

3. Les O.A.P. de secteurs

3.1. PRÉSENTATION ET LISTE DES SECTEURS

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

Ce sont des sites destinés à la réalisation de quartiers d'habitat ou de parcs d'activités.

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

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

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

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

POUR LES LISIÈRES :

- les objectifs paysagers et écologiques :

POUR LES PROFILS DE VOIES :

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

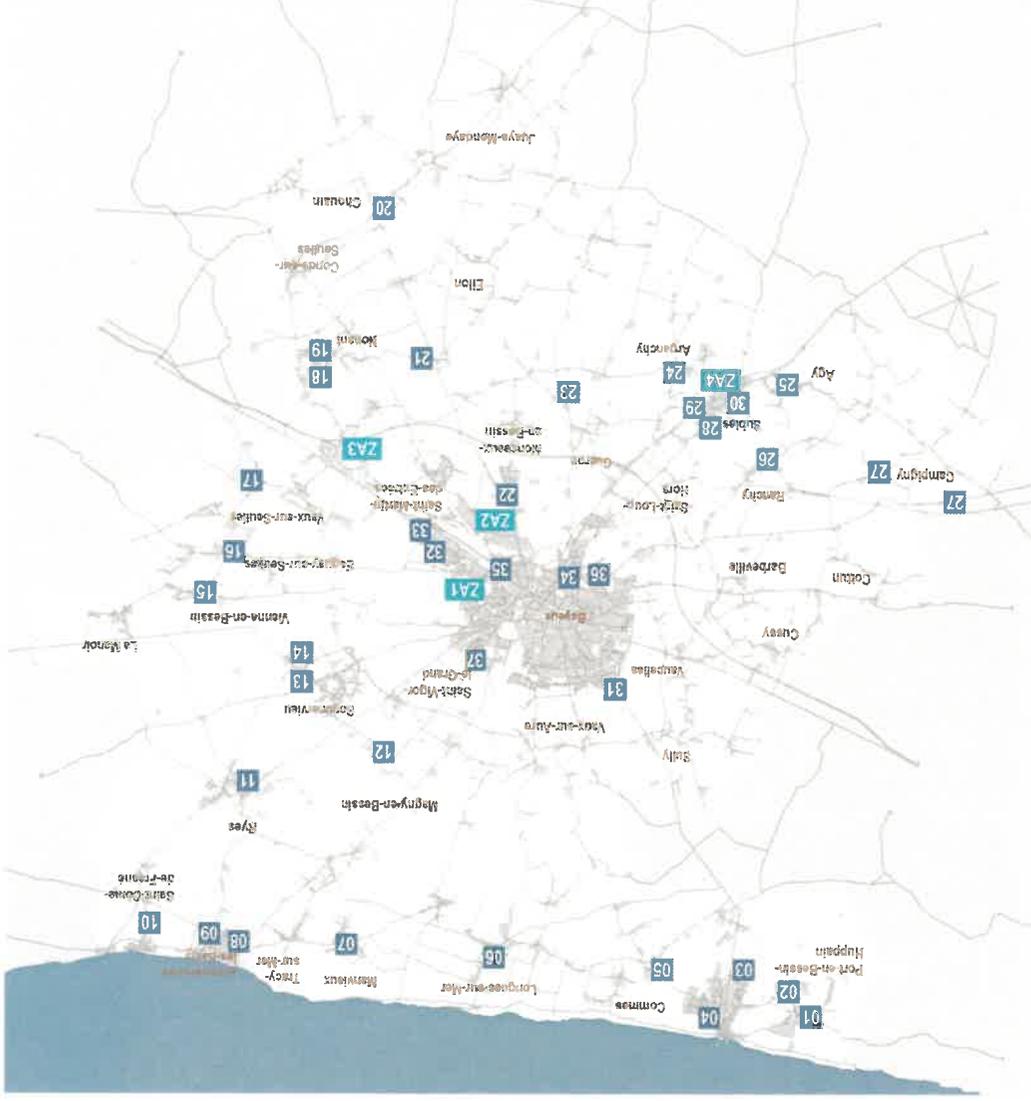
En conséquence, la coupe mentionne des modalités d'aménagement qui seront adaptées

que les objectifs sont traduits, qu'ils concernent la qualité paysagère (plantations, composition urbaine,...), la prise en compte des besoins de stationnement, de recul des constructions, de réalisation des voies cyclables ou passages pour les piétons, etc.

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

LOCALISATION DES SECTEURS

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



Liste des OAP pour des quartiers d'habitat

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

- OAP 27 : CAMPIGNY –
Secteur 1 : Extension du hameau de Fontenay
Secteur 2 : Densification du hameau des Ormes
- OAP 28 : SUBLES – Brunville
- OAP 29 : SUBLES – Haut de Subles
- OAP 30 : SUBLES – Les Longs Sillons
- OAP 31 : BAYEUX-VAUCELLES – Lisières nord-ouest de l'agglomération de Bayeux
- OAP 32 : SAINT-MARTIN-DES-ENTRÉES – Rue Honoré de Balzac
- OAP 33 : SAINT-MARTIN-DES-ENTRÉES – Rue de Recouvry
- OAP 34 : BAYEUX – Rue des Cordeliers
- OAP 35 : BAYEUX – Rue de Bellefontaine
- OAP 36 : BAYEUX – Secteur médiathèque
- OAP 37 : SAINT-VIGOR-LE-GRAND – Rue de Magny

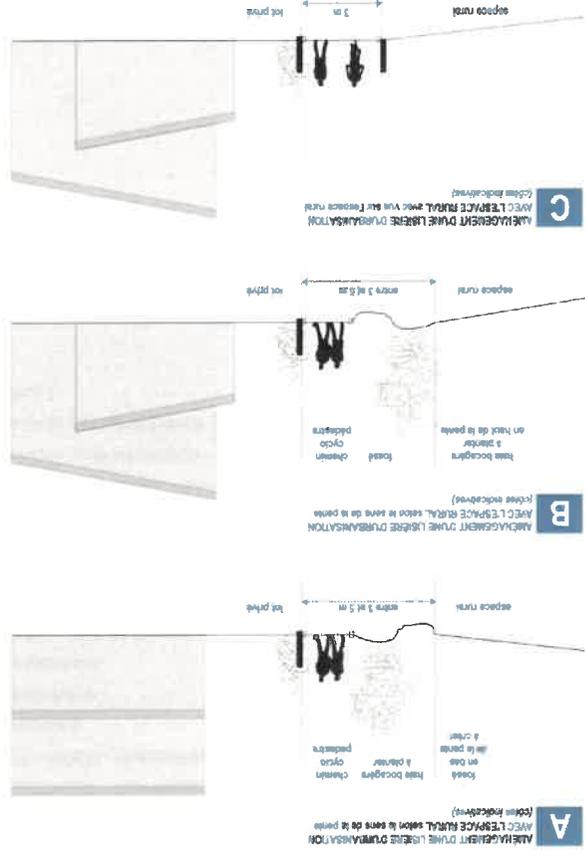
Liste des OAP pour des parcs d'activités

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

3.2. COUPES DE PRINCIPLE

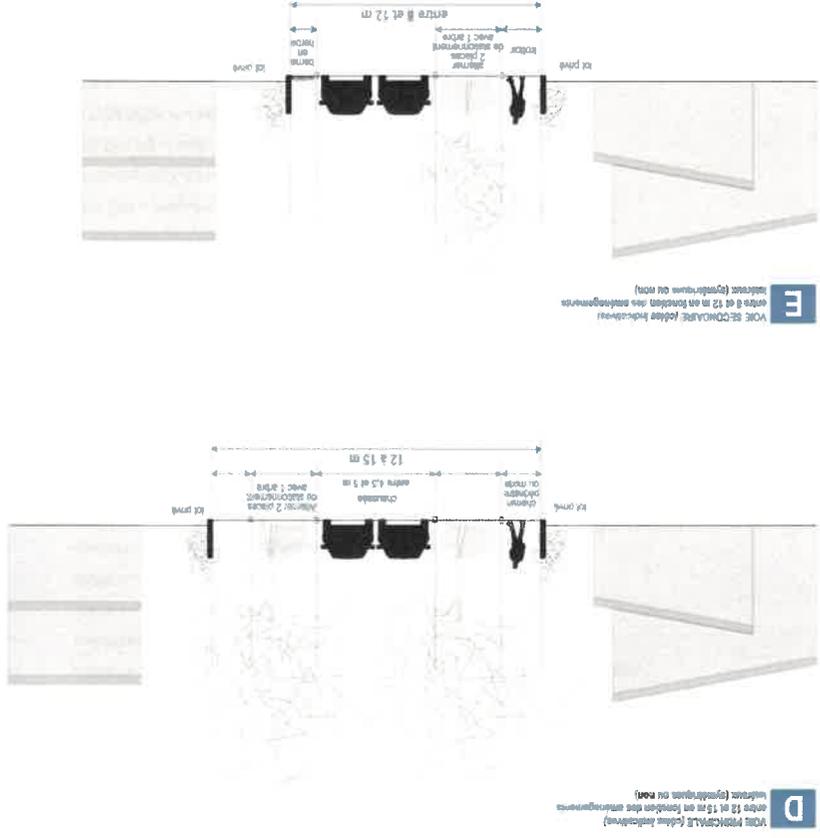
COUPES DE PRINCIPLE :

Aménagement des lisières d'urbanisation



COUPES DE PRINCIPLE :

Profil des rues à aménager au sein des quartiers et villages



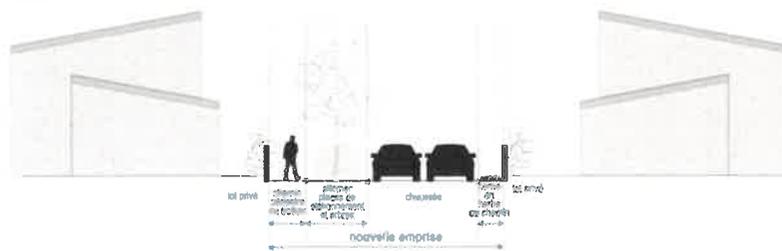
COUPES DE PRINCIPE :

Profil des rues à aménager au sein des quartiers et villages ½

F VOIE TERTIAIRE (selon indications) entre 6 et 8 m en fonction des aménagements (sécurité, symétrie ou non)



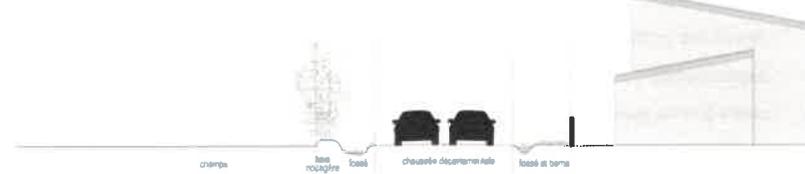
G AMÉNAGEMENT DES BAS-CÔTÉS D'UNE RUE DE VILLAGE (selon indications)



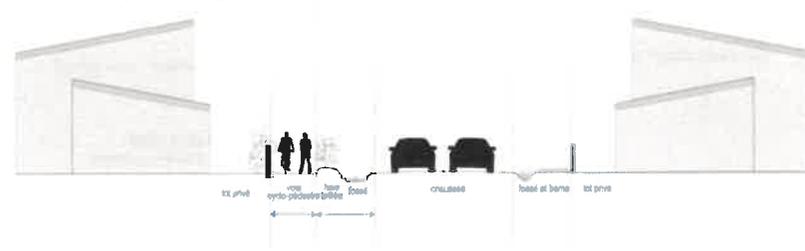
COUPES DE PRINCIPE :

Aménagement en bordure de route existante

H1 COUPE DE PRINCIPE SUR UNE ROUTE (DÉPARTEMENTALES) Profil existant



H2 COUPE DE PRINCIPE SUR UNE ROUTE (DÉPARTEMENTALES) aménagement de la route d'urbanisation d'un intérieur urbain



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

LEGENDE DES SCHEMAS

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT		CONTEXTE (= existant lors des études)	
	emprise foncière soumise aux OAP (habitat)		construction
	emprise foncière soumise aux OAP (activités)		zone d'activités
	secteur de plus forte densité urbaine > structure d'alignements urbains		réseau de voirie
	accès indicatif de la rue à créer		piste ou voie cyclable
	rue à créer > liaison impérative - tracé indicatif		chemin piéton
	possibilité d'accès à réserver, en espace commun > largeur minimale : 5m		terrains pour les sports ou les loisirs
	voie à élargir et aménager pour les piétons et cyclistes dans le cadre de l'opération d'aménagement		ensemble planté d'arbres ou parc
	piévoies cyclables à créer > largeur minimale 3m / liaison impérative - tracé indicatif		haie à préserver
	chemin piéton à créer > largeur minimale 3m / liaison impérative - tracé indicatif		alignement d'arbres à préserver
	carrefour à sécuriser		site d'exploitation agricole
	espace vert collectif existant ou à créer dans le cadre de l'opération d'aménagement > tracé et position indicatifs		
	secteur de zone humide à délimiter et aménager pour sa préservation		
	espace de stationnement collectif existant ou à créer		
	espace public à aménager		
	arbre d'intérêt paysager à conserver		
	haie à planter > dans le cadre de l'aménagement		
	alignement d'arbres à planter > dans le cadre de l'aménagement		
	mare à préserver et intégrer aux aménagements collectifs		
	point de vue à préserver		



PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN

Secteur "Maison de retraite" - Huppain

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie :

> 0,9 ha pour la création de logements.

Modalités d'aménagement :

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

Phasage de la production de logements :

> aucun

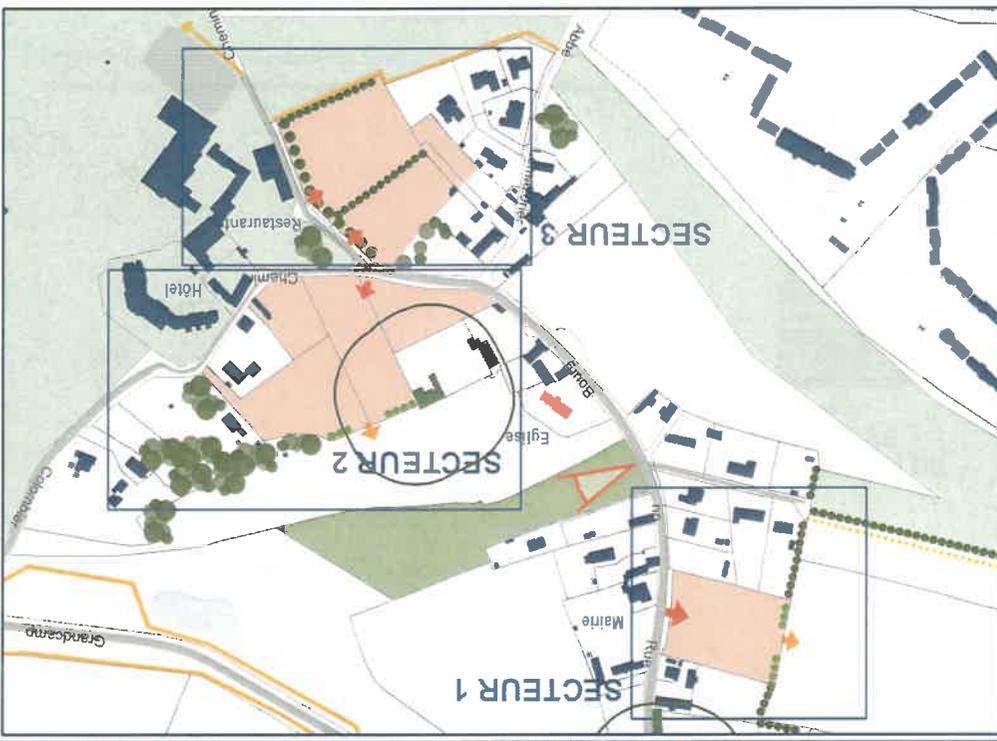
DESSERTE

Le site sera desservi depuis la RD 514.

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

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

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



PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN

SECTEUR 1 : Mairie d'Huppain

Superficie : 1,9 ha aménageable

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logements : aucun

DESSERTE

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

CADRE DE VIE

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

SECTEUR 2 : Eglise d'Huppain

Superficie : 1,2 ha aménageable.

Modalités d'aménagement :

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

Phasage de la production de logements : aucun

DESSERTE

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

CADRE DE VIE

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

SECTEUR 3 : Golf d'Huppain

Superficie : 1 ha aménageable.

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

Phasage de la production de logements : aucun

DESSERTE

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

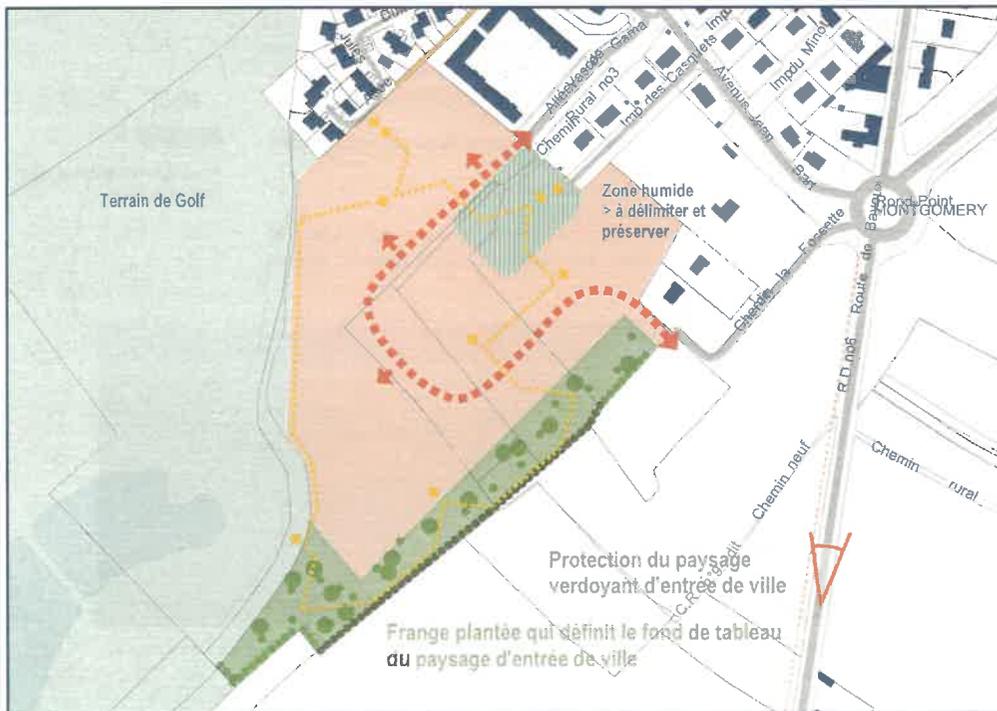
INSERTION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

- L'aménagement paysager réalisé en bordure du chemin du Colombier (talus planté + clôture + alignement d'arbres) sera préservé, de même que la haie en limite séparative ;

- L'architecture des constructions à venir s'insèrera sans rupture paysagères avec les constructions environnantes (respect des gammes colorées pour les matériaux de toiture et de façade).

PLU - 2b Orientations d'Aménagement et de Programmation





PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN

Les lisières du golf

Ce site recevra un quartier d'habitat qui terminera l'urbanisation au sud-ouest de la ville.

Il présente des enjeux paysagers forts, vu sa situation entre le golf, qui occupe le coteau à l'ouest de la RD6 et l'entrée de ville, depuis Bayeux.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie :

> 6,7 ha aménageables pour environ 5 ha constructibles

Modalités d'aménagement :

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

Phasage de la production de logements :

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

DESSERTE

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

INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

> au service de la qualité du cadre de vie du nouveau quartier : Deux secteurs feront l'objet d'aménagements paysagers qui devront être compatibles avec leurs fonctionnalités environnementales :

- La frange sud du site : elle a vocation à recevoir les eaux pluviales, en cas d'événements climatiques exceptionnels ; Elles sera aménagée pour la création d'un premier plan paysager depuis l'entrée de ville, en cohérence avec le paysage du Golf ;

- Le centre du site : la zone humide suspectée y sera délimitée et aménagée pour préserver son intérêt écologique et en faire un "coeur vert" au service de de la qualité du cadre de vie des unités résidentielles voisines.

Vue depuis la RD6



Vue depuis l'allée Jules Dumont D'Urville



OAP 03

DENSITÉ
MINIMALE
BRUTE

15

logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIP

référence :

C D

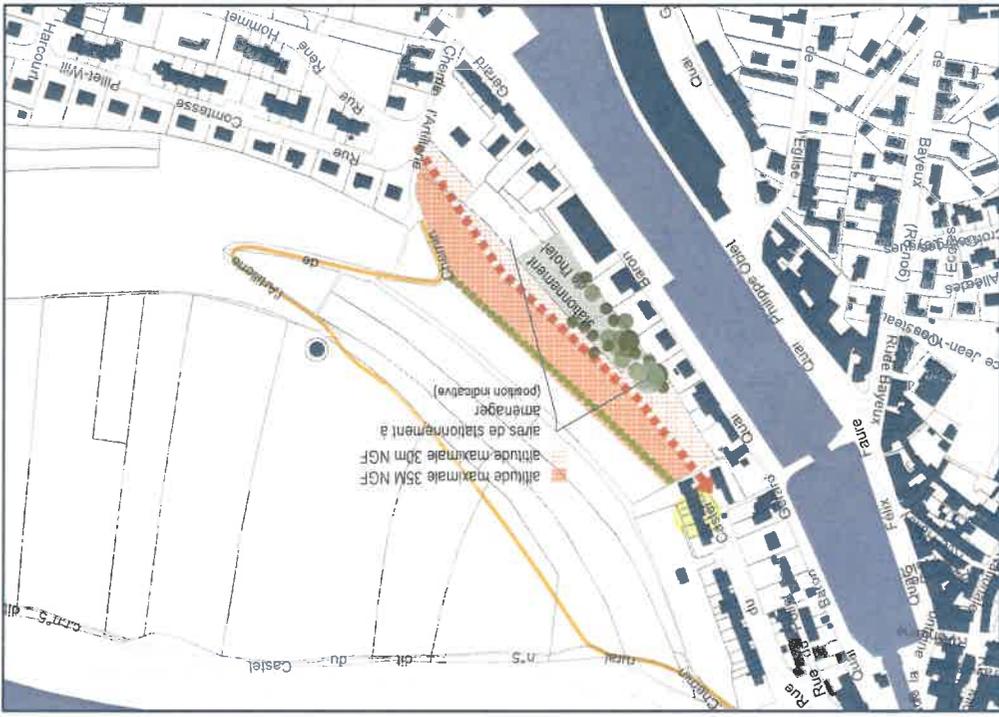
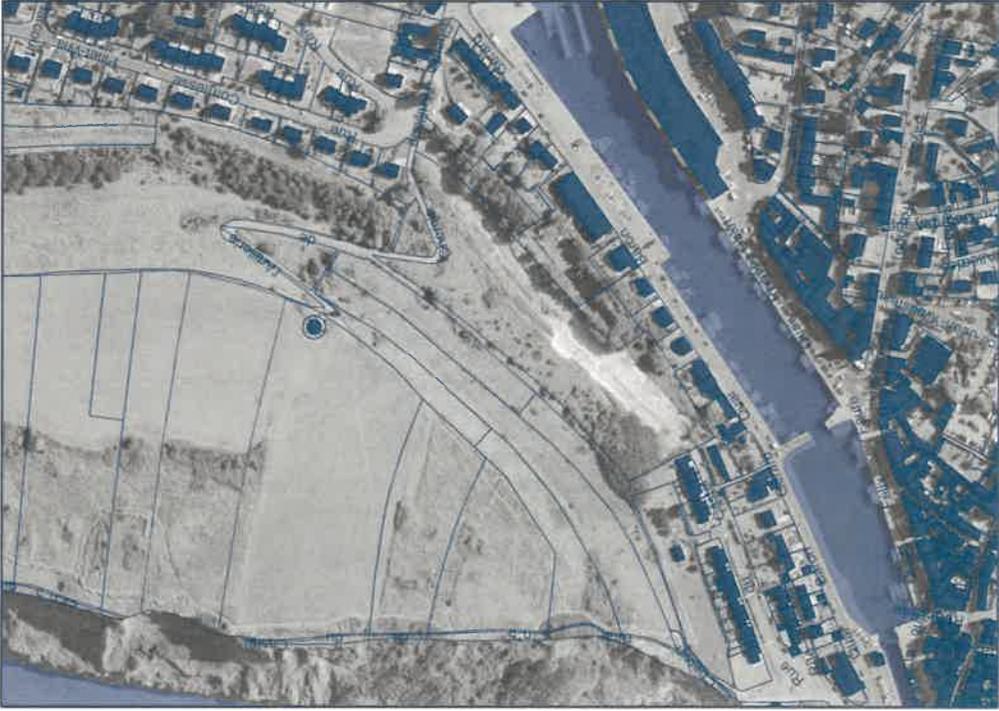
lisières voies principales

E F

voies
secondaires
et tertiaires

Vue depuis l'impasse des Casquets





PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN

Le coteau est

Le prolongement de l'urbanisation le long de la rue Castel, terminera la lisière urbaine sur le coteau orienté sud-ouest et assurera la liaison entre le sud et le nord du Port, par le coteau.
 Vu sa situation, elle devra s'inscrire sans rupture dans l'épannelage actuel.
 Ce secteur est en cours d'aménagement lors de l'approbation du PLU.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,2 ha aménageable

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble

Passage de la production de logements :

> aucun

DESSERT

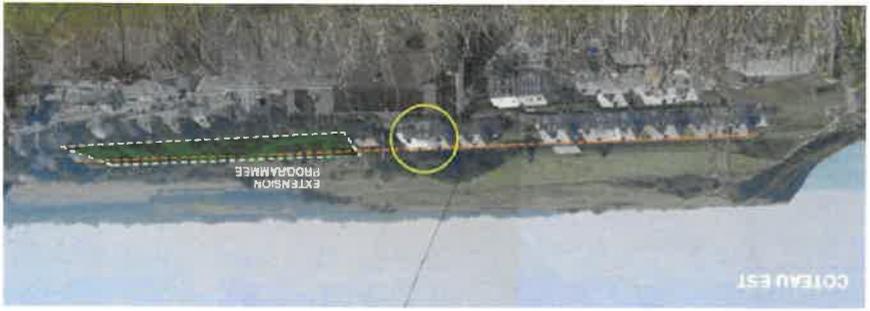
- Une rue reliera la rue du Castel à la rue René Hommel.

CADRE DE VIE

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Des dispositions particulières seront prises pour assurer l'insertion paysagère des constructions à venir, afin qu'elles ne viennent pas en rupture des caractéristiques du paysage actuel, et qu'elles respectent la gamme colorée dominante des façades et toitures :
 L'épannelage des constructions à venir poursuivra la ligne de faitage des constructions voisines sans dépasser :
 > 35 m NGF en partie haute du secteur ;
 > 30 m NGF en partie basse du secteur.
 Les constructions s'inscriront dans la gamme colorée retenue sur la ville : si elles sont couvertes de toitures avec des combles, alors celles-ci seront couleur ardoise.



PLU - 2b Orientations d'Aménagement et de Programmation



COMMES

Parc du manoir

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 2,1 ha aménageables.

Modalités d'aménagement :

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

Phasage de la production de logements :

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

DESSERTE

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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

LONGUES-SUR-MER

Extension du bourg

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

Son urbanisation s'est déployée le long des routes historiques, en une juxtaposition de pavillons implantés entre les constructions anciennes, souvent de caractère.
 Vu son rôle dans l'armature urbaine au nord de Bayeux, il est retenu son contournement. L'organisation de l'urbanisation à venir privilégiera en conséquence une urbanisation "en épaisseur" respectueuse des attraits paysagers et patrimoniaux du village.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 2,7 ha aménageables

Modalités d'aménagement :

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

Phasage de la production de logements :

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

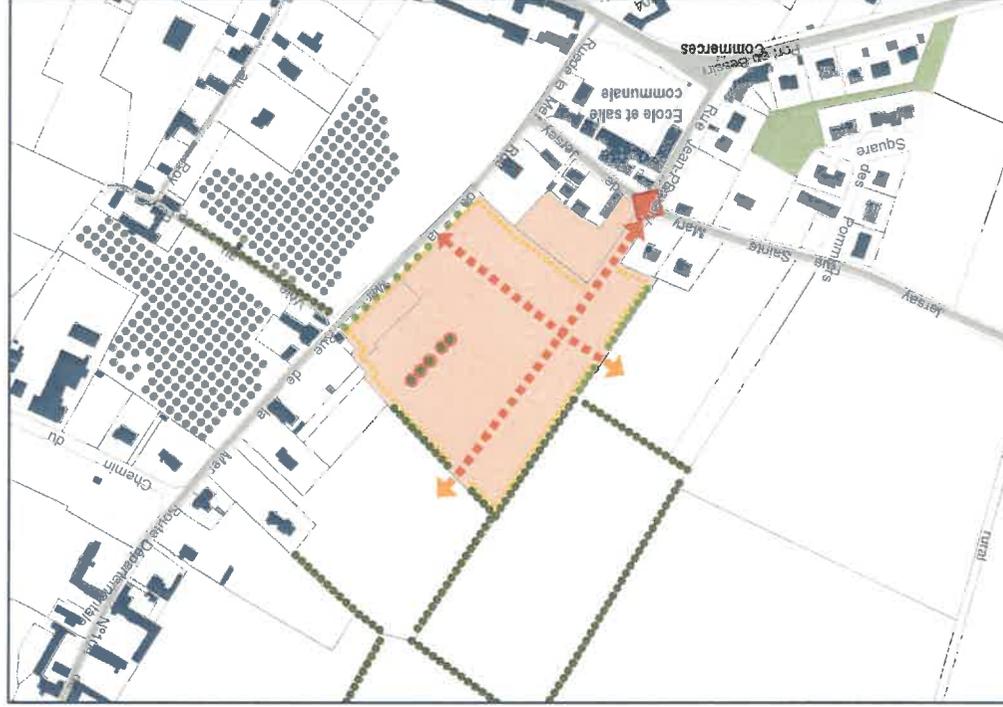
DESSERTÉ

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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

PLU - 2b Orientations d'Aménagement et de Programmation



MANVIEUX

OAP 07

DENSITÉ
MINIMALE
BRUTE

12

logements par hectare

COUPE(S) DE
PRINCIPE
référence :

E F

voies principales

G

voie existante

La Magnanerie

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

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

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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

Modalités d'aménagement :

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

Phasage de la production de logements :

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

DESSERTE

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

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

La desserte de chaque secteur permettra de compléter le réseau viaire au sein du village (facilitant les déplacements de proximité à l'écart de la RD514). Ainsi :
> au nord, une nouvelle rue sera créée entre la rue principale et la section ouest du chemin des jardins (en préservant le chemin rural à l'est) ;

> au sud, la desserte de la parcelle intégrera la création d'une rue qui pourra être prolongée au sud-ouest, à terme.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

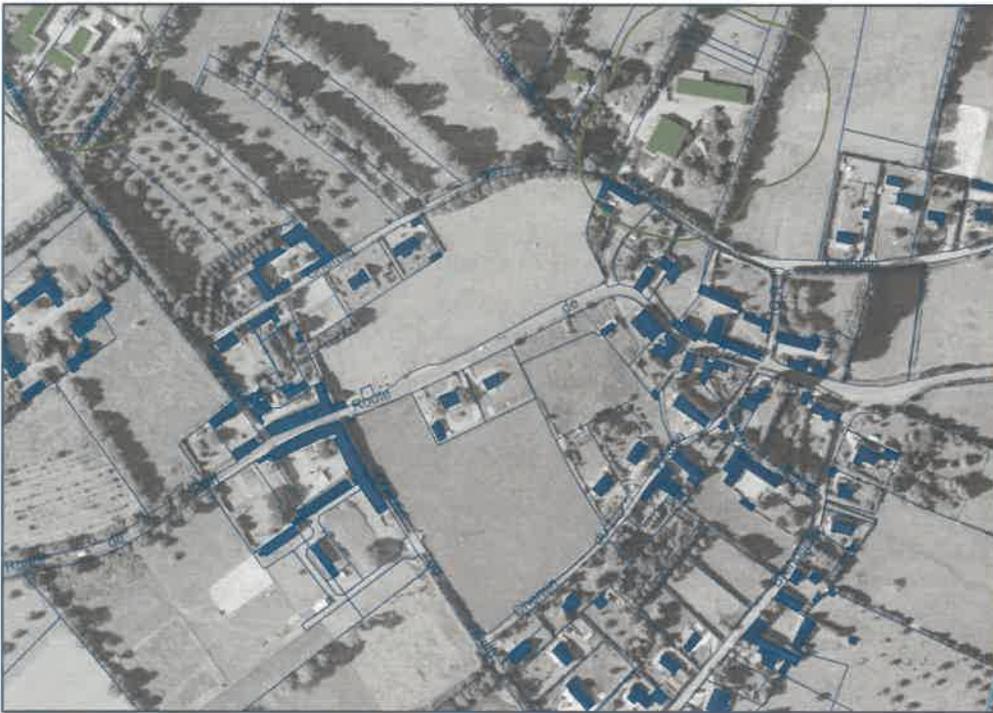
Une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère des constructions à venir, afin qu'elles ne viennent pas en rupture des caractéristiques du paysage actuel, en respectant la gamme colorée dominante des façades et toitures ;

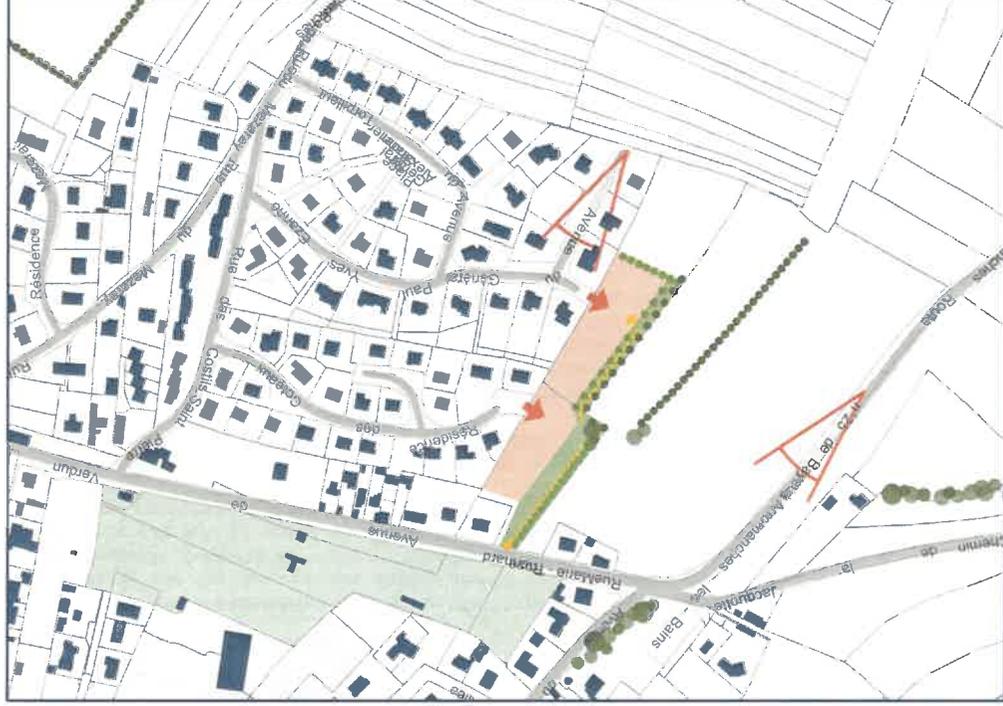
Le maillage bocager sera préservé et conforté.

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



PLUi - 2b Orientations d'Aménagement et de Programmation





ARROMANCHES-LES-BAINS

Franges ouest des quartiers du coteau

Ce secteur forme la frange ouest du quartier pavillonnaire développé au début des années 2000 sur le coteau qui domine la ville historique. Cette urbanisation doit terminer l'aménagement sur le coteau en qualifiant sa frange urbaine, très visible depuis la voie d'entrée dans la commune, depuis laquelle s'ouvre un paysage remarquable sur la mer.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement :

> Aucun

F

COUPE(S) DE PRINCIPLE

référence :

logements par hectare

12

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

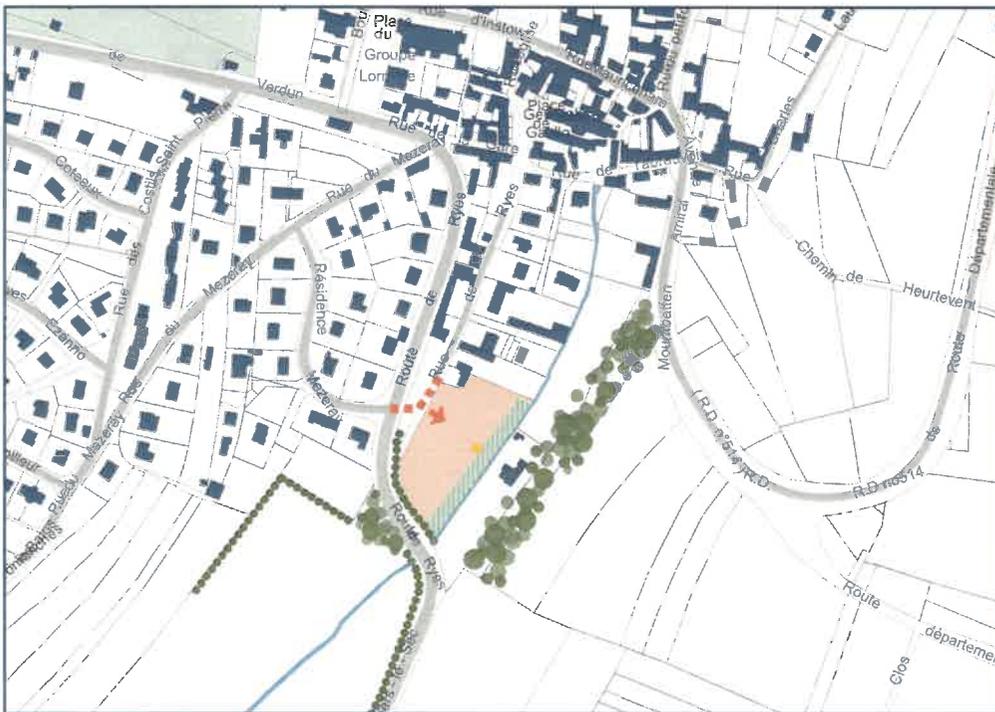
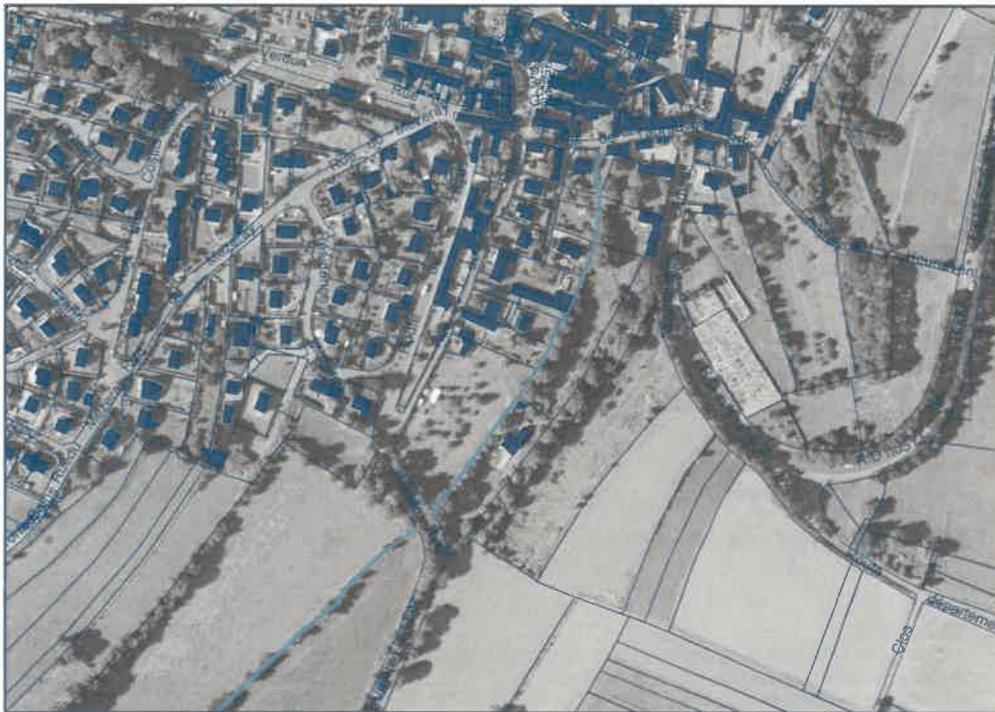
OAP 08

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

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

DESSERTE

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



ARROMANCHES-LES-BAINS

Entrée de ville sud-est

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

Il s'insère dans un paysage de bocage, à l'écart du paysage littoral. Il est situé légèrement en contrebas, dans une courbe de la RD87. Il est bordé à l'est par le ruisseau du Petit Fontaine.

OAP 09

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

15

logements par hectare

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 0,5 ha

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement :

> Aucun

COUPE(S) DE PRINCIPE

référence :

E

DESSERTE

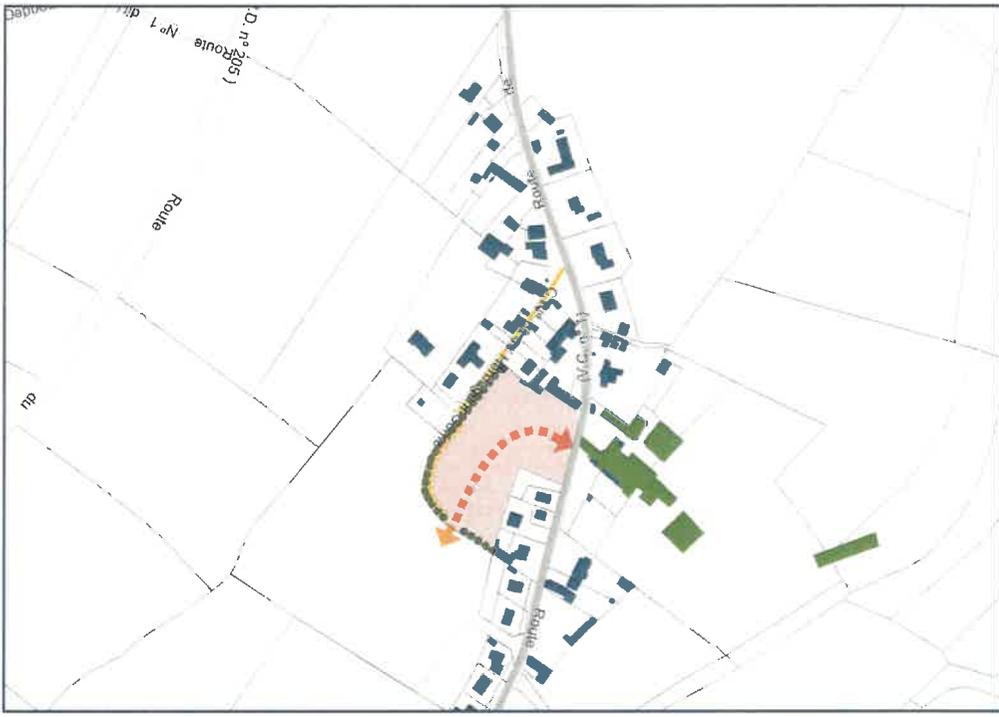
Il sera desservi par la rue de Ryes ;
Son aménagement justifiera la requalification du carrefour entre la RD87 et la rue de Ryes.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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

Ainsi :

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



SAINT-CÔME-DE-FRESNÉ

Extension du village

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 0,75 ha

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement :

> Aucun

DESSERTER

- Il sera desservi depuis la route de la mer, par une nouvelle rue qui pourra se prolonger plus au sud à terme ;

- Une liaison piétonne sera réalisée avec le chemin de l'Herbage qui borde le site à l'est.

Ainsi, la première section d'une voie verte parallèle à la route de la mer sera amorcée.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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

Extension du village

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 0,75 ha

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement :

> Aucun

DESSERTER

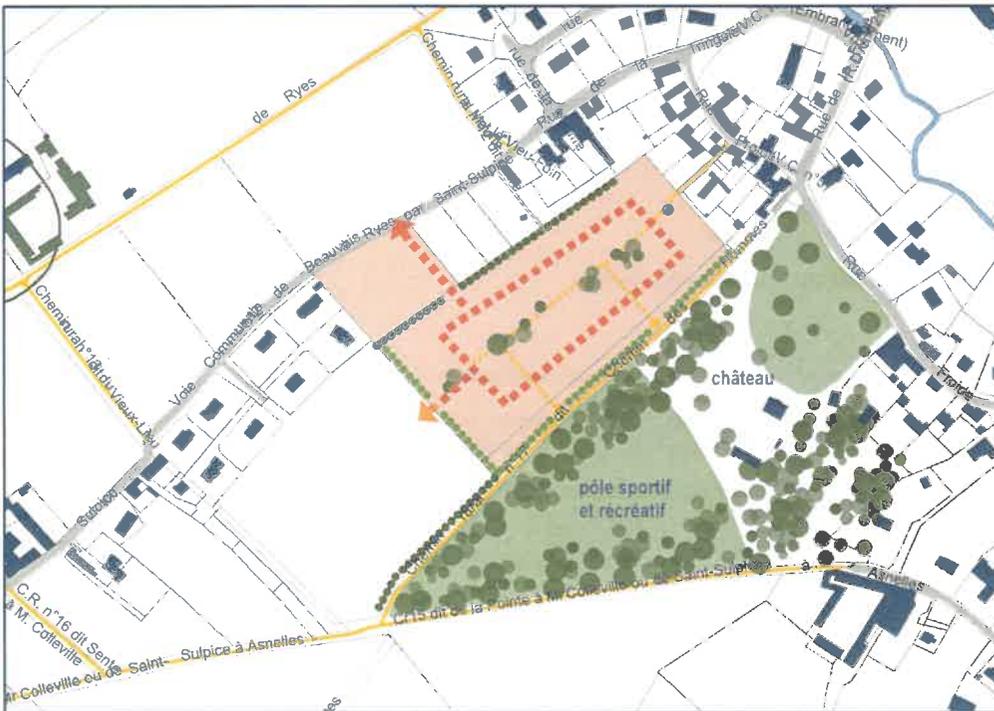
- Il sera desservi depuis la route de la mer, par une nouvelle rue qui pourra se prolonger plus au sud à terme ;

- Une liaison piétonne sera réalisée avec le chemin de l'Herbage qui borde le site à l'est.

Ainsi, la première section d'une voie verte parallèle à la route de la mer sera amorcée.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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



RYES

Lisière du parc du château (bourg)

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 2,9 ha aménageable

Modalités d'aménagement : Aménagement d'ensemble.

Phasage de la production de logement :
 > sur 2 ans **minimum** en compatibilité avec un rythme annuel moyen de 12 logements

DESSERTE

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

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

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

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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

DENSITÉ
 MINIMALE
 BRUTE

10

logements par hectare

COUPE(S) DE
 PRINCIPE

référence :

E F
 voies principales

G
 voie existante



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,5 ha aménageables

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement :
> aucun

DESSERTE

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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

PLU - 2b Orientations d'Aménagement et de Programmation

MAGNY-EN-BESSIN

Extension du village

Ce nouveau quartier d'habitat viendra conforter le village de Magny-en-Bessin. Son aménagement sera possible, dès que l'exploitation agricole voisine aura cessé ses activités, ce qui conduira au réaménagement de ses constructions et à la démolition d'une partie d'entre elles. Vu la situation de ce secteur, une attention particulière sera portée à l'aménagement paysager de la lisière d'urbanisation, au sud, pour préserver et conforter le paysage actuel, et à la forme urbaine du nouveau quartier, afin qu'il s'intègre harmonieusement dans le village. Tout projet qui viserait à un quartier uniquement ouvert sur la route départementale, sans lien avec le centre du village est donc exclu.





SOMMERVIEU

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

Les Murlus

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie: 1 ha aménageable

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement :
> aucun

DESSERTE

- Le secteur sera desservi par les réseaux à partir de la rue Genas du Homme ;
Son réseau viarie prolongera le chemin des Murlus. Il justifiera l'aménagement du carrefour avec la RD12, pour sécuriser les déplacements des piétons et cyclistes.
Aucun accès privatif automobile ne sera possible sur le chemin des Écluses ;
Les bas-côtés de la RD12 seront réaménagés pour faciliter le passage des piétons en toute sécurité et la réduction de la vitesse, grâce à un gabarit de chaussée adapté à un trafic en zone urbaine (ce qui est possible dans l'emprise actuelle d'environ $12m = 3 + 6 + 3$).

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 2 ha aménageables par densification

Modalités d'aménagement :

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

Phasage de la production de logement :

> aucun

DESSERTE

- Le secteur sera desservi par extensions progressives des réseaux et de la voirie à partir de ceux qui existent (impasse des Bouleaux et Impasse des Peupliers) ;

- Une rue traversante sera aménagée de l'impasse des Peupliers à la rue des Pérelles ;

- Un chemin reliera l'impasse des Bouleaux et l'impasse des Peupliers, afin de rendre l'îlot traversant pour les piétons et les cyclistes, d'est en ouest.

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Les constructions et aménagements s'inséreront dans le paysage largement planté du cœur d'îlot, en préservant un maximum d'arbres et de haies.





VIENNE-EN-BESSIN

Extensions des quartiers pavillonnaires

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble pour chaque entité

Phasage de la production de logement :

> aucun

DESERTE

- Chaque site sera desservi par une nouvelle rue aménagée à partir de la voie principale ;

- Chaque secteur intégrera un chemin qui matérialisera la lisière avec l'espace rural et reliera le quartier à la future piste cyclable, programmée route d'Esquay ;

- Pour sécuriser l'entrée sud du village et le passage de la voie cyclo-pédestre à la voie cyclable, l'entrée de ville sera aménagée (signalétique, marquage au sol ...).

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

10

logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIPE

référence :

A ou B

lisières

E ou F

voies principales

ESQUAY-SUR-SEULLES

Extension du bourg

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble pour chaque secteur

> aucun

Passage de la production de logement :

DESERTE

- Chaque site sera desservi par une nouvelle rue raccordée au réseau viaire existant (sans impasse), pour éviter la concentration de tous les flux sur l'axe principal ;

- Aucun accès privé ne sera possible sur le chemin qui forme la limite nord du village, afin qu'il conserve son rôle de desserte de l'espace agricole ; il sera cependant aménagé sur sa section nord-est et se terminera par avec un nouveau marquage de l'entrée de ville.

- Chaque secteur aménagera sa trange avec la route de Bayeux, afin de la doter d'un passage protégé pour les piétons et les cyclistes. L'aménagement réalisé sur chaque secteur sera doublé d'un alignement d'arbres pour agrémente le cadre paysager du centre du village ; cette trange pourra comprendre des places de stationnement ;

- Le site public sera relié au secteur sud par une liaison piédestre, évitant ainsi le passage par la voie principale.

INSERTION DANS LE PASSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Le maillage de haies bocagères existant sera préservé et conforté ;

- Pour la qualité du cadre de vie, chaque entité disposera d'un espace

vert paysager qui pourra recevoir les ouvrages de gestion des eaux

pluviales s'ils sont paysagers et aménagés pour un usage récréatif.





VAUX-SUR-SEULLES

Extension du bourg

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 0,9 ha aménageables

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

Phasage de la production de logement :
 > aucun

DESSERTE

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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



PLUi - 2b Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP 17

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

10

logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIPE

référence :

A ou B

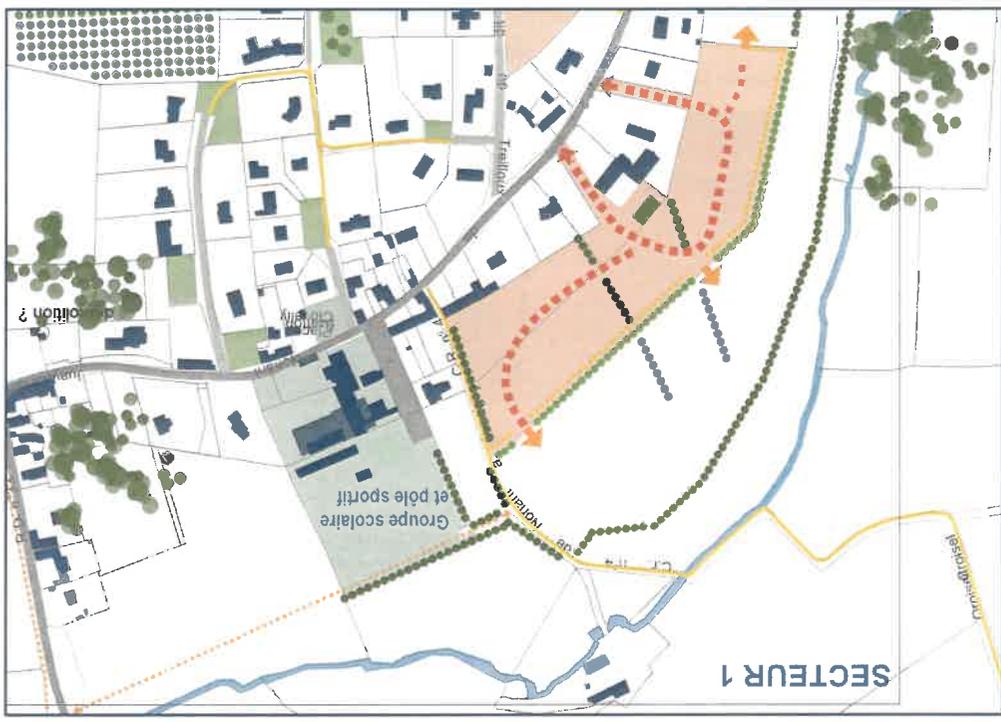
lisières

E ou F

voies principales

G

voie existante



NONANT

Nonant est un village de la couronne périurbaine de Bayeux bien desservi et bien équipé (avec en particulier un groupe scolaire récent). Aussi le PLU y prévoit le développement de l'habitat et la qualification du cadre de vie. Le village est bordé par la voie ferrée à l'ouest. Il est situé à un peu plus d'un kilomètre de l'échangeur sur la RN13. Il est ainsi proche de l'aire de couverture d'une part, de la piste cyclable présente le long de l'ancienne RN13 d'autre part.

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

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

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

SECTEUR 1 - Le Londain

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 2,5 ha aménageable

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

Phasage de la production de logement :
 < sur 2 ans minimum en compatibilité avec un rythme annuel moyen de 15 logements

DESSERTE

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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

PLU - 2e Orientations d'Aménagement et de Programmation



NONANT

SECTEUR 2 - Les Ruisseaux / Les Treilloux

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble de chacune des parcelles

Phasage de la production de logement :

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

DESSERTE

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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

SECTEUR 3 - Densification en bordure du CR30

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 0,6 ha aménageable

Modalités d'aménagement : Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement : aucun

DESSERTE

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Maintien de la haie en lisière sud-ouest.



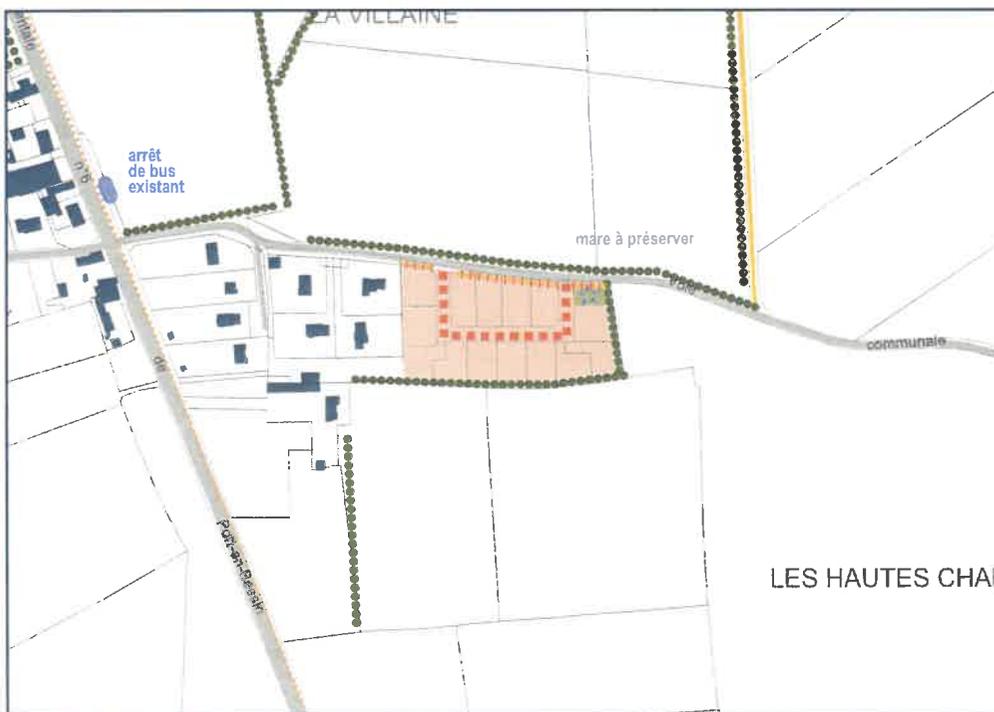
CHOUAIN

Le Douët de Chouain
Ce site complète l'urbanisation du village.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,3 ha aménageable
Modalités d'aménagement :
 > Aménagement au fur et à mesure de la disponibilité des infrastructures nécessaires à la desserte globale du secteur.
 > aucun
Phasage de la production de logement :

DESSERTE
 - Le site sera desservi depuis la RD33 qui traverse le village :
 - Sa voirie réservera la possibilité d'une extension au sud-ouest.
INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT
 - L'urbanisation s'insèrera dans le maillage bocager existant qui sera préservé et complété.



ELLON

Hameau de Cachy

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

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

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1 ha aménageable

Modalités d'aménagement : Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement :
> aucun

DESSERTE

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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



MONCEAUX-EN-BESSIN

Au Sud de Cremel

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,7 ha aménageable

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement :

> aucun

DESSERTE

- Le secteur sera desservi (voies et réseaux) à partir de la rue des Pommiers et du chemin des Violettes ;

- Ce dernier sera élargi pour recevoir le passage des piétons et des cyclistes ;

departementale.

- Les haies bocagères qui ceinturent le site seront préservées et contournées ;

- Un espace public sera aménagé au carrefour des trois voies.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

voies existantes
(rue des Pommiers
et chemin des Violettes)



voies principales



COUPE(S) DE
PRINCIPE

référence :

logements par hectare



DENSITÉ
MINIMALE
BRUTE

OAP 22



GUÉRON

Hameau

Ce secteur vient prolonger le hameau en refermant une maille bocagère.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,4 ha aménageable

Modalités d'aménagement : Au fur et à mesure de la réalisation des réseaux et voies nécessaires à la desserte de l'urbanisation nouvelle.

Phasage de la production de logement :
> aucun

DESSERTE

- Le site sera urbanisé par le prolongement de l'impasse du Chêne (et de ses réseaux) jusqu'à sa lisière sud.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Le maillage bocager sera préservé et complété sur les lisières du quartier ;
- Les nouvelles haies seront plantées dans le respect des dispositions traditionnelles.

ARGANCHY

Hameau la Mauvillée

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,1 ha aménageable

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble.

Phasage de la production de logement :
> aucun

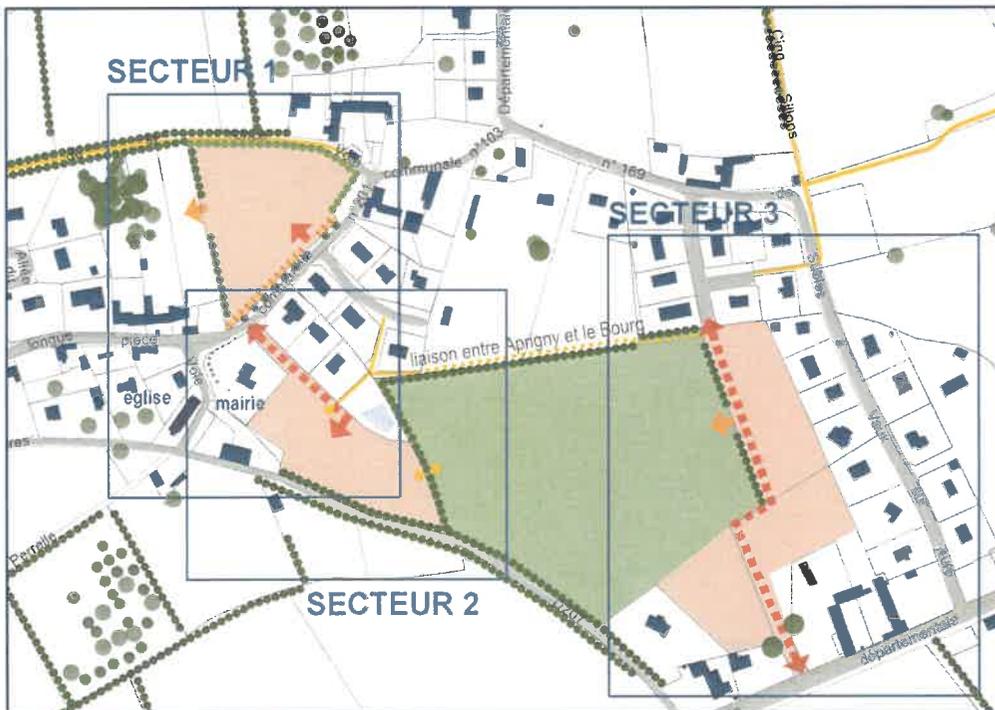
DESSERTE

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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





AGY

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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

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

Phasage de la production de logement :

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Le maillage bocager sera préservé et conforté.

SECTEUR 1 - nord du bourg

DESSERTE

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

SECTEUR 2 - derrière la mairie

DESSERTE

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

SECTEUR 3 - Aprigny

DESSERTE

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



PLUi - 2b Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP 25

DENSITÉ
MINIMALE
BRUTE

10

logements par hectare

COUPE(S) DE
PRINCIPE
référence :

A ou B

lisière SECTEUR 1

E ou F

voies principales

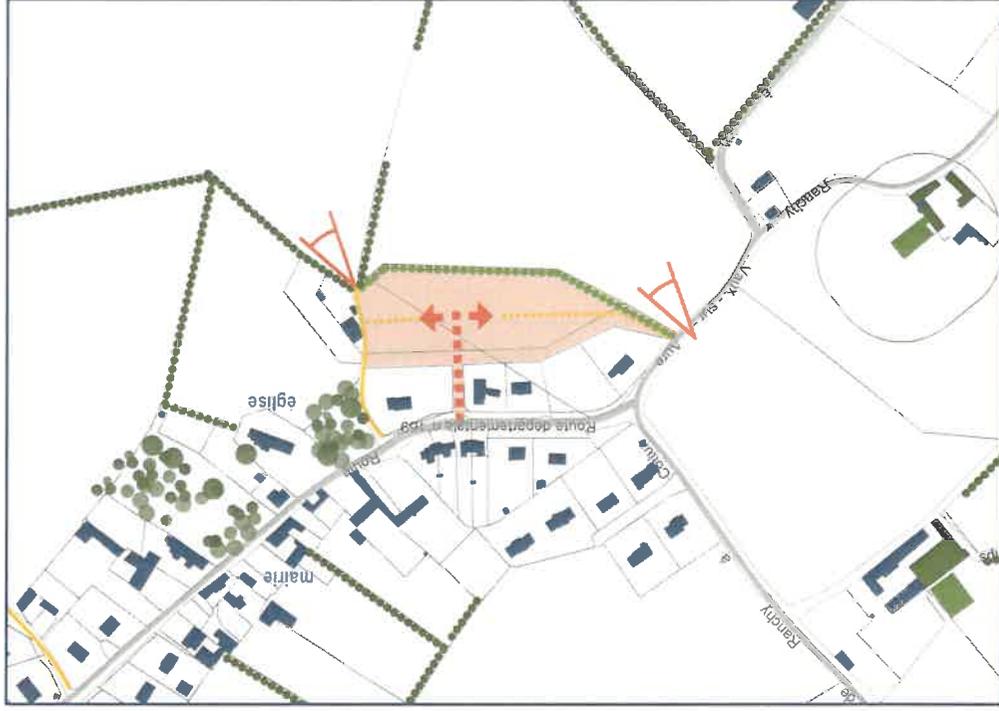
G

voie existante

vues depuis la D207
vers Subies...



...vers la mairie



RANCHY

Extension du village

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,1 ha aménageable

Modalités d'aménagement : > Aménagement d'ensemble

Passage de la production de logement : > aucun

> aucun

DESSERTE

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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

OAP 26

DENSITÉ
MINIMALE
BRUTE

10

logements par hectare

COUPE(S) DE
PRINCIPLE

référence :

C

lisières

E

voie principale



CAMPIGNY

SECTEUR 1 - Extension du hameau de Fontenay

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 0,6 ha aménageable

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement :

> aucun

DESSERTE

Le site sera desservi par une nouvelle rue ;

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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



SECTEUR 2 - Densification du hameau des Ormes

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,1 ha aménageable

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement :

> aucun

DESSERTE

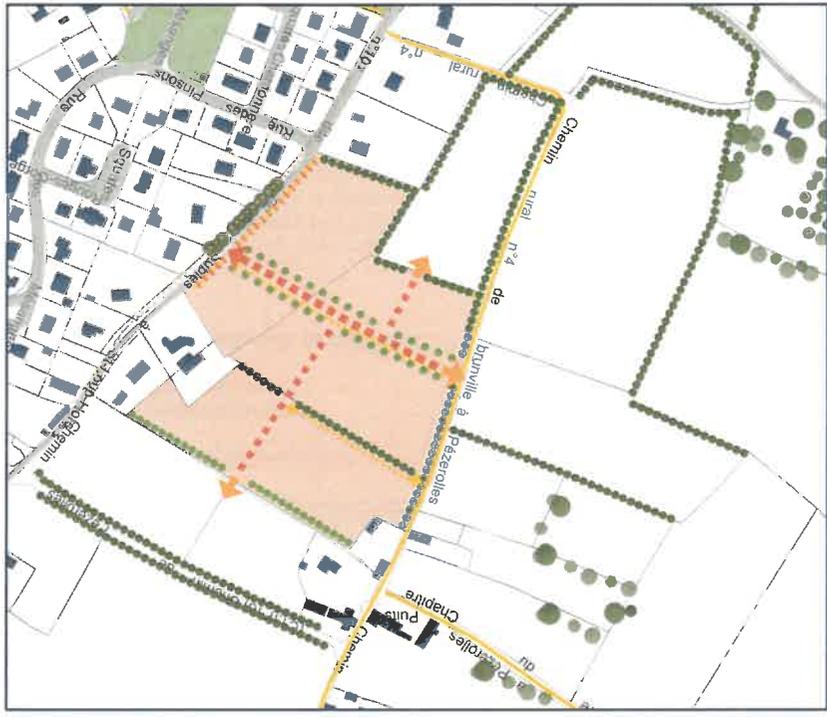
Le site sera desservi par une nouvelle rue aménagée depuis la RD5. Aucun accès privatif ne sera pris directement sur la RD5 ;

Un aménagement assurera la circulation des piétons et cyclistes sur la bordure sud de l'emprise (au nord ou au sud de la haie à préserver).

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Le maillage bocager sera préservé et conforté.





SUBLES

Brunville

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 3,7 ha aménageable

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

Phasage de la production de logements :
 > sur 3 ans minimum en compatibilité avec un rythme annuel moyen de 15 logements

DESSERTE

- Le site sera desservi par la voie communale dite "chemin de Brunville", à partir de laquelle s'organisera la mise en place de nouvelles rues qui se prolongeront au sud et à l'ouest, jusqu'au CR4 et au nord jusqu'à la lisière du site ;

- Le réseau viaire sera organisé à partir d'une voie principale est-ouest, au gabarit adapté à cette fonction (plantations d'un alignement d'arbres de chaque côté, doublement par une voie cyclo-pédestre, ...) > voir profil D ;

- Le quartier sera traversé d'est en ouest par un chemin cyclo-pédestre qui reliera le chemin rural préservé en lisière nord-ouest et la rue du bourg qui recevra la voie cyclable ;

- La frange est du site recevra l'élargissement de la voie communale (> voir profil G). Elle intégrera le passage des piétons.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Le maillage bocager sera préservé et conforté ;

- Il sera complété en lisière nord par la plantation d'une haie par l'aménageur ;

- Pour la qualité du cadre de vie, les lots en lisière avec le chemin rural N°4 pourront disposer d'un accès pédestre sur celui-ci.



SUBLES

Haut de Subles

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,2 ha aménageable

Modalités d'aménagement :
 > Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logements :
 > aucun

DESSERTE

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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

vue depuis la RD572, à la sortie du bourg



PLUi - 2b Orientations d'Aménagement et de Programmation

DENSITÉ
 MINIMALE
 BRUTE

12

logements par hectare

COUPE(S) DE
 PRINCIPE

référence :

A ou B

lisières

E

voie principale

F

voies secondaires

PH2

Phasage d'ouverture à
 l'urbanisation



SUBLES

Les longs Sillons

L'urbanisation de ce secteur, au centre du bourg, a été envisagée après que des études de sols aient levé l'incertitude sur les risques de glissement de terrains.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,1 ha aménageable

Modalités d'aménagement : Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logements : > aucun

DESSERTE

- Le site sera desservi par la voie communale, dont les abords seront aménagés pour le passage des piétons et des cyclistes.
- La listère nord recevra un chemin qui à terme, a vocation à rejoindre les espaces verts de la vallée, en longeant les haies ;
- Un accès en espace commun sera préservé vers l'ouest pour permettre un raccordement ultérieur aux voies et réseaux du nouveau quartier.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Le maillage bocager sera préservé et conforté ;
- Les arbres remarquables seront intégrés au projet ;
- Pour la qualité du cadre de vie, les lots en lisère avec le nouveau chemin rural, pourront disposer d'un accès pédestre sur celui-ci.

BAYEUX / VAUCELLES

Lisières nord-ouest de l'agglomération de Bayeux

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,6 + 1,8 ha aménageable

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble de chaque secteur

Phasage de la production de logement :

> aucun

SECTEUR 1 : LISIÈRE NORD (BAYEUX)

DESSERTE

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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

LISIÈRE NORD-OUEST (VAUCELLES)

DESSERTE

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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

PLUi - 2b Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP 31

DENSITÉ
MINIMALE
BRUTE

20

logements par hectare

COUPE(S) DE
PRINCIPE

référence :

A ou B

lisières

D

voies principales

E

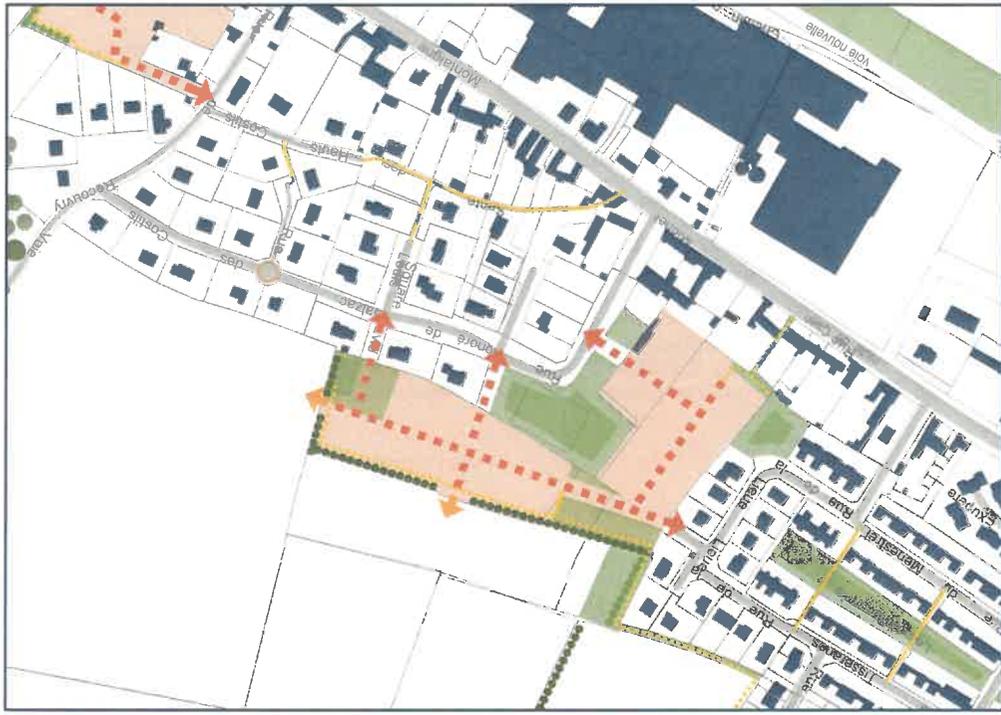
voies secondaires

F

voies tertiaires

PH1 PH2

Phasage d'ouverture à
l'urbanisation



SAINT-MARTIN-DES-ENTRÉES

Rue Honoré de Balzac

Les quartiers résidentiels de Saint-Martin-des-Entrées doublent au nord l'urbanisation de faubourg déployée le long de la route historique, reliant Bayeux à Caen. L'organisation de l'urbanisation à venir privilégie la structuration du réseau viaire, dont celui pour les piétons et les cyclistes, ainsi que l'intégration des ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales, dans le paysage des quartiers.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 2,3 ha aménageable

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

Phasage de la production de logements :

> aucun

DESSERTE

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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



BAYEUX

Rue des Cordeliers

Il existe en bordure du PSMV, entre les Cordeliers et le site du musée, une grande propriété comprenant des jardins et un parc, qui pourrait recevoir des logements collectifs ou de l'hébergement. Ce secteur jouxte les jardins des Cordeliers qui s'étendent sur environ un hectare et sont protégés par le PSMV. Il est bordé au sud par le boulevard Fabien Ware et au nord par l'étroite rue des Cordeliers qu'un mur de plaquettes délimite en bordure de la propriété.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 0,9 ha aménageable

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logements :

> aucun

DESSERTE

- Le site sera desservi au nord par le giratoire de la rue des Cordeliers. - Aucun accès automobile ne sera possible sur le boulevard Fabien Ware.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Le mur de clôtures en pierre qui borde le site rue des Cordeliers sera conservé ; il pourra être ponctuellement ouvert pour permettre l'accès des piétons et cyclistes. - Le paysage de la rue des Cordeliers sera préservé par la protection des grands arbres situés en bordure nord du site sur une largeur minimale de 10 m. - Le paysage, à l'arrière-plan du musée de la Bataille de Normandie sera préservé par la conservation du boisement situé en bordure ouest du site sur une largeur minimale de 10 m. - La partie la plus dense du boisement au parc sera protégée.



BAYEUX

Rue de Bellefontaine

L'îlot contenant le site est délimité à l'est par le boulevard Maréchal Montgomery, au nord par la rue de Caen, à l'ouest par la rue Saint George et au sud par la rue de Bellefontaine.

Il est bordé de grandes propriétés anciennes dans lesquelles les constructions sont implantées en cour (à l'alignement ou en limites séparatives de propriétés) sur des terrains d'un à plusieurs milliers de mètres carrés, face à des parcs.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,2 ha aménageable

Modalités d'aménagement :

> Aménagement au fur et à mesure de la viabilisation du site par le sud

Phasage de la production de logements :

> aucun

DESSERTE

- Le site sera desservi à partir de la rue de Bellefontaine (nouvelle rue et réseaux).

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Préserver les boisements situés au nord-ouest du site ;
- Préserver la haie située en bordure sud-est du site.

OAP 35

DENSITÉ
MINIMALE
BRUTE

25

logements par hectare

COUPE(S) DE
PRINCIPE

référence :

E ou F

voie principale

PH1

Phasage d'ouverture à
l'urbanisation

Secteur médiathèque

BAYEUX



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

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

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

C'est un quartier d'habitat de 220 à 250 logements à haute qualité de

cadre de vie qui y sera déployé.

Sa programmation sera diversifiée : logements collectifs, logements intermédiaires et logements individuels, dont des types de logements de référence :

(des ménages les plus âgés aux primo-accédants).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 9,7 ha dont 0,7ha aménageable

mais non constructible en bordure du site mémoriel.

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble en deux grandes phases

Phasage de la production de logements :

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

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

FORMES URBAINES

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

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

jusqu'en limite du secteur pour permettre un lien automobile avec les parcelles dont l'urbanisation est projetée ultérieurement.

- **Le réseau secondaire** sera prolongé, en au moins un point de jonction avec l'aire d'accueil voisine. Il se poursuivra dans une lisière sud et formera au moins une boucle à l'intérieur du quartier ;

Son réseau viaire sera hiérarchisé.

L'unité foncière bâtie existante.

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

à la création de dépressions paysagères ou de mares plantées. Les arbres de bel aspect présents dans les haies du secteur seront préservés.

Au sud-ouest un espace vert largement planté sera aménagé en lisière "épaisse" aménagée d'un chemin cyclo-pédestre. Elle assurera la continuité des espaces verts, jusqu'aux lisières du cimetière britannique.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

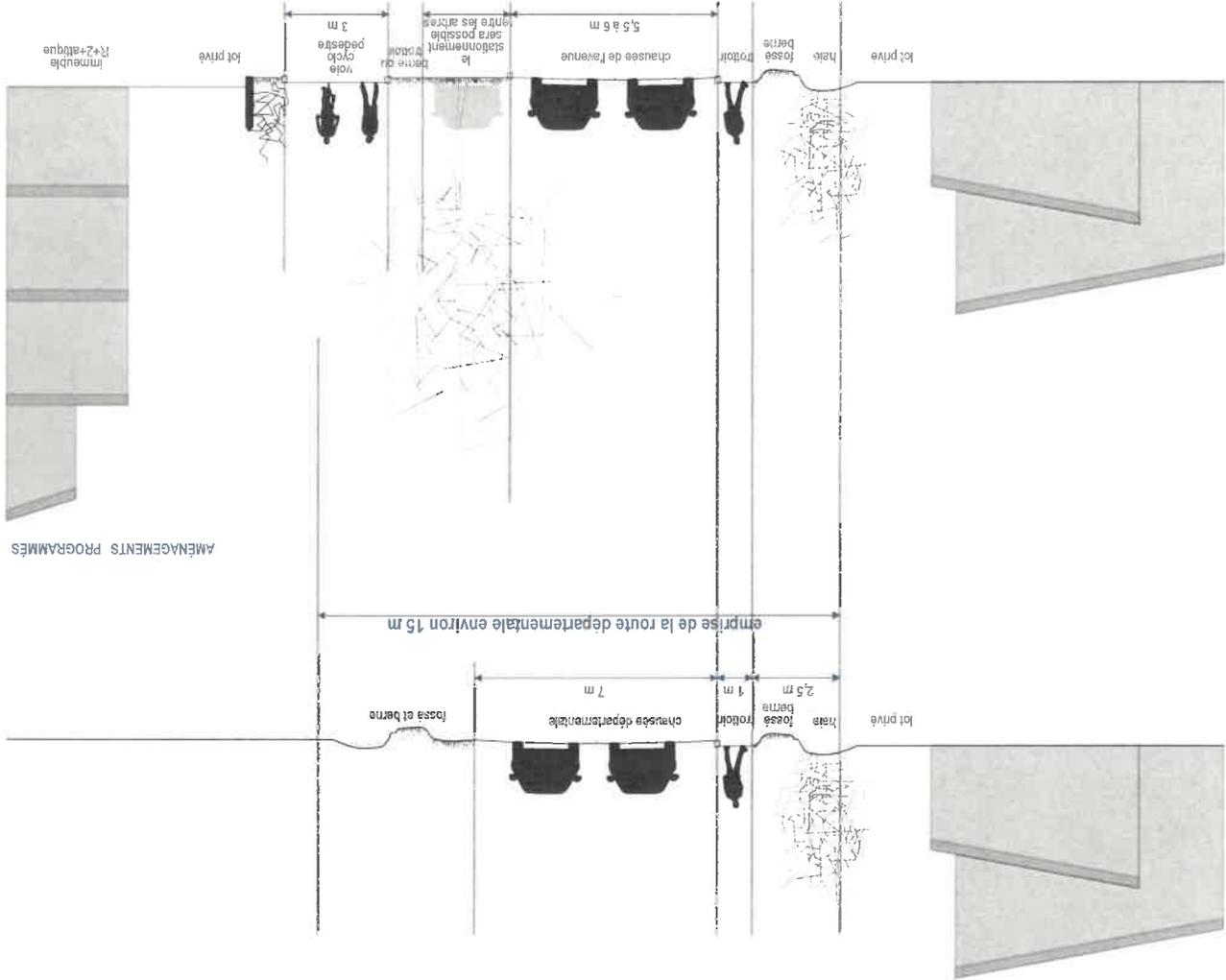
Le projet paysager intégrera la zone de "valorisation paysagère" en bordure du cimetière britannique. Elle sera largement plantée d'arbres de hautes tiges et aménagée d'aires de jeux et d'espaces récréatifs, qui seront reliés par des chemins aux unités résidentielles.

Elle pourra recevoir des aménagements pour la gestion des eaux pluviales sous réserve de leur intégration paysagère dans les espaces récréatifs, ce qui exclut tout bassin clôture, mais vise plutôt

à la création de dépressions paysagères ou de mares plantées. Les arbres de bel aspect présents dans les haies du secteur seront préservés.

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

ÉTAT ACTUEL



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



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



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



SAINT-VIGOR LE GRAND



Secteur Rue de Magny

OAP 37

L'urbanisation de cet ensemble de part et d'autre de la Rue de Magny, poursuivra la création de quartiers d'habitat, au nord du by-pass, entre les routes de Saint Sulpice et d'Arromanches, amorcée par la ville de Saint Vigor, au début des années 2000.

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

20 à 25

logements par hectare

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

Ce sont de nouveaux quartiers d'habitat, avec près de 200 logements (170 pour la présente OAP) à haute qualité de cadre de vie qui y seront créés. Leur programmation sera diversifiée avec des logements collectifs ou intermédiaires dans les secteurs les plus proches du centre-ville. Des logements aux tailles et prix variés seront aussi proposés pour répondre à une large palette de demandes (des ménages les plus âgés aux primo-accédants).

COUPE(S) DE PRINCIPE

référence :

A ou B
lisières

coupe route
de MAGNY
voie principale

E ou F
voies secondaires

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 7,4 ha

Modalités d'aménagement :

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

Phasage de la production de logements :

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

FORMES URBAINES

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

DESSERTE

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

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

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

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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

Le réseau viarie de chaque côté de la Rue de Magny sera hiérarchisé. Il sera prolongé, en plusieurs points, jusqu'en limite de secteur à l'est et à l'ouest, pour permettre des liaisons avec les parcelles dont l'urbanisation est projetée ultérieurement ou pour préserver l'accès à la coulée agro-naturelle.

Partie basse et "mouillante" à l'arrière des établissements Passard



Arbres au pied du ru



Paysage de plaine agricole en sortie d'agglomération
Route de Magny > vers le littoral



cathédrale

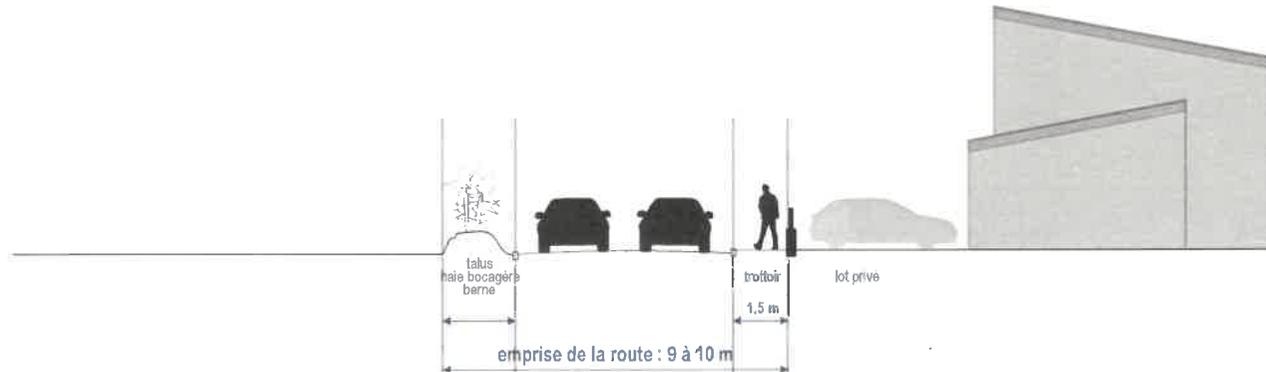
Entrée dans l'agglomération depuis la route de Magny

PLU - 2b Orientations d'Aménagement et de Programmation

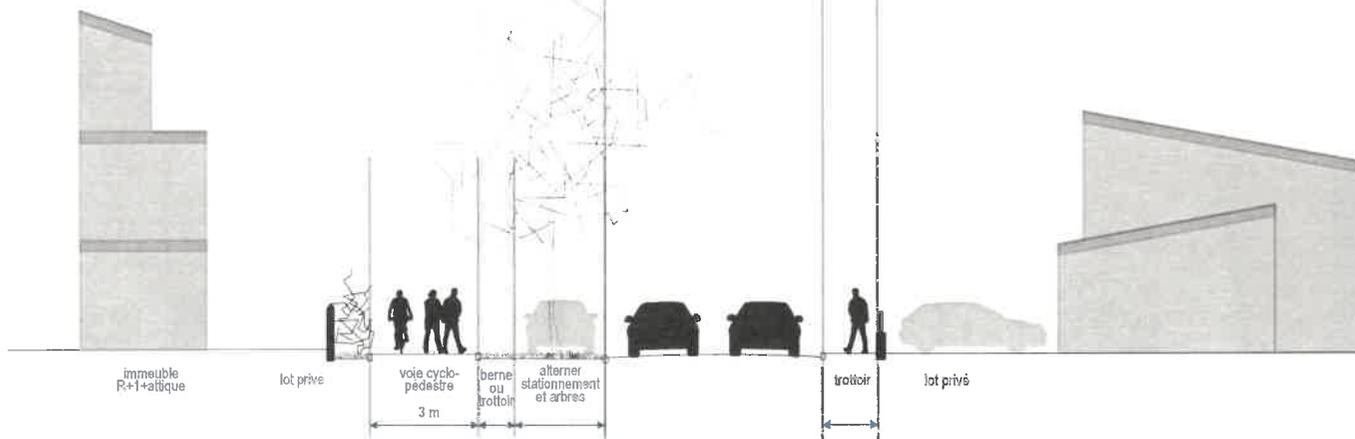


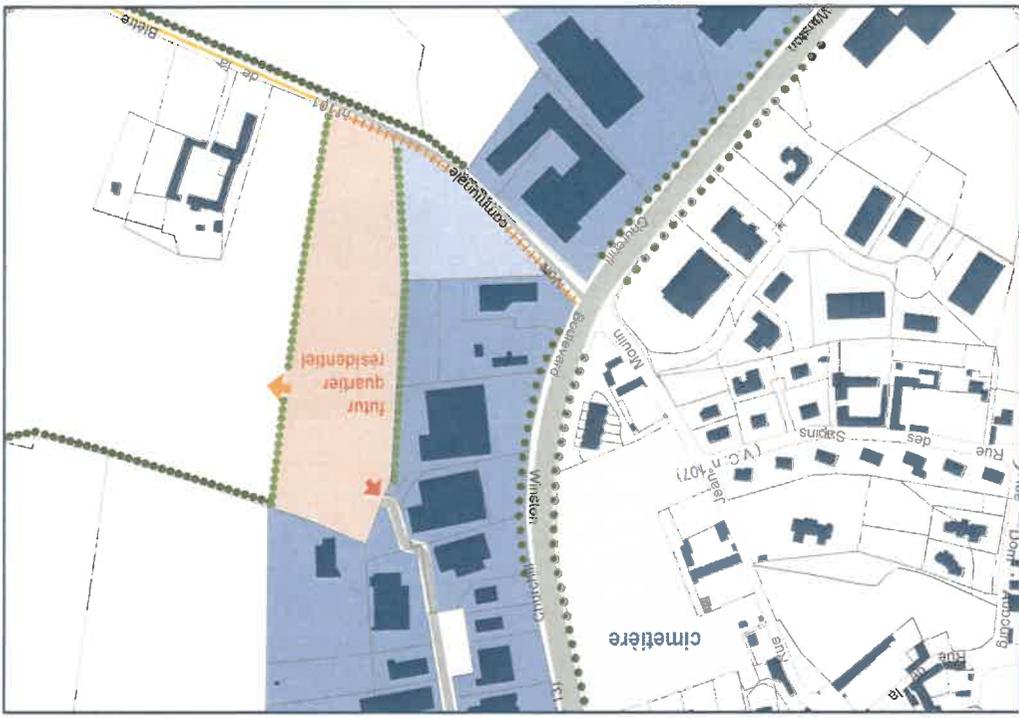
COUPE DE PRINCIPE POUR L'AMÉNAGEMENT DE LA ROUTE DE MAGNY

ÉTAT ACTUEL



ÉTAT FUTUR





SAINT-VIGOR-LE-GRAND

Extension du parc d'activités de l'Abbaye

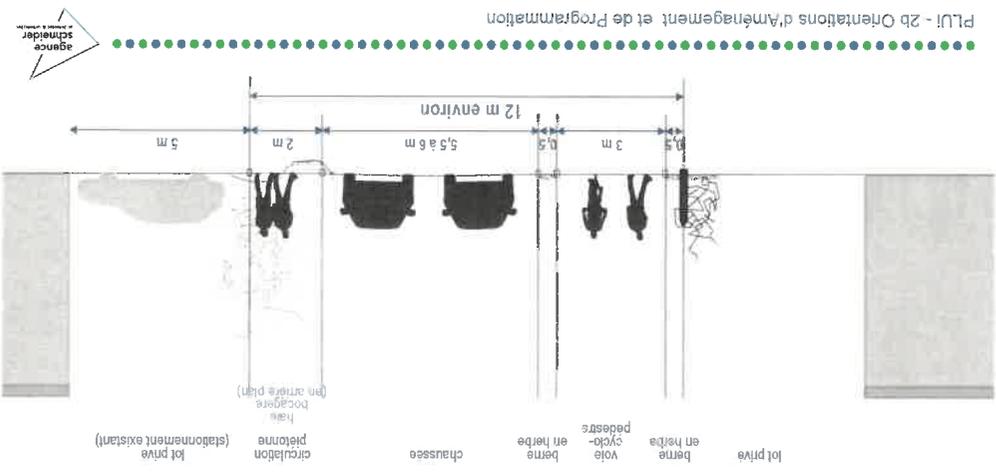
Ce site a été retenu pour poursuivre l'accueil d'entreprises (à l'exception de commerces de détail) dans la zone urbaine autour du by-pass. Sa situation en lisière d'urbanisation impose un traitement paysager de qualité à l'est et l'aménagement de la voie qui le borde au sud.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- Supficie : > 0,6 ha à aménager
- Modalités d'aménagement : > Aménagement d'ensemble

DESSERTÉ
 - Le site sera desservi à partir du chemin de la Blêtre, dont il permettra l'élargissement sur toute sa limite sud, pour le passage (en double sens) des poids lourds et le prolongement de la voie cyclo-pédestre qui reliera les villages de la Vallée de la Seules au réseau cyclable du by-pass par le chemin des carrières.

COUPE DE PRINCIPE POUR L'ÉLARGISSEMENT DU CHEMIN DE LA BLEÏRE





BAYEUX

Extensions du parc d'activités de la Résistance

Ces deux secteurs ont vocation à permettre l'accueil de nouvelles entreprises dans le parc d'activités de la Résistance. Ils méritent une vigilance paysagère particulière, vu leur situation en lisière d'urbanisation.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

SECTEUR 1

Superficie : 1,8 ha constructible en lisière du site patrimonial du manoir de Cremel

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

DESSERTE

- Le site pourra être desservi et relié au nord à la rue de la Résistance et à ses réseaux.

INSERTION DANS LE PAYSAGE

- Vu la proximité du site remarquable du Manoir de Cremel, une attention particulière sera portée à l'insertion des nouvelles installations ou constructions dans le paysage ; leur hauteur sera limitée à 10m.
- Les lisières du site seront plantées d'une haie bocagère épaisse afin de masquer toute vue sur l'implantation depuis la route de Tilly-sur-Seulles.

SECTEUR 2

Superficie : 1,5 ha à aménager au sud de la rue Armand Busquet

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

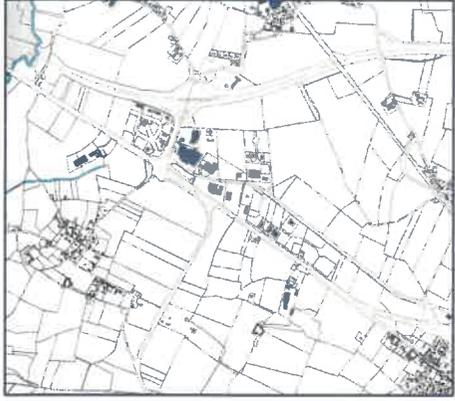
DESSERTE

- L'aménagement du site intégrera le prolongement de la rue Armand Busquet jusqu'au sud, afin qu'elle puisse être raccordée sur le giratoire d'entrée dans la zone (RD6), si une prochaine phase d'extension du parc d'activités était programmée.

INSERTION DANS LE PAYSAGE

- Vu la proximité du site patrimonial du Manoir de Cremel, une attention particulière sera portée à l'insertion des nouvelles installations ou constructions dans le paysage ; leur hauteur sera limitée à 10m.
- La lisière bocagère à l'ouest du site sera préservée et renforcée ; Une lisière de même nature sera plantée au sud, afin de masquer toute vue sur l'implantation depuis le chemin rural ;
- Les abords de la rue à prolonger seront plantés d'une haie basse ou d'un alignement d'arbres.

SAINT-MARTIN-DES-ENTRÉES



CARTE DE SITUATION

Extension du parc d'activités des Longchamps

Ce site vient poursuivre l'urbanisation du parc d'activités des Longchamps. Il jouxte la réorganisation foncière faite entre le site industriel agro-alimentaire et l'unité foncière de Bayeux Intercom. Cette dernière souhaite en effet organiser la mise à disposition d'espaces fonciers bien desservis et à l'écart de quartiers d'habitat. Bordé par la RN13, ce site est soumis à l'application des articles L111-6 et suivants du Code de l'urbanisme, qui régissent l'urbanisation aux abords des voies à grande circulation.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 3 ha à aménager

Modalités d'aménagement :

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

DESSERTE

- Le site sera desservi par la rue Auguste Normand et ses réseaux. Il pourra bénéficier d'un accès sur le chemin du Parc des Perles, qui borde l'emprise de la RN13, sous réserve de son adaptation aux conditions de circulation projetée et du maintien du cadre paysager.
- Si le secteur est divisé (en jouissance ou propriété), alors sa voie de desserte interne maintiendra, en espace collectif, des ouvertures vers l'est et vers l'ouest (pour voie ou réseaux).

INSERTION DANS LE PAYSAGE

Ce site domine la RN13 qui passe en défilé le long de sa lisière sud. Les abords de la 2X2 voies sont bordés de talus plantés d'un alignement d'arbres. La haie épaisse qui les surmonte en lisière de la parcelle sera maintenue, comme elle formera le premier plan devant les constructions à venir, afin d'en limiter l'impact depuis les lointains et d'éviter toute banalisation du paysage. Ce masque bocager sera complète à l'ouest dans le prolongement de la haie qui existe plus au nord.



Analyse paysagère

au titre des articles

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

Desserte et accessibilité

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

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

Occupation

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

Paysage

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

Perceptions

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

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

En synthèse :

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

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

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

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



VUE 1 : depuis le chemin de la Haie des Saules



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



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



VUE 5 : depuis le giratoire de l'échangeur



VUE 6 : depuis l'usine Lactalis



VUE 2 : depuis l'échangeur

