.....	28
7.1.Compatibilité des modifications avec l'inscription du territoire dans la trajectoire « ZAN 2050 »	28
7.2.Compatibilité des modifications du PLUi avec les plans et programmes de rang supérieur	30
7.3.Conséquences de la modification du PLUi sur les zones d'importance particulière (Réseau Natura 2000)	32
7.4.Evolution du dispositif de suivi	33
8. Annexes	35

1. Introduction à la modification N°5 du PLUI

1.1. Opportunité de la procédure et contenu du dossier

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 en application de l'article R151-3 du Code de l'urbanisme.

Il a depuis été modifié quatre fois :

Modification N°1	18 mars 2021	Corrections
Modification N°2	23 sept 2021	Évolution réglementaire avec évaluation environnementale
Mise à jour	23 sept 2021	-
Modification N°3	25 mai 2023	Évolution réglementaire sans évaluation environnementale
Modification N°4	28 sept 2023	Mise en compatibilité avec le SCOT (Loi Littoral)

Contenu et procédure retenue pour la modification N°5 du PLUI

Cette procédure de modification comprend :

- La mise en compatibilité du PLUI avec le nouveau PLH de Bayeux Intercom et son inscription dans la trajectoire ZAN 2050, par la mise en place d'un nouvel échéancier d'ouverture à l'urbanisation ;
- L'ouverture à l'urbanisation de trois secteurs : pour l'extension de la zone d'activités des Longchamps à Saint-Martin-des-Entrées, pour un nouveau quartier de logements sur le bourg de Vaucelles, pour la réhabilitation en logements de l'ancien séminaire de Sommervieu ;
- La modification de projets portés par le PLUI : pour la réurbanisation d'un site économique au nord du by-pass, pour sa prise en compte au sud sur le plateau de l'Aure, pour la réurbanisation du site des anciens abattoirs, pour l'extension du site de loisirs de plein-air à Cussy, pour la création des pylônes nécessaires à la formation d'agents, pour l'implantation d'un bateau restaurant à Port-en-Bessin, pour la création de commerces et services de proximité à Saint-Martin-des-Entrées ;
- Des ajustements du règlement écrit, sur le fond pour augmenter la densification ou sur la forme pour faciliter son application ;
- Des ajustements du règlement graphique sur des limites de secteurs ou pour la rectification d'erreurs lors de l'élaboration du PLUI.

Pour la conduire, il a été retenu d'intégrer une démarche d'évaluation environnementale (proportionnée à l'ampleur des modifications), sans procéder préalablement à une demande « cas-par-cas », ceci dans le but de maîtriser les délais de procédure.

Cette modification fait l'objet d'une enquête publique.

Trois délibérations du conseil communautaire en date du 16 novembre 2023, justifient l'ouverture à l'urbanisation de chacun des secteurs ouverts.

Présentation de l'évaluation environnementale au sein du rapport de présentation

Elle est conduite en application de l'article R151-3 du Code de l'urbanisme. Vu les différents objets de la modification, elle est présentée ci-après de la façon suivante :

- Le résumé non technique est inséré en tête du présent rapport ;
- La méthodologie de l'évaluation est détaillée ci-après ;

- La présentation et la justification des choix de modifications d'une part, la prise en compte de l'état initial de l'environnement, des incidences environnementales des modifications et si nécessaires, des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation d'autre part, sont détaillés, par type de modifications, dans la suite du rapport ;
- En synthèse globale, la prise en compte de la Loi Climat et Résilience ainsi que l'articulation des modifications avec les plans et programmes est précisée, les incidences globales de l'ensemble des mesures et en particulier l'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000, sont récapitulées ;
- L'évolution du dispositif de suivi est précisée en conclusion au présent rapport.

1.2. Méthodologie de l'évaluation environnementale

Suite à l'évolution des projets des communes ou à des demandes de porteurs de projets, un certain nombre de modifications du PLUI ont été étudiées par Bayeux Intercom. Elles ont été analysées par la commission d'urbanisme, et toutes celles qui pouvaient supposer avoir des incidences sur l'environnement ont fait l'objet d'une démarche itérative « Éviter / Réduire / Compenser », durant 2023, proportionnée au type de modifications envisagées. Ainsi,

1°- les incidences ont été analysées et qualifiées (suivant la même méthode que celle utilisée lors de l'élaboration du PLUI), tout en ajoutant un item dans le tableau d'analyse « climat et énergie » pour donner toute sa place à ce critère devenu essentiel pour la réduction des gaz à effet de serre et la décarbonation du développement. Les incidences sont parallèlement qualifiées au travers de 4 niveaux :

- neutres : lorsque la modification est sans incidence sur le critère visé ;
- faibles : les conséquences de l'urbanisation auront une incidence sur l'environnement mais ne généreront pas de perturbations significatives si le règlement est correctement appliqué ;
- modérées : des dommages environnementaux pourraient être générés si aucune précaution n'est prise. La mise en œuvre de techniques appropriées et/ou de mesures d'évitement/réduction d'impact est alors souhaitable ;
- fortes : des dommages environnementaux irrémediables pourraient être générés, nécessitant des mesures de compensation.

Les impacts positifs sont également précisés, le cas échéant.

2°- des analyses complémentaires ont été conduites pour prendre en compte plus précisément :

- Les zones humides : les études préalables de délimitation sont présentées en annexe ;
- La consommation de l'espace : ceci afin de mesurer son évolution depuis la mise en œuvre du PLUI et du fait de l'entrée en application de la Loi Climat et Résilience. Ainsi afin d'inscrire le PLUI dans la trajectoire ZAN2050, dans l'attente des modifications des documents de rang supérieur, un nouvel échéancier d'ouverture à l'urbanisation a été ajouté aux OAP thématiques (en compatibilité avec le nouveau PLH).

A l'issue de cette démarche et des études complémentaires conduites, le contenu de la modification N°5 du PLUI a été arrêté par les instances de Bayeux Intercom. Il conduit à des modifications qui adaptent les projets à l'évolution du contexte ou des enjeux, dans le respect des grands objectifs du PLUI et ses choix stratégiques, détaillés dans le rapport de présentation de l'élaboration.

1.3. Communes concernées par la procédure

Au-delà des modifications du règlement qui concernent l'ensemble des communes de Bayeux Intercom, les communes suivantes sont concernées par un objet spécifique :

- > Ouvertures à l'urbanisation de zones 2AU :
 - o SAINT-MARTIN-DES-ENTRÉES ;
 - o SOMMERVIEU ;
 - o VAUCELLES ;
- > Évolution de projets portés par le PLUi :
 - o SAINT VIGOR LE GRAND ;
 - o BAYEUX ;
 - o CUSSY ;
 - o CONDÉ-SUR-SEUILLES ;
 - o PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN
 - o SAINT-MARTIN-DES-ENTRÉES ;
- > Autres modifications du règlement graphique :
 - o BAYEUX ;
 - o COMMES ;
 - o LONGUES-SUR-MER ;
 - o VAUCELLES ;
- > Autres modifications d'OAP thématiques (réseau cyclable) :
 - o VAUX-SUR-SEUILLES

2. Mise en compatibilité avec le PLH de Bayeux Intercom

2.1. Présentation du PLH 2023-2028

INTRODUCTION

Bayeux Intercom a élaboré un Programme Local de l'Habitat en partenariat les communes du territoire et des acteurs locaux (professionnels de l'habitat, bailleurs sociaux, services de l'État, ...) et en compatibilité avec le SCOT du Bessin.

Il a été approuvé le 28 septembre 2023. Il couvre une période de 6 ans de 2023 à 2028. Il définit les objectifs et actions à mener afin de :

- répondre aux besoins de logements sur le territoire,
- favoriser le renouvellement urbain,
- améliorer la qualité des logements et la mixité sociale,
- développer l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap.

Ce document porte à la fois sur le parc public et privé, sur les constructions nouvelles et les réhabilitations. Il comprend trois pièces :

- un diagnostic sur le parc de logements, le marché immobilier, les besoins de la population ;
- des orientations stratégiques à remplir dans le cadre de la mise en place d'actions ;
- un programme opérationnel pour préciser qui réalise, quand et avec quels moyens (techniques et financiers).

PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DE SES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Voir le Document d'Orientations

1. Pour un habitat plus abordable pour les ménages du territoire

- Assurer un rythme de production de logements adapté à l'attractivité du territoire, notamment à Bayeux (parc social et privé)
- Définir une stratégie foncière efficiente
- Diversifier les formes urbaines (petites parcelles, maisons de ville, petits collectifs, etc.)
- Répondre aux besoins de la population locale et limiter le départ des classes moyennes du territoire, par une nouvelle offre en accession abordable
- Contrôler la location touristique saisonnière

2. Pour un habitat rénové, durable et de qualité

- Améliorer la qualité du parc ancien dégradé
- Communiquer et informer la population sur les lois, dispositifs et aides existants liés à la rénovation énergétique et la maîtrise de la facture énergétique des logements
- Accompagner les communes et les propriétaires bailleurs dans la rénovation de leur parc
- Adapter l'offre de logements pour répondre aux évolutions sociologiques et démographiques, limiter les situations de sous-occupation du parc

3. Pour un habitat solidaire et diversifié permettant aux ménages d'évoluer dans leur parcours résidentiel

- Veiller à la localisation des logements et structures d'hébergement (proximité des commerces, services, axes de transport, dans les principales centralités et centres-bourgs)
- Déconcentrer et diversifier l'offre sociale en développant de petites et moyennes typologies pour les jeunes et les ménages de petite taille
- Anticiper le vieillissement de la population, notamment sur la frange littorale et sur les principales centralités et proposer une offre abordable adaptée au vieillissement et aux situations de handicap
- Assurer les conditions d'accueil des gens du voyage ;

4. Pour asseoir le rôle et le positionnement de Bayeux Intercom comme pilote de la politique de l'habitat
- Veiller à la qualité des projets et à la réponse aux besoins locaux dans les nouvelles opérations ; accompagner les communes dans le développement d'une offre résidentielle adaptée
 - Porter les dispositifs et opérations à vocation communautaire
 - Suivre les tendances locales à l'appui d'un Observatoire de l'Habitat et du Foncier
 - Créer un lieu (guichet unique / Maison de l'Habitat) pour informer sur les dispositifs et aides existants

PRÉSENTATION DU SCÉNARIO RETENU ET DE SA TERRITORIALISATION

Il prévoit la production d'un maximum de 1 300 logements sur les 6 ans à venir, soit 217 logements en moyenne annuelle avec la répartition suivante :

- Un développement conséquent sur la ville-centre de Bayeux (36 % de l'offre intercommunale),
- Une part importante du développement sur les communes structurantes et/ou appartenant à l'agglomération de Bayeux. La proximité immédiate à Bayeux, la présence de moyens de transport, d'infrastructures, d'équipements, de commerces, de services de proximité etc.), permettent à ces communes d'accueillir de nouveaux habitants ;
- Un développement moins important sur les communes au profil plus rural en raison notamment d'une desserte plus complexe, d'équipements et services plus limités pour certaines d'entre elles, et d'un éloignement géographique plus important des pôles d'emplois, etc.).

Il prévoit également des objectifs de diversification sociale de la programmation de logements à hauteur d'environ 20 % des nouveaux logements, soit a minima :

- La création de 225 logements locatifs sociaux sur 6 ans (17% de la programmation de logements),
- La création de 44 logements en accession abordable sur 6 ans (3 % de la programmation de logements).

Avec une répartition géographique de l'offre qui tient compte :

- de la place des communes dans l'armature urbaine : les communes concentrant les commerces, services et moyens de transport devront faire l'objet d'un développement de l'offre locative sociale plus important,
- des projets en cours et à venir sur le territoire, (en cohérence avec le PLU) et des opérations immobilières ponctuelles notamment, signe d'un investissement de la part des communes pour répondre aux besoins d'une partie des ménages modestes.

LOCALISATION DE LA RÉPARTITION PRÉVISIONNELLE

Tableau extrait du document d'orientation page 22

	Programmation de logements PLH		Logements locatifs sociaux		Accession abordable	
	Volume 6 années	% dans la programmation	Volume 6 années	% dans la programmation	Volume 6 années	% dans la programmation
Bayeux	475	37%	176	33%	14	3%
Saint-Vigor-le-Grand	210	11%	23	15%	30	15%
Saint-Martin-des-Érables	20	3%	7	0%	-	-
Couronne rurale de l'agglomération de Bayeux	60	10%	-	0%	-	-
Sommeville	50	8%	-	0%	-	-
Autres communes du Pôle Nord Est	50	8%	-	0%	-	-
Port-en-Bessin-Huppain	110	18%	11	10%	-	-
Autres communes du Pôle Nord Ouest	70	12%	-	0%	-	-
Sables	75	13%	8	10%	-	-
Autres communes du Pôle Sud Ouest	60	10%	-	0%	-	-
Pôle Est	75	13%	-	0%	-	-
Pôle Sud Est	45	8%	-	0%	-	-
Bayeux Intercom	1 300	217	225	17%	44	3%

2.2. Mise en compatibilité du PLUi

Le PLUi comprend dès à présent un ensemble d'orientations qui favoriseront la mise en œuvre du PLH, pour autant deux de ses orientations majeures nécessitent une mise en compatibilité du PLUi :

- Pour la maîtrise de la production de logements et la priorisation de la mobilisation des friches et gisements fonciers des enveloppes urbaines : un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones d'urbanisation future sera ajouté ;
- Pour la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale : le PLUi comprend des objectifs de diversification de l'offre de logements (dans les articles 3 du règlement des zones UG et 1AUG) qui seront complétés.

MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI AVEC L'OBJECTIF DE MAITRISE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT (PHASAGE)

Pour prioriser la mobilisation dans les enveloppes urbaines et organiser les ouvertures à l'urbanisation, en compatibilité avec l'objectif « ZAN 2050 » (voir en fin de document), il est mis en place un échéancier prévisionnel des ouvertures à l'urbanisation dans les OAP thématiques du PLUi.

HABITAT :

Il prend en compte les objectifs du PLH, dont ceux de la priorisation de la production sur les pôles de l'armature urbaine, et l'état d'avancement des zones d'urbanisation prévues par le PLUi. Pour plus de clarté, le tableau récapitulant le phasage à l'urbanisation de chaque secteur comprend une colonne qui indique les secteurs ayant dès à présent fait l'objet d'autorisation d'aménager.

Pour s'inscrire dans la trajectoire « zéro artificialisation nette en 2050 » retenu par la Loi Climat et Résilience (voir le chapitre 7.1), à ce stade du développement de l'urbanisation, il comprend deux phases pour les urbanisations à venir :

- Phase 1 : 2020-2029
- Phase 2 : à partir de 2030 (et non à partir de 2028).

On soulignera que cet échéancier prévisionnel, calé sur les échéances de la Loi Climat et Résilience, à ce stade, pourra être revu lors de l'évaluation à mi-parcours des résultats du PLH en 2026 ou lors de la mise en compatibilité du PLUi avec le SCOT, lorsqu'il aura pris en compte les objectifs de la Loi Climat et Résilience.

Il conduit à reporter après 2029, l'urbanisation de 11 zones 1AUG représentant 15,7 ha.

ECONOMIE :

Pour s'inscrire dans la trajectoire « zéro artificialisation nette en 2050 » retenu par la Loi Climat et Résilience (voir le chapitre 7.1), à ce stade du développement de l'urbanisation, il comprend deux phases pour les urbanisations à venir :

- Phase 1 : 2020-2029 ; cela concerne l'ensemble des secteurs dès à présent classé 1AU ;
- Phase 2 : à partir de 2030 (et non à partir de 2028). Cela concernera les secteurs à ce jour classé 2AU (pour insuffisance de desserte).

MODIFICATION :

Les OAP thématiques sont complétées : une nouvelle OAP est ajoutée. Elle présente l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation retenue et ses modalités de mise en œuvre.

QUALIFICATION DES INCIDENCES - MESURE E/R/C :

Ces deux modifications du PLUi sont sans incidence environnementale supplémentaire.

MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI AVEC LES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE DU PLH

Comme exposé ci-dessus, le PLH prévoit a minima :

- 3% de sa production en accession sociale : ils sont pré-ciblés à Bayeux et Saint-Vigor-le-Grand ;
- 17% de sa production en location sociale : ils sont pré-ciblés à Bayeux et Saint-Vigor-le-Grand et Saint-Martin-des-Entrées, en ce qui concerne l'agglomération, auxquels s'ajoutent : Port-en-Bessin-Huppain et Subles pour les pôles de proximité.

Ces objectifs pour 2023/2028 sont dès à présent mis en œuvre dans les opérations de logements autorisés sur les communes visées, sauf sur Port-en-Bessin.

Après concertation avec la commune, vu l'évolution de la conjoncture et les besoins de logements abordables qui en résultent pour les ménages et vu les difficultés rencontrées sur des projets autorisés, il est retenu de préciser dans le règlement les objectifs de diversification en faveur du logement social qui s'appliqueront spécifiquement au projet d'extension urbaine au sud de la ville, dont l'urbanisation est projetée à court terme. En effet, ce secteur recevra l'essentiel du développement prévu par le PLUi. En conséquence, l'article 1AUG3 du règlement est complété : il est prescrit 30% de logements locatifs sociaux sur ce secteur.

ARTICLE 1AUG 3 / EXTRAIT DU REGLEMENT MODIFIE :

DIVERSIFICATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

- Les opérations d'aménagement ou de constructions conduisant à la création de plus de 15 logements devront comprendre au moins 20% de lots et/ou logements qui contribuent à la diversité de l'offre en terme de gamme, de taille ou de type de logements.
- Les opérations d'aménagement ou de constructions conduisant à la création d'au moins 40 logements (en une ou plusieurs opérations ou en une ou plusieurs phases, sur un secteur ouvert à l'urbanisation) devront comprendre au moins 30% de lots et/ou logements qui contribuent à la diversité de l'offre en terme de gamme, de taille ou de type de logements.

Cependant, pour le secteur 1AUGc visé par l'OAP 03, sur Port en Bessin, l'objectif de 30% de logements au service de la diversification de la production de logement du secteur sera totalement assuré par la création de logements locatifs sociaux.

Par ailleurs, l'application de la règle de diversité retenue par le PLUi s'avérant trop peu efficace pour la production de la diversité dans les opérations de grande taille, elle est modifiée pour ne plus retenir dans les opérations de plus de 40 logements (donc celles qui se réalisent sur les pôles) les petits logements et les logements jumelés.

QUALIFICATION DES INCIDENCES - MESURE E/R/C :

Ces deux modifications du PLUi sont sans incidence environnementale supplémentaire.



3. Ouvertures à l'urbanisation de zones 2AU

3.1. Extension de la zone d'activités des Longchamps

❖ SAINT-MARTIN-DES-ENTREES

CONTEXTE et ENJEUX

L'un des trois principaux objectifs du PADD concernant le développement économique qui vise à « Accompagner les entreprises du territoire dans leurs développements et en recevoir de nouvelles, grâce à un écosystème accueillant » (orientation 38).

En effet, la capacité du territoire à offrir (dans des délais courts) des lieux d'implantation bien desservis et bien équipés à des entreprises de taille et d'activités très diverses, contribue fortement au développement économique local. Aussi, dans le cadre de sa compétence « développement économique » Bayeux Intercom a ciblé plusieurs secteurs d'accueil, autour de l'agglomération, qu'elle équipe au fur et à mesure des besoins, et qu'elle aménage en veillant tout particulièrement à la qualité paysagère en bordure des voies à grande circulation, comme le prévoit son PADD. Ils sont inscrits en UE, 1AUe ou 2AUe dans le PLUi.

Or, le bilan de l'occupation des zones d'activités industrielles et artisanales (voir ci-après) permet de souligner que la capacité d'accueil restante est constituée essentiellement de potentialités de densification (de petites tailles) pour les entreprises existantes et qu'il reste environ un hectare de zones viabilisées mises sur le marché dans les zones au sud-est de l'agglomération, sachant qu'aucune friche n'est à réurbaniser pour cette destination.

Bilan de la capacité d'accueil pour des activités économiques, restante à fin 2023 :

Zone d'activité	Occupation de la zone	Potentiel de développement
ROUTE DE CAEN	La zone est entièrement occupée ; seule de la densification à la marge est possible pour les entreprises en place.	Aucun
LA RESISTANCE	La zone comprend quelques secteurs que les entreprises se réservent pour leurs extensions à venir (dont 1,8 ha en bordure du manoir de Cremel) ; 1,2 ha classés 1AUe au sud de la zone : réserve foncière pour extension entreprise existante implantée sur la zone ; non mobilisable	Aucun
NONANT	Occupée à 90% (constructions réalisées et projets autorisés), elle comprend encore 4000 m ² constructibles (2 lots réservés) ou densifiable.	Aucun
BELLEFONTAINE	Occupée à près de 90% (constructions réalisées et projets autorisés), elle comprend encore 3500 m ² constructibles (1 lot) ; de la densification à la marge est possible pour les entreprises en place.	Aucun
LONGCHAMPS	La partie nord de la zone, longtemps restée peu attractive, est totalement attribuée. La partie sud est également occupée en majorité (constructions réalisées et projets autorisés). Il reste ainsi moins d'un demi-hectare pour les besoins futurs. On soulignera que le site industriel agro-alimentaire de LNUFI/LACTALIS se réserve les 7 ha qui le voient ; ils ne sont donc pas disponibles pour l'accueil d'autres entreprises.	7 ha classés 2AUe au sud de la zone

Ainsi, la faiblesse de cette offre pour les besoins à venir, et parallèlement l'importance de la demande dans un contexte de tarissement des potentialités offertes aux entreprises artisanales dans l'espace rural et de redéploiement de l'industrie, conduit la collectivité à programmer l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur, réservé en zone d'urbanisation future par le PLUi, au sud du parc d'activités des Longchamps. Cette ouverture permettra de préparer l'offre nécessaire à l'accueil de nouvelles entreprises (principalement : industrielles, artisanales, ou logistiques), à l'exclusion de commerces dont l'accueil est ciblé dans des secteurs spécifiques). Le secteur sera viabilisé au fur et à mesure de sa desserte à partir des voies et réseaux présents au nord-est, dans le respect des OAP qui fixent les conditions paysagères au nord de la RN13.

Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification et mise à jour du cadastre



Règlement graphique après modification (patrimoines)



Règlement graphique après modification (risques EAU)



MODIFICATION :

Le secteur 1AUeA, en cours d'aménagement, est reclassé en UEa.
Le secteur 2AUe est ouvert à l'urbanisation : il est reclassé en 1AUeA et l'OAP ZA03 est mise à jour.
En bordure de la RN13, les dispositions prévues par le PLUi, après analyse paysagère, en application des articles L.111-5 et suivants du code de l'urbanisme, restent applicables. Elles sont complétées par l'obligation de création d'une lisière verte en bordure de l'espace agricole au nord.

RAPPEL DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT (rapport de présentation du PLUi)

AGRICULTURE : le site est bordé de zones agricoles exploitées.
PATRIMOINE NATUREL : aucun (ni protection, repérage ou zones humides potentielles)
RISQUES NATURELS : le site est à l'écart des zones inondables et des zones d'affleurement de la nappe à faible profondeur. Il n'est pas concerné par des risques "sol".
RESSOURCES EN EAUX/POLLUTION : le site est situé à l'écart des ressources en eaux potables et de leurs périmètres de protection.
NUISANCES : le site est quasi-entièrement compris dans les zones de bruit (de la circulation) de la RN13.
PATRIMOINE CULTUREL : aucun à proximité.

QUALIFICATION DES INCIDENCES :

THEMES	Qualification des incidences	NATURE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
Ressources naturelles dont agricoles	Forte	La zone 2AUe est exploitée en 2022 (labours). ➤ Extension de l'urbanisation prévue par le PLUi et compatible avec la trajectoire ZAN 2050
Patrimoine culturel et paysager	Faible	Impact de l'urbanisation (hauteur) depuis les lointains
Milieux naturels	Neutre	-
Risques naturels	Neutre	-
Nuisances et pollutions	Neutre	Prévu par le PLUi / application du règlement sur la gestion des EU et EP
Climat et énergie	Modérée	Extension de l'urbanisation

MESURE E/R/C :

EVITEMENT : -
RÉDUCTION : -
COMPENSATION : mesures d'accompagnement paysager dans l'OAP de secteur.

3.2.Réhabilitation de l'ancien séminaire



CONTEXTE et ENJEUX

Le site de l'ancien séminaire de Sommervieu est une propriété remarquable, repérée en tant que telle au PLUi. Il 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 vendu par le diocèse en 2016, était depuis en attente d'un projet de restauration /réaffectation. C'est dans ce contexte que le PLUi l'avait classé en zone d'urbanisation future (2AU), vu les problèmes de capacité en eau potable, existant alors dans le secteur.
Un projet de remise en valeur du site par la réaffectation du corps de bâtiment en logements (sauf la chapelle) est à l'étude, parallèlement à son inscription au titre des monuments historiques. La création d'environ 60 logements permettra de diversifier l'offre sur ce secteur de Bayeux Intercom où elle est essentiellement pavillonnaire. Ce projet est compatible avec la capacité en eau potable du secteur et la capacité de traitement des eaux usées.
Le secteur est donc ouvert à l'urbanisation.

On soulignera que cette ouverture à l'urbanisation est sans enjeux sur la consommation de l'espace, elle permet, au contraire, un aménagement durable du territoire en redonnant une place urbaine à ce site patrimonial.

MODIFICATION :
L'ouverture à l'urbanisation prévoit :

A- Règlement :

- Le reclassement en zone 1AUGd de la partie du site qui est bâtie et pourra recevoir des extensions limitées (pour des nécessités techniques) ou des installations ;
- Le reclassement en zone 1AUGv de la partie du parc qui forme le cadre paysager des bâtiments, et qui à ce titre restera préservé dans un secteur prévu au PLUi pour être aménageable mais non constructible et assurer ainsi la préservation des atouts écologiques et/ou paysagers du site en les mettant au service de la qualité du cadre de vie de ses nouveaux habitants ou visiteurs ;
- L'ajout d'une précision dans le règlement de la zone N pour autoriser la création d'un accès routier qui pourrait s'avérer nécessaire à la desserte sécurisée du secteur (chapelle et/ou logements) après réhabilitation. En effet, l'entrée historique dans la propriété qu'il est retenu de conserver pour son intérêt patrimonial et paysager, ne permet pas, vu son étroitesse, d'assurer la sécurité des entrées et sorties automobiles, d'un site de cette capacité d'accueil. Son règlement précise qu'il devra conserver son caractère naturel.

Nota : à ce stade le repérage patrimonial n'est pas modifié.

B- OAP de secteur :

Elles sont créées avec les orientations suivantes :
- Organisation de la desserte automobile et de la localisation des futures aires de stationnement ;
- Protection des éléments paysagers qui donnent son caractère au parc.

Nota : Le site étant en cours d'inscription 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.

Situation



Occupation agricole / RPG 2021



Zones d'affleurement de nappe – données DREAL



Profondeur de l'eau et nature du risque

- Débordements de nappe observés
- 0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols
- de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols
- 2.5 m à 5 m : risque pour les infrastructures profondes

RAPPEL DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

AGRICULTURE : le site est bordé par des parcelles agricoles exploitées, sur lesquelles le projet est sans incidences.

PATRIMOINE NATUREL : Le site est à l'écart des zones repérées ou protégées pour leur intérêt environnemental. Cependant, la carte de la DREAL fait état d'une présomption de zones humides sur la partie sud-est de la propriété.

➤ La réalisation d'un diagnostic écologique et d'une étude de délimitation des zones humides (voir en annexe) n'a pas conduit à repérer d'enjeux particuliers pour la faune et la flore à ce stade, hors la présence d'espèces envahissantes à éradiquer par le propriétaire). Aucune zone humide n'est repérée.

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

RESSOURCES EN EAUX/POLLUTION : le site est situé à l'écart des ressources en eaux potables et de leurs périmètres de protection. Les infrastructures de réseaux du secteur ont la capacité pour le desservir.

NUISANCES : aucun repérage

PATRIMOINE CULTUREL : le site présente un patrimoine bâti et paysager à remettre en valeur. Il devrait être prochainement classé au titre des monuments historiques

QUALIFICATION DES INCIDENCES :

THEMES	Qualification des incidences	NATURE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
Ressources naturelles dont agricoles	Neutre	Du point de vue de la terre agricole
Patrimoine culturel et paysager	Neutre	Du point de vue de la consommation de l'espace
Milieux naturels	Forte	Impact sur le paysage et le patrimoine bâti, de la réhabilitation du site
Risques naturels	Faible	Création d'une voie de desserte en zone N ; Protection du parc
Nuisances et pollutions	Faible	Affleurement de la nappe à faible profondeur
Climat et énergie	Neutre	-
	Positive	Réhabilitation de bâtiments existants

MESURE E/R/C :

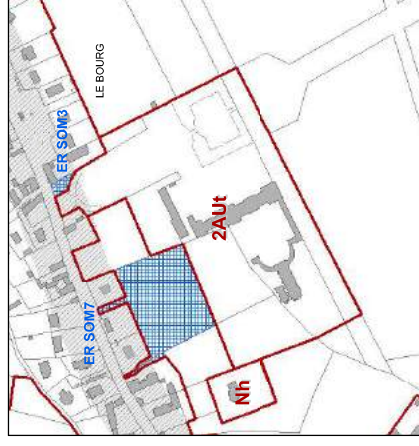
EVITEMENT : la création de logements dans cet ancien séminaire permet de répondre à des besoins de logements sans étalement urbain supplémentaire ;

RÉDUCTION : le projet limite strictement la zone constructible, pour préserver les espaces paysagers tout autour des constructions et il limite de plus leur artificialisation.

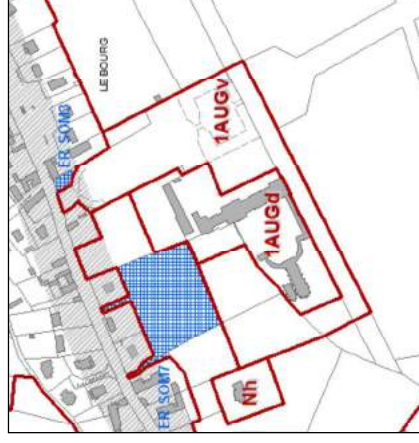
> Le règlement rappelle la nécessaire prise en compte de mesures constructives adaptées dans les sols où la nappe remonte à faible profondeur.

COMPENSATION : classement du site au titre des Monuments Historiques

Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification



3.3. Extension du village

❖ VAUCELLES

CONTEXTE et ENJEUX

Ce secteur de 1,5 ha de superficie (hors voirie existante), a été classé en zone d'urbanisation future non ouverte, lors de l'élaboration du PLUI en 2020, vu l'insuffisance de la capacité de desserte en eau potable sur le secteur et dans l'attente des travaux de réaménagement de la traversée du village.

Les réseaux ayant été renforcés, l'intérêt de la situation de ce secteur à 1,5 km du by-pass (auquel il est relié par une voie cyclable), et le niveau d'équipement du village, conduisent à son ouverture à l'urbanisation. Il permettra la finalisation de l'aménagement du bourg et la sécurisation de sa traversée.

Cette ouverture à l'urbanisation est cohérente avec l'armature urbaine du territoire puisqu'elle contribue à renforcer l'agglomération de Bayeux qui a vocation à recevoir 65% de la production de logements de Bayeux Intercom. Elle est également compatible avec le nouveau PLH qui a intégré ce projet dans l'enveloppe de logements à réaliser sur le territoire dans les 6 prochaines années. Elle ne remet pas en cause la compatibilité du PLUI avec le SCOT, ni son inscription dans la trajectoire « ZAN 2050 » telle qu'elle est prévue par la présente procédure qui introduit un nouvel échéancier d'ouverture à l'urbanisation (voir chapitre 2).

MODIFICATION :

L'ouverture à l'urbanisation prévoit :

A- Règlement :

- le secteur 2AU est reclassé en secteur 1AUGc ;

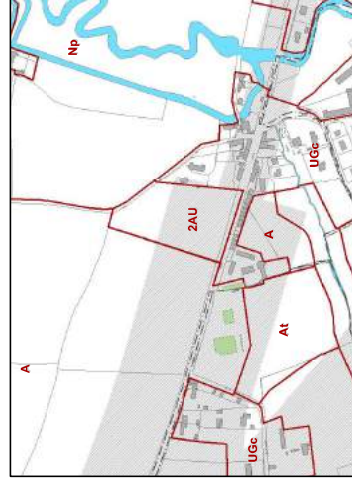
B- OAP de secteur : Voir pièces 2b OAP

Elles sont créées avec les orientations suivantes :

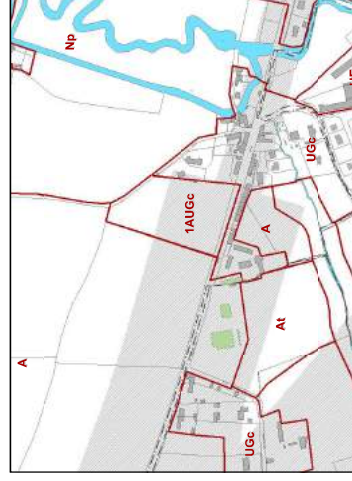
- création d'un accès principal sur la RD613 (avec l'accord des services du Conseil départemental) qui supposera des aménagements de sécurité compte tenu du dénivelé ;
- aménagement du bord de voie dans la Continuité des aménagements réalisés plus à l'est
- création d'un secteur plus dense avec un front urbain en réponse à la forme urbaine ancienne présente de l'autre côté de la voie,
- création d'une Isère épaisse avec une haie et un chemin sur la bordure ouest du lotissement ; Il débouchera au nord sur la petite voie rurale ;
- maintien et confortement des haies existantes ;

Ce projet s'inscrit de plus dans le cadre fixé par les OAP thématiques en ce qui concerne en particulier, la densification, la protection du maillage bocager et l'aménagement des lisières avec l'espace agricole environnant.

Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification



Situation



Zone d'affleurement de nappe à faible profondeur



Présomption de zones humides : données DREAL



RAPPEL DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

AGRICULTURE : le site est une partie d'une parcelle agricole exploitée en prairie.

PATRIMOINE NATUREL : Le site est à l'écart des zones repérées ou protégées pour leur intérêt environnemental. La carte de la DREAL fait état d'une présomption de zones humides sur la partie nord-ouest de la propriété. Une étude de délimitation a donc été réalisée. Elle indique l'absence de zones humides au sens du code de l'environnement (voir en Annexes).

RISQUES NATURELS : le site est à l'écart des zones inondables mais compris dans les zones d'affleurement de la nappe à faible profondeur. Il est compris dans une zone d'aléa « moyen » au titre des zones de risques retrait/gonflement des argiles, et devra à ce titre faire l'objet de mesures constructives adaptées (voir pièce 3d2 du PLUI).

RESSOURCES EN EAUX/POLLUTION : le site est situé à l'écart des ressources en eaux potables et de leurs périmètres de protection.

NUISANCES : le site est pour partie dans la zone de bruit le long de la RD613.

PATRIMOINE CULTUREL : le site est compris dans le périmètre de protection autour de l'église de Vaucelles, classée au titre des monuments historiques.

QUALIFICATION DES INCIDENCES :

THEMES	Qualification des incidences	NATURE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
Ressources naturelles dont agricoles	Modérée	Du point de vue de la consommation de la terre agricole ; Extension de l'urbanisation compatible avec la trajectoire ZAN 2050
Patrimoine culturel et paysager	Faible	Comprise dans le périmètre de protection d'un monument historique
Milieux naturels	Faible	Absence de zone humide ; destruction d'une prairie mais renforcement du maillage de haies
Risques naturels	Faible	Affleurement de la nappe à faible profondeur
Nuisances et pollutions	Modérée	Pour partie dans la zone de bruit
Climat et énergie	Modérée	Desservie par une voie cyclable

MESURE E/R/C :

EVITEMENT : -

RÉDUCTION : le règlement rappelle les mesures constructives pour la prise en compte du bruit dans les locaux d'habitation ou l'adaptation des infrastructures à l'affleurement de nappe.

COMPENSATION : confortement du maillage bocager au pourtour du quartier ;

4. Évolutions de projets portés par le PLUi

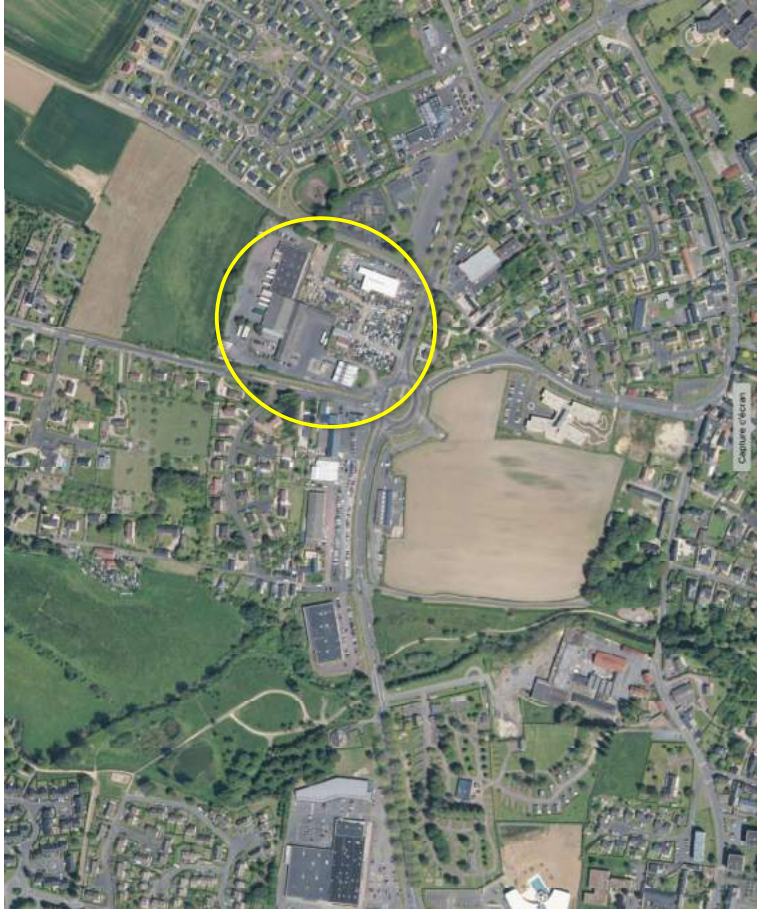
4.1. Évolution du projet de restructuration urbaine au nord du By-pass

❖ SAINT-VIGOR-LE-GRAND

CONTEXTE ET ENJEUX

L'évolution du secteur situé au Nord du by-pass et accueillant des activités peu compatibles avec le tissu résidentiel (transports / casse automobile) fait l'objet d'études depuis l'élaboration du PLUi. Plusieurs hypothèses ont été faites pour la réurbanisation de ce site. Celle envisagée lors de la modification N°2 du PLUi est abandonnée : la partie nord du site n'est plus destinée à la création d'un quartier d'habitat, le site sera entièrement réservé à l'accueil d'équipements et services d'intérêt collectif (comme des services médicaux) ou d'entreprises (dont de commerce, en compatibilité avec le SCOT), afin de faciliter son évolution.

Situation



MODIFICATION

Les études de préfiguration de la réurbanisation du site ont permis de mesurer ses atouts et handicaps urbains, paysagers ou environnementaux. Il est in fine retenu :

- la suppression du secteur 1AUGc et le déplacement de la zone tampon en lisière du quartier d'habitat (passage de voies douces) ;
- le classement de l'ensemble du site en UEc, en compatibilité avec le SCOT et les OAP thématiques ; Il sera desservi à partir du by-pass et de ses réseaux ;
- le maintien de la prescription de démolition préalable.

Le règlement et les OAP 37 sont ainsi modifiés.

RAPPEL DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT (rapport de présentation de la Modification N°2)

AGRICULTURE : le site est bordé au nord par une zone exploitée par l'agriculture, dont la partie au centre du talweg restera agricole.

PATRIMOINE NATUREL : le site est entièrement artificialisé ; la partie non entièrement imperméabilisée reçoit des dépôts de véhicules. Un nouvel alignement d'arbres (en remplacement de l'alignement d'origine) a été planté sur sa lisière sud lors de la création de la piste cyclable.

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

RESSOURCES EN EAUX/POLLUTION : le site est situé à l'écart des ressources en eau potable et de leurs périmètres de protection. Son occupation présente néanmoins un risque de pollution des eaux et des sols. On soulignera que lors de la cessation de l'activité actuelle, l'exploitant devra remettre les sols en état.

NUISANCES : le site est compris dans sa frange sud dans les zones de bruit (de la circulation) liées au by-pass.

PATRIMOINE CULTUREL : le site est à l'écart des patrimoines repérés par le PLUi et des périmètres de protection des monuments historiques.

QUALIFICATION DES INCIDENCES :

THEMES	Qualification des incidences	NATURE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
Ressources naturelles dont agricoles	Neutre	-
Patrimoine culturel et paysager	Modéré	Impact sur le paysage du by-pass dont l'évolution du cadre paysager est encadrée par les OAP thématiques
Milieux naturels	Neutre	-
Risques naturels	Neutre	-
Nuisances et pollutions	Neutre	Démolition et dépollution avant réimplantation de nouvelles entreprises
Climat et énergie	Neutre	-

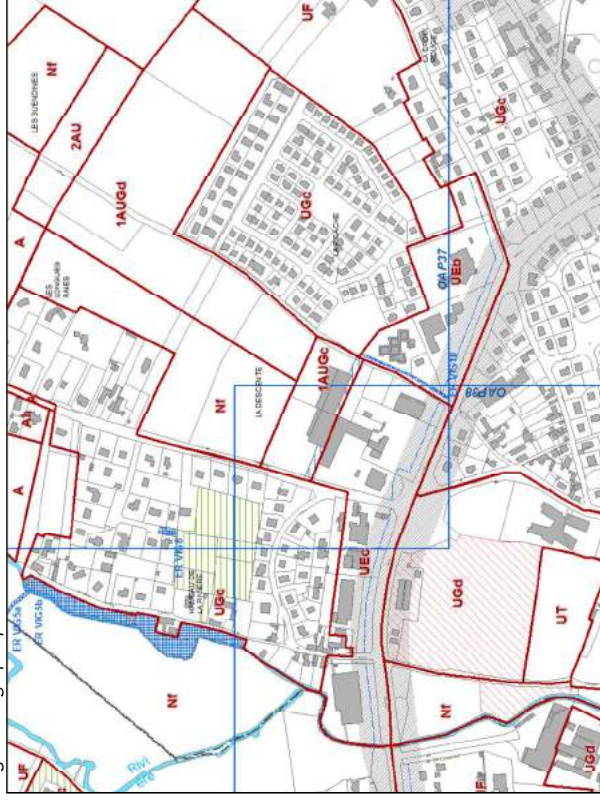
MESURE E/R/C :

EVITEMENT : la création de logements sur cet ancien site d'activités économiques est abandonnée ;

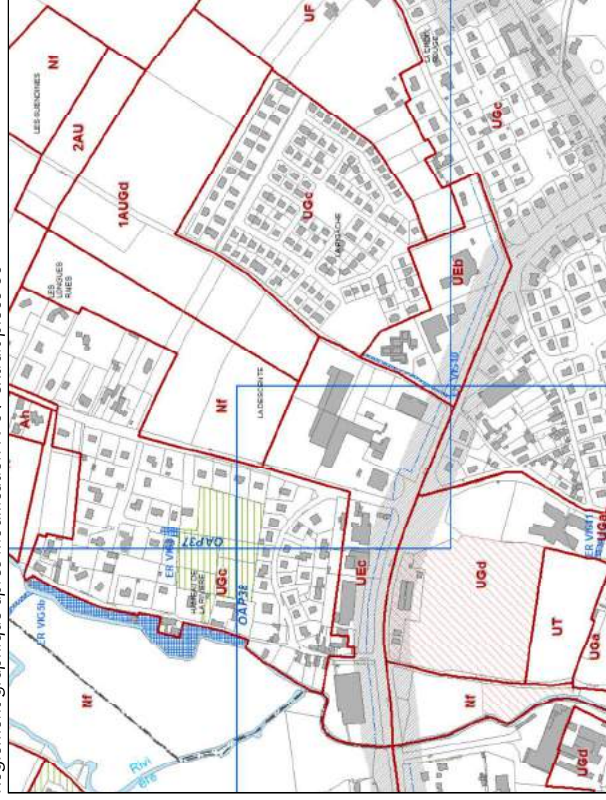
RÉDUCTION : le projet reporte la « zone tampon » entre le nouveau parc d'activités et le nouveau quartier d'habitat sur le périmètre du quartier d'habitat ; Le règlement et les OAP thématiques encadrent l'urbanisation aux abords du by-pass.

> Le règlement rappelle la nécessaire prise en compte de mesures constructives adaptées dans les sols où la nappe remonte à faible profondeur.

Règlement graphique suite à la modification N°2



Règlement graphique après modification N°5 / extrait pièce 3c



4.2. Modification des accès prévus par l'OAP 37 entre les quartiers d'habitat

❖ SAINT-VIGOR-LE-GRAND

- Voir pièces 2b OAP

CONTEXTE et ENJEUX

Lors de l'élaboration du PLUI, il avait été retenu la mise en communication des deux phases d'aménagement par deux accès routiers. Or l'aménagement réalisé in fine sur le quartier au sud, rend difficile cette obligation, qui n'apparaît plus nécessaire pour la desserte en voie verte du secteur.

Il est en conséquence fait le choix de ne conserver que l'obligation d'un accès routier.

Situation



MODIFICATION

Le schéma d'OAP est modifié en conséquence.

> voir l'OAP37 après modification

Extrait de l'OAP37 avant modification



Extrait de l'OAP37 après modification



QUALIFICATION DES INCIDENCES - MESURE E/R/C :

Cette modification est sans incidence environnementale.

4.3. Évolution du projet d'urbanisation du plateau de l'Aure

- ❖ SAINT-VIGOR-LE-GRAND
- Voir pièces 2b OAP

CONTEXTE ET ENJEUX

L'évolution du projet de reconstruction urbaine des emprises immédiatement au nord du site (point 4.1), conduit à assouplir les dispositions retenues pour l'urbanisation au sud-est du carrefour giratoire : l'obligation d'implantation d'activités ou d'équipements (qui trouveront leur place au nord du by-pass), est supprimée.

Parallèlement pour poursuivre la mise en place d'un maillage cyclo-pédestre sur l'agglomération, vu la démolition du bâtiment de l'ancienne maison de retraite, dans l'attente d'un nouveau projet de construction, un emplacement est réservé pour la création d'une voie cyclable qui relie le centre du bourg (et ses équipements collectifs) au plateau de l'Aure.

Situation



MODIFICATION

- du règlement graphique et de la liste des emplacements réservés :

- Un emplacement est réservé (en application de l'article L.151-41 du code l'urbanisme)
 - ✓ au profit de la commune,
 - ✓ pour la création d'une piste cyclable et d'une voie d'accès de sécurité au sud du Plateau,
 - ✓ pour une emprise de 7m x 60m de long,
 - ✓ sur les parcelles AB207 et AB210.



Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification N°5



- de l'OAP38 : la phrase « Il est destiné à l'accueil d'équipements et de services (santé, bureaux, hébergements). Saule sa frange sud pourra recevoir des logements » est remplacée par : « Il est destiné à l'accueil d'un nouveau quartier d'habitation ».

QUALIFICATION DES INCIDENCES - MESURE E/R/C :

Ces deux modifications du PLUi sont sans incidence environnementale supplémentaire.

4.4. Évolution du projet de restructuration urbaine du site des anciens abattoirs

❖ BAYEUX

CONTEXTE et ENJEUX

Bayeux travaille à la revitalisation urbaine de ce site (qui lui appartient) compris dans la ceinture formée par le by-pass, depuis laquelle il est accessible, bordé à l'est par la vallée de l'Aure et à l'ouest par le pôle public comprenant le camping et le centre nautique (récemment rénové).

Le projet initial prévoyait (Modification N°2 du PLUI) :

- La suppression des constructions vétustes, à l'exception de celles qui peuvent présenter un intérêt patrimonial, c'est-à-dire celles qui longent la rue Saint-Quentin et la grande halle.
- La "renaturation" d'une partie des zones artificialisées situées au nord des anciennes constructions : elles sont comprises dans la partie inondable du site et en lien avec les espaces naturels de la vallée.
- Le réinvestissement de la partie sud du site dans le cadre d'un projet urbain mixte permettant l'accueil d'événements culturels et d'activités de restauration, d'hébergement ou de loisirs en lien avec le développement du centre-ville de Bayeux et son animation urbaine.

L'évolution du projet conduit à y projeter la localisation d'une plateforme événementielle (pour les événements culturels de la ville tel le festival du cirque) au nord des constructions démolies, du fait de l'intérêt du cadre paysager de l'accès depuis le by-pass et l'installation dans les grandes halles d'activités culturelles et récréatives (dont de la restauration) pour l'animation du site. Cette évolution du projet conduit à modifier le PLUI :

- Après les études de faisabilité, il est retenu la protection d'un second bâtiment au titre du patrimoine industriel,
- La vocation des espaces qui les devance au nord est modifiée : seule une partie des sols artificialisés sera renaturée, après démolition, la seconde restera artificialisée pour l'accueil des chapiteaux provisoires.

Situation



MODIFICATION

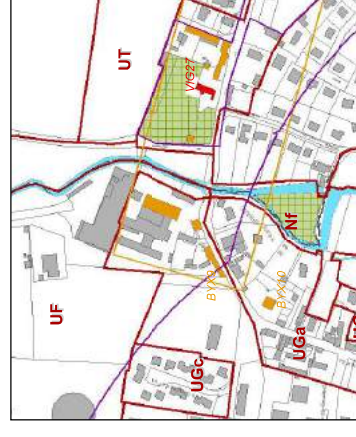
Le repérage des bâtiments d'intérêt patrimonial est complété.

L'article UF6.2 prévoit qu'en zone UF 80% de la superficie de l'unité foncière soit plantée et non imperméabilisée. Il est ainsi complété pour prendre en compte la situation particulière de ce site en cours de revalorisation urbaine :

« Cependant, sur les unités foncières où la superficie imperméabilisée existante (lors de l'approbation du PLUi) excède les seuils précédents, l'autorisation d'un projet de réaménagement ou de réurbanisation sera possible s'il contribue à la réduction de l'imperméabilisation. »

Extraits de la pièce 3e :

Règlement graphique avant modification N°5



Règlement graphique après modification N°5



RAPPEL DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT (rapport de présentation de la Modification N°2)

AGRICULTURE : le site est sans occupation agricole et sans lien avec une zone agricole.

RESSOURCES EN EAU : le site est situé à l'écart des ressources en eau potable et de leurs périmètres de protection.

PATRIMOINE NATUREL : Seule la frange est du site, qui borde les espaces naturels de la vallée de l'Aure, aménagés pour les loisirs, n'est pas artificialisée.

RISQUES NATURELS : la partie nord du site est en zone inondable. La côte centennale fixée à 36.30m NGF, a été dépassée lors de la crue du 16 novembre 2019 : 36.93m NGF ont été observés ; l'ensemble du site est en zone d'affleurement de nappe.

NUISANCES ET POLLUTION : La proximité de la vallée de l'Aure et son inondabilité génèrent un risque de pollutions des eaux. L'occupation passée du site laisse présager des pollutions des sols et la présence d'amiante (repérage Basias).

PATRIMOINE CULTUREL : Les constructions qui longent la rue Saint-Quentin sont repérées dans le PLUI pour leur intérêt patrimonial en niveau trois. La partie sud du site est comprise dans le périmètre de protection des monuments historiques de la ville de Bayeux.

QUALIFICATION DES INCIDENCES :

THEMES	Qualification des incidences	NATURE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
Ressources naturelles dont agricoles	Neutre	Pas de consommation de l'espace
Patrimoine culturel et paysager	Forte	La réhabilitation des bâtiments d'intérêt patrimonial est étendue
Milieux naturels	Forte	Réduction de l'imperméabilisation ; renaturation partielle après dépollution et démolition partielle ;
Risques naturels	Modéré	La partie nord du site est comprise dans une zone inondable ; le site est dans un secteur où la nappe affleure à faible profondeur ;
Nuisances et pollutions	Neutre	-
Climat et énergie	Forte	Réinvestissement urbain de la partie sud avec réduction de la démolition ;

MESURE E/R/C :

EVITEMENT : réduction de la démolition ;

RÉDUCTION : le projet réduit les besoins fonciers pour le développement urbain en revalorisant ce site et une partie de ses constructions
> Le règlement rappelle la nécessaire prise en compte de mesures constructives adaptées dans les sols où la nappe remonte à faible profondeur.

COMPENSATION : maintien de la renaturation d'une partie des espaces artificialisés au nord.

4.5. Modification du STECAL sur le site de loisirs
« Bayeux Adventure »

❖ CUSSY
➤ Voir pièces 2b OAP

CONTEXTE et ENJEUX

Un parc de loisirs de plein air a été développé, à partir de 2015, par une exploitation agricole 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), l'entreprise a choisi de développer ces activités de loisirs de plein air, indépendamment de l'activité agricole.

La complémentarité de cette offre de loisirs avec l'offre touristique de Bayeux Intercom conduit à adapter le PLUI, pour en permettre le développement, dans le respect des sols agricoles et des capacités de desserte du secteur.

Situation / extrait GEOPORTAIL DE L'URBANISME – Photographie aérienne mai 2022



MODIFICATION :

Le secteur At, de taille et de capacité d'accueil limitées, initialement disposé dans le PLUI ne correspondant plus au projet porté par l'entreprise, les destinations autorisées et les périmètres constructibles et aménageables sont revus de la façon suivante :

- Un nouveau STECAL As est créé au centre du site (sur 1,5 ha), pour permettre la mutation ou la reconstruction de bâtiments agricoles pour des activités de loisirs, l'accueil et la restauration du public ; il intègre les aires de stationnement principales (imperméabilisées) ;
- Les constructions agricoles situées au sud du STECAL sont étoilées pour permettre leur changement de destination (sans extension), en tant que besoin pour la logistique du site (étoilage bleu) et, pour l'ancien corps de ferme (étoilage rouge), pour recevoir de l'hébergement touristique ;
- Un secteur Asv, aménageable mais non constructible est inscrit sur le périmètre dédié aux installations pour les loisirs de plein-air ; Son imperméabilisation est limitée à l'existant et ses installations devront être démontables et réversibles, pour préserver les sols agricoles et naturels, et le cas échéant, les zones humides. Les alignements d'arbres seront préservés, la plantation de haies en lisière sera complétée pour masquer les vues depuis les voies publiques et propriétés alentours.

Une OAP de secteur ZT02 est créée. Elle rappelle les conditions du maintien hors artificialisation et constructions de la partie non constructible du site de loisirs. Elle précise les protections et aménagements paysagers et environnementaux attendus :

- Protection des alignements d'arbres et des zones humides (le cas échéant) ;
- Plantations-masque en lisière,

Le règlement écrit est complété (en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme) :

La PRESENTATION des différents secteurs de la zone est complétée :

- un secteur As de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), réservé à l'accueil de constructions pour les sports et les loisirs de plein-air, et des locaux d'accueil et de restauration qui leur sont liés ;
- un secteur Asv, dédiés à des installations et aménagements pour les sports et loisirs de plein-air, en lien avec le secteur As, qui ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sols agricoles et naturels dans l'unité foncière où ils sont implantés.

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS : le tableau et les précisions associées sont complétées dans les articles A1 et A2

- sont autorisés en As : Les constructions et installations nécessaires à l'accueil d'activités de sports ou de loisirs de plein-air, et des services liés : restauration, stockage, installations sanitaires, installations et aires de jeux, aires de stationnement, aires de pique-nique, objets mobiliers, poste d'observation, cheminements aménagés dont pistes cyclables, etc. ainsi que les aires de service pour camping-car ;
- sont autorisés en Asv, sous réserve qu'ils ne conduisent à aucune artificialisation des sols supplémentaires : les installations démontables ainsi que les aménagements réversibles, nécessaires à des sports ou loisirs de plein-air.

HAUTEUR :

En As, la hauteur des constructions est limitée à 11 m, en cohérence avec leur destination.

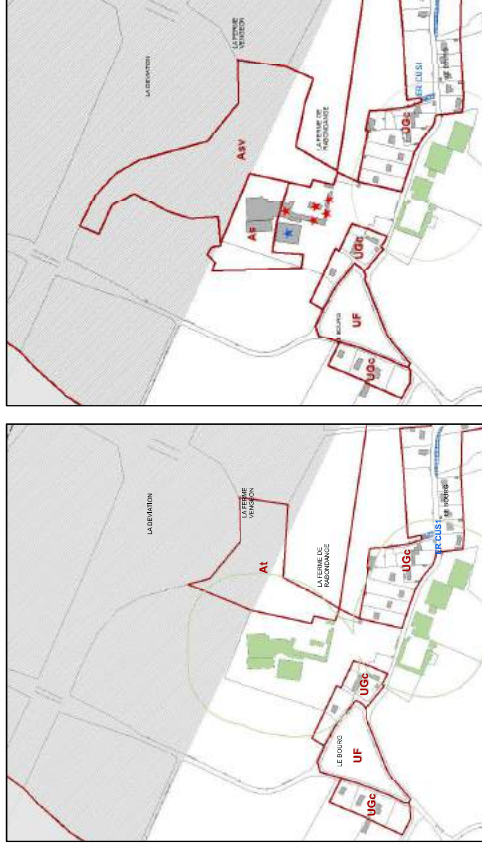
IMPLANTATION :

Les constructions respectent les reculs communs à la zone et en particulier le recul de 100 m compté à partir de l'axe des voies à grande circulation ;

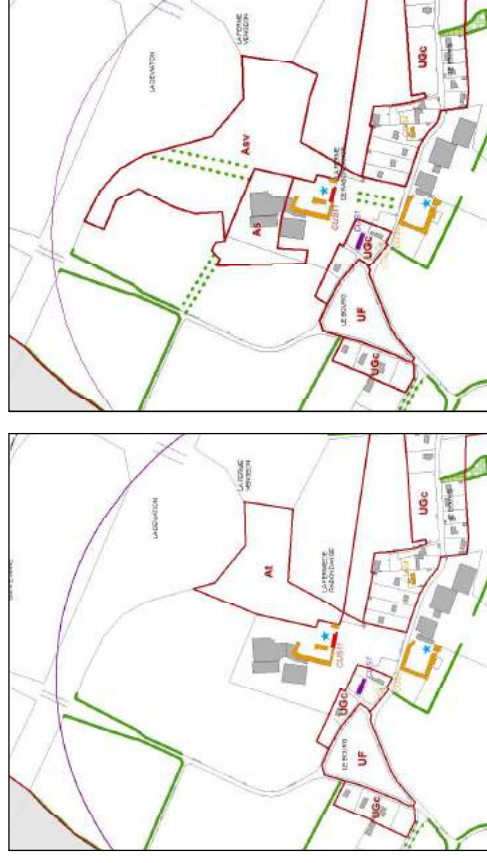
DENSITÉ :

En As, la densité des constructions est limitée à 0,25 ;

Extraits Pièce 3c : Règlement graphique avant modification N°5 / après modification N°5



Extraits Pièce 3e : Règlement graphique avant modification N°5 / après modification N°5



RAPPEL DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
Occupation agricole / RPG 2022



Occupation agricole / RPG 2019



➤ en violet : les superficies agricoles déclarées « temporairement inexploitées » : les deux extraits ci-dessous montrent le passage d'une activité de loisirs secondaire à l'activité agricole (lors de l'élaboration du PLUi) à une activité indépendante à partir de 2022.

Zone d'affleurement de nappe à faible profondeur Présomption de zones humides : données DREAL



AGRICULTURE : le site qui accueille les activités de loisirs de plein-air est pour partie artificialisé ; à partir de 2022 il ne fait plus partie des surfaces agricoles exploitées (déclarées à la PAC).

PATRIMOINE NATUREL : Le site est à l'écart des zones repérées ou protégées pour leur intérêt environnemental. Cependant, la carte de la DREAL fait état d'une présomption (faible) de zones humides qui se déploie à partir de la mare présente dans la cour du corps de ferme. Cette mare est protégée par le PLUi.

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

RESSOURCES EN EAUX/POLLUTION : le site est situé à l'écart des ressources en eaux potables et de leurs périmètres de protection.

NUISANCES : la partie nord du site est comprise dans la zone de bruit le long de la RN13.

PATRIMOINE CULTUREL : le site est compris dans le périmètre de protection autour de l'église de Cussy, classée monument historique. Cependant, le corps de ferme est repéré pour son intérêt patrimonial par le PLUi.

QUALIFICATION DES INCIDENCES :

THEMES	Qualification des incidences	NATURE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
Ressources naturelles dont agricoles	Forte	Du point de vue de la consommation de la terre agricole ; > Occupation de l'espace compatible avec la trajectoire ZAN 2050
Patrimoine culturel et paysager	Fort	Comprise dans le périmètre de protection d'un monument historique – comprend un corps de ferme repéré pour son intérêt patrimonial
Milieux naturels	Faible	Le projet est sans enjeu sur la protection de la mare. Si une zone humide était délimitée elle serait préservée.
Risques naturels	Faible	Affleurement de la nappe à faible profondeur
Nuisances et pollutions	Modérée	Pour partie dans la zone de bruit le long de la RN13
Climat et énergie	Faible	Pas d'augmentation de l'artificialisation

MESURE E/R/C :

EVITEMENT : protection de la mare ; Si une zone humide était délimitée elle serait préservée.

RÉDUCTION :

- les zones de projet sont maintenues à l'écart des constructions du village ;
 - recentrage du STECAL ;
 - la zone de loisirs de plein-air ne fera pas l'objet d'artificialisation supplémentaire ;
 - le corps de ferme, repéré pour son intérêt patrimonial, ne peut faire l'objet que de changement de destination, sans extension ni annexe ;
- > Le règlement rappelle la nécessaire prise en compte de mesures constructives adaptées dans les sols où la nappe remonte à faible profondeur ainsi que dans les sols argileux ;

COMPENSATION : renforcement du maillage bocager en lisière des sites occupés.

4.6. Modification de la constructibilité d'un STECAL d'activités économiques

❖ CONDÉ-SUR-SEUILLES

CONTEXTE et ENJEUX

Une entreprise de services de formation s'est implantée dans d'anciens locaux d'activités situés à proximité de la RD6 sur Condé-sur-Seulles. Elle souhaite pouvoir réaliser des pylônes et tour de faible emprise mais de grande hauteur pour former les opérateurs de services publics ou d'intérêt collectif (SDIS, TELECOM, ENEDIS ...) au travail sur ce genre d'infrastructures.

Vu la localisation du site, à l'écart de l'urbanisation, et l'intérêt général des formations dispensées par l'entreprise, il est retenu de modifier le PLU pour permettre la réalisation sur ce site.



Situation



Occupation agricole / RPG 2021



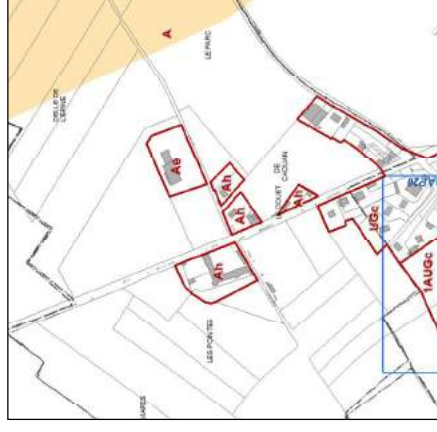
Présence d'un premier pylône de 10 m de hauteur qui a vocation être allongé jusqu'à 20 m et doublé d'une autre construction (> simulation graphique non contractuelle)

MODIFICATION :

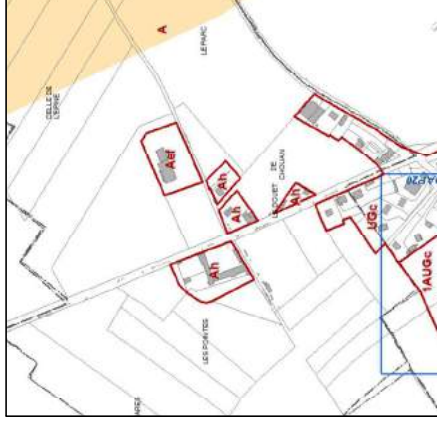
Afin de restreindre l'autorisation à ce seul secteur, un nouveau secteur de taille et de capacité d'accueil limitées. Aef est créé.

Le règlement écrit est complété (en application de l'article L.51-13 du code de l'urbanisme). Il est présenté ainsi : « On distinguera un **secteur Aef**, destiné à l'accueil d'installations pour la formation (d'intérêt collectif) des personnels devant intervenir sur des pylônes. »

L'article règlementant la hauteur est ainsi complété : « Sont de plus autorisées en Aef, les installations et constructions techniques de faible emprise (tels les tours ou pylônes) qui ont une hauteur d'au plus 22m ».



Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification

RAPPEL DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

AGRICULTURE : sans enjeu le site est dès à présent occupé par une entreprise.

PATRIMOINE NATUREL : Le site est à l'écart des zones repérées ou protégées pour leur intérêt environnemental.

RISQUES NATURELS : le site est à l'écart des zones inondables mais compris dans les zones d'affleurement. Il n'est pas concerné par des risques "sol" (voir pièce 3c2 du PLUI).

RESSOURCES EN EAUX/POLLUTION : le site est situé à l'écart des ressources en eaux potables et de leurs périmètres de protection.

NUISANCES : le site est à l'écart de la zone de prévention autour de la canalisation de gaz haute pression.

PATRIMOINE CULTUREL : le site est distant d'une centaine de mètres (mais de l'autre côté de la RD6) d'une propriété repérée pour son intérêt patrimonial par le PLUI.

QUALIFICATION DES INCIDENCES :

THEMES	Qualification des incidences	NATURE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
Ressources naturelles dont agricoles	Neutre	Urbanisation existante
	Faible	A proximité d'un corps de ferme repéré pour son intérêt patrimonial – impact paysager des nouvelles installations la où existent dès à présent de nombreux poteaux électriques et les installations techniques d'une coopérative agricole plus au nord ; Présence de haies autour du site.
Milieux naturels	Neutre	Urbanisation existante – ligne électrique à proximité
	Faible	Affleurement de la nappe à faible profondeur
	Neutre	Aucune
	Faible	Pas d'augmentation de l'artificialisation

MESURE E/R/C :

EVITEMENT : Implantation dans l'unité foncière d'une entreprise existante ;

RÉDUCTION :

- maintien des plantations autour du site ;
- > Le règlement rappelle la nécessaire prise en compte de mesures constructives adaptées dans les sols où la nappe remonte à faible profondeur ;

COMPENSATION : -

4.7. Implantation d'un bateau-restaurant dans le port

❖ PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN

CONTEXTE et ENJEUX

Dans le cadre de la valorisation touristique de Port-en-Bessin, le conseil départemental, en concertation avec les pêcheurs souhaite permettre l'installation d'un nouveau bateau-restaurant, dans le bassin, avec une (unique) AOT en lieu et place de l'ancien bateau-restaurant.

Or lors de la rédaction du PLUI, afin de réserver les zones d'activités aux activités industrielles et portuaires, le règlement avait interdit l'implantation de restaurants, pour la privilégier (comme pour les hôtels) dans le centre-ville.

Ce projet très particulier, qui ne remet pas en question l'objectif initial, impose une évolution de la réglementation : le bassin est en effet compris dans la zone d'activités portuaire UEp et non dans la zone urbaine.

MODIFICATION DU PLUI

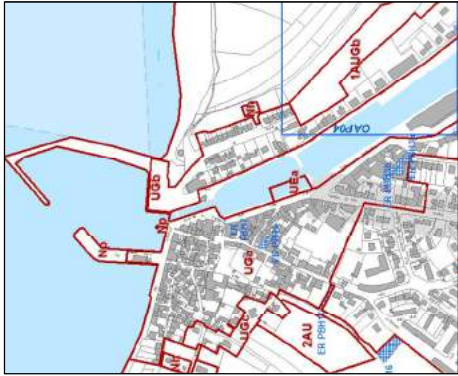
La partie du secteur UEp devant recevoir le bateau-restaurant est reclassée en UEa, secteur où sont autorisées à la fois les activités industrielles et artisanales et la restauration.



Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : voir le rapport de présentation du PLUI

QUALIFICATION DES INCIDENCES - MESURE E/R/C :

Cette modification est sans enjeux environnementaux, elle ne prévoit pas de changement d'usage du bassin, mais seulement un renforcement de l'accueil sur l'espace public du quai et une modification des conditions d'accueil sur un bateau. On soulignera que le bateau sera desservi grâce à des équipements propres. Sa situation dans le bassin est donc sans enjeu en terme de pollution.

4.8. Création d'un secteur UEd dans la zone d'activités de Saint-Martin-des-Entrées

❖ SAINT-MARTIN-DES-ENTREES

CONTEXTE et ENJEUX

La commune de Saint-Martin-des-Entrées dispose d'une (étroite) parcelle en prairie de 2250 m² située entre le grand site agroalimentaire FRIAL et une des rues d'entrée dans le bourg depuis la Route de Caen (2x2 voies). Elle souhaite y implanter des commerces services de proximité qui conforteront l'animation du bourg.

En conséquence, le PLUI est modifié pour redasser cette partie de la zone industrielle dans un secteur dédié aux commerces et services de proximité.

Situation



MODIFICATION DU PLUI

Un secteur UEd est créé, définis ainsi dans le PLUI (avant modification :

« Les secteurs UEd ont vocation à maintenir des commerces de proximité ou des artisans, au cœur de villages ou de quartiers, en cohérence avec les orientations du SCOT ; ils pourront aussi recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif à destination de la population ; »

Modification du règlement graphique avant-après



QUALIFICATION DES INCIDENCES - MESURE E/R/C :

Cette modification est sans enjeux environnementaux.

5. Autres modifications du règlement écrit

Les modifications qui suivent, visent à des ajustements de règles liés à l'évolution du contexte réglementaire ou des besoins sur le territoire, sans remise en cause des choix et des objectifs du PADD du PLUi. Ainsi, elles visent en particulier à faciliter la densification et le maintien sur site des établissements, pour limiter les besoins en extensions urbaines.

Elles peuvent aussi viser à faciliter l'appréhension de la réglementation par les pétitionnaires.

5.1. Augmentation de l'emprise au sol possible en UF

CONTEXTE

Afin de faciliter la densification de l'occupation des sites recevant des équipements d'intérêt collectif (sans extension des emprises), pour y permettre la création de plus d'équipements, il est retenu d'augmenter l'emprise au sol autorisée de 10% à 15%.

MODIFICATION

L'article UF5.1 est modifié en conséquence. Il est complété pour rappeler que les équipements d'infrastructures ne sont pas soumis à la règle.

RAPPEL DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : voir le rapport de présentation du PLUi

La zone UF regroupe les espaces que le projet réserve à des équipements et services publics ou d'intérêt collectif du fait de l'importance de leur rôle ou de leur situation au cœur ou en lisière des quartiers d'habitat. C'est une zone équipée, peu bâtie et qui a vocation à le rester, du fait de sa contribution à la trame verte et/ou récréative du territoire.

Ces secteurs de zones urbaines ne sont pas compris dans des zones d'intérêt écologique (à l'exception de potentielles zones humides, non repérées à ce stade).

QUALIFICATION DES INCIDENCES :

THEMES	Qualification des incidences	NATURE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
Ressources naturelles dont agricoles	Neutre	Pas de changement du périmètre de la zone UF
Patrimoine culturel et paysager	Neutre	-
Milieux naturels	Faible	Augmentation de la superficie potentiellement artificialisable
Risques naturels	Faible	Augmentation de la superficie potentiellement imperméabilisée
Nuisances et pollutions	Neutre	-
Climat et énergie	Faible	Augmentation de la superficie des toitures pour le solaire

MESURE E/R/C :

- EVITEMENT : Le règlement prévoit que ces zones conservent au moins 80% de la superficie hors artificialisation. La modification de l'emprise au sol est sans effet sur cette règle.
- RÉDUCTION : -
- COMPENSATION : -

5.2. Modification de l'emprise au sol en Ae

CONTEXTE et ENJEUX

Lors de la rédaction du règlement du PLUi, il a été retenu des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour les activités économiques ou les équipements collectifs présents dans l'espace rural. Ce sont des secteurs Ae ou Ne (qui ont la même réglementation).

Comme le prévoit l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le règlement a défini les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Or dans un contexte où est recherché la valorisation de l'existant et où sont par ailleurs réduites autant que possible les extensions de l'urbanisation, la limitation de la densité d'urbanisation à 0,20 est apparue trop restrictive, pour assurer le maintien des établissements sur place tout en leur permettant le développement de leurs activités.

MODIFICATION

La modification porte la densité d'urbanisation autorisée pour les secteurs Ae et Ne du PLUi (articles A5.1 et N5.1) de 0,2 à 0,3.

Parallèlement, pour compenser l'incidence sur l'environnement (artificialisation des sols) de cette possibilité supplémentaire d'extension des constructions (sans changement du périmètre des STECAL) il est retenu de porter la superficie à préserver hors imperméabilisation (articles A6.2 et N6.2) de 20 à 25% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur.

RAPPEL DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : voir le rapport de présentation du PLUi

Le PLUi a délimité une trentaine de STECAL sur des unités foncières déjà occupées par des activités économiques (en lien ou non avec l'activité agricole, comme les coopératives agricoles) dans les zones A ou N. Elles sont situées à l'écart des zones d'intérêt écologique ou paysager, à l'exception d'un secteur sur Commes existant au sein de la ZNIEFF des coteaux de l'Aure.

QUALIFICATION DES INCIDENCES :

THEMES	Qualification des incidences	NATURE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
Ressources naturelles dont agricoles	-	Pas de changement du périmètre des STECAL
Patrimoine culturel et paysager	Faible	Extension supplémentaire possible de bâtiments
Milieux naturels	Modérée	Augmentation de la superficie artificialisée
Risques naturels	Faible	Augmentation de la superficie imperméabilisée
Nuisances et pollutions	Faible	Augmentation de la capacité d'accueil
Climat et énergie	Faible	Augmentation de la superficie des toitures pour le solaire

MESURE E/R/C :

- EVITEMENT : L'augmentation de la constructibilité n'augmente pas la surface artificialisable.
- RÉDUCTION : Réduction de la surface artificialisable
- COMPENSATION : L'augmentation possible de la densité des constructions (+10 %) est compensée partiellement (+5 %) par une augmentation de la superficie à maintenir hors artificialisation.

5.3.Prise en compte de la nouvelle réglementation sur les ombrières

CONTEXTE et ENJEUX

La loi Climat et Résilience a introduit de nouvelles obligations de réalisation d’ombrières sur les espaces de stationnement (de plus de 500 ou 1500 m² en fonction de leur statut : existants ou projetés). Ces ombrières, qui visent à développer la capacité de production en énergie solaire (en particulier pour compenser l’augmentation de la demande due aux véhicules électriques) génèrent une emprise au sol qui n’avait pas été prise en compte lors de la réduction des règles du PLUi. Aussi, afin de ne pas en entraver la réalisation, le règlement du PLUi est modifié.

MODIFICATION

- Le lexique est complété avec une définition des « ombrières » ; Définition retenue :
« **Ombrière** : construction destinée à fournir de l’ombre et qui reçoit des panneaux photovoltaïques en toiture, pour la production d’énergie solaire ; elle est composée d’une toiture posée sur un ou plusieurs poteaux ou suspendue en porte-à-faux sur un bâtiment.
Ne rentre dans cette catégorie que les constructions dont au plus un côté est **plein**.
Un carport qui répond à cette définition est assimilé à une ombrière. »
- Les règles de recul sont complétées (articles 4.2 et 4.3) : par rapport aux limites séparatives de propriété (pour retenir un recul minimum de 2 m et par rapport à l’alignement : elles sont exclues du recul systématique, mais une mention pour la préservation de la sécurité routière et, si nécessaire, de la qualité paysagère (le long du by-pass, dans l’espace rural) est ajoutée ;
- Elles sont exclues du décompte des emprises au sol (articles 5.1) d’autant qu’elles n’engagent pas forcément à une artificialisation des sols.

ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT :

AGRICULTURE : sans enjeux
PATRIMOINE NATUREL : la création d’ombrière sur des aires de stationnement n’impose pas d’impermeabilisation supplémentaire
RISQUES NATURELS : Neutre
RESSOURCES EN EAUX/POLLUTION : Neutre
NUISANCES : Neutre.
PATRIMOINE CULTUREL : la réglementation permet d’interdire les ombrières dans les secteurs de protection du patrimoine

QUALIFICATION DES INCIDENCES :

THEMES	Qualification des incidences	NATURE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
Ressources naturelles	Neutre	Pas de changement du périmètre des zones constructibles
Patrimoine culturel et paysager	Modérée négative	Impact paysager potentiel
Milieux naturels	Neutre	-
Risques naturels	Neutre	-
Nuisances et pollutions	Neutre	-
Climat et énergie	Forte positive	Augmentation de la capacité de production des ENR / réduction des besoins en énergie carbonée

MESURE E/R/C :

- EVITEMENT : -
- RÉDUCTION : possibilité d’interdire les ombrières dans les secteurs d’intérêt patrimonial ;
- COMPENSATION : la réglementation prévoit qu’il puisse être choisi entre la végétalisation et la création d’ombrières.

5.4.Précision sur la destination des garages

CONTEXTE et ENJEUX

Pour l’application du règlement, il est précisé que les garages avec réparation automobile, n’entrent pas dans la catégorie « commerces de détail ou artisanat assimilés à du commerce de détail ».

MODIFICATION

La définition « artisanat » est complétée dans le lexique.

QUALIFICATION DES INCIDENCES - MESURE E/R/C :

Cette modification est sans enjeux environnementaux.

5.5.Renvoi au SAGE /SDAGE pour la gestion des eaux pluviales

CONTEXTE, ENJEUX

Afin de faciliter l’appréhension des règles par les pétitionnaires, il leur est rappelé qu’ils doivent, dans le cadre du dimensionnement de leurs ouvrages de gestion des eaux pluviales, prendre en compte les dispositions retenues par les documents de gestions des eaux que sont les SAGE et (en leur absence) le SDAGE.

MODIFICATION

Les articles N9.3 sont complétés.

QUALIFICATION DES INCIDENCES / MESURE E/R/C :

Cette modification est sans enjeux environnementaux. Elle ne vise qu’à l’information des pétitionnaires.

5.6. Prise en compte de logements en zone UEg

CONTEXTE, ENJEUX ET MODIFICATION

Un logement existe dans la zone UEg (quartier gare).

Pour lui autoriser la création d’une petite annexe ou extension (garage), dès lors qu’elle serait sans enjeux dans cette zone de services et de bureaux, l’article 2 de la zone est complété de la façon suivante :

- En UEg : la création d’une annexe ou d’une extension d’au plus 20m2 de surface de plancher (ou s’il n’en est pas décompté, d’emprise au sol) pour les logements existants.

QUALIFICATION DES INCIDENCES - MESURE E/R/C :

Cette modification est sans enjeux environnementaux.

6. Autres ajustements divers

Les modifications qui suivent visent à des ajustements liés à l'évolution du contexte ou à une erreur de sa prise en compte. Ils sont sans enjeux sur les choix et objectifs du PADD, et sans impact sur l'environnement.

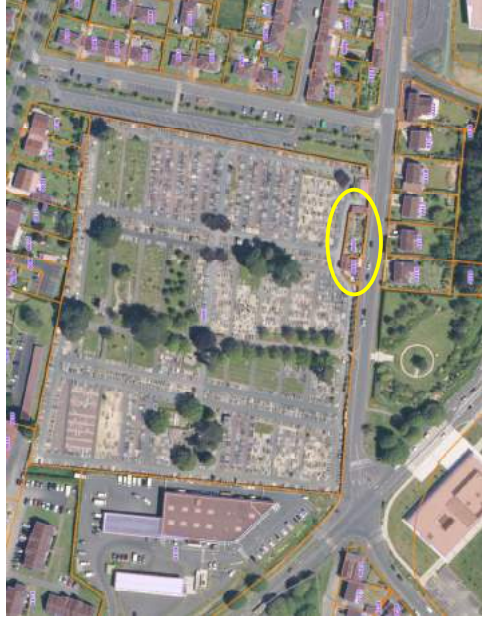
6.1. Ajustement du zonage sur le cimetière de Bayeux

❖ BAYEUX

CONTEXTE, ENJEUX et MODIFICATION

Les nécessités du service public ne justifient plus le logement d'un gardien pour le cimetière de Bayeux.

Le logement existant est en conséquence dissocié de la zone publique, afin de permettre son évolution.



Situation

Extrait géoportail (Extrait cadastre)

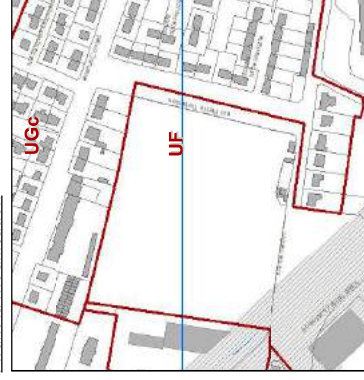
QUALIFICATION DES INCIDENCES / MESURE E/R/C :

Cette modification est sans enjeux environnementaux.

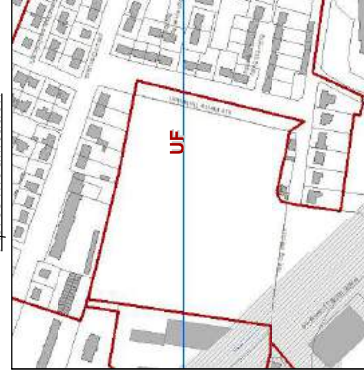
MODIFICATION

Le règlement graphique est modifié : la parcelle recevant le logement est reclassée en UGc, (comme celles de l'autre côté de la rue).

Avant la modification



Après modification



6.2. Ajustement du zonage sur le site de l'hôtel la Chenevière

❖ COMMES

CONTEXTE, ENJEUX et MODIFICATION

L'hôtel de la Chenevière prend place sur le domaine d'un ancien château. Il comprend à ce jour, en plus du château, des annexes pour le séjour, les loisirs ou la restauration des hôtes ainsi qu'un potager pour le restaurant.

Pour clarifier l'application de la règle, il est retenu l'ajustement de la limite entre le secteur Nb (STECAL) qui reçoit les bâtiments et le secteur Na qui reçoit les jardins : la limite est inscrite le long du chemin existant. Cela conduit à augmenter la taille du secteur Nb d'environ 600 m².

Situation :

Occupation agricole / RPG 2021



MODIFICATION DU PLUi

Avant la modification



Après modification (Urba + patrimoines)



QUALIFICATION DES INCIDENCES / MESURE E/R/C :

Cette modification est sans enjeux environnementaux.

6.3. Reclassement d'une zone Nh en Na à Longues-sur-Mer

CONTEXTE, ENJEUX et MODIFICATION

Ce site agricole, a été classé par erreur lors de l'élaboration du PLUi, comme occupé par du logement. L'erreur est rectifiée, l'ensemble de l'emprise est reclassé en Na (naturelle agricole).

Occupation agricole / RPG 2021



Zone d'affleurement de nappe à faible profondeur



Présomption de zones humides : données DREAL



MODIFICATION DU PLUi

Avant la modification



Après modification



QUALIFICATION DES INCIDENCES / MESURE E/R/C :

Cette modification est sans enjeux environnementaux, elle ne fait qu'entériner une situation existante, en rendant une constructibilité limitée à l'exploitation agricole, du fait de sa situation dans une zone naturelle, sur un secteur qui reste à l'écart des zones d'intérêt environnemental ou des zones de risques.

6.4. Ajout d'un secteur Ah

VAUCELLES

CONTEXTE, ENJEUX et MODIFICATION

Lors de l'élaboration du PLUi, il a été fait le choix de délimiter la zone d'accueil des extensions et annexes autorisées aux logements existants en zone agricole ou naturelle. C'est à l'occasion d'une demande d'autorisation, qu'il a été constaté que le présent logement, existant au moment des études du PLUi a été oublié.

L'erreur est rectifiée : un secteur Ah est délimité.

Situation



Présomption de zones humides : données DREAL



Occupation agricole / RPG 2021



Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification



QUALIFICATION DES INCIDENCES / MESURE E/R/C :

Cette modification est sans enjeux environnementaux, elle ne fait qu'entériner une situation existante, en ouvrant des possibilités d'extensions et d'annexes au logement existant ; qui reste à l'écart des zones agricoles exploitées, des zones d'intérêt environnemental ou des zones de risques.

6.5. Ajustement de l'OAP thématique sur le réseau cyclable

❖ VAUX-SUR-SEUILLES

CONTEXTE, ENJEUX et MODIFICATION

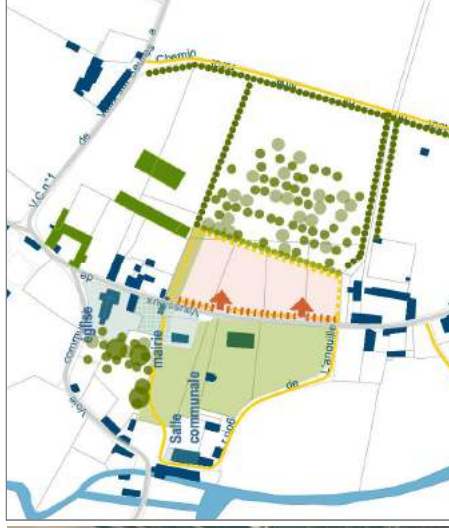
Suite à l'ouverture du chemin communal nord/sud, à l'est du village, il est apparu que le projet d'ouverture à la circulation publique, du chemin privé est/ouest prévu par les OAP thématiques n'était pas nécessaire. Il n'était d'ailleurs pas prévu par les OAP de secteur.

Le schéma d'orientations présent dans les OAP thématiques est modifié en conséquence.

Situation



Extrait de l'OAP de secteur N°17



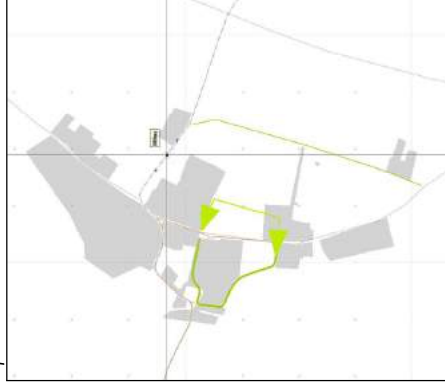
Extrait des OAP THÉMATIQUES

avant modification



Extrait des OAP THÉMATIQUES

après modification



QUALIFICATION DES INCIDENCES / MESURE E/R/C :

Cette modification est sans enjeux environnementaux.

Agence Schneider

.....

7. Autres justifications des modifications proposées

7.1. Compatibilité des modifications avec l'inscription du territoire dans la trajectoire « ZAN 2050 »

Réduction de l'étalement urbain : finalité, méthode et outils de mesure

La réduction de l'étalement urbain est devenue un des objectifs majeurs des politiques d'aménagement du territoire.

Depuis la Loi Climat et Résilience d'Aout 2021, pour atteindre un objectif de « zéro artificialisation nette en 2050 » (dit « ZAN 2050 »), un premier objectif de réduction de la consommation de l'espace est fixé pour la décennie 2021/2030 : elle devra être moitié moins importante que celle de la décennie 2011/2020. Le législateur envisage de plus que la base de référence puisse être les deux décennies précédentes (2001-2020) pour les territoires qui auraient réduit leur consommation de l'espace entre 2011 et 2020 et se trouveraient ainsi défavorisés par rapport à ceux qui ne l'auraient pas fait (soit par vertu, soit du fait d'une urbanisation par à-coup usuel dans les territoires plus ruraux où l'urbanisation est proportionnellement plus faible). Aucun objectif n'est encore précisé pour la décennie suivante (2031-2040), sachant qu'alors, il sera pris en compte « l'artificialisation des sols » (dorénavant définie dans le code de l'urbanisme) plutôt que « la consommation de l'espace » et que d'ici là, les bases et méthodes de calculs seront affirmées.

L'article 194 de la loi Climat et Résilience précise que la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire. Ainsi, le caractère urbanisé d'un espace est la traduction de l'usage qui en est fait : ce n'est plus un espace d'usage naturel, agricole et forestier. Si l'artificialisation des sols traduit un changement de couverture physique, la consommation traduit un changement d'usage (mais un changement de destination n'engage pas forcément une extension effective d'espaces urbanisés).

À ce jour, l'approche étant nouvelle, ni les outils, ni les méthodes à mettre en œuvre pour ces calculs ne sont encore clairement définis et deux enjeux méthodologiques majeurs posent question : la base de données de référence pour la quantification, et la date de prise en compte de la consommation (ou de l'artificialisation), tous deux pouvant modifier sensiblement l'objectif chiffré à respecter par décennie.

Pour l'application de cette nouvelle réglementation, le SRADET de Normandie est en cours de modification, le SCoT du Bessin devrait l'être dans sa suite et le PLUi devra être compatible avec leurs orientations, ou avec les objectifs de la Loi au plus tard en février 2028. Aussi, pour la présente modification du PLUi de Bayeux Intercom, on prendra la mesure de ces enjeux en se référant d'une part à l'outil « SPARTE » mis en place par le CEREMA (<https://mondiagnostification.beta.gouv.fr/project/29295/>) qui a l'avantage de donner une base de référence globale et comparable entre territoires, et d'autre part à une évaluation par les photographies aériennes.

Pour l'approche « SPARTE » la prise en compte se fait au moment de la mise à jour des informations cadastrales (pour l'établissement de la taxe foncière), et non au moment du commencement de l'urbanisation (qui marque la fin de l'affectation en espace agricole, naturel ou forestier). Ce qui explique qu'il existe un décalage temporel entre d'une part la date à laquelle l'espace est réellement consommé et celle où cette consommation est prise en compte. De plus, la quantification s'appuie sur une base de données fiscales qui ne prend pas clairement en compte le foncier non cadastré ou le foncier non soumis à taxation, ce qui peut conduire à sous-estimer des consommations réelles, d'une part, à les décaler dans le temps d'autre part. A l'inverse, elle peut conduire à la prise en compte de changement de destination sans extension de la construction ou de l'urbanisation.

Pour l'approche cartographique sur le fondement des photographies aériennes, les enjeux méthodologiques sont autres. Il n'existe pas de photographie aérienne prise à la date d'entrée en application de la Loi ni pour le calcul 10 ans plus tôt. Les photographies existantes pour l'analyse étant légèrement décalées dans le temps. Ainsi toute lecture de photographie aérienne, pour préciser l'approche SPARTE, ne permet pas plus de précision sur la temporalité de l'urbanisation, mais permet de quantifier les modifications de l'occupation des sols par l'urbanisation ou la construction, quelqu'en soit leur origine.

Évaluation de la consommation de l'espace sur Bayeux Intercom

Calculée sur la base des fichiers fonciers produits par le CEREMA à partir des fichiers MAJIC de la DGFIP, **la consommation de l'espace sur Bayeux Intercom mesurée par SPARTE s'élève à 172 ha, pour la décennie 2011/2020.**

Ces données soulignent :

- que la consommation de l'espace décomptée par le CEREMA, a été nettement réduite sur les 3 dernières années de la période, du fait des travaux d'élaboration du PLUI qui ont conduit à un report de l'urbanisation à partir de 2020 ;
- que les à-coups dus à la prise en compte de grandes, mais rares opérations d'aménagement, comme celles des zones d'activités ou de grands quartiers urbains (qui se déploient ensuite sur des années, quand ce ne sont pas des décennies, comme la zone d'activité des Longchamps, du fait des crises qui reviennent régulièrement) font fortement varier les consommations annuelles, sans que leur rythme soit pour autant décennal ...

Une modification du PLUI adaptée à l'inscription du territoire dans la trajectoire ZAN

- Voir Analyse cartographique en annexe

Le travail cartographique conduit par l'Agence Schneider, sur la base des photographies aériennes permet d'évaluer la consommation de l'espace par l'urbanisation. Elle serait de 175 ha sur 2011-2020 et de 374 ha sur 2001-2020, soit un rythme annuel moyen de 17,5 ha sur le fondement d'une décennie, de 18,5 ha sur le fondement de deux décennies, à comparer au rythme annuel moyen de 17,2 ha du calcul par l'outil SPARTE.

Les études du SRADDET prévoient que, vu son rôle structurant à l'échelle de l'urbanisation du département, BAYEUX INTERCOM se verrait attribuer un coefficient de réduction de sa consommation de l'espace entre 2021 et 2030 réduit à 49%, soit, sur le fondement d'une base de 175 ha, moins de 2 ha de gain (ce qui est inférieur à la marge d'erreur due à l'incertitude des bases de calculs).

Ainsi, les objectifs 2021/2030 pour une réduction de moitié de la consommation de l'espace suivant les différentes méthodes, seraient à mode de calcul équivalent) :

- Méthode SPARTE : 86 ha
- Décompte par photo-interprétation 2011-2020 87,5 ha
- Décompte par photo-interprétation 2001-2020 93,5 ha

En conséquence, quelques soit le mode de calcul et la base de données qui seront in fine retenus, il convient d'envisager une consommation maximale de 90 ha +/-5% pour la décennie 2021/2030, pour inscrire, à ce stade, le PLUI dans la trajectoire ZAN 2050.

Pour calculer la consommation de l'espace déjà engagée pour la période 2021/2030, on a retenu :

- Le recensement des projets d'urbanisation ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme (permis d'aménager) délivrée depuis le 1er janvier 2021, qui sont situés en extension urbaine (en zone U ou 1AU).
- Le recensement des projets situés en zone 1AU dont le dépôt de l'autorisation se fera avant l'approbation de la M5 (ex. : projet « les Ilières du golf » à Port en Bessin-Huppain).

- Le recensement des projets présents dans l'espace rural qui ont conduit à une extension de STECAL (Coop Creully et Bayeux Aventure)

Prévisionnel PLUI - M5	Consommation de l'espace		
	2021 2024	2025 2030	après 2030
TOTAL UG (en ha)	1,96	1,49	7,14
TOTAL 1AUG (en ha)	50,84	9,96	12,47
TOTAL 2AU (en ha)	0,00	1,73	51,42
	52,80	13,18	71,03
TOTAL 1AUE (en ha)	9,11	1,81	9,22
TOTAL 2AUE (en ha)	0,00	7,10	12,08
	9,11	8,91	21,31

Ce décompte, réalisé à partir des zones d'extension de l'urbanisation prévues au PLUI permet d'inscrire le territoire dans la trajectoire ZAN 2050 sur les bases suivantes :

- L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones 2AU (à l'exception de celles visées par la présente modification) est reportée après 2030 à ce stade (et dans l'attente des précisions qui seront apportées par la modification du SCOT, en particulier sur le décompte de l'artificialisation à partir de 2030) ;
- Sont ainsi reportés 4 secteurs classés 2AUe (pour 12 ha) et 25 secteurs classés 2AU (51,4 ha).
- Un phasage global de l'urbanisation est ajouté aux OAP thématiques du PLUI ; Il prévoit le report après 2030 de l'urbanisation de 11 secteurs initialement urbanisables sans condition ;

Il résulte alors du PLUI modifié un décompte compatible avec la trajectoire visée : soit une consommation prévisionnelle entre 2021 et 2030 d'environ 90 ha (84 ha au titre des quartiers d'habitat et des zones d'activités économiques) y compris 4 ha pour le STECAL de la Coopérative de Creully et 2 ha pour le STECAL de Bayeux Aventure.

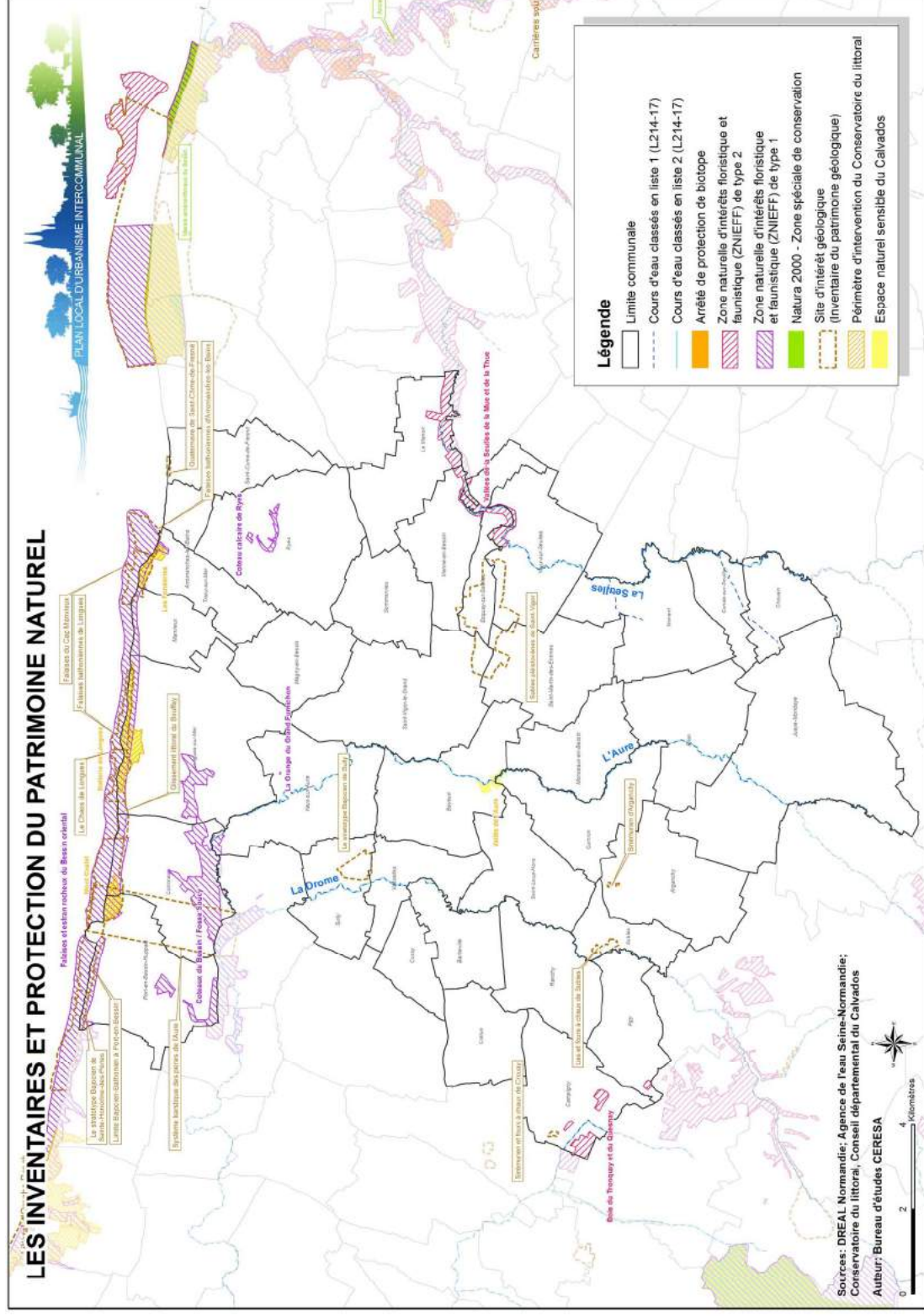
7.2. Compatibilité des modifications du PLUi avec les plans et programmes de rang supérieur

Type de modifications	MODIFICATIONS DU PLUi	MISE EN ŒUVRE DES ORIENTATIONS DU PADD (> renvoi à leur numérotation)	COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU PCAET DU BESSIN SUIVANTES (> renvoi à leur numérotation)	COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU SCOT DU BESSIN SUIVANTES (> renvoi à leur numérotation)
CREATION D'EMPLACEMENTS RÉSERVES	VIG11 / ST-VIGOR-LE-GRAND	O.48 : Déploiement des mobilités actives	2 – Organiser une mobilité sobre économique et plus saine	P4 Développer de nouveaux itinéraires cyclables ou pédestres
	As : Bayeux Adventure / CUSSY	O.36 à O.40 : développement de l'accueil touristique sur l'ensemble du territoire	9 – Proposer aux touristes et visiteurs de passage une offre de séjour sobre, sportive et éco-responsible	P62 Prescription relative à la planification des équipements et hébergements touristiques P64 Prescription d'identification des bâtiments pouvant changer de destination
MODIFICATION DE STECAL	Aef : Création de pylônes / CONDE-SUR-SEULLES	O.38 : Accompagner les entreprises du territoire dans leurs développements et en recevoir de nouvelles, grâce à un écosystème accueillant	11 – Permettre aux entreprises locales de monter en compétences et de créer des synergies	P43 Favoriser le renouvellement urbain
	Extension de ZA / SAINT-MARTIN-DES-ENTRÉES	O. 36 : Renforcer le rôle du pôle Bayeusain au sein du Bessin et de la Normandie O.38 : Accompagner les entreprises du territoire dans leurs développements et en recevoir de nouvelles, grâce à un écosystème accueillant O.46 À O.47 : Une offre foncière diversifiée et des secteurs équipés pour répondre aux besoins des entreprises qui contribuent à la dynamique économique locale	4 – Massifier les opérations de rénovation énergétique des bâtiments existants 10 - Améliorer la performance énergétique et optimiser les flux des entreprises 11 – Permettre aux entreprises locales de monter en compétences et de créer des synergies	P75 à 78 Dispositif foncier et qualité des zones d'activités
	Extension du bourg / VAUCELLES	O.35 : Des quartiers plus durables conciliant nouvelle densité, insertion paysagère, sobriété énergétique et qualité du cadre de vie O.58. : Prise en compte du potentiel de réurbanisation et de densification au sein de l'urbanisation	2 – Organiser une mobilité sobre économique et plus saine	P38 Prescription de conditionnalité de la répartition des logements P48 à 56 Favoriser la qualité des opérations d'urbanisation
AUTRES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	Réhabilitation de l'ancien séminaire / SOMMERVIEU	O.14 : Préservation et mise en valeur des patrimoines bâtis et paysagers remarquables ou identitaires O.35 : Des quartiers plus durables conciliant nouvelle densité, insertion paysagère, sobriété énergétique et qualité du cadre de vie O.58. : Prise en compte du potentiel de réurbanisation et de densification au sein de l'urbanisation	4 – Massifier les opérations de rénovation énergétique des bâtiments existants	P43 Favoriser le renouvellement urbain
	Évolution du projet de restructuration urbaine au nord du by-pass / ST-VIGOR-LE-GRAND	O.11 : Préservation de la qualité des paysages non bâtis en entrée de ville ou le long des grandes infrastructures qui traversent le territoire		P43 Favoriser le renouvellement urbain P48 à 56 Favoriser la qualité des opérations d'urbanisation
	Évolution du projet d'urbanisation du plateau de l'Aure / ST-VIGOR-LE-GRAND	O.14 : Préservation et mise en valeur des patrimoines bâtis et paysagers remarquables ou identitaires		P43 Favoriser le renouvellement urbain P48 à 56 Favoriser la qualité des opérations d'urbanisation

AUTRES MODIFICATIONS DU RÉGLEMENT ECRIT OU DES OAP	Évolution du projet de restructuration urbaine du site des anciens abattoirs / BAYEUX	O.58. : Prise en compte du potentiel de réurbanisation et de densification au sein de l'urbanisation		P43 Favoriser le renouvellement urbain P48 à 56 Favoriser la qualité des opérations d'urbanisation
	Implantation d'un bateau-restaurant dans le port PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN	O.39 à O.41 : Conforter l'économie liée aux tourisme et aux loisirs, et développer sa « durabilité »	11 – Permettre aux entreprises locales de monter en compétences et de créer des synergies	P14 Prescription relative aux projets touristiques en zones littorales P63 Prescription relative : l'offre en services touristiques sur le littoral
	Création d'un secteur UEd dans la ZA de SAINT-MARTIN-DES-ENTRÉES	O.42 à O.45 : Implanter les commerces et services en cohérence avec l'armature urbaine retenue pour BAYEUX INTERCOM O.46 : Les parcs d'activités communautaires seront renforcés en cohérence avec l'armature urbaine et la desserte du territoire		P69 Prescription des principes d'implantation des commerces et de leurs extensions P72 à 74 Prescriptions relatives à la densité des aménagements, à l'intégration paysagère des équipements, à l'impact environnemental
	Augmentation de l'emprise au sol possible en UF	O.58. : Prise en compte du potentiel de réurbanisation et de densification au sein de l'urbanisation		P43 Favoriser le renouvellement urbain
	Modification de l'emprise au sol en Ae	O.38 : Accompagner les entreprises du territoire dans leurs développements	11 – Permettre aux entreprises locales de monter en compétences et de créer des synergies	
	Prise en compte de la nouvelle réglementation sur les ombrières	O.53 : Faciliter le recours aux énergies renouvelables et agir pour la réduction des émissions de gaz à effet de serre	10 – Améliorer la performance énergétique et optimiser les flux des entreprises 12 à 15 – Sécuriser l'approvisionnement énergétique du Bessin et doubler la production d'énergie renouvelable	

7.3. Conséquences de la modification du PLUi sur les zones d'importance particulière (Réseau Natura 2000)

RAPPEL DU CONTENU DE L'EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 – ARTICLE L.414-4 DU PLUi



Carte de localisation des inventaires et protections, extraite du Rapport de Présentation du PLUi

Le territoire de Bayeux Intercom n'est directement concerné par aucun site d'importance communautaire. Les sites Natura 2000 les plus proches (rayon de 20 km) correspondent :

- aux Zones Spéciales de Conservation - ZSC (directive « habitats, faune et flore »):
 1. FR 2500090 « Marais arrière-littoraux du Bessin », situé à 1,5 Km à l'est de Saint-Côme-de-Fresné ;
 2. FR 2502001 « hêtraie de Cerisy », situé à 4 km au sud-ouest de Campigny ;
 3. FR 2502004 « Anciennes carrières de la vallée de la Mue », situé à 8 km à l'est de Le Manoir ;
 4. FR 2500088 « Marais du Cotentin et du Bessin – Baie des Veys », situé à 6,5 km à l'ouest du territoire ;
 5. FR 2502020 « Baie de Seine occidentale », situé à 9 km à l'ouest de Port-en-Bessin-Huppain ;
 6. FR 2502021 « Baie de Seine orientale », situé à 18 km à l'est de Le Manoir.
- et aux Zones de protection Spéciales – ZPS (directive « oiseaux »):
 7. FR 2510046 « Basse vallée du Cotentin et Baie des Veys », situé à 6,5 Km à l'ouest de Port-en-Bessin-Huppain ;
 8. FR 2510047 « Baie de Seine occidentale », situé à 9 km à l'ouest de Port-en-Bessin-Huppain le long du littoral ;
 9. FR 2510099 « Falaises du Bessin occidental », également à 9 km à l'ouest de Port-en-Bessin-Huppain.

L'analyse des incidences, au regard de ces sites, porte sur d'éventuels impacts indirects, soit par perturbation de composantes écologiques pouvant influencer l'état de conservation des habitats (impact indirect sur la qualité de l'eau par exemple), soit par modification des milieux susceptibles d'être exploités par les espèces d'intérêt communautaire recensées sur les sites Natura 2000 (risque de dégradation de territoires de chasse pour les chauves-souris par exemple). La synthèse conclut en l'absence d'incidence significative sur l'état de conservation des habitats et des espèces associés aux sites Natura 2000 proches du territoire.

EVOLUTION DE L'ÉVALUATION DES INCIDENCES

Les modifications précédentes introduites dans la réglementation du PLUi (dans le respect du PADD), par leur faible ampleur ou la localisation des projets qu'elles sous-tendent, ne conduisent pas à de nouvelles incidences sur les sites d'importance communautaire.

7.4. Évolution du dispositif de suivi

RAPPEL DES MODALITÉS DE SUIVI RETENUES LORS DE L'ÉLABORATION DU PLUi

> Voir tableau ci-après / extrait du Rapport de Présentation

Bayeux Intercom dispose d'informations liées à ses compétences et aux actions qu'elle met en œuvre : instruction des autorisations d'urbanisme, gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement, gestion de la collecte et du traitement des déchets, etc. Ces informations seront mises à profit pour suivre et mesurer les effets liés à la mise en œuvre du plan local d'urbanisme intercommunal.

En effet, le PLUi devra faire l'objet d'un suivi régulier ainsi que d'un bilan, au bout de 6 ans, pour évaluer les résultats de son application. Pour procéder à ce suivi, le choix a été fait de s'appuyer sur un jeu d'indicateurs restreints, adapté aux moyens de la collectivité.

Le PLUi retient ainsi 27 critères pour l'évaluation du suivi de sa mise en œuvre

EVOLUTION DU SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLUi

Aucune des modifications proposées ne justifie l'évolution de ce dispositif.

Thème	Objectifs du PADD	Indicateurs	Périodicité	Source	État zéro
Démographie et logements	O-23	Nombre d'habitants	annuelle	INSEE	30 074 hab. en 2015
	O-24	Nombre de logements	triennale	Bayeux Intercom	16 231 logt en 2015
	O-31	Nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels	triennale	INSEE	1 524 en 2015
	O-33 O-59	Nombre de logements vacants	triennale	INSEE	1 116 logements
	AXE 3	Nombre d'emplois	triennale	INSEE	13 200 emplois
Consommation d'espace	O-58 à O-60	Surface urbanisée	triennale	Bayeux Intercom	14 ha/an entre 2006 et 2016
	O-60	Densité moyenne en extension urbaine	triennale	Bayeux Intercom	> référence SCOT
	O-58	Nombre de dents creuses identifiées ayant fait l'objet d'urbanisation	triennale	Bayeux Intercom	
Déchets	O-35	Quantité d'ordures ménagères produites	triennale	Bayeux Intercom	100 kg/hab. en 2015
	O-7	Part de raccordement à l'assainissement collectif	triennale	Bayeux Intercom	78% en 2017
Assainissement	O-7	Part d'ANC conforme	triennale	Bayeux Intercom	34% en 2017
	O-54	Avancements du programme d'investissements pour la réduction des ruissellements : nbre d'ouvrages	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	
Eau pluviale	O-35 O-54	Nombre de projets mettant en œuvre des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	
	O-7	Volume annuel consommé par abonné	triennale	Bayeux Intercom	181 m³/an en 2017
Eau potable	O-7	Rendement des réseaux de distribution	triennale	Bayeux Intercom	86% en 2015
	O-7	Évolution du classement des zones de baignade	annuel	ARS	
Eaux de baignade	O-7	Nombre de jours de fermeture des zones de baignade	annuel	ARS	
	O-7	État qualitatif des masses d'eau	Tous les 6 ans	SDAGE / SAGE	
Qualité des eaux	O-7	État quantitatif des masses d'eau souterraines	Tous les 6 ans	SDAGE	
	O-4	Surface de zone humide impactée par des travaux	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	
Trame verte et bleue	O-5	Surface boisée	Tous les 6 ans	GEOPORTAIL	677 ha en 2014
	O-3	Linéaire de haies plantées	Tous les 6 ans	PAC	
	O-6	Linéaire de bandes enherbées créées	Tous les 6 ans	PAC	
		Surface agricole utile	Tous les 6 ans	Agrreste	17 842 ha en 2016
	O-16 à O-19	Nombre d'exploitations	Tous les 6 ans	Agrreste	
Ressources		Nombre de changements de destination	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	
	O-22	Surface réinvestie (renaturation / réaffectation) de la zone d'exploitation de carrière	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	245 ha en 2015
	O-53	Production d'énergie renouvelable	Tous les 6 ans	ORECAN	44.5 GWh en 2014
Pollution	AXE 4	Quantité de polluants émis	Annuelle	ORECAN	
Déplacements	O-48	Linéaire de liaisons douces aménagées	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	
	O-49	Nombre d'aires de covoiturage et nombre de places	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	2 aires et 64 places en 2016
	O-49	Part des déplacements domicile/travail par type de mode de déplacement	Tous les 6 ans	INSEE	En 2013: Voiture 77% 2 roues3%
Risques	O-54	Avancements du programme d'investissements pour la réduction des risques	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	
	O-54	Nombre de PPR en application (Date d'approbation)	Tous les 6 ans	DDTM	Aucun
Paysage - Patrimoine	O-12	Nombre de projets portant atteinte à un cône de vue cartographié	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	
	O-14	Nombre de projets portant atteinte à un édifice protégé	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom / UDAP	
	O-14	Nombre de projets portant atteinte à un édifice d'architecture exceptionnelle ou remarquable	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	

8. Annexes

- Diagnostic écologique / Note de synthèse SOMMERVIEU – Octobre 2023 – SOCOTEC
- Études de zones humides VAUCELLES – Avril 2022 – VESTAM
- Carte d'analyse de la consommation de l'espace – Novembre 2022 – AGENCE SCHNEIDER
- Consommation d'espaces entre le 01/01/2011 et le 31/12/2020 issue des fichiers fonciers / Diagnostic de la CC de Bayeux Intercom – SPARTE