

## APPROBATION

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

le Président **Patrick GOMONT**

**2a**

# PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES P.A.D.D.

Bayeux Intercom  
4 place Gauquelin Despallières  
14400 Bayeux

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

02 31 51 63 00



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

|                                                                                 |          |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>EN INTRODUCTION</b>                                                          | <b>3</b> |
| <b>Rappel des attendus du code de l'urbanisme</b>                               | <b>4</b> |
| <b>Portée et contenu réglementaire du P.A.D.D.</b>                              | <b>4</b> |
| <b>Une nouvelle dynamique urbaine, dans un territoire à l'identité affirmée</b> | <b>4</b> |

## AXE N°1 Un territoire d'espaces de nature et d'agriculture à transmettre **5**

|                                                                                                                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Préserver et mettre en valeur une trame verte et bleue au service de la biodiversité locale et de la nature en ville</b>                                       | <b>6</b>  |
| O-1. Une trame verte et bleue à préserver à l'échelle de BAYEUX INTERCOM                                                                                          | 6         |
| O-2. Une trame d'espaces de nature en ville à préserver et déployer au sein de l'urbanisation                                                                     | 6         |
| <b>Préserver et restaurer les fonctionnalités écologiques du territoire</b>                                                                                       | <b>7</b>  |
| O-3. Maintien de la cohérence et de la fonctionnalité des noyaux bocagers                                                                                         | 7         |
| O-4. Repérage et préservation des zones humides et mares                                                                                                          | 7         |
| O-5. Repérage et préservation des boisements                                                                                                                      | 7         |
| O-6. Préservation ou instauration de continuités écologiques en secteur d'openfields                                                                              | 7         |
| O-7. Préservation de la ressource en eau                                                                                                                          | 7         |
| O-8. Réinvestissement des sites d'anciennes carrières et/ou des sites pollués                                                                                     | 8         |
| <b>Qualité des cadres de vie et de visite, au service de l'attractivité de BAYEUX INTERCOM</b>                                                                    | <b>8</b>  |
| O-9. Préservation et mise en valeur des paysages naturels et sites remarquables                                                                                   | 8         |
| O-10. Prise en compte de la spécificité des paysages ruraux                                                                                                       | 8         |
| O-11. Préservation de la qualité des paysages non bâtis en entrée de ville ou le long des grandes infrastructures qui traversent le territoire                    | 8         |
| O-12. Préservation des cônes de vue remarquables                                                                                                                  | 9         |
| O-13. Protection et mise en valeur de la typicité des paysages urbains                                                                                            | 9         |
| O-14. Préservation et mise en valeur des patrimoines bâtis et paysagers remarquables ou identitaires                                                              | 10        |
| O-15. Valorisation des atouts paysagers du territoire par les modes doux de déplacements                                                                          | 10        |
| <b>Préserver les sols à haut potentiel agricole et conforter les fonctionnalités de l'espace agricole</b>                                                         | <b>10</b> |
| O-16. Vers un nouvel équilibre territorial pour réinterpréter ce lien fort que le Bessin entretient depuis des siècles, avec son espace et son économie agricoles | 11        |
| O-17. Préservation des terres à fortes potentialités agronomiques                                                                                                 | 11        |
| O-18. Préservation des capacités d'extension des sites d'exploitation agricole pérennes                                                                           | 11        |
| O-19. Préservation de la continuité et de la fonctionnalité de l'espace agricole                                                                                  | 11        |
| O-20. Promotion des productions alimentaires pour les marchés locaux                                                                                              | 11        |
| <b>Préparer l'évolution des sites d'exploitation de carrières</b>                                                                                                 | <b>12</b> |
| O-21. Des sites de carrières prenant en compte leur environnement urbain                                                                                          | 13        |
| O-22. Une fin d'exploitation à accompagner                                                                                                                        | 13        |

## AXE N°2 Une nouvelle organisation de l'habitat au sein de l'espace communautaire **14**

|                                                                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Les fondements du projet</b>                                                                                                     | <b>15</b> |
| O-23. Une nouvelle dynamique démographique et de nouveaux équilibres pour la politique de l'habitat                                 | 15        |
| O-24. Vers une nouvelle répartition des logements dans le territoire                                                                | 15        |
| <b>Vers une nouvelle armature urbaine pour BAYEUX INTERCOM</b>                                                                      | <b>16</b> |
| O-25. La mise en œuvre d'une "politique de pôle" qui repose sur l'organisation de coopérations communales à une échelle élargie     | 16        |
| O-26. Coopération urbaine, coopération rurale, vers une nouvelle organisation territoriale                                          | 17        |
| <b>Pour une offre de services de qualité sur toutes les parties du territoire</b>                                                   | <b>17</b> |
| O-27. Organiser l'offre scolaire et "petite enfance" sur chaque secteur de coopération communale                                    | 17        |
| O-28. Étudier l'évolution des cartes scolaires (pour le collège et le lycée)                                                        | 17        |
| O-29. Hiérarchiser l'offre d'équipements sportifs, récréatifs et culturels                                                          | 17        |
| O-30. Préserver et développer les commerces et services de proximité                                                                | 17        |
| <b>De nouveaux équilibres pour la politique du logement</b>                                                                         | <b>18</b> |
| O-31. Une politique de l'habitat pour répondre aux besoins des familles du territoire                                               | 18        |
| O-32. Un nouvel équilibre territorial                                                                                               | 18        |
| O-33. Un équilibre entre la construction de logements et la remise sur le marché de logements vacants                               | 18        |
| O-34. Prise en compte des besoins spécifiques d'hébergements                                                                        | 19        |
| <b>Des quartiers d'habitat durables</b>                                                                                             | <b>19</b> |
| O-35. des quartiers plus durables conciliant nouvelle densité, insertion paysagère, sobriété énergétique et qualité du cadre de vie | 19        |

## AXE N°3 Développements des économies locales et de l'emploi 20

### Les fondements du projet 21

- O-36. Renforcer le rôle du pôle Bayeusain au sein du Bessin et de la Normandie 21
- O-37. Favoriser le confortement et le développement des économies qui valorisent les ressources du territoire 21
- O-38. Accompagner les entreprises du territoire dans leurs développements et en recevoir de nouvelles, grâce à un écosystème accueillant 21

### Conforter l'économie liée aux tourisms et aux loisirs, et développer sa "durabilité" 21

- O-39. Confortement et aménagement des sites touristiques majeurs 21
- O-40. Développement de l'accueil sur l'ensemble du territoire 22
- O-41. Amélioration de l'accessibilité des sites touristiques 22

### Planter les commerces et services en cohérence avec l'armature urbaine retenue pour BAYEUX INTERCOM 22

- O-42. Extension de l'offre de commerces et de services sur l'agglomération de Bayeux 22
- O-43. Localisation des nouvelles surfaces commerciales autour du by-pass en cohérence avec les orientations du SCOT 22
- O-44. Confortement de l'équilibre commercial entre le centre-ville et le by-pass sur l'agglomération de Bayeux 22
- O-45. Préservation et développement de l'offre de proximité dans les quartiers, villes et villages de BAYEUX INTERCOM, en cohérence avec leur rôle dans l'armature urbaine 23

### Une offre foncière diversifiée et des secteurs équipés pour répondre aux besoins des entreprises qui contribuent (et contribueront) à la dynamique économique locale 23

- O-46. Les parcs d'activités communautaires seront renforcés en cohérence avec l'armature urbaine et la desserte du territoire 23
- O-47. Une offre pour les entreprises (dont artisanales) sera préservée et/ou étudiée dans les différentes parties de BAYEUX INTERCOM 24

## AXE N°4 : Vers un aménagement durable du territoire 25

### Pour engager la transition énergétique > Aménager le territoire pour une mobilité plus durable 26

- O-48. Mise en place progressive d'un réseau cyclo-pédestre 26
- O-49. Amélioration des services et équipements pour une mobilité plus durable 26
- O-50. Amélioration de l'accessibilité aux sites naturels remarquables ou à la campagne environnante, depuis les quartiers d'habitat ou les hébergements touristiques 27
- O-51. Poursuite de la structuration et de la hiérarchisation du réseau viaire 27
- O-52. Poursuivre l'aménagement du territoire avec le très haut débit numérique 27

### Pour engager la transition énergétique, participer à l'objectif régional de doublement de la part des énergies renouvelables 28

- O-53. Faciliter le recours aux énergies renouvelables et agir pour la réduction des émissions de gaz à effet de serre 28

### Pour un aménagement durable du territoire, urbaniser à l'écart des zones de risques et de nuisances 28

- O-54. Protection contre les risques naturels 28
- O-55. Maîtrise de l'extension de quartiers d'habitat aux abords des canalisations de gaz haute pression 28
- O-56. Maîtrise de l'extension de quartiers d'habitat aux abords des lignes électriques haute tension 28
- O-57. Maîtrise des voisinages entre les installations ou activités potentiellement dangereuses ou nuisantes et les quartiers d'habitat 28

### Maîtriser la consommation de l'espace par l'urbanisation et cesser la dispersion de l'habitat 29

- O-58. Prise en compte du potentiel de réurbanisation et de densification au sein de l'urbanisation 29
- O-59. Mobilisation des parcs de logements vacants (Voir O-33) 29
- O-60. Polarisation de l'urbanisation à partir d'une armature urbaine refondée 29

## EN INTRODUCTION

## Rappel des attendus du code de l'urbanisme

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (dit P.A.D.D.) est défini à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Version du 1<sup>er</sup> janvier 2016 en application en avril 2019

## Portée et contenu réglementaire du P.A.D.D.

Le PADD du PLUI de BAYEUX INTERCOM explicite les choix des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, ainsi que de préservation et de mise en valeur de l'environnement, des paysages et du patrimoine, que les élus ont retenus pour le devenir de leur territoire.

Ses orientations et objectifs seront déclinés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, ainsi que les règlements (écrit ou graphique) qui s'appliqueront aux autorisations de construire et d'aménager, tout au long de sa mise en œuvre.

Il s'inscrit dans le cadre fixé par le SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DU BESSIN, qui a été approuvé le 20 décembre 2018.

Il est conçu en cohérence avec la période de mise en œuvre du SCOT (2019 / 2037 soit 18 ans). Pour autant, la traduction réglementaire de ses objectifs (dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et dans le règlement du PLUI) sera progressive tant pour prendre en compte la durée limitée (9 ans) qui est dorénavant fixée pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'urbanisation future inscrite au règlement graphique, que pour prendre en compte les programmes pluriannuels d'investissements successifs de BAYEUX INTERCOM.

Il repose donc sur une répartition des projets portés par les communes et la communauté de communes, en plusieurs phases de mise en œuvre. Elles seront traduites réglementairement en tant que besoin, au fil du temps par des procédures appropriées (révision allégée, déclaration de projet, ou toutes autres procédures qui seraient prévues par le code de l'urbanisme,...), en fonction des projets qui apparaîtront, de l'évolution du contexte général et du bilan intermédiaire de la mise en œuvre du PLUI, qui sera réalisé une première fois au plus tard 6 ans après son approbation (comme le prévoit le code de l'urbanisme).

## Une nouvelle dynamique urbaine, dans un territoire à l'identité affirmée

Les grandes orientations de ce P.A.D.D. ont été élaborées par les élus durant le premier trimestre 2017, puis débattues dans chaque conseil municipal et en conseil communautaire le 6 juillet 2017.

Elles s'inscrivent dans la continuité de la CHARTE DE TERRITOIRE élaborée en 2012. Celle-ci affirmait la volonté des élus, que l'élaboration du PLUI est venue confirmer, de planifier l'aménagement et l'urbanisation de BAYEUX INTERCOM à la juste échelle, en structurant son développement sur la base "d'une politique de pôles", et en préservant l'identité de ce territoire, cœur du Bessin.

Le projet porté par le PLUI repose ainsi sur une ambition forte :

***Trouver l'équilibre entre la dynamique résidentielle et économique choisie pour le bien vivre de ses habitants, et une urbanisation économe de l'espace rural et précautionneuse face aux paysages, patrimoines et ressources, qui fondent son identité et la qualité de son cadre de vie.***

Il fixe des objectifs à atteindre et ouvre des perspectives sur des approches nouvelles à mettre en œuvre, pour un aménagement et une urbanisation durables de BAYEUX INTERCOM, qui se déclinent autour de 4 axes :

AXE N°1 : **UN TERRITOIRE D'ESPACES DE NATURE ET D'AGRICULTURE A TRANSMETTRE**

AXE N°2 : **UNE NOUVELLE ORGANISATION DE L'HABITAT AU SEIN DE L'ESPACE COMMUNAUTAIRE**

AXE N°3 : **DES DEVELOPPEMENTS DES ECONOMIES LOCALES ET DE L'EMPLOI UNE MISE EN VALEUR DES ATOUTS ET RESSOURCES DU TERRITOIRE**

AXE N°4 : **UN AMENAGEMENT DURABLE DE BAYEUX INTERCOM**

## AXE N°1 : Un territoire d'espaces de nature et d'agriculture à transmettre

*En regard de la trame urbaine, un large tissu d'espaces naturels et agricoles est préservé et mis en valeur par le projet.*

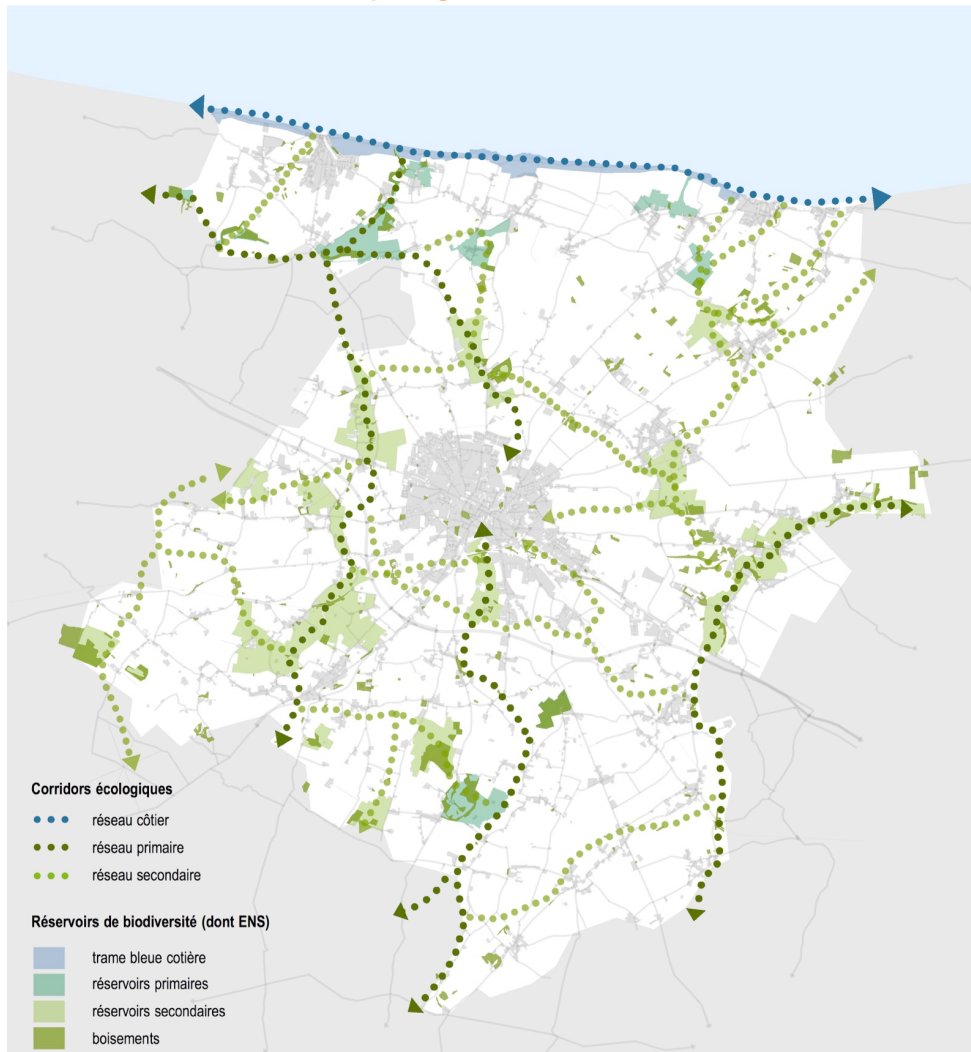
*Il intègre :*

*> la trame verte et bleue protégée pour ses aménités écologiques,*

*> un ensemble de sites qui seront mis en valeur dans leur cadre paysager, du fait de leur intérêt patrimonial, culturel et/ou historique (espaces littoraux, sites historiques, grandes propriétés avec leur parc, fenêtres sur le paysage, espaces récréatifs, ...),*

*> ainsi que des espaces à fortes potentialités agricoles qui seront préservés de l'urbanisation (et du mitage) à long terme.*

## > Une trame verte et bleue à protéger à l'échelle de BAYEUX INTERCOM



## Préserver et mettre en valeur une trame verte et bleue au service de la biodiversité locale et de la nature en ville

La trame verte et bleue matérialise le réseau d'espaces de déplacement et d'habitats que le projet préserve pour prendre en compte la biodiversité et les services écologiques qu'elle rend (limitation de l'érosion des sols et aide à la réduction des inondations, fertilisation, pollinisation, épuration de l'eau, cadre paysager, ...), dans l'espace rural (naturel et agricole).

Le projet distingue trois niveaux d'enjeux écologiques qui sous-tendent trois niveaux d'orientations :

- le réseau écologique le plus structurant ; il sera strictement protégé ;
- le réseau secondaire ; il autorise une approche plus souple et plus variable dans ses tracés, pour prendre en compte différentes évolutions en tenant compte des enjeux propres à chaque partie du territoire : présences de noyaux bocagers, de zones humides, de boisements, de mares, d'espaces-refuge au sein de la plaine céréalière, etc. ;
- le réseau tertiaire correspond à celui composé par des espaces de nature en ville qui seront préservés de l'urbanisation ; il sera déployé grâce à de nouveaux aménagements paysagers, dont ceux des nouvelles urbanisations.

### O-1. Une trame verte et bleue à préserver à l'échelle de BAYEUX INTERCOM

Ainsi, la trame verte et bleue prend en compte les principaux réservoirs écologiques et corridors du territoire, soit tout ou en partie :

- des espaces naturels remarquables inventoriés sur le territoire : ZNIEFF, espaces remarquables du littoral, espaces naturels sensibles du Département ;
- des milieux naturels sensibles et d'intérêt du fait de leur biodiversité : zones humides, secteurs de bocages préservés, mares, vergers, pelouses ou prairies calcicoles ;

Ceci afin de maintenir et restaurer les principales continuités écologiques et d'assurer la continuité avec les territoires voisins. Elle s'appuie :

- pour la trame principale, sur les 3 corridors principaux que forment les grandes vallées nord/sud, auquel s'ajoutent le corridor côtier, ainsi que sur les réservoirs primaires du territoire : principaux boisements, noyaux bocagers, zones humides, etc.
- pour la trame secondaire : sur les réseaux de haies et de mares, et les petits boisements ou parcs.

### O-2. Une trame d'espaces de nature en ville à préserver et déployer au sein de l'urbanisation

Elle se compose de parcs et jardins, de prairies, vergers ou pâtures à préserver de la densification urbaine, mais aussi d'espaces de valorisation paysagère en bordure des grandes infrastructures de déplacement ou des rivières et rus du territoire.

Elle contribue à la préservation d'espaces de nature dans les quartiers ou villages, au sein de la trame d'espaces paysagers et/ou récréatifs ou en bordure des infrastructures urbaines (by-pass, entrée de ville Est le long de la RD613, voie ferrée, etc.), en continuité avec les espaces ruraux.

## POUR LA MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS PRECEDENTS :

- La trame structurante (réseau principal) sera intégrée, dans le règlement, à des zones naturelles ou agricoles strictement protégées de l'urbanisation.
- La trame secondaire se dessinera à partir des infrastructures naturelles que le projet protégera (haies, mares, parcs et jardins, etc.).
- La trame liée aux espaces urbanisés sera préservée et déployée dans les quartiers existants et à venir, en lisière d'urbanisation, au sein des espaces publics, des sites réservés à l'aménagement paysager ou des espaces récréatifs programmés.

## Préserver et restaurer les fonctionnalités écologiques du territoire

### O-3. Maintien de la cohérence et de la fonctionnalité des noyaux bocagers

La trame bocagère sera préservée en tant que réseau écologique. Sa consommation et sa fragmentation seront strictement limitées de façon à conserver la cohérence globale du réseau.

Les haies qui ont une fonctionnalité majeure seront identifiées. On distinguera les haies à rôle hydraulique (pour la lutte contre les inondations et les ruissellements), les haies importantes pour le cadre de vie (à rôle paysager et coupe-vent) et les principales haies à rôle écologique (haies structurantes pour la cohérence de la trame verte et bleue à l'échelle du territoire).

### O-4. Repérage et préservation des zones humides et mares

Les zones humides, les mares et les fossés ont plusieurs fonctions environnementales importantes pour le territoire :

- une fonction sécuritaire au service de la protection des sols et de la lutte contre les inondations (rôle majeur pour les mares et fossés présents dans le quart sud-ouest du territoire),
- une fonction de filtration des pollutions (agricoles ou urbaines),
- une fonction écologique au service de la biodiversité dont l'importance varie en fonction des contextes (milieux ouverts ou fermés, etc.).

En conséquence,

- le principe sera la préservation des zones humides. Elles ne pourront être détruites (pour tout ou partie) que sous réserve de contraintes majeures de sites ou de fonctionnements urbains ne permettant pas un déplacement des zones d'extension de l'urbanisation (par exemple : extension de la zone d'activités portuaire à proximité du port) ou parce que l'impact reste limité et facilement compensable (exemple : aménagement d'un accès avec compensation dans la lisière d'urbanisation). Tout impact sera compensé, dans le cadre fixé par la réglementation.
- pour les mares, le principe sera la préservation. Elles ne pourront donc être détruites et remplacées que par un ouvrage de même fonctionnalité hydraulique et sous réserve de nécessités impératives liées au projet, après justification d'un impossible évitement du fait des objectifs du projet.

Elles seront ainsi repérées, pour être prises en compte par les projets de constructions ou d'urbanisation.

### O-5. Repérage et préservation des boisements

Vu la rareté des boisements au sein du territoire, les ensembles boisées et les parcs les plus importants seront protégés, à l'exception des boisements installés sur les coteaux calcicoles destinés à être restaurés en milieux ouverts. Cette protection n'exclut pas, notamment pour les parcs, des aménagements et installations légers d'intérêt récréatif en sous-bois ou dans les clairières. Elle participera de plus, sur les coteaux pentus et/ou instables à la stabilisation des sols.

### O-6. Préservation ou instauration de continuités écologiques en secteur d'openfields

Les continuités écologiques en secteur d'openfields seront préservées.

De nouvelles "zones refuge" seront instaurées autant que possible dans le cadre de projets d'aménagements. Elles pourront prendre la forme de bandes enherbées, talus ou haies, intégrés aux nouveaux aménagements, notamment à ceux qui sont rendus indispensables pour la lutte contre les inondations, pour la desserte cyclo-pédestre du territoire ou pour la mise en place de lisières urbaines associées à l'extension de l'urbanisation.

### O-7. Préservation de la ressource en eau

Pour préserver la qualité de la ressource en eau :

- la protection des ressources en eau potable propre au territoire sera poursuivie : les périmètres de protection rapprochée des sources et forages seront préservés du développement de l'urbanisation ; le forage de la ferme d'Asnelles devra être abandonné après sécurisation du réseau ;
- les infrastructures naturelles favorables à la gestion de l'eau ou à rôle hydraulique avéré (systèmes haies/talus/fossé ; bandes enherbées ; etc.) qui sont notamment situées dans les aires d'alimentation de captages, seront préservées et complétées si besoin ;
- le développement de l'urbanisation sera adapté à la capacité épuratoire des sols, dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées ; des dispositifs d'assainissement performants seront programmés dans les secteurs les plus sensibles aux pollutions (aires d'alimentation de captage, secteurs de nappe phréatique affleurante, etc.), s'ils devaient recevoir de l'urbanisation ;
- les espaces qui bordent les rivières et rus du territoire seront préservés des extensions urbaines ;
- le ruissellement des eaux dans les milieux urbanisés sera réduit : les eaux pluviales seront filtrées puis infiltrées sur site dès que possible dans les nouvelles opérations d'aménagement (végétalisation partielle des aires de stationnement ; mise en place de fossés ou de noues enherbées ; récupération des eaux de toitures ; la création de toitures végétalisées ; etc.) ;
- les aménagements réalisés à proximité du littoral et/ou des petits fleuves côtiers devront prendre en compte les risques vis-à-vis de la qualité des eaux de baignade en intégrant des

dispositions renforcées sur la gestion de l'eau (mares d'infiltration, talus enherbés, etc.).

#### O-8. Réinvestissement des sites d'anciennes carrières et/ou des sites pollués

Les sites potentiellement pollués par d'anciennes décharges seront repérés. Ils ne pourront faire l'objet que d'usages (ou de valorisations) compatibles avec ces pollutions (tant qu'elles existent).

Au fur et à mesure de la fin des différentes phases d'exploitation, les carrières de sable situées à l'est de l'agglomération de Bayeux feront l'objet de renaturations permettant leur réinsertion dans leur environnement agricole et naturel.

### Qualité des cadres de vie et de visite, au service de l'attractivité de BAYEUX INTERCOM

*Le grand paysage de BAYEUX INTERCOM comprend trois grandes unités paysagères : le bocage sur la moitié Ouest, la campagne ouverte sur la moitié Est et le paysage littoral de falaises sur la frange Nord ainsi qu'un micro-paysage entre plages et marais sur l'extrémité Est du littoral. Elles sont divisées par trois grandes vallées quasiment nord/sud : celles de la Drome à l'Ouest, de l'Aure au centre et de la Seuelles à l'Est, auxquelles s'ajoute la Gronde au Nord-Est.*

*Ce sont ainsi des paysages variés qu'offre ce territoire, cœur du Bessin. Il a été structuré par une longue mise en valeur agricole, dont résulte une grande richesse patrimoniale. Souvent remarquables et préservés, ils sont un atout majeur au service de la qualité du cadre de vie de BAYEUX INTERCOM.*

*A cette importante source d'attractivité, s'ajoutent des lieux emblématiques et des vestiges du mur de l'atlantique et du Débarquement, mis en valeur par une économie touristique performante, et précautionneuse face aux sites et paysages au sein desquels ils s'insèrent.*

*Le projet retient en conséquence de préserver et renforcer cette vigilance paysagère qui a permis de préserver l'identité du territoire et de renforcer son attractivité résidentielle et touristique.*

#### O-9. Préservation et mise en valeur des paysages naturels et sites remarquables

Cette protection vise à préserver les sites identitaires du fait de la qualité de leurs paysages et/ou de leurs patrimoines (culturels, historiques, ...). Feront ainsi l'objet d'une vigilance particulière, les paysages naturels suivants :

- les paysages de vallées,
- les ensembles bocagers,
- le littoral de falaises et les zones basses en bordure du littoral,
- les Monts de Ryes,
- les coteaux qui bordent les vallées littorales qui accueillent les villes d'Arromanches-les-Bains / Tracy-sur-mer et de Port-en-Bessin ;

Et les sites touristiques littoraux :

- la batterie de Longues,
- les coteaux et plateau d'Arromanches-les-Bains,
- les coteaux de Port-en-Bessin et Commes et plateau d'Huppain.

Elle conduira à un encadrement strict de la construction et de l'urbanisation et à une attention particulière quant à la qualité des projets paysagers, lors d'aménagements (aires d'accueil du public ou de stationnement, etc.).

Le secteur de la base conchylicole de la Fontaine St-Côme fera l'objet d'une revalorisation respectueuse des milieux naturels et du cadre paysager, qui intégrera les installations et infrastructures nécessaires à l'accueil du public qui fréquente la plage.

#### O-10. Prise en compte de la spécificité des paysages ruraux

Pour préserver la dualité entre les paysages de bocage et ceux de campagne ouverte :

- dans les paysages bocagers : il sera maintenu un réseau dense de haies (ce qui n'exclut pas sa modification par déplacements de haies) et le maillage de chemins creux ;
- dans les paysages de plaine : a contrario, l'ouverture des paysages (fenêtres visuelles très larges et lointaines) sera mise en valeur ;

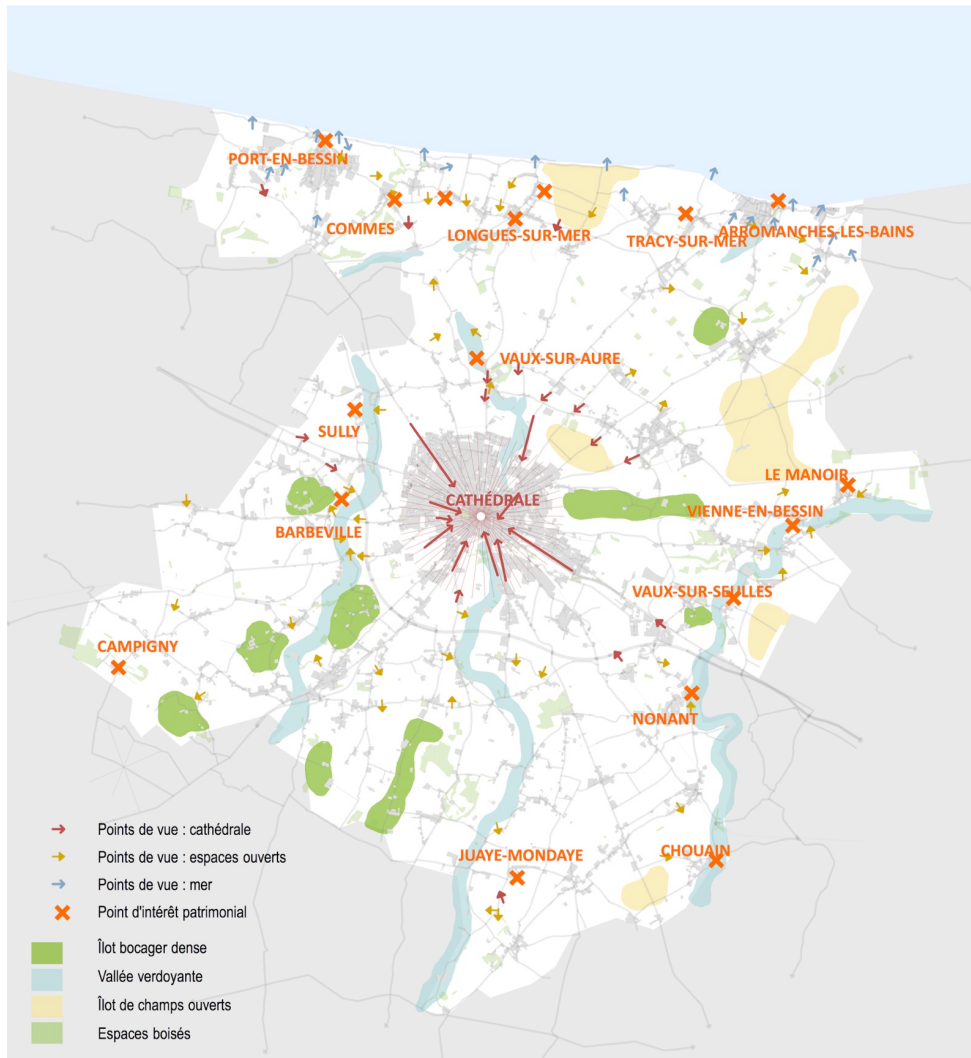
L'intégration des bâtiments agricoles sera ainsi envisagée de manière différenciée selon que l'on est dans un paysage de bocage (auquel cas on préférera la plantation de haies, vergers, etc. en frange) ou dans la campagne ouverte (auquel cas on accompagnera l'impact des constructions dans le paysage, par la création de plantations et la maîtrise des couleurs de toitures et de façades).

#### O-11. Préservation de la qualité des paysages non bâtis en entrée de ville ou le long des grandes infrastructures qui traversent le territoire

Elle s'appuiera sur :

- la poursuite de la mise en valeur paysagère du By-pass, par le déploiement d'une typologie et d'un aménagement cohérent sur tout son pourtour. Il sera à la hauteur de celui réalisé à l'ouest, au niveau des sites touristiques ;
- la vigilance lors d'aménagement et de construction pour préserver un paysage valorisant pour le territoire depuis les grandes infrastructures qui le traversent : la déviation de Bayeux (RN13), la voie ferrée, la route littorale (RD514)... Ce qui exclut les constructions "opportunistes" et/ou banales recherchant une "vitrine" sans qualité architecturale et paysagère suffisante ;
- l'extension de cette vigilance paysagère aux abords des grands axes d'entrée de ville : le cadre paysager de l'échangeur à l'entrée de ville de Bayeux, par l'ancienne RN13 sera préservé, de même que celui qui devance l'entrée dans la ville de Port-en-Bessin, depuis la RD6 ou celui qui devance l'entrée dans la ville d'Arromanches-les-Bains, depuis la RD87. Les urbanisations et aménagements qui les bordent feront systématiquement l'objet de projets de plantations pour leur insertion dans le paysage préexistant (souvent largement arboré).
- une attention particulière (traduites par les O.A.P.) au paysagement des franges d'urbanisation afin que la transition, entre les paysages naturels ou agricoles et les paysages urbanisés, soit de qualité.

## > Des paysages remarquables à préserver et mettre en valeur



### O-12. Préservation des cônes de vue remarquables

Pour préserver les liens visuels les plus importants qui contribuent à la perception de la qualité du paysage, seront repérés les cônes de vues remarquables :

- sur la cathédrale, afin d'interdire toute construction qui viendrait fermer l'un des cônes de vue majeur recensé (voir carte),
- sur la mer,
- ainsi que sur les éléments patrimoniaux les plus intéressants du territoire (église, château, manoir, paysages de vallées, etc.).

Ils seront ainsi préservés : ils ne pourront être obturés lors de constructions (dont agricoles) et d'urbanisations nouvelles.

### O-13. Protection et mise en valeur de la typicité des paysages urbains

Le bâti ancien de cette partie du Bessin dispose d'une identité forte qui repose notamment sur la gamme colorée des matériaux traditionnels, le mode d'implantation des constructions anciennes (différent dans le bocage et dans la plaine), le caractère du bâti ancien (corps de ferme ; manoirs châteaux ; ensemble bâti des bourgs ; bourgs) etc.

En conséquence :

- lorsque l'identité du bâti local est forte (par exemple dans les cœurs de bourgs d'intérêt patrimonial ciblés sur la carte ci-contre), la qualité de l'insertion paysagère des nouvelles urbanisations et constructions sera renforcée ;
- les règles relatives à l'harmonie paysagère des espaces bâtis seront différenciées selon qu'elles viseront un cœur de bourg, un lotissement ancien ou un nouveau lotissement mais aussi selon la typologie de l'unité paysagère d'appartenance ;
- les franges urbaines feront l'objet de projets paysagers afin de créer des silhouettes urbaines harmonieuses (favorisant aussi l'apaisement des relations de voisinage entre les résidents et le monde agricole), ce qui pourra nécessiter de faire abstraction des limites communales ;
- ainsi : renforcer la réglementation et l'organisation des nouvelles constructions aux abords de ces ensembles qualitatifs qui participent grandement à l'identité du territoire ;
- orienter l'aménagement des futures zones urbanisables : prévoir systématiquement des OAP afin de favoriser la qualité urbaine et paysagère des futurs lotissements (d'habitations ou d'activités).

#### O-14. Préservation et mise en valeur des patrimoines bâtis et paysagers remarquables ou identitaires

Le repérage et la préservation du patrimoine bâti seront assurés de la façon suivante :

##### Niveau 1 :

Il comprendra le patrimoine reconnu et dès à présent protégé pour lui-même et dans son périmètre de protection, par la vigilance de l'architecte des bâtiments de France. Il comprend la ville ancienne de Bayeux couverte par un Site Patrimonial Remarquable (PSMV valant SPR), qui dispose d'une réglementation indépendante de celle du PLUI.

##### Niveau 2

On regroupera dans cette catégorie, le patrimoine qui, sans bénéficier à ce jour d'une protection, participe à la richesse patrimoniale du territoire de BAYEUX INTERCOM. Ce seront des éléments dont la valeur patrimoniale résulte de qualités architecturales, urbaines et /ou paysagères, auxquelles s'ajoutent soit une ampleur soit une ancienneté particulière qui justifient leur préservation et celle des éléments qui en forment le cadre urbain ou paysager.

Les éléments de cette catégorie sont des atouts pour l'attractivité du territoire. Leur environnement pourra être aménagé et mis en valeur, une signalétique et une sensibilisation des propriétaires pourront être mises en place (lorsque nécessaire).

Ils méritent une prise en compte spécifique par le PLUI pour leur préservation et/ou leur restauration, mais aussi pour leur prise en compte lors d'autorisations de construire ou d'aménager dans leur environnement direct, ceci afin d'y préserver un cadre architectural, urbain et paysager qui ne porte pas atteinte à leur intérêt patrimonial.

L'objectif sera de préserver de la démolition les éléments d'intérêt patrimonial (y compris les éléments d'accompagnement : porches, portails, murs, éléments de clôture, parcs, alignements d'arbres ou haies, dépendances, etc.) tout en favorisant au contraire la démolition des ajouts problématiques. Il faudra aussi préserver les ensembles, pour maintenir leur cohérence, ce qui n'exclut ni les ajouts, ni les extensions, sous réserve de ne pas dénaturer l'ordonnancement des façades (lorsqu'il existe) et de s'insérer harmonieusement dans le site ou l'architecture.

##### Niveau 3

On regroupera dans cette catégorie, des éléments ou ensembles d'éléments qui, sans être exceptionnels, méritent une prise en compte spécifique dans le PLUI pour accompagner le patrimoine précédent, pour ce qu'ils disent de l'histoire locale, et/ou pour le caractère qu'ils donnent aux lieux (hameaux, quartiers ou rues).

L'identification et la mise en valeur de ce patrimoine s'inscrivent dans l'affirmation d'une identité locale, porteuse d'attractivité. Elles visent à éviter sa banalisation par déstructuration progressive (au fil des ajouts et des rénovations) et à préserver des éléments de caractère, lors d'aménagements ou d'évolutions ponctuelles à l'échelle de rues ou de quartiers.

L'intérêt de la préservation de ce patrimoine pourra être réenvisagé lors de projets d'urbanisation ou de réurbanisation d'ampleur. Pour autant, et en l'absence de tels projets, leur mise en valeur sans perte d'harmonie urbaine et paysagère doit être la règle, lors de l'évolution de sites et constructions.

L'objectif sera de préserver une harmonie architecturale et paysagère à partir de la préservation de tout ou partie de ses éléments dont l'intérêt propre peut être secondaire, mais dont la place au sein d'une urbanisation cohérente ou d'un paysage qualitatif peut être importante.

#### O-15. Valorisation des atouts paysagers du territoire par les modes doux de déplacements

La qualité des paysages sera mise au service des pratiques récréatives ou touristiques de plusieurs façons :

- par la création de liens de proximité entre les quartiers d'habitat et la campagne environnante (au travers de son réseau rural) ;
- par de nouveaux itinéraires de déplacement à pied ou en vélo (voies vertes/voies cyclables) judicieusement disposés dans le territoire et ses paysages de qualité (en bordure des grandes vallées ; dans les chemins creux du bocage ; à travers les espaces dédiés aux loisirs ; etc.) ;
- par la réouverture d'un sentier littoral continu, sécurisé, et, dont le tracé offre (toujours) des panoramas sur la mer (secteur prioritaire : cap Manvieux) ;
- par une protection du paysage des routes touristiques et des points de vue qu'elles offrent, nécessitant de préserver des coupures d'urbanisation et des ouvertures sur le paysage ;
- par des aménagements (aires de stationnement ; aire de pique nique ; belvédère ; signalétique ; etc.) qui facilitent la découverte des atouts du territoire.

#### POUR LA MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS PRECEDENTS :

Pour préserver (sans passéisme) l'identité paysagère du territoire, le diagnostic a réalisé un premier repérage permettant de cibler les sites et constructions et d'assurer le maintien de leurs qualités et celles de leur environnement en fonction de leur intérêt. Il sera complété si besoin.

Le règlement et les OAP, en cohérence avec les cartes schématiques suivantes :

- préciseront les points de vue à préserver ;
- définiront la typologie paysagère à mettre en œuvre tout autour du by-pass ;
- préciseront les conditions d'aménagement des clôtures et des lisières d'urbanisation ;
- repéreront et hiérarchiseront les patrimoines bâtis et paysagers ;
- préciseront les gammes colorées à prendre en compte par les constructions ou installations pour que les harmonies paysagères qui qualifient le paysage soient prises en compte ou respectée en fonction de l'intérêt des constructions et sites.

## Préserver les sols à haut potentiel agricole et conforter les fonctionnalités de l'espace agricole

Au cœur du Bessin, ce terroir où l'économie agricole a tenu et tient toujours une place essentielle pour la valorisation de ses ressources naturelles (que montrent la variété des pratiques, le nombre de sites d'exploitation ou l'importance de l'industrie agro-alimentaire), BAYEUX INTERCOM hérite d'une identité rurale, fortement liée aux pratiques et patrimoines locaux que les mutations en cours (vers plus de qualité des productions alimentaires, plus de diversités des pratiques, une proximité à retrouver avec les marchés locaux ou une plus large prise en compte de l'environnement), ne peuvent que renforcer.

Elle sera ainsi valorisée et le projet mettra en oeuvre un nouvel équilibre entre l'espace urbain et l'espace agricole pour que les extensions nécessaires aux premiers prennent en compte la qualité des ressources et les fonctionnalités indispensables au second.

### O-16. Vers un nouvel équilibre territorial pour réinterpréter ce lien fort que le Bessin entretient depuis des siècles, avec son espace et son économie agricoles

Ainsi :

- des espaces agricoles seront préservés à proximité des espaces urbanisés ; ils pourront contribuer au déploiement d'une agriculture qui alimente les marchés locaux ;
- une large ceinture verte d'intérêt agricole, écologique et paysager, sera préservée autour de l'agglomération de Bayeux ; elle contribuera à la protection des forages d'alimentation en eau potable (et notamment sur Vaux-sur-Aure ou Saint-Vigor-le-Grand) sans dévitaliser l'espace agricole ;
- les activités de diversification pour les exploitations agricoles, que sont notamment la vente directe, l'accueil touristique ou les activités de loisirs, seront facilitées.

### O-17. Préservation des terres à fortes potentialités agronomiques (voir cartes ci-après)

Pour un aménagement durable du territoire, la ressource agricole, envisagée du point de vue du sol et de ses potentialités agronomiques, sera prise en compte lors des choix d'urbanisation. Ce qui supposera une préservation des terres à plus haut potentiel, en prenant en compte les pratiques agricoles des différents secteurs.

### O-18. Préservation des capacités d'extension des sites d'exploitation agricole pérennes

Pour préserver les capacités de développement des sites d'exploitation agricole pérennes :

- l'urbanisation ne pourra refermer leur fenêtre sur l'espace agricole ;
- le changement de destination des bâtiments au sein des sites pérennes ou à proximité sera strictement encadré.

### O-19. Préservation de la continuité et de la fonctionnalité de l'espace agricole

Pour préserver la continuité de l'espace agricole :

- le parcellaire agricole sera préservé du mitage par les constructions ou l'urbanisation (sauf nécessité pour l'exploitation agricole ou l'intérêt général) ;
- les coupures agricoles entre les pôles d'urbanisation seront protégées de la poursuite d'une urbanisation linéaire le long des voies ;

Pour préserver / restaurer la fonctionnalité de la desserte de l'espace agricole :

- la continuité du réseau de desserte sera restaurée et adaptée aux besoins actuels, tant des exploitants que des habitants du territoire ;
- le maillage sera réétudié pour éviter, dès que possible, la traversée des villages par les grands véhicules, et remédier à la destruction du réseau historique (qu'elle résulte d'appropriations ou de défauts d'entretien) ;
- l'accessibilité des parcelles lors de la réalisation de voies cyclo-pédestres sera préservée.

### O-20. Promotion des productions alimentaires pour les marchés locaux

Pour resserrer les liens entre les habitants du territoire et les producteurs, et développer une agriculture respectueuse de l'environnement (notamment les secteurs de protection des ressources en eau potable), de nouvelles productions agricoles pourront être déployées dans les espaces collectifs, et les échanges sur les marchés locaux facilités.

## POUR LA MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS PRECEDENTS :

Pour restaurer la fonctionnalité de la desserte de l'espace rural et l'adapter aux besoins actuels :

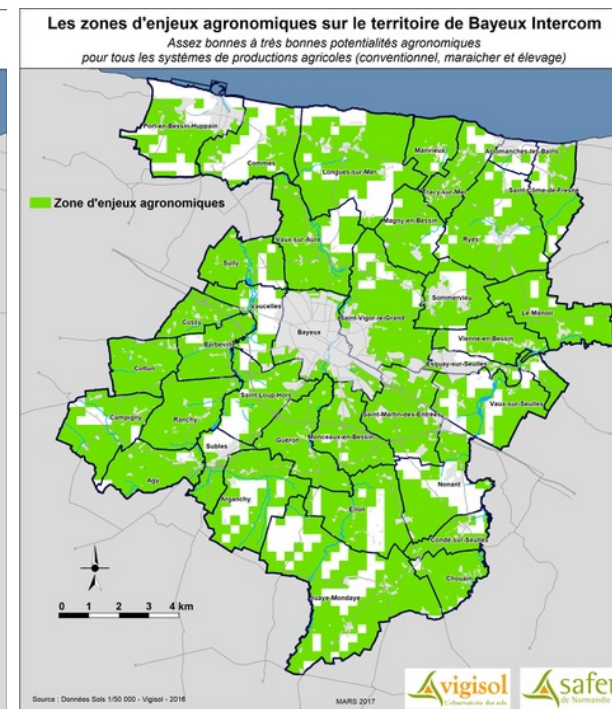
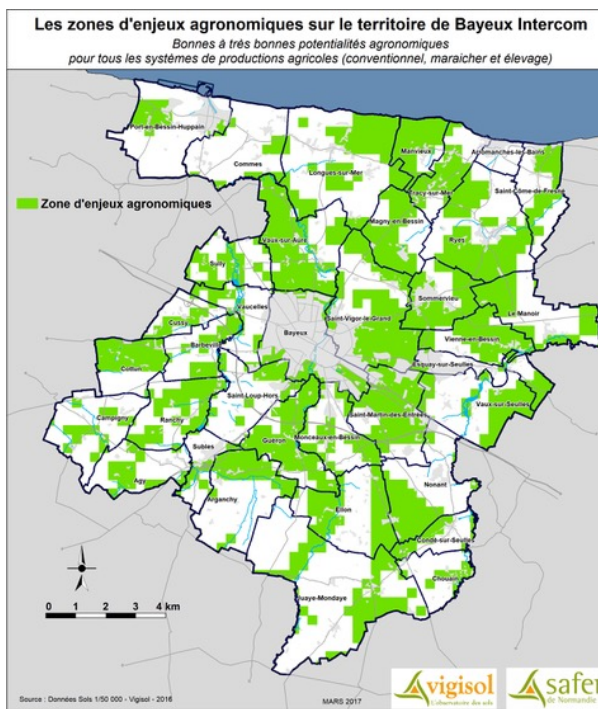
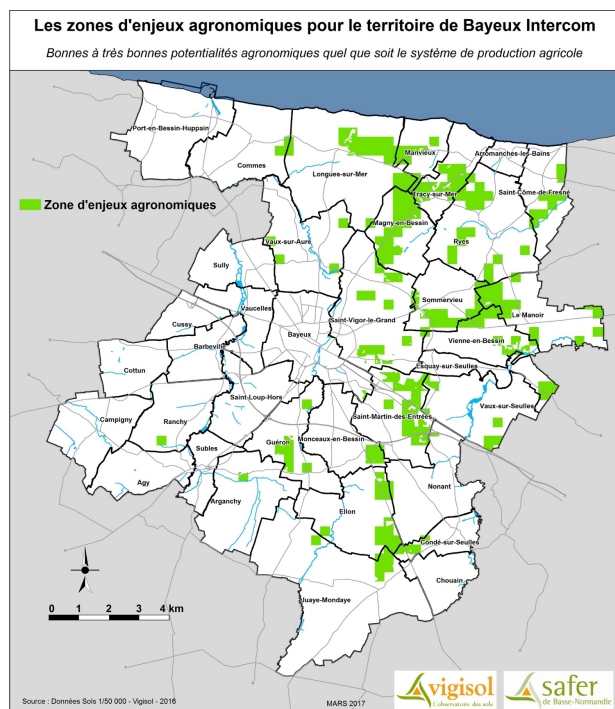
- dans un premier temps, un bilan foncier de l'affectation du réseau rural permettra de mesurer la cohérence entre le statut foncier de chaque chemin, sa taille et son affectation ;
- dans un second temps, une large concertation permettra d'étudier l'opportunité de nouvelles dessertes de l'espace rural, adaptées à la taille des engins et facilitant l'aménagement des cœurs de villages.

Pour mesurer l'opportunité du changement de destination d'un bâtiment au sein ou à proximité d'un site d'exploitation agricole, seront prises en compte :

- la pérennité du site d'exploitation (et non de l'exploitation) ;
- la présence de logements de tiers à proximité et limitant, de facto, les nouvelles extensions agricoles.

## POUR INFORMATION : potentialités agronomiques des sols

- > La première carte montre les sols aux potentialités bonnes à très bonnes quel que soit le système de production (conventionnel / élevage / maraichage) ;
- > La seconde montre les sols qui ont de bonnes à très bonnes potentialités pour au moins un système de production ;
- > La dernière montre les sols aux potentialités assez bonnes à très bonnes pour au moins un système de production. Elle souligne le niveau de qualité de la ressource sur l'ensemble du territoire.



## Préparer l'évolution des sites d'exploitation de carrières

Le site sur lequel des carrières sont exploitées à l'est de l'agglomération, se déploie sur 5 communes : Esquay-sur-Seulles, Saint-Martin-des-Entrées, Saint-Vigor-le-Grand, Vaux-sur-Seulles et Vienne-en-Bessin. Ce sont plus de 330 hectares qui ont été exploités, sont en cours d'exploitation ou pourraient l'être, dans les décennies à venir. Il est desservi depuis le réseau routier structurant par la "route des sables" (RD153).

Si ce site est une ressource stratégique à l'échelle du département, il est aussi source de nuisances potentielles (bruit/poussières/odeurs) pour les riverains, qui imposent une vigilance particulière.

### O-21. Des sites de carrières prenant en compte leur environnement urbain

Lors de l'élaboration du PLUI, une zone d'expansion maximale du site d'exploitation de carrières, vu le contexte urbain alentour, a été délimitée en concertation avec les exploitants. Ce contingentement vise à maîtriser l'augmentation des nuisances potentielles pour les riverains.

Ainsi :

- toute nouvelle installation nécessitée par l'exploitation, ou la transformation de ses produits, devra être localisée et conçue afin de ne pas aggraver les nuisances sur les secteurs riverains ;
- la circulation sera organisée pour qu'elle rejoigne le réseau structurant en empruntant la "route des sables" et en évitant les traversées de bourg ;
- la voie verte qui relie les villages de la vallée de la Seulles à l'agglomération de Bayeux sera préservée (tout aménagement de son tracé devra prévoir la sécurisation nécessaire).

### O-22. Une fin d'exploitation à accompagner

Pour accompagner la fermeture des carrières et valoriser/réaménager les anciens sites d'extraction n'ayant pas fait l'objet d'une remise en état :

- les secteurs situés à proximité des zones urbanisées du pôle urbain ou des villages de la vallée de la Seulles auront vocation à redevenir des zones agricoles, naturelles, ou aménagées pour des pratiques récréatives. Elles seront donc "re-naturées" dans des conditions (accessibilité ; sécurisation) qui permettent leur réinvestissement ultérieur, qu'il soit agricole, écologique ou récréatif ;
- les sites centraux pourront recevoir de nouvelles activités d'intérêt environnemental (parcs de production d'énergies renouvelables, activité de gestion des matériaux, etc.) sous réserve de leur compatibilité avec les quartiers urbains les plus proches et de leur accès sur le réseau routier structurant (à l'écart des villages et quartiers riverains des carrières).

## **AXE N°2 : *une nouvelle organisation de l'habitat\* au sein de l'espace communautaire***

*\* L'habitat est entendu comme l'ensemble formé par les logements, les hébergements, les équipements et services, publics ou d'intérêt collectif, marchands ou non marchands destinés à la population.*

## Les fondements du projet

### O-23. Une nouvelle dynamique démographique et de nouveaux équilibres pour la politique de l'habitat

- un objectif de 35 000 habitants en 2035,
- soit + 5000 (+/- 200) habitants en ¼ de siècle (de 2010 à 2035).

Sur ce territoire attractif, comme le montre sa dynamique résidentielle ces dernières décennies, du fait de la qualité de sa desserte, de ses équipements collectifs, mais aussi de son environnement, de ses paysages et de son patrimoine, le SCOT du Bessin a fixé des objectifs en terme d'habitat, qui reposent sur la perspective démographique suivante : une population d'environ 87 000 habitants d'ici deux décennies sur le Bessin, en tenant compte à la fois des atouts du Bessin, mais aussi du vieillissement de sa population (en partie du fait de son attraction touristique).

Dans cette perspective, c'est un objectif d'environ 35 000 habitants en 2035 sur BAYEUX INTERCOM qui fondent les choix du PLUI, sachant que le territoire communautaire accueillait en 2015 un peu plus de 30 000 habitants (sur 36 communes).

Ce sont ainsi près de 5000 habitants supplémentaires qui sont souhaités à échéance du PLUI.

Ce choix de croissance ambitieux, fixé au territoire par le SCOT, repose sur trois impératifs qui structureront les objectifs et orientations d'aménagement et d'urbanisme déclinées ci-après :

- 1- Déployer une politique de l'habitat en direction des familles ;
- 2- Organiser une offre de services et d'équipements de proximité efficiente, sur toutes les parties du territoire, grâce à la refondation de la coopération intercommunale ;
- 3- Mettre en valeur les atouts et ressources du territoire pour développer l'emploi local.

#### RAPPEL : la répartition des logements dans l'armature urbaine du SCOT du Bessin

- la création d'environ 3660 logements sur BAYEUX INTERCOM entre 2019 et 2037 ;
- un minimum de 12% des logements à créer en densification urbaine ;
- un maximum de 13% de résidences secondaires ;
- la définition d'un objectif de mobilisation du parc vacant, intégré au parc à créer ;
- la définition par le PLUI d'un objectif de création de logements au service de l'équilibre social avec une répartition cohérente avec l'armature urbaine du territoire.

|                                            | CC de Bayeux Intercom |
|--------------------------------------------|-----------------------|
| Niveau d'armature urbaine                  | 3 663 logements       |
| Pôle principal                             | 37%                   |
| Communes associées au pôle principal       | 28%                   |
| Pôles secondaires                          |                       |
| Communes associées au pôle secondaire      |                       |
| Pôles relais                               | 11%                   |
| Communes associées au pôle relais          |                       |
| Pôles de proximité                         |                       |
| Communes associées au pôle de proximité    |                       |
| Communes rurales                           | 25%                   |
| dont communes rurales littorales           | 7%                    |
| dont communes rurales aire urbaine de Caen | 4,8%                  |
| Total                                      | 100%                  |

Extrait DOO SCOT BESSIN

### O-24. Vers une nouvelle répartition des logements dans le territoire

Les objectifs de création de logements définis par le SCOT, seront répartis dans le territoire, en répondant aux quatre objectifs principaux suivants :

- 1- Privilégier la création de logements (en résidences principales) sur le pôle urbain central qu'est l'agglomération de Bayeux, au plus près des équipements, services et emplois du territoire.  
Les nouveaux quartiers concilieront qualité du cadre de vie et aménités urbaines (proximité et accessibilité des équipements et services ; facilitation des déplacements sans voiture ; équilibre entre les espaces extérieurs privatifs et collectifs, etc.) mais aussi, mixité de l'offre de logements.
- 2- Accroître la création de logements sur le pôle Commes-/Port-en-Bessin/Huppain pour préserver les équipements et les services à la population sur ce pôle-relais, à l'échelle du Bessin.  
Elle se fera, dans le cadre d'un nouvel équilibre entre les logements destinés aux familles d'actifs du territoire et ceux destinés aux retraités et aux touristes, en intégrant une plus forte mixité des offres de logements et en prenant en compte la situation littorale des pôles urbanisés.
- 3- Proportionner l'offre de logements sur les autres villages et hameaux du territoire en cohérence avec leur niveau de desserte par les équipements et services de proximité, dans chaque "secteur de coopération communale".
- 4- Protéger l'espace rural du mitage pavillonnaire pour préserver la ressource agricole et les patrimoines naturels et paysagers.

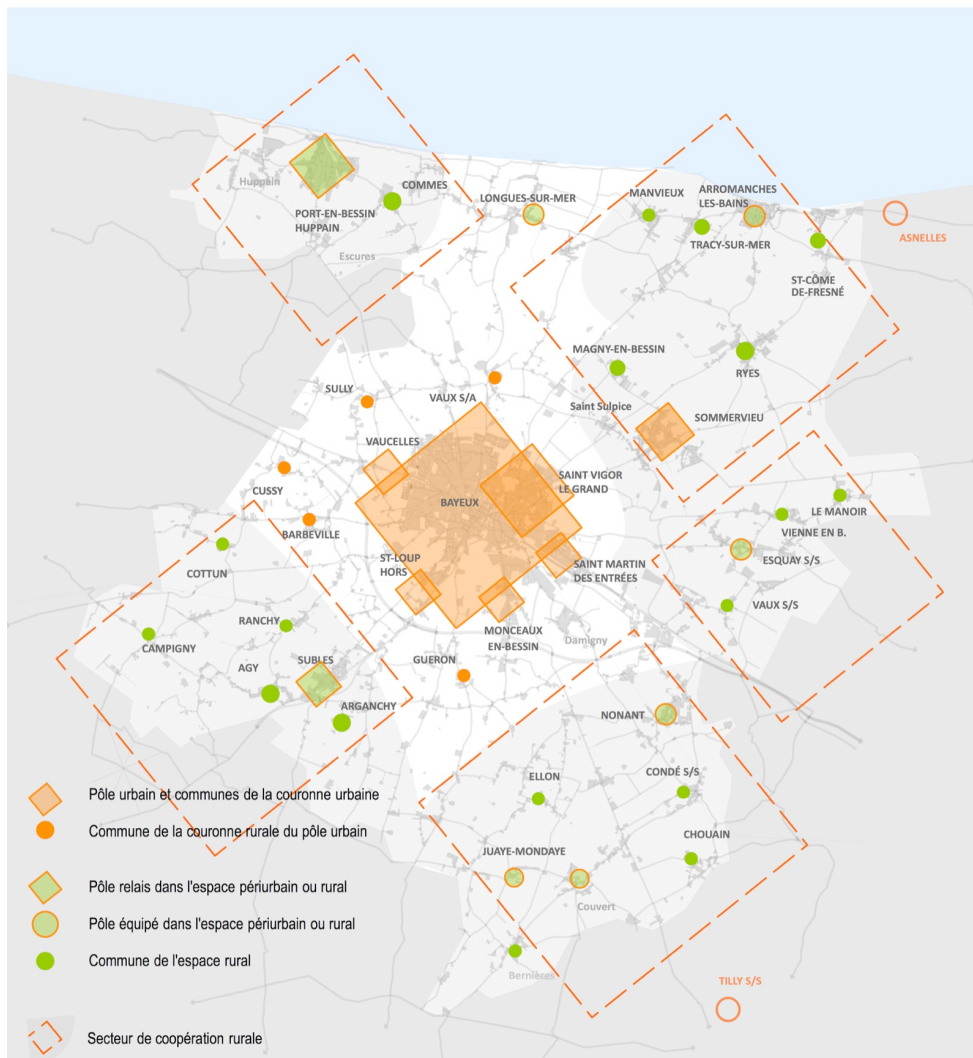
#### RAPPEL : l'armature urbaine du SCOT du Bessin

Le SCOT retient une armature urbaine, à l'échelle du Bessin, qui doit structurer le développement à venir et qui devra être hiérarchisée pour assurer un développement urbain équilibré et optimisé dans son fonctionnement, qu'il concerne les services et commerces ou les réseaux et infrastructures.

Il définit à son échelle 5 niveaux dont trois concernent BAYEUX INTERCOM :

- Niveau 1 / pôle principal : la ville de Bayeux, y compris les communes qui la cernent et forment son agglomération, et Sommervieu ;
- Niveau 2 / pôle secondaire : aucun sur BAYEUX INTERCOM ;
- Niveau 3 / pôle relais : Port-en-Bessin-Huppain ;
- Niveau 4 / pôle de proximité : aucun sur BAYEUX INTERCOM ;
- Niveau 5 : communes rurales : les autres communes du territoire.

## > Une dynamique urbaine à organiser à partir de pôles de coopération communale



## Vers une nouvelle armature urbaine pour BAYEUX INTERCOM

### O-25. La mise en œuvre d'une "politique de pôle" qui repose sur l'organisation de coopérations communales à une échelle élargie

Elle a plusieurs finalités :

- préserver la vitalité (résidentielle et économique) de chaque partie de BAYEUX INTERCOM, en tenant compte de leurs spécificités (qu'elles concernent, le marché du logement, la desserte, la mise en valeur agricole ou les patrimoines) et organiser des synergies locales au sein du territoire, à la juste échelle ;
- organiser et déployer les équipements et services de proximité pour la population, en hiérarchisant ce qui ressort des pôles locaux et ce qui ressort du pôle urbain central qu'est Bayeux. Cet objectif de (ré)organisation territoriale doit viser à conforter les services et l'animation locale pour une animation et un cadre de vie de qualité, tout en offrant dès que possible, une proximité et une accessibilité à chacun, depuis chacune de ses parties.

**Cette politique de pôle reposera sur la vision suivante de la structure urbaine en devenir sur le territoire.**

**AU CENTRE :**

- **l'agglomération de Bayeux** : pôle urbain central du territoire (et pôle principal du Bessin) qui se compose :
  - d'une ville-centre (au sein du by-pass), centre historique, pour partie sur Bayeux et pour partie sur Saint-Vigor-le-Grand ;
  - d'une couronne urbaine (zone agglomérée au-delà du by-pass) puis péri-urbaine, qui regroupe des quartiers résidentiels et les anciens villages des communes, des zones d'équipements, de services et d'activités économiques (dont commerciales), pour partie sur Bayeux et sur les communes qui la cerne (à l'exception de Guéron et Vaux-sur-Aure, restées entièrement rurales).

**AU NORD-OUEST :**

- **Port-en-Bessin-Huppain/Commes**, un pôle-relais dont le rayonnement dépasse les limites communautaires. Il est composé d'une ville (dont les franges Est sont sur la commune de Commes) et d'un espace périurbain faits des villages et hameaux du plateau d'Huppain et de Commes.

**AU NORD-EST :**

- **Sommervieu**, village périurbain à l'est de la couronne rurale qui cerne le pôle central, pôle-relais potentiel pour les villes et villages du nord-est du territoire, dans un contexte où la ville d'Arromanches-les-Bains qui est un pôle de plus petite envergure pour les services à la population, est très contrainte par la géographie.

**AU SUD-OUEST :**

- **Subles**, petit pôle urbain de proximité à l'échelle communautaire, dont la frange sud-est sur la commune d'Arganchy et dont l'urbanisation se poursuit au sud-ouest sur celle d'Agy.

## A L'EST

- **Esquay-sur-Seulles**, un village équipé d'une école, qui collabore dès à présent avec ses voisines qui bordent la vallée de la Seulles, que sont le Manoir, Vaux-sur-Seulles et Vienne-en-Bessin.

AU SUD-EST : aucun pôle urbain ne domine. Cette partie du territoire communautaire de part et d'autre de la RD6, compte plusieurs villages avec des équipements et services à la population : Ellon, Juaye-Mondaye, Nonant.

### O-26. Coopération urbaine, coopération rurale, vers une nouvelle organisation territoriale

Cette vision résulte du diagnostic et de la prise en compte détaillée de l'urbanisation (indépendamment des limites communales) sur BAYEUX INTERCOM. Elle conduit à la détermination d'un réseau urbain en trois strates, qui fondera les orientations d'aménagement et d'urbanisation du projet porté par le PLUI :

1- la première strate compte le pôle urbain central, délimité par sa couronne rurale :

- **l'agglomération de Bayeux est un pôle de coopération urbaine où seront confortées et renforcées les fonctions nécessaires à son rayonnement au sein du Bessin, mais aussi au sein du maillage des petites villes de Normandie.** Il recevra l'essentiel du développement résidentiel à venir de BAYEUX INTERCOM. Il comprendra les commerces et services de proximité nécessaires aux populations des communes de sa couronne urbaine et des communes rurales qui la cernent et qui fonctionnent déjà en synergie avec lui.

2- la seconde strate compte les espaces périurbains et ruraux à structurer autour de leur(s) ville(s) ou villages équipés pour qu'ils préservent et développent les services nécessaires au maintien de leur attractivité :

- **on distingue cinq pôles de "coopération rurale" pour préserver la vitalité démographique et des services de proximité dans chaque partie de BAYEUX INTERCOM.**

Ils organiseront et déploieront l'offre d'équipements et de services nécessaires à leurs habitants avec efficacité pour la qualité de l'offre dans chaque partie de l'espace rural et périurbain autour de l'agglomération Bayeusaine. Dans chaque espace de coopération, s'optimiseront les ressources et énergies locales, grâce à un partage des fréquentations (et des charges) des équipements et services de proximité. Ainsi, à leur échelle pourront s'organiser les commerces et services de proximité nécessaires à leurs habitants (dont les services numériques), mais aussi les animations et déplacements locaux.

La polarisation sur une petite ville ou un village principal (Port-en-Bessin au nord-ouest, Subles au sud-est, Sommervieu à l'est, ...) ou sur plusieurs bourgs, en fonction du maillage local, pourra être favorisée.

Les parcs de logements à venir renforceront cette armature urbaine renouvelée.

3- la troisième strate compte les communes de l'espace rural dont la population dépend des équipements et services du pôle urbain central, plutôt que d'un des espaces de coopération rurale précédents. Le développement de l'habitat y restera justement proportionné au niveau d'équipements et aux besoins de l'économie et de l'animation locale.

## Pour une offre de services de qualité sur toutes les parties du territoire

### O-27. Organiser l'offre scolaire et "petite enfance" sur chaque secteur de coopération communale

Le diagnostic a permis de souligner l'importance des services pour l'enfance et la petite enfance pour l'attractivité résidentielle (et celle des emplois) du territoire. Le projet retient ainsi :

- de favoriser le déploiement des services pour la petite enfance (RAM, MAM, crèche, mini-crèche, etc.) au-delà du centre urbain et de les localiser préférentiellement à proximité des groupes scolaires ;
- d'organiser l'offre scolaire au sein de chaque secteur de coopération communale, afin de la pérenniser à long terme et de rationaliser les services associés, indissociables de la qualité de l'offre pour les ménages (transport, garderie, restauration, accueil périscolaire, etc.) ;
- de structurer l'offre d'équipements récréatifs (périscolaires en particulier), de la localiser en favorisant les synergies avec d'autres équipements ;
- d'améliorer l'accessibilité sans voiture des équipements existants et programmés.

### O-28. Étudier l'évolution des cartes scolaires (pour le collège et le lycée)

La mise en cohérence sur toutes les parties du territoire, des cartes scolaires pour l'enseignement secondaire avec l'offre primaire et les nouvelles organisations territoriales (communauté de communes / secteur de coopération communale), sera étudiée.

### O-29. Hiérarchiser l'offre d'équipements sportifs, récréatifs et culturels

Les équipements structurants seront principalement localisés sur le pôle urbain central :

- leur accessibilité sans voiture sera améliorée (voir carte Liaisons cyclo-pédestres) ;
- leur capacité d'accueil sera adaptée à leur fréquentation intercommunale.

L'offre de proximité (aire de jeux ou de sports, salle d'animation ou des fêtes,...) et son accessibilité seront organisées à l'échelle de chaque secteur de coopération communale. Ces nouvelles synergies permettront d'élargir l'offre et d'en améliorer la gestion.

### O-30. Préserver et développer les commerces et services de proximité

La mise en œuvre d'une "politique de pôle", cohérente avec le développement des parcs de logements à venir, a aussi pour finalité de renforcer les commerces et services de proximité dans les différents pôles de coopération communale, et même d'en déployer de nouveau pour un meilleur équilibre territorial. Ainsi,

- l'offre médicale de proximité sera organisée, en particulier sur les petites villes du territoire que le projet conforte : Port-en-Bessin-Huppain, Sommervieu, Subles, ...
- le maintien des commerces de détail et l'accueil de nouveaux (moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente) seront favorisés par le renforcement des pôles urbains des différents secteurs de coopération communale.

## POUR ACCOMPAGNER LA MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS PRECEDENTS :

- Les politiques d'habitat seront adaptées à proximité des pôles d'équipements et services en terme de densité et de mixité des parcs de logements ;
- L'accessibilité des sites d'équipements, de commerces et services de proximité sera améliorée (stationnement / accessibilité cyclo-pédestre / desserte numérique, ... ) ;
- Les localisations stratégiques en centre ville ou centre village (pas-de-porte ou parcelles les mieux situés) seront préservés ou réservés dès que possible ;
- Les synergies entre les équipements publics et les services marchands seront recherchées.

## LES OUTILS :

### DROIT DE PREEMPTION :

- Il pourra être utilisé pour réserver les meilleures situations ou locaux à des services (marchands ou non marchands).

### EMPLACEMENT RÉSERVÉ :

- La procédure sera utilisée pour réserver les meilleures situations ou locaux à des équipements ou espaces publics.

## De nouveaux équilibres pour la politique du logement

BAYEUX INTERCOM est un territoire attractif. Il l'est pour les retraités (et les touristes) qui y trouvent un cadre de vie (à proximité de la mer) et des aménités urbaines (dont culturelles) de qualité, que ce soit sur la ville de Bayeux ou, non loin, sur la métropole caennaise. La desserte de proximité tant routière, ferroviaire ou aéroportuaire y est performante. Les prix du foncier y restent maîtrisés.

Le territoire dispose ainsi d'atouts résidentiels majeurs. Il en résulte des questions complexes pour le projet :

- Comment concilier l'attractivité du territoire pour les touristes et les retraités avec l'accès au logement des actifs locaux (dont les revenus peuvent être moins élevés) ?
- Comment préserver la "vitalité" toute l'année des différentes villes et villages du littoral de BAYEUX INTERCOM ?
- Comment créer du logement abordable dans des quartiers au cadre de vie de qualité ?

C'est à ces questions que la politique de pôle apporte des réponses. Elles se déclinent de la façon suivante.

### O-31. Une politique de l'habitat pour répondre aux besoins des familles du territoire

Pour créer des logements pour les ménages et actifs locaux, c'est-à-dire adaptés à leurs moyens économiques et à leurs attentes à chaque étape de leurs parcours de vie, l'offre de logements devra répondre aux équilibres suivants.

**TYPLOGIES :** l'offre sera diversifiée (par les opérations d'aménagement et de constructions) entre logements individuels, logements intermédiaires et logements collectifs, et, pour le logement individuel, elle le sera en terme de taille de lots et de taille de logements.

Ce qui corollairement correspondra à une diversification en terme de couts et de modes d'occupation.

**GAMME ET PRIX :** l'offre sera équilibrée entre les logements destinés aux ménages (dont ceux actifs sur le territoire ou les territoires voisins) et ceux destinés aux touristes ou aux retraités arrivant sur le territoire. Cet objectif aura pour corolaire un rééquilibrage de l'offre dans l'espace littoral, en faveur de logements abordables et de taille adaptée aux familles et préférentiellement créés à proximité des équipements et services des centre-villes ou centre-villages. Sur le centre ville de Bayeux, elle conduira à la remise sur le marché de la résidence principale une partie des logements vacants ou affectés au tourisme.

### O-32. Un nouvel équilibre territorial

L'offre de logements sera dimensionnée en fonction de la situation des villes et villages du territoire dans l'armature urbaine. C'est-à-dire qu'elle sera proportionnée à leur niveau d'équipement en services de proximité (équipements collectifs dont écoles, commerces, etc.) et à leur desserte par les modes doux de transport, et ce, aux différentes phases de mise en œuvre du projet pendant les deux décennies à venir.

Elle sera donc répartie en cohérence avec l'évolution programmée de ces équipements, services et dessertes, dans le cadre fixé par la SCOT du Bessin.

## POUR ACCOMPAGNER LA MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS PRECEDENTS :

L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones d'urbanisation future justifiera (dans la délibération prise en application de l'article L153-38 du code de l'urbanisme) de sa compatibilité avec l'équilibre que le SCOT détermine quant à la répartition des logements au sein de l'armature urbaine ;

### O-33. Un équilibre entre la construction de logements et la remise sur le marché de logements vacants

Le nombre de logements vacants recensé par l'INSEE apparait important sur les pôles urbains du territoire. Cependant, le diagnostic a permis de souligner que le parc réel est inférieur au parc apparent, du fait de l'importance prise, cette dernière décennie, par la location touristique entre particuliers (dont le recensement et l'encadrement réglementaire sont postérieurs aux derniers recensements INSEE fondant le PLUI soit 2014/2015).

Une attention particulière sera accordée à la mobilisation du parc vacant, dont l'essentiel est situé au sein du centre ville de Bayeux (dont l'urbanisation est réglementée par le PSMV).

Elle se concrétisera par :

- la prise en compte, dans les objectifs de création de logements, d'une partie du parc vacant (en particulier sur l'agglomération bayeusaine). Il est retenu qu'au moins 5% du parc de logements à créer devra correspondre à la remise sur le marché de parcs vacants.
- par la mise en œuvre de politiques publiques pour leur remise sur le marché :
  - o meilleur décompte de la quote-part touristique et actions réglementaires en conséquence,

- acquisition foncière,
- rénovation ou restructuration urbaine (comme à Port-en-Bessin).

#### O-34. Prise en compte des besoins spécifiques d'hébergements

Elle concernera plus particulièrement sur le territoire :

- l'offre pour les jeunes travailleurs : elle pourra être complétée sur l'agglomération bayeusaine,
- l'offre pour les personnes âgées : la création de nouvelles structures d'hébergement (dont médicalisées) sera poursuivie. Elle sera privilégiée sur le pôle central et les pôles-relais ou de proximité, au sein des secteurs de coopération communale.
- l'offre pour l'accueil temporaire des gens du voyage : la création d'une aire de grand passage telle qu'elle est préconisée par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage sera étudiée.

#### MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS PRECEDENTS :

Vu le marché local et la nécessité de créer des logements "abordables" pour les ménages locaux, il est en particulier retenu :

- que soit inscrit dans le règlement des zones à urbaniser (en U ou AU), un quota de logements alternatifs à la maison individuelle sur lot libre en accession à la propriété, qui soit adapté à leur situation au sein de l'armature urbaine (et corollairement à la taille des opérations d'aménagement ou de constructions projetées) ;
- la mise en œuvre d'une politique communautaire d'acquisition foncière et immobilière, (dont en direction des logements vacants pour en faciliter la remise sur le marché), sur des secteurs spécifiques. Elle facilitera la diversification de l'offre et l'accès au logement "abordable" pour les (jeunes) ménages du territoire.

#### LES OUTILS :

##### OPAH :

- une étude de faisabilité est engagée pour la mise en place de nouveaux outils avec l'ANAH (la prolongation de l'OPAH se termine en juillet 2019). Son périmètre d'intervention et son champ d'actions pourront être étendus.

##### PLH :

- les études pour la mise en place d'un Programme Local de l'Habitat seront engagées à l'issue de la réalisation du PLUI. Elles permettront d'appréhender plus finement les besoins par type de ménages, les enjeux liés à la vacance ainsi que les besoins d'hébergements spécifiques.

#### Des quartiers d'habitat durables

#### O-35. des quartiers plus durables conciliant nouvelle densité, insertion paysagère, sobriété énergétique et qualité du cadre de vie

Les nouvelles constructions ou urbanisations concilieront une densité plus forte pour réduire la consommation de l'espace agricole et naturel, et un cadre de vie adapté à la quiétude attendue par les ménages et à des espaces extérieurs attenants au logement proportionnés à leur situation au sein de l'armature urbaine (espace urbain, périurbain ou ruraux).

Ainsi, les opérations d'aménagement organiseront :

- la desserte des nouveaux quartiers par un maillage, le réseau viaire existant de façon à éviter la centralisation des trafics sur les mêmes rues et l'enclavement des quartiers ; des possibilités d'extensions seront préservées en lisière d'urbanisation pour préserver des fonctionnalités futures.
- l'accessibilité sans voiture depuis chaque unité résidentielle, vers les services et équipements de proximité et les espaces naturels et récréatifs proches ; elles se raccorderont aux réseaux existants et programmés.
- l'insertion dans le paysage et l'environnement :
  - par la prise en compte des éléments de patrimoine (bâti, paysager, écologique, etc.) ;
  - par une gestion douce des eaux pluviales et la limitation des imperméabilisations ;
  - par la mise en continuité des parcs et jardins et l'adaptation des clôtures pour le développement de la biodiversité ordinaire ;
  - par la prise en compte du bruit des infrastructures routières : une juste répartition dans l'espace à aménager des destinations, des volumes et des reculs sera proposée ;

De plus, pour la sobriété énergétique des nouvelles constructions et urbanisations, les projets étudieront :

- le bon ensoleillement des logements, pour tirer le meilleur parti de l'énergie solaire passive ce qui impose des implantations judicieuses et l'étude de l'orientation des constructions les unes par rapport aux autres,
- la protection contre les vents,
- le recours aux dispositifs techniques à vocation environnementale : panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées, etc.
- la récupération des eaux pour limiter la consommation en eau potable,
- le compostage, pour limiter la production de déchets,
- etc.

### **AXE N°3 *Développements des économies locales et de l'emploi***

*Mise en valeur des atouts et ressources du territoire pour y développer les activités et l'emploi local*

## Les fondements du projet

### O-36. Renforcer le rôle du pôle Bayeusain au sein du Bessin et de la Normandie

- en positionnant BAYEUX INTERCOM et en particulier son cœur urbain dans un cadre métropolitain et régional, ce qui suppose le confortement des services urbains structurants qu'il accueille (secteurs de la formation, de la santé, hébergements spécialisés, etc.) ;
- en développant des activités créatrices d'emplois dans les nouveaux champs du développement durable et de la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- en profitant des opportunités qu'offrira une desserte numérique performante sur le territoire.

### O-37. Favoriser le confortement et le développement des économies qui valorisent les ressources du territoire

- l'agriculture et les industries agro-alimentaires ;
- la pêche et les activités portuaires ;
- l'exploitation de carrières et les valorisations environnementales et récréatives qui leur succéderont ;
- le tourisme (urbain, littoral et rural) ;
- les services et productions liées à la valorisation des énergies renouvelables (méthanisation, éolien, solaire, etc.) ou à l'économie numérique ;

### O-38. Accompagner les entreprises du territoire dans leurs développements et en recevoir de nouvelles, grâce à un écosystème accueillant

- grâce à une offre de parcs d'activités bien équipés et desservis (notamment avec le très haut débit numérique), dont l'aménagement, la rénovation et l'extension seront poursuivis ;
- grâce à une pépinière d'entreprises et un espace de co-working sur le parc de Nonant, et la création de nouveaux en tant que besoin (en particulier près de la gare) ;
- grâce à un cadre de vie de grande qualité pour leurs salariés et dirigeants. BAYEUX INTERCOM offre de nombreuses aménités rurales (en bord de mer ou dans la campagne du Bessin) ou urbaines (grâce au dynamisme culturel du territoire et aux manifestations d'audience nationale organisées sur la ville).

## Conforter l'économie liée aux tourisms et aux loisirs, et développer sa "durabilité"

Poursuivre le déploiement d'une offre touristique et récréative adaptée aux attentes actuelles est essentielle pour le maintien de la performance de l'économie touristique locale. Elle suppose :

- d'une part, d'actualiser régulièrement l'offre (qu'elle concerne les musées, les hébergements ou les services les accompagnant),
- d'autre part, de l'adapter aux attendus actuels notamment, en terme de protection de l'environnement et des paysages.

C'est dans ce cadre que s'inscrivent les orientations suivantes qui favoriseront l'émergence de projets et encadreront leur insertion dans le territoire.

### O-39. Confortement et aménagement des sites touristiques majeurs

Partant des atouts géographiques et historiques de BAYEUX INTERCOM, l'offre touristique est développée autour de trois axes :

1. l'histoire médiévale, avec la cathédrale, la tapisserie et le centre ancien de Bayeux,
2. le D-Day, avec les vestiges du mur de l'Atlantique dont la batterie allemande de Longues-sur-Mer, le port artificiel du Débarquement et les musées d'Arromanches-les-Bains et de Bayeux ;
3. la Normandie verte et bleue, avec le port de Port-en-Bessin (et sa plaisance), le littoral de falaises, la plage de Saint-Côme-de-Fresné et la belle et calme campagne du Bessin.

Ces axes justifient une mise en exergue de cinq secteurs, pour la mise en œuvre de la politique touristique :

- Arromanches-les-Bains – Tracy-sur-Mer – Saint-Côme-de-Fresné,
- Bayeux – Saint-Vigor-le-Grand ,
- Longues-sur-Mer,
- Port-en-Bessin Huppain — Commes,
- Juaye-Mondaye.

#### DES PROJETS STRUCTURANTS DE VALORISATION TOURISTIQUE EN COURS (en 2018) :

- ARROMANCHES : Restructuration / extension du Musée et réaménagement de la place ;
- Bayeux : Création d'un centre d'interprétation, autour de la Tapisserie de Bayeux ;
- LONGUES-SUR-MER : Réorganisation de l'accueil sur le site des Batteries ;
- JUAYE-MONDAYE : Création d'une voie verte qui relie l'abbaye de Mondaye à celle de Longues-sur-Mer, par le centre de Bayeux ;
- PORT-EN-BESSIN : Confortement des activités de plaisance sur le port / Création d'une aire d'accueil pour camping-car / Finalisation de la voie verte depuis Bayeux.

Les nouveaux grands projets d'équipements ou d'activités touristiques seront préférentiellement localisés à proximité des sites majeurs, afin de favoriser les synergies et la qualité des offres de services.

Les espaces présentant un intérêt majeur pour l'amélioration des conditions d'accueil sur les sites majeurs du territoire, pourront lui être réservés.

Les projets en faveur de l'amélioration des conditions d'accueil seront facilités, en particulier sur le littoral, pour réduire la pression sur les espaces les plus sensibles.

#### O-40. Développement de l'accueil sur l'ensemble du territoire

Cette stratégie de confortement des pôles majeurs d'attractivité touristique ne s'oppose pas à la valorisation des atouts touristiques et récréatifs du reste du territoire. Ainsi le projet facilitera, dans le respect de l'environnement, des paysages, du patrimoine et en cohérence avec la desserte locale (par les voies et les réseaux) :

- la mise en valeur du patrimoine bâti par des équipements touristiques ou récréatifs et/ou de l'hébergement touristique ou hôtelier ;
- la diversification touristique et récréative des exploitations agricoles ;
- la création d'hébergements légers de loisirs (PRL, camping, etc.).

Pour la multiplicité des activités offertes :

- le déploiement de réseaux de découverte sera poursuivi ; leur visibilité et leur accessibilité renforcées ;
- de nouveaux sites seront aménagés pour l'accueil des touristes ou randonneurs : aire de stationnement, de pique-nique, de services pour les camping-car, etc.
- les carrières situées à proximité des espaces urbanisés auront vocation, après la fin d'exploitation, à devenir des espaces pour les loisirs, naturels ou aménagés.

#### O-41. Amélioration de l'accessibilité des sites touristiques

L'amélioration de l'accessibilité des sites majeurs et de la maîtrise de leur capacité d'accueil sera poursuivie. Elle visera notamment à une meilleure gestion du stationnement sur les sites littoraux à très forte fréquentation par :

- la réservation d'espaces pour organiser le stationnement en amont des centres anciens des villes portuaires ou des plages (sur Commes / Port-en-Bessin-Huppain, Arromanches-les-Bains / Tracy-sur-mer, sur Saint-Côme-de-Fresné, etc.) ;
- des études pour le déportement, la réduction ou l'aménagement du stationnement présent sur le site classé du plateau d'Arromanches-les-Bains, dans le cadre du classement UNESCO ;
- un paysagement de qualité des futurs aménagements.

Pour faciliter et favoriser l'accès aux sites historiques ou touristiques sans voiture, elle s'accompagnera :

- du déploiement d'un réseau cyclo-pédestre, depuis le centre du territoire ;
- de l'amélioration de l'offre par les transports en commun.

### Implanter les commerces et services en cohérence avec l'armature urbaine retenue pour BAYEUX INTERCOM

#### O-42. Extension de l'offre de commerces et de services sur l'agglomération de Bayeux

Afin que la ville joue pleinement son rôle au sein du maillage territorial normand, l'agglomération de Bayeux accueille(ra) préférentiellement en son centre, les grands équipements, commerces et services nécessaires aux populations et entreprises du territoire communautaire et au-delà du Bessin.

Elle recevra ainsi les nouvelles grandes implantations commerciales sur les parcs existants ou dans leur prolongement, de part et d'autre du by-pass, en cohérence avec les Orientations retenues par le SCOT du Bessin, de façon à éviter toute dispersion en périphérie.

#### O-43. Localisation des nouvelles surfaces commerciales autour du by-pass en cohérence avec les orientations du SCOT

Aucun commerce de détail supplémentaire ne sera autorisé dans les parcs d'activités industrielles et artisanales de l'agglomération (y compris celui de Nonant), sur la partie de la zone de Port-en-Bessin-Huppain à réserver aux activités arrière-portuaires, ou sur les communes périphériques.

Les parcs d'activités commerciales autour du by-pass seront confortés. Ils pourront être étendus, en fonction des besoins, dans le cadre des restructurations et densifications urbaines programmées à proximité (site dit du "Crédit Lyonnais", site à l'est de la vallée de l'Aure sur Saint-Vigor-le-Grand, etc.).

#### O-44. Confortement de l'équilibre commercial entre le centre-ville et le by-pass sur l'agglomération de Bayeux

Le centre-ville de Bayeux (contrairement à de nombreuses villes moyennes françaises) a conservé un centre-ville commerçant animé et dynamique. Celui-ci bénéficie de la fréquentation touristique, mais aussi d'un équilibre de l'offre et d'une proximité avec les centres commerciaux situés de part et d'autre du by-pass, que le projet préservera et renforcera :

- grâce à l'amélioration de l'accessibilité du centre-ville (avec et sans voiture), et de l'offre de stationnement en sa périphérie immédiate ;
- grâce au maintien autour du by-pass, de pôles de commerces, de services et d'équipements, disposant d'une offre adaptée aux besoins des habitants du territoire et complémentaire à celle du centre-ville (ce qui exclura le développement de galeries commerçantes).

#### O-45. *Préservation et développement de l'offre de proximité dans les quartiers, villes et villages de BAYEUX INTERCOM, en cohérence avec leur rôle dans l'armature urbaine*

Les commerces et services de centre-ville jouent un rôle essentiel pour l'attractivité résidentielle et l'animation de chaque partie du territoire. L'offre de commerce de proximité est aujourd'hui restreinte hors la ville-centre, sauf sur les villes de Port-en-Bessin et d'Arromanches-les-Bains, ou le village de Longues-sur-Mer.

Dans ces villes, pour préserver les commerces de proximité, il est retenu :

- d'organiser la préservation des localisations des commerces actuels ;
- de favoriser la densification commerciale ou de services à proximité.

Dans les autres villes et villages destinés à un rôle de pôle de proximité au sein des pôles de coopération rurale, l'accueil de commerces et services en centre-village ou centre-bourg sera favorisé, en complément des politiques de revitalisation de l'habitat en centre-ville (rénovation, densification, etc.).

#### LES OUTILS :

Mise en œuvre de "SECTEURS DE PROJET" :

- pour donner le temps à la collectivité de réaliser les études de détail nécessaires à la mise en place de projets complexes de mutation urbaine ;

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

- sur des secteurs ciblés, pour préserver les meilleures situations pour des pas-de-porte.

#### **Une offre foncière diversifiée et des secteurs équipés pour répondre aux besoins des entreprises qui contribuent (et contribueront) à la dynamique économique locale**

##### O-46. *Les parcs d'activités communautaires seront renforcés en cohérence avec l'armature urbaine et la desserte du territoire*

Le développement économique repose pour partie sur la capacité du territoire à offrir (dans des délais courts) des lieux d'implantation bien desservis et bien équipés à des entreprises de taille et d'activités très diverses. Pour accompagner et faciliter l'installation de nouvelles entreprises et développer en conséquence l'emploi sur le territoire, le projet retient :

**1. l'extension des parcs d'activités situés en périphérie de Bayeux**, à proximité du réseau routier structurant, soit notamment ceux situés au sud-est, dès lors que ces extensions :

- préserveront la ceinture agro-naturelle qui prolonge au sud le site des carrières et sépare les parcs de Bellefontaine et de la Résistance, de ceux des Longchamps et de Nonant (voir O-17 à O-20) ;
- s'inscriront dans un cadre paysager qui préservera la qualité des vues depuis les sites remarquables de la Ferme de Crémel ou du Château de Bellefontaine ;
- présenteront un projet paysager qualitatif en bordure des voies à grande circulation ou des axes d'entrées de ville (voir O-12) ; un soin particulier sera apporté à l'urbanisation aux abords du nouveau barreau routier sur la RD6, vu sa situation en entrée de ville ; les espaces arborés de part et d'autre de la RD613, le long de l'entrée sud-est de l'agglomération seront préservés et leur qualité paysagère renforcée (en particulier le long de la zone des Longchamps).

**2. l'extension de la zone d'activités de Commes / Port-en-Bessin**, pour les activités arrière-portuaires liées à la pêche, la réparation navale, la plaisance, etc., et l'accueil de nouvelles activités industrielles ou artisanales et de toutes activités de service liées au fonctionnement urbain.

- Elle sera organisée pour le bon voisinage entre ces activités de nature différente ;
- Elle préservera de toutes nouvelles constructions, les terrains de la fenêtre paysagère qui qualifient l'entrée dans la ville, de part et d'autre de la RD6 ; elle intégrera la création d'une frange paysagère en lisière de la future extension.

En cohérence avec les orientations du SCOT, ces sites n'auront pas vocation à recevoir des commerces et services à la population (supermarché alimentaire, etc.), sauf, pour partie, sur Commes / Port-en-Bessin.

Leur desserte routière sera hiérarchisée de façon à éviter le transit de poids lourds dans les quartiers urbains. Ainsi :

- au sud-est de Bayeux, un plan de circulation à partir du nouveau barreau routier sur la RD6 et du futur échangeur sur la RN13 améliorera la desserte routière des parcs situés au sud-est de l'agglomération de Bayeux ;
- l'extension du parc de Commes / Port-en-Bessin mettra en place un réseau viaire hiérarchisé depuis le carrefour giratoire d'entrée de ville.

Elles seront équipées au service des entreprises et de leurs employés :

- les déplacements à pied et en vélo y seront sécurisés ;
- elles pourront recevoir des services de restauration ou d'intérêt général (crèche, etc.).

*O-47. Une offre pour les entreprises (dont artisanales) sera préservée et/ou étudiée dans les différentes parties de BAYEUX INTERCOM*

**1. Les activités artisanales présentes dans l'espace rural et périurbain, verront leurs capacités d'implantation et d'extension préservées**

Le projet prendra en compte les besoins et les entreprises existants dans l'espace rural et périurbain, et leur préservera des capacités d'extension ou d'implantation (pour la création d'annexes et d'extensions, des constructions neuves ou lors de changement de destination) sous réserve : de la capacité des voies et réseaux, d'être à l'écart des zones de risques, et d'accompagnements paysagers et écologiques permettant le respect de la qualité des sites et paysages. Ainsi, la possibilité d'implanter quelques entreprises (artisans, etc.) le long de la RD5, en continuité de celles existantes sur la communauté de communes voisine sera étudiée.

**2. Les activités valorisant les ressources du territoire (énergétiques, environnementales, etc.) pourront être implantées à l'écart des pôles d'accueil précédents\***

La mise en valeur de nouvelles ressources environnementales pourra justifier de nouvelles implantations à l'écart des parcs d'activités précédents. Elles seront possibles sous réserve de leur compatibilité avec le voisinage résidentiel, s'il existe, de dessertes adaptées, et d'accompagnements paysagers et écologiques permettant le respect de la qualité des sites et paysages et des principes visant à préserver la ressource agricole.

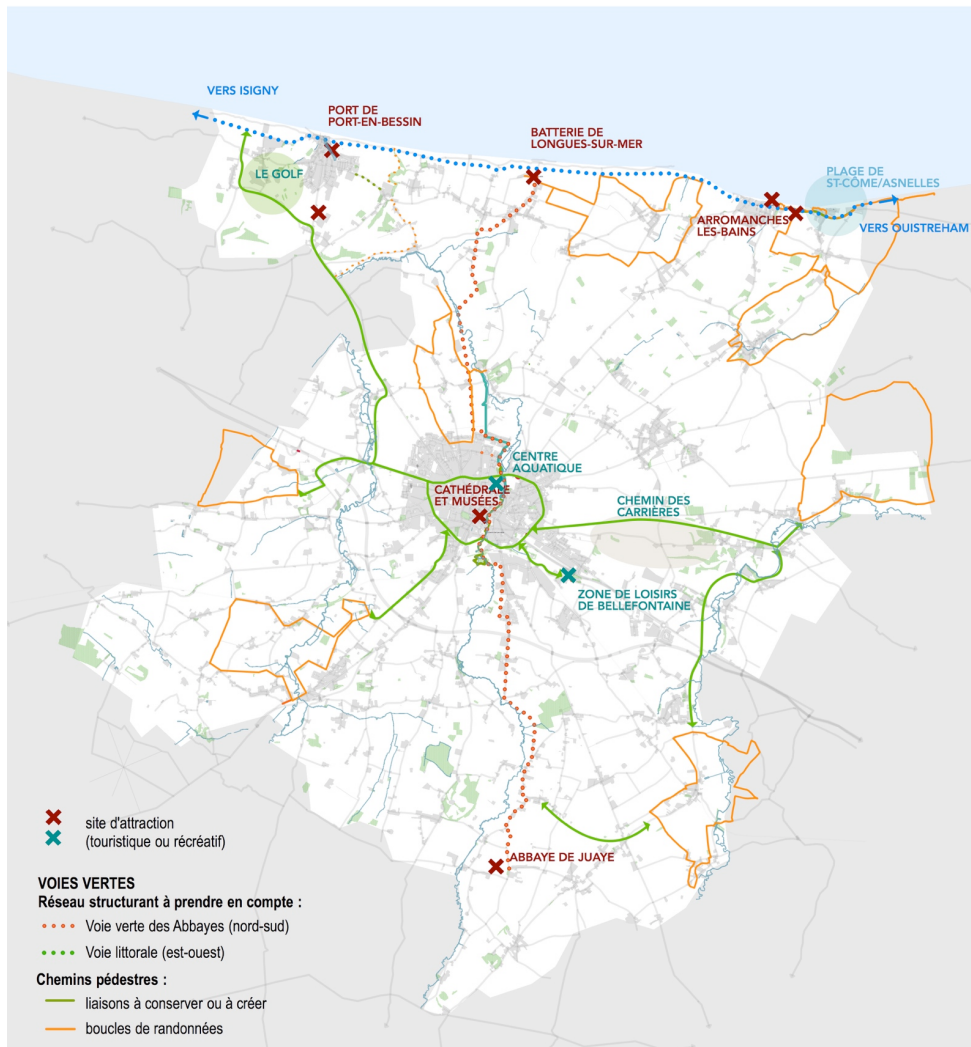
*\* sous réserve, au nord du territoire, des dispositions de la Loi Littoral*

## **AXE N°4 : *Vers un aménagement durable du territoire***

- > pour engager la transition énergétique*
- > pour une mobilité plus durable*
- > pour une urbanisation économe des espaces naturels et agricoles*
- > pour une urbanisation à l'écart des secteurs de risques et de nuisances*



## POUR INFORMATION : Maillage des réseaux de randonnées (à pied, en vélo, ...)



## O-50. Amélioration de l'accessibilité aux sites naturels remarquables ou à la campagne environnante, depuis les quartiers d'habitat ou les hébergements touristiques

Pour desservir l'ensemble des parties du territoire par un réseau récréatif, il sera progressivement réalisé :

- la mise en lien du pôle urbain central avec les boucles de randonnées (existantes et programmées) ;
- la mise en lien des villes touristiques avec les grands espaces de loisirs ou de tourisme grâce :
  - o à la voie littorale,
  - o à une voie verte nord-sud en bordure de l'Aure, qui reliera l'Abbaye de Mondaye à celle de Longues-sur-mer par le centre de Bayeux,
  - o à une nouvelle voie verte est-ouest, qui reliera la vallée de la Seulles à la vallée de la Drôme (en passant par le site des carrières et la vallée de l'Aure).

## O-51. Poursuite de la structuration et de la hiérarchisation du réseau viaire

Le territoire bénéficie d'une place de choix sur le réseau routier structurant du département.

La déviation de la RN13, sans priver la ville de sa visibilité sur le parcours vers les sites mémoriaux du Débarquement, permet de poursuivre l'aménagement du by-pass en boulevard urbain accessible, et animé, mais à la circulation pacifiée. Il dote ainsi le centre de l'agglomération de Bayeux d'une nouvelle ampleur, porteuse de nouvelles potentialités d'accueil d'équipements et services.

L'aménagement programmé d'un échangeur entre la RD6 et la RN13 améliorera la desserte des parcs d'activités du sud-est de l'agglomération de Bayeux. Elle donnera aussi une meilleure accessibilité au réseau routier structurant depuis les communes du sud du territoire. Elle engage cependant :

- à encadrer leur développement, le long de la RD6 afin d'adapter l'urbanisation à l'augmentation prévisible du trafic sur cet axe ;
- à programmer en conséquence leur desserte (sécurisée) par un réseau cyclo-pédestre.

La RD514, route touristique littorale, traverse les villes et villages du territoire sur de nombreuses sections étroites. En l'absence de programmation de travaux à échéance du PLUI (déviation de Commes, déviation d'Arromanches-les-Bains, etc.), le projet intégrera la sécurisation des déplacements piétons et cyclables et des aménagements pour la réduction de la vitesse à travers les villages.

## O-52. Poursuivre l'aménagement du territoire avec le très haut débit numérique

Il est indispensable au développement économique ou résidentiel à venir et peut permettre la réduction des déplacements automobiles et la (re)vitalisation des espaces ruraux et périurbains, lorsque les services numériques facilitent l'accès à l'information ou lorsque le débit est suffisant pour le télétravail.

Dès à présent le pôle bayeusain et ses zones d'activités bénéficient d'une excellente desserte. Le déploiement des réseaux sera poursuivi lors des nouvelles urbanisations, et les offres déployées en cohérence avec la programmation départementale sur l'ensemble du territoire.

## Pour engager la transition énergétique, participer à l'objectif régional de doublement de la part des énergies renouvelables

### O-53. Faciliter le recours aux énergies renouvelables et agir pour la réduction des émissions de gaz à effet de serre

- en facilitant le recours à l'énergie photovoltaïque et au petit éolien avec une maîtrise des proximités et des nuisances pour le voisinage et un encadrement dans les sites d'intérêt paysager ou patrimonial ;
- en autorisant l'établissement d'unités de valorisation de la biomasse, à l'écart des quartiers d'habitat ;
- en équipant l'espace public pour les mobilités à motorisation électrique ;
- en étudiant la mise en œuvre de réseaux de chaleur lors de l'étude d'extensions urbaines sur le pôle Bayeusain ;
- en accompagnant l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments lors de la mobilisation du parc vacant, de la rénovation des parcs anciens (ce qui favorisera la réduction de la précarité énergétique) ou de la création de parcs de logement sous l'égide des collectivités.

#### LES OUTILS :

##### OPAH :

- Une étude de faisabilité est engagée pour la mise en place de nouveaux outils avec l'ANAH (la prolongation de l'OPAH se termine en juillet 2019) aux périmètre et champ d'actions étendus.

##### EXEMPLARITÉ DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS PROMUS PAR LA COLLECTIVITÉ :

- Lors d'opérations de construction promues par les collectivités ou mises en œuvre par les bailleurs sociaux, des constructions exemplaires d'un point de vue de leurs performances énergétiques pourront être engagées (E+C-, BEPOS, etc.).

## Pour un aménagement durable du territoire, urbaniser à l'écart des zones de risques et de nuisances

Afin de ne pas exposer davantage de populations à des risques naturels, des risques ou des nuisances liées aux infrastructures, et afin de réduire dès que possible leurs incidences sur les populations présentes, le projet retient :

### O-54. Protection contre les risques naturels

#### RISQUES LIÉS À L'EAU :

- les zones d'expansion de crues seront préservées (de l'urbanisation et de la construction agricole) ;
- la cohérence et la fonctionnalité des infrastructures naturelles qui contribuent à la maîtrise des écoulements (réseau de fossés ou réseau de haies et de bandes enherbées) seront préservées et autant que possible, restaurées ;

- les zones urbanisées concernées par les risques de recul du trait de côte et de montée des eaux, ne pourront voir leur capacité d'accueil augmentée. Les nouvelles constructions, (dont extensions et annexes) y seront strictement encadrées en fonction de l'ampleur des risques.

Dans les secteurs particulièrement concernés (Saint-Côme-de-Fresné et Arromanches-les-Bains/Tracy-sur-Mer, etc.), dès que possible et au fur et à mesure de l'amélioration de la connaissance sur les risques de submersion marine liés aux dérèglements climatiques, le réaménagement des secteurs concernés par l'évolution du tracé du trait de côte sera étudié :

- o adaptation du tracé du sentier littoral,
- o recul de l'urbanisation touristique sur Saint-Côme-de-Fresné,
- o aménagements paysagers résilients des zones basses situées en limite avec Asnelles,
- o ...

Le déploiement de ces orientations pourra justifier une politique foncière publique.

RISQUES LIÉS AU SOL : les secteurs où existent des risques de glissement de terrains ou d'effondrement seront délimités afin de maîtriser l'implantation d'urbanisations ou de constructions à proximité. Dans ce cadre, un repérage des zones d'anciennes carrières sera effectué. Il contribuera en plus à la localisation des sites potentiellement pollués par d'anciennes décharges.

#### A PRENDRE EN COMPTE :

- Les Plans de Prévention des Risques en cours d'élaboration.

### O-55. Maîtrise de l'extension de quartiers d'habitat aux abords des canalisations de gaz haute pression

Pour prendre en compte les risques aux abords des canalisations transportant du gaz haute pression, l'implantation de nouveaux logements ou locaux recevant des personnes sera exclue dans les zones de risques délimitées par les études de danger.

### O-56. Maîtrise de l'extension de quartiers d'habitat aux abords des lignes électriques haute tension

Pour prendre en compte les risques sur la santé qui pourraient résulter de longues expositions aux champs électromagnétiques émis aux abords des lignes électriques haute tension, l'implantation de nouveaux logements ou locaux recevant des personnes sur des temps longs sera exclue, dans les zones potentielles de risque. Cette disposition n'exclut pas la création de jardins, d'espaces verts ou l'implantation d'infrastructures.

### O-57. Maîtrise des voisinages entre les installations ou activités potentiellement dangereuses ou nuisantes et les quartiers d'habitat.

Afin d'organiser l'urbanisation en pacifiant le cadre de vie des quartiers recevant des logements et réciproquement en préservant les activités et équipements pouvant émettre des nuisances ou être source de risques, des secteurs d'accueil pérennes :

- la mixité fonctionnelle sera encadrée dans les quartiers d'habitat, en fonction de leur situation urbaine, pour préserver la quiétude des quartiers résidentiels, tout en autorisant

l'accueil des activités nécessaires à l'animation urbaine. Elle exclura l'implantation des activités qui du fait du bruit, des odeurs, ou des flux qu'elles engendrent, ont vocation à s'implanter dans les secteurs qui leur sont réservés ;

- réciproquement, la création de logements sera strictement limitée aux abords des sites d'exploitation agricole pérennes, des grands équipements d'infrastructures ou dans les parcs d'activités économiques, pour préserver dans ces secteurs des capacités de développement aux activités et équipements qu'ils accueillent et tout particulièrement à ceux qui ne peuvent être reçus dans les quartiers d'habitat.

## Maitriser la consommation de l'espace par l'urbanisation et cesser la dispersion de l'habitat

La maitrise de la consommation de l'espace et de la dispersion de l'habitat est au cœur du projet d'aménagement et d'urbanisation de BAYEUX INTERCOM pour les deux décennies à venir, en application des objectifs et orientations précédents, parce qu'elle conduit à :

- préserver les paysages et la trame verte et bleue du territoire, ressources environnementales et culturelles stratégiques pour transmettre un territoire naturel de qualité aux générations futures, toujours attractif comme cadre de vie et de visite,
- préserver les sols agricoles, ressource stratégique pour ce territoire où l'agriculture et l'industrie agro-alimentaire tiennent une place majeure dans l'économie locale,
- recentrer l'habitat sur les villes et villages, au plus près de l'offre de services et d'équipements de proximité,
- recentrer la création de pôles d'accueil pour les entreprises au plus près des infrastructures et équipements nécessaires à leurs activités.

Elle impose une plus grande densité urbaine pour financer avec plus d'efficacité un plus haut niveau de services et d'infrastructures, mais aussi apporter plus d'animation et de convivialité dans chaque partie du territoire. Celle-ci doit cependant être retenue, en tenant compte des patrimoines, et en fixant un niveau qui permette la création de nouveaux quartiers au cadre de vie pacifié et aux constructions abordables pour les ménages locaux.

Elle suppose un plus grand "recyclage" urbain, qu'il concerne les quartiers d'habitat, d'équipements ou d'activités, coûteux, long et complexe à mettre en œuvre.

Ainsi, pour concrétiser cette ambition dans les pratiques à venir, les objectifs (chiffrés) de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, suivants seront mis en œuvre.

### O-58. Prise en compte du potentiel de réurbanisation et de densification au sein de l'urbanisation

- **Au moins 20% du parc de logements à créer correspondra à la mobilisation de fonciers au sein des zones urbanisées ou au recyclage de fonciers dégradés ou vétustes.**

Afin de limiter la consommation de nouveaux espaces naturels ou agricoles, mais aussi de valoriser les espaces bien situés au sein des zones desservies par les équipements et services, le projet organisera la mobilisation efficace :

#### - du potentiel urbanisable au sein de l'urbanisation :

- o il sera décompté après protection des sites d'intérêt écologique ou paysager et après déduction de la rétention foncière à échéance du PLUI (qui diffère dans les différentes parties du territoire en fonction de l'importance et de la nature de la demande foncière, des coûts de viabilisation, etc.).
- o son urbanisation sera organisée pour que les projets d'aménagement soient à l'échelle des ensembles fonciers à urbaniser (et desservir le cas échéant) et non à l'échelle de chaque unité foncière ;

#### - du potentiel de réurbanisation :

- o il sera décompté après protection des sites d'intérêt écologique ou paysager et après déduction de la rétention foncière à échéance du PLUI (qui diffère dans les différentes parties du territoire en fonction de l'importance et de la nature de la demande foncière, des coûts de viabilisation, etc.).
- o et prendra en compte les études (et le temps nécessaire vu la complexité des enjeux) de restructuration urbaine en cours (avec l'EPFN) qui donnent lieu à des servitudes en attente de projet (site LCL, des abattoirs, etc.).

### O-59. Mobilisation des parcs de logements vacants (Voir O-33)

- **Au moins 5% du parc de logements à créer correspondra à la remise sur le marché de parcs vacants.**

### O-60. Polarisation de l'urbanisation à partir d'une armature urbaine refondée

- **La densité brute minimale d'urbanisation s'inscrira dans les objectifs fixés par le SCOT du Bessin. Elle sera traduite spatialement en prenant en compte les différentes formes et situations urbaines (et non les limites communales).**

Pour une utilisation économe des terres :

PAR L'HABITAT :

- o La croissance des parcs de logements sera proportionnée à leur situation au sein de l'armature urbaine projetée (O-23 / O-26). Les 2/3 seront créés sur l'agglomération de Bayeux. A l'inverse, pour cesser toute dispersion dans l'espace rural, la création de logements à l'écart des villages et hameaux, restera limitée au changement de destination.
- o Des densités d'urbanisation minimale seront prescrites, en cohérence avec l'armature urbaine et en application des Orientations du SCOT du Bessin ; elles viseront, comme le prévoit le SCOT, à ce qu'environ les 2/3 de la production de logements soient réalisés sur moins de la moitié des surfaces prises en extension de l'urbanisation.
- o Les équipements collectifs seront mutualisés, dans le cadre des secteurs de coopération communale.

PAR LES ACTIVITÉS ECONOMIQUES :

- o Dans les parcs d'activités (notamment les parcs commerciaux) les aires de stationnement, et en particulier celles nécessaires seront mutualisées dès que possible.