

## APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération  
du conseil communautaire  
en date du **30 JANVIER 2020**

le Président Patrick GOMONT

2b

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

Bayeux Intercom  
4 place Gauquelin Despallières  
14400 Bayeux

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

02 31 51 63 00



## Sommaire

### 1. INTRODUCTION

<b>1. INTRODUCTION</b>	<b>1</b>
1.1. Le cadre juridique .....	2
1.2. Quels projets ou travaux sont concernés par les O.A.P. ? .....	3
1.3. Quels secteurs du territoire sont concernés par quelles O.A.P. ? .....	3
<b>2. Les O.A.P. THÉMATIQUES</b>	<b>3</b>
2.1. Pour préserver et conforter le patrimoine paysager .....	4
2.2. Pour préserver, restaurer et déployer une trame verte et bleue à l'échelle locale	21
2.3. Pour mieux habiter le territoire .....	35
<b>3. Les O.A.P. DE SECTEURS</b>	<b>47</b>
3.1. Présentation et liste des secteurs .....	48
3.2. Coupes de principe .....	50
3.3. Fiche des O.A.P. de secteurs (habitat et parcs d'activités) .....	52

## 1.1. Le cadre juridique

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (dites O.A.P.) sont définies à l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme :

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements (...). » Version du 25 Nov. 2018

Elles sont précisées à l'article L.151-7 du Code de l'urbanisme :

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »

Version du 25 Nov. 2018.

## 1.2. Quels projets ou travaux sont concernés par les O.A.P. ?

La portée juridique des O.A.P. est précisée à l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme :

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (...) doivent être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Leurs dispositions s'appliquent conjointement au règlement (graphique et écrit).

## 1.3. Quels secteurs du territoire sont concernés par quelles O.A.P. ?

Le document ci-après distingue deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- les O.A.P. thématiques,
- les O.A.P. de secteurs.

Les premières sont des « Orientations-cadres » qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire de Bayeux Intercom.

Elles définissent des principes qui doivent fonder les choix de réalisation des différents travaux, aménagements, installations ou constructions.

Elles peuvent fixer des objectifs qui doivent être atteints, ou expliciter des principes qui doivent être mis en œuvre.

Elles sont classées en trois chapitres :

- le premier concerne les Orientations thématiques ayant trait au paysage,
- le deuxième concerne les Orientations thématiques ayant trait à l'écologie,
- le troisième concerne les Orientations thématiques ayant trait à des questions d'urbanisme et de mobilité douce.

Les secondes visent à préciser les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui s'appliquent, en plus des précédentes, aux secteurs ouverts à l'urbanisation (qu'ils soient compris dans des zones urbanisées ou à urbaniser), en complément des règlements écrits et graphiques.

Elles peuvent préciser des modalités d'équipements et de réalisation d'infrastructures (réseaux vaires, ...), des choix d'aménagement ou de localisation d'espaces ou d'équipements collectifs, des aménagements ou des protections paysagères à mettre en œuvre, des aménagements ou des protections environnementales à mettre en œuvre, des choix de programmation (pour l'habitat) ou des phasages de l'urbanisation (pour l'habitat).

## 2. Les O.A.P. THÉMATIQUES

## 2.1. POUR PRÉSERVER et CONFORTER LE PATRIMOINE PAYSAGER

### ORIENTATION PAYSAGÈRE N°1 :

> *Préserver les vues sur les éléments remarquables du paysage*

### ORIENTATION PAYSAGÈRE N°2 :

> *Aménager des franges urbaines de qualité paysagère et environnementale*

### ORIENTATION PAYSAGÈRE N°3 :

> *Conforter la qualité paysagère autour du by-pass*

### ORIENTATION PAYSAGÈRE N°4 :

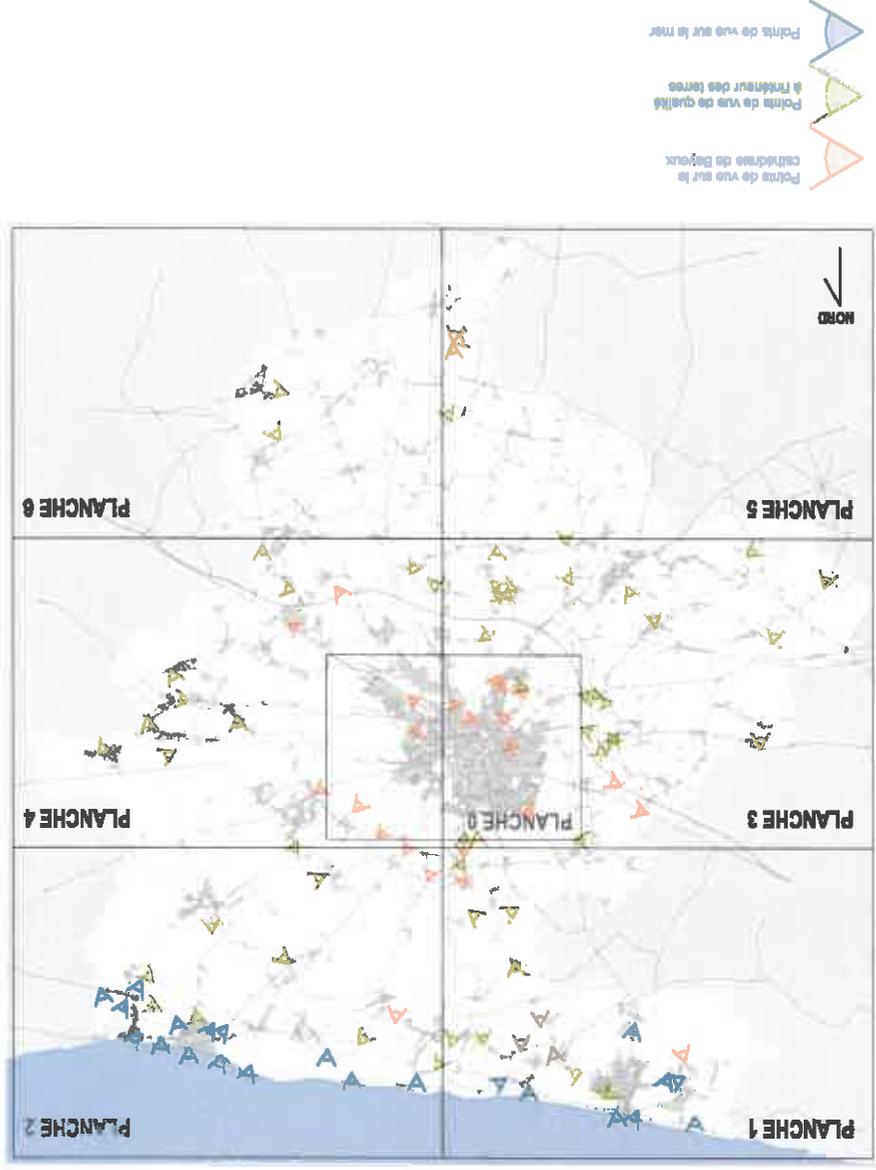
> *Qualifier le paysage d'entrée dans l'agglomération depuis la RD5*

### ORIENTATION PAYSAGÈRE N°5 :

> *Conserver l'harmonie du paysage par la prise en compte des gammes colorées*

### ORIENTATION PAYSAGÈRE N°6 :

> *Qualifier le paysage depuis l'espace public en harmonisant les clôtures*



**ORIENTATION PAYSAGÈRE N°1 :**

> *Préserver les vues sur les éléments remarquables du paysage*

**Le contexte**

Les études ont identifié près d'une centaine de points de vue qui donnent à voir les paysages ou éléments paysagers les plus emblématiques du territoire. Ont été retenus des cônes de vue qui s'ouvrent depuis les routes du territoire, de sorte que chacun, habitants ou visiteurs, peut en profiter. Ce sont :

- des panoramas sur la mer ou le paysage littoral,
- des vues sur les paysages (verdonants) des vallées,
- des perspectives sur des éléments de patrimoine (clochers d'églises, châteaux, etc.) qui donnent au territoire son identité et participent à sa qualité paysagère. Sont en particulier repérées celles qui montrent la façade de la cathédrale de Bayeux, point focal du territoire.

**La finalité**

- ✓ Maintenir les liens visuels lorsque les vues sont orthogonales à l'axe de la route ou de la rue ;
- ✓ Maintenir ou rétablir la qualité paysagère des vues lorsqu'elles sont dans l'axe de la route ou de la rue.

**La prise en compte de l'orientation**

En fonction des motifs paysagers donnés à voir et de la topographie, les mesures de prévention pour préserver ces vues vont varier. Dans tous les cas, il sera nécessaire de prendre en compte ces cônes de vue pour les mettre en valeur et ne pas les obstruer :

- lors de travaux de plantations d'arbres ou arbustes ;
- lors de projets d'aménagement ou de construction ;
- lors d'implantation de panneaux publicitaires ou d'enseignes. (Toutefois, ces éléments seront, autant que possible, absents des secteurs des fenêtres visuelles repérées).

Ainsi,

Chaque projet de construction ou d'aménagement, dans le cadre de sa notice paysagère, justifiera de la prise en compte des points de vue qui le concernent et des mesures prises, pour les préserver et les mettre en valeur

PLANCHE 0



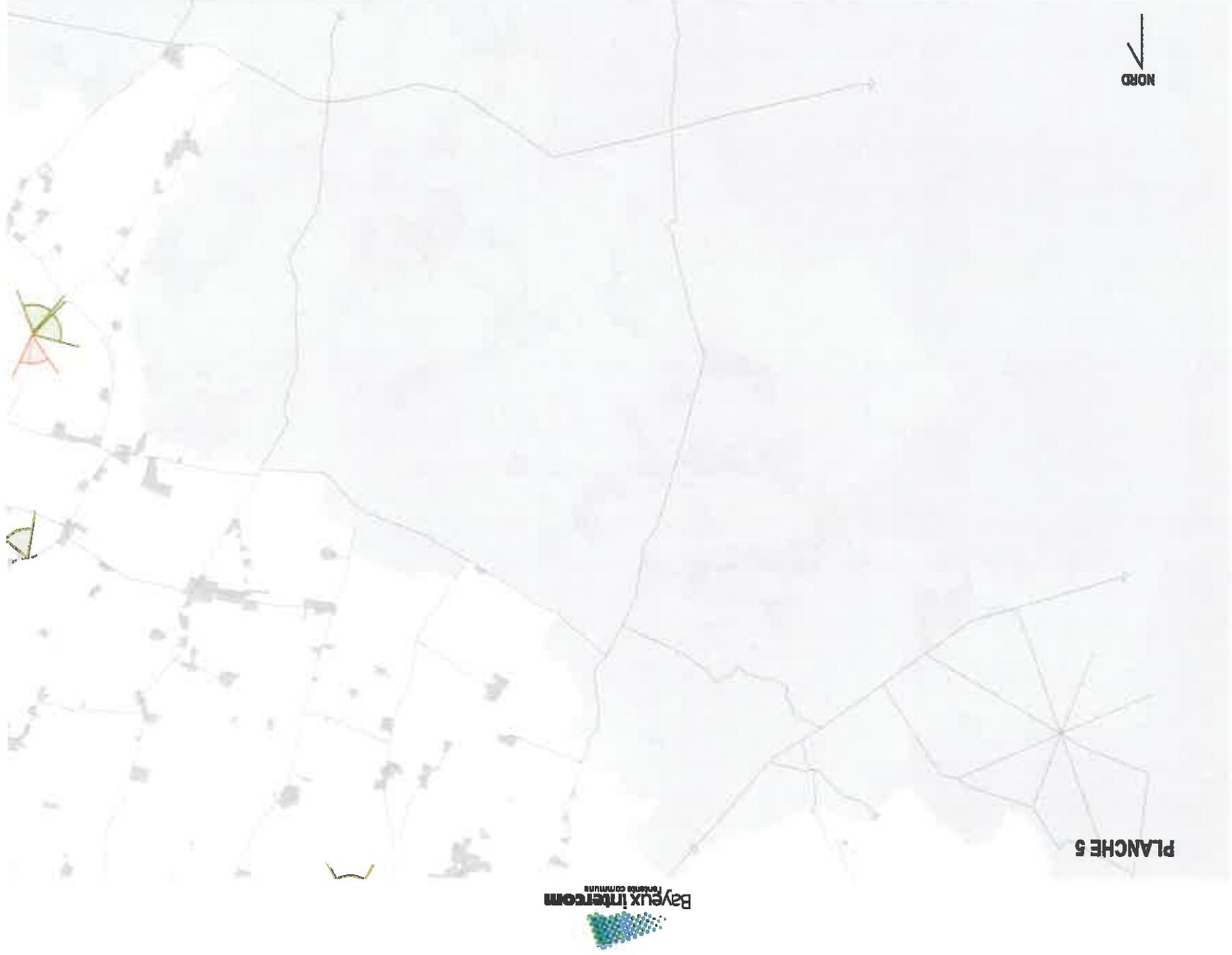






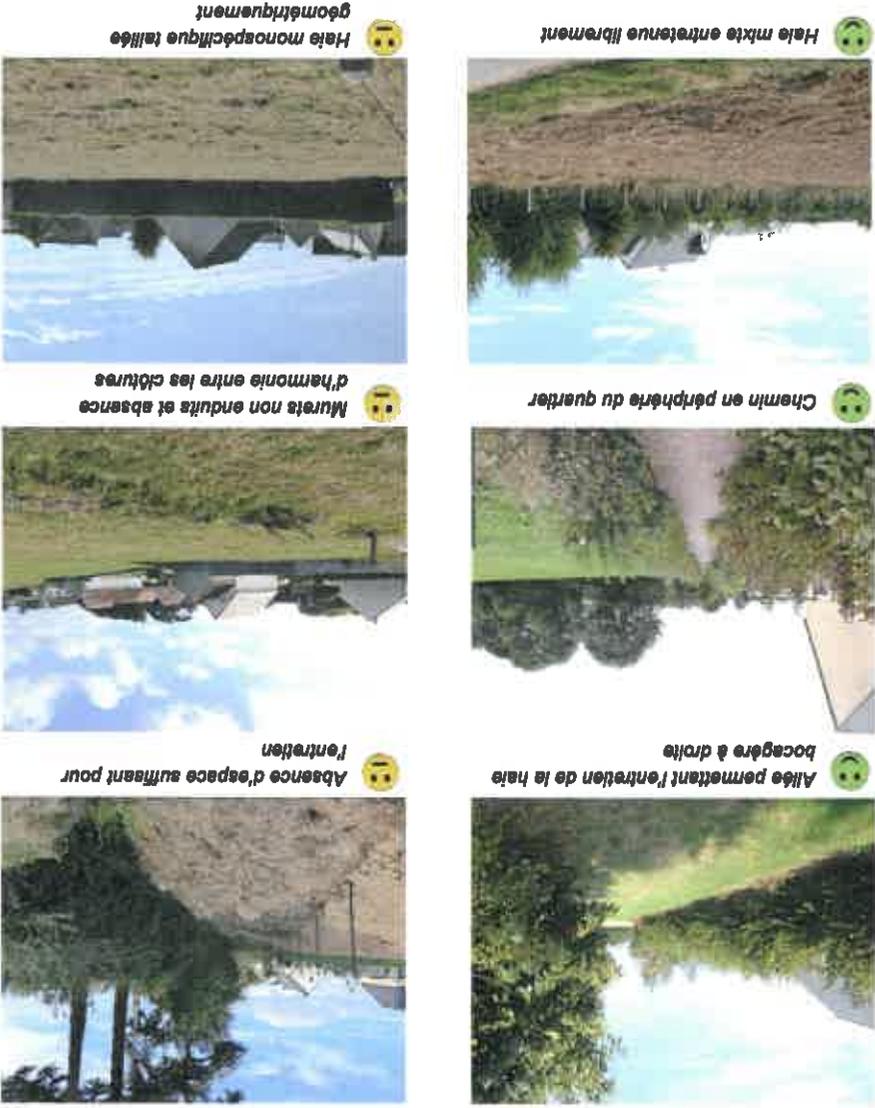
PLANCHE 3



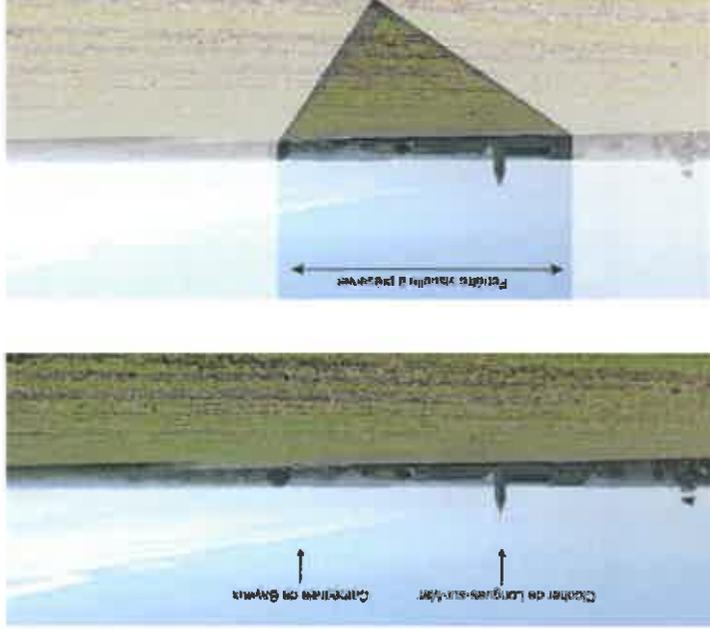




Illustrations pour l'ORIENTATION PAYSAGÈRE N°2



Illustrations pour l'ORIENTATION PAYSAGÈRE N°1



Dans le cas de cette vue vers la cathédrale de Bayeux, à Longues-sur-Mer, les motifs paysagers dont la perception mérite d'être préservée sont à la fois l'église, au second plan, et les flèches de la cathédrale, en arrière-plan. Toute implantation de bâtiments ou d'arbres entre le point de vue et

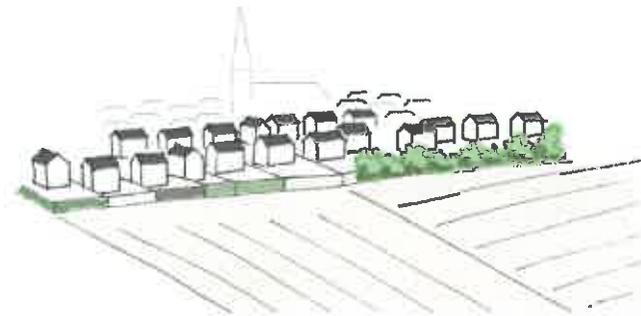
## ORIENTATION PAYSAGÈRE N°2 :

### > Aménager des franges urbaines de qualité paysagère et environnementale

#### Le contexte

On désigne par "frange urbaine" la zone à l'interface entre l'espace urbanisé et l'espace agricole ou naturel. Il s'agit d'un lieu stratégique pour un aménagement durable de l'espace, à plusieurs titres :

- c'est la "façade" ou la "vitrine" des zones urbanisées depuis l'espace agro-naturel (et réciproquement). En général, seul le premier rang d'urbanisation est perceptible, parfois surmonté de la silhouette d'un clocher ou d'un château d'eau ;



*La frange urbaine est "brutale" lorsqu'elle n'est constituée que de la clôture des lots privés d'un nouveau quartier ou bien plus douce, si un espace vert (dont les fonctionnalités peuvent être multiples) vient prolonger les jardins privés.*

- c'est une zone de rupture (paysagère, environnementale, fonctionnelle, etc.) pouvant concentrer des risques de ruissellements, des pollutions, des dégradations du paysage ou des conditions d'exploitation agricole, si aucun accompagnement ne vient concilier l'occupation de chacun de ces deux types d'espaces ;

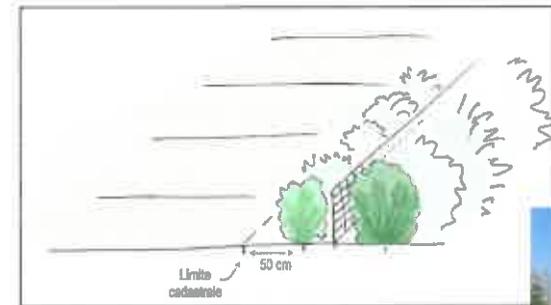
#### La finalité

- ✓ Lors des nouvelles urbanisations ou des nouveaux aménagements, aménager des franges urbaines au service de la qualité du cadre de vie (espaces de promenade, etc.), des paysages (gestion des clôtures, aménagements pour les loisirs, plantation de haies, etc.) et de l'environnement (perméabilités écologiques, continuité des jardins, gestion douce des eaux pluviales, etc.) ;
- ✓ Préserver les fonctionnalités de l'espace agricole (espaces de recul, entretien des haies, dessertes agricoles, etc.).

#### La prise en compte de l'orientation

Pour créer une zone de contact "adoucie", quelques principes peuvent en particulier être appliqués :

- dans le cas où l'extension urbaine s'appuie sur une haie bocagère ou un fossé existant :
  - maintenir une bande en espace commun ou public (largeur minimale conseillée : 3 m), pour maintenir l'accès nécessaire à l'entretien de la haie ou du fossé, depuis le fond des lots privés ;
- dans le cas où l'extension urbaine est au contact d'un espace naturel :
  - créer un chemin en périphérie de l'extension urbaine pour permettre à tous les habitants de profiter de cette proximité ;
  - privilégier la continuité des jardins, le long des espaces naturels et la plantation de haies en clôture (voir l'orientation paysagère n°6 pour les essences et les implantations à privilégier). Si celle-ci doit être doublée d'un autre dispositif, privilégier sa mise en place à l'intérieur du lot ;



- dans le cas où l'extension urbaine est au contact d'un espace agricole :
  - préserver ou aménager une bande enherbée (largeur minimale conseillée : 5 m) qui pourra être plantée pour former un premier plan paysager (haie basse arbustive, haie bocagère, alignement d'arbres, etc.). En fonction du contexte, elle pourra recevoir une noue ou un fossé pour la gestion des eaux de ruissellement.

Ainsi :

**Chaque projet d'aménagement, dans le cadre de sa notice paysagère, justifiera des mesures prises pour la qualité paysagère de ses lisières.**

> Conforter la qualité paysagère autour du by-pass

Le contexte

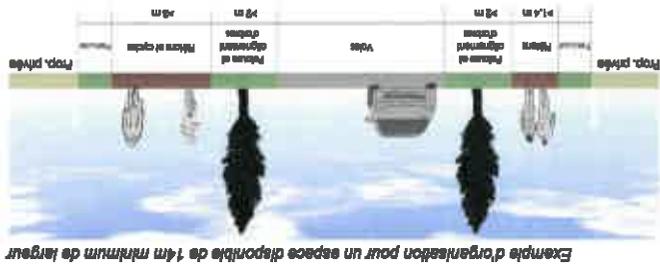
Les aménagements paysagers du by-pass, par leur qualité et leur végétalisation, sont un des éléments majeurs de l'image de la ville. Ils participent à son identité de ville patrimoniale et donnent à ce boulevard - qui joue un rôle majeur pour l'animation urbaine autour du centre-ville - un éclat champêtre, particulièrement qualitatif dans sa section ouest.

Pour autant, ces aménagements ne présentant pas la même qualité, ni la même typologie sur l'ensemble de l'itinéraire qui traverse les communes de Bayeux et Saint-Vigor-le-Grand : le projet retient leur mise en œuvre sur tout le pourtour de la ville.

La finalité

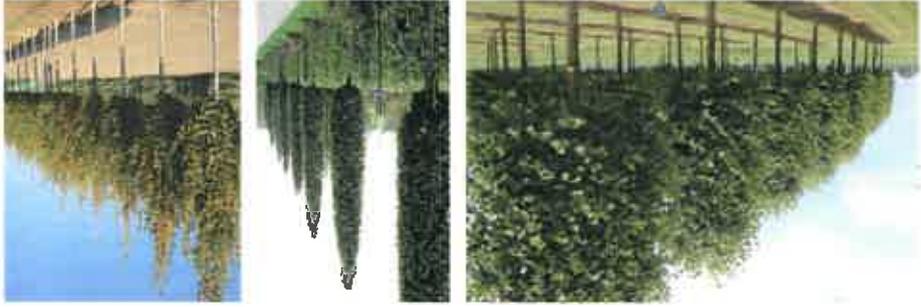
- ✓ Harmoniser, sur tout son pourtour, l'aménagement paysager de ce boulevard urbain en privilégiant les motifs qui existent déjà sur plusieurs séquences, à savoir :
  - les alignements d'arbres (essences locales et rustiques),
  - les pelouses,
  - les clôtures normales (lisses de couleur blanche) doubles ou non de haies basses taillées ;
- ✓ Intégrer à l'aménagement un réseau cyclo-pédestre :
- ✓ Préserver et déployer un corridor écologique en pas japonais qui met en relation les espaces verts urbains et les espaces naturels de la vallée de l'Aure.

La prise en compte de l'orientation



Le choix des essences pour les arbres d'alignement se fera au regard de la végétation existante autour du by-pass et parmi la liste suivante :

- Tilleul (*Tilia cordata*),
- Chêne pédonculé fastigié (*Quercus robur* 'fastigiata' ou autre variété fastigiée),
- Charme fastigié (*Carpinus betulus* 'fastigiata' ou autre variété fastigiée),
- Hêtre fastigié (*Fagus sylvatica* 'fastigiata' ou autre variété fastigiée),
- Erable plane colonnaris (*Acer platanoides* 'Columnare').



Ch-dessus, de gauche à droite : Tilleul, Chêne fastigié, Charme fastigié

- Ils pourront recevoir des essences plus ou moins élancées, devant les constructions à usage d'activités économiques, pour éviter la création d'une lièze opaque, tout en étant planté suivant un pas régulier (de 10 à 15m).

- Ces alignements d'arbres s'accompagneront de bandes entherbées ou de massifs de plantes vivaces couvre-sol, à la manière de ce qui s'observe déjà sur plusieurs sections du by-pass.



- Les clôtures délimitant l'espace public et l'espace privé seront constituées de deux lisses horizontales de couleur blanche, d'une hauteur de 1,20m. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie taillée dont la hauteur ne dépassera pas celle de la clôture.



Le choix des essences pour les haies taillées se fera de préférence parmi la liste suivante :

- Erable champêtre (*Acer campestre*), Hêtre (*Fagus sylvatica*) ;
- Pommiers sauvages (*Malus domestica/sylvestris*) ;
- Poiriers sauvages (*Pyrus communis/cordata*) ;
- Charme (*Carpinus betulus*), noisetier (*Corylus avellana*) ;
- Aubépine épineuse (*Crataegus laevigata*), sureau noir (*Sambucus nigra*) ;
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), Houx (*Ilex aquifolium*) ;
- Troène commun (*Ligustrum vulgare*), Néflier (*Mespilus germanica*) ;
- Osmanthe de Burkwood (*Osmanthus x burkwoodii*) ;
- Viornes (*Viburnum lantana*, *Viburnum opulus*).

Le label "Végétal local" pourra être privilégié pour la sélection des plants.

Illustrations pour l'ORIENTATION PAYSAGÈRE N°3



😊 Paysage aux abords du musée



☹️ Clôture opaque derrière la clôture traditionnelle



😊 Clôture devant le centre commercial ... malgré l'absence d'arbres

## ORIENTATION PAYSAGÈRE N°4 :

> Qualifier le paysage d'entrée dans l'agglomération depuis la RD5

### Le contexte

Cette entrée de ville présente un profil très routier jusqu'au by-pass. Les projets d'urbanisation programmés à ses abords vont permettre son aménagement, et en conséquence son changement de statut : la route deviendra une avenue urbaine bordée de constructions, plantée d'arbres d'alignement et agrémentée de pistes cyclables, où la vitesse de circulation sera réduite. La nouvelle entrée dans l'agglomération sera marquée par un nouveau carrefour.

### La finalité

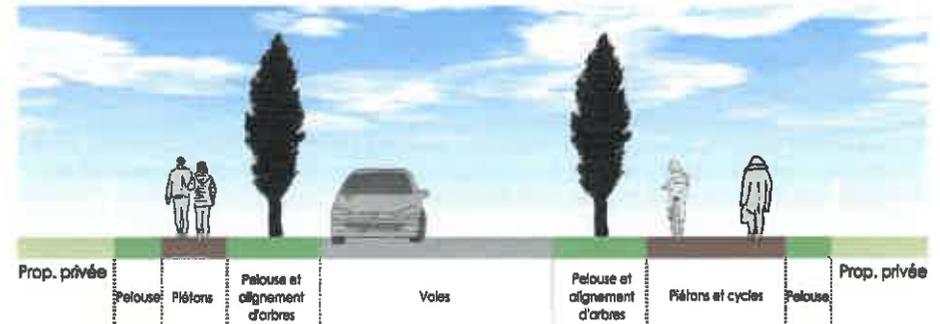
- ✓ Paysager la nouvelle avenue, en cohérence avec le by-pass, en profitant de son aménagement pour les cyclistes et les piétons.

### La prise en compte de l'orientation

La nouvelle avenue sera aménagée, de chaque côté, au fur et à mesure de l'urbanisation, en cohérence avec la typologie paysagère retenue sur le by-pass.

Ainsi :

- les bas-côtés seront aménagés pour le passage en toute sécurité des piétons et cyclistes ;
- elle sera plantée d'arbres d'alignement (voir les essences retenues pour le By-pass), de bandes enherbées et clôtures normandes, en bordure des lots et macro lots.



RD 5 – future avenue urbaine : Principes d'aménagement à adopter

Ainsi :

- Chaque procédure d'ouverture à l'urbanisation traduira précisément cette orientation ;
- Chaque projet de construction ou d'aménagement, réalisé en bordure de la voie Justifiera des mesures prises pour la prise en compte de l'orientation.

ORIENTATION PAYSAGÈRE N°5 :

> Conserver l'harmonie du paysage par la prise en compte des gammes colorées

L'orientation

A - FAÇADES

1. Gamme colorée pour les éléments et ensembles classés ou inscrits au titre des Monuments historiques ou repérés pour leur intérêt patrimonial sur le règlement graphique

Ce niveau de prescription s'applique dans les ensembles de constructions où demeure une grande harmonie architecturale, résultant du patrimoine ancien. Le règlement graphique a repéré ces secteurs, identifiés sous la dénomination « ensemble ancien ». Pour ceux-ci, la couleur dominante des façades (qui devra couvrir au moins les 3/4 de la façade enduite) sera choisie parmi les teintes ci-dessous :



Uniquement sur les communes de la partie est :

Bayeux, Chouain, Condé-sur-Saône, Esquay-sur-Saône, Le Mendic, Magny-en-Bessin, Nonant.

Uniquement sur les communes de la partie ouest :

Agy, Argandny, Barberville, Campigny, Cotain, Cussy, Eilou, Guédon, Juyé-Morandry, Macquou-en-Bessin, Ranchy, Saint-Loup-Hors, Sudes, Sully, Vaucelles, Vaux-sur-Aure.



2. Gamme colorée pour le reste du territoire

Ce niveau de prescription s'applique sur le reste du territoire. La gamme proposée est plus large, permettant plus de variations, tout en retenant des teintes dominantes harmonieuses avec les couleurs du Bessin. Ainsi, la couleur dominante des façades (qui devra couvrir au moins les 3/4 de la façade enduite) sera choisie parmi les teintes ci-dessous :



Les paysages du territoire présentant en de nombreux endroits une palette colorée caractéristique du Bessin :

- les façades de l'architecture vernaculaire sont faites en maçonnerie de pierre calcaire aux nuances plus ou moins ocre/jaune, plus ou moins beige ;
- les toitures de l'architecture vernaculaire varient suivant l'époque de construction : ardoise ou tuile

S'y ajoutent :

- le gris-bleu du ciel (lumière par le blanc des huissières et menuiseries) et le vert vif des prairies.

Ces couleurs définissent toujours l'identité colorée d'une grande partie des paysages du territoire, ruraux ou plus urbains (comme sur Bayeux ou les villes du littoral) qui contribue, quand elle a été préservée, à leur qualité et à leur attractivité pour les touristes.

La finalité

✓ Préserver l'harmonie des paysages traditionnels et/ou identitaires

La prise en compte de l'orientation

De manière à inscrire les nouvelles constructions, sans rupture, dans le paysage traditionnel, trois gammes colorées sont proposées :

- la première concerne uniquement les ensembles identifiés au règlement graphique sous l'intitulé « Patrimoine bâti de niveau 1 », de niveau 2 et de niveau 3 et ensembles de niveau 3 ;
- la seconde renvoie au reste du territoire de Bayeux Intercom ;
- la troisième ouvre la possibilité de définir une gamme colorée différente, à l'échelle d'un quartier, sous certaines conditions.

Ainsi, la gamme colorée pour les façades est précisée non pas par commune, mais en fonction du niveau d'intérêt patrimonial de chaque partie du territoire.

\* sous réserve des prescriptions spécifiques retenues par l'Architecte des Bâtiments de France

A ces teintes d'enduits, peuvent être ajoutées les nuances claires du bois naturel, les couleurs grisées du bois vieilli, du zinc ou de tout autre bardage.  
On évitera le recours à plus de deux teintes différentes par façade. La couleur secondaire peut être choisie dans une palette plus large, dès lors qu'elle reste harmonieuse avec le paysage environnant.

En cas d'utilisation d'une teinte secondaire, celle-ci sera réservée aux volumes annexes ou aux encadrements.



\* Pour faciliter la désignation des couleurs et éviter les altérations qui pourraient être dues à la reprographie, nous nous sommes appuyés sur les références des fabricants PAREXLANCO ou WEBER et BROUTIN (consultables sur Internet). Elles sont duplicables chez les autres fabricants.

3. Par exception : pour une identité paysagère spécifique à de nouveaux quartiers ou bâtiments  
Il pourra être retenu une autre gamme colorée lors d'une nouvelle opération d'aménagement, ou de constructions d'équipements collectifs, sous réserve qu'elle reste harmonieuse avec les ensembles identitaires voisins, le cas échéant.

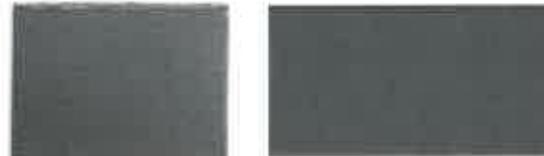
## B – TOITURES

La toiture est la « cinquième façade » d'un bâtiment et sa couverture participe pour une grande part à l'intégration paysagère de la construction. Dans le cas des toitures à double pan, il s'agit souvent du principal élément visible, à travers la végétation.

Bien que l'on observe quelques bâtiments anciens couverts de tuiles, c'est bien l'ardoise qui est la plus représentée, avec des secteurs urbanisés où la couleur ardoise est quasi-exclusive.

- Dans les quartiers ou villages où elle est dominante :

De manière à harmoniser les teintes des toitures, quelque soit le matériau utilisé, les nouvelles constructions reprendront la teinte anthracite de l'ardoise naturelle (RAL 7015-7016-7021)\*.



- Sur le reste du territoire

La gamme de couleurs pourra être élargie à l'ensemble des teintes sombres\* :

- a. gris moyen à gris foncé ;
- b. brun.

\* sous réserve des prescriptions spécifiques retenues par l'Architecte des Bâtiments de France

**Cette gamme exclut donc les teintes orangées pour tout le territoire.**

## C – HUISSERIES ET MENUISERIES EXTÉRIEURES

- Gamme colorée pour les éléments et ensembles classés ou inscrits au titre des Monuments historiques ou repérés pour leur intérêt patrimonial sur le règlement graphique en niveau 2 ou ensembles de niveau 3

La couleur des huisseries et menuiseries qui ne seraient pas en bois naturel ou de couleur blanche, sera choisie dans les nuances et tonalités rabattues et non vives suivantes : blanc ou gris clair, bleu, vert, rouge sang.



## ORIENTATION PAYSAGÈRE N°6 :

> Qualifier le paysage depuis l'espace public en harmonisant les clôtures

### Le contexte

La clôture est un élément déterminant de l'aménagement (et des clôtures locales : les propriétés, rurales ou urbaines, sont quasi-systématiquement closes). La présence des murs traditionnels de pierre est ainsi emblématique de l'urbanisation de la plaine, quand, dans le bocage, les haies dominent.

La clôture réalisée sur le lot privé, compose le paysage de la limite entre l'espace privé et l'espace public. Du fait de l'importance de cet élément qui qualifie ou au contraire banalise les paysages, BAYEUX INTERCOM a choisi de soumettre à la procédure de Déclaration Préalable toute édition ou modification de clôture sur son territoire et d'en réglementer le type, l'aspect et la hauteur en fonction des secteurs (un chapitre particulier du règlement de chaque zone leur est consacré).

### La finalité

- ✓ Préserver l'harmonie des paysages traditionnels et/ou identitaires :
- ✓ Qualifier les nouveaux paysages urbains : éviter leur banalisation par juxtaposition de clôtures hétéroclites.

### La prise en compte de l'orientation

Traditionnellement, dans le Bassin, cette limite était matérialisée par des éléments maçonnés : façade, plignon, haut mur de pierre, etc. Aujourd'hui, le recours à la pierre étant anecdotique (vu son coût), on évite, malgré tout, les murs dont l'aspect n'a plus qu'un lointain rapport avec les murs traditionnels, d'autant que le risque de défaut d'aspect (notamment absence d'enduit) altère le cadre de vie, est important.

Ainsi :

- les murs et murets anciens présentant un caractère patrimonial seront conservés et restaurés en laissant les pierres apparentes. La construction de murs en pierre ne sera autorisée que dans la continuité d'un mur existant, en respectant son gabarit et sa facture ;



Mur construit dans la continuité d'un mur existant avec la même hauteur



Mur en pierre construit en l'absence de mur existant

- la construction de murets sera réservée au traitement des différences de niveaux entre les parcelles privées et le domaine public. Ils seront alors enduits dans la même teinte que la façade ;



Muret de clôture non enduit



Muret enduit dont la hauteur correspond à la différence de niveaux entre le terrain privé et la voie

En cas de différence de niveaux, si un muret n'est pas construit, le talus devra être végétalisé. La liste de plantes ci-dessous est donnée à titre de recommandation.

	Corbeille d'argent - <i>Arabis caucasica</i> 'Piena'
	Cotonéaster rampant - <i>Cotoneaster dammeri</i>
	Lierre non grimpant - <i>Hedera elgerensis</i>
	Grande pervenche - <i>Vinca major</i>
	Ronce omelette - <i>Rubus 'Tricolor'</i>

- les clôtures seront systématiquement associées à une haie plantée à plat (pas de talus), à l'exception des clôtures normandes (en bois ou béton peint en blanc) ;

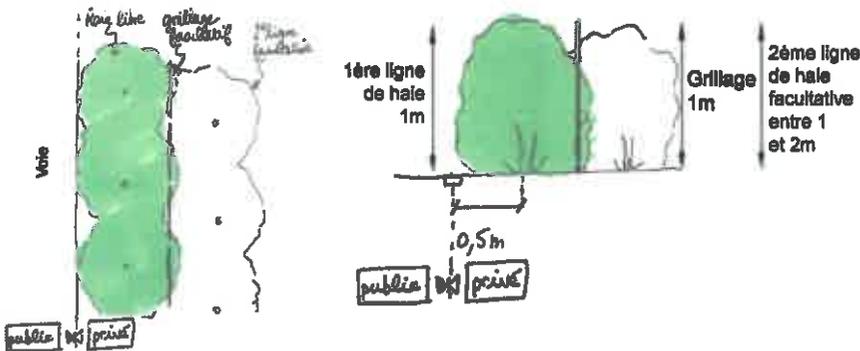


😊 Clôture normande en béton



😞 Clôture en treillage soudé non doublé d'une haie

- en cas d'association d'une clôture et d'une haie, les clôtures seront préférentiellement implantées du côté intérieur de la parcelle privée, à environ 80 cm de la limite cadastrale ;



😊 Clôture implantée côté intérieur du lot privé et haie mixte



😞 Clôture implantée côté extérieur du lot privé

- les haies devront associer trois essences végétales au minimum, choisies parmi la liste proposée ci-dessous :

Arbustes persistants :

- Berberis de Darwin - *Berberis darwini*
- Chèvrefeuille arbustif - *Lonicera nitida*
- Fusain du Japon - *Euonymus japonicus*
- Genêt à balai - *Cytisus scoparius*
- Houx vert - *Ilex aquifolium*
- Laurier tin - *Viburnum tinus*
- Millepertuis arbustif - *Hypericum 'Hidcote'*
- Myrte commun - *Myrtus communis*
- Oranger du Mexique - *Choisya ternata*
- Troène commun - *Ligustrum vulgare*



Millepertuis arbustif

Arbustes caduques ou semi-persistants :

- Abelia de Chine - *Abelia chinensis*
- Arbre aux faisans - *Lycesteria formosa*
- Arbre à perruque - *Cotinus coggygria*
- Charme commun - *Carpinus betulus*
- Cornouiller à bois rouge - *Cornus sanguinea / alba*
- Epine-vinette - *Berberis thunbergii*
- Fusain d'Europe - *Euonymus europæus*
- Noisetier commun - *Corylus avellana*
- Seringat blanc - *Philadelphus coronarius*
- Viome obier - *Viburnum opulus*



Viome obier

Arbres et arbustes à proscrire (espèces invasives) :

- Arbre aux papillons - *Buddleja davidii*
- Erable sycomore - *Acer pseudoplatanus*
- Laurier cerise - *Prunus laurocerasus*
- Lyciet commune (Goji) - *Lycium barbarum*
- Rhododendron des parcs - *Rhododendron ponticum*
- Robinier faux-acacia - *Robinia pseudoacacia*
- Rosier rugueux - *Rosa rugosa*
- Sénéçon en arbre - *Baccharis halimifolia*
- Ailante glanduleux - *Ailanthus altissima*

## 2.2. POUR PRÉSERVER, RESTAURER ET DÉPLOYER UNE TRAME VERTE ET BLEUE À L'ÉCHELLE LOCALE

### INTRODUCTION

> Les éléments d'une trame verte et bleue à préserver pour conforter les services rendus par le réseau écologique

#### ORIENTATION ÉCOLOGIQUE N°1 :

> Maintenir et renforcer la cohérence du réseau bocager, en préservant ses fonctionnalités

#### ORIENTATION ÉCOLOGIQUE N°2 :

> Préserver les zones humides et restaurer / recréer des marais

#### ORIENTATION ÉCOLOGIQUE N°3 :

> Favoriser la nature en ville : préserver des interfaces ville-campagne

#### ORIENTATION ÉCOLOGIQUE N°4 :

> Développer les talus et bandes enherbées en lisière d'infrastructure ou d'urbanisation au sein de la plaine agricole

## INTRODUCTION :

> Les éléments d'une trame verte et bleue à préserver pour conforter les services rendus par le réseau écologique

### Un territoire scindé en trois grandes unités paysagères et écologiques

> le plateau littoral qui marque la frange nord du territoire, est caractérisé par des espaces agricoles ouverts, entrecoupés de quelques haies, souvent à dominante arbustive. Le front de falaise accueille localement des pelouses et prairies littorales résiduelles de grand intérêt écologique et paysager (Mont Castel, falaises de Tracy-sur-Mer, etc.) ;



> les territoires bocagers de l'ouest et du sud du territoire se caractérisent par un réseau encore dense et préservé de haies, associé à un complexe de prairies et de labours. Les boisements restent rares au sein de ces espaces, renforçant le rôle structurant du bocage pour le territoire ;



> la plaine agricole se développe à l'est du territoire et annonce les grands espaces cultivés de la plaine de Caen. Ces territoires, bien que très artificialisés (vastes labours), peuvent accueillir une faune et une flore spécifique (plantes messicoles, oiseaux des plaines ouvertes, etc.).



Une trame verte et bleue qui se structure principalement autour des 3 grandes vallées et d'un réseau bocager plus ou moins préservé

### > La hiérarchisation des haies

Dans le cadre de l'élaboration du PLUI, les haies ont été hiérarchisées en tenant compte de leurs « fonctions » (sachant que de nombreuses haies cumulent les différentes fonctions) :

#### Les haies à rôle hydraulique et/ou antiérosif

Il s'agit des haies situées perpendiculairement aux pentes et qui jouent un rôle dans le ralentissement des écoulements et

l'infiltration des eaux dans le sol. Dans le cadre du PLUI, les haies prises en compte sont celles se trouvant sur des pentes supérieures ou égales à 5 %, ainsi que les haies de ceinture de bas-fonds qui marquent la limite entre les terres « saines » du plateau et les terres « humides » bordant les cours d'eau ;

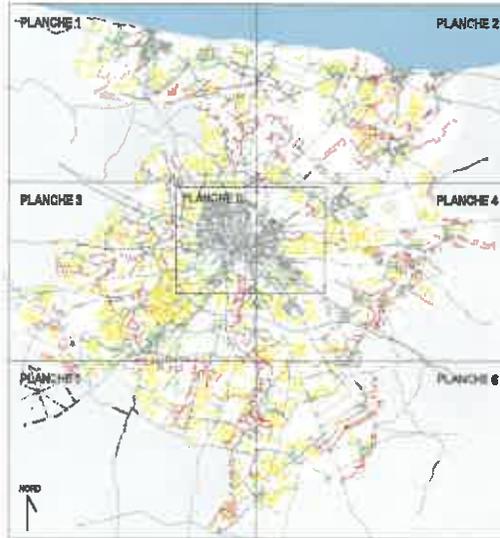


#### Les haies à rôle paysagers et/ou brise-vent

Il s'agit des haies qui jouent un rôle dans l'intégration du bâti et, en contexte littoral qui protègent les bâtiments des vents dominants (ouest à sud-ouest). Ont ainsi été prises en compte, les haies situées à moins de 50m des espaces urbanisés, les haies permettant d'intégrer les bâtiments agricoles, ainsi que certaines grandes transversales orientées perpendiculairement aux vents dominants ou jouant un rôle particulier dans le paysage (bord de route, ligne de crête, etc.).







- haie à caractère écologique
- - - haie à caractère paysager et/ou brise-vent
- haie à caractère hydrologique





PLANCHE 1





PLANCHE 3







> *Maintenir et renforcer la cohérence du réseau bocager, en préservant ses fonctionnalités*

**Le contexte**  
Le noyon de bocage est généralement associé à la présence de haies. Or, cette dernière ne constitue qu'un élément du bocage, ce dernier se caractérise par un ensemble de milieux : prairies et labour, vergers, mares, etc. C'est le maintien de la cohérence de cet ensemble qui permet de conserver un bocage fonctionnel aussi bien pour la biodiversité que pour les services rendus.

Cet objectif d'intérêt collectif assigné à l'activité agricole, ne peut que naturellement être mis oeuvre par le PLU, qui n'interviendra que sur la protection des infrastructures naturelles et les choix d'urbanisation.

**Objectifs de l'orientation d'aménagement**

- ✓ Préserver la cohérence et la fonctionnalité du réseau de haies :
- ✓ Les rétablir, si elles sont altérées, dès que possible.

**La mise en oeuvre de l'orientation**

Dans ce milieu qu'est le bocage, les haies constituent la « charpente » d'un réseau à préserver, pour le maintenir « vivant ».

Le PLU a fait le choix d'un repérage qui ne concerne qu'une partie du réseau. Les haies intégrées au repérage ont été ciblées selon leurs fonctionnalités dominantes. Le règlement impose leur maintien ou, si leur destruction s'avère indispensable à l'activité agricole, à la sécurité ou l'aménagement routiers, leur relocalisation à proximité.

La protection par le règlement de la moitie du réseau existant permet l'évolution des pratiques agricoles, en modifiant « à la marge » le réseau de haies, tout en maintenant ses fonctionnalités.

Ainsi :

- chaque intervention prendra en compte le réseau bocager dans son ensemble et non la haie de façon unitaire : on de chaque projet susceptible d'avoir un impact sur le réseau de haies, une réflexion sera engagée pour choisir les actions permettant de maintenir une cohérence dans le maillage ; (cf. *schéma ci-après*)
- le maintien des haies les plus structurantes (notamment celles repérées au règlement graphique) sera recherché : chaque haie abattue sera compensée par des replantations ; les haies repérées au règlement graphique devront être compensées par des replantations équivalentes en terme de linéaire et de fonction (> voir les cartes de repérage ci-avant) ;
- la compensation des haies devant être coupées, par des replantations équivalentes contribuera au renforcement du maillage existant ;
- les caractéristiques paysagères et écologiques associées au contexte seront maintenues, notamment au regard des services rendus (cf. *ci-après*).

**Illustrations pour l'ORIENTATION ÉCOLOGIQUE N°1 :**

**Exemple de restructuration du maillage en renforçant la cohérence du réseau : recadrer des haies en fonction du contexte et des objectifs recherchés**



Suivant le contexte, on privilégiera certains « types » de haies et d'essences, afin de respecter les caractéristiques paysagères locales.

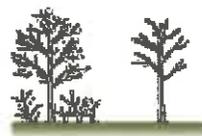
On privilégiera donc l'emplacement et la structure de la haie en fonction de l'objectif recherché :

- pour une haie paysagère et/ou brise vent : alignement d'arbres de haut jet, de préférence avec bourrage arboré, en privilégiant une implantation sur les linéaires d'espaces urbanisés et les abords des zones d'activités et des exploitations agricoles ;
- pour une haie à rôle hydraulique ou anti-érosif. On cherchera à compléter/renforcer les haies marquant le contour de bas fond et les haies situées perpendiculairement au sens de la pente. Pour ces dernières, le complexe haie plantée/taillis sur talus + fossé devra être mis en oeuvre ;
- pour les haies à rôle écologique : les haies plantées seront recherchées, en couplant strate arborée et strate arbustive, et possible sur talus.

Chaque intervention prendra en compte le réseau bocager dans son ensemble et non la haie de façon unitaire : on de chaque projet susceptible d'avoir un impact sur le réseau de haies, une réflexion sera engagée pour choisir les actions permettant de maintenir une cohérence dans le maillage ; (cf. *schéma ci-après*)

- le maintien des haies les plus structurantes (notamment celles repérées au règlement graphique) sera recherché : chaque haie abattue sera compensée par des replantations ; les haies repérées au règlement graphique devront être compensées par des replantations équivalentes en terme de linéaire et de fonction (> voir les cartes de repérage ci-avant) ;
- la compensation des haies devant être coupées, par des replantations équivalentes contribuera au renforcement du maillage existant ;
- les caractéristiques paysagères et écologiques associées au contexte seront maintenues, notamment au regard des services rendus (cf. *ci-après*).

Tableau indicatif des structures et essences en fonction du contexte

	Structure (1)	Strate arborée	Strate arbustive
<p><u>Contexte bocager</u> (ouest et sud du territoire)</p>	<p>Haie diversifiée et pluristratifiée, de préférence sur talus</p> <p>C1</p> 	<p>- Hêtre</p> <p>- Chêne pédonculé et/ou sessile</p> <p>- Charme commun</p> <p>- Merisier</p> <p>- Châtaignier (localement)</p> <p>- Frêne</p>	<p>- Noisetier</p> <p>- Houx</p> <p>- Fusain d'Europe</p> <p>- Prunellier</p> <p>- Aubépine</p> <p>- Pommier sauvage</p> <p>- Sorbier</p> <p>- Allaier, etc.</p>
<p><u>Contexte littoral</u> (nord du territoire)</p>	<p>Haie arbustive et/ou haie mixte</p> <p>B1</p>  <p>C2</p> 	<p>- Frêne</p> <p>- Chêne pédonculé (en retrait du littoral)</p>	<p>- Aubépine</p> <p>- Prunellier</p> <p>- Orme (cultiver non sensible à la graphiose)</p> <p>- Sureau noir</p> <p>- Charmille</p>
<p><u>Contexte de plaine agricole</u> (est du territoire)</p>	<p>Talus / bandes enherbées / haies mixtes</p> <p>C2</p> 	<p>- Chêne sessile</p> <p>- Érable champêtre</p> <p>- Frêne commun</p> <p>- Merisier</p> <p>- Charme commun</p>	<p>- Aubépine</p> <p>- Prunellier</p> <p>- Troène</p> <p>- Comouillers</p> <p>- Fusain d'Europe</p> <p>- Viorne lantane</p>

**NB :** La structure et la liste des essences sont données à titre indicatif et pourront être modifiées suivant le contexte et les besoins.

(1) Source des schémas : Inventaire régional des paysages bas-normands – Tome 2 – L'arbre et la haie – Brunet P., 2004.

## ORIENTATION ÉCOLOGIQUE N°2a :

> Préserver les zones humides

### Le contexte

Les zones humides constituent des milieux fragiles et en forte régression. Elles jouent pourtant un rôle majeur dans la protection et la préservation de la ressource en eau (lutte contre les inondations, protection des sols, dépollution des eaux, alimentation des nappes, etc.).

Les zones humides sont aujourd'hui protégées : notamment au travers de la loi sur l'eau (article L.214-1 et suivants du code de l'environnement), et des règlements des SAGE (SAGE AURE en cours d'instruction et SAGE ORNE Aval-Seulles pour le territoire de Bayeux Intercom).

Dans le cadre de l'élaboration du PLUI de Bayeux Intercom, les zones à urbaniser (1AU) ont fait l'objet d'un diagnostic préliminaire des zones humides afin d'exclure d'emblée les territoires incompatibles avec le développement urbain (cf. évaluation environnementale). Certains secteurs à urbaniser semblent cependant encore présenter quelques terrains en zone humide, dont il faudra tenir compte.

### Objectifs de l'orientation d'aménagement

- ✓ Appliquer le principe : ÉVITER (la destruction) ; sinon RÉDUIRE (l'incidence du projet) ; enfin COMPENSER (les effets négatifs du projet), en particulier lors de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs en définissant ses modalités dans l'OAP de secteur ;
- ✓ Mettre en valeur les secteurs à préserver, localisés dans les OAP de secteurs.

### La mise en œuvre de l'orientation

Ainsi,

- pour chaque projet comprenant une zone humide ou se trouvant à proximité de zones humides potentielles non inventoriées par le PLUI (cf. cartes de prédispositions établies par la DREAL), une délimitation précise, sur la base des critères réglementaires (arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009) sera réalisée par l'aménageur ou le constructeur ;
- lorsque les zones humides auront été identifiées, elles seront autant que possible intégrées dans les coulées vertes et/ou les espaces verts du projet. La compensation doit rester exceptionnelle.

### Illustrations pour l'ORIENTATION ÉCOLOGIQUE N°2a :

Une zone humide préservée et aménagée pour la promenade au sein d'un lotissement.



> Restaurer / Recréer des marais

Le contexte

Les marais jouent un rôle important, autant pour l'accueil de la biodiversité que pour la lutte contre les inondations (rôle de rétention des eaux lors des événements pluvieux).  
De nombreuses marais ont été recensées sur le territoire, notamment dans le cadre du Programme Régional d'Actions en faveur des marais portés par les acteurs locaux. Cet inventaire n'est cependant pas exhaustif et de nombreuses marais restent à repérer.

Objectifs de l'orientation d'aménagement

- ✓ Préserver et restaurer les marais :
- ✓ Recréer des « ouvrages » rendant les mêmes services hydrauliques et biologiques.

La mise en œuvre de l'orientation

Ainsi,

- Chaque projet préservera et restaurera les marais existants (et en particulier les marais repérés par le règlement) dans son périmètre :
- En application du principe ÉVITER / RÉDUIRE / COMPENSER, leur suppression restera exceptionnelle et sera compensée par des « ouvrages » de même fonctionnalité, réalisés à proximité :
- Autant que possible, on cherchera à créer de nouvelles marais au sein des coulées vertes des nouveaux quartiers.

Pour l'aménagement des marais, quelques règles seront respectées :

- S'assurer des possibilités d'alimentation en eau, au moins sur la période hivernale (nappe, fossé, pentes, toitures, etc.) ;
- Positionner, de préférence, la mare au sein d'un espace enherbé ou seulement partiellement boisé (une mare en sous-bois s'invasera généralement rapidement) ;
- Conserver une taille et une profondeur raisonnable (quelques dizaines de m<sup>2</sup> de surface suffisent, pour une profondeur d'environ 1,5m) ;
- Définir une morphologie variée, privilégiant les courbes, les berges en pentes douces (sur au moins 1/3 du pourtour de la mare) et différentes hauteurs d'eau (cf. schéma de principe ci-après).

Enfin, pour les marais situés à proximité d'habitations ou ayant déjà connu des dépôts de déchets, la mise en place de panneaux de sensibilisation pourra être bénéfique. Ces derniers rappelleront :

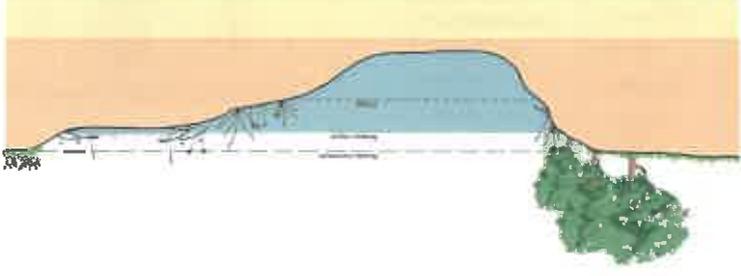
- l'interdiction d'introduire des espèces animales (tortues, poissons, canards...) ou végétales ;
- l'interdiction de déposer des déchets.

Illustrations pour l'ORIENTATION ÉCOLOGIQUE N°2b :

Une mare aménagée en marge d'un quartier d'habitation.



Schéma de principe d'une mare fonctionnelle (@CERESA)



## ORIENTATION ÉCOLOGIQUE N°3 :

> Favoriser la nature en ville ;  
préserver des interfaces ville-campagne

### Le contexte

La prise en compte de la nature en ville permet de conserver, voire de redonner une place à la biodiversité au sein des espaces urbanisés (qu'elle soit au fond des jardins, en bordure des rivières et ruisseaux ou dans des parcs ou espaces verts).

### Objectifs de l'orientation d'aménagement

- ✓ Développer des espaces de "services écologiques" (lutte contre les indésirables, régulation du climat urbain, dépollution de l'air, etc.) ;
- ✓ Permettre à chacun de profiter d'un espace de "nature" dans son cadre de vie du quotidien ;
- ✓ Aménager des espaces à l'interface entre les quartiers urbains et l'espace rural.

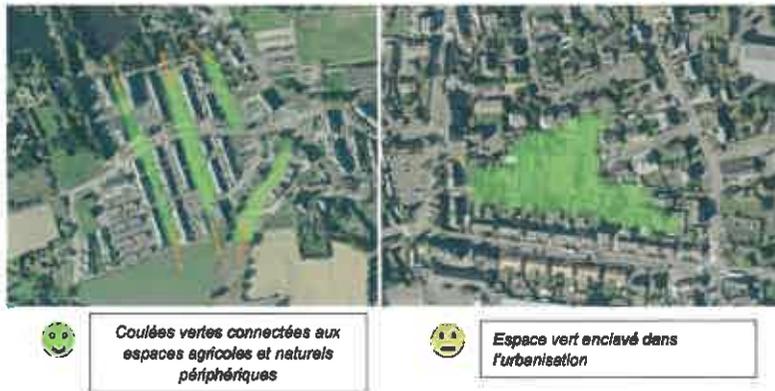
### La mise en œuvre de l'orientation

Le règlement graphique a préservé les principales « pénétrantes » de nature en ville (comme la vallée de l'Aure qui s'insinue jusqu'au cœur de Bayeux), mais aussi des coulées "agro-naturelles" (prairies à l'intérieur de la ville par exemple) qu'il convient de renforcer par l'intégration de « relais » au cœur des espaces urbanisés (poumons verts, corridors, etc.).

Ainsi, lors de l'aménagement des quartiers:

- on privilégiera, la création d'espaces verts « linéaires » et connectés, plutôt que d'îlots isolés ; ils seront ainsi préférentiellement traversant ou en transition avec l'espace naturel ou agricole (cf. schémas ci-dessous) ;
- on favorisera la mise en continuité des jardins privatifs entre eux et avec les espaces verts récréatifs, les bandes enherbées des lisières agricoles, les espaces de gestion des eaux pluviales etc.

### Illustrations pour l'ORIENTATION ÉCOLOGIQUE N°3 :



## ORIENTATION ÉCOLOGIQUE N°4 :

> Développer les talus et bandes enherbées en lisière d'infrastructure ou d'urbanisation au sein de la plaine agricole

### Le contexte

La plaine agricole se caractérise par des espaces « ouverts », souvent très artificialisés (labours, cultures). Au sein de ces espaces, les bandes enherbées, talus et haies isolées constituent des « espaces refuges » essentiels pour la faune et la flore locale, et pour la lutte contre les ruissellements (et l'érosion) associée. Rappelons que les plaines agricoles accueillent une faune et une flore spécifique, adaptée à ces espaces « ouverts » (oiseaux des plaines, etc.).

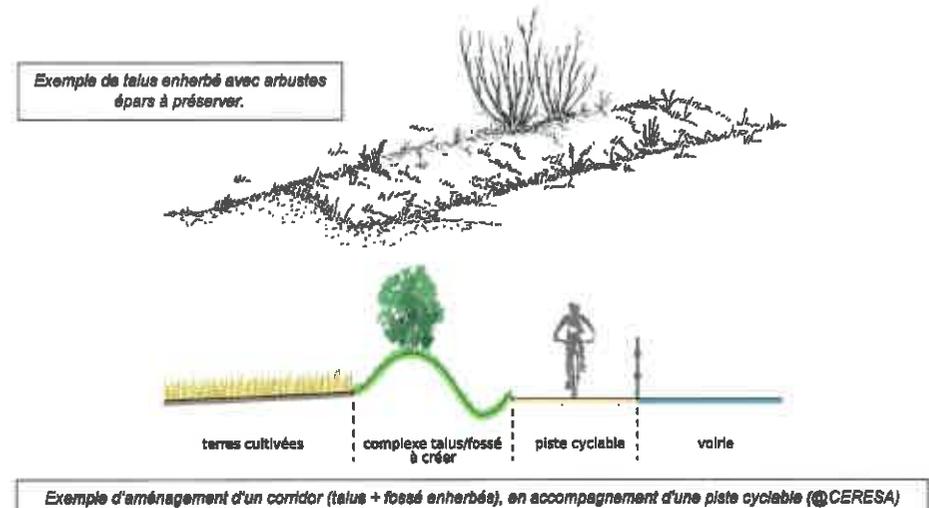
### Objectifs de l'orientation d'aménagement

- ✓ Préserver, voire renforcer ce réseau constitué de talus, de bandes enherbées et les haies résiduelles (on ne cherche pas à créer des milieux bocagers qui ne seraient adaptés ni aux pratiques culturales, ni au contexte paysager).

### La mise en œuvre de l'orientation

Si les haies des espaces de plaine ont été recensées et sont majoritairement protégées par le règlement du PLUI, les talus et bandes enherbées devront être appréhendés au niveau de chaque projet, afin de les préserver ou d'en recréer lors de la création de nouveaux quartiers ou d'infrastructures (comme les pistes cyclables).

On cherchera à mutualiser les usages (déplacements doux et biodiversité / lisière d'urbanisation et transition douce avec l'espace agricole voisin / etc.) L'objectif est ici de pouvoir associer une bande et/ou un talus enherbé aux aménagements envisagés (cf. schémas ci-dessous).



### 2.3. POUR MIEUX HABITER LE TERRITOIRE

#### ORIENTATION D'URBANISME N°1 :

> Déployer un réseau adapté aux déplacements des piétons et cyclistes

#### ORIENTATION D'URBANISME N°2 :

> Encadrer les densités d'urbanisation dans les quartiers d'habitat

#### ORIENTATION D'URBANISME N°3 :

> Encadrer l'implantation des commerces de détail

## ORIENTATION D'URBANISME N°1 :

> Déployer un réseau adapté aux déplacements des piétons et cyclistes

### Le contexte

Déployer un réseau cyclo-pédestre à travers tout le territoire, permettra d'augmenter la part des déplacements de proximité sans voiture :

- pour faciliter les déplacements du quotidien, entre la ville-centre et les villes et villages du territoire, entre les pôles de coopération communaux et les villages et hameaux, en renforçant les liens entre communes ;
- pour réduire la dépendance des ménages à l'automobile et la contrainte économique qu'elle engendre (au moment de l'augmentation des prix des carburants) ;
- pour contribuer au développement de nouvelles pratiques touristiques ou récréatives et ainsi conforter l'attractivité du territoire.

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

- ✓ Améliorer l'accessibilité aux équipements et services du pôle central ou des pôles secondaires à pied et en cycles en facilitant et sécurisant ces modes de déplacements ;
- ✓ Phasé le déploiement d'un réseau de voies cyclables ou de voies vertes sur l'ensemble du territoire ;
- ✓ Systématiser l'aménagement de réseaux cyclo-pédestres performants lors de l'urbanisation.

### La traduction spatiale

Le projet prévoit de relier progressivement les quartiers d'habitat qu'ils soient urbains, périurbains ou ruraux avec les équipements collectifs, les pôles de services et les zones d'emplois.

Le schéma ci-joint montre les axes prioritaires à aménager pour déployer un réseau de voies cyclables et un réseau de voies vertes. Il propose des choix de liaisons et leur priorisation à échéance du PLUI.

Les tracés pourront être ajustés ponctuellement pour faciliter la réalisation du réseau sous réserve de ne pas en réduire substantiellement la pertinence : un réseau efficace doit être le plus proche possible du trajet "à vol d'oiseau".

### La mise en œuvre de l'orientation

- Les pistes cyclables (en site propre) auront une emprise au moins égale à 3m ;
- Pour les liaisons inter-villages ou entre les villages et la ville-centre, les aménagements en site propre seront privilégiés ;
- En ville ou à l'intérieur des villages, des aménagements sur voirie les poursuivront.
- Si besoin, les plans de circulation seront adaptés pour sécuriser les déplacements des piétons et des cyclistes (zone 30, marquage au sol, ouvrage de ralentissements, etc.) ;
- Les opérations d'aménagement intégreront systématiquement la réalisation des sections qui les bordent ou qui les traversent ;
- Lors de chaque ouverture à l'urbanisation, les orientations portées par le schéma seront traduites dans les O.A.P. de secteur (futurs zones 1AU).



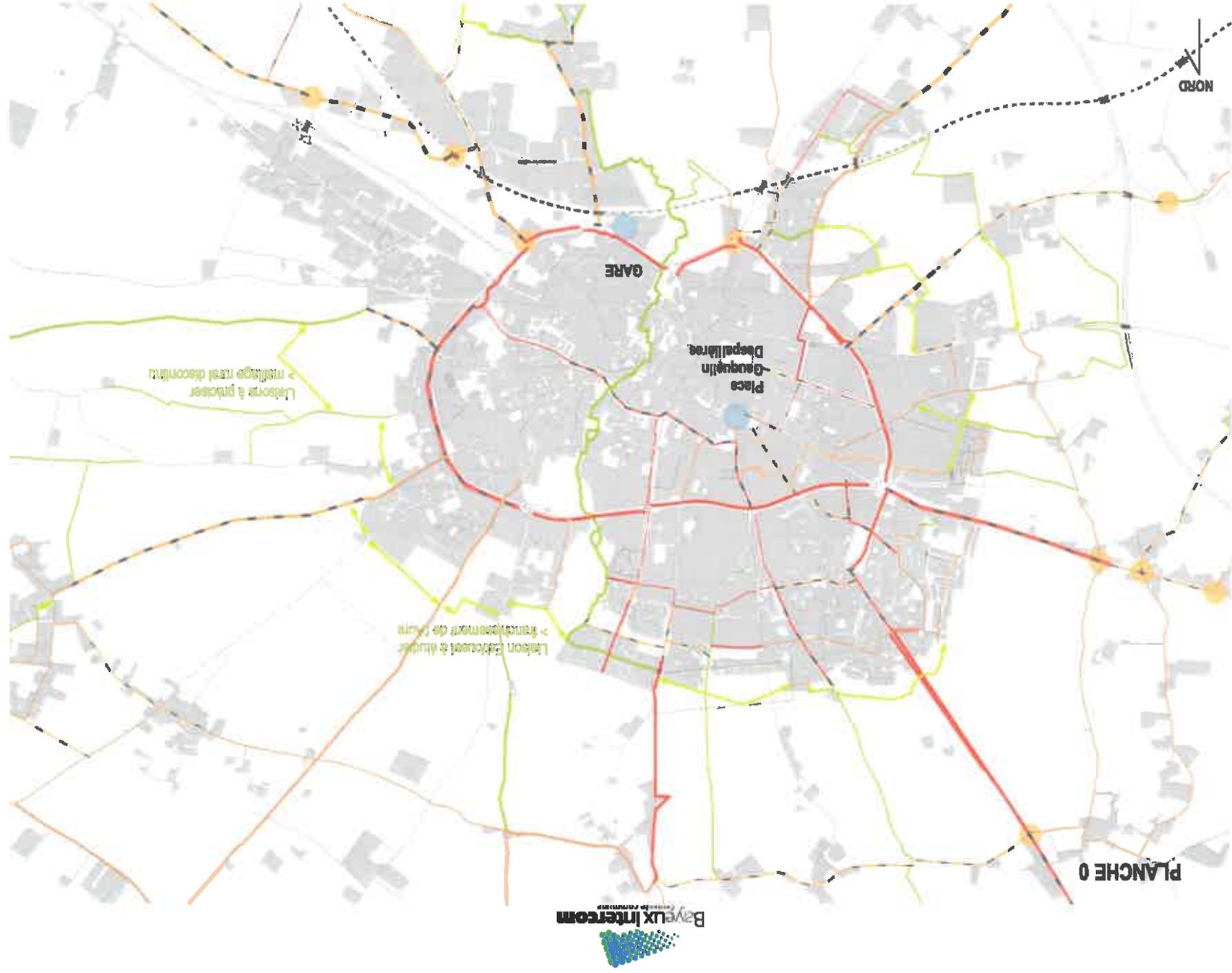


PLANCHE 1





PLANCHE 2

PLANCHE 3





PLANCHE 4



PLANCHE 5





## ORIENTATION D'URBANISME N°2 :

> Encadrer les densités d'urbanisation dans les quartiers d'habitat

### Le cadre réglementaire

Dans le cadre de la politique de réduction de la consommation de l'espace par l'habitat, le SCOT DU BESSIN a défini des objectifs de densité résidentielle brute en fonction de la place des communes dans l'armature urbaine.

Le PLUI les a traduites spatialement, en prenant en compte le type d'urbanisation existante et les enjeux propres à chaque secteur (pression foncière littorale, rareté du foncier urbanisable, rôle dans l'armature urbaine retenu par le PADD, etc.).

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

- ✓ Limiter la consommation de l'espace et/ou optimiser l'occupation de l'espace restant urbanisable ;
- ✓ Inciter à la diversification des offres de logements pour répondre à la variété des besoins.

### La traduction spatiale des objectifs de densité

> le SCHÉMA D'ORIENTATION

Il est retenu, une densité résidentielle brute par secteur urbanisable :

- au moins égale à 25 logements à l'hectare sur le cœur urbain de l'agglomération ; il est défini comme le secteur compris dans un périmètre d'environ 1500m autour du carrefour entre la Rue des Bouchers et la Rue Genes-Duhomme ;
- au moins égale à 20 logements à l'hectare sur les périphéries résidentielles de l'agglomération Bayeusaine, soit les futurs quartiers d'habitat, inscrit dans la couronne qui va d'environ 1 500m à 2 000m autour du carrefour précédent ;
- au moins égale à 15 logements à l'hectare pour les autres quartiers d'habitat et villages des communes de l'agglomération bayeusaine et pour les pôles urbains du territoire, à savoir les villes d'Arromanches-les-Bains, de Port-en-Bessin (y compris les quartiers périurbains du plateau d'Huppain) et de Sommervieu ;

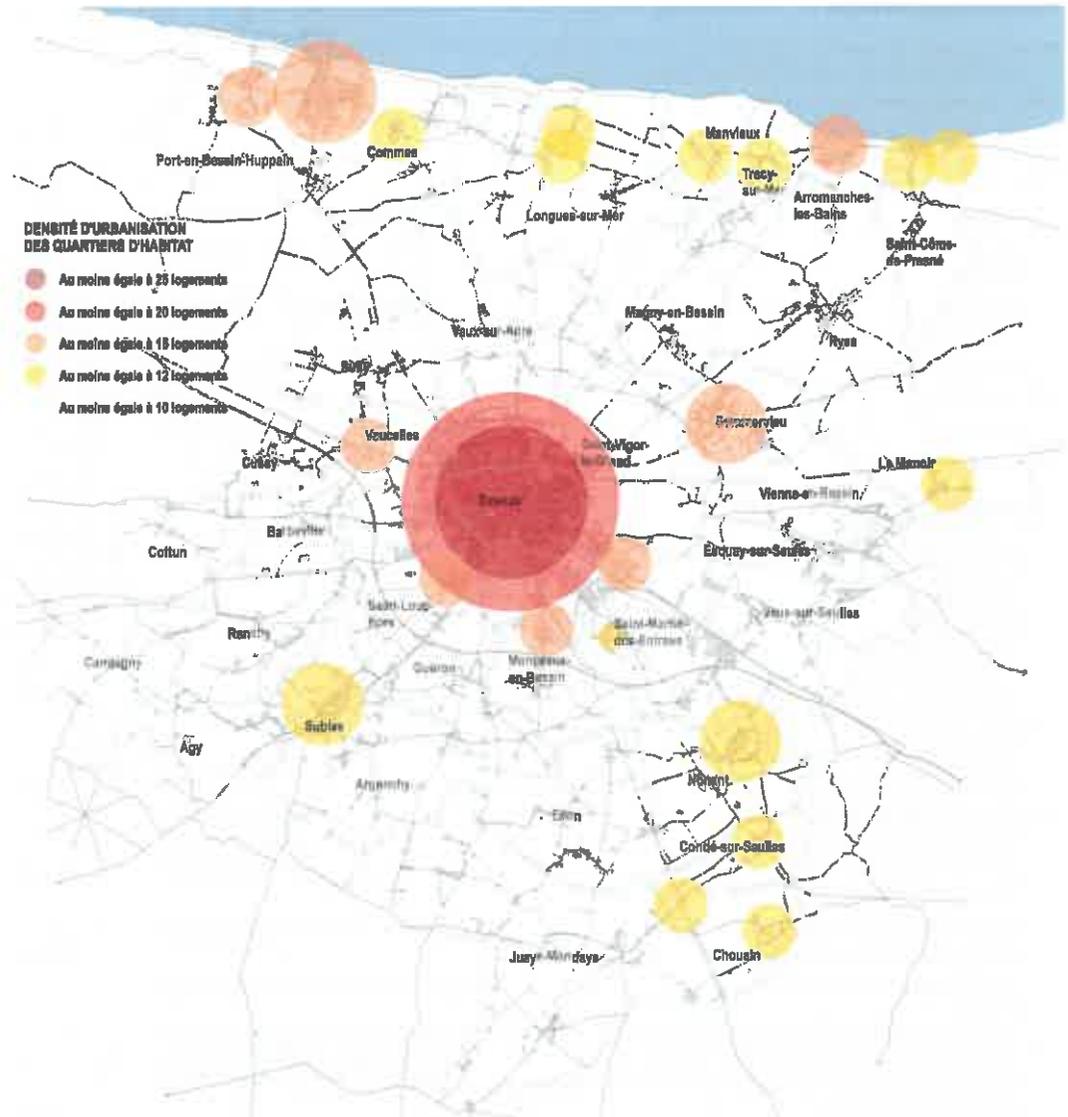
Les autres villages ou hameaux du territoire présenteront une densité brute minimale comprise entre 10 et 12 logements par hectare en fonction de leur situation urbaine.

### La prise en compte de l'orientation

Ces densités résidentielles brutes minimales s'appliqueront à toutes les opérations d'aménagement ou de constructions destinées principalement à du logement, et situées sur une unité foncière de plus d'un demi-hectare.

Elles pourront être modulées par les orientations de secteur, en fonction des situations urbaines et contraintes géographiques, sans que cette modulation ne réduise la densité minimale à moins de 12 logements à l'hectare. A l'inverse, les densités résidentielles retenues par secteur d'aménagement devront rester compatibles avec la répartition de l'urbanisation sur le territoire, telle qu'elle est prévue par le SCOT.

Le schéma d'orientations



**ORIENTATION D'URBANISME N°3 :**

> Encadrer l'implantation des commerces de détail

Le cadre réglementaire

Pour conforter l'offre commerciale dans les centre-villes et centre-bourgs et, en conséquence, maîtriser la dispersion des implantations commerciales en périphérie des pôles urbains, le SCOT DU BESSIN a défini des orientations pour la localisation des commerces de détail, afin qu'ils contribuent, en fonction de leur nature et de leur taille, au renforcement de l'armature urbaine du territoire.

**Objectifs de l'orientation d'aménagement**

- ✓ Conforter la dynamique commerciale du centre de Bayeux :
- ✓ Conforter l'offre commerciale sur le territoire en renforçant les trois pôles d'accueil existants autour du by-pass :
- ✓ Accueillir les commerces de détail nécessaires aux dynamiques locales, au sein des centre-villes et centre-bourgs.

La traduction spatiale des objectifs de maîtrise des implantations et les orientations d'urbanisme et d'aménagement

> le SCHEMA D'ORIENTATION

Pour organiser l'accueil des commerces de détail il est retenu trois types de localisation :

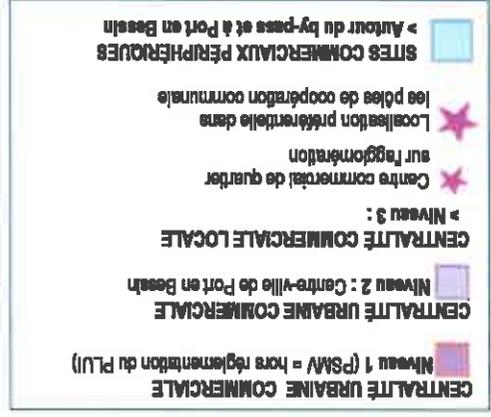
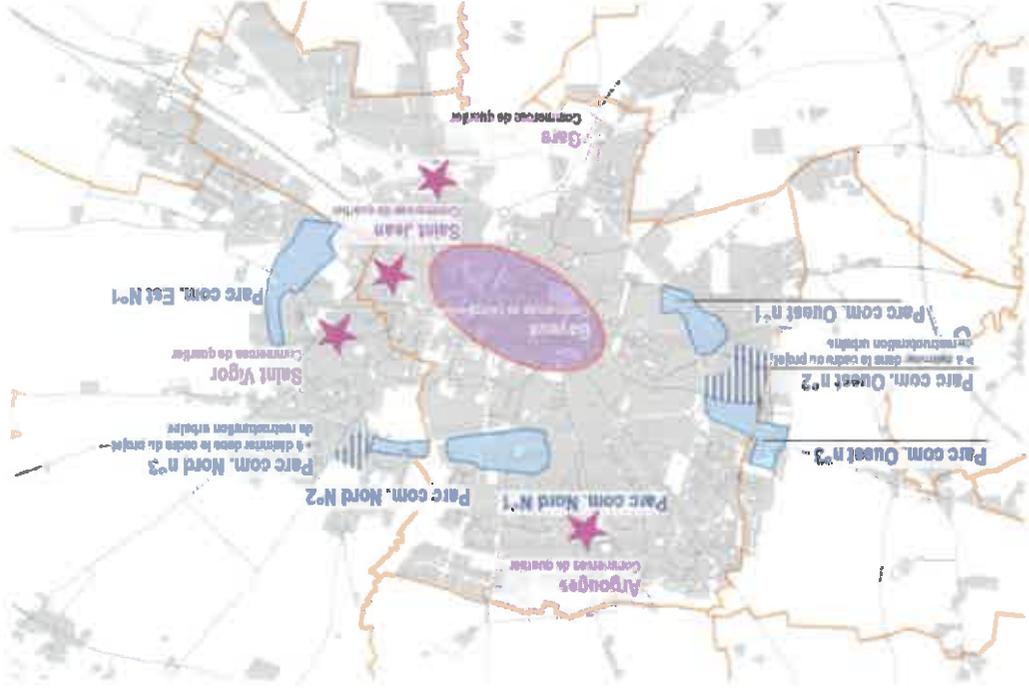
- a) AUTOUR DU BY-PASS, LES PARCS COMMERCIAUX :
- > Tous les parcs commerciaux du territoire borderont le by-pass (à l'exclusion de toute autre localisation) à partir des trois sites actuels (à l'ouest, au nord et au sud-est) :
- > Ils ont vocation, du fait de la qualité de leur desserte automobile, de leur espaces de stationnement, mais aussi de leur accessibilité depuis le réseau cyclable, à recevoir des services et des grandes surfaces, à l'exclusion du petit commerce (et des galeries commerciales) qui trouveront leur place dans les deux localisations ci-après :
- > Pour la qualité de leur insertion urbaine : dès que possible, les espaces seront densifiés par des constructions en étages et du stationnement en ouvrage : les espaces de dispositions prévues mutualisées et largement arborés : ils seront paysagés dans le respect des dispositions prévues autour du by-pass (> Orientations paysagères N°3) : la qualité de leur architecture et de ses performances environnementales sera améliorée au fil des rénovations et restructurations (recours aux énergies renouvelables, toitures plantées, etc.).
- b) LE CENTRE DE BAYEUX (pour rappel) : cette partie du pôle urbain central du Bessin, qui reçoit l'essentiel de l'offre commerciale de centre-ville, est comprise dans le PSMV et, à ce titre, n'est pas soumise au règlement du PLUI. Pour autant, le projet de PLUI vise à en conforter la situation pour la qualité et l'équilibre de l'offre commerciale sur le Bessin.
- c) LES AUTRES CENTRE-VILLE OU CENTRE-BOURG : pour l'équilibre de l'offre de commerces de détail sur le territoire de Bayeux Intercom,

> Les commerces existants dans les quartiers ou les centres-bourgs, seront préservés autant que possible :

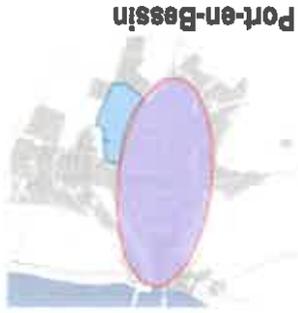
> La création de commerces de détail ne sera possible que dans les centres-bourgs et centres-villages (et non en extension urbaine) lors de mutation, densification ou restructuration urbaine, en privilégiant les pôles de coopération communale, parce qu'ils accueillent d'autres équipements et services collectifs :

> des sites jugés stratégiques pourront être réservés pour les accueillir, ou les maintenir.

Le schéma d'orientations /extraits



\* Voir leur définition dans le lexique du règlement du PLUI



Le schéma d'orientations

- CENTRALITÉ URBAINE COMMERCIALE**  
 Niveau 1 (PSMV = hors réglementation du PLUI)
  
- CENTRALITÉ URBAINE COMMERCIALE**  
 Niveau 2 : Centre-ville de Port en Bessin
  
- CENTRALITÉ COMMERCIALE LOCALE**  
 > Niveau 3 :  
 Centre commercial de quartier sur l'agglomération  
 Localisation préférentielle dans les pôles de coopération communale
  
- SITES COMMERCIAUX PÉRIPHÉRIQUES**  
 > Autour du by-pass et à Port en Bessin

