Bayeux intercom
l'entente commune

Modification n°5
APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil communautaire
en date du **27 juin 2024**

le Président **Patrick GOMONT**

52b

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

Bayeux Intercom
4 place Gauquelin Despallières
14400 Bayeux

www.bayeux-intercom.fr

02 31 51 63 00

agence schneider architectes & urbanistes
CERESA
safer

Sommaire

1. INTRODUCTION 1

1.1. Le cadre juridique ……... 2

1.2. Quels projets ou travaux sont concernés par les O.A.P. ? ……. 2

1.3. Quels secteurs du territoire sont concernés par quelles O.A.P. ? …….. 2

2. Les O.A.P. THÉMATIQUES 3

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 29

2.3. Pour mieux habiter le territoire ……. 43

3. Les O.A.P. DE SECTEURS 57

3.1. Présentation et liste des secteurs ……..…….. 58

3.2. Coupes de principe ……..……. 60

3.3. Fiche des O.A.P. de secteurs (habitat et parcs d'activités) ……. 62

1. INTRODUCTION

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 viaires, …), 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°7 :

> Qualifier le paysage de la zone d'activités de la Résistance sur Bayeux

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 (verdoyants) 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 flèche 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

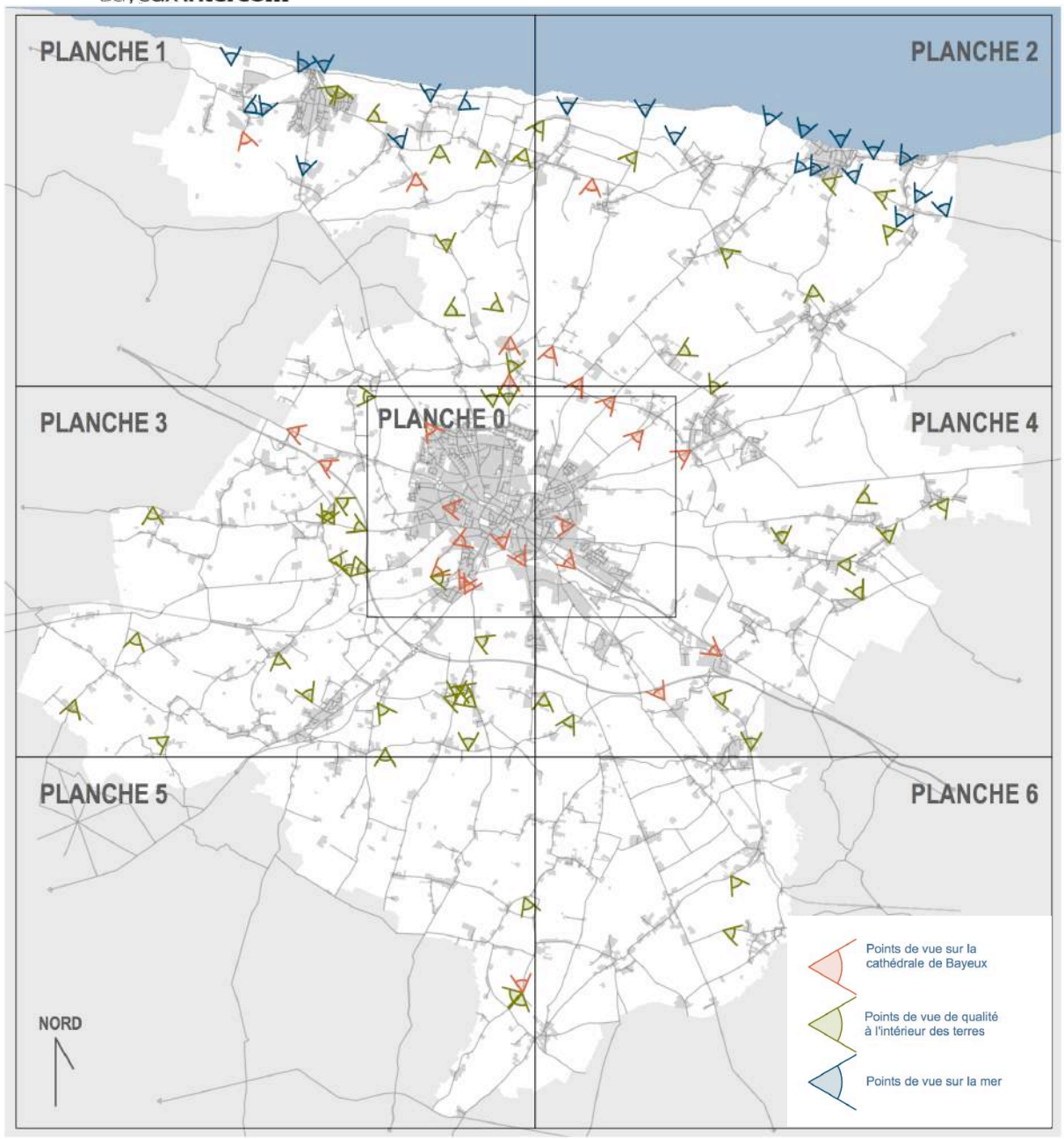


PLANCHE 0
NORD

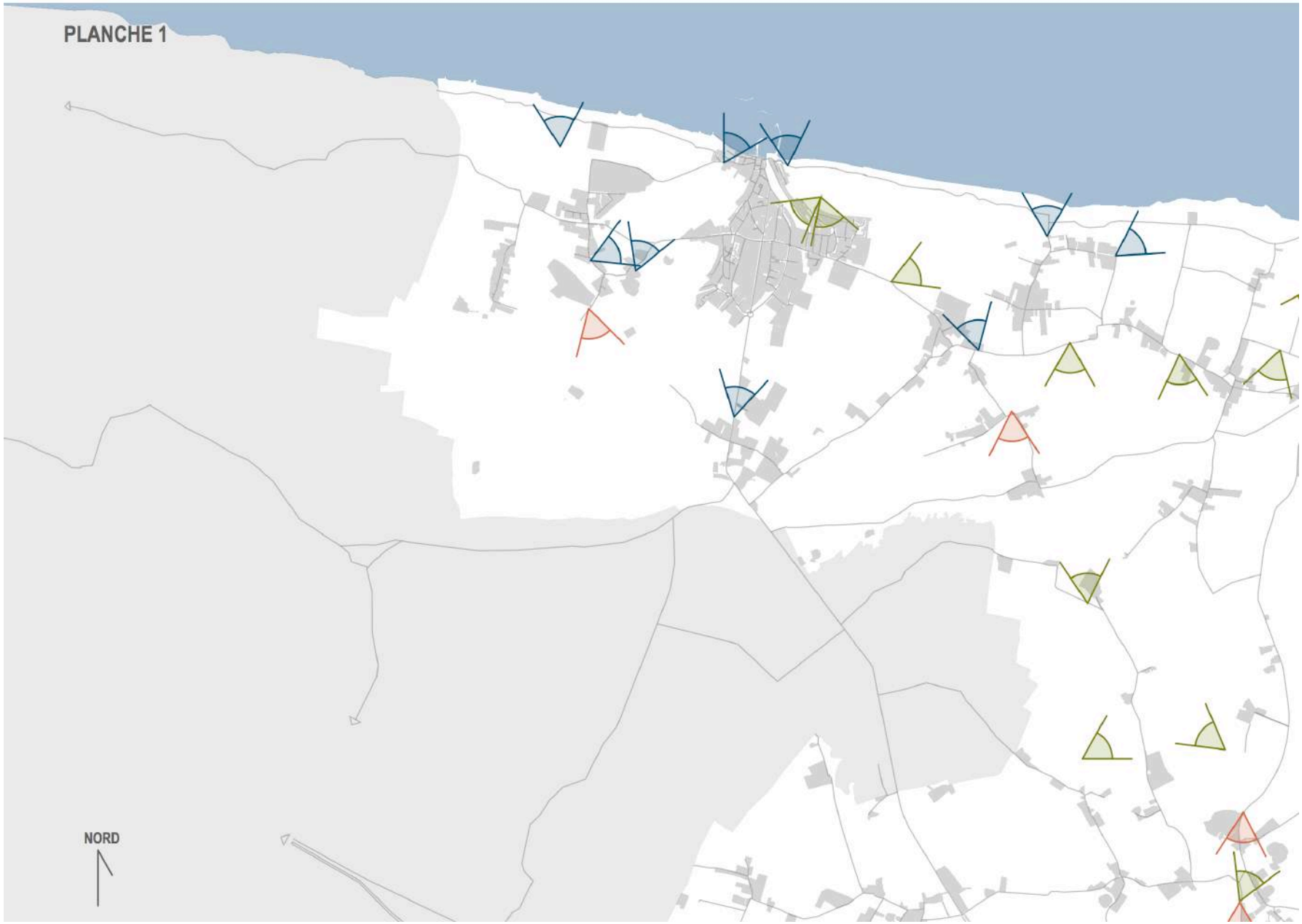


PLANCHE 1
NORD

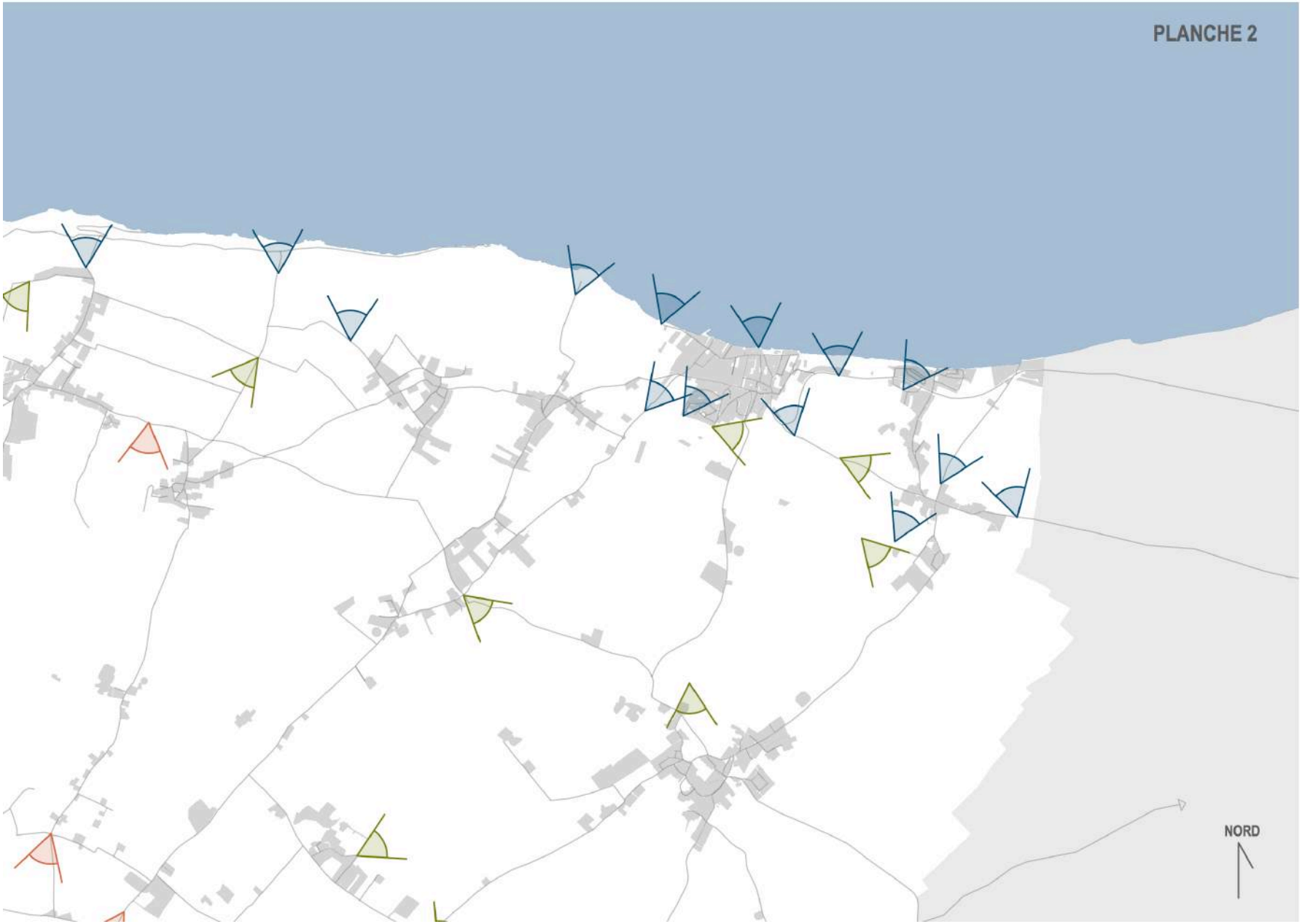


PLANCHE 2
NORD

PLANCHE 3
NORD

PLANCHE 4
NORD

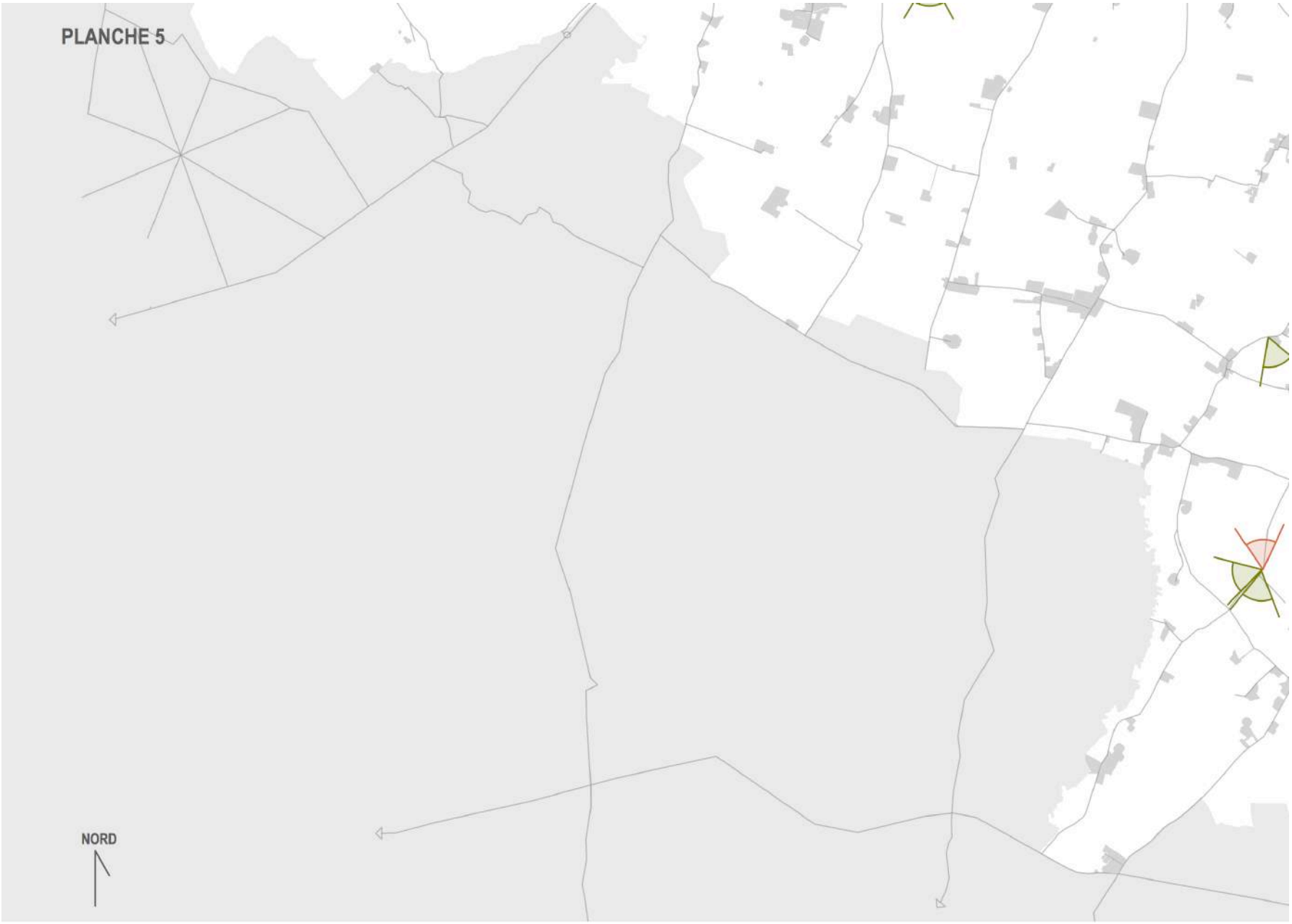
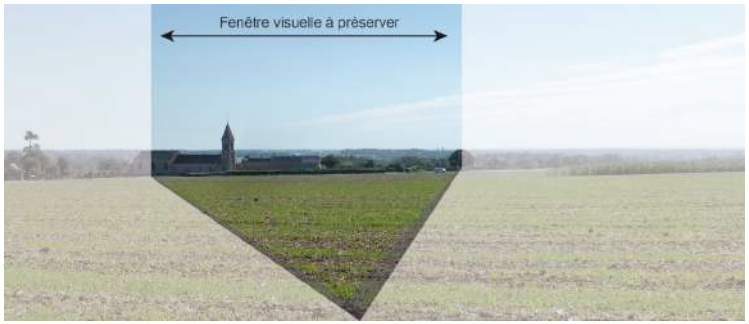


PLANCHE 5
NORD

PLANCHE 6
NORD

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 l'église viendrait perturber la vue.

Illustrations pour l'ORIENTATION PAYSAGÈRE N°2

Allée permettant l'entretien de la haie bocagère à droite

Absence d'espace suffisant pour l'entretien

Chemin en périphérie du quartier

Murets non enduits et absence d'harmonie entre les clôtures

Haie mixte entretenue librement

Haie monospécifique taillée géométriquement

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 ;
- 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 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.

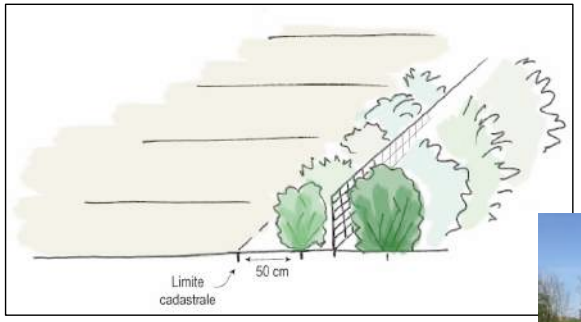
La finalité

- ✓ **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 de ses lisières.

ORIENTATION PAYSAGÈRE N°3 :

> 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 écrin champêtre, particulièrement qualitatif dans sa section ouest.

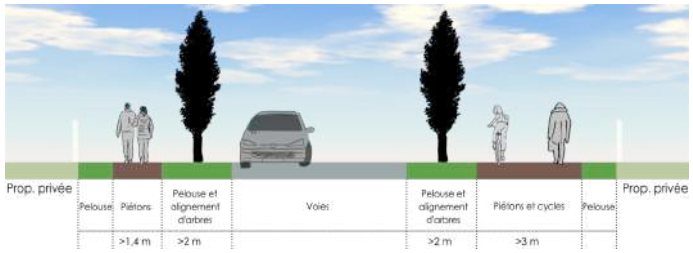
Pour autant, ces aménagements ne présentant pas la même qualité, ni la même typologie sur l'ensemble de l'itinéraire qui traverse les communes de Bayeux et Saint-Vigor-le-Grand : le projet retient leur mise en œuvre sur tout le pourtour de la ville.

La finalité

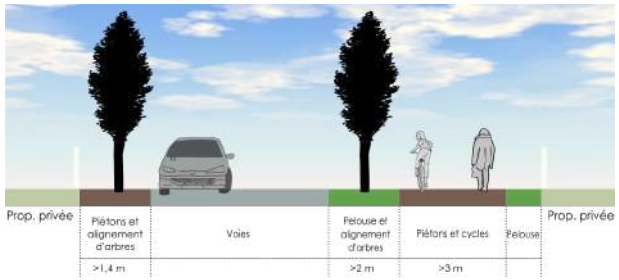
- ✓ **Harmoniser, sur tout son pourtour, l'aménagement paysager de ce boulevard urbain en privilégiant les motifs qui existent déjà sur plusieurs séquences, à savoir :**
  - **les alignements d'arbres (d'essences locales et rustiques),**
  - **les pelouses,**
  - **les clôtures normandes (lisses de couleur blanche) doublées 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

Exemple d'organisation pour un espace disponible de 14m minimum de largeur



Exemple d'organisation pour un espace disponible de 12m minimum de largeur



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 colonnaire (*Acer platanoïdes 'Columnare'*).

Ci-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 lisière opaque, tout en étant planté suivant un pas régulier (de 10 à 15m).

- Ces alignements d'arbres s'accompagneront de bandes enherbées 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

Ainsi :

Chaque projet d'aménagement ou d'urbanisation, dans le cadre de sa notice paysagère, justifiera des mesures prises pour la mise en œuvre de la typologie paysagère précédente

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.

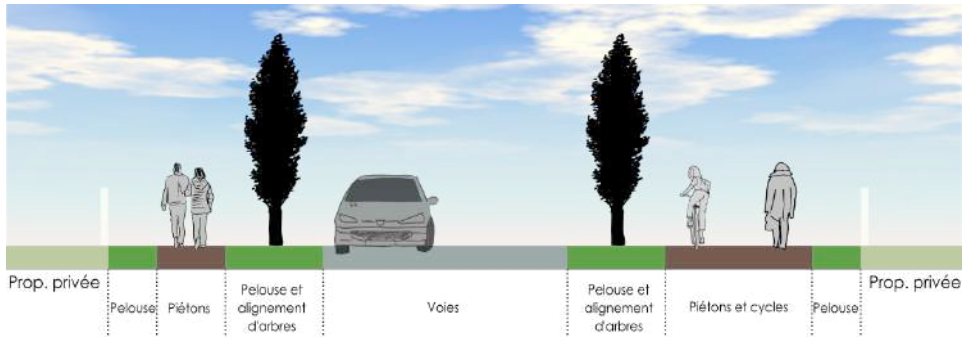
La finalité

✓ **Paysager la nouvelle avenue, en cohérence avec le by-pass, parallèlement à 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 :

- ses 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

Le contexte

Les paysages du territoire présentent 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 tuiles plates ocre brun, mais présentent des teintes sombres, dans tous les cas.

S'y ajoutent :

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

Cette gamme colorée caractérise toujours une grande partie des paysages du territoire, ruraux ou plus urbains (comme sur Bayeux ou les villes du littoral) ; Elle 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 rénovations et les nouvelles constructions, sans rupture, dans le paysage traditionnel, deux gammes colorées sont retenues :

- la première (la plus étroite) concerne uniquement les ensembles d'édifices 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 (plus large et intégrant la précédente), vise le reste du territoire de Bayeux Intercom ;

Il est de plus ouvert la possibilité de définir une gamme colorée différente de la précédente, à l'échelle d'un quartier, sous certaines conditions.

Ainsi, la gamme colorée que les nouvelles constructions devront prendre en compte pour leurs 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*

L'orientation

A - FAÇADES

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.

<u>GAMME COLOREE N°1 :</u> 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. 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 :

> Références PAREXLANCO

G00 *G10* *G20*

Sont aussi utilisables, pour prendre en compte des nuances de la pierre différentes dans le territoire, une teinte plus grise et plus sombre et au contraire une teinte plus jaune et plus lumineuse

V10

Uniquement sur les communes de la partie est :

Bayeux,
Chouain
Condé-sur-Seulles,
Esquay-sur-Seulles,
Le Manoir,
Magny-en-Bessin,
Nonant,
Ryes,
Saint-Martin-des-Entrées,
Saint-Vigor-le-Grand,
Sommervieu,
Vaux-sur-Seulles,
Vienne-en-Bessin

J39

Uniquement sur les communes de la partie ouest :

Agy,
Arganchy,
Barbeville,
Campigny,
Cottun,
Cussy,
Ellon,
Guéron,
Juaye-Mondaye,
Monceaux-en-Bessin,
Ranchy,
Saint-Loup-Hors,
Subles,
Sully,
Vaucelles,
Vaux-sur-Aure

<u>GAMME COLOREE N°2 :</u> pour le reste du territoire

> Références VEBER ET BROUTIN

La gamme proposée est plus large (tout en incluant la précédente), pour permettre plus de variations, tout en retenant des teintes dominantes harmonieuses avec la gamme colorée traditionnelle 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 de la gamme précédente auxquelles s'ajoutent les nuances suivantes ci-dessous :

<u>Par exception,</u> 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.

<u>AUTRES ORIENTATIONS POUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE</u>

A ces teintes d'enduits, peuvent être ajoutées les nuances claires du bois naturel et les nuances grisées du bois vieilli, du zinc ou de tout autre bardage.

On évitera le recours à plus de deux teintes différentes par façade.

Une couleur secondaire pourra 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.

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.

** sauf dans le cas de la réfection partielle ou de l'extension d'une toiture existante couverte d'un tel matériau.*

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 cultures 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 édification 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 Bessin, cette limite était matérialisée par des éléments maçonnés : façade, pignon, haut mur de pierre, etc. Aujourd'hui, le recours à la pierre étant anecdotique (vu son coût), on évitera, 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) altérateur du 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 enduit dont la hauteur correspond à la différence de niveaux entre le terrain privé et la voie

Muret de clôture non enduit

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.

Fusain couvre-sol - *Euonymus fortunei (var : Coloratus / Tustin / Dart's Blanket)*
Corbeille d'argent - *Arabis caucasia 'Plena'*
Chèvrefeuille rampant - *Lonicera nitida 'Maigrun'*
Cotonéaster rampant - *Cotoneaster dammeri*
Genêt rampant - *Genista Lydia*
Lierre non grimpant - *Hedera algeriensis*
Millepertuis - *Hypericum calycinum*
Grande pervenche - *Vinca major*
Petite pervenche - *Vinca minor*
Ronce ornementale - *Rubus 'Tricolor'*

Corbeille d'argent

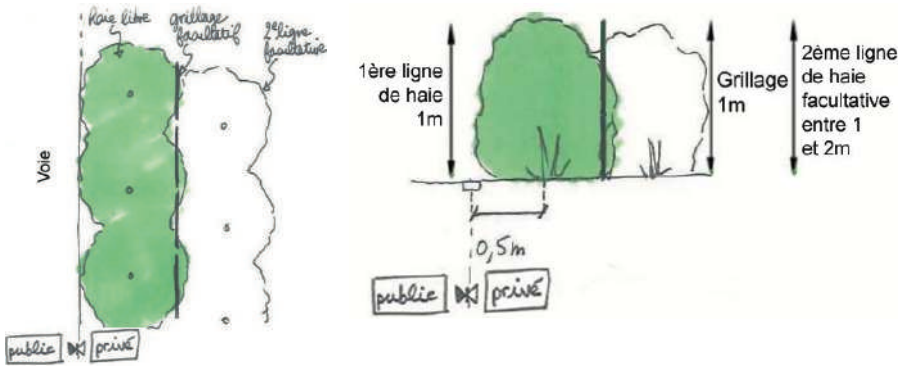
Chèvrefeuille rampant

- 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 europaeus*
Noisetier commun - *Corylus avellana*
Seringat blanc - *Philadelphus coronarius*
Viorne obier - *Viburnum opulus*

Viorne obier

Arbres et arbustes à prohiber (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*
Séneçon en arbre - *Baccharis halimifolia*
Ailanthe glanduleux - *Ailanthus altissima*

ORIENTATION PAYSAGÈRE N°7 :

> Qualifier le paysage de la zone d'activités de la Résistance sur Bayeux

Source : extrait document ETUDE EAI- juil. 2020

Le contexte

La zone de la résistance est l'une des plus anciennes zones d'implantations d'entreprises sur l'agglomération de Bayeux – Saint Vigor le grand. Pour qu'elle garde son attractivité, la requalification de son paysage, en ce qui concerne l'espace public et les clôtures est projetée.

La finalité

- ✓ **Requalifier la voie de desserte principale de la zone, la rue de la Résistance, par le paysagement de l'espace publique et la reconfiguration des clôtures**

La prise en compte de l'orientation

Chaque projet de construction ou d'aménagement, dans le cadre de sa notice paysagère, justifiera de la réalisation d'aménagements et de plantations compatibles avec les principes d'aménagements paysagers mentionnés ci-après.

A) Espaces publics

Paysage Rue de la Résistance :
Maintenir et encourager l'alignement d'arbres de haute tige existant sur l'ensemble du linéaire Nord de la rue de la Résistance

●●●● Arbres d'alignement structurants
2de grandeur
15 m à 20m adulte

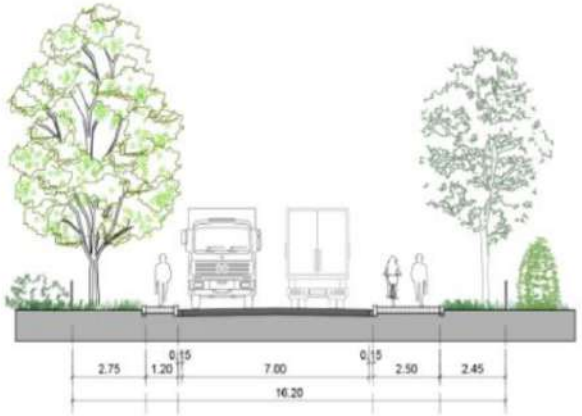
Tilleul tomentosa 'Brabant'

Acer freemanii

Alisier torminal
Sorbus torminalis

Alisier blanc
Sorbus aria

Paysage Rue de la Résistance - Rive Nord :

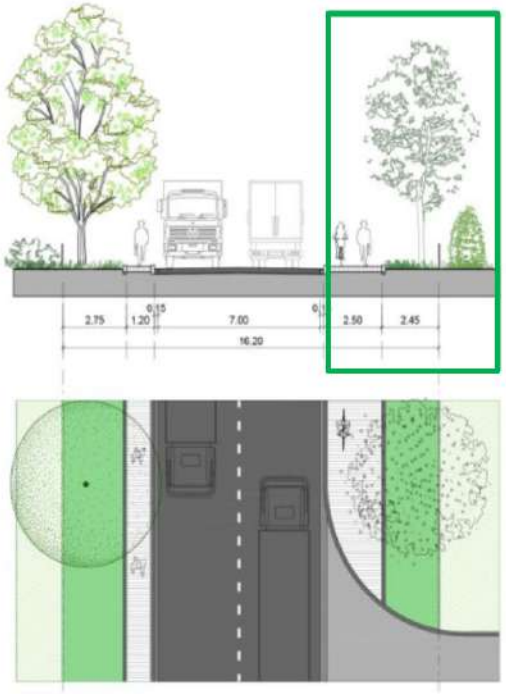


Enjeux :
Développer un aménagement paysager qualifiant l'ensemble de la zone d'activités.
Encourager un aménagement paysager constant sur l'ensemble du linéaire de la rue de la Résistance.

ESPACE ARCHITECTURE INTERNATIONAL

BAYEUX INTERCOM / EPF NORMANDIE – ÉTUDE D'URBANISME PRÉ-OPÉRATIONNEL POUR LA REQUALIFICATION DE LA ZA DE LA RÉSISTANCE À BAYEUX

Rue de la Résistance – Rive Sud
Un paysage commun aux espaces publics à qualifier



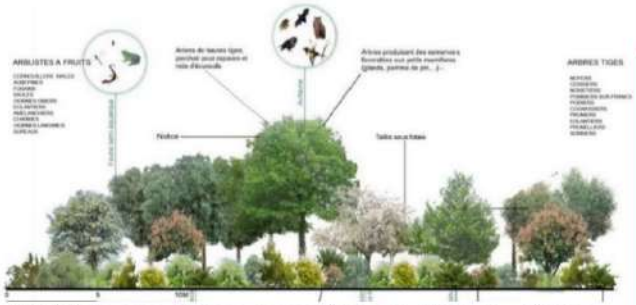
Implantations ponctuelles d'arbres de deuxième grandeur – 10 à 15m à l'âge adulte – tout en préservant la visibilité et la sécurisation des entrées-sorties existantes.

Paysage accompagné par un traitement de la strate basse en pied de clôture – limite public/privé :
Plantes couvre-sol, graminées.

Préconisations générales sur les espaces publics de la zone d'activités :

Implantations ponctuelles d'arbres d'essences locales de deuxième grandeur – 10 à 15m à l'âge adulte - rythmant la façade, en alternance avec les implantations bâties.

Paysage mixte majoritairement composé de plantes tapissantes, de haies arbustives et d'arbustes couvresols. Sur l'espace public, en pied de clôtures, un mélange arbustifs sera planté, composé d'arbustes et de graminées



Variation des strates paysagères en pied de clôture : haute, moyenne et basse.

Strate arbustive :
Une strate issue du bocage en accompagnement des limite public-privée

Arbres d'alignement structurants de 2de grandeur (10 à 15 m adulte)

Alisier blanc
Sorbus aria

Tilleul de Henry
(Henryana)

Zelkova serrata
'Green vase'

ESPACE ARCHITECTURE INTERNATIONAL

BAYEUX INTERCOM / EPF NORMANDIE – ÉTUDE D'URBANISME PRÉ-OPÉRATIONNEL POUR LA REQUALIFICATION DE LA ZA DE LA RÉSISTANCE À BAYEUX

Préconisations générales sur les espaces publics de la zone d'activités :

Ponctuation strates basses – couvre-sols et graminées par plantation d'arbres de haute à moyenne tige (10 à 15m).

Veiller à une implantation espacé des arbres de haute tige ne gênant pas la visibilité des accès aux parcelles.

Accompagner les clôtures par un aménagement paysager qualitatif nécessitant un entretien limité : pas de tonte.
Eviter les bandes enherbés, coûteuse en entretien et ne peu valorisante visuellement.

ESPACE ARCHITECTURE INTERNATIONAL

Bayeux intercom / EPF Normandie – Étude d'urbanisme pré-opérationnel pour la requalification de la ZA de la Résistance à Bayeux

B- Espaces privés

- Clôture sur l'espace public,
- Clôture en limite séparative,
- Et clôture en fond de parcelles – interfaces avec les voies ferrées ou les espaces bocagers au Sud.

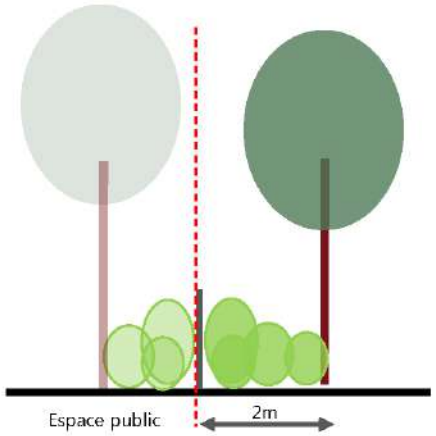
Clôtures sur espace public :

Afin d'harmoniser les clôtures au sein du parc d'activités, deux typologies de clôtures sur l'espace public pourront être utilisées :

- Grillage rigide sur potelets, de teinte sombre. Ici les teintes de vert foncé et de gris seront à privilégier. Elles devront être harmonisées entre les différentes parcelles.
- Clôture type haras de couleur blanche.

Ces clôtures masqueront depuis les voies, les aires de stationnement de véhicules utilitaires et les aires de services.
Elles seront doublées d'un alignement d'arbres de haute tige ainsi que d'une strate basse constituée de plantes couvre-sol et graminées.
L'aménagement proposé ici rappele le traitement paysager envisagé sur l'espace public garantissant ainsi une homogénéité du traitement.

Les clôtures seront exemptes de toute publicité ou raison sociale, à l'exception des dispositifs d'adressage



La clôture s'implantera de préférence au droit de la limite de l'espace public.

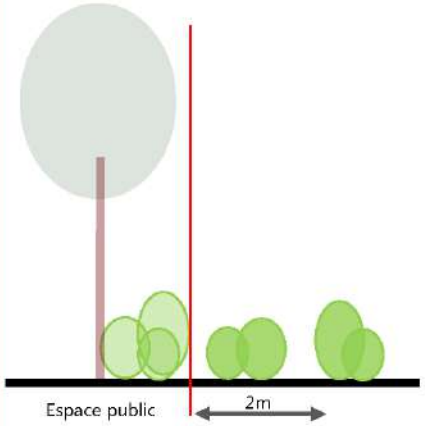
Elles seront implantées côté extérieure à la parcelle privée.

Des arbres de haute tige seront plantés à une distance d'environ 2m de la clôture.

ESPACE ARCHITECTURE INTERNATIONAL

BAYEUX INTERCOM / EPF NORMANDIE – ÉTUDE D'URBANISME PRÉ-OPÉRATIONNEL POUR LA REQUALIFICATION DE LA ZA DE LA RÉSISTANCE À BAYEUX

Cas particuliers sur voirie secondaire / tertiaire.



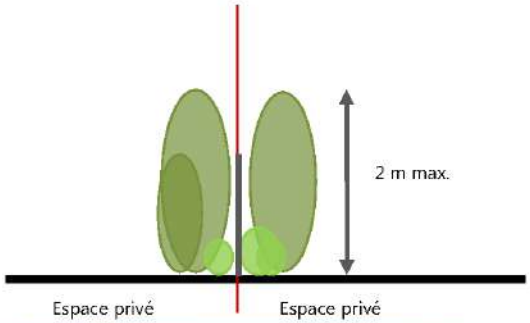
Dans le cas où l'espace public donne sur des espaces publics secondaires ou tertiaires (actuelles voiries en impasses), l'implantation de clôtures n'est pas obligatoire.

Dans ce cas, il est préconisé la délimitation de l'espace public et privé par la mise en place d'une bande de graminées soit au droit de l'espace public.

Clôtures en limite séparative :

Les clôtures seront composées d'un grillage rigide sur potelets, de teinte sombre,

Elles seront doublées de haies vives ou taillées, composés pour moitié d'arbustes persistants.
Les végétaux auront une taille maximum de 1,80 mètres à 2,00 mètres.



Viorne lantane
Viburnum lantana

Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea

Fusain d'Europe
Euonymus europaeus

Troène
Ligustrum vulgare

Camérisier à balais
Lonicera xylosteum

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

Arbustes persistants :
- Berberis de Darwin,
- Chèvrefeuille arbustif,
- Fusain du Japon,
- Genêt à balai,
- Houx vert,
- Laurier tin,
- Millepertuis arbustif,
- Myrte commun,
- Troène commun.

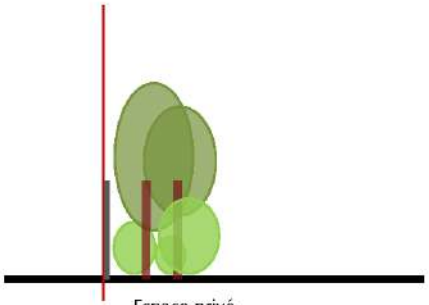
Arbuste caduques ou semi-persistants :
- Abelia de chine,
- Arbre aux faisans,
- Arbre à perruque,
- Charme commun,
- Cornouiller à bois rouge,
- Epine-vinette
- Fusain d'Europe,
- Noisetier commun,
- Seringat blanc,
- Viorne obier,

Le label « **Végétal local** » pourra être privilégié pour la sélection des plants.

Clôtures en fond de parcelle :

Elles seront faites de grillages rigides sur potelets, de teinte sombre.
Afin de préserver les continuités avec les espaces naturels paysagers, elles seront doublées d'une haie bocagère dense composée d'arbres en cépées.

Les végétaux auront une taille minimum de 1,80 mètres à la plantation.
Les haies bocagères créées devront avoir une épaisseur supérieur à 2m.



Sureaux,
Sambuxcus nigra

Merisier (Prunus avium)

Aubépine
Crataegus laevigata

Cornouiller mâle
Cornus mas

Alisier torminal Sorbus torminalis

Houx commun
Ilex Europea

Noisetiers
Corylus avellana,

Pruneliers
Prunus spinosa

Les clôtures seront systématiquement associés à une haie plantée, à l'exception des clôtures normandes si existantes ou recréées.

En cas d'association d'une clôture et d'une haie, les clôtures seront préférentiellement implantées sur la limite séparative afin d'encourager un entretien facile et accessible des haies plantées sur l'espace privé.

Différenciation du traitement selon les trois typologies amenant une typologie supplémentaire : limite séparative.

ESPACE ARCHITECTURE INTERNATIONAL

BAYEUX INTERCOM / EPF NORMANDIE – ÉTUDE D'URBANISME PRÉ-OPÉRATIONNEL POUR LA REQUALIFICATION DE LA ZA DE LA RÉSISTANCE À BAYEUX

2.2. POUR PRÉSERVER, RESTAURER ET DEPLOYER UNE TRAME VERTE ET BLEUE A L'ECHELLE 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 mares

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

Ripisylve et haie de ceinture de bas-fond

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.).

Les haies à rôle écologique

Une haie bocagère diversifiée

Toutes les haies du territoire peuvent avoir un rôle écologique, qu'elles soient associées au bocage (contribution au maillage) ou à la plaine agricole (espaces refuges). Les haies sélectionnées sur le règlement graphique du PLUi (environ la moitié du linéaire) correspondent aux haies structurantes incluses dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, ainsi que les grandes transversales et haies « stratégiques » situées au sein de l'espace agricole cultivé.

> Les mares et les milieux aquatiques

La mare : une « oasis » pour la biodiversité et un atout pour la gestion de l'eau.

De nombreuses mares ont été recensées par les communes et ont été repérées par le règlement du PLUI pour assurer la protection des services écologiques qu'elles rendent. Ce recensement qui constitue une première base de connaissance, ne peut être considéré comme exhaustif.

Mare : *Étendue d'eau souvent d'origine artificielle, à renouvellement généralement limité et de taille variable (de 1m² à 5000m²). Sa faible profondeur (inférieure à 2m) permet l'action du rayonnement solaire et le développement de la végétation. Le niveau d'eau n'est en général pas constant (elle peut s'assécher une partie de l'année).* Définition issue du « programme national de recherche sur les zones humides » - Michelot, coord. 2005.

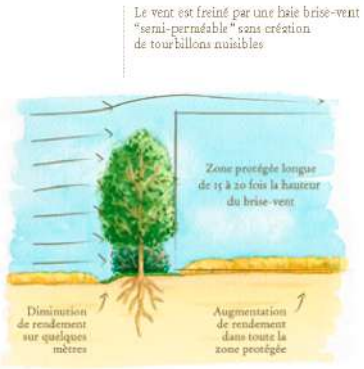
> Les Bandes enherbées

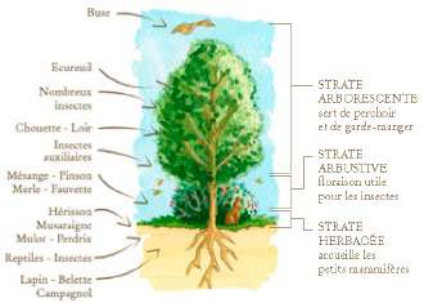
Les talus et bandes enherbées offrent des services écologiques importants, notamment au sein des plaines agricoles, ce sont des espaces-refuge, des zones d'alimentation, de reproduction, etc.
On les retrouve en bordure des voies et le long de certains champs (comme l'impose dorénavant la Politique Agricole Commune).

Des services rendus à préserver sur le territoire

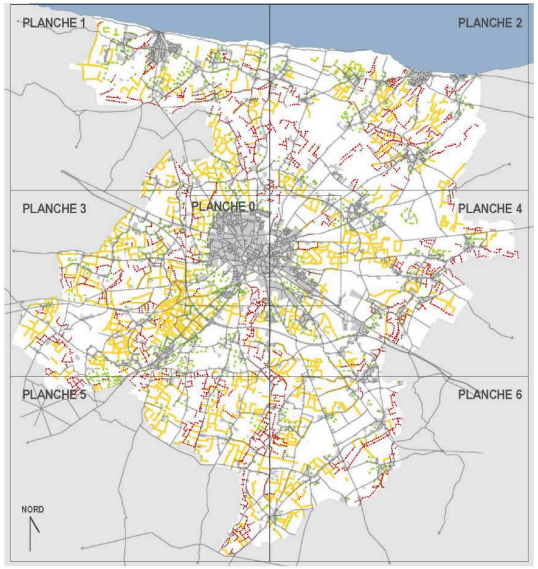
Les haies remplissent plusieurs fonctions au sein du territoire, liées à leur structure, leur composition en essences végétales, leur densité, leur relation aux autres éléments du bocage, etc. :

- **une fonction paysagère** : l'arbre et la haie jouent un rôle structurant pour les paysages ;
- **une fonction hydrologique et hydraulique** : les haies sont des régulateurs hydrologiques importants, par leur capacité d'infiltration de l'eau dans le sol. Les haies implantées sur les flancs de pentes, même faibles, freinent l'écoulement de l'eau et facilitent son infiltration. Les systèmes haie / talus / fossé sont particulièrement efficaces ;
- **une fonction de protection des sols** : l'enracinement des haies permet de stabiliser les sols, de limiter le ruissellement des eaux, des boues, de piéger les particules érodées et ainsi de préserver le capital agronomique des sols. En bordure de cours d'eau, les racines maintiennent les berges ;
- **une fonction de brise-vent** : selon les modes d'entretien et les essences, la haie peut atténuer les courants d'air et réduire l'érosion éolienne ou protéger les cultures d'importantes variations climatiques. L'effet brise-vent dépend des modes de gestion de la haie, de sa hauteur et de sa largeur, de sa composition végétale et de sa densité ;
- **une source de biodiversité** : les haies sont des sources de biodiversité animales et végétales. Cet habitat fournit nourritures, abris et sites de reproduction à de nombreuses espèces. Le réseau de haies a de plus une fonction de corridor écologique en facilitant la circulation des différentes espèces.
- **un intérêt économique et récréatif** : les haies peuvent également assurer une production de bois et la production de baies (mures, sureau, châtaignes, noisettes, etc.).





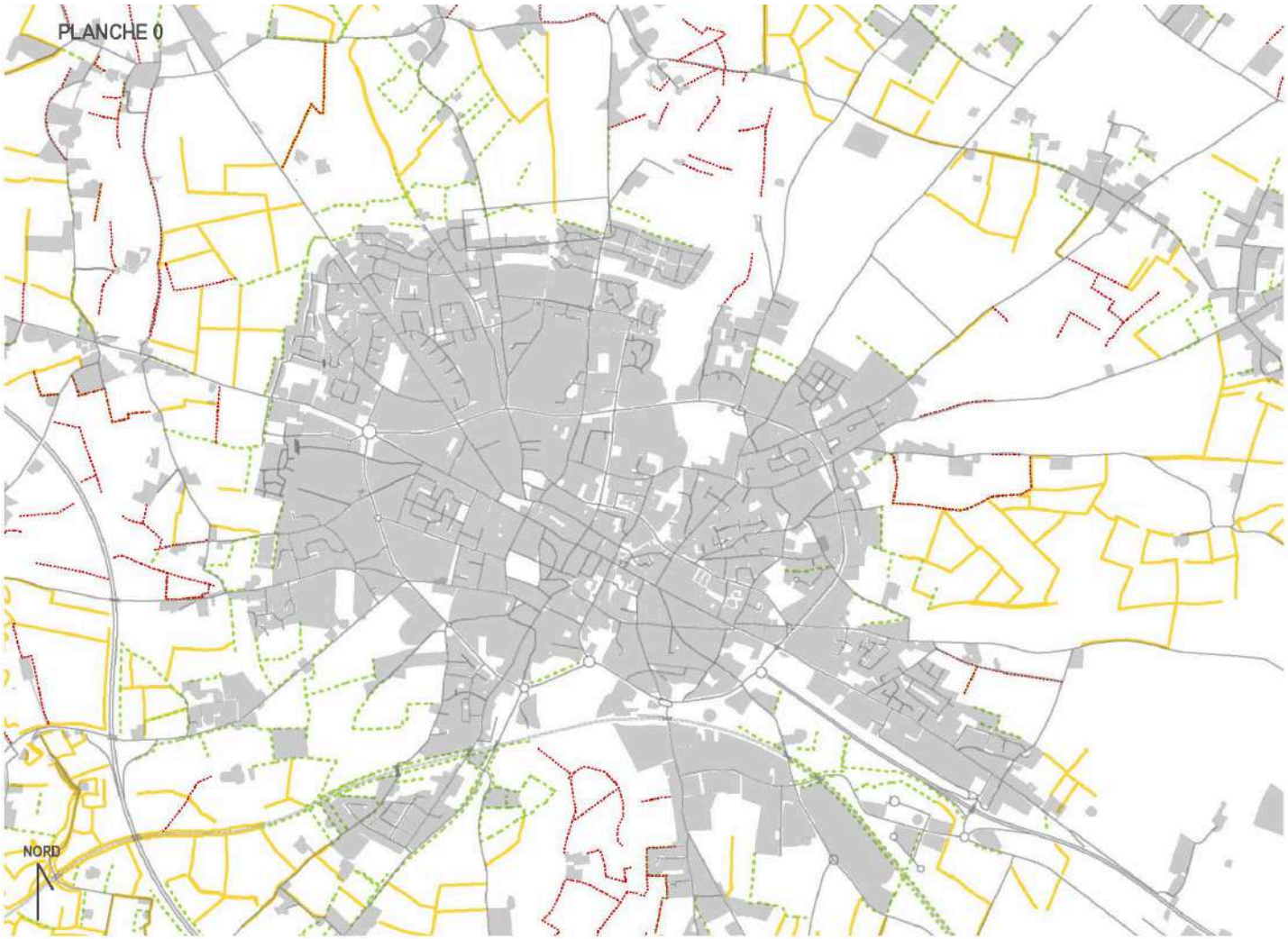
Source : Inventaire régional des paysages bas-normands – Tome 2 – L'arbre et la haie – brunet P., 2004.



haie à caractère écologique

haie à caractère paysager et/ou brise-vent

haie à caractère hydrologique



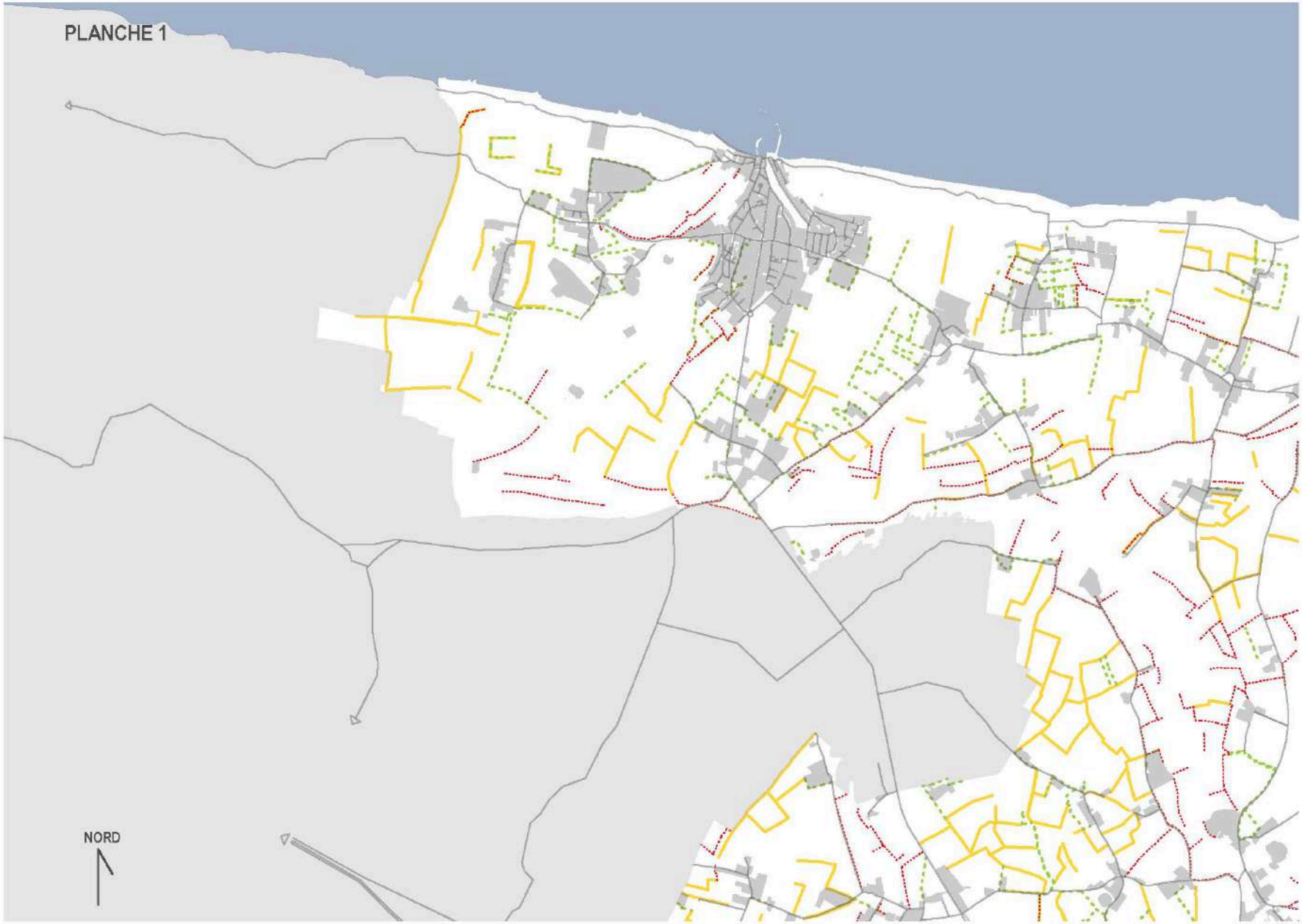


PLANCHE 1
NORD

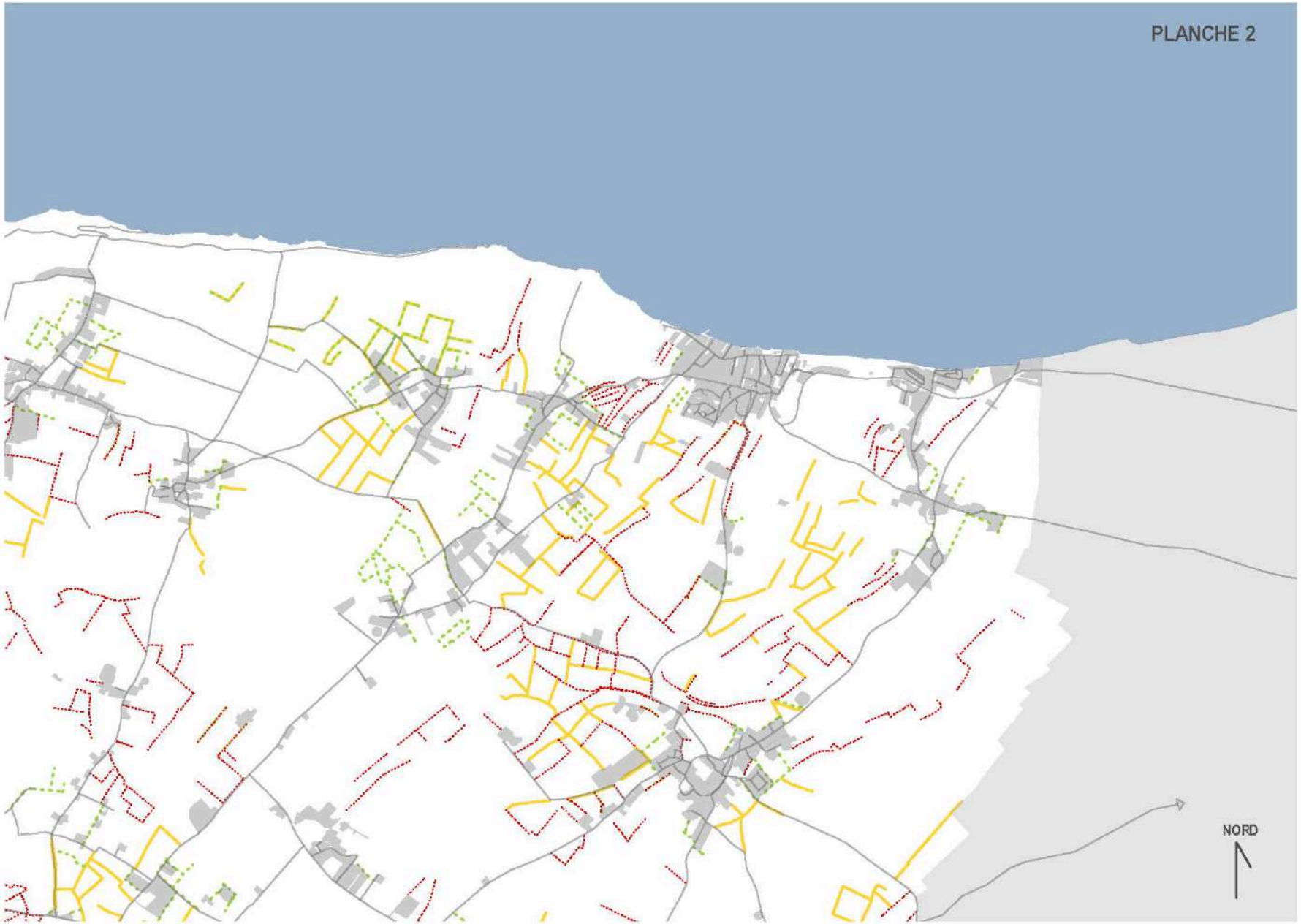


PLANCHE 2
NORD

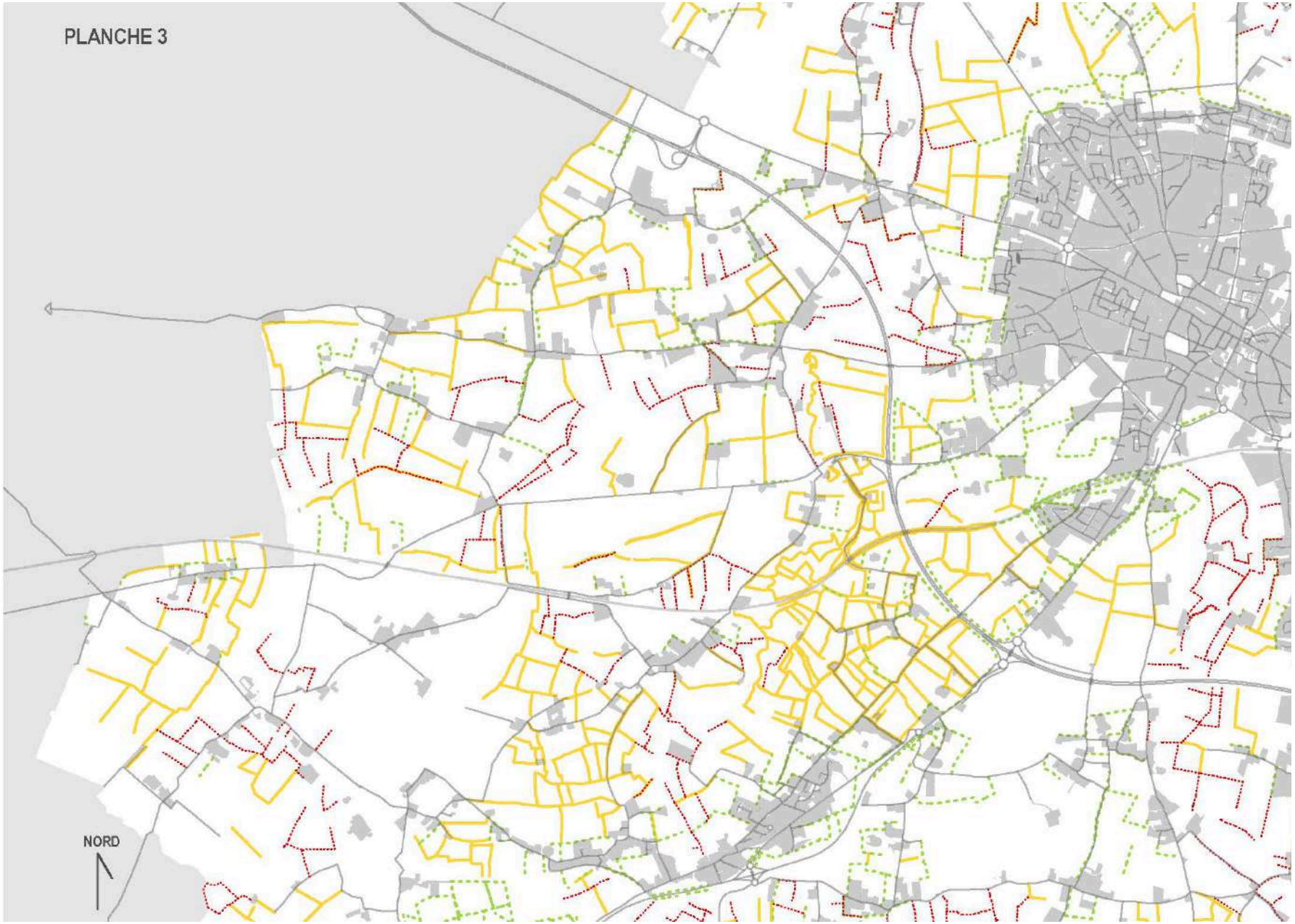


PLANCHE 3
NORD

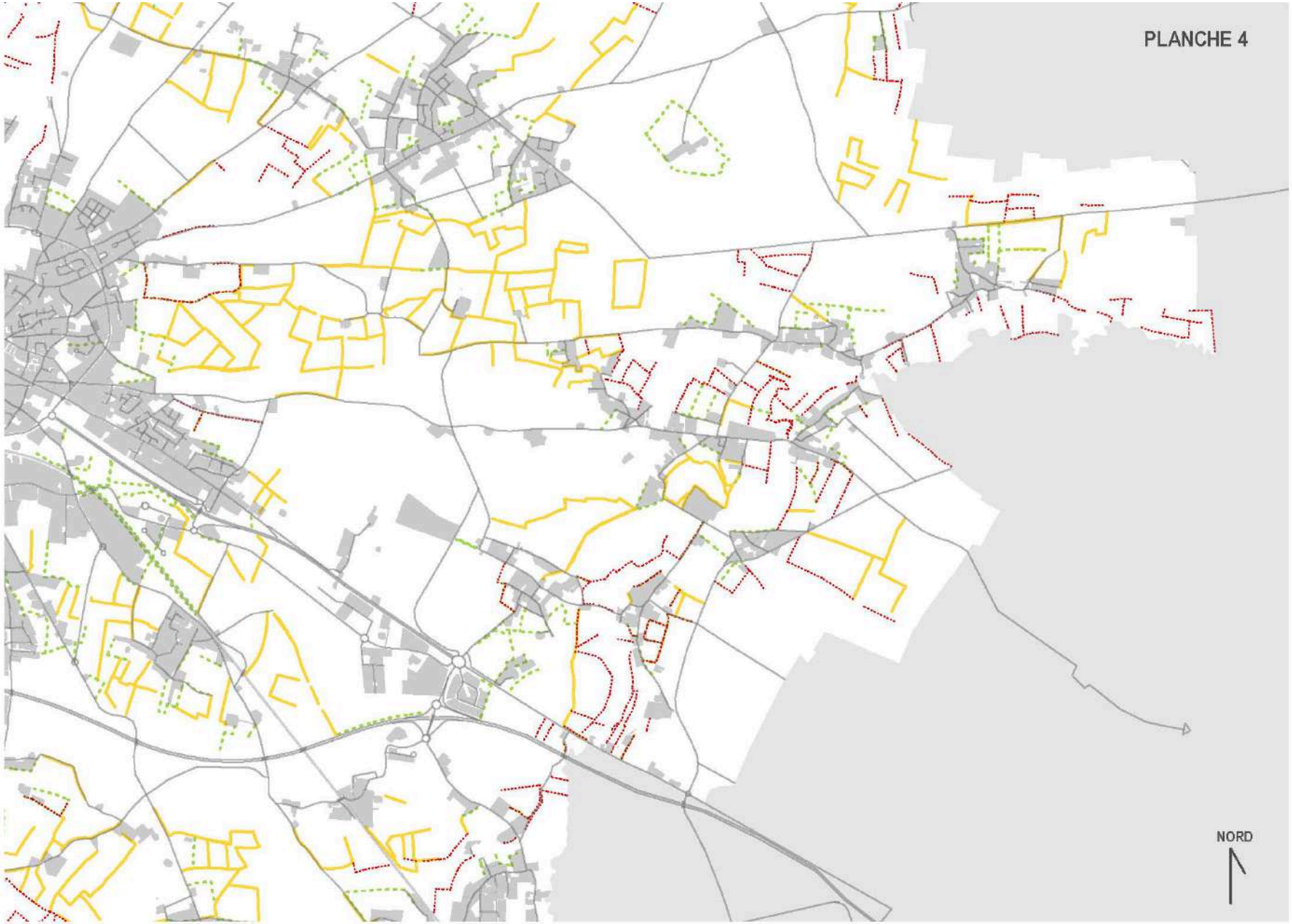


PLANCHE 4
NORD

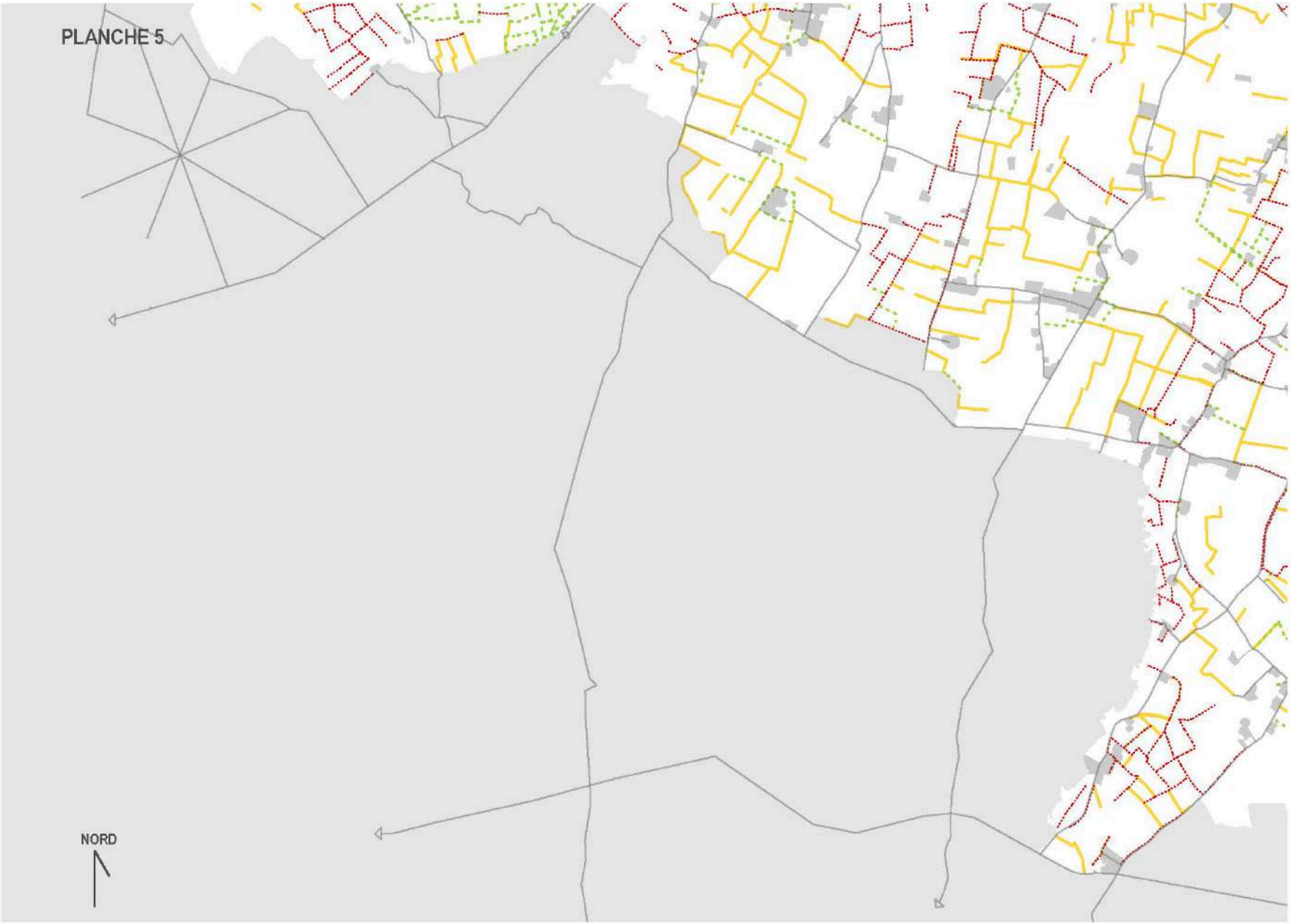


PLANCHE 5
NORD

PLANCHE 6
NORD

ORIENTATION ÉCOLOGIQUE N°1 :

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

Le contexte

La notion de bocage est généralement associée à la présence de haies. Or, cette dernière ne constitue qu'un élément du bocage, ce dernier se caractérisant par un ensemble de milieux : prairies et labours, 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 partiellement être mis oeuvre par le PLUI, 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 œuvre 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 PLUI 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 moitié du réseau existant permet l'évolution des pratiques agricoles, en modifiant « à la marge » le réseau de haies, tout en complétant ou restaurant ses fonctionnalités.

Ainsi :

- chaque intervention prendra en compte le réseau bocager dans son ensemble et non la haie de façon unitaire ; lors 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 : recréer 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'arbre de haut jet, de préférence avec bourrage arbustif, en privilégiant une implantation sur les lisières d'espaces urbanisés et les abords des zones d'activités et des exploitations agricoles ;
- **pour une haie à rôle hydraulique ou antiérosif**. On cherchera à compléter/renforcer les haies marquant la ceinture de bas fond et les haies situées perpendiculairement au sens de la pente. Pour ces dernières, le complexe haie pluristratifiée sur talus + fossé devra être mis en oeuvre ;
- **pour les haies à rôle écologique** : les haies pluristratifiées seront recherchées, en couplant strate arborée et strate arbustive, si possible sur talus.

Tableau indicatif des structures et essences en fonction du contexte

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

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 1er 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.

ORIENTATION ÉCOLOGIQUE N°2b :

> *Restaurer / Recréer des mares*

Le contexte

Les mares 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 mares ont été recensées sur le territoire, notamment dans le cadre du Programme Régional d'Actions en faveur des mares porté par les acteurs locaux. Cet inventaire n'est cependant pas exhaustif et de nombreuses mares restent à repérer.

Objectifs de l'orientation d'aménagement

- ✓ **Préserver et restaurer les mares ;**
- ✓ **Recréer des « ouvrages » rendant les mêmes services hydrauliques et biologiques.**

La mise en œuvre de l'orientation

Ainsi,

- Chaque projet préservera et restaurera les mares existantes (et en particulier les mares repérées 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 mares au sein des coulées vertes des nouveaux quartiers.

Pour l'aménagement des mares, 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'envase généralement rapidement) ;
- Conserver une taille et une profondeur raisonnable (quelques dizaines de m² 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*).

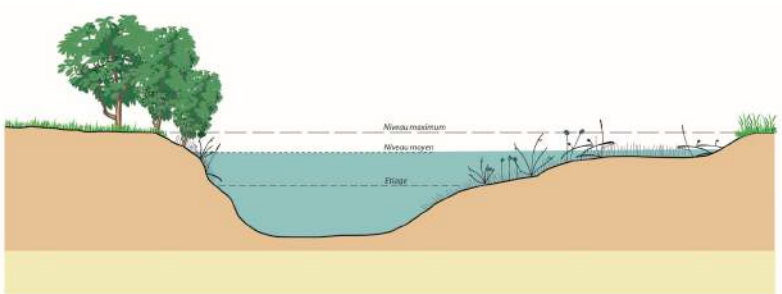
Enfin, pour les mares situées à proximité d'habitations ou ayant déjà connu des dépôts de déchets, la mise en place de panneaux de sensibilisation pourra être bénéfique. Ces derniers rappelleront :

- 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 :

Coulées vertes connectées aux espaces agricoles et naturels périphériques

Espace vert enclavé dans l'urbanisation

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

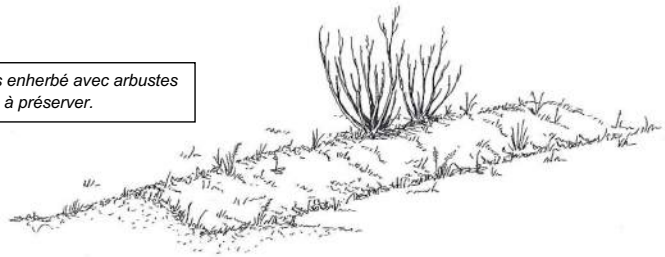
- ✓ **Préserver, voire renforcer ce réseau constitué de talus, de bandes enherbées et les haies résiduelles (on ne cherche pas à créer des milieux bocagers qui ne seraient adaptés ni aux pratiques culturales, ni au contexte paysager).**

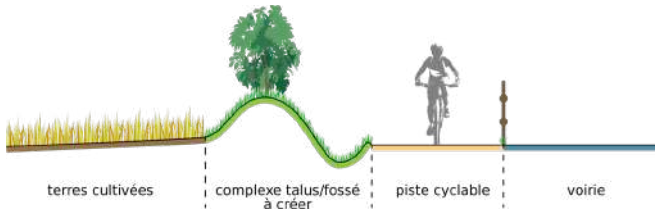
La mise en œuvre de l'orientation

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*).

Exemple de talus enherbé avec arbustes épars à préserver.





Exemple d'aménagement d'un corridor (talus + fossé enherbés), en accompagnement d'une piste cyclable (@CERESA)

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°4 :

> Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

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 ;**
- ✓ **Phaser 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

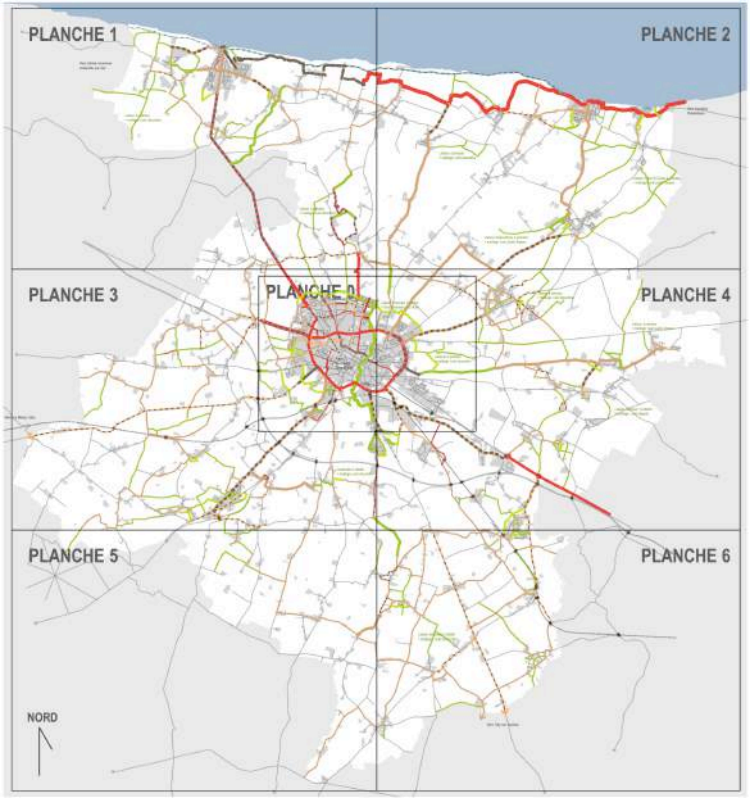
Le projet prévoit de relier progressivement les quartiers d'habitat qu'ils soient urbains, périurbains ou ruraux avec les équipements collectifs, les pôles de services et les zones d'emplois.

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 efficient 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 (futures zones 1AU).



urbanisation actuelle

voie ferrée

réseau viaire existant

RESEAU CYCLO-PÉDESTRE EXISTANT :

section de parcours sur route

section de parcours sur chemin ou chemin rural

sentier littoral

aménagement (piste, bande cyclable, etc.)sur route

RESEAU CYCLO-PÉDESTRE A CRÉER :

PHASE 1 : réseau programmé (Maitre d'ouvrage : Bayeux Intercom / CD14 / communes)

PHASE 2 : réseau projeté

liaisons douces à organiser dans les zones d'urbanisation future

carrefour à sécuriser

carrefour à sécuriser en priorité

pôle multimodal

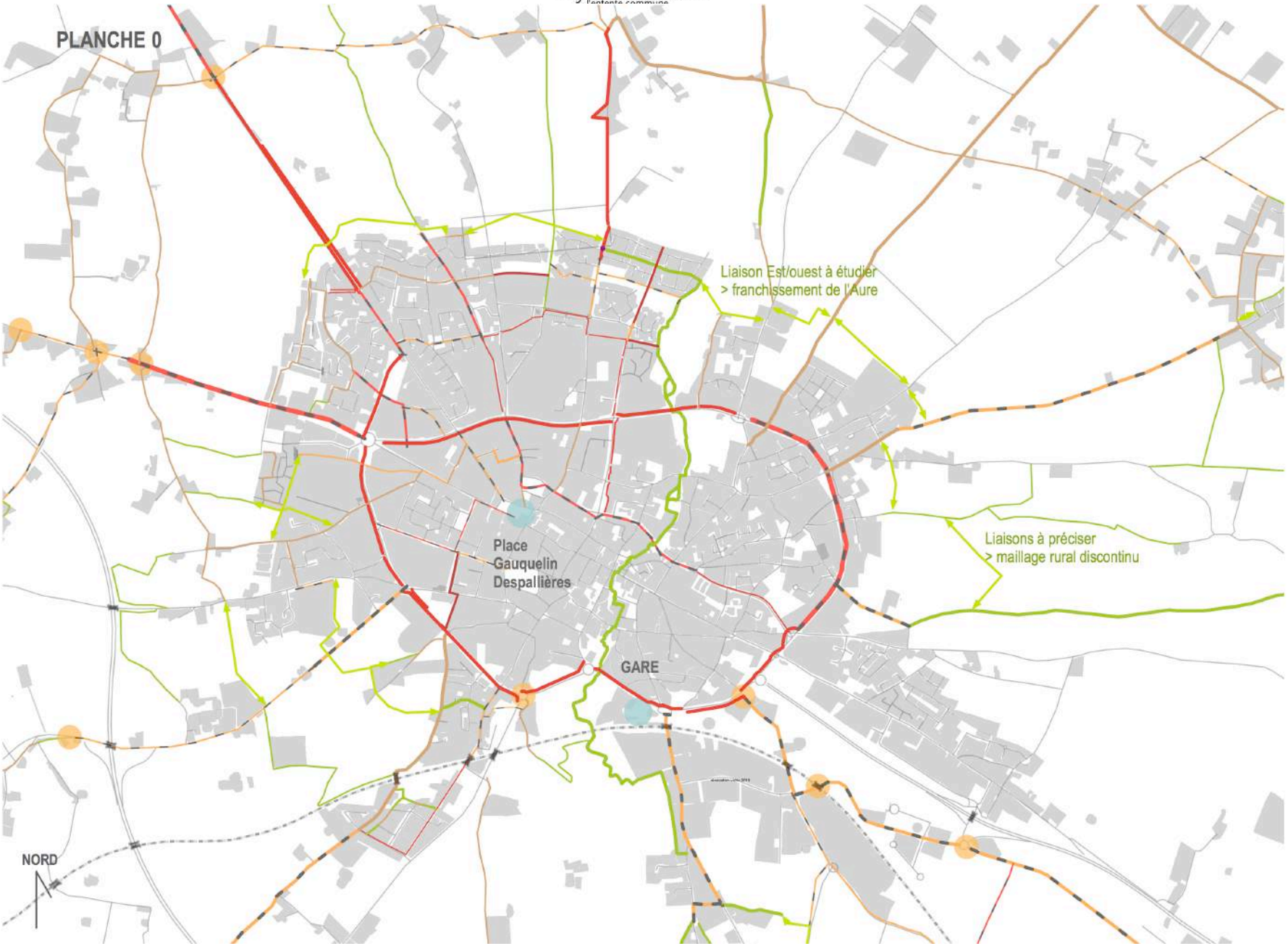


PLANCHE 0
Liaison Est/ouest à étudier
> franchissement de l'Aure
Place
Gauquelin
Despallières
GARE
Liaisons à préciser
> maillage rural discontinu
NORD

PLANCHE 1
Vers Sainte Honorine
Colleville sur mer
Liaison à préciser
> maillage rural discontinu
Liaison à préciser
> maillage rural discontinu
NORD

PLANCHE 2
Vers Asnelles
Ouistreham
Liaison à préciser
> maillage rural discontinu
Liaison Ryes/ St Come à préciser
> maillage rural public disparu
Liaison Magny/Ryes à préciser
> maillage rural public disparu
NORD

PLANCHE 3
Place
Gauquelin
Despallières
GARE
Vers Le Molay Littry
Continuité à rétablir
> maillage rural discontinu
NORD

PLANCHE 4
Liaison Est/ouest à étudier
> franchissement de l'Aure
Liaison à préciser
> maillage rural discontinu
Liaison à préciser
> maillage rural public disparu
Liaisons à préciser
> maillage rural discontinu
Liaison nord/sud à rétablir
> maillage rural disparu
NORD

PLANCHE 5
NORD

PLANCHE 6
Liaison est/ouest à rétablir
> maillage rural non continu
Vers Tilly sur Seulles
NORD

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 coeur 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 Genas-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 ;
- a***u 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 ;

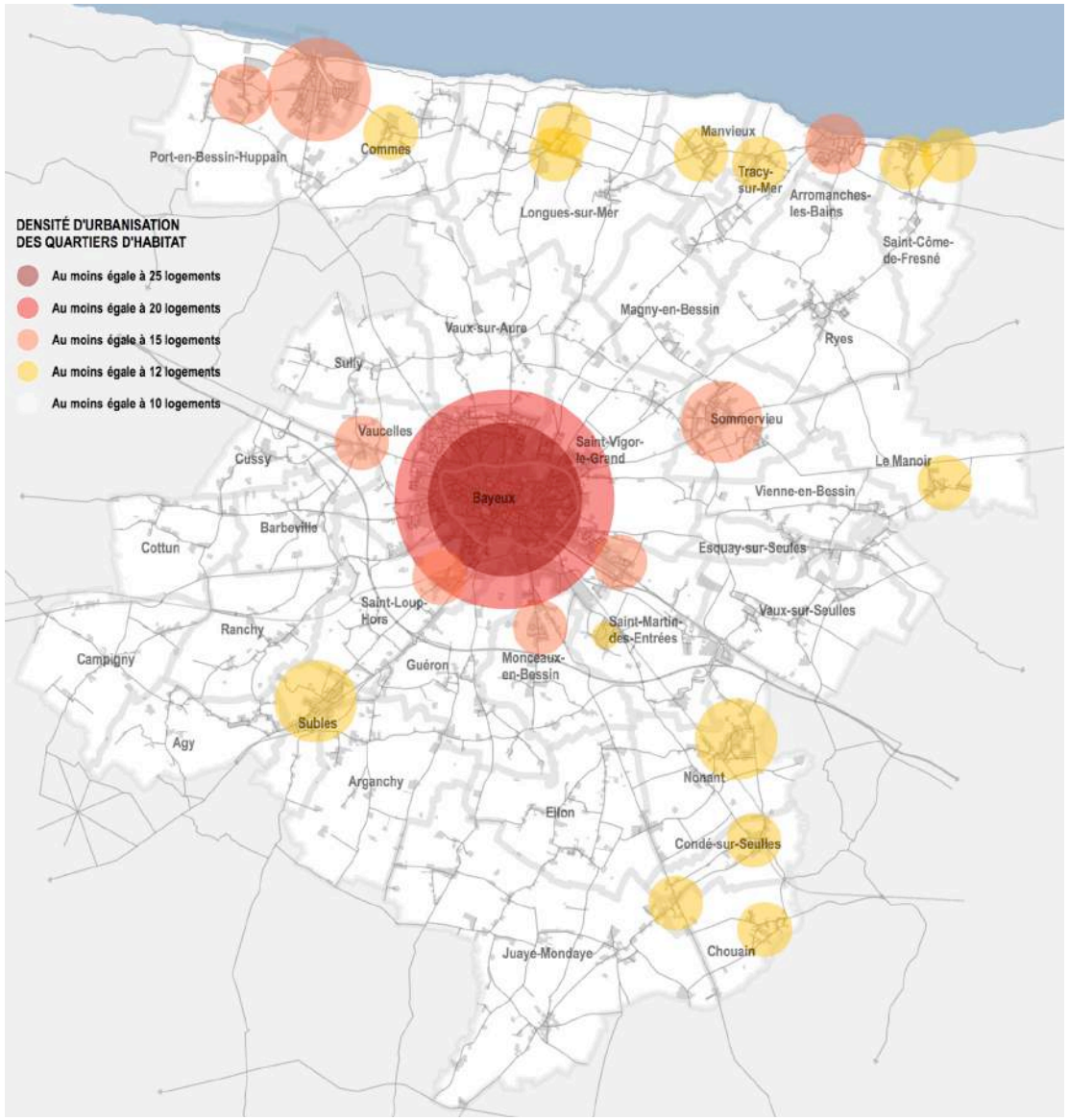
Les autres villages ou hameaux du territoire présenteront une densité brute minimale comprise entre 10 et 12 logements par hectare en fonction de leur situation urbaine.

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, maitriser 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 maitrise des implantations et les orientations d'urbanisme et d'aménagement

> le SCHÉMA 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 stationnement seront mutualisés 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.

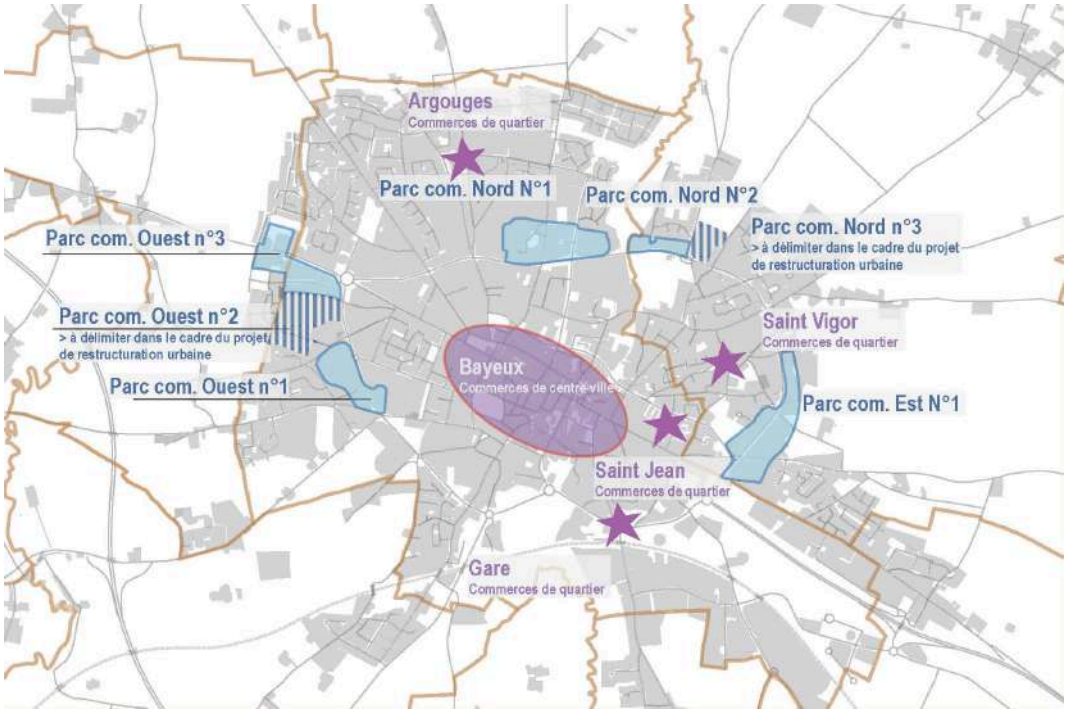
c) **LES AUTRES CENTRE-VILLE OU CENTRE-BOURG** : pour l'équilibre de l'offre de commerces de détail sur le territoire de Bayeux intercom,

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

> La création de commerce de détail ne sera possible que dans les centres-bourgs et centres-villages (et non en extension urbaine) lors de mutation, densification ou restructuration urbaines, 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)

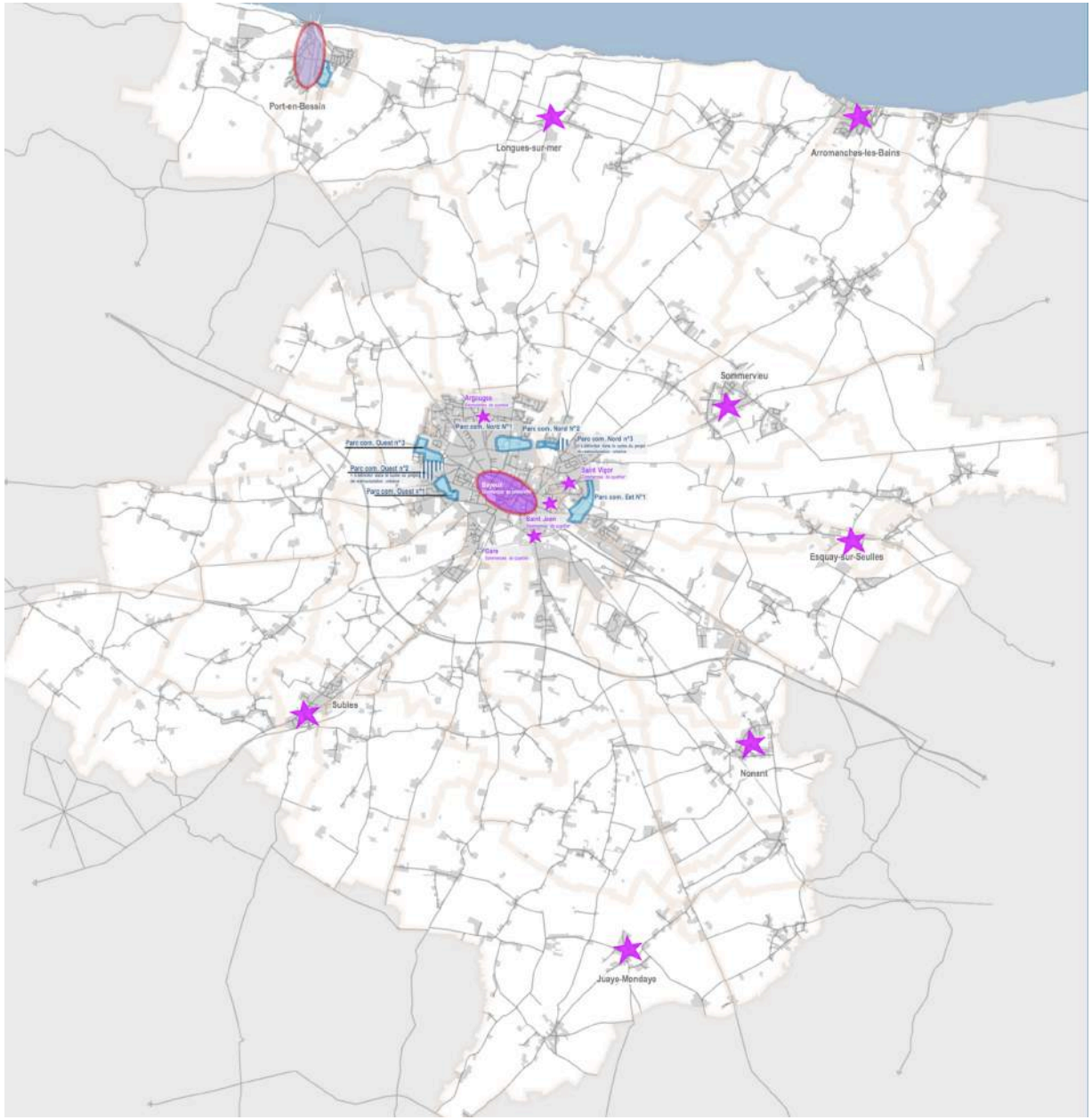
CENTRALITÉ URBAINE COMMERCIALE
Niveau 2 : Centre-ville de Port en Bessin

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



ORIENTATION D'URBANISME N°4 :

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

Le cadre réglementaire

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

La finalité de l'orientation d'aménagement

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

La prise en compte de l'orientation

Ce phasage conditionne l'autorisation de construire ou d'aménager sur les secteurs visés.

Il sera pris en compte lors de la délivrance de l'autorisation, ce qui permet d'anticiper les études en tant que besoin.

L'orientation :

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

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

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

Tableau de répartition par phase

N° OAP	Zonage	Commune	Nom	PHASE 1 2020 - 2029 autorisé fin 2023	PHASE 1 2020 - 2029 autorisable d'ici fin 2029	PHASE 2 à partir de 2030
1	1AUG	Port-en-Bessin-Huppain	Maison de retraite - Huppain	X		
2	1AUG	Port-en-Bessin-Huppain	Secteur 1 : Mairie d'Huppain	X		
	1AUG		***Secteur 2 : Eglise d'Huppain***			**X**
	1AUG		***Secteur 3 : Golf d'Huppain***			**X**
3	1AUG	Port-en-Bessin-Huppain	Lisières du Golf		X	
4	1AUG	Port-en-Bessin-Huppain	Coteau Est	X		
5	1AUG	Commes	Parc du manoir	X		
6	1AUG	Longues-sur-Mer	Extension du bourg	X		
7	***1AUG***	***Manvieux***	***La Magnanerie***			**X**
8	***1AUG***	***Arromanches-les-bains***	***Franges ouest des quartiers du coteau***			**X**
9	***1AUG***	***Arromanches-les-bains***	***Entrée de ville sud-est***			**X**
10	1AUG	Saint-Côme-de-Fresné	Extension du village		X	
11	1AUG	Ryes	Lisière du parc du château	X		
12	1AUG	Magny-en-Bessin	Extension du village	X		
13	1AUG	Sommervieu	Les Murlus	X		
14	1AUG	Sommervieu	Les Pérelles	X		
15	1AUG	Vienne-en-Bessin	Extensions des quartiers pavillonnaires	X		
16	1AUG	Esquay-sur-Seulles	Extension du bourg	X		
17	***UGc***	***Vaux-sur-Seulles***	***Extension du bourg***			**X**
18	1AUG	Nonant	Secteur 1 : Le Londain	X		
19	***1AUG***	***Nonant***	***Secteur 2 : Les Ruisseaux / Les Treilloux***			**X**
	UGc		***Secteur 3 : Densification en bordure du CR30***			**X**
20	1AUG	Chouain	Le Douet de Chouain		X	
21	1AUG	Ellon	Hameau de Cachy	X		
22	1AUG	Monceaux-en-Bessin	Au Sud de Cremel	X		
23	***UGc***	***Guéron***	***Hameau***			**X**
24	1AUG	Arganchy	Hameau la Mauvielle	X		
25	1AUG	Agy	Secteur 1 : Nord du bourg	X		
	1AUG		***Secteur 2 : Derrière la mairie***			**X**
	1AUG		Secteur 3 : Aprigny	X		
26	1AUG	Ranchy	Extension du village		X	
27	1AUG	Campigny	Secteur 1 : Extension du hameau de Fontenay		X	
	UGc		Secteur 2 : Densification du hameau des Ormes	X		
28	1AUG	Subles	Brunville	X		
29	1AUG	Subles	Haut de Subles	X		
30	1AUG	Subles	Les longs sillons	X		
31	1AUG	Bayeux-Vaucelles	Secteur 1 : Lisière Nord (Bayeux)	X		
	1AUG		Secteur 2 : Nord-Ouest (Vaucelles)	X		
32	1AUG	Saint-Martin-des-Entrées	Rue Honoré de Balzac	X		
33	1AUG	Saint-Martin-des-Entrées	Rue de Recouvry	X		
36	1AUG	Bayeux	Secteur médiathèque	X		
37	1AUG	Saint-Vigor-le-Grand	Rue de Magny	X		
38	*UGd*	*Saint-Vigor-le-Grand*	*Plateau de l'Aure*		*X*	***X***
40	1AUG	Sommervieu	Ancien séminaire		X	
41	1AUG	Vaucelles	Extension du village		X	

3. Les O.A.P. de secteurs

3.1. PRÉSENTATION ET LISTE DES SECTEURS

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

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. précisent, en tant que besoin, par secteur :

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

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

POUR LES LISIERES :

- les objectifs paysagers et écologiques ;

POUR LES PROFILS DE VOIES :

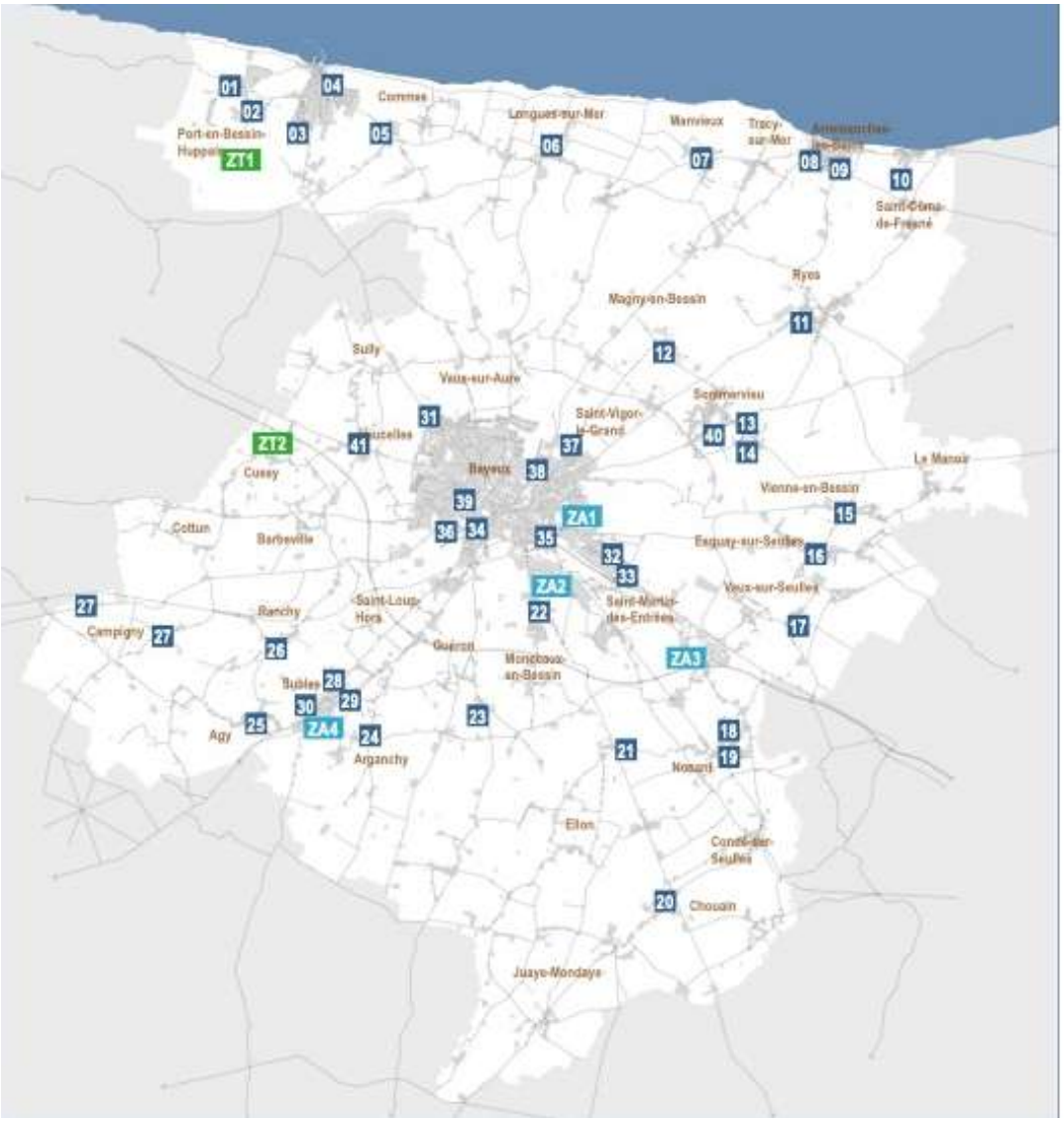
- la taille attendue de l'infrastructure à réaliser en fonction de son rôle dans le réseau viaire projeté (pour compléter le réseau principal, secondaire ou tertiaire, en fonction du contexte) ; Ce qui :
  - peut supposer l'aménagement d'une voie existante pour tenir compte de l'urbanisation à venir,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

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

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

LOCALISATION DES SECTEURS

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



Liste des OAP pour des quartiers d'habitat

OAP 01 : PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN – Maison de retraite - Huppain
OAP 02 : PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN –
Secteur 1 Mairie d'Huppain
Secteur 2 Église d'Huppain
Secteur 3 Golf d'Huppain
OAP 03 : PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN – Les lisières du golf
OAP 04 : PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN – Le coteau est
OAP 05 : COMMES – Parc du manoir
OAP 06 : LONGUES-SUR-MER – Extension du bourg
OAP 07 : MANVIEUX – La Magnanerie
OAP 08 : ARROMANCHES-LES-BAINS – Franges ouest des quartiers du coteau
OAP 09 : ARROMANCHES-LES-BAINS – Entrée de ville sud-est
OAP 10 : SAINT-CÔME-DE-FRESNÉ – Extension du village
OAP 11 : RYES – Lisière du parc du château
OAP 12 : MAGNY-EN-BESSIN – Extension du village
OAP 13 : SOMMERVIEU – Les 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
OAP 38 : SAINT VIGOR LE GRAND – Plateau de l'Aure
OAP 39 : BAYEUX – Site à restructurer Rue Saint Patrice
OAP 40 : SOMMERVIEU – L'ancien séminaire
OAP 41 : VAUCELLES – Centre village

Liste des OAP pour des parcs d'activités

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

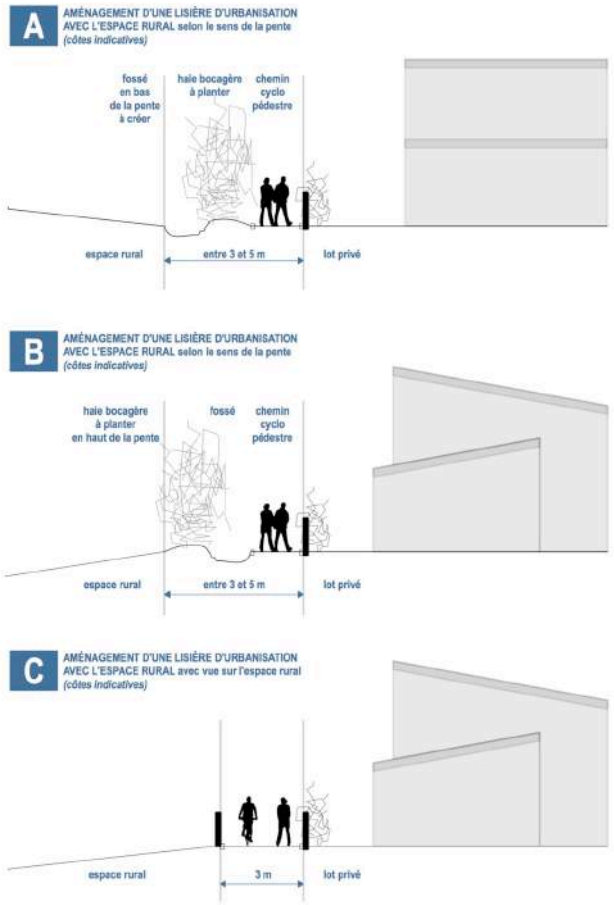
Liste des OAP pour des secteurs touristiques

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

3.2. COUPES DE PRINCIPE

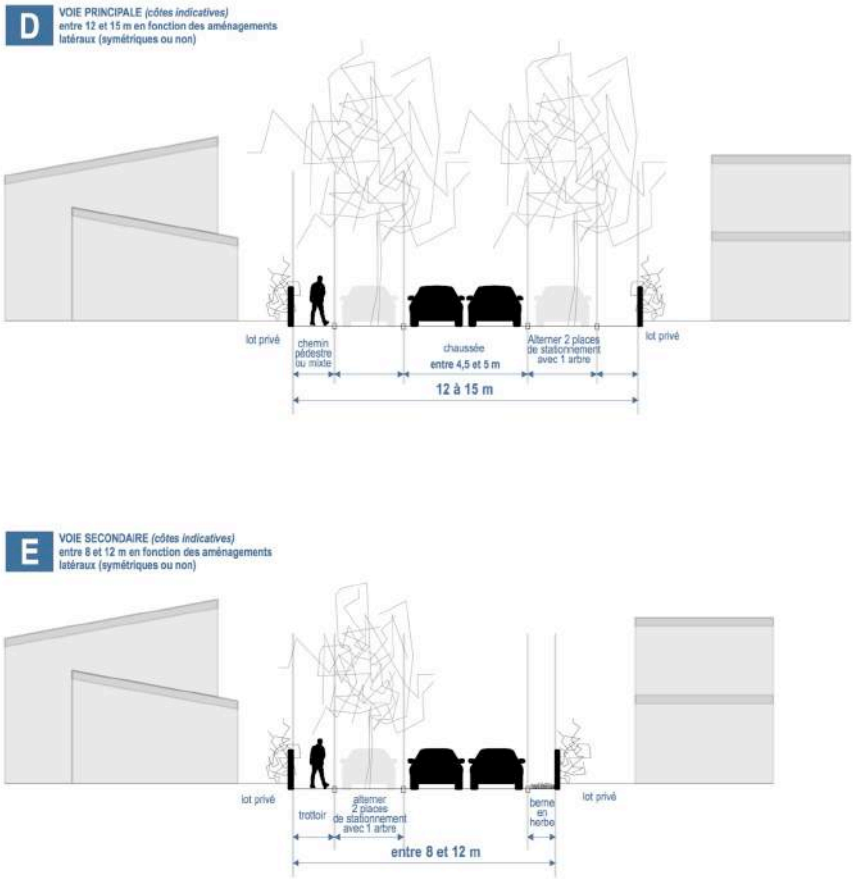
COUPES DE PRINCIPE :

Aménagement des lisières d'urbanisation



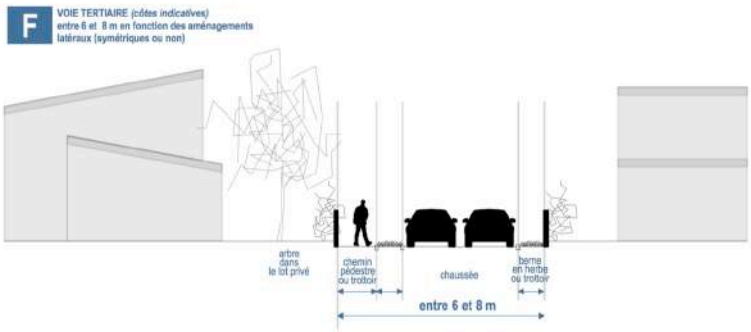
COUPES DE PRINCIPE :

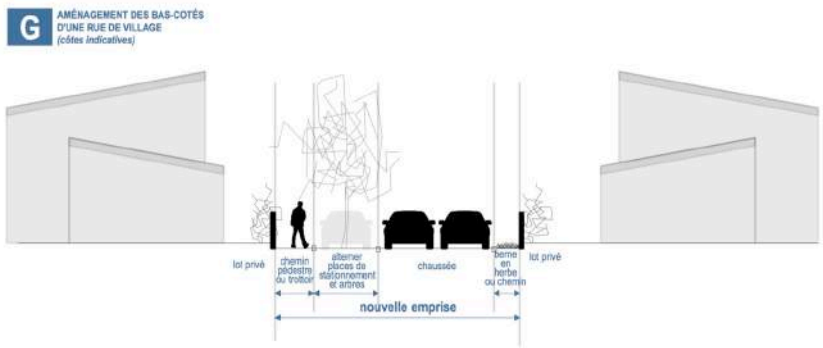
Profil des rues à aménager au sein des quartiers et villages 1/2



COUPES DE PRINCIPE :

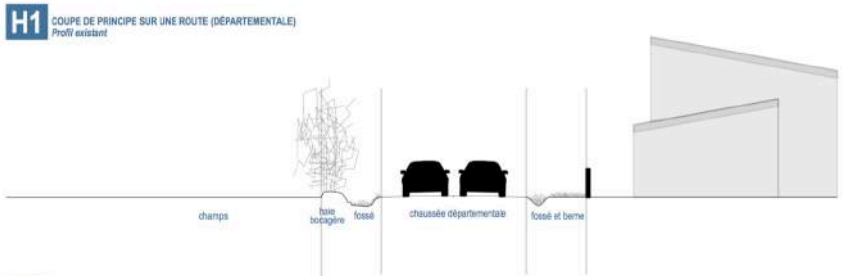
Profil des rues à aménager au sein des quartiers et villages ½

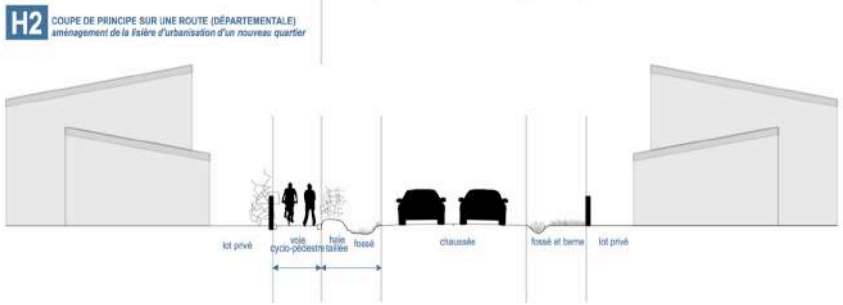




COUPES DE PRINCIPE :

Aménagement en bordure de route existante





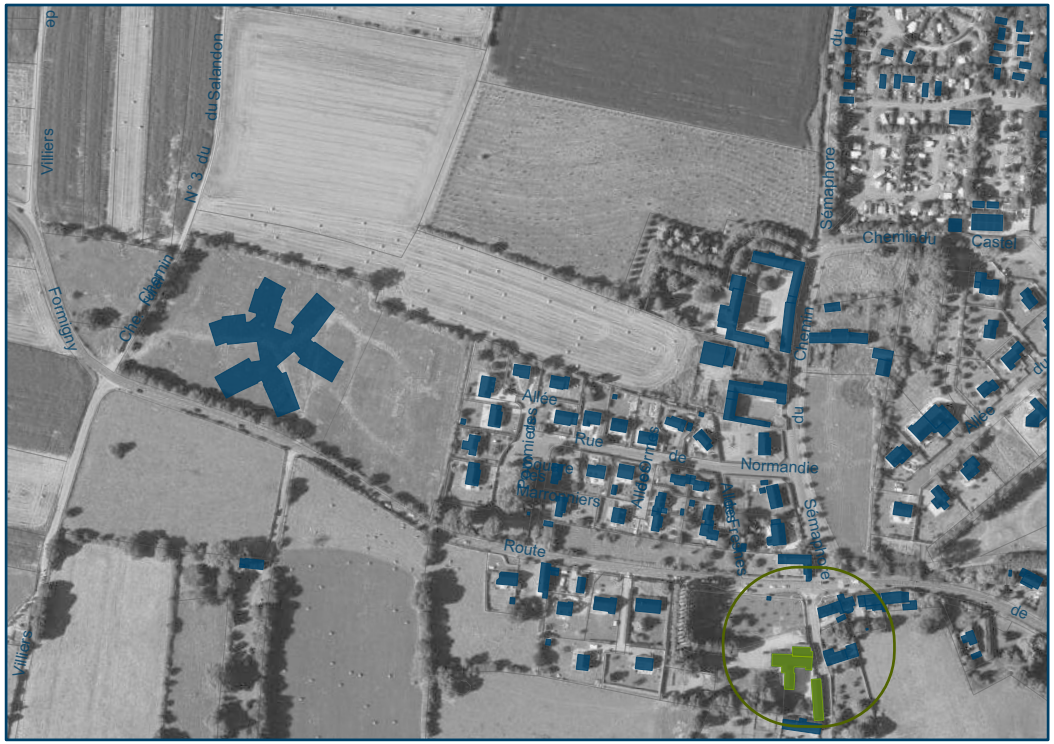
3.3. FICHE DES O.A.P. DE SECTEURS (habitat et parcs d'activités)

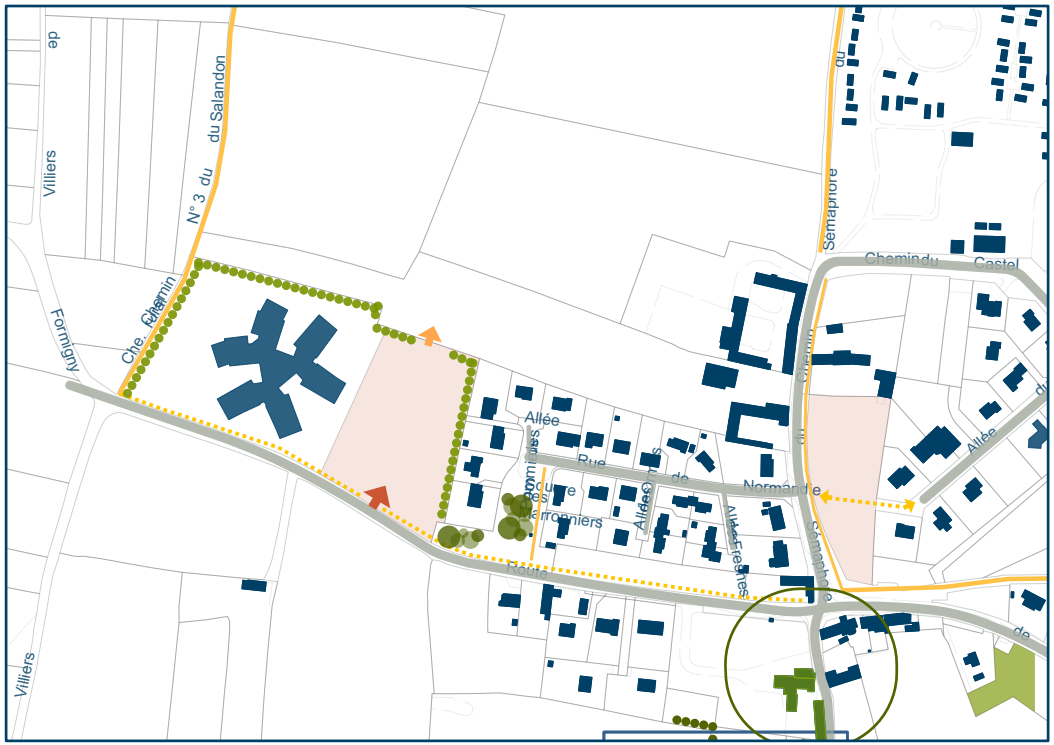
CONTEXTE
(= existant lors des études)

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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





PORT-EN-BESSIN-**HUPPAIN**

Bayeux intercom
l'entente commune

Secteur "Maison de retraite" - Huppain

OAP 01

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie :
> 0,9 ha pour la création de logements.

Modalités d'aménagement :
> Aménagement au fur et à mesure de la disponibilité des réseaux à la périphérie du secteur

Phasage de la production de logements : PHASE 1

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.

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

15

logements par hectare

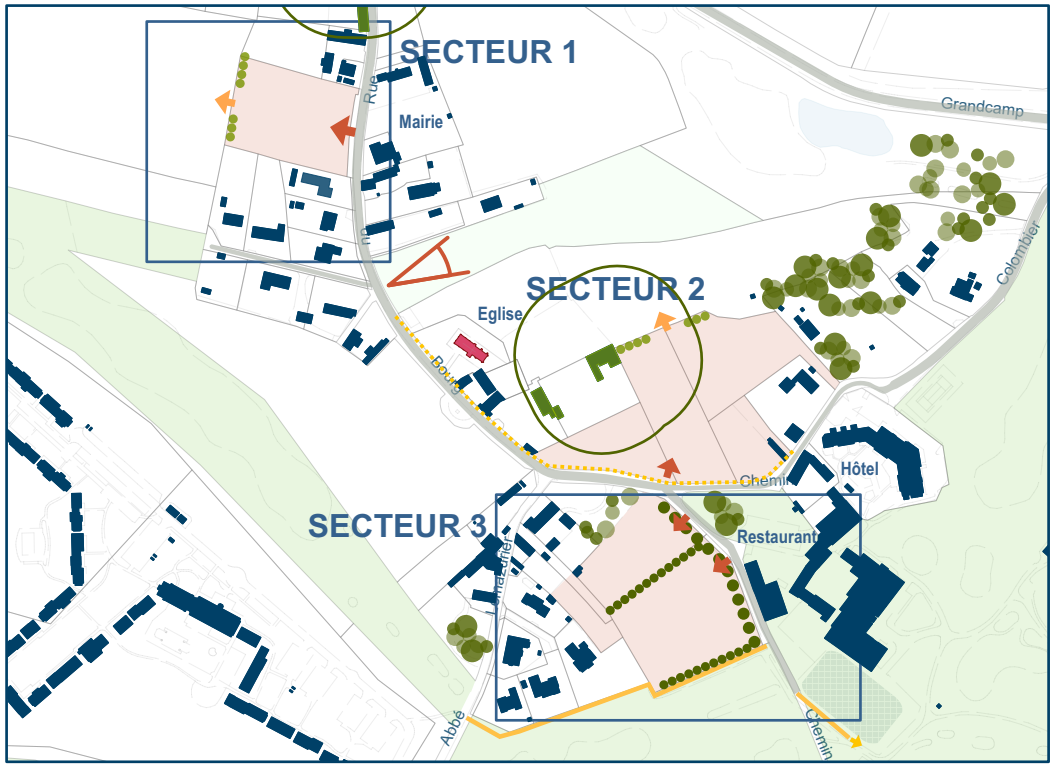
COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

A ou B
lisières

E F
voies principales

H
route départementale

agence schneider architectes & urbanistes



PORT-EN-BESSIN-**HUPPAIN**

Bayeux intercom l'entente commune

OAP 02

SECTEUR 1 : Mairie d'Huppain

Superficie : 0,4 ha aménageable

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logements : PHASE 1

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 : Église d'Huppain

Superficie : 1,2 ha aménageable.

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

Phasage de la production de logements : PHASE 2

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 : PHASE 2

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'insérera sans rupture paysagère avec les constructions environnantes (respect des gammes colorées pour les matériaux de toiture et de façade).

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

15

logements par hectare

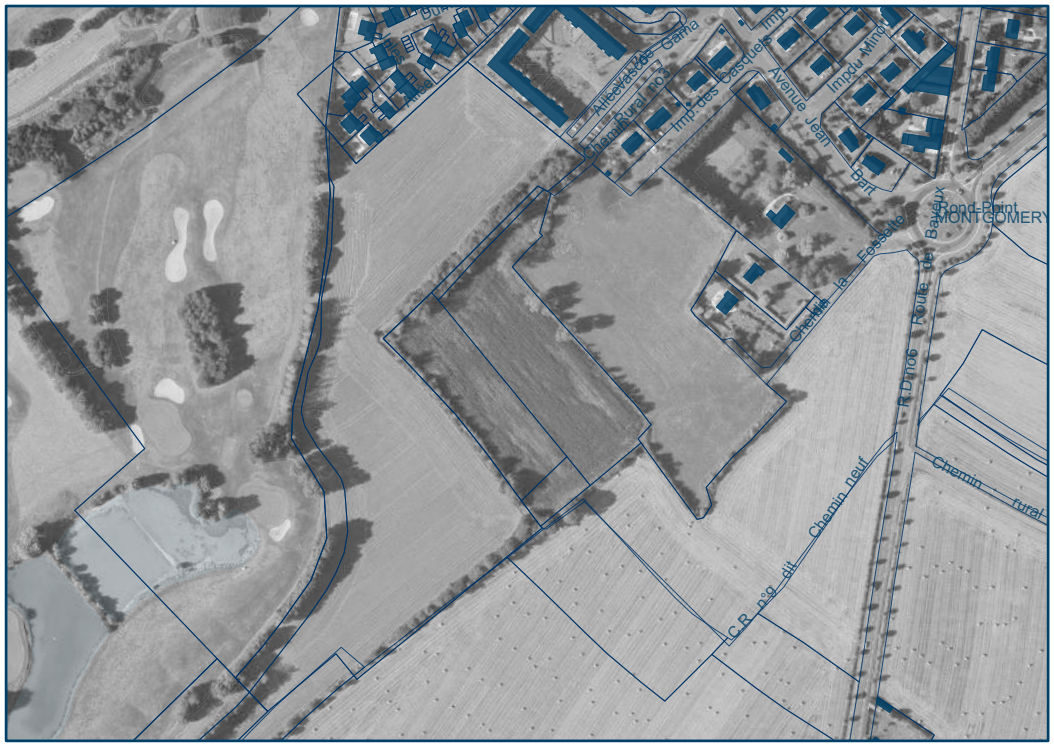
COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

A ou **B**
lisières

E **F**
voies principales

G
voiries existantes

agence schneider architectes & urbanistes



PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN

Bayeux intercom l'entente commune

Les lisières du golf

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie :
> 6,7 ha aménageables pour environ 5 ha constructibles

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

Phasage de la production de logements : PHASE 1
> sur 3 ans minimum avec un maximum de 20 logements en moyenne annuelle.

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

INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT
> au service de la qualité du cadre de vie du nouveau quartier :
Deux secteurs feront l'objet d'aménagements paysagers qui devront être compatibles avec leurs fonctionnalités environnementales :
- La frange sud du site : elle a vocation à recevoir les eaux pluviales, en cas d'événements climatiques exceptionnels ; Elles sera aménagée pour la création d'un premier plan paysager depuis l'entrée de ville, en cohérence avec le paysage du Golf ;
- Le centre du site : la zone humide suspectée y sera délimitée et aménagée pour préserver son intérêt écologique et en faire un "coeur vert" au service de de la qualité du cadre de vie des unités résidentielles voisines.

OAP 03

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

15

logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

C **D**
lisières **voies principales**

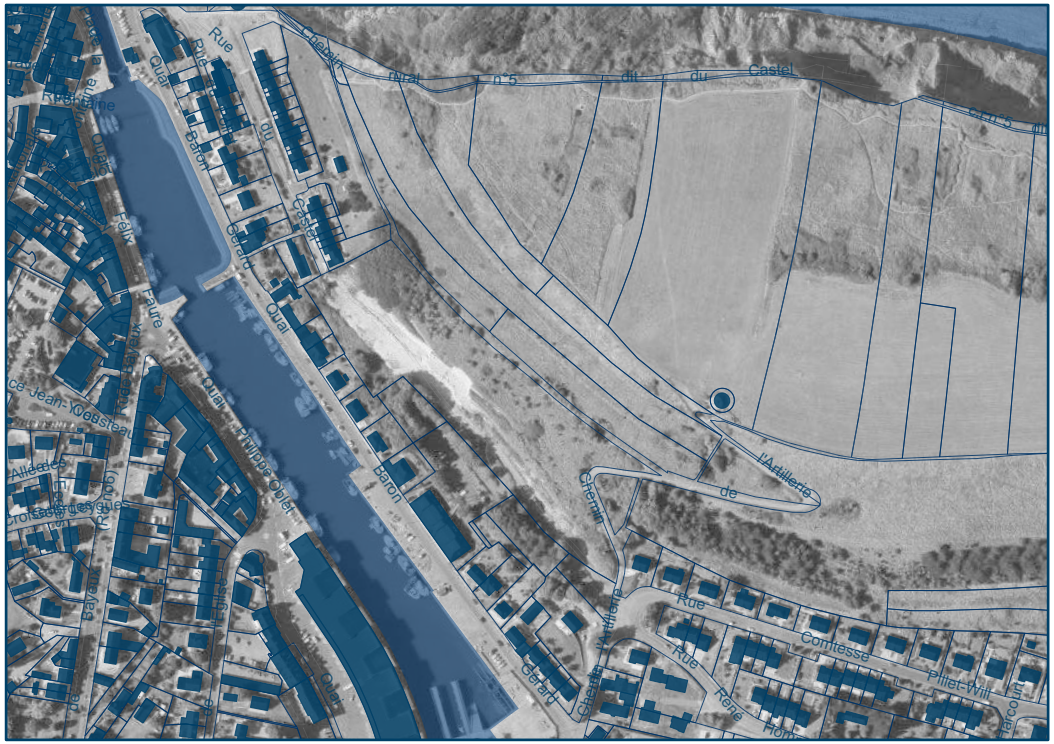
E **F**
voies secondaires et tertiaires

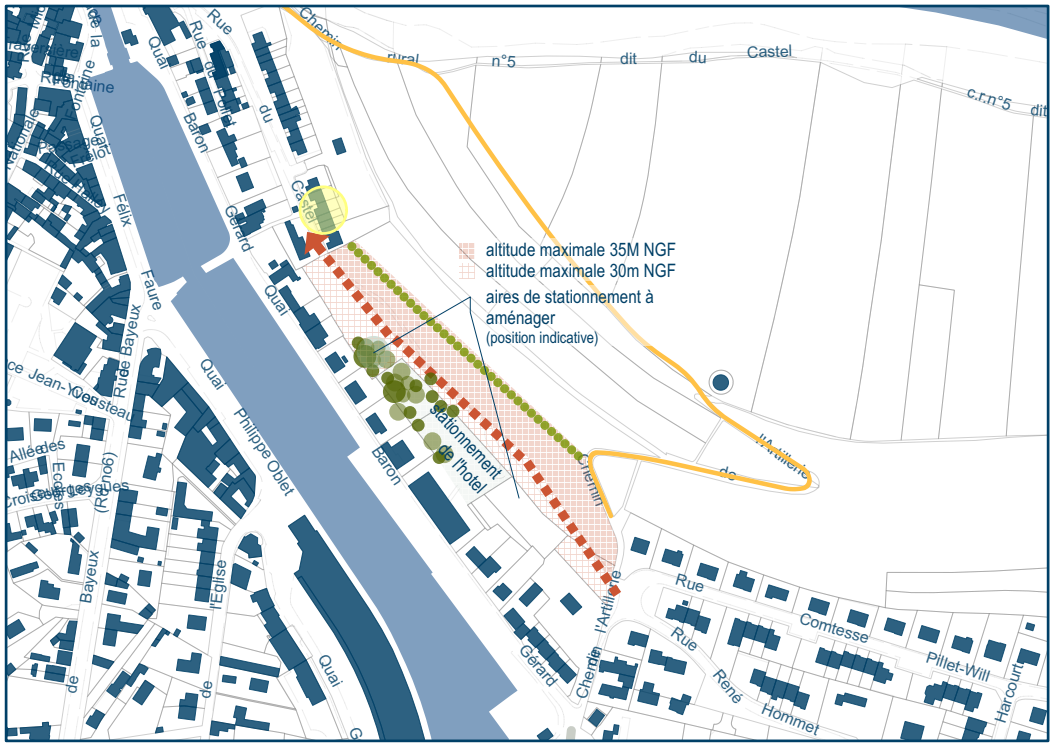
Vue depuis l'impasse des Casquets

Vue depuis la RD6

Vue depuis l'allée Jules Dumont D'Urville

agence schneider architecture & urbanisme





PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN

Bayeux intercom
l'entente commune

OAP 04

Le coteau est

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,2 ha aménageable

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement : PHASE 1

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

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

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

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

15

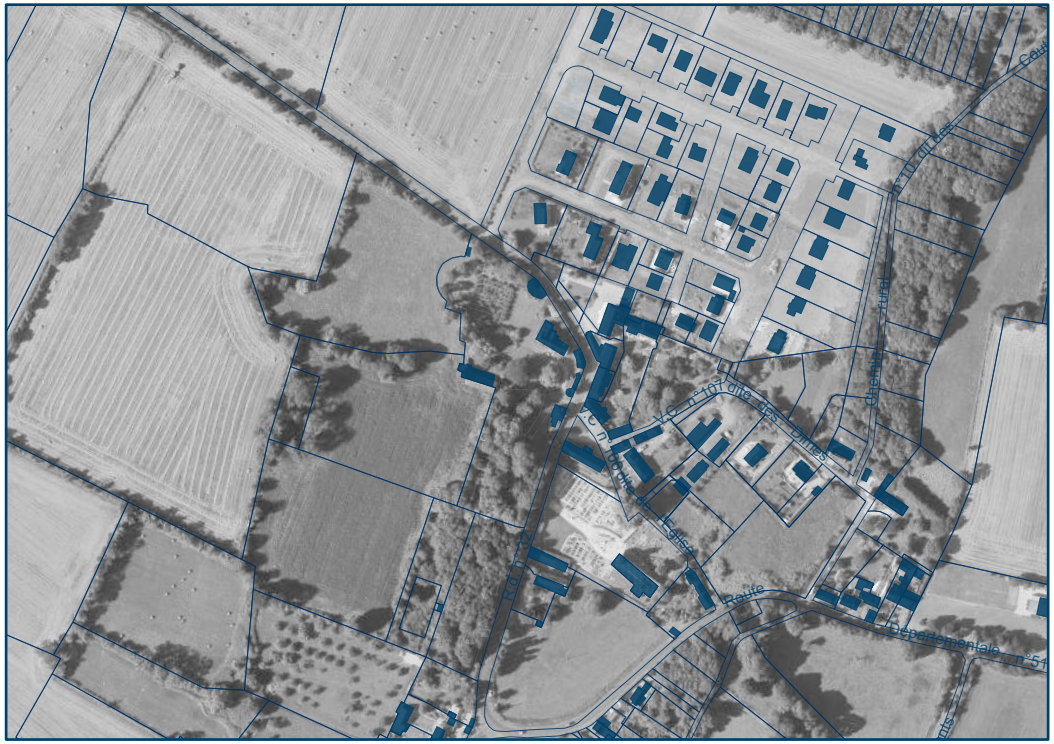
logements par hectare

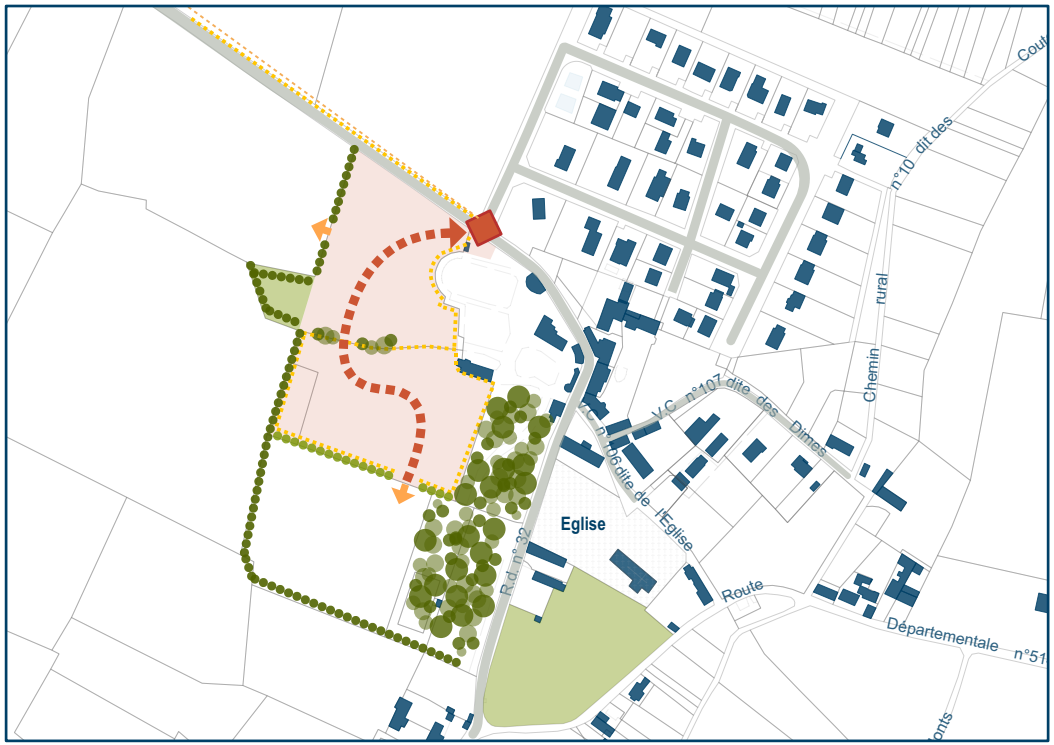
COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

E

voies principales

agence schneider architectes & urbanistes





COMMES

Parc du manoir

Bayeux intercom
l'entente commune

OAP 05

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 2,1 ha aménageables.

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

Phasage de la production de logements : PHASE 1
> sur 2 ans minimum en compatibilité avec un rythme annuel moyen de 12 logements

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

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

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

12

logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

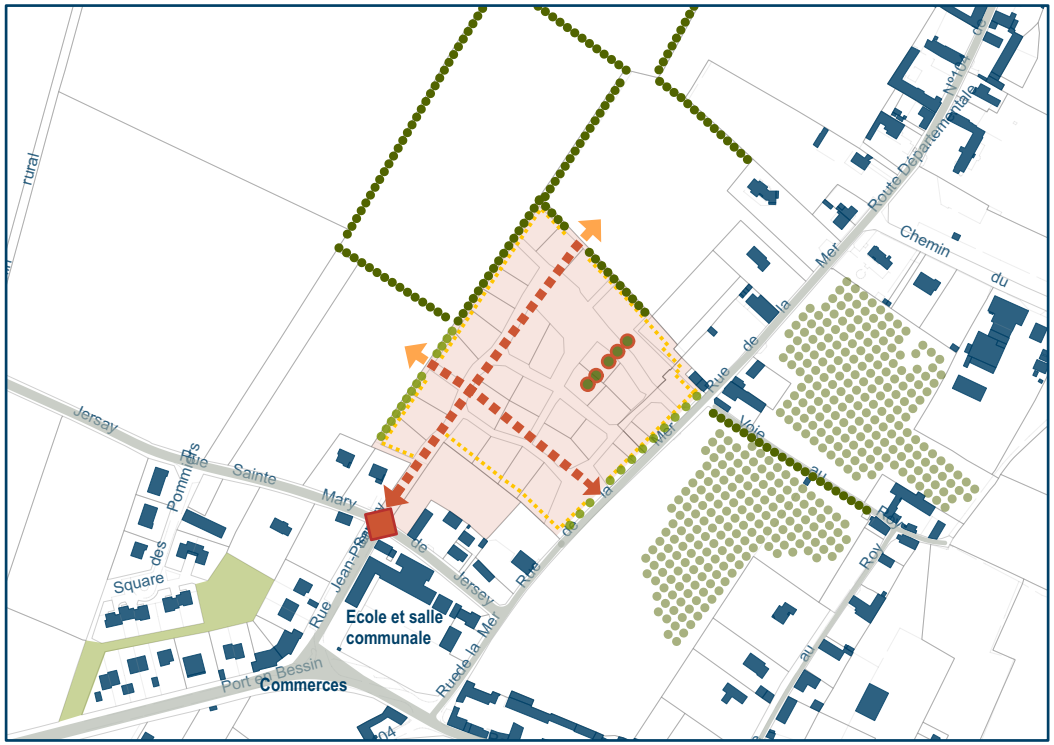
A ou B

lisières

E F

voies principales

agence schneider architectes & urbanistes



LONGUES-SUR-MER

Bayeux intercom
l'entente commune

OAP 06

Extension du bourg

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

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

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

12

logements par hectare

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 2,7 ha aménageables

Modalités d'aménagement :
> Aménagement au fur et à mesure de la disponibilité des réseaux à la périphérie du secteur

Phasage de la production de logements : PHASE 1
> sur 3 ans minimum en compatibilité avec un rythme annuel moyen de 12 logements

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

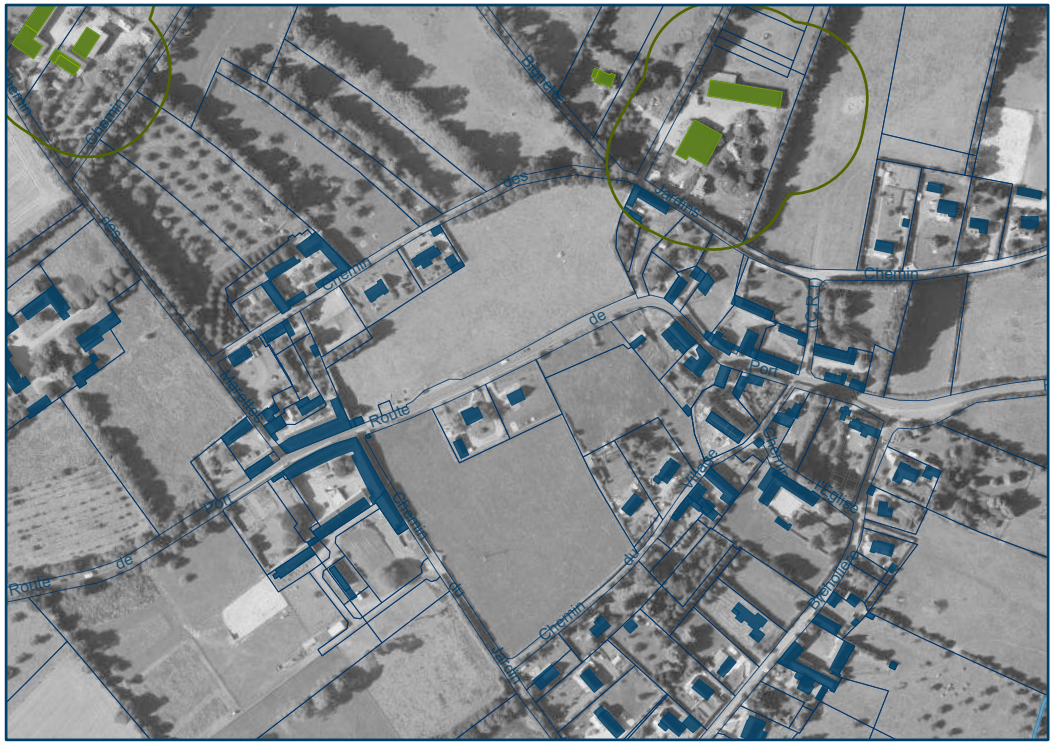
INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT
- Des dispositions particulières seront prises pour assurer l'insertion paysagère des constructions à venir, afin qu'elles ne viennent pas en rupture des caractéristiques du paysage actuel, et qu'elles respectent la gamme colorée dominante des façades et toitures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

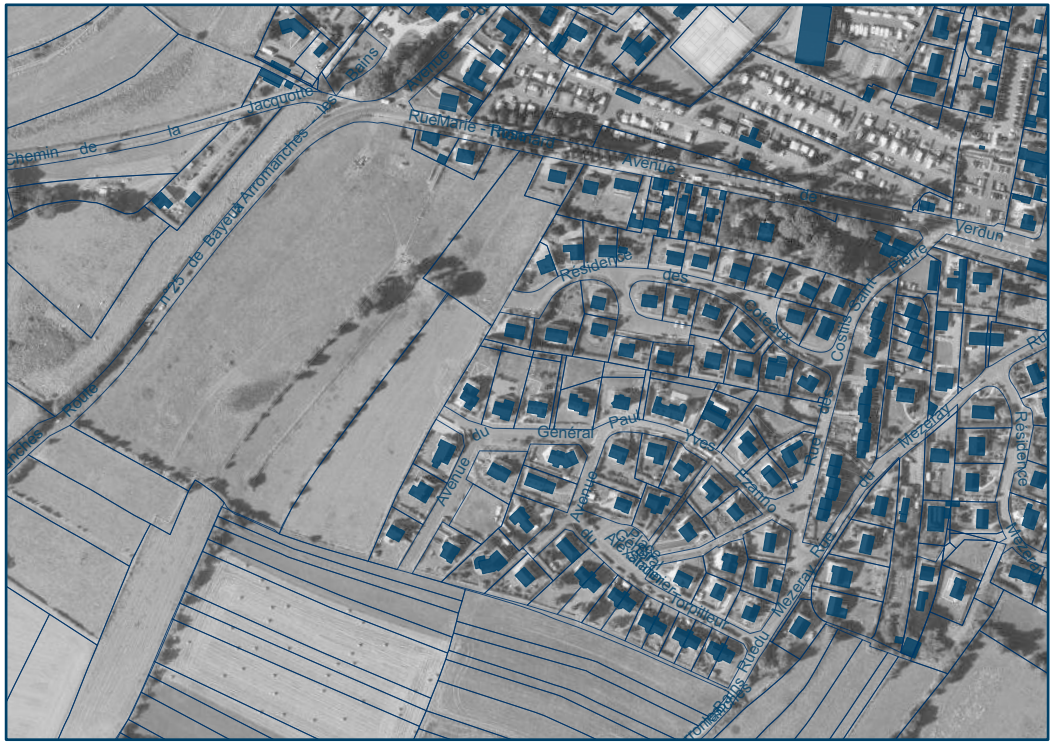
COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

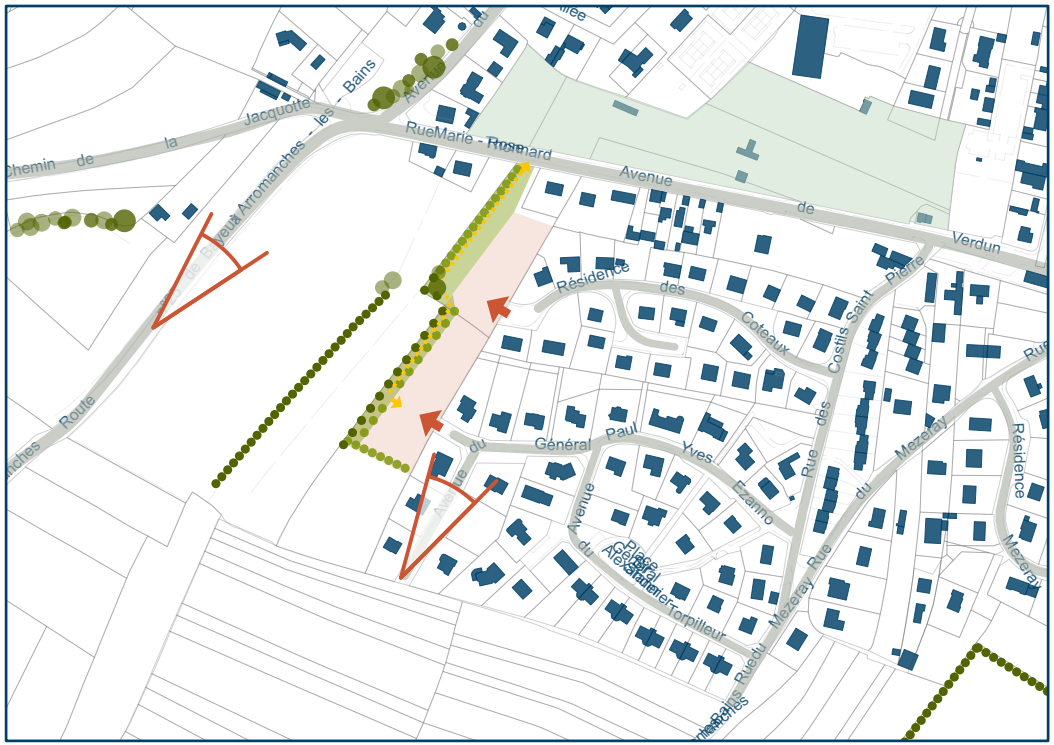
A ou B
lisières

E F
voies principales

agence schneider architectes & urbanistes


Chemin
Route
de
Port
Chemin
du
Village
Chemin
de
l'Eglise
Chemin
Jardins
Chemin
Chemin
Chemin





ARROMANCHES-LES-BAINS

Bayeux intercom
l'entente commune

Franges ouest des quartiers du coteau

OAP 08

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.

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

12

logements par hectare

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement : PHASE 2

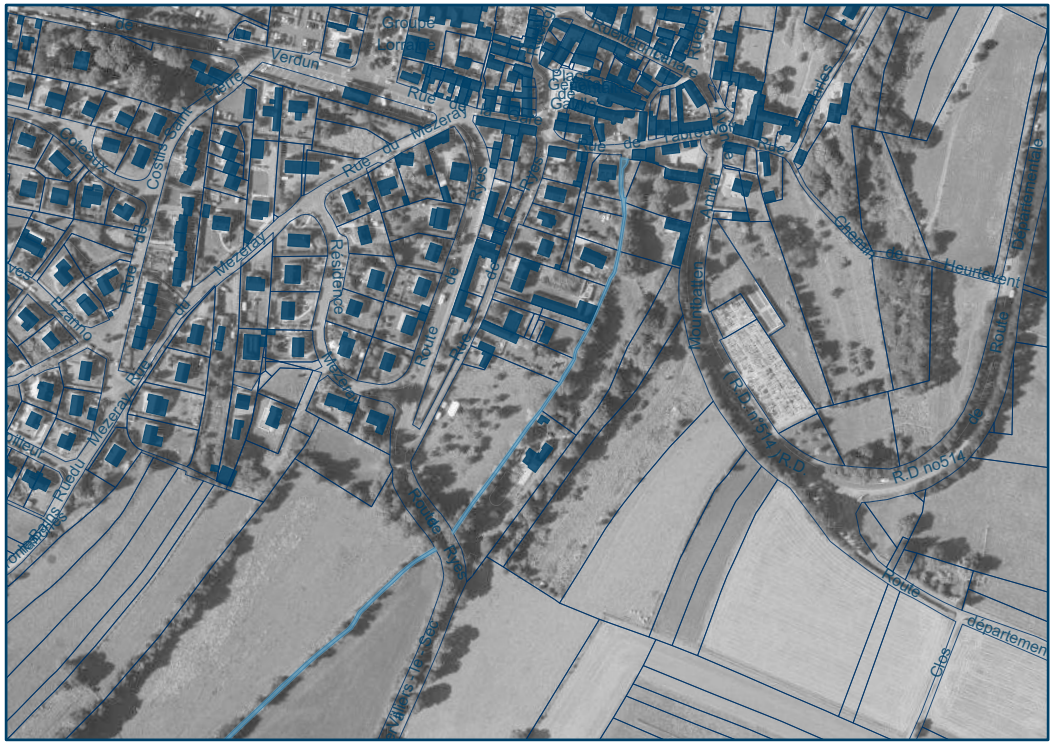
COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

F

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

CADRE DE VIE / INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT
Son aménagement intégrera la plantation d'une lisière épaisse (sur au minimum 10m de largeur, pour la partie haute) comprenant à minima un double rang d'arbres et un chemin qui reliera le quartier au bas de la ville et au littoral.

agence schneider architectes & urbanistes



ARROMANCHES-LES-BAINS

Bayeux intercom
l'entente commune

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.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 0,5 ha

Modalités d'aménagement :
>Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement : PHASE 2

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.

OAP 09

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

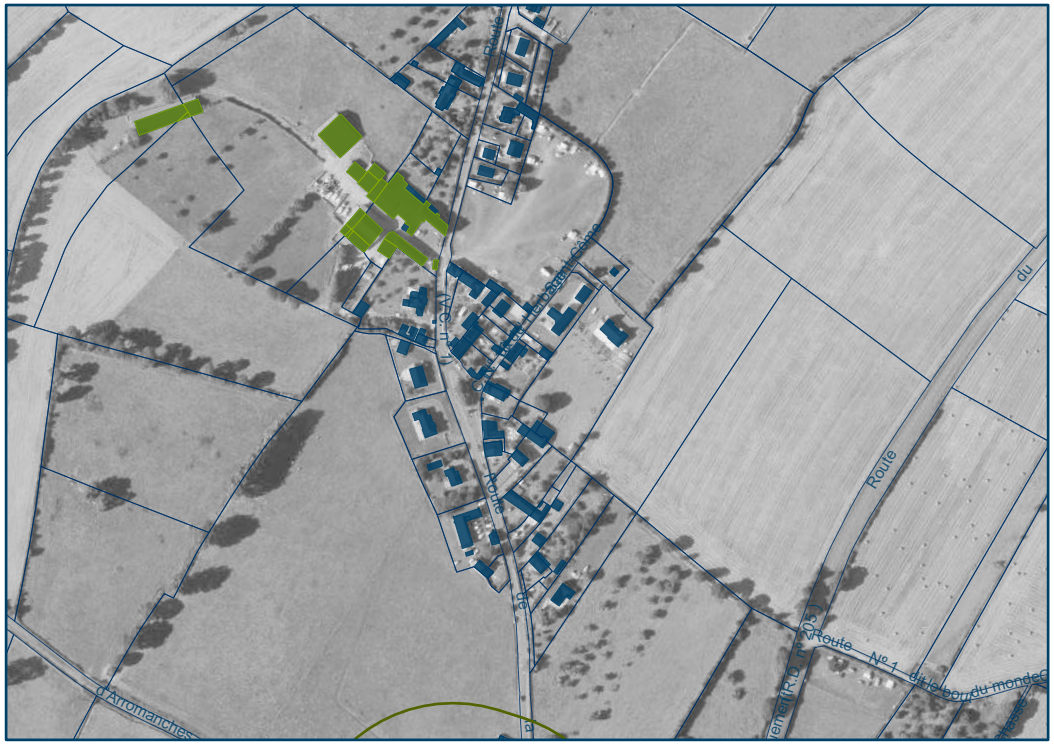
15

logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

E

agence schneider architectes & urbanistes



SAINT-CÔME-DE-FRESNÉ

Bayeux intercom
l'entente commune

Extension du village

Ce secteur sur le haut de Saint-Côme viendra 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 : PHASE 1

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT
- La haie qui borde le site sera préservée et confortée (vu son rôle de coupe-vent).

OAP 10

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

12

logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

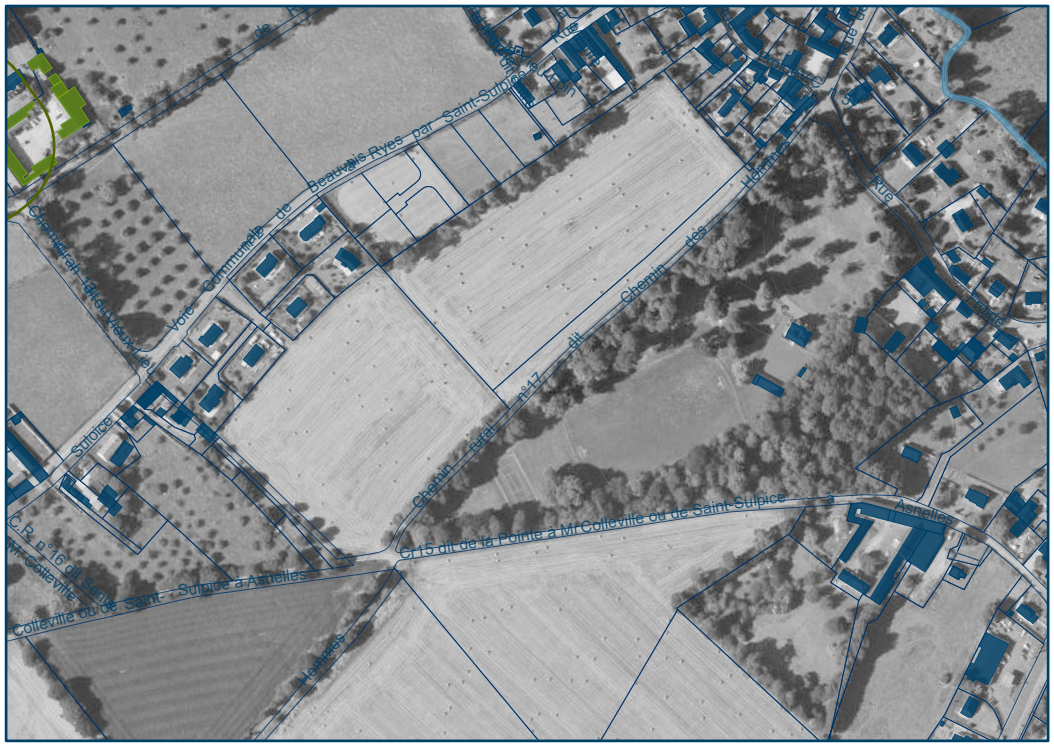
A ou B

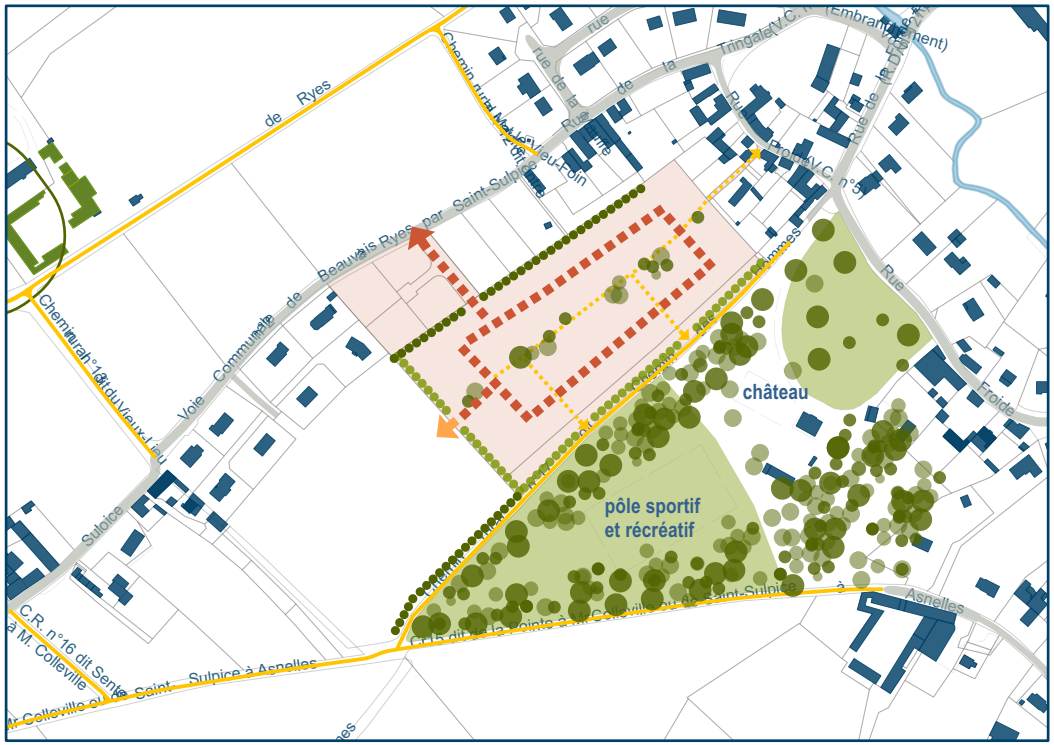
lisières

E

voie principale

agence schneider architectes & urbanistes





RYES

Lisière du parc du château (bourg)

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 2,9 ha aménageable

Modalités d'aménagement : Aménagement d'ensemble.

Phasage de la production de logement : PHASE 1
> sur 2 ans minimum en compatibilité avec
un rythme annuel moyen de 12 logements

DESSERTE

Le secteur sera desservi (voies et réseaux) à partir de la route de Saint Sulpice.
Un accès en espace commun sera préservé au sud pour permettre (si besoin à long terme) un prolongement des voies et réseaux du nouveau quartier.
Il intégrera un réseau de voies cyclo-pédestres permettant de raccorder ce nouveau quartier (d'au moins 30 logements), en plusieurs endroits avec :
> le chemin qui borde le site du Château (qui sera prolongé par une voie cyclable jusqu'à Sommervieu et au-delà Bayeux) ;
> la sente qui conduit à la rue froide.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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

Bayeux intercom
l'entente commune

OAP 11

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

10

logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIPE

référence :

E **F**

voies principales

G

voie existante

agence schneider architectes & urbanistes

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.

Bayeux intercom
l'entente commune

OAP 12

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

10

logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

E

voie principale

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,5 ha aménageables

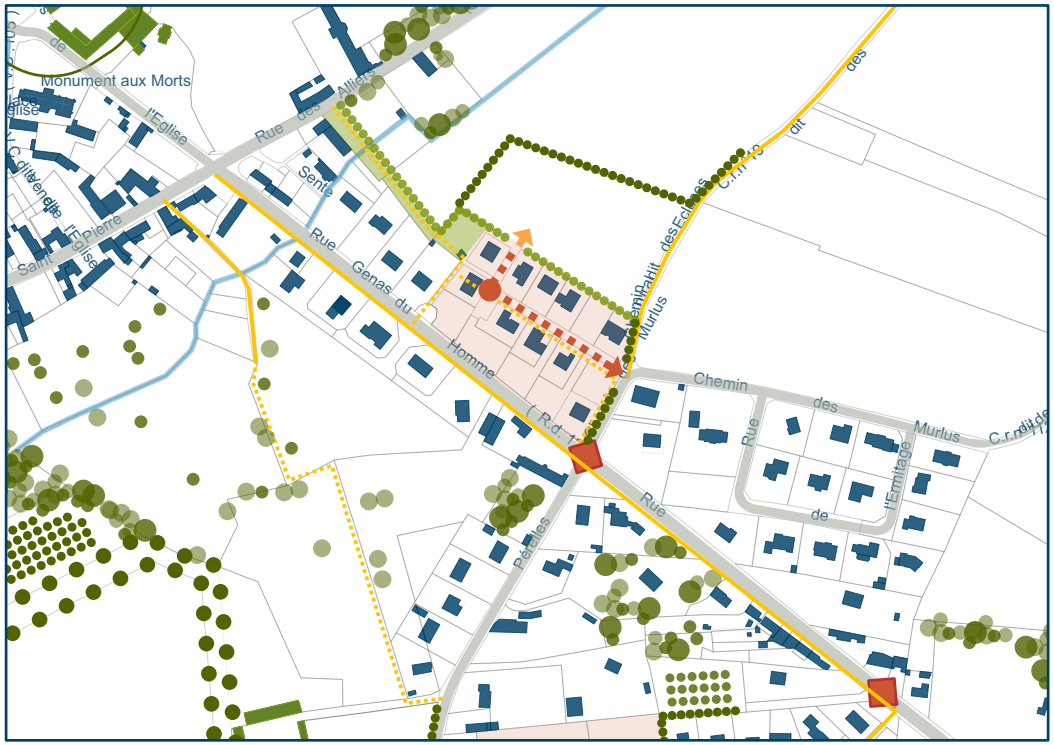
Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement : PHASE 1

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

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

agence schneider architectes & urbanistes



SOMMERVIEU

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

Les Murlus

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie: 1 ha aménageable

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement : PHASE 1

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

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

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

Bayeux intercom
l'entente commune

OAP 13

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

15
logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

E ou F
voie principale

G
voie existante

agence schneider architectes & urbanistes

SOMMERVIEU

Bayeux intercom
l'entente commune

OAP 14

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.

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

15

logements par hectare

Les Pérelles

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

COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

E ou F
voie principale

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 2 ha aménageables par densification

Modalités d'aménagement :
> Au fur et à meure de la desserte par les voies et réseaux

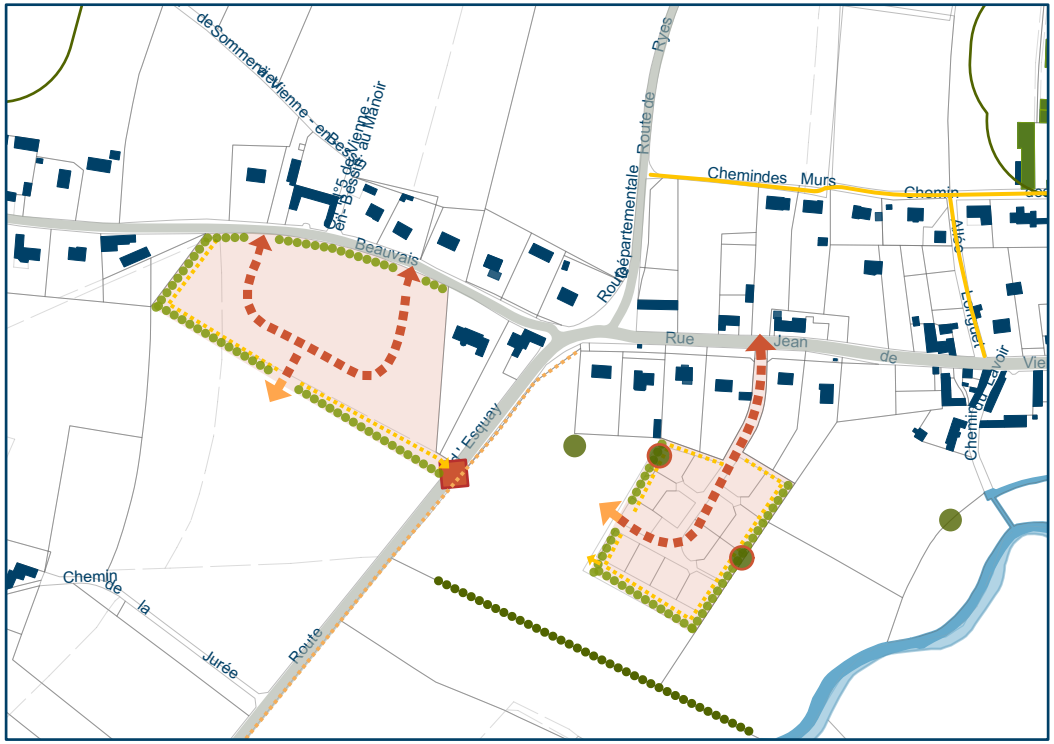
Phasage de la production de logement : PHASE 1

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

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT
- Les constructions et aménagements s'insèreront dans le paysage largement planté du coeur d'ilot, en préservant un maximum d'arbres et de haies.
- Si plusieurs opérations d'aménagement devaient être réalisées alors elles devront présenter les mêmes typologies d'aménagements (clôtures, profil de voies, ...).

agence schneider architectes & urbanistes



VIENNE-EN-BESSIN

Extensions des quartiers pavillonnaires

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble pour chaque entité

Phasage de la production de logement : PHASE 1

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT
- Une lisière sera aménagée en limite de zone avec un chemin.

Bayeux intercom
l'entente commune

OAP 15

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

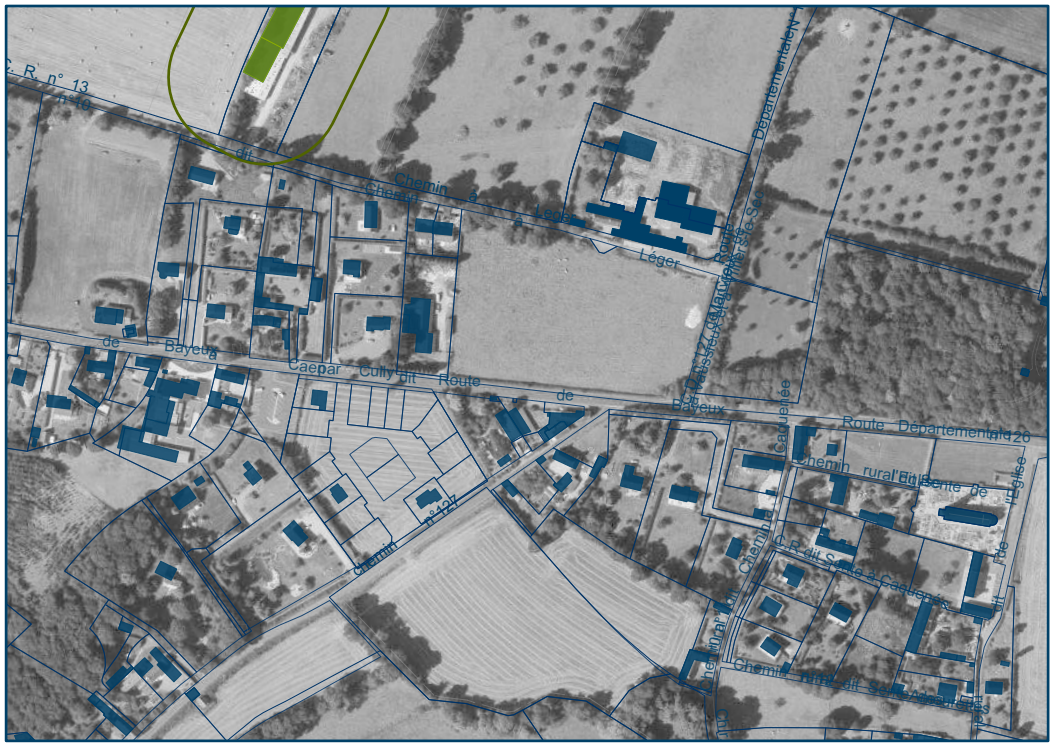
10
logements par hectare

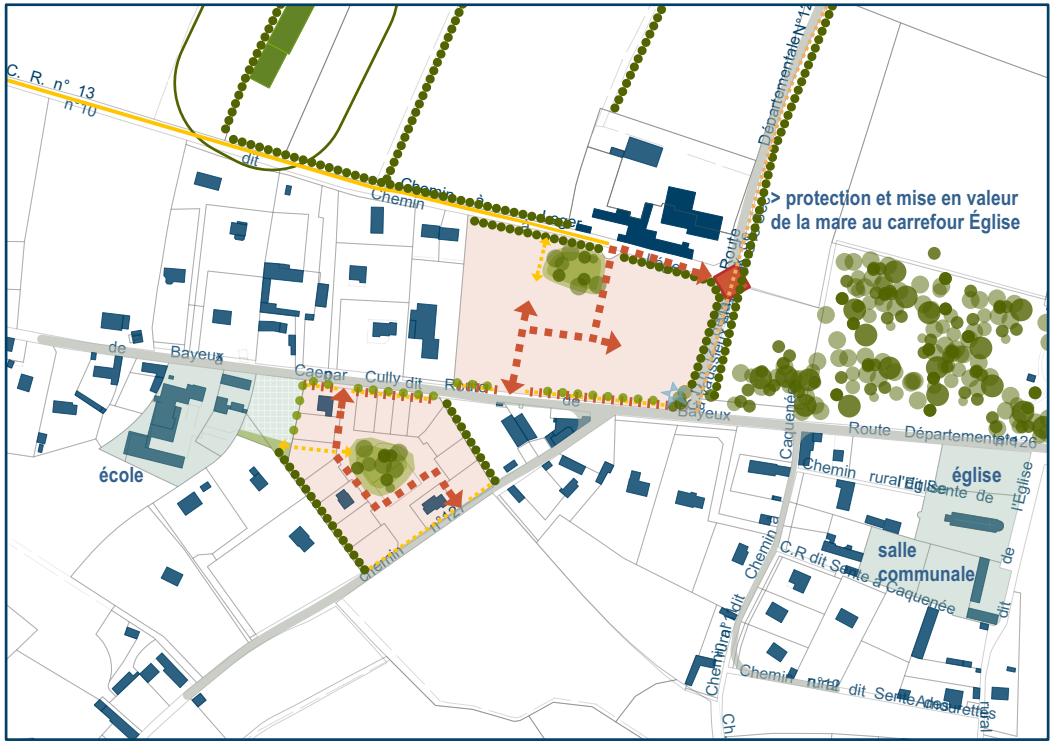
COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

A ou B
lisières

E ou F
voies principales

agence schneider architectes & urbanistes





ESQUAY-SUR-SEULLES

Extension du bourg

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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

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

Phasage de la production de logement : PHASE 1

DESSERTE

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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

Bayeux intercom l'entente commune

OAP 16

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

10

logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

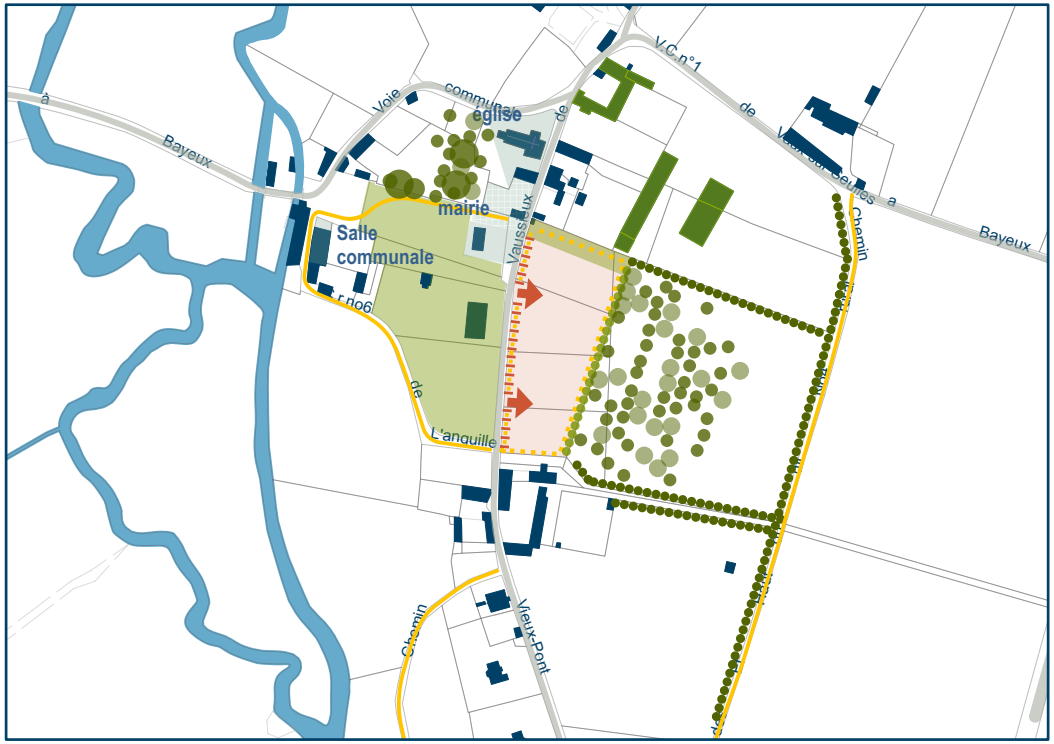
E ou F

voies principales

G

route départementale

agence schneider architectes & urbanistes



VAUX-SUR-SEULLES

Extension du bourg

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 0,9 ha aménageables

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement : PHASE 2

DESSERTE
- Le site sera desservi à partir de la rue principale du village ;
- Sa frange est recevra un aménagement paysager, dont la qualité sera équivalente de celle des espaces publics qui lui font face ;
- Il complétera 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, …

Bayeux intercom
l'entente commune

OAP 17

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

10
logements par hectare

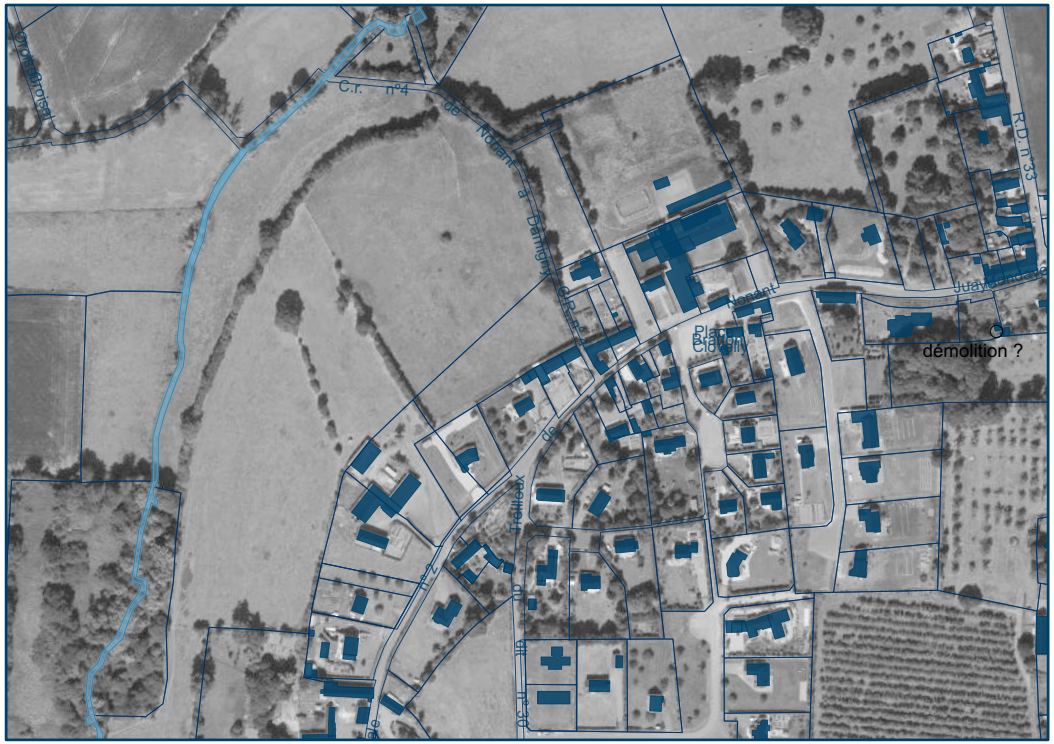
COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

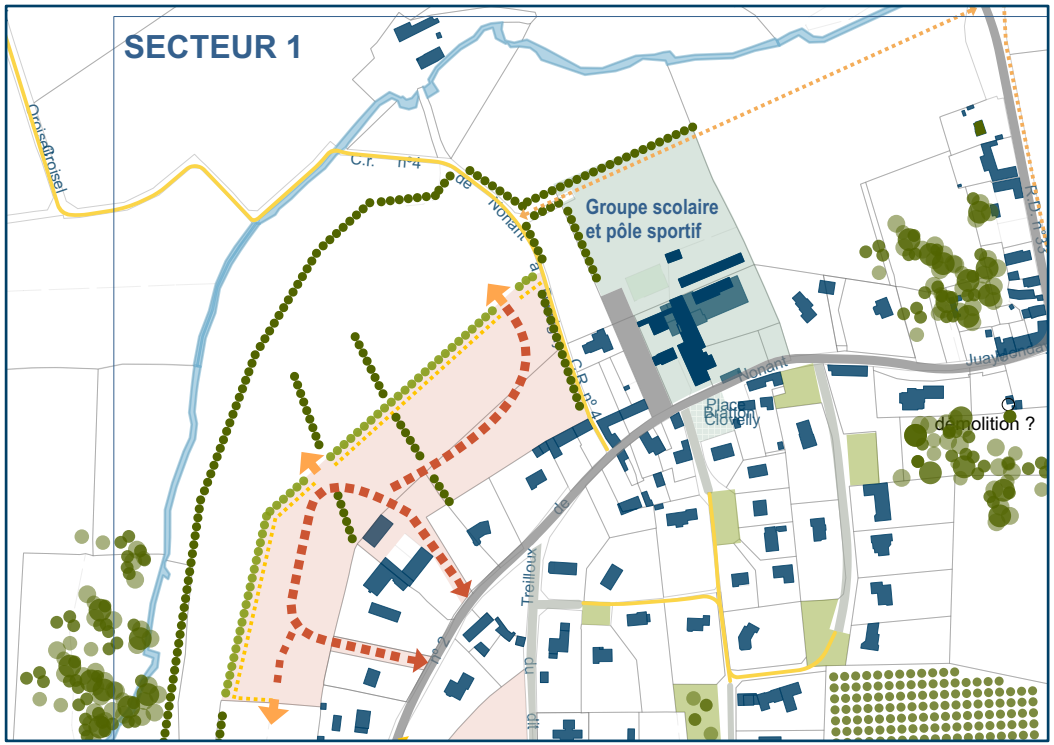
A ou B
lisières

E ou F
voies principales

G
voie existante

agence schneider architectes & urbanistes





NONANT

Bayeux intercom
l'entente commune

OAP 18

Nonant est un village de la couronne périurbaine de Bayeux bien desservi et bien équipé (avec en particulier un groupe scolaire récent). Aussi le PLUI y prévoit le développement de l'habitat et la qualification du cadre de vie.
Le village est bordé par la voie ferrée à l'ouest. Il est situé à un peu plus d'un kilomètre de l'échangeur sur la RN13. Il est ainsi proche de l'aire de covoiturage d'une part, de la piste cyclable présente le long de l'ancienne RN13 d'autre part.
Le village n'étant pas situé sur un axe structurant, il reçoit peu de transit.
Il s'est développé par juxtaposition de lots à bâtir le long de voies rurales. Aussi son urbanisation présente un maillage viaire qui mérite d'être structuré tout en préservant la qualité du cadre de vie de ces quartiers organisés autour de nombreux espaces verts de proximité.
Dans ce contexte, parallèlement au confortement de la place de Nonant dans l'armature urbaine de Bayeux Intercom, l'amélioration de sa desserte par les modes de déplacement doux est une priorité.

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

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

12

logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIPE

référence :

A ou B
lisières

D ou E
voies principales

F
voies secondaires

SECTEUR 1 - Le Londain

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 2,5 ha aménageable

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

Phasage de la production de logement : PHASE 1
> sur 2 ans minimum en compatibilité avec
un rythme annuel moyen de 15 logements

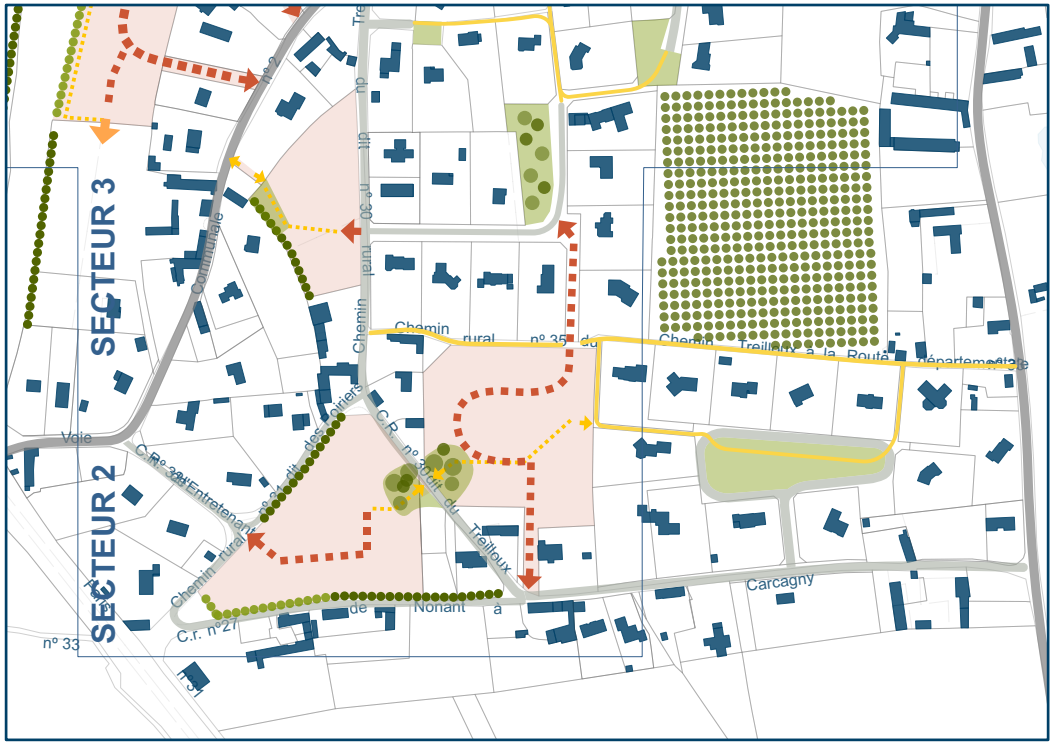
DESSERTE

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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

agence schneider architectes & urbanistes



NONANT

SECTEUR 2 - Les Ruisseaux / Les Treilloux

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble de chacune des parcelles

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

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

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

SECTEUR 3 - Densification en bordure du CR30

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 0,6 ha aménageable

Modalités d'aménagement : Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement : PHASE 2

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT
- Maintien de la haie en lisière sud-ouest.

Bayeux intercom l'entente commune

OAP 19

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

12

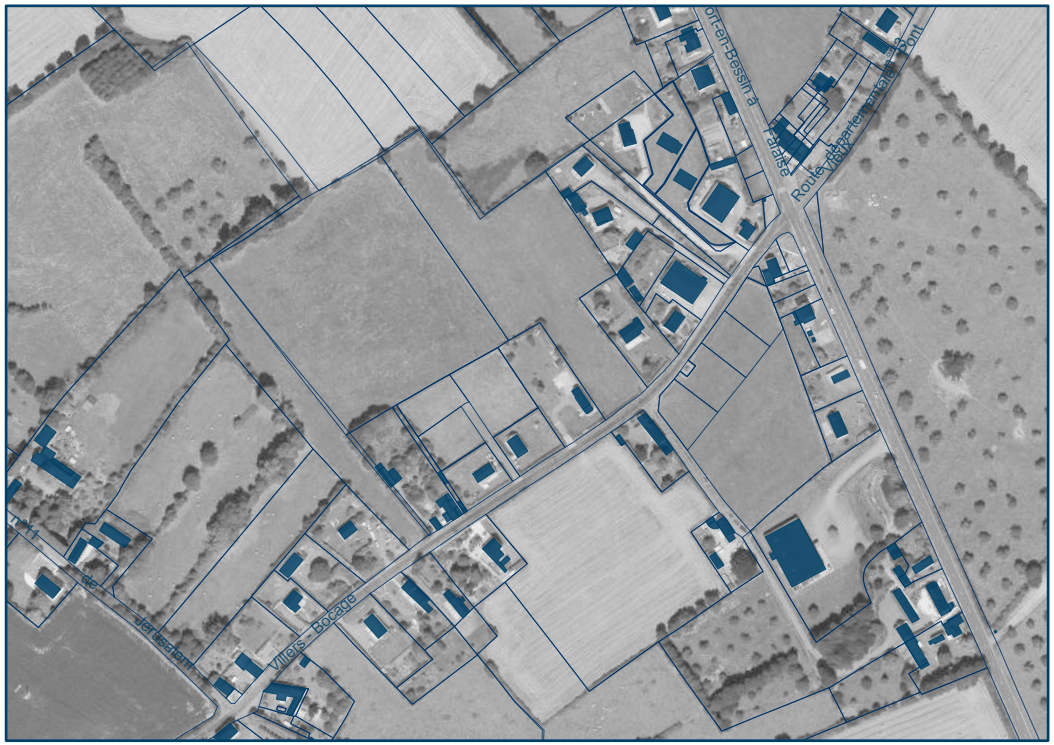
logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

E ou F

voies principales

agence schneider architectes & urbanistes



CHOUAIN

Le Douet de Chouain

Ce site compléte 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.

Phasage de la production de logement : PHASE 1

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'insérera dans le maillage bocager existant qui sera préservé et complété.

Bayeux intercom
l'entente commune

OAP 20

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

10

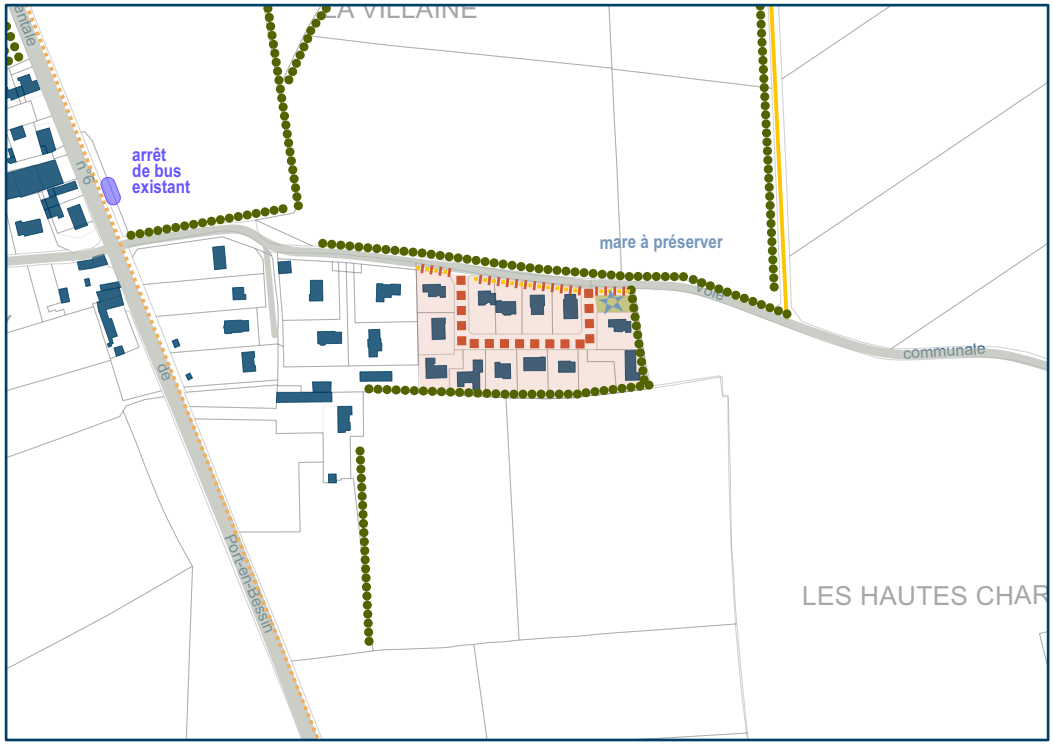
logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

E

voie principale

agence schneider architectes & urbanistes



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.

Bayeux intercom
l'entente commune

OAP 21

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

10

logements par hectare

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1 ha aménageable

Modalités d'aménagement : Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement : PHASE 1

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

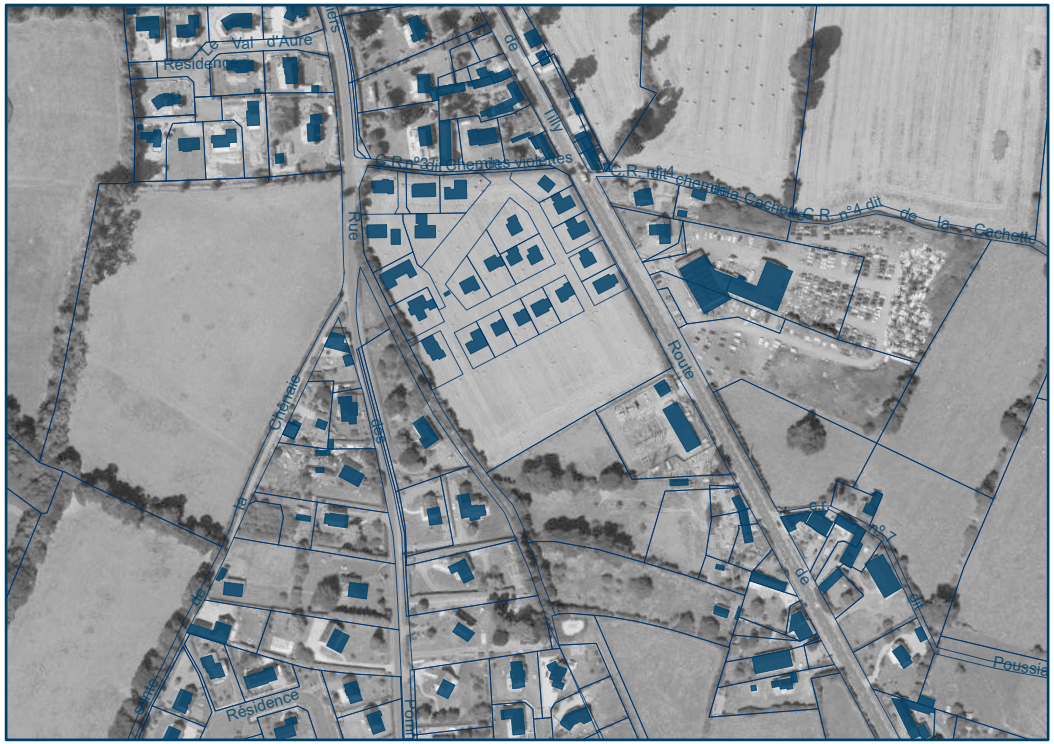
INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT
- Les haies bocagères qui ceinturent le site seront préservées et confortées ;
- La mare présente au nord-est sera préservée dans ses fonctionnalités.

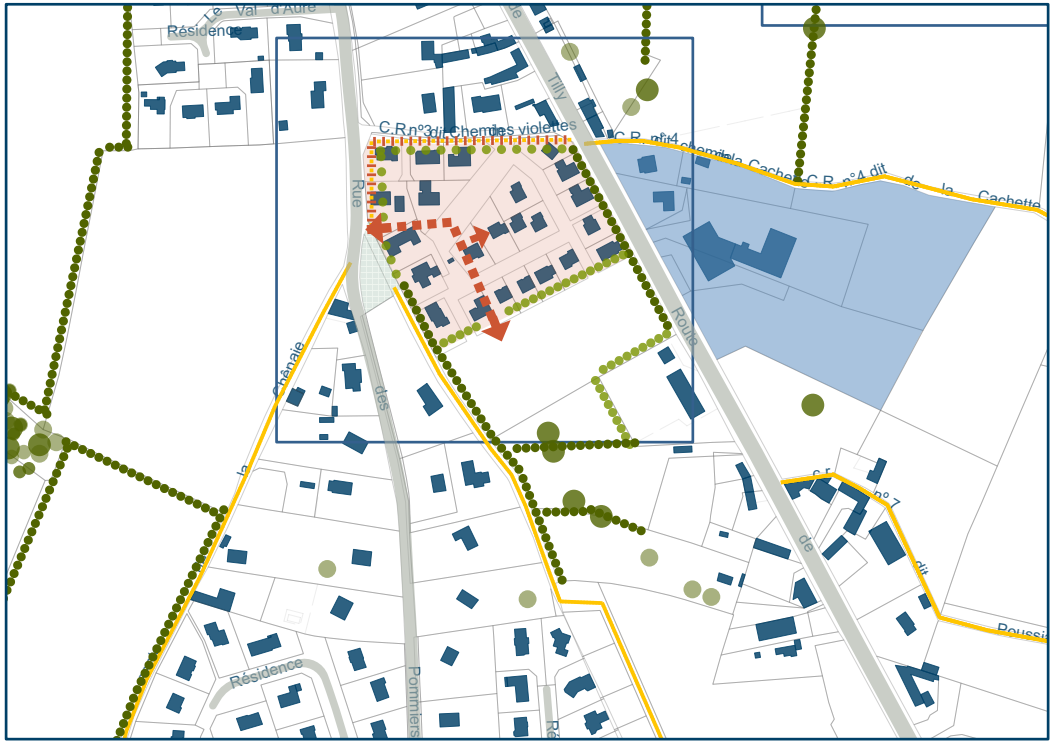
COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

E
voies principales

G
voie existante

agence schneider architectes & urbanistes





MONCEAUX-EN-BESSIN

Bayeux intercom
l'entente commune

OAP 22

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 : PHASE 1

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT
- Les haies bocagères qui ceinturent le site seront préservées et confortées ;
- Un espace public sera aménagé au carrefour des trois voies.

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

15

logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

E **F**

voies principales

G

voies existantes (rue des Pommiers et chemin des Violettes)

agence schneider architectes & urbanistes

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 : PHASE 2

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.

Bayeux intercom
l'entente commune

OAP 23

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

10

logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

E ou F

voies principales

agence schneider architectes & urbanistes

ARGANCHY

Hameau la Mauvielle

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,1 ha aménageable

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble.

Phasage de la production de logement : PHASE 1

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT
- L'urbanisation s'insérera dans le maillage bocager existant qui sera préservé et conforté.

Bayeux intercom
l'entente commune

OAP 24

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

10
logements par hectare

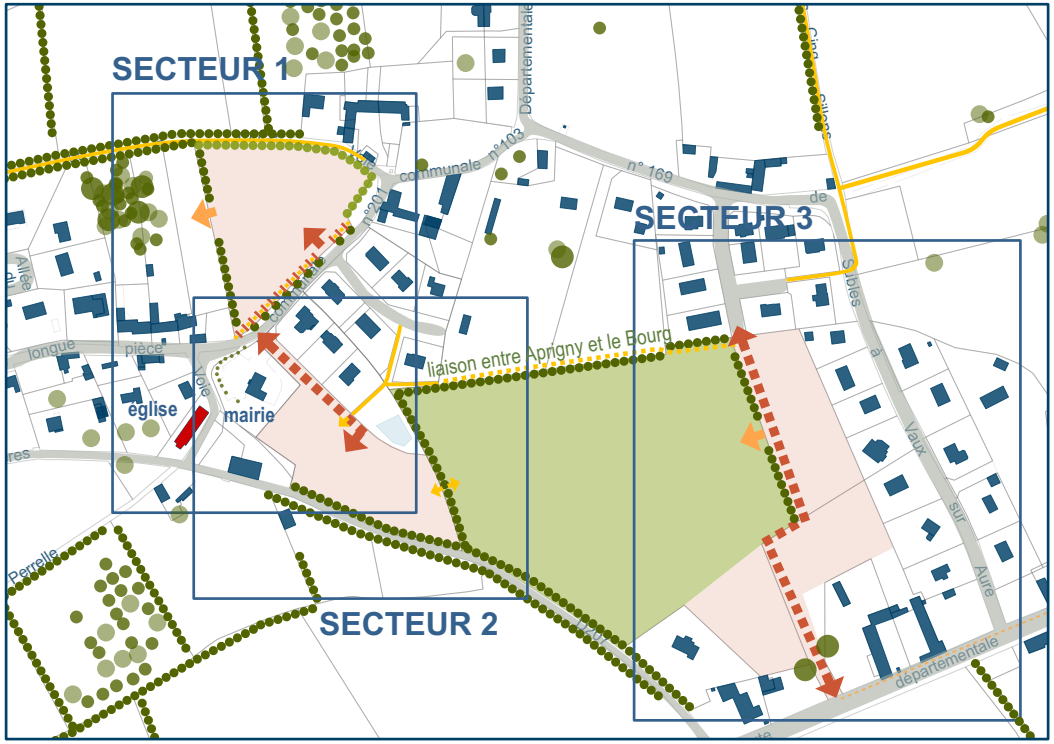
COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

E
voie principale

F
voies secondaire

G
voie existante

agence schneider architectes & urbanistes



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 PHASE 1

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 PHASE 2

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 PHASE 1

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.

Bayeux intercom
l'entente commune

OAP 25

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

10

logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

A ou B
lisière SECTEUR 1

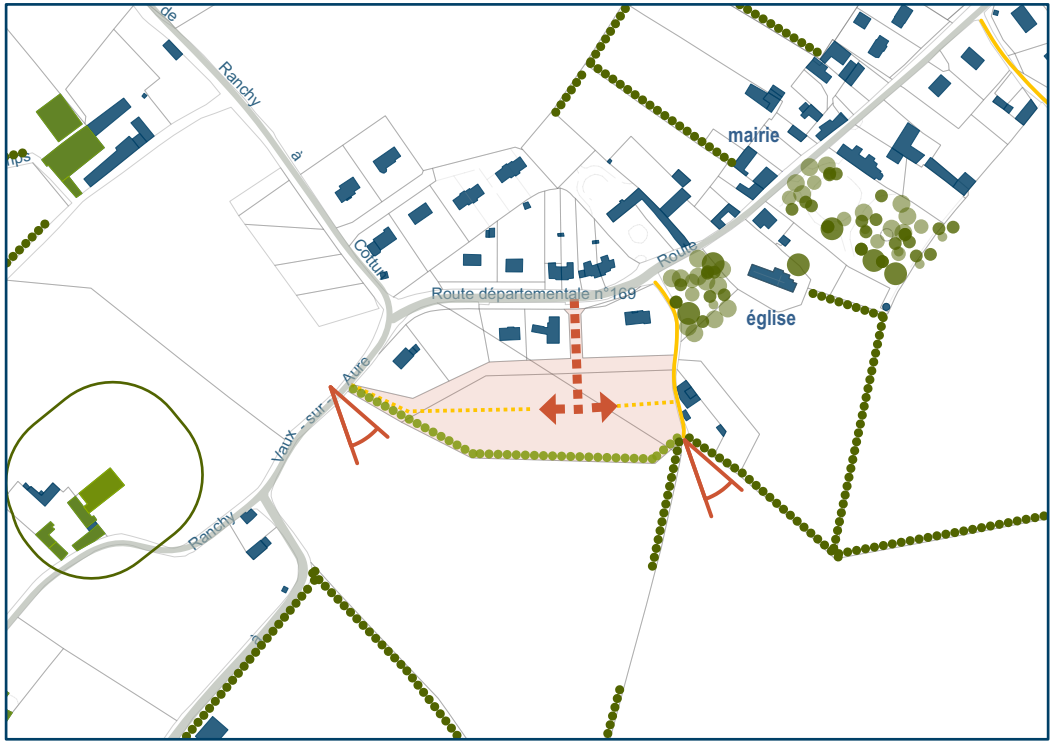
E ou F
voies principales

G
voie existante

vues depuis la D207 vers Sables...

...vers la mairie

agence schneider architectes & urbanistes



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

Phasage de la production de logement : PHASE 1

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT
- Une lisère épaisse (chemin + haie > voir coupe de principe) sera aménagée tout autour du site, pour la qualité du cadre de vie.

Bayeux intercom
l'entente commune

OAP 26

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

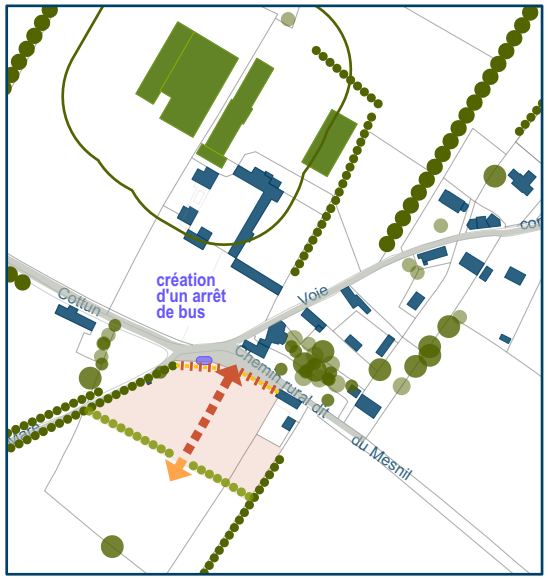
10
logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

C
lisières

E
voie principale

agence schneider architectes & urbanistes



CAMPIGNY

SECTEUR 1 - Extension du hameau de Fontenay

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 0,6 ha aménageable

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement : PHASE 1

DESSERTE
Le site sera desservi par une nouvelle rue ;
Le carrefour sera sécurisé et un nouvel arrêt de bus sera aménagé.

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

SECTEUR 2 - Densification du hameau des Ormes

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,1 ha aménageable

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement : PHASE 1

DESSERTE
Le site sera desservi par une nouvelle rue aménagée depuis la RD5. Aucun accès privatif ne sera pris directement sur la RD5 ;
Un aménagement assurera la circulation des piétons et cyclistes au sein de l'opération, notamment pour sécuriser les déplacements vers l'arrêt de bus.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT
Le maillage bocager sera préservé et conforté.

Bayeux intercom
l'entente commune

OAP 27

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

10
logements par hectare

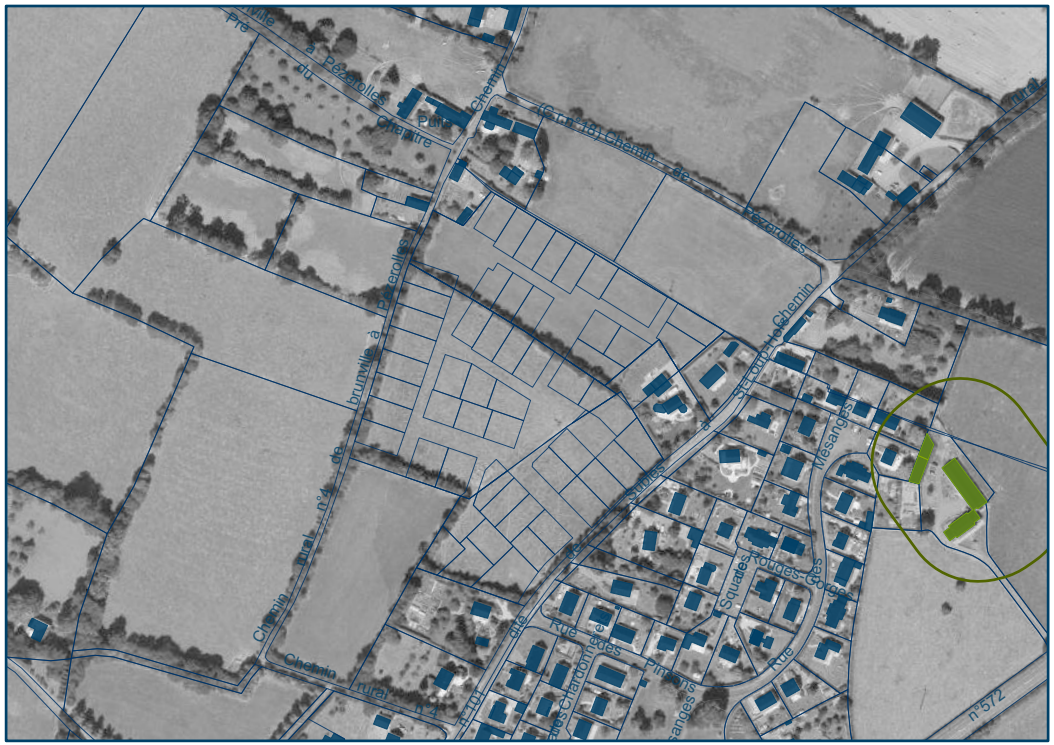
COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

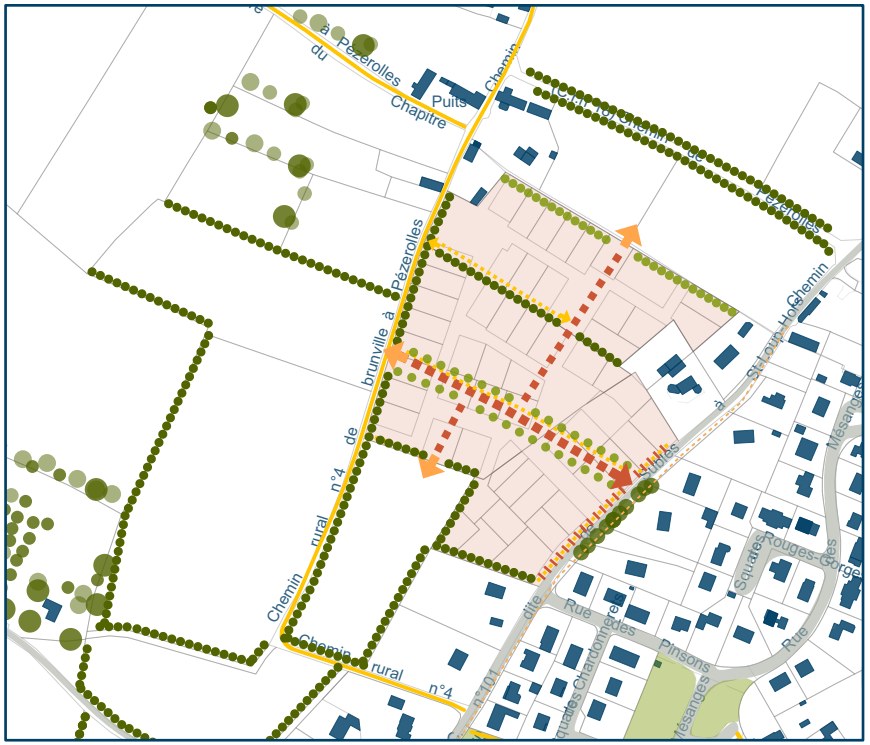
E ou F
voies principales

G SECTEUR 1
voie existante

H SECTEUR 2
route départementale

agence schneider architectes & urbanistes





SUBLES

Brunville

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 3,7 ha aménageable

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

Phasage de la production de logements : PHASE 1
> sur 3 ans minimum en compatibilité avec
un rythme annuel moyen de 15 logements

DESSERTE

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

Bayeux intercom
l'entente commune

OAP 28

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

12

logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIPE

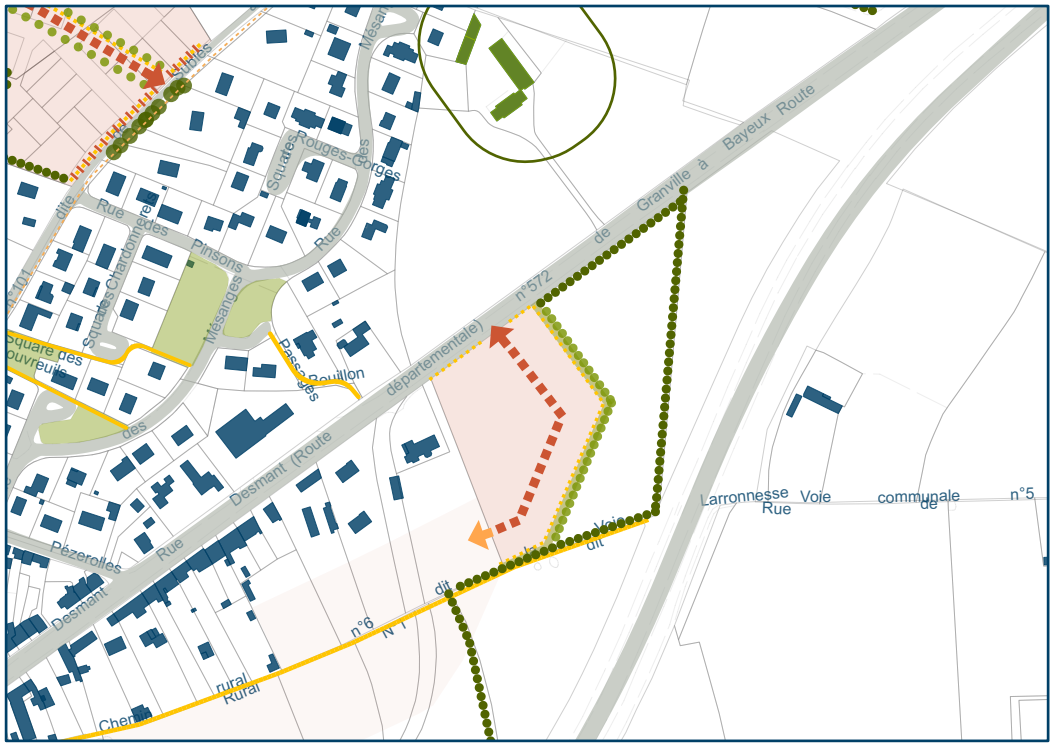
référence :

A ou B
lisières

D
voie principale

E ou F
voies secondaires

agence schneider architectes & urbanistes



SUBLES

Haut de Subles

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,2 ha aménageable

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logements : PHASE 1

DESSERTE

- Le site sera desservi à partir de la rue Desmant, sur laquelle les réseaux permettant la desserte de ce secteur et de celui qui le prolonge sur Arganchy sont disponibles ;
- Sa voirie et ses réseaux seront dimentionnés 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

Bayeux intercom
l'entente commune

OAP 29

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

12

logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIPE

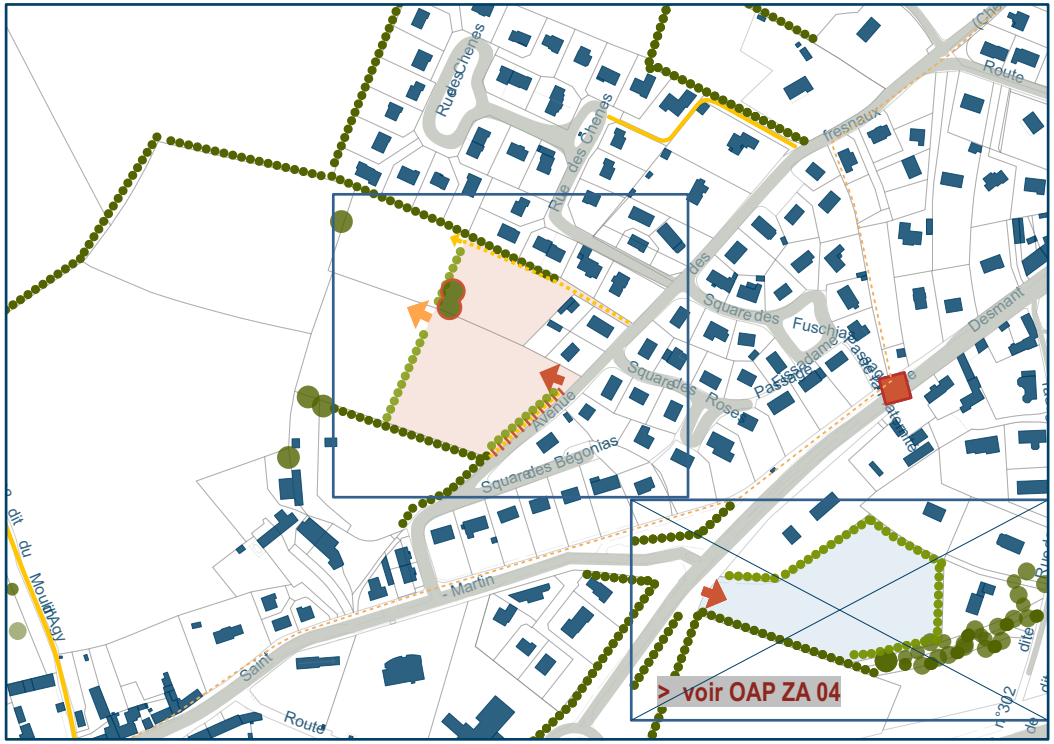
référence :

A ou B
lisières

E
voie principale

F
voies secondaires

agence schneider architectes & urbanistes



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.

> voir les annexes documentaires

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,1 ha aménageable

Modalités d'aménagement : Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logements : PHASE 1

DESSERTE
- Le site sera desservi par la voie communale, dont les abords seront aménagés pour le passage des piétons et des cyclistes.
Son emprise sera donc élargie par recul du talus ;
- La lisière 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 lisière avec le nouveau chemin rural, pourront disposer d'un accès pédestre sur celui-ci.

Bayeux intercom l'entente commune

OAP 30

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

12

logements par hectare

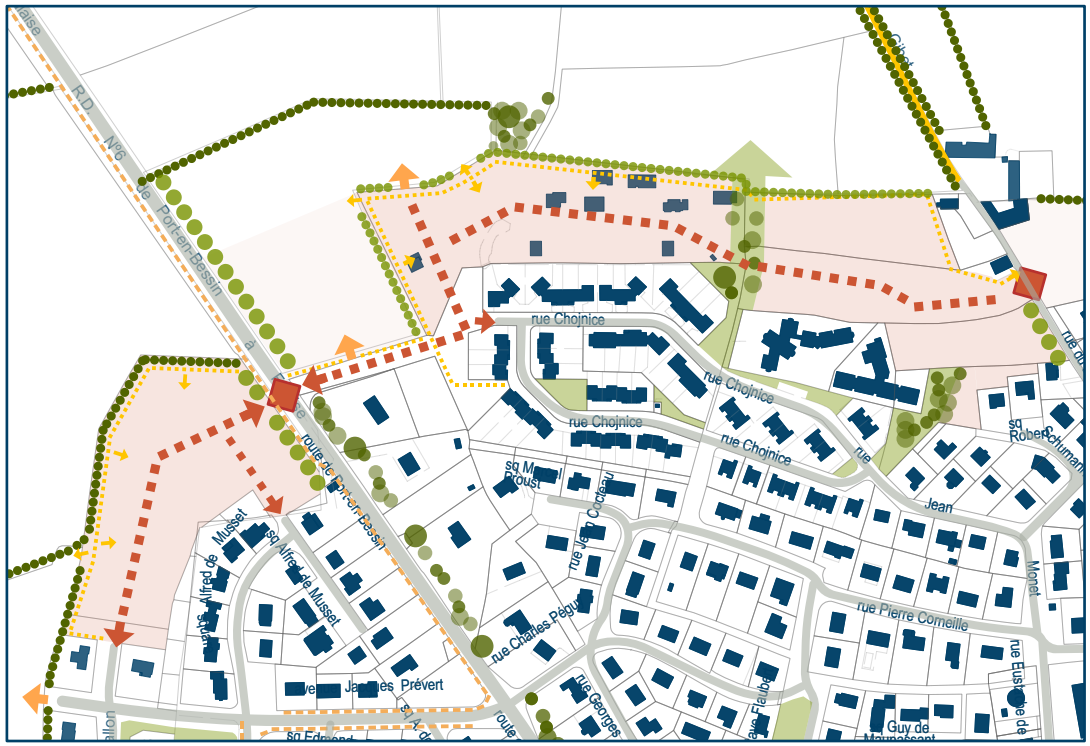
COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

A ou B
lisières

E
voies principales

F
voies secondaires

agence schneider architectes & urbanistes



BAYEUX / VAUCELLES

Lisières nord-ouest de l'agglomération de Bayeux

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,6 + 1,8 ha aménageable

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

Phasage de la production de logement : PHASE 1

SECTEUR 1 : LISIÈRE NORD (BAYEUX)

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT
Le quartier intégrera la réalisation d'une lisière d'urbanisation continue sur toute la frange nord et nord-ouest comprenant un chemin (cyclo-pédestre) doublé d'une haie bocagère. La coulée verte initiée dans le quartier voisin de 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 viaire 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.

Bayeux intercom
l'entente commune

OAP 31

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

20

logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

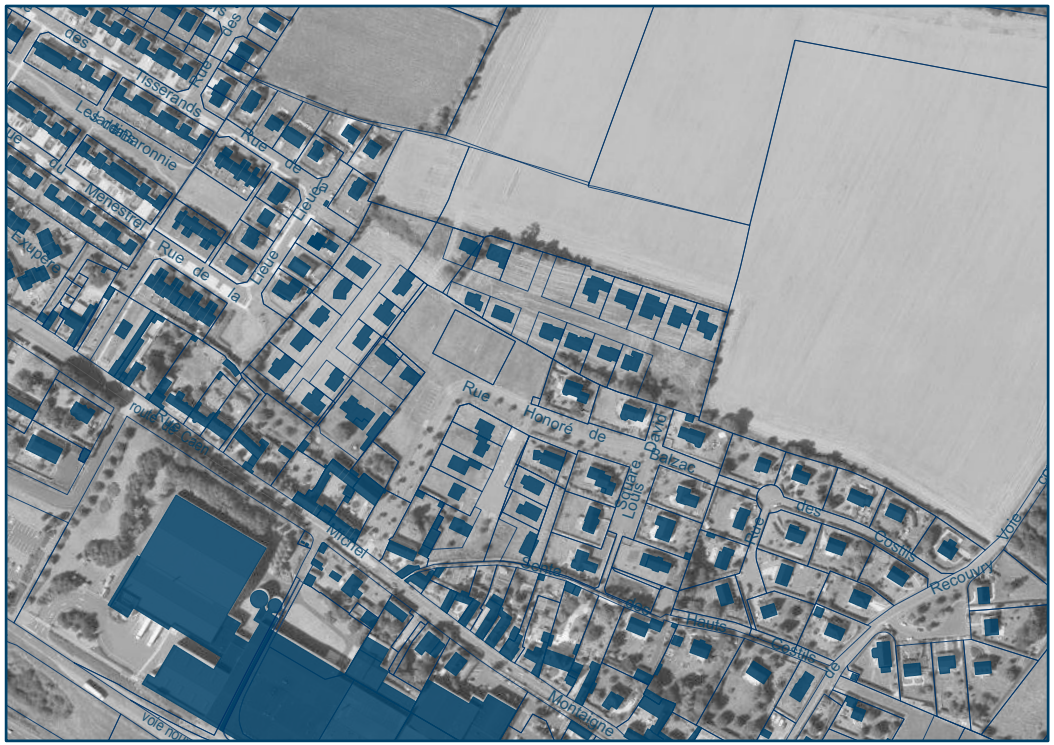
A ou B
lisières

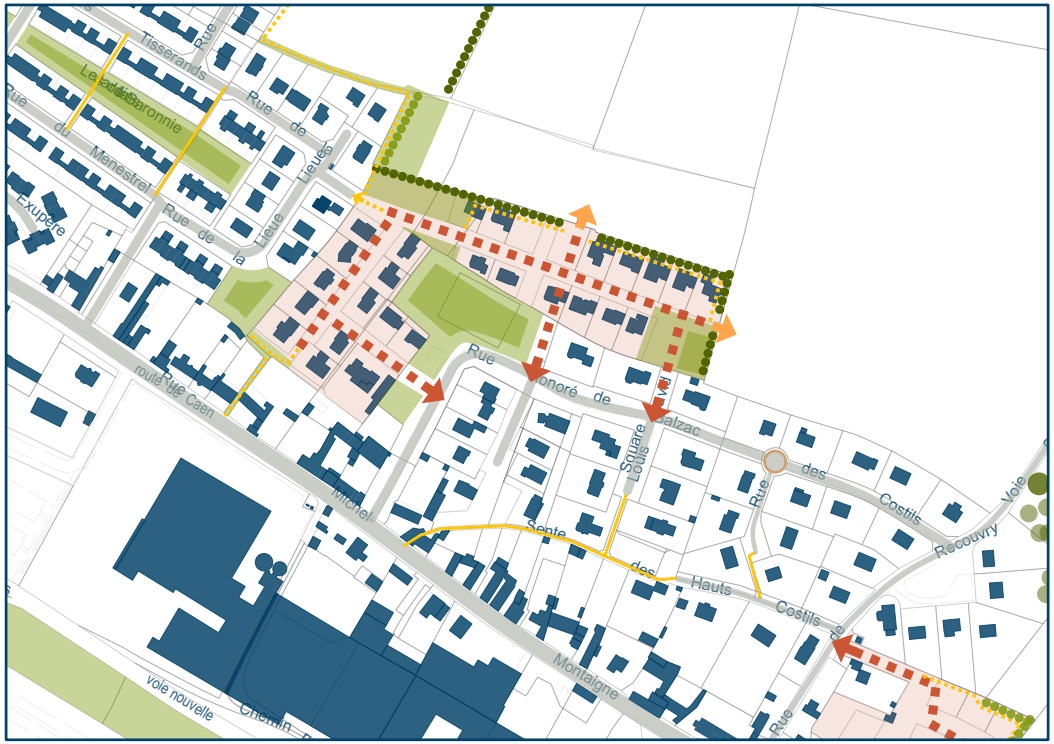
D
voies principales

E
voies secondaires

F
voies tertiaires

agence schneider architectes & urbanistes





SAINT-MARTIN-DES-ENTRÉES

Rue Honoré de Balzac

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 2,3 ha aménageable

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

Phasage de la production de logements : PHASE 1

DESSERTE

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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

Bayeux intercom l'entente commune

OAP 32

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

15

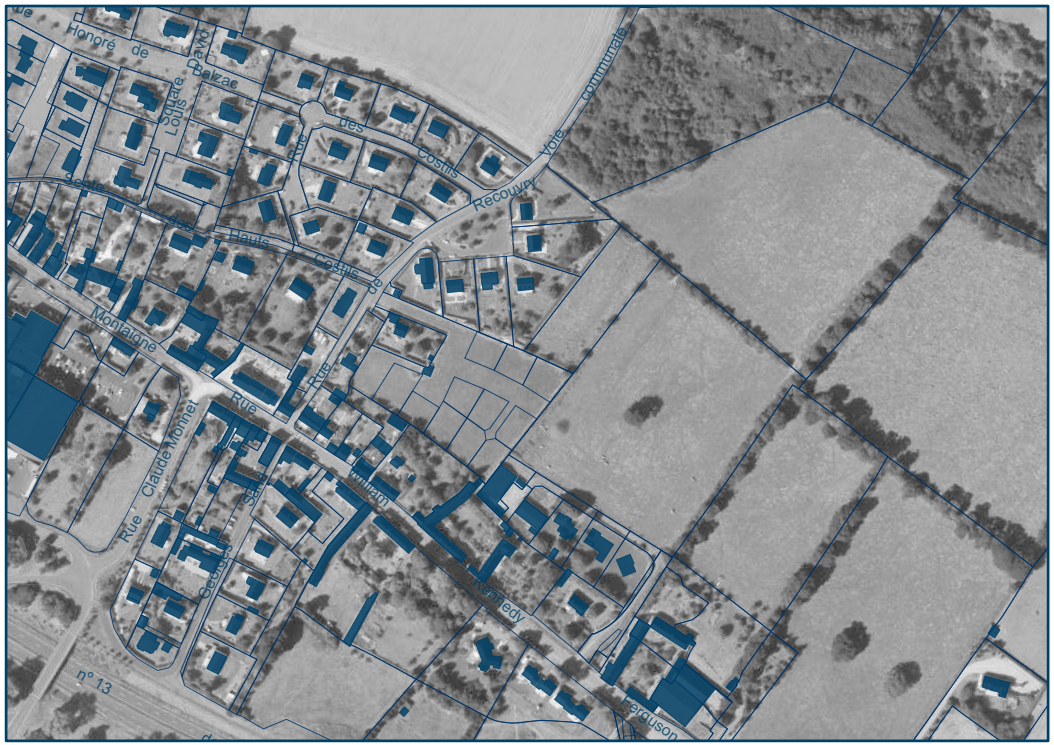
logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

A ou B
lisières

E ou F
voies principales

agence schneider architectes & urbanistes



SAINT-MARTIN-DES-ENTRÉES

Bayeux intercom
l'entente commune

Rue de Recouvry

OAP 33

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 0,8 ha aménageable

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logements : PHASE 1

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

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

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

15
logements par hectare

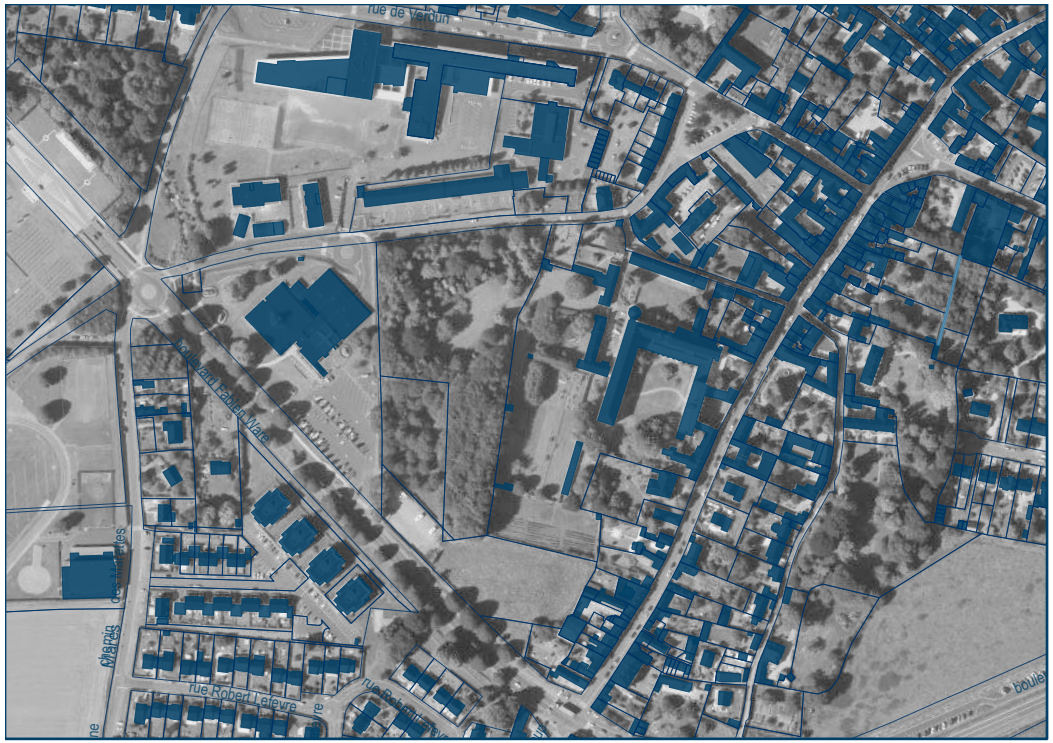
COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

A ou B
lisières

E
voie principale

F
voies secondaires

agence schneider architectes & urbanistes



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 intercom l'entente commune

OAP 34

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

25

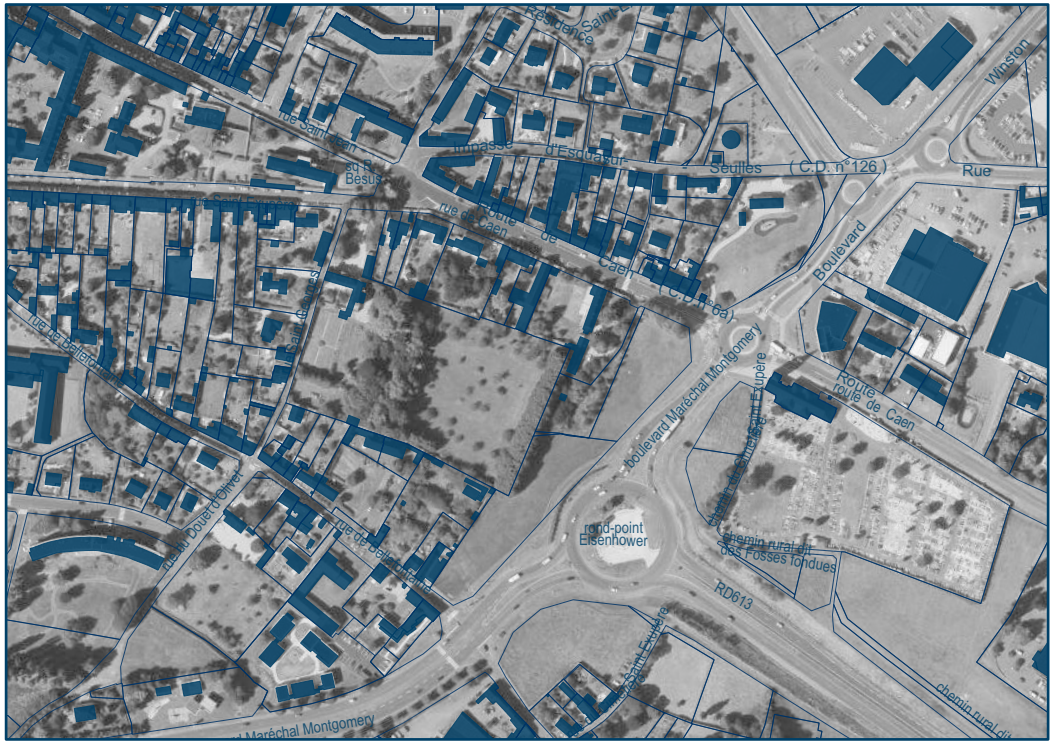
logements par hectare

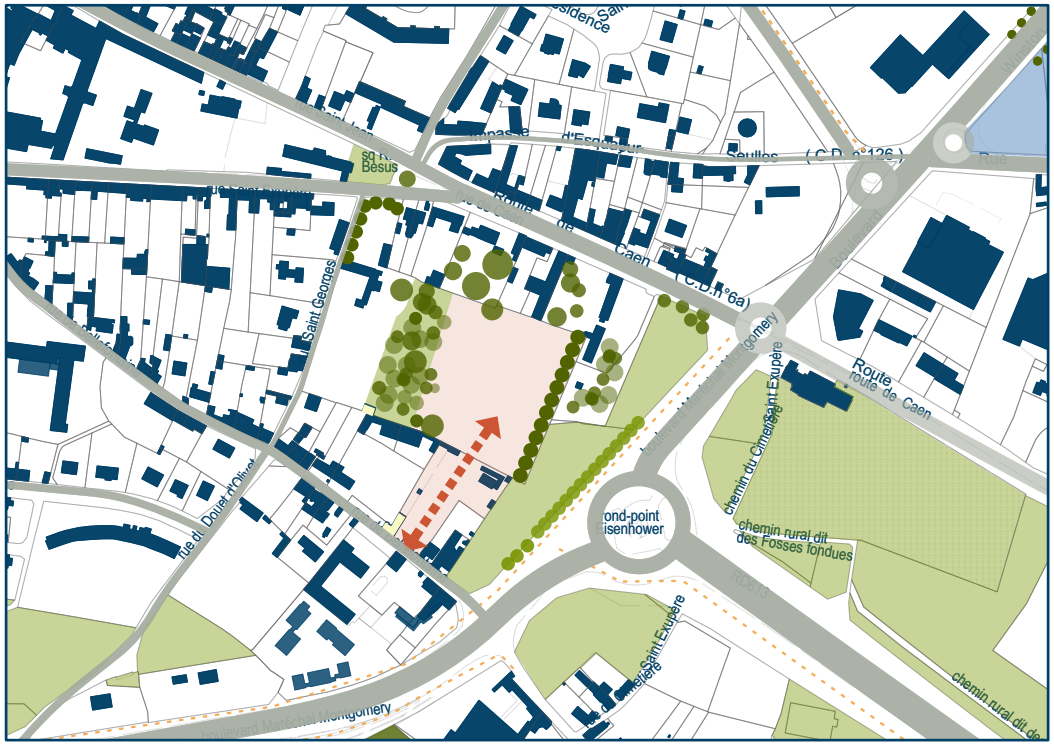
COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

E ou F

voie principale

agence schneider architectes & urbanistes





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.

Bayeux intercom
l'entente commune

OAP 35

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

25

logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

E ou F

voie principale

PH1 PH2

Phasage d'ouverture à l'urbanisation

agence schneider architectes & urbanistes

BAYEUX

Secteur médiathèque

OAP 36

L'urbanisation de ce secteur revêt un caractère stratégique à l'échelle du PLUI, vu ses atouts pour l'attractivité résidentielle de la ville de Bayeux :
- une grande proximité du centre-ville et de ses équipements et services,
- une bonne accessibilité au réseau routier structurant qui dessert l'agglomération de Bayeux.

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

C'est un quartier d'habitat de 220 à 250 logements à haute qualité de cadre de vie qui y sera déployé.
Sa programmation sera diversifiée : logements collectifs, logements intermédiaires et logements individuels, dont des types de logements de taille et de prix variés pour répondre à une large palette de demandes (des ménages les plus âgés aux primo-accédants).

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

25 à 20

logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

A ou **B**
lisières

D **coupe route de LITTRY**
voies principales

E **F**
voies secondaires

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble en deux grandes phases

Phasage de la production de logements : PHASE 1
sur 5 ans minimum en compatibilité avec un rythme annuel moyen d'environ 45 logements.
Le projet précisera en conséquence son rythme d'urbanisation pour concilier le rythme de production de logements et la production des infrastructures requises.

FORMES URBAINES
Elles seront disposées en cohérence avec la structure urbaine environnante. Ainsi, le quartier qui jouxtera la médiathèque présentera de petits immeubles (services, logements collectifs ou intermédiaires) dans un cadre largement planté, en regard du parc à venir derrière la médiathèque.
Les architectures visibles depuis la médiathèque et le Bypass, seront particulièrement qualitatives, vu leur visibilité urbaine. Les constructions à venir le long de la future avenue urbaine (actuelle route de Littry) structureront un front urbain (continu ou non) qui pourra être desservi par une contre-allée.
Un espace public sera aménagé autour du carrefour nord. Il pourra être bordé de constructions recevant des services en rez-de-chaussée. Il sera préférentiellement aménagé en dernière phase (pour faciliter la réalisation de rez-de-chaussée actifs).

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

Son réseau viaire sera hiérarchisé.

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

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

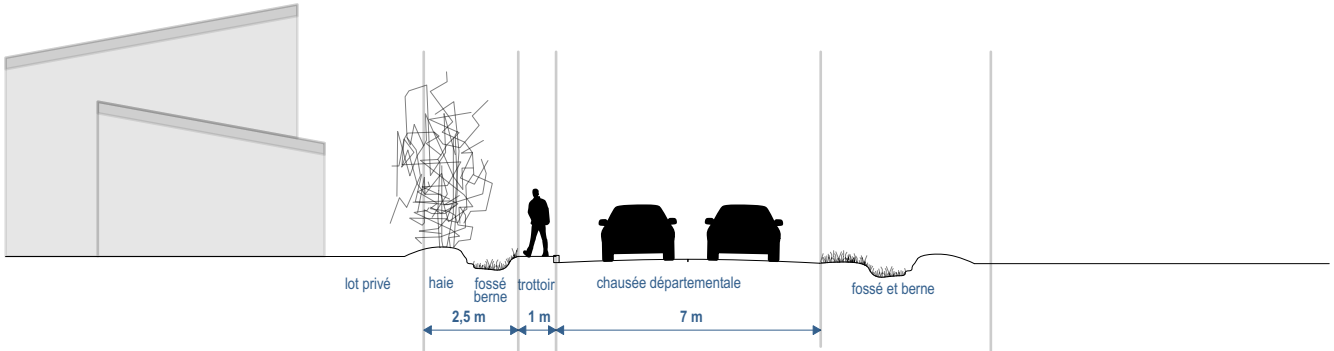
Un réseau de voies cyclo-pédestres sera réalisé en lisière ou au sein du secteur. Il comprendra en particulier le prolongement du chemin vert (CR5) jusqu'à la Route de Littry par la lisière urbaine. Il reliera les dfférentes unités résidentielles à la lisière sud, au futur parc de la médiathèque et aux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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT
Le projet paysager intégrera la zone de "valorisation paysagère" en bordure du cimetière britannique. Elle sera largement plantée d'arbres de hautes tiges et aménagée d'aires de jeux et d'espaces récréatifs, qui seront reliés par des chemins aux unités résidentielles.
Elle pourra recevoir des aménagements pour la gestion des eaux pluviales sous réserve de leur intégration paysagère dans les espaces récréatifs, ce qui exclut tout bassin clôturé, mais vise plutôt à la création de dépressions paysagères ou de mares plantées.
Les arbres de bel aspect présents dans les haies du secteur seront préservés.
Au sud-ouest un espace vert largement planté sera aménagé en transition avec l'aire d'accueil voisine, il se poursuivra dans une lisière "épaisse" aménagée d'un chemin cyclo-pédestre. Elle assurera la continuité des espaces verts, jusqu'aux lisières du cimetière britannique.

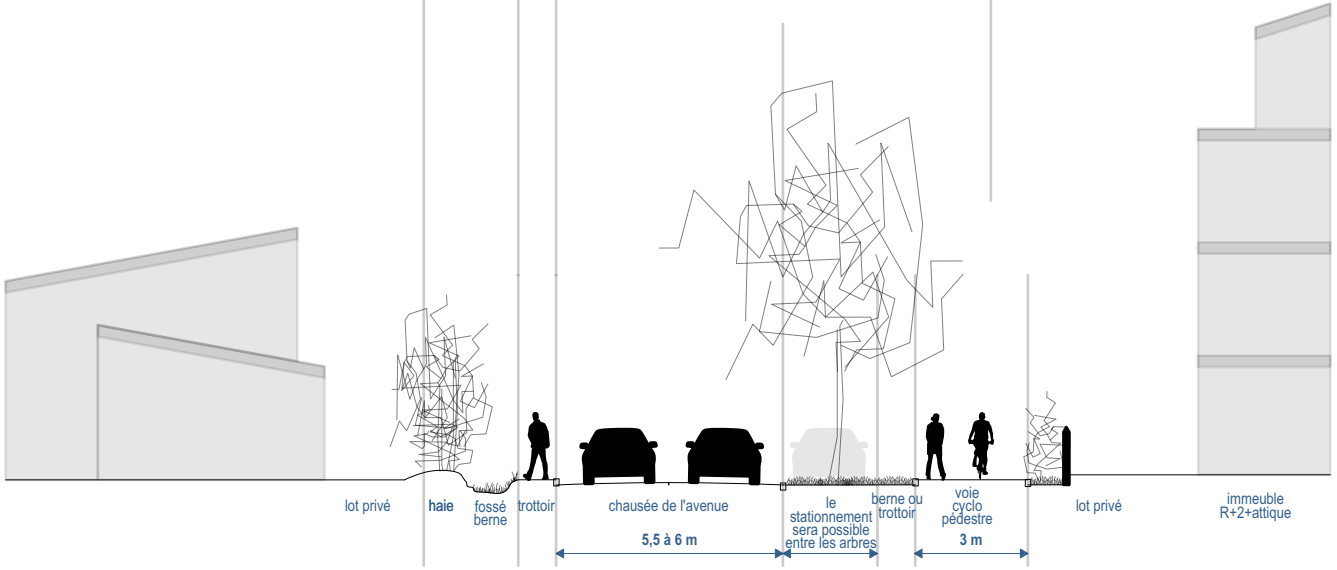
agence schneider architectes & urbanistes

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

ÉTAT ACTUEL



AMÉNAGEMENTS PROGRAMMÉS



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

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

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

SAINT-VIGOR LE GRAND

Bayeux intercom
l'entente commune

HABITAT - Secteur Rue de Magny

OAP 37

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

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

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

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

20 à 25

logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

A ou B
lisières

coupe route de MAGNY
voie principale

E ou F
voies secondaires

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie de l'extension urbaine : 7,4 ha

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

Phasage de la production de logements : PHASE 1

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

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

DESSERTE
La rue de Magny formera l'artère principale de desserte des différents ensembles résidentiels. L'urbanisation à venir à l'ouest de la rue intégrera son réaménagement suivant le profil de principe ci-après (création d'un alignement d'arbres, avec de possibles places de stationnement et d'une voie cyclable en continuité de celle du by-pass).
A l'est, le principe d'aménagement actuel sera poursuivi.
Au nord, un carrefour d'entrée de ville sera aménagé pour matérialiser le changement de statut de la voie entre la route et l'avenue urbaine.

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

Un réseau de voies cyclo-pédestres sera réalisé en lisière et au sein de chaque secteur (liaisons est/ouest). Il reliera les dfférentes 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.

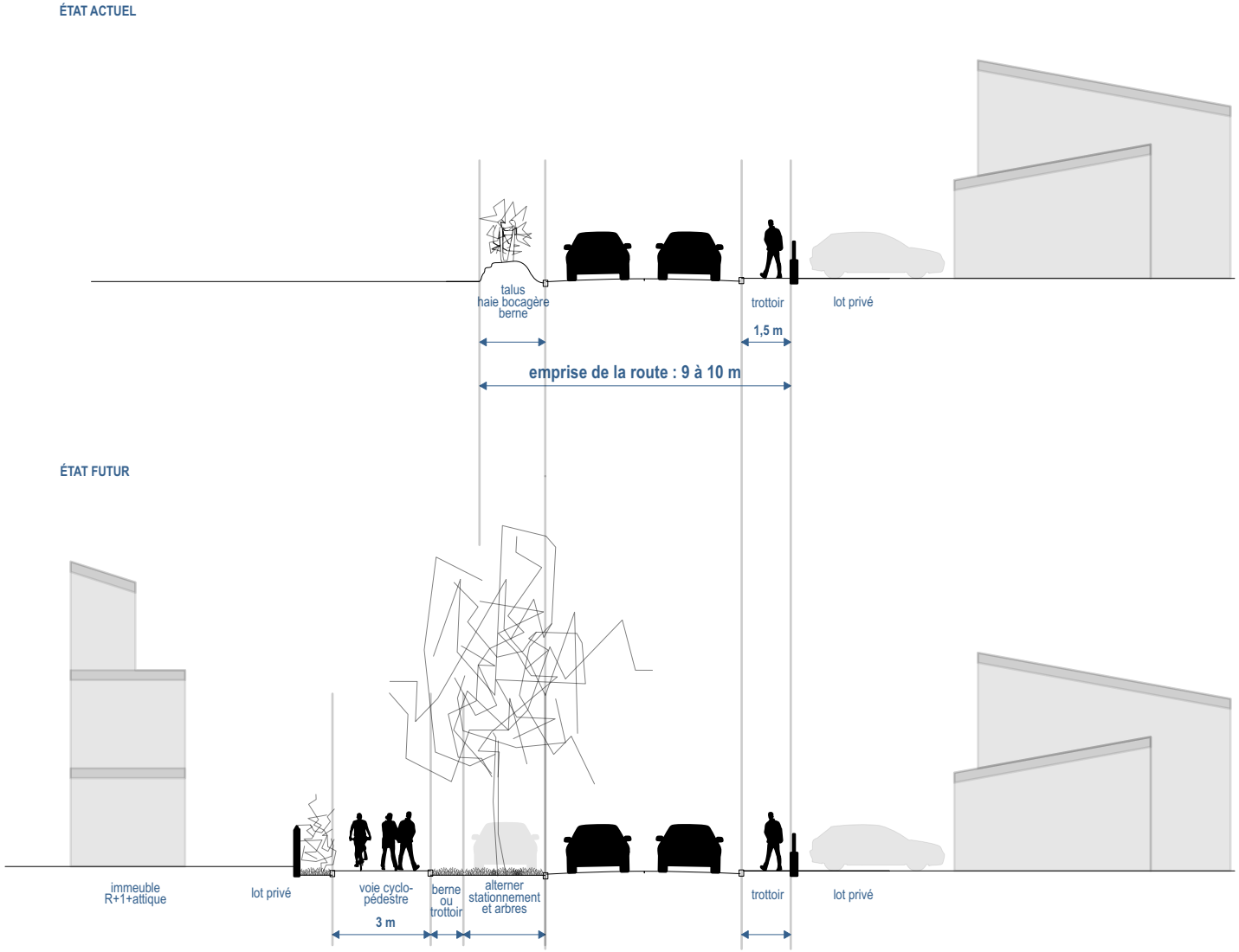
agence schneider architectes & urbanistes

Entrée dans l'agglomération depuis la route de Magny

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

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

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



SAINT VIGOR LE GRAND

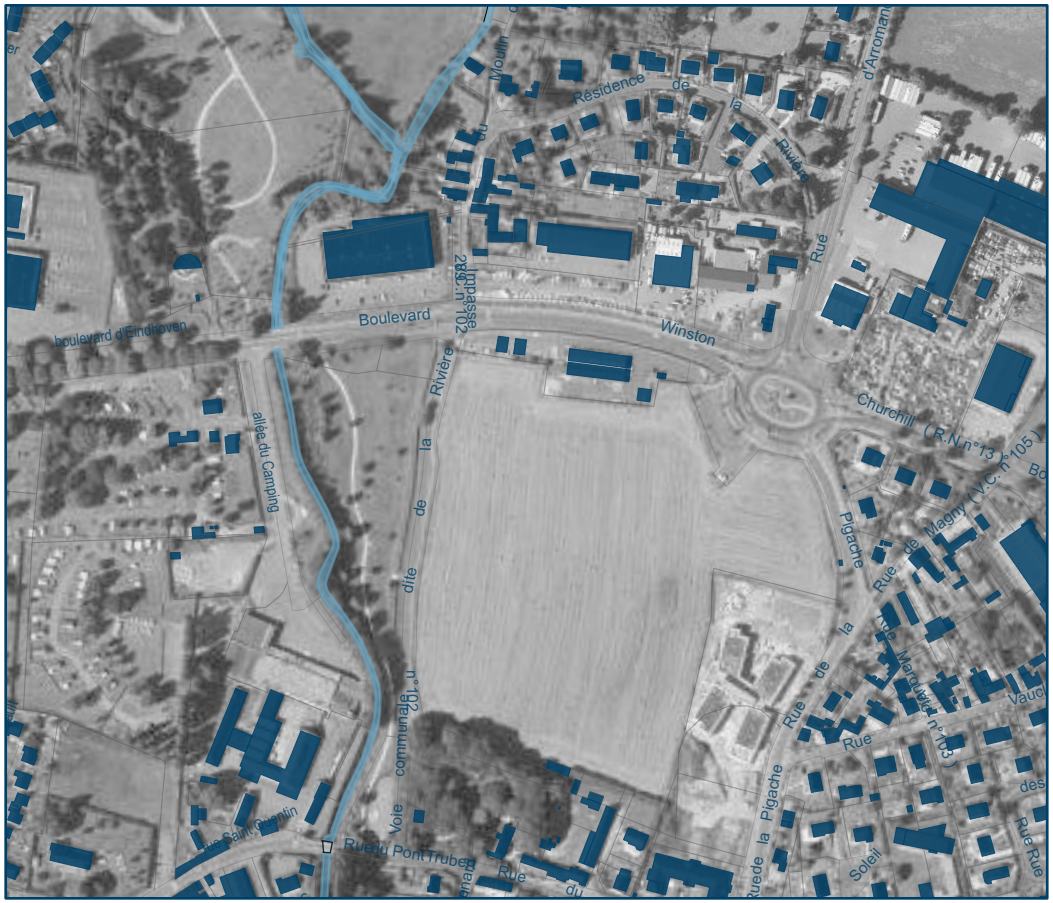
Plateau de l'Aure

OAP 38
Page 1/2

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

Ses modalités d'urbanisation sont en question depuis plusieurs décennies. Après différentes études, il est retenu d'y inscrire :
- un équipement hôtelier, vu l'importance de l'économie touristique pour le territoire,
- un nouveau quartier d'habitat, en lien avec la vallée, dans la partie centrale du site,
- des bureaux et des services (de santé, ...) dans des immeubles dédiés (en frange est) ou en mixité avec du logement grâce à des rez-de-chaussée actifs (en frange nord).

MODIFICATION N°2 DU PLUI
La servitude d'inconstructibilité inscrite lors de l'élaboration du PLUI, sur le fondement de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, est levée sur les secteurs où les orientations de projet sont actées. Elle reste active sur la partie centrale du site et la bordure au sud du By-pass, dans l'attente des études complémentaires qui préciseront la programmation à retenir et le phasage de sa mise en œuvre ainsi que les conditions nécessaires à un aménagement d'ensemble qui intègre la réurbanisation de la frange nord, sa desserte par les réseaux, et les liens fonctionnels et paysagers avec le parc de la vallée.

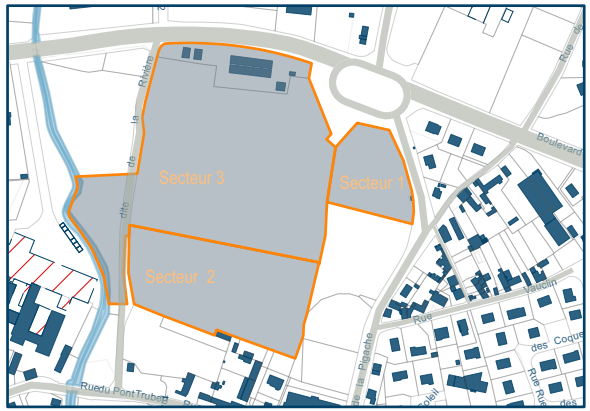


Point de vue sur la cathédrale, depuis l'entrée nord-est du site

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie totale : 5,7 ha
> dont 3,6Ha sous servitude d'inconstructibilité dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global sur le secteur 3

Modalités d'aménagement :
> Aménagement par secteurs



Bayeux intercom
l'entente commune

OAP 38

Page 2/2

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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

SECTEUR 1 : il prolonge la maison de retraite et il sera accessible (et desservi) depuis une branche du carrefour giratoire sur le Bypass, grâce à une rue de profil E (a minima) et, depuis la rue de la Pigache, grâce à une rue de desserte locale de profil F (a minima).
Il est destiné à l'accueil d'un nouveau quartier d'habitation.
Ses franges feront l'objet d'un traitement paysager soigné en particulier grâce à la qualité des clôtures et des plantations réalisées.

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

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

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

20 à 25

logements par hectare (de quartiers d'habitat)

COUPE(S) DE PRINCIPE

référence :

E, F

PHASAGE D'URBANISATION

secteur 1 :
PHASE 1

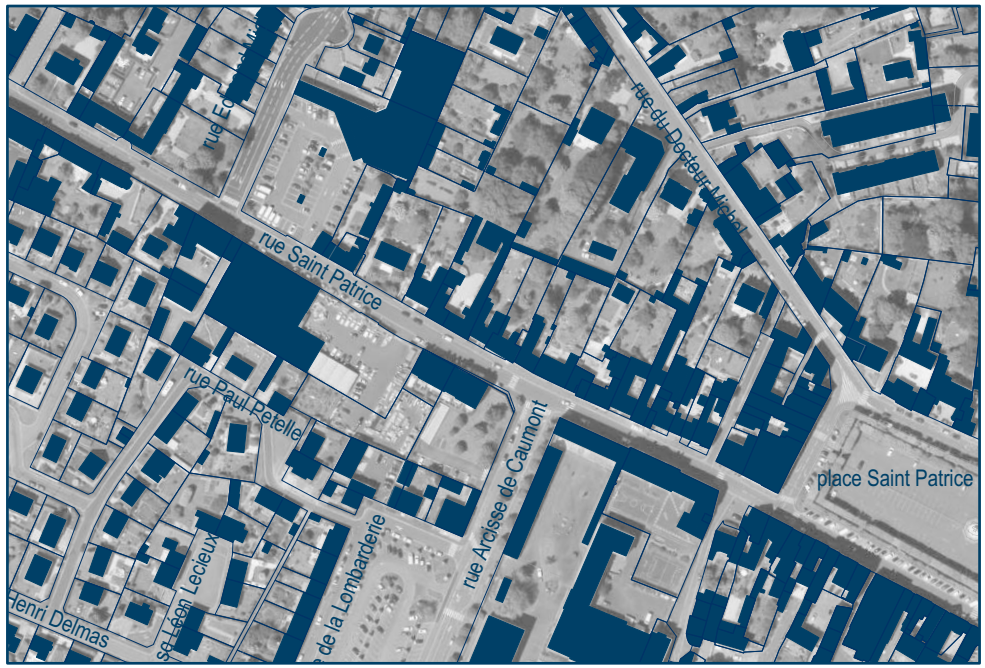
secteurs 2 et 3 :
PHASE 2

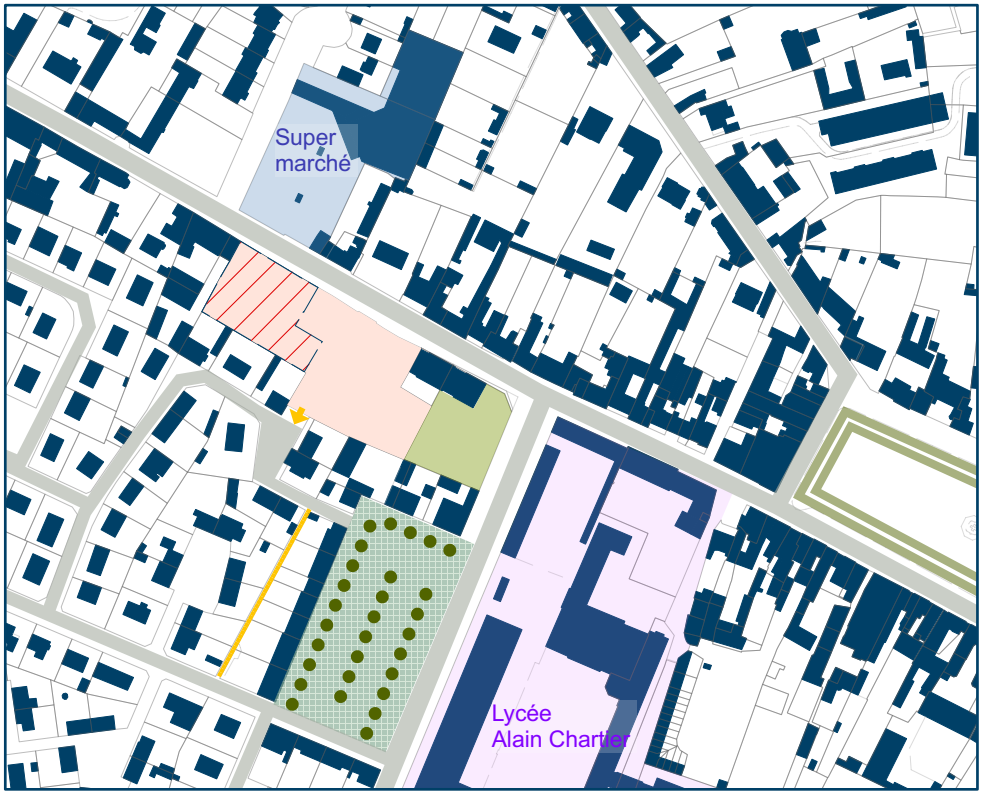
Vue sur la nouvelle maison de retraite depuis l'ouest

Le parc arboré

Le site du Conseil Départemental avant réurbanisation

agence schneider architectes & urbanistes





BAYEUX

Site à restructurer Rue Saint Patrice

L'unité foncière visée par cette OAP de secteur reçoit (en 2022) une implantation commerciale, dont le déplacement est prévu.
L'unité foncière d'une superficie cadastrale de 4 725m² entièrement imperméabilisée, est bordée au nord par la Rue Saint Patrice et au sud par la rue Paul Petelle.
Elle bénéficie d'une situation stratégique en bordure du centre ancien et de ses commerces et services, sur un axe historique de la ville, le long duquel les constructions s'alignent.
Elle est bordée à l'ouest par un (massif) immeuble de logements qui comprend 4 niveaux droits et un étage sous combles et à l'est par des maisons de ville en R+1+combles.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 0,47 ha aménageable

Modalités d'aménagement :
> reconstruction dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, après démolition des constructions à usage d'activités existantes

Phasage de la production de logements :
> aucun

PROGRAMME DE LOGEMENTS
Pour répondre aux besoins de logements sur la ville de Bayeux et en cohérence avec la situation et les services présents dans l'environnement du site, la programmation de logements comprendra des logements de tailles diverses (du T1 au T4) avec majoritairement des T2 et T3.

DESSERTE
Le site sera desservi à partir de la rue Saint Patrice ; il pourra bénéficier d'un accès secondaire sur la rue Paul Petelle.
Un accès pédestre sera ouvert sur cette voie pour ses habitants.

FORME URBAINE
Les nouveaux immeubles respecteront l'alignement des constructions le long de la rue Saint Patrice (ce qui n'exclut pas des retraits ponctuels ou des ouvertures visuelles au service de la qualité architecturale). L'ilot sera ainsi préférentiellement traversant. Les nouveaux batiments s'inscriront dans l'épannelage, de la rue Saint Patrice afin de réaliser la "couture urbaine" entre les bâtiments de hauteur très différentes, présents à l'est et à l'ouest .

AMENAGEMENT PAYSAGER
Le site est aujourd'hui imperméabilisé en totalité.
Pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et végétaliser le site, le projet de réurbanisation réduira cette imperméabilisation, pour contribuer à l'augmentation de la surface perméable et végétalisée du secteur.

Bayeux intercom
l'entente commune

OAP 39

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

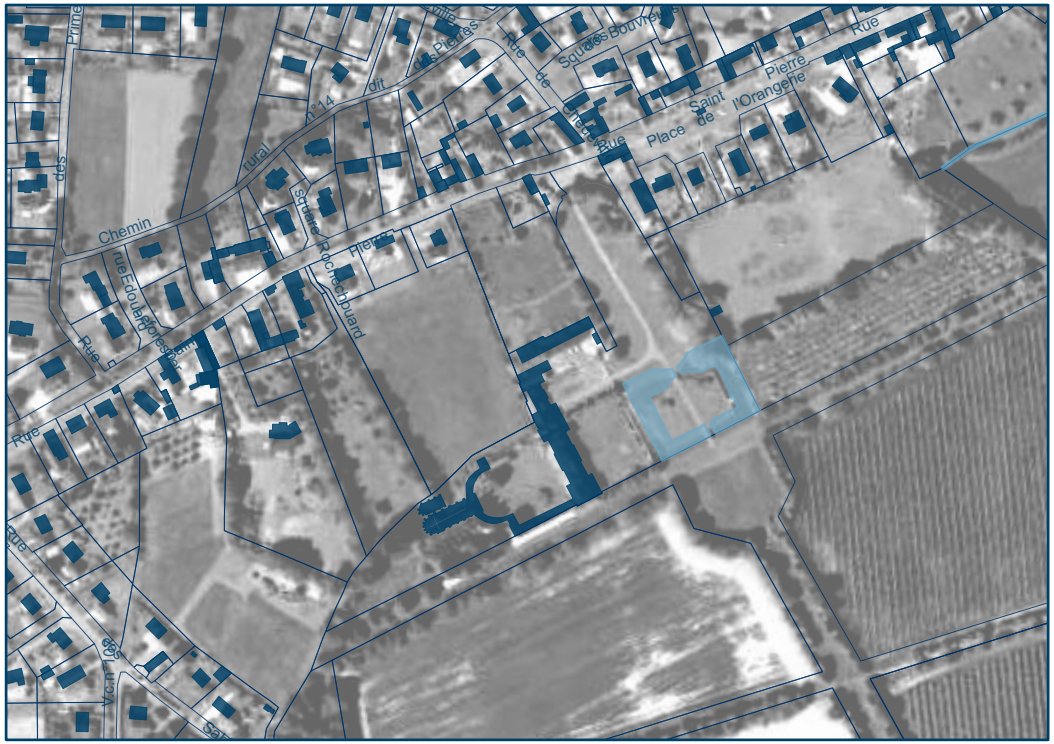
25

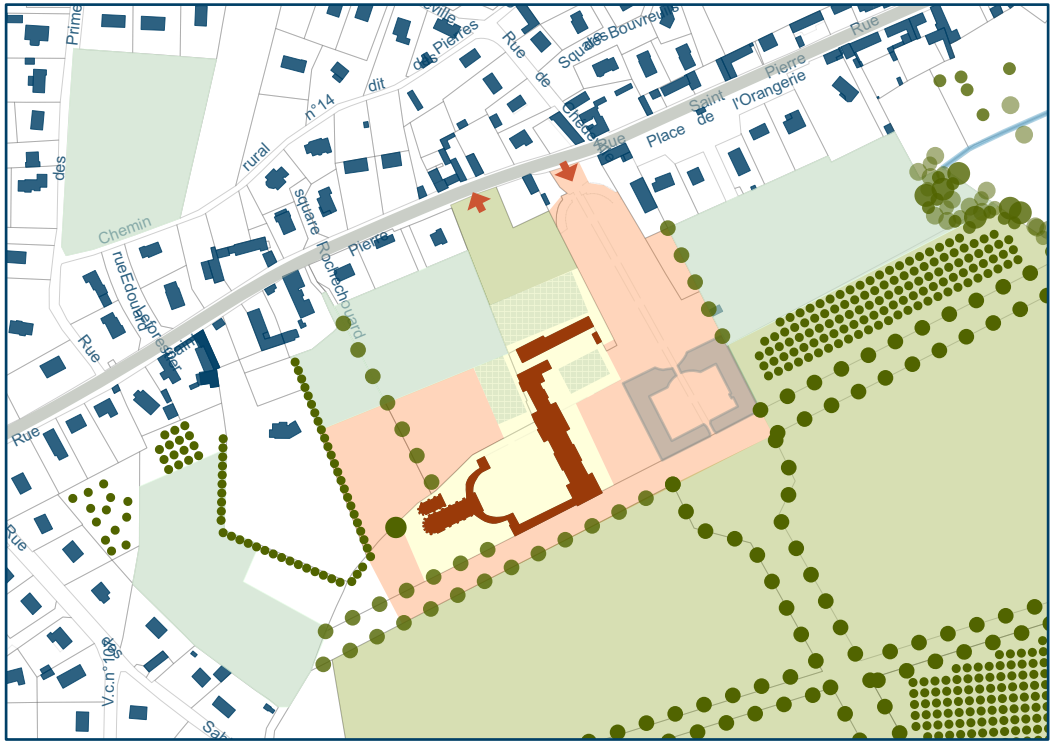
logements par hectare

PH1 PH2

Phasage d'ouverture à l'urbanisation

agence schneider architectes & urbanistes





SOMMERVIEU

Bayeux intercom
l'entente commune

OAP 40

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

L'ancien séminaire

Ce site est une propriété remarquable qui borde le village au sud. Il comprend un vaste parc au sein duquel est érigée une chapelle que devance un imposant bâtiment de deux étages, couvert d'ardoises. Ils datent des XVIIIe et XIXe siècles.
Vide depuis un siècle, le site sera remis en valeur par la réaffectation du corps de bâtiment en logements (sauf la chapelle).
La création d'environ 60 logements permettra de diversifier l'offre sur ce secteur de Bayeux Intercom où elle est essentiellement pavillonnaire. On notera qu'elle est dorénavant compatible tant avec la capacité en eau potable du secteur qu'avec la capacité de traitement des eaux usées.

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

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

15

logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

E ou F
voie principale

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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

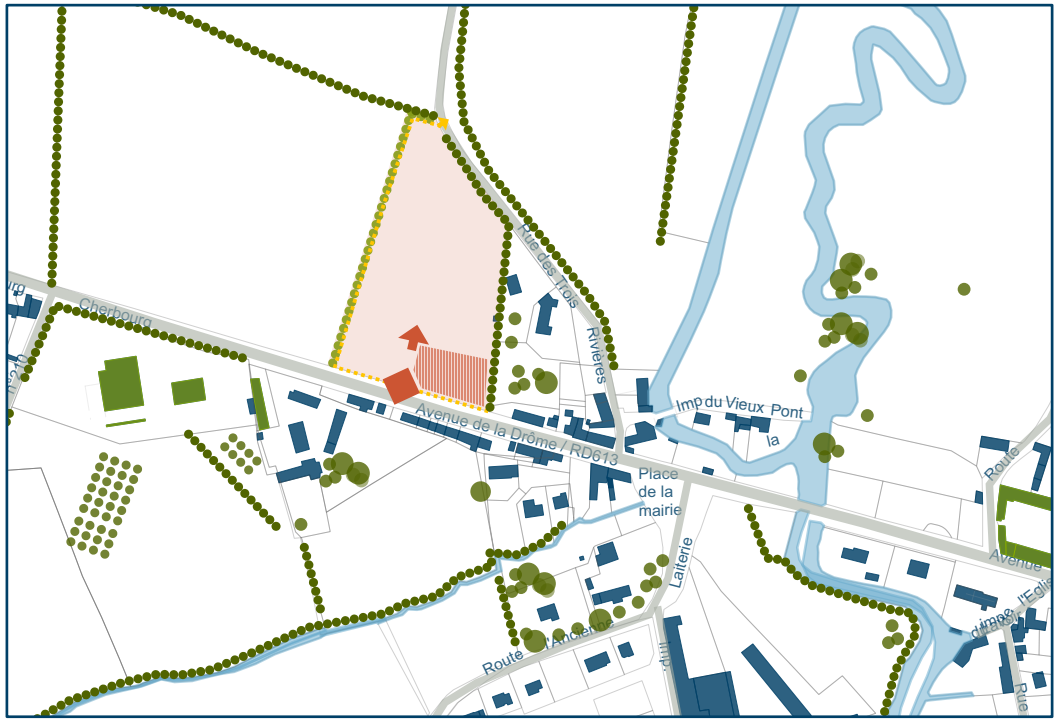
Modalités d'aménagement :
> Au fur et à mesure de la desserte par les voies et réseaux

Phasage de la production de logement : PHASE 1

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT
Les aménagements paysagers du parc seront conservés et confortés.
Ainsi, le paysage de l'entrée du site, avec ses arbres, ses murets et ses ferronneries, sera préservé, de même, que celui du parc avec ses murets et grands arbres qui dessinent les jardins.

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



VAUCELLES

Centre village

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,5 ha aménageable

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement : PHASE 1

FORMES URBAINES

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

DESSERTE

Le nouveau quartier sera désservi à partir de la RD613 et de ses réseaux. Sa frange sud sera aménagée pour le passage des piétons et cyclistes dans la continuité des aménagements récents réalisés plus à l'est.
Son carrefour sera dessiné en concertation avec les services du Conseil départemental pour assurer la sécurité des entrées /sorties vu le dénivelé.
Un chemin doublera la lisière d'urbanisation à l'ouest et ouvrira le quartier sur la campagne environnante par la petite voie rurale qui le borde au nord. Pour des besoins de securité, un accès automobile (non ouvert à la circulation habituelle) pourrait y être aménagé.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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

Aménagements de la traversée du village

Abords du terrain avant urbanisation

Bayeux intercom
l'entente commune

OAP 41

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

20

logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIPE

référence :

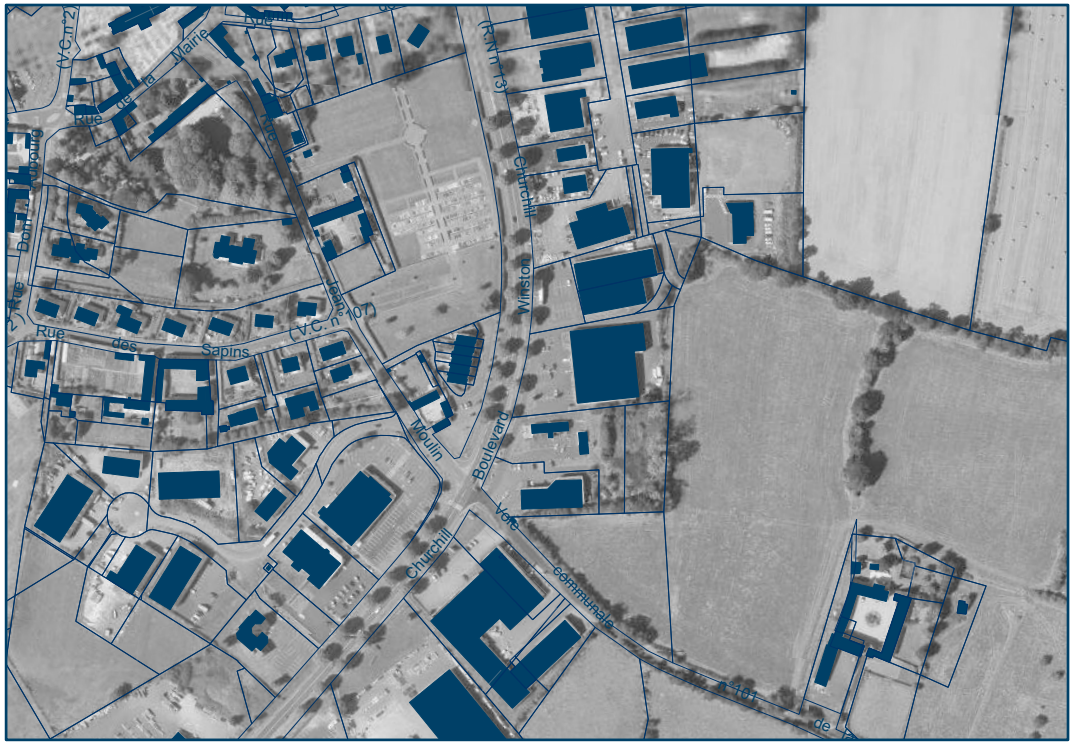
A ou B

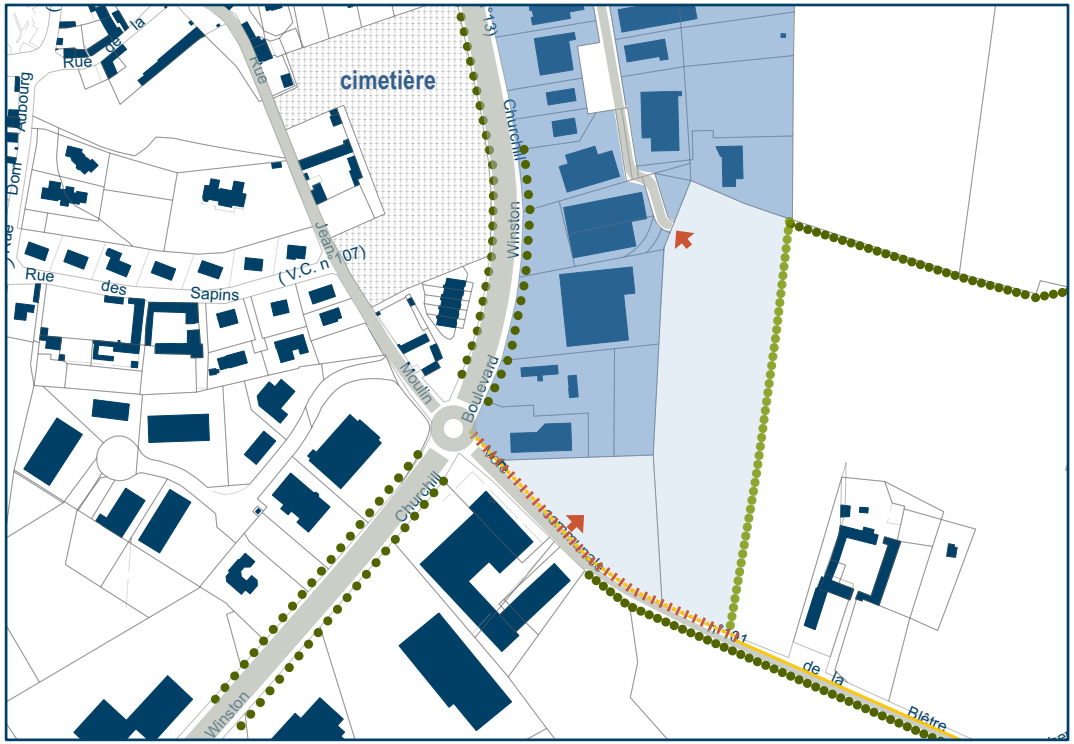
lisières

F

voies tertiaires

agence schneider architectes & urbanistes





SAINT-VIGOR-LE-GRAND

Extension du parc d'activités de l'Abbaye

Bayeux intercom
l'entente commune

OAP
ZA 01

Ce site a été retenu pour poursuivre l'accueil d'entreprises à vocation commerciales, (à l'exception de petits 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

Superficie :
> 2,5 ha à aménager

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

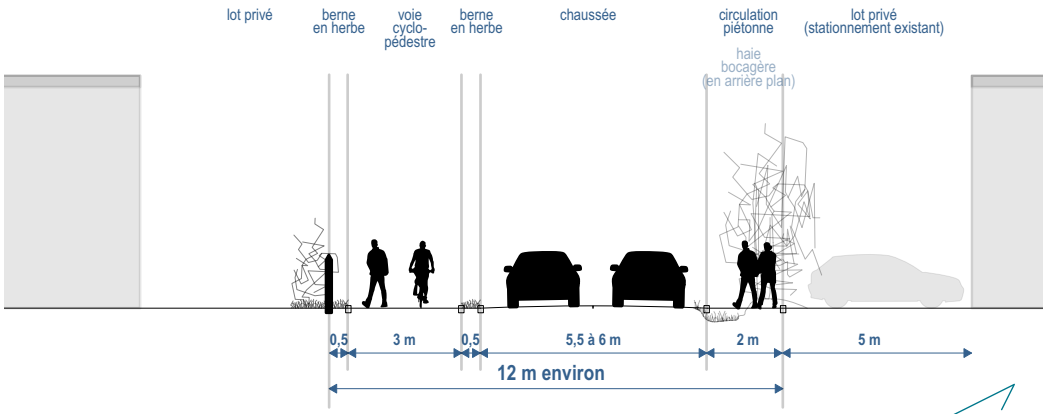
DESSERTE

Le site sera desservi à la fois par le Nord (pour la partie non commerciale) à partir de la rue existante, et par le Sud (pour la partie rattachée à la zone commerciale) à partir du chemin de la Blètre.
Ce chemin sera élargi 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 Seulles au réseau cyclable du by-pass par le chemin des carrières.
L'accès au site prendra en compte celui de l'entreprise présente au sud du chemin, pour la sécurité des entrées et des sorties des véhicules (dont des poids-lourds).
les aires de stationnement des différentes entreprises seront mutualisées dès que possible.

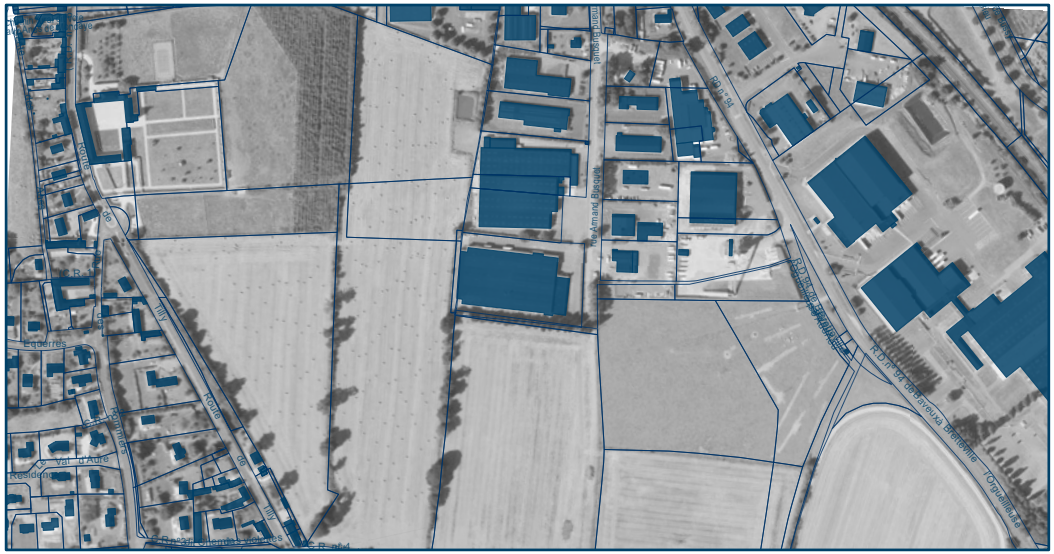
INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

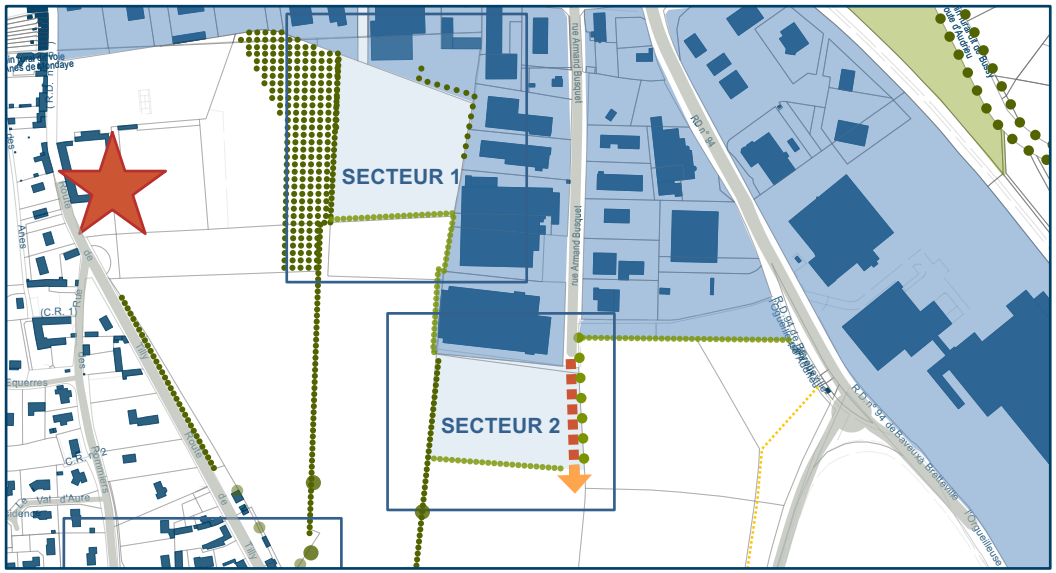
Une haie bocagère haute sera plantée sur la frange Est du site, pour masquer depuis l'espace agricole, toute vue sur des espaces de stockage ou de stationnement.
Quelques trouées seront permises pour faciliter l'accès à l'espace agricole situé à l'Est.

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



agence schneider architectes & urbanistes





BAYEUX

Bayeux intercom
l'entente commune

OAP
ZA 02

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

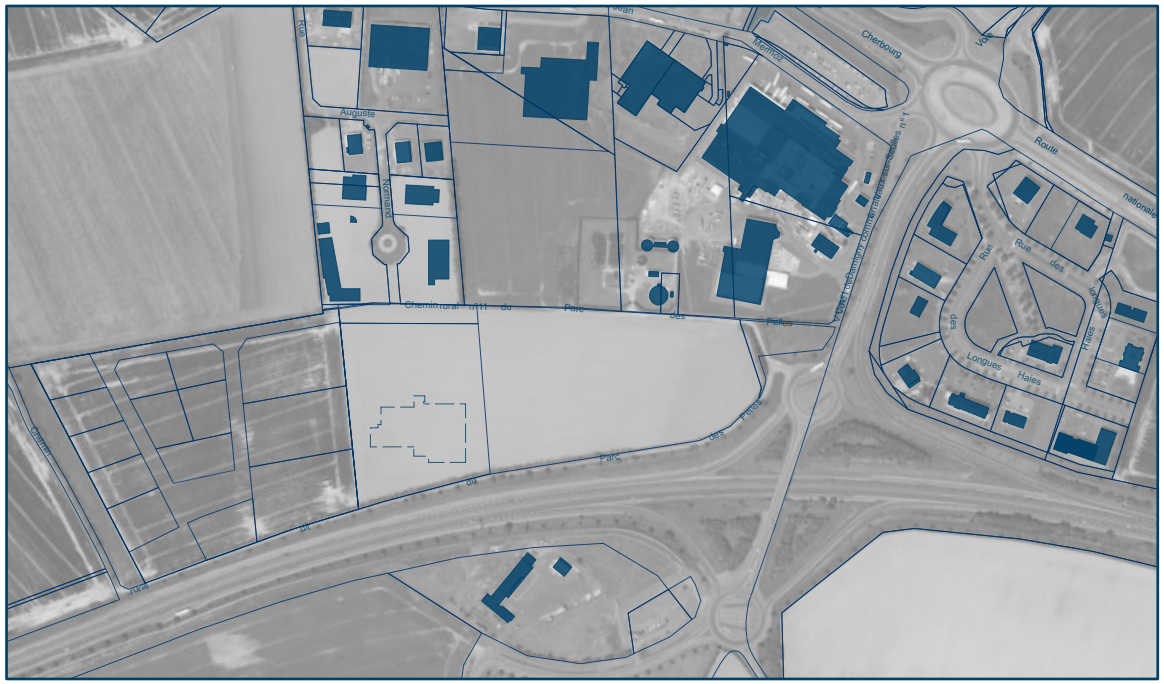
Superficie : 1,5 ha à aménager au sud de la rue Armand Busquet

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.

agence schneider architectes & urbanistes



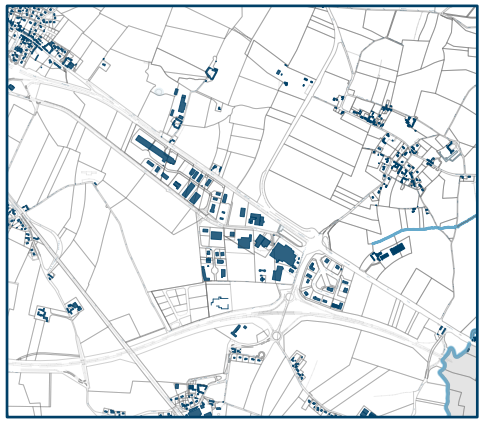
SAINT-MARTIN-DES-ENTRÉES

Bayeux intercom
l'entente commune

Extension du parc d'activités des Longchamps

Ce site vient poursuivre l'urbanisation du parc d'activités des Longchamps, en bordure de la RN13. Il organise la mise à disposition d'entreprises (hors commerces) d'espaces fonciers bien desservis et à l'écart de quartiers d'habitat.
Il est soumis à l'application des articles L111-6 et suivants du Code de l'urbanisme, qui régissent l'urbanisation aux abords des voies à grande circulation.

OAP
ZA 03

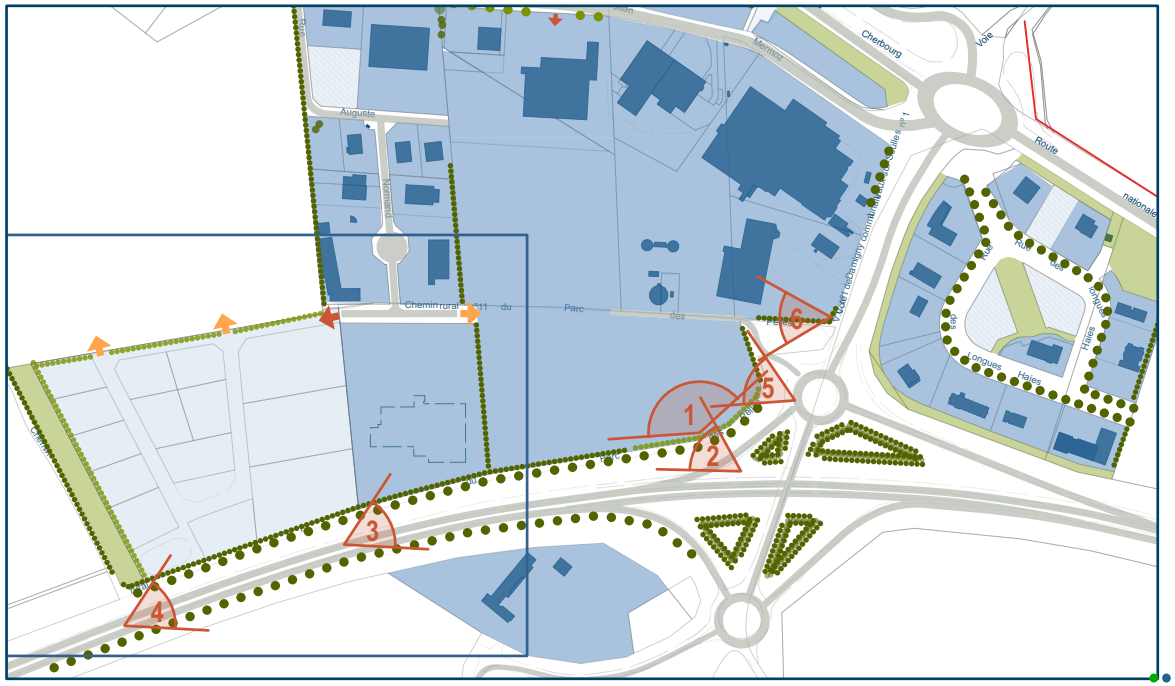


CARTE DE SITUATION

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

PHASAGE D'URBANISATION

PHASE 1



Superficie : 7 ha à aménager

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

DESSERTE
- Le site sera desservi par le prolongement de la rue Auguste Normand et de ses réseaux. Un accès sera préservé à l'est vers le chemin du Parc des Perles pour la desserte de la réserve foncière de LNUF.
- Si le secteur est divisé (en jouissance ou propriété), alors sa voie de desserte interne maintiendra, en espace collectif, vers le nord (pour voie ou réseaux).

INSERTION DANS LE PAYSAGE
Ce site domine la RN13 qui passe en déblai le long de sa lisière sud. Les abords de la 2x2 voies sont bordés de talus plantés d'un alignement d'arbres. La haie épaisse qui les surmonte en lisière de la parcelle sera maintenue, comme masque paysager. Elle formera le premier plan devant les constructions à venir, afin d'en limiter l'impact depuis les lointains et d'éviter toute banalisation du paysage.
Au nord, une haie bocagère sera plantée en lisière de la zone agricole.
A l'ouest, une seconde haie sera plantée pour renforcer le masque paysager depuis les lointains.

agence schneider architectes & urbanistes

Analyse paysagère
au titre des articles
L111-6 à L111-8 du Code de l'urbanisme

Desserte et accessibilité
L'entrée de la zone d'activités se fait à la sortie N°36 de la RN13.
Le secteur à urbaniser sera accessible par le nord à partir de la rue Auguste Normand.

Occupation
La parcelle visée par le projet se situe sur le grand plateau agricole qui dominent 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). C'est une parcelle agricole exploitée en labours qui est desservie par le chemin rural qui la borde au sud.

Paysage
Dans cette unité paysagère d'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.

Bayeux intercom
l'entente commune

OAP
ZA 03

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

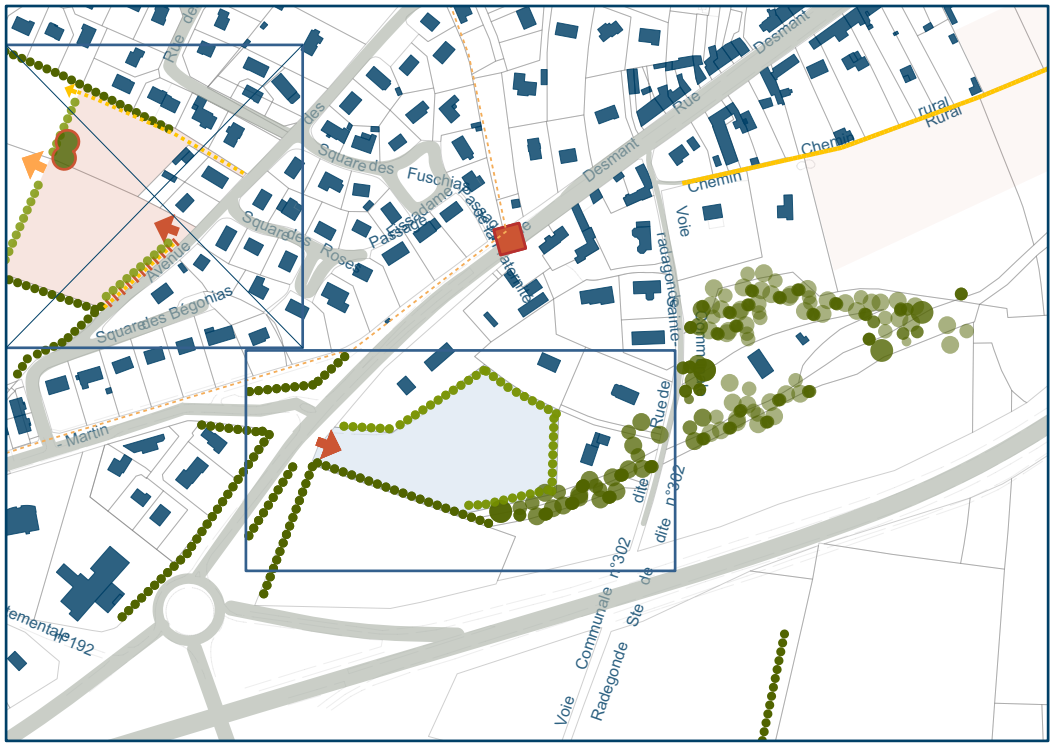
VUE 5 : depuis le giratoire de l'échangeur

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

VUE 6 : depuis l'usine Lactalis

VUE 2 : depuis l'échangeur

agence schneider architectes & urbanistes



SUBLES

Site pour l'accueil d'activités économiques ou d'un équipement à l'entrée du bourg

Ce site vient terminer l'urbanisation à l'entrée du bourg de Sables.
Il borde la zone de recul, prévue par les articles L111-6 et suivants du code de l'urbanisme, le long des voies à grande circulation.

Bayeux intercom
l'entente commune

OAP
ZA 04

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie :
> 0,9 ha à aménager

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

DESSERTE
- Le site sera desservi depuis la rue Desmant ;
- L'accès sera sécurisé et le carrefour aménagé en fonction de l'activité ou de l'équipement projeté.

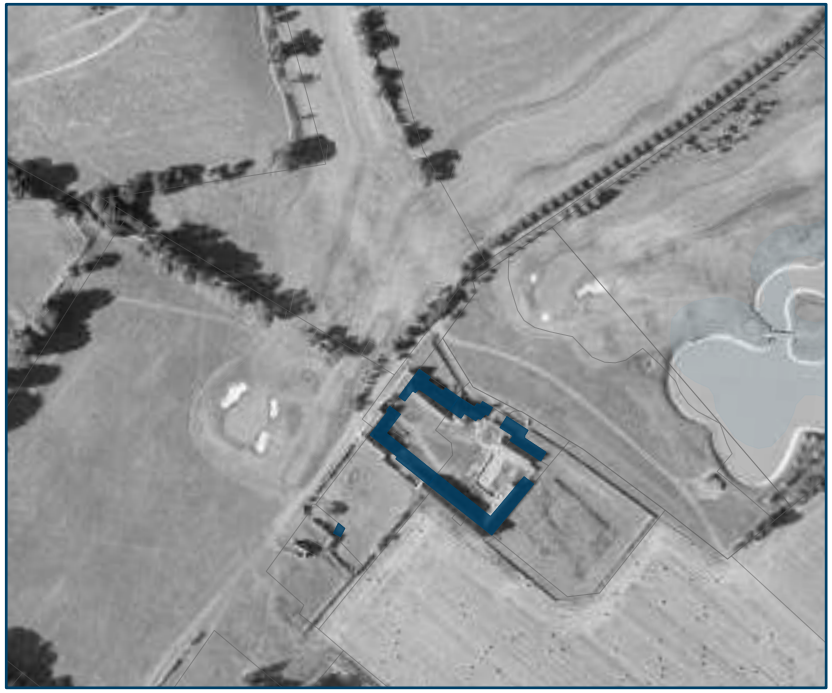
Nota : il impose l'accord du Conseil départemental, gestionnaire de la voie.

INSERTION DANS LE PAYSAGE
Afin de préserver d'une part la qualité du paysage de l'entrée de ville sud de la commune et d'autre part les lisières arborées avec les parcelles voisines, les haies existantes seront protégées et confortées.

INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT
Une zone humide est suspectée au niveau de l'entrée dans le site.
Elle devra être délimitée et, en tant que besoin, préservée ou compensée dans l'aménagement des franges du site, en compatibilité avec les dispositions du Code de l'Environnement .

entrée du site par la RD99
en direction en direction du bourg

agence schneider architectes & urbanistes



PORT EN BESSIN HUPPAIN

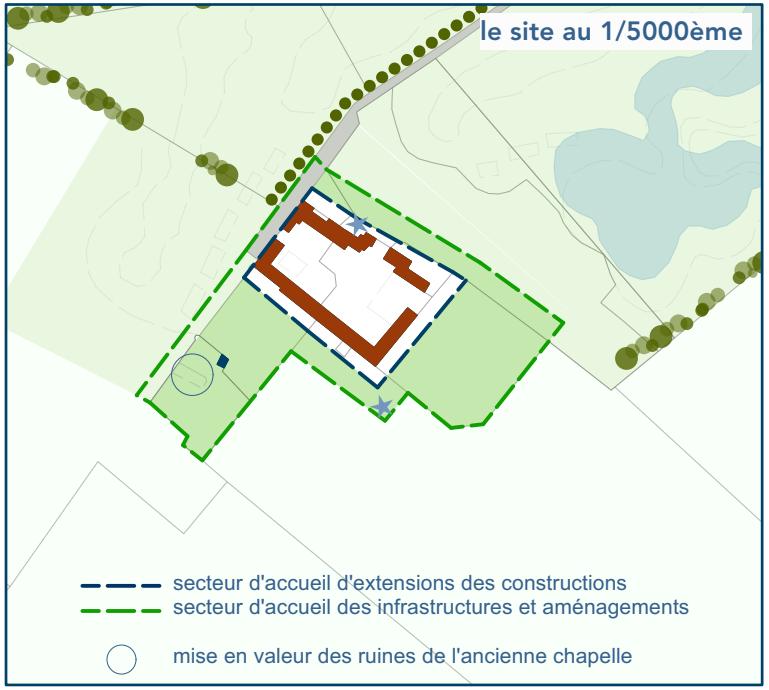
Réaffectation de la Ferme de Neuville

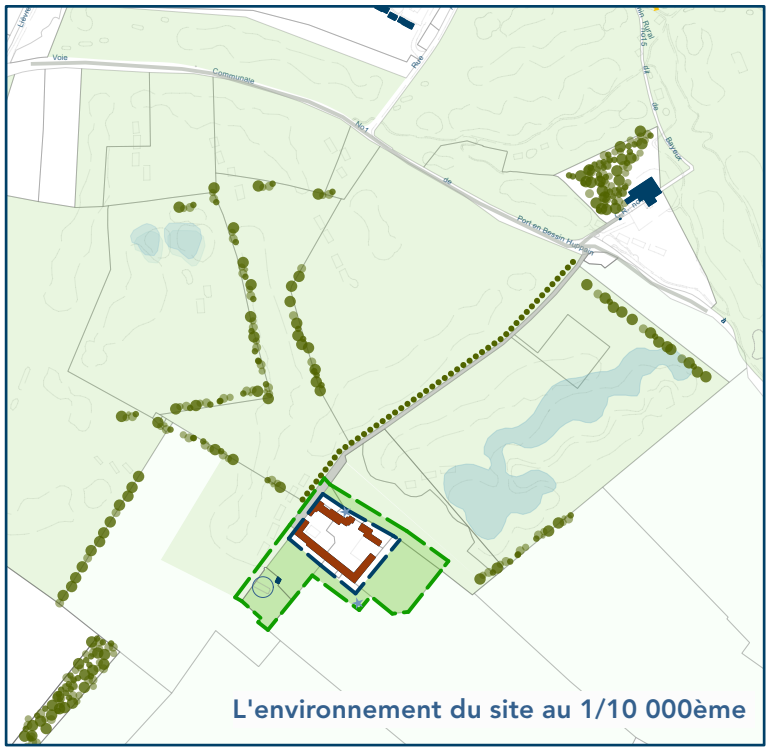
OAP
ZT 01

La ferme de Neuville est une vaste propriété rurale, d'un grand intérêt patrimonial, située au sud du Golf, sur le plateau agricole d'Huppain. Elle trouve son origine au XVème siècle et deviendra une ferme modèle à la fin du XIXème siècle. Elle se compose d'un ensemble de bâtiments disposés autour d'une cour rectangulaire, de près de 40 x 90 mètres et d'anciens clos et jardins.
Sans utilisation agricole depuis plusieurs décennies, elle est en attente d'une nouvelle destination qui permettra sa remise en valeur.

Majestueuse dans son site, elle justifie un projet architectural et paysager soigné.

En conséquence, les orientations d'aménagement et de programmation qui suivent, visent à encadrer l'évolution architecturale et paysagère des constructions existantes et des espaces attenant, dans le cadre fixé par la Loi Littoral.
Pour ce faire, on distingue deux emprises :
- l'une constructible qui pourra recevoir les constructions actuelles, réaménagées et étendues dans les limites fixées par le règlement,
- l'autre, aménageable, qui pourra recevoir des aménagements paysagers, des aires de stationnement et les infrastructures nécessaires à la nouvelle destination (pour la gestion des eaux pluviales, des eaux usées, etc.).





RAPPEL DE L'HISTOIRE DU SITE

Source base MÉRIMÉE

Manoir peut-être édifié au 15e siècle ; subsistent le pavillon et l'escalier principal du logis, le corps de l'étable à veaux, celui de la grange, une partie des corps des étables à chevaux et du pressoir à cidre. Probablement fortifié dans la seconde moitié du 16e siècle avec la construction des tours carrées et rondes. Restauration du pavillon et de la tour carrée accolée, au 17e siècle, et reconstruction du corps de logis et de la charretterie. Début 19e siècle, avant le cadastre de 1823, adjonction de la laiterie. Courant 19e siècle, surélévation de l'étable à veaux et création du fenil, construction des étables à boeufs et à vaches, de la porcherie et du fournil. Fin 19e siècle ou au début 20e siècle, le baron Maurice Gérard en fait une ferme modèle : entre autres améliorations, il fait installer un poulailler dans une partie de la petite grange et réaménager les étables à chevaux. C'est probablement à cette époque que la porte de la salle, datant de la première moitié du 16e siècle, a été rapportée.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

SUPERFICIE AMÉNAGEABLE du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées : 2,4 ha

SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées : 0,95 ha

Modalités d'aménagement :
Sans enjeu

DESSERTE

Le site sera desservi par la voie privée, qui s'amorce sur la VC1 dite Route du Mont Onfroy, où sont accessibles les réseaux d'eaux et d'électricité.

Il sera desservi par un dispositif autonome de traitement des eaux usées, qui sera inséré avec soin dans le paysage du site.

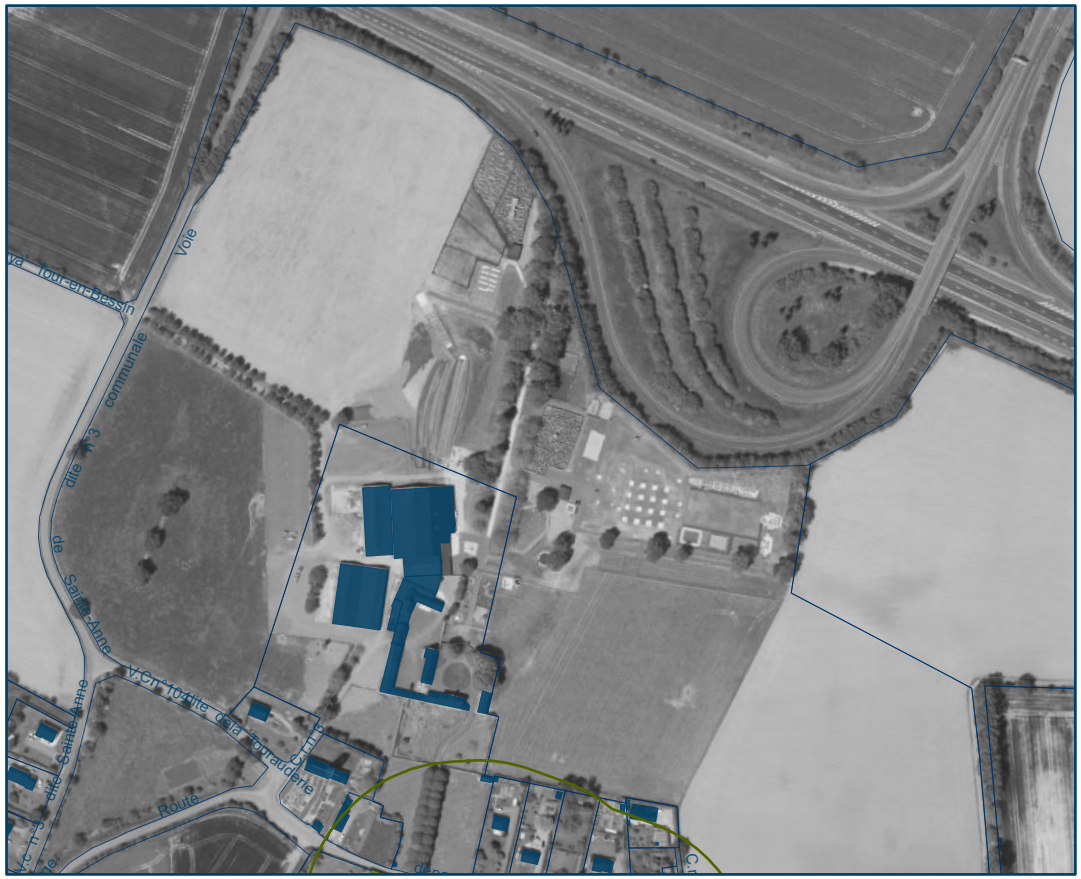
FORMES URBAINES ET ARCHITECTURE

Ce site est destiné à l'accueil d'une activité de services à vocation récréative, touristique et /ou hôtelière qui devra s'inscrire dans la forme urbaine existante, dans le respect de l'organisation de ses volumes et de l'harmonie de la gamme de couleur de ses matériaux.
Elle pourra proposer le réaménagement et l'extension des constructions existantes, sous réserve du respect de leur insertion dans le site. Ce qui n'impose pas une architecture pastiche, mais suppose une conception soignée des volumes et du choix des matériaux pour redonner vie à cet ensemble architectural (> voir les OAP thématiques) en l'inscrivant dans notre époque (par la prise en compte en particulier des enjeux environnementaux).

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Le projet paysager d'aménagement des abords préservera :
- les mares repérées,
- l'alignement d'arbres qui longe la voie d'accès,
- les ruines de l'ancienne chapelle au sud du corps de ferme.

Il les mettra en valeur et prévoiera les plantations qui accompagneront les aires de services et de stationnement pour la qualité des vues depuis les lointains ou le golf.



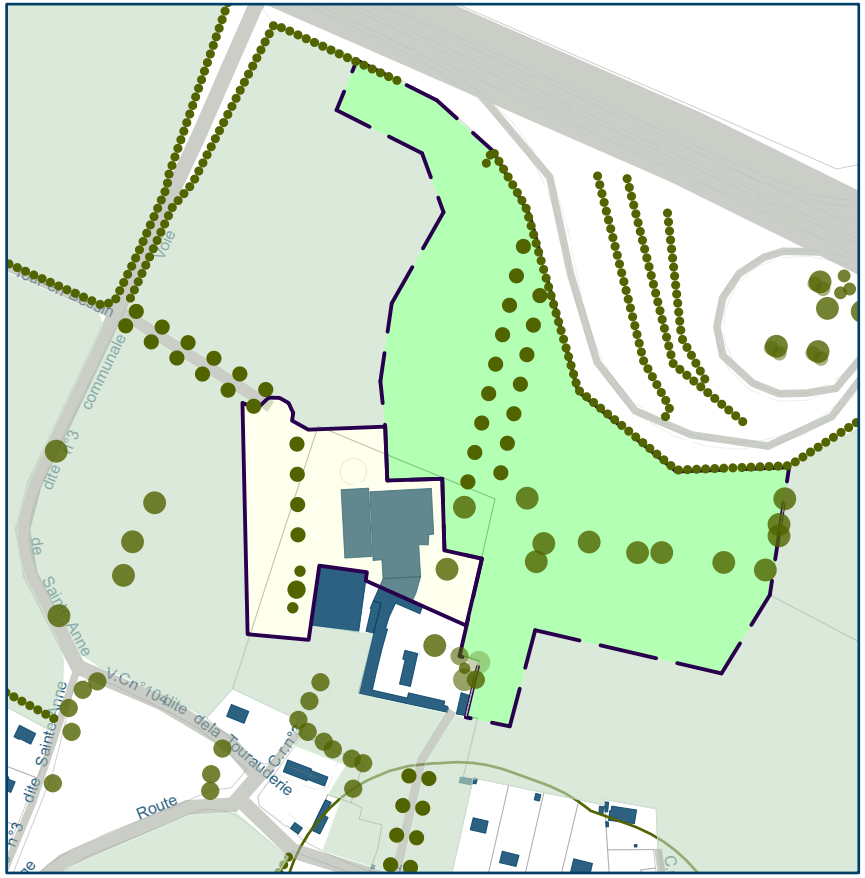
CUSSY

Bayeux intercom
l'entente commune

La Ferme de Rabodange / Bayeux Aventure

OAP
ZT 02

Le parc de loisirs de plein-air, Bayeux Aventure, se déploie depuis 2015, au sud de l'échangeur de la RN13, à Cussy. Il comprenait initialement des aménagements (accrobranche, labyrinthe dans un champ de maïs, …) et installations (paintball, aire de jeux gonflables et démontables), complémentaires avec l'activité agricole.
Vu le succès et l'affluence (100 000 visiteurs en 2022), son développement sera dorénavant organisé suivant deux secteurs :
- l'un constructible et artificialisable, au centre de l'ancienne emprise agicole,
- l'autre, dans les zones de recul le long de l'échangeur (mais invisible depuis la voie), recevra des installations et aménagements démontables et réversibles.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,5 ha construtible
et 5 ha aménageables sans artificailisation supplémentaire

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

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT
Les plantations le long de la bretelle d'accès de la RN13 seront préservées afin que soit masquée toute vue sur le site depuis la quatre voies et ses accès.
Les alignements d'arbres qui bordent le site (à l'ouest) ou le traversent seront préservés.
Les aires de stationnement seront plantées et/ou équipées d'ombrières (en conformité avec la réglementation).
Les lisières du site seront plantées de haies bocagères afin de masquer toutes vues sur les installations depuis les voies publiques ou chemins ruraux alentours (rue Sainte-Anne à l'ouest, Chemin du Bourg au sud, etc.) .
Les zones humides, qui seraient repérées, seront préservées.
Les sols seront préservés de toute nouvelle artificialisation.
Les installations seront réversibles et démontables.

agence schneider architectes & urbanistes