Bayeux intercom
l'entente commune

Modification n°6 (procédure simplifiée)
APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire
en date du **6 mars 2025**

le Président **Patrick GOMONT**

61c

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Bayeux Intercom
4 place Gauquelin Despallières
14400 Bayeux

www.bayeux-intercom.fr

02 31 51 63 00

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

agence schneider architectes & urbanistes · CERESA · safer

Sommaire

Sommaire *1*

1. Introduction à la modification N°6 du PLUI *2*

1.1. Opportunité de la procédure et contenu du dossier 2

1.2. Communes concernées par la procédure 2

2. Modifications des OAP *3*

2.1. Ajout d'une OAP thématique Urbanisme N°5 3

2.2. Modification de l'OAP thématique Urbanisme N°1 3

2.3. Modification de l'OAP thématique Urbanisme N°2 3

2.4. Modification de l' OAP thématique Paysage N°5 4

2.5. Modification de l'OAP ZA01 5

2.6. Modification de l'OAP thématique paysagère n°3 5

3. Autres modifications du règlement *6*

3.1. Étoilage de constructions 6

3.2. Modification du périmètre de la zone UEb 8

3.3. Extension limitée du périmètre d'un secteur Ah 9

3.4. Création de secteurs Ah ou Nh 9

3.5. Précision pour la rédaction des règles sur la hauteur des constructions dans les bandes de recul 10

3.6. Correction d'une erreur matérielle 11

3.7. Prise en compte de la modification du schéma directeur d'assainissement par le règlement du PLUi 11

3.8. Prise en compte du futur schéma directeur de gestion des eaux pluviales par le règlement du PLUi 11

4. Mises à jour du PLUi *12*

4.1. Prise en compte du nouvel arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres 12

4.2. L'inscription du domaine de l'ancien séminaire de Sommervieu aux monuments historiques le 22 octobre 2024 12

5. Justification de la procédure retenue pour la modification N° 6 du PLUi *12*

1. Introduction à la modification N°6 du PLUI

1.1. Opportunité de la procédure et contenu du dossier

Évolution du document de planification de Bayeux Intercom

Depuis le 30 janvier 2020, BAYEUX INTERCOM dispose d'un PLUI qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale durant son élaboration, en application de l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme.

Les procédures d'évolution suivantes ont été engagées depuis :

MODIFICATION N°1	18 mars 2021	Corrections
MODIFICATION N°2	23 sept. 2021	Évolutions réglementaires avec évaluation environnementale
MISE À JOUR	23 sept. 2021	-
MODIFICATION N°3	25 mai 2023	Évolutions réglementaires sans évaluation environnementale
MODIFICATION N°4	28 sept 2023	Mise en compatibilité avec le SCOT du Bessin (Loi Littoral)
MODIFICATION N°5	27 juin 2024	Évolutions réglementaires avec évaluation environnementale

Contenu de la modification N° 6 du PLUi

Cette procédure de modification comprend :

- L'ajout d'une OAP thématique « Orientation d'urbanisme N°5 » et de compléments au règlement, pour expliciter les objectifs de la collectivité, en ce qui concerne la qualité et les aménités environnementales des logements à venir, et plus particulièrement celles des logements collectifs, dans un contexte où la densification d'une part, les restructurations urbaines programmées d'autre part, rendent ces questions plus prégnantes sur le territoire.
- L'ajout de précisions dans les OAP thématiques URBANISME N°1 sur le réseau cyclable et URBANISME N°2 sur la densité résidentielle.
- L'ajustement des dispositions pour la prise en compte des gammes colorées des constructions, dans le règlement et l'OAP thématique « Orientation paysagère N°5 » ;
- L'extension d'un secteur Ah, où peuvent être créées des annexes et extensions pour les logements qu'il contient, sur Juaye Mondaye ;
- La création d'un secteur Ah sur Vaux sur Aure ;
- L'étoilage de constructions pour autoriser leur changement de destination (dans les conditions déjà fixées par le PLUi en application), pour la création, dans d'anciens corps de ferme, d'une mairie à Manvieux et d'hébergements touristiques à Campigny ;
- La modification d'une limite de zones entre un quartier résidentiel et une zone d'activités sur Saint-Vigor-le-Grand pour faciliter la réurbanisation d'un site recevant des activités de services et un logement ;
- Le renvoi aux futurs schémas directeurs d'assainissement ou de gestion des eaux pluviales dans le règlement (pour éviter une modification du PLUi, lorsqu'ils seront prêts) ;
- La précision du règlement sur la hauteur des constructions dans les marges de recul ;
- L'ajustement de l'OAP paysagère n°3 relative à l'aménagement des abords du by-pass, pour faciliter la plantation d'espèces adaptées au changement climatique ;
- L'ajustement de l'OAP ZA 01.
- La rectification d'une erreur matérielle lors de la modification N°5 (coquille dans le règlement) ;

Mise à jour du PLUi

Le dossier est mis à jour lors de l'approbation de la procédure. Sont ainsi pris en compte :

- L'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres en date du 11 septembre 2024;
- L'inscription du domaine de l'ancien séminaire de Sommervieu aux monuments historiques le 22 octobre 2024 ;

Procédure retenue pour la modification N° 6 du PLUi

Cette procédure est issue d'une première procédure qui a fait l'objet d'une demande au cas-pas cas, et qui, suite à l'avis de la MRAE, a été scindée en deux procédures.

Celle-ci, « Modification N°6 / procédure simplifiée » comprend les modifications pour lesquelles aucune évaluation environnementale n'est requise et qui peuvent être incluses dans une procédure dite « simplifiée » aux termes de l'article L153-45 du code de l'urbanisme.

Elle a donc fait l'objet d'une consultation du public suivant les modalités prévues par la délibération du conseil communautaire du 12 décembre 2024.

1.2. Communes concernées par la procédure

Au-delà des modifications du règlement et des OAP ***qui concernent l'ensemble des communes*** de BAYEUX INTERCOM, les communes suivantes sont concernées par un objet spécifique de la présente procédure :

> Étoilage de constructions en zone A ou N :
  - CAMPIGNY ;
  - MANVIEUX ;

> Création ou extension limitée d'un secteur de localisation des annexes et extensions de logement :
  - JUAYE MONDAYE ;
  - VAUX SUR AURE ;

> Ajustement de l'OAP paysagère n°3 > Conforter la qualité paysagère autour du by-pass
  - BAYEUX ;
  - SAINT-VIGOR-LE-GRAND.

2. Modifications des OAP

2.1. Ajout d'une OAP thématique Urbanisme N°5

CONTEXTE et ENJEUX

Le PLUi comprend des OAP thématiques qui viennent compléter le cadre réglementaire, à côté des règlements écrit et graphiques et des OAP sectorielles. Cette pièce comprend trois types d'OAP thématiques : paysagères, écologiques et urbanistiques. Ces dernières sont complétées pour préciser les attendus de Bayeux Intercom en ce qui concerne la qualité de l'habitat. Ainsi, au quatre existantes :

- URBANISME N°1 : Déployer un réseau adapté aux déplacements des piétons et cyclistes
- URBANISME N°2 : Encadrer les densités d'urbanisation dans les quartiers d'habitat
- URBANISME N°3 : Encadrer l'implantation des commerces de détail
- URBANISME N°4 : Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

est ajoutée une cinquième :

- URBANISME N°5 : Des quartiers et des logements à haute qualité du cadre de vie

Elle l'est afin de promouvoir la création de quartiers et de logements durables alors que la typologie des nouveaux logements évolue avec la prise en compte de la Loi Climat et résilience, mais aussi du fait de la diversité des besoins de logements, avec la création de plus de logements groupés, intermédiaires ou collectifs, et de plus de quartiers à restructurer.

Elle permet de plus le rappel d'un ensemble de principes en faveur de la durabilité des nouveaux quartiers, pour expliciter les attendus de la collectivité. Ils sont mentionnés sous forme de recommandations, parce qu'ils sont promus ou réglementés par d'autres réglementations (RE2020, …).

ORIENTATIONS

Pour la qualité du cadre de vie dans les villes ou villages, il est retenu de **généraliser la création d'un espace extérieur privatif pour les nouveaux logements**, ceci afin de prendre en compte l'expérience que fut le confinement, lors de la crise du covid, dans un contexte où se créé de plus en plus de logements intermédiaires ou collectifs.

RECOMMANDATIONS

Elles rappellent des grands principes en faveur de la sobriété énergétique et du confort climatique des logements (orientation ; ensoleillement ; ventilation), de la biodiversité et de la gestion des eaux pour la sobriété des consommations.

LA MODIFICATION DU PLUI

Une OAP thématique Urbanisme N°5 est ajoutée.

2.2. Modification de l'OAP thématique Urbanisme N°1

CONTEXTE et ENJEUX

L'OAP thématique URBANISME N°1 explicite le réseau et les orientations d'aménagement attendus pour « *Déployer un réseau adapté aux déplacements des piétons et cyclistes* ».

A l'usage, l'ajout d'une précision est apparu nécessaire. En effet, initialement, si la mise en place de voies mixtes piétons/cyclistes apparaissaient suffisantes, l'augmentation des déplacements à pied et à vélo, d'une part, la vitesse des déplacements des cycles avec leur électrification d'autre part, conduisent la collectivité à rappeler la nécessité de réaliser des voies suffisamment larges, lorsqu'elles reçoivent des piétons et des cyclistes, dans les secteurs les plus fréquentés, et en conséquences à renvoyer aux recommandations du CEREMA pour l'aménagement du réseau.

LA MODIFICATION DE L'OAP Urbanisme N°1

L'expression « réseau cyclo-pédestre » est remplacé par « réseau cyclable et pédestre ». Le premier paragraphe de la mise en œuvre de l'orientation est précisé ainsi (ajout en surligné bleu) :

> **« La mise en œuvre de l'orientation**
>
> ~~Les pistes cyclables (en site propre) auront une emprise au moins égale à 3m ;~~
> Le réseau cyclable se caractérisera par des pistes cyclables (en site propre), des bandes cyclables (sur chaussée) ou des voies mixtes (piétons/cycles) dites « voies vertes », dont la largeur sera adaptée au contexte et au type de circulation (unidirectionnelle ou bidirectionnelle).
> Elles seront dimensionnées en comptabilité avec les recommandations du CEREMA (portées en annexe du règlement). »

LA MODIFICATION DU REGLEMENT

Les recommandations du CEREMA sont jointes en annexe. Le lexique est précisé à « voie ». les articles 8 du règlement sont complétés pour renvoyer à ces recommandations.

2.3. Modification de l'OAP thématique Urbanisme N°2

CONTEXTE et ENJEUX

L'OAP thématique URBANISME N°2 « Encadrer les densités d'urbanisation dans les quartiers d'habitat » explicite la traduction dans le PLUi de l'encadrement des densités résidentielles prévues par le SCOT du Bessin. A l'usage, il est apparu important de préciser qu'elle s'applique aussi aux quartiers à ré-urbaniser ou à rénover.

LA MODIFICATION DU PLUI

Le premier paragraphe de la mise en œuvre de l'orientation est précisé ainsi (ajout en surligné bleu) :

> **« La prise en compte de l'orientation**
>
> Ces densités résidentielles brutes minimales s'appliqueront à toutes les opérations d'aménagement ou de constructions destinées principalement à du logement, et situées sur une unité foncière de plus d'un demi-hectare (5000 m2), qu'elles concernent les urbanisations nouvelles, des réurbanisations ou des rénovations (avec modification du nombre de logements).

2.4. Modification de l' OAP thématique Paysage N°5

ENJEUX et MODIFICATIONS

Afin de clarifier l'application simultanée, par le service d'instruction, des OAP thématiques paysagère N°5 sur les gammes colorées des matériaux pour les façades, avec les dispositions des articles 5.2 du règlement sur l'aspect des matériaux de construction, leur rédaction est revue et modifiée de la façon suivante.

Modification de l'OAP thématique « Orientations paysagères N°5 »

La rédaction est revue de la façon suivante : les textes ajoutés sont surlignés bleu, les textes retirés sont ~~barrés~~.

GAMME COLOREE N°1 : pour les éléments et ensembles classés ou inscrits au titre des Monuments historiques ou repérés pour leur intérêt patrimonial sur le règlement graphique

Ce niveau de prescription s'applique dans les ensembles de constructions où demeure une grande harmonie architecturale, résultant du patrimoine ancien.

- Les façades présenteront des teintes rabattues dont les nuances seront harmonieuses avec la gamme colorée du Bessin, quel qu'en soient les matériaux : enduits, pierres, bardages aspect bois ou aspect zinc, …
- Concernant les façades enduites : leur couleur dominante sera choisie parmi les teintes de la gamme N°1 auxquelles s'ajoutent les teintes ci-dessous ;
- Il ne sera pas utilisé plus de deux teintes par construction (non compris celle des encadrements de fenêtres) ; la seconde teinte sera réservée à la mise en valeur de modénature, de volumes ou plans secondaires.

~~Pour ceux-ci, la couleur dominante des façades (qui devra couvrir au moins les 3/4 de la façade enduite) sera choisie parmi les teintes ci-dessous :~~

> Références PAREXLANCO

G00 *G10* *G20*

Pour prendre en compte les différentes nuances de la pierre dans le Bessin, sont également utilisables ~~pour prendre en compte des nuances de la pierre différentes dans le territoire~~, une teinte plus grise et plus sombre et au contraire une teinte plus jaune et plus lumineuse, en complément des précédentes.

V10

Uniquement sur les communes de la partie est :

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

J39

Uniquement sur les communes de la partie ouest :

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

GAMME COLOREE N°2 : pour le reste du territoire

> Références WEBER ET BROUTIN

~~La gamme proposée est plus large (tout en incluant la précédente), pour permettre plus de variations, tout en retenant des teintes dominantes harmonieuses avec la gamme colorée traditionnelle du Bessin.~~
~~Ainsi, la couleur dominante des façades (qui devra couvrir au moins les 3/4 de la façade enduite) sera choisie parmi les teintes de la gamme précédente auxquelles s'ajoutent les nuances suivantes ci-dessous :~~

- Les façades présenteront des teintes rabattues dont les nuances seront harmonieuses avec la gamme colorée du Bessin, quel qu'en soient les matériaux : enduits, pierres, bardages aspect bois ou aspect zinc, …
- Concernant les façades enduites : leur couleur dominante sera choisie parmi les teintes de la gamme N°1 auxquelles s'ajoutent les teintes ci-dessous ;

- Il ne sera pas utilisé plus de deux teintes par construction (non compris celle des encadrements de fenêtres) ; la seconde teinte sera réservée à la mise en valeur de modénature, de volumes ou plans secondaires.

Par exception, pour une identité paysagère spécifique à de nouveaux quartiers ou bâtiments

Il pourra être retenu une autre gamme colorée lors d'une nouvelle opération d'aménagement, ou de constructions d'équipements collectifs, sous réserve qu'elle reste harmonieuse avec les ensembles identitaires voisins, le cas échéant.

~~AUTRES ORIENTATIONS POUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE~~

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

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

~~Une couleur secondaire pourra être choisie dans une palette plus large, dès lors qu'elle reste harmonieuse avec le paysage environnant. En cas d'utilisation d'une teinte secondaire, celle-ci sera réservée aux volumes annexes ou aux encadrements.~~

Justifications

Cette modification est sans incidences environnementales, elle ne vise qu'à clarifier, pour les services d'instruction, la traduction dans les OAP thématiques, des objectifs du PADD qui visent à la protection des paysages, dans leur variété et leurs spécificités afin de limiter leur banalisation.

2.5. Modification de l'OAP ZA01

ENJEUX

Lors de la réalisation de la modification N°3 du PLU, l'OAP ZA01 a été créée pour l'extension du parc d'activités de l'Abbaye sur Saint-Vigor-le-Grand.

L'évolution des projets et de leur ampleur, conduit à revoir la prescription de voirie telle qu'elle est inscrite au nord du secteur.

MODIFICATION de l'OAP SECTORIELLE

L'obligation de raccordement à la voirie (privée) au nord du site est supprimée. Le texte et le schéma sont revus en conséquence ;

Orientation avant modification :

«DESSERTE

Le site sera desservi à la fois par le Nord (pour la partie non commerciale) à partir de la rue existante, et par le Sud (pour la partie rattachée à la zone commerciale) à partir du chemin de la Blètre.

Orientation après modification :

« DESSERTE

Le site sera desservi par le Sud (pour la partie rattachée à la zone commerciale) à partir du chemin de la Blètre. Il pourra l'être par le nord (pour la partie non commerciale) à partir de la rue existante.

SCHÉMA D'ORIENTATION avant modification

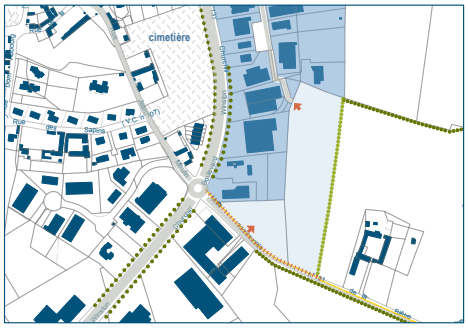


SCHÉMA D'ORIENTATION après modification

Justifications

Cette modification est sans incidences environnementales, elle prend en compte les enjeux fonciers pour la desserte du secteur.

2.6. Modification de l'OAP thématique paysagère n°3

ENJEUX

Afin de mieux tenir compte des enjeux liés aux changements climatiques, cette OAP est précisée afin d'autoriser de nouvelles essences adaptées à l'évolution du climat et de la biodiversité.

Il s'agit ainsi de permettre la création d'ilots de fraicheurs, d'éviter la monoculture en diversifiant les espèces afin de limiter l'impact et la transmission des maladies, ainsi que de développer la biodiversité et de favoriser les arbres mellifères.

MODIFICATIONS

En conséquence, la liste des essences autorisées est complétée par la phrase :

« Toutes essences résistantes aux phénomènes météorologiques (sécheresse, vent), adaptées aux conditions de sol et d'environnement sont de plus autorisées ».

3. Autres modifications du règlement

3.1. Étoilage de constructions

❖ CAMPIGNY

CONTEXTE et PROJET :

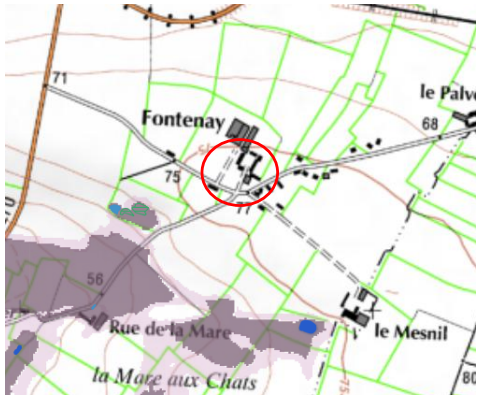
La propriété visée par la modification est située au sud d'une exploitation agricole pérenne, en bordure du hameau de Fontenay sur Campigny.
À la suite de l'évolution de l'activité sur le site agricole situé au nord du bourg (construction de nouveaux bâtiments d'élevage au nord-ouest, à plus de 100m des bâtiments visés par l'étoilage), le changement de destination des constructions de cet ancien corps de ferme, qui a été dissocié de l'exploitation agricole, est dorénavant possible : ses bâtiments peuvent recevoir de l'hébergement touristique.

SITUATION AGRICOLE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le site et l'occupation agricole (extrait du RPG 2022- Photo aérienne Juin 2023 / GEOPORTAIL)

Cette propriété est située à l'écart de secteurs d'intérêt paysager ou écologique (zones humides, ZNIEFF, NATURA 2000,…) ainsi que des zones de risques naturels majeurs (« eau » ou « sol ») ou anthropiques (canalisations de gaz ; lignes électriques haute tension ; …).

Extrait sur la carte des zones humides / Données DREAL



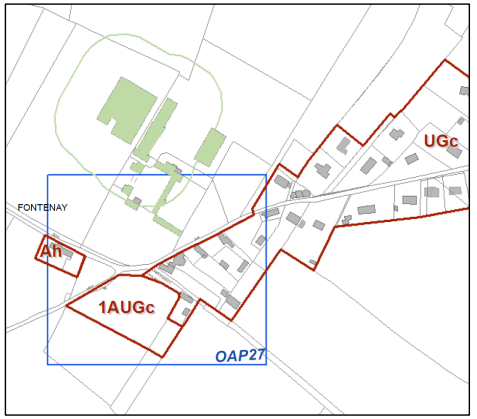
MODIFICATION DU PLU :

Modification du règlement graphique

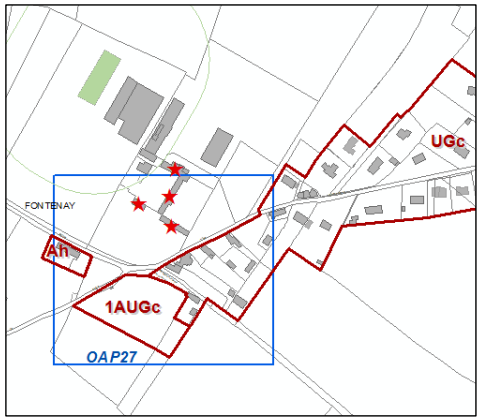
Les constructions de l'ancien corps de ferme sont étoilées pour permettre leur changement de destination au profit de logements, d'hébergement touristiques ou d'activités de service, dans les conditions prévues par le règlement du PLUI avec un étoilage "rouge", sur les bâtiments vernaculaires.

Il est rappelé, qu'en application du PADD et du règlement du PLUI, ce changement de destination ne sera possible que si les constructions ne sont pas situées dans le périmètre de protection des activités agricoles (d'élevage ou de stockage). Lors de la demande d'autorisation d'urbanisme et qu'il devra faire l'objet d'un avis conforme (=accord) de la CDPENAF.

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



➢ *Planches J4*

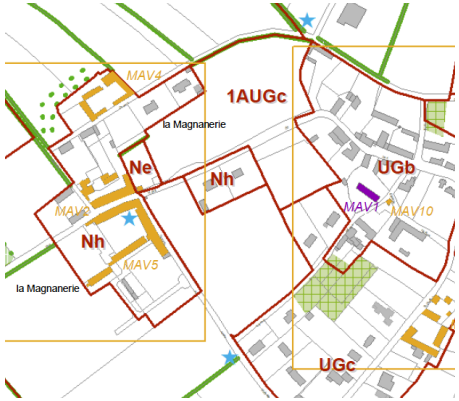
❖ MANVIEUX

CONTEXTE et PROJET :

La municipalité souhaite relocaliser sa mairie (de très petite taille) et ses locaux destinés aux services publics communaux. Pour cela, vu l'impossibilité d'en construire une neuve à l'ouest du Plain, en application de la Loi Littoral (voir modification N°4), elle a acquis un ancien bâtiment, situé en secteur Nh, qui nécessite donc un changement de destination.

Situation agricole et état initial de l'environnement

Le site et l'occupation agricole (extrait du RPG 2022- Photo aérienne Juin 2023 / GEOPORTAIL)



< Extrait du règlement graphique du PLUi avec le repérage du patrimoine

v Extrait de la carte des zones humides / Données DREAL

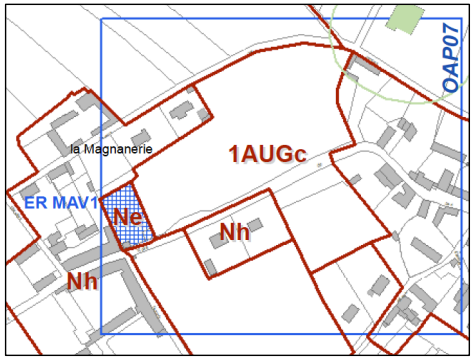
Ce secteur à l'est du Plain (qui le sépare du centre historique du village où est située l'église) comprend des corps de ferme, repérés au PLUi en patrimoine de Niveau 3 pour leur intérêt au titre du patrimoine vernaculaire local. Il est compris dans le périmètre de protection du monument historique qu'est l'église. Il est à l'écart des secteurs d'intérêt écologique (zones humides, ZNIEFF, NATURA 2000, …).

MODIFICATION DU PLUi

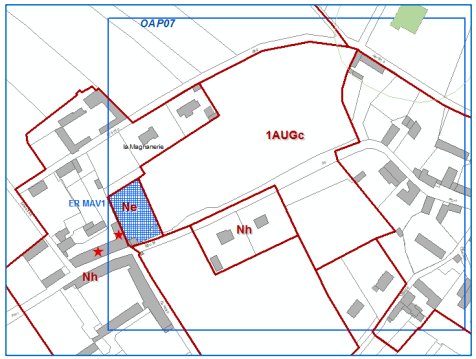
Modification du règlement graphique

Le bâtiment qui jouxte à l'ouest l'emplacement réservé, est étoilé pour permettre son changement de destination.

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



➢ *Planches C10*

Modification du règlement écrit

Les articles A2 et N2 du règlement sont complétés pour autoriser explicitement lors d'un étoilage « rouge » (à côté des activités de service), les équipements publics.

Justifications

Cette modification est sans incidences environnementales, elle permet la mutation d'une construction pour l'amélioration des services publics sur le village.

3.2. Modification du périmètre de la zone UEb

❖ SAINT-VIGOR-LE-GRAND

CONTEXTE et PROJET :

Les parcelles 52, 59 et 60 (en jaune clair) sont aujourd'hui comprises dans la zone UEb du PLUi où la construction de logements est interdite.

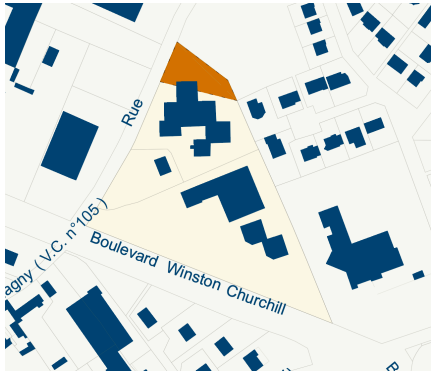
Elles font l'objet d'une étude de démolition/reconstruction, afin que ce site recevant des activités de services soit réurbanisé. Il compte un pavillon (logement de l'ancien propriétaire) implanté à l'angle du by-pass et du chemin de Magny, dont le déplacement est proposé (pour la cohérence l'emprise de la future entreprise) en lisière nord de l'unité foncière actuelle.

Afin de faciliter cette mutation et de permettre la reconstruction du pavillon du propriétaire actuel en limite de secteur, il est proposé de reclasser l'angle nord-ouest de la zone UEb dans la zone UGc voisine pour une superficie d'environ 1000 m².

Situation et état initial de l'environnement

Extrait du GEOPORTAIL

Extrait du cadastre / en orange site visé



1-Vue vers le nord-ouest depuis la by-pass
2-Vue vers le nord-est depuis le by-pass
3-Vue vers le pavillon et l'hôtel

Le site visé par la modification du périmètre de la zone UEb est artificialisé pour l'essentiel. Il borde un bassin de gestion des eaux pluviales dont il est séparé par une haie.

Il n'est situé dans aucune zone de risques naturels (ni argile, ni affleurement de nappe ou inondation, hors le risque sismique de niveau 2 = faible). Il est à l'écart de toute zone d'intérêt environnemental majeur et n'est pas situé dans un secteur de zones humides. Il n'est pas situé dans un périmètre de protection des captages AEP et aucun ouvrage sensible ne se trouve dans à sa proximité. Il n'est pas, par nature, concerné par les questions agricoles.

RAPPEL DES RÉGLES APPLICABLES AU SITE :

- Passage d'une voie cyclable sur la lisière ouest du site / Emplacement réservé N°10 ;

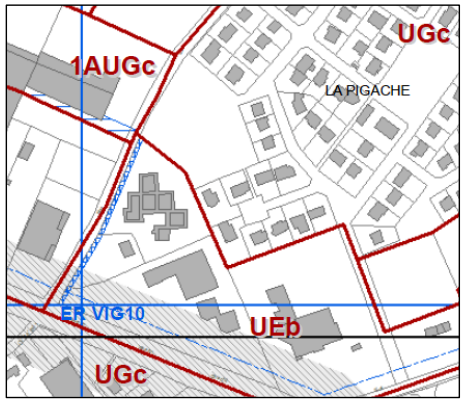
MODIFICATION DU PLUi

La partie nord du site est reclassé en zone UGc pour autoriser la création de logements.

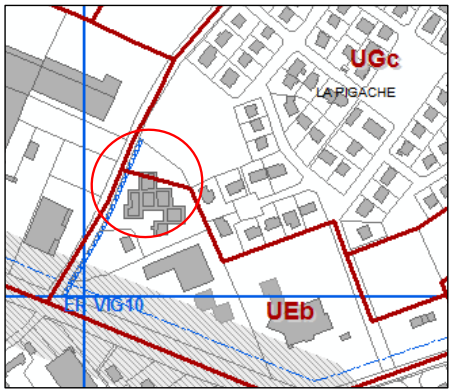
L'emplacement réservé est maintenu.

Modification du règlement graphique

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



3.3. Extension limitée du périmètre d'un secteur Ah

❖ JUAYE MONDAYE

CONTEXTE et MODIFICATION

Lors de l'élaboration du PLUi un secteur Ah où peuvent être créées des annexes et extensions pour les logements qu'il contient a été disposé sur une parcelle occupée par un logement. Or celui-ci apparaît trop étroit pour permettre l'extension du logement dans de bonnes conditions (le plus à l'écart de la voie qui le borde).

SITUATION ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le logement est une ancienne longère située à l'ouest du village de la Senaudière, en bordure de la RD13.

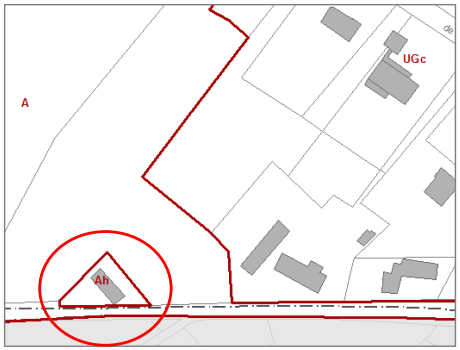
Il est séparé de l'espace agricole exploité alentour par un jardin et des haies.

MODIFICATION DU PLUi

Le secteur est étendu de 8m au nord-est pour permettre l'extension de la maison existante dans le prolongement de son pignon

Modification du règlement graphique

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification

Justifications

Cette modification est sans incidences environnementales, l'extension se fera dans la partie occupée de la parcelle bâtie.

3.4. Création de secteurs Ah ou Nh

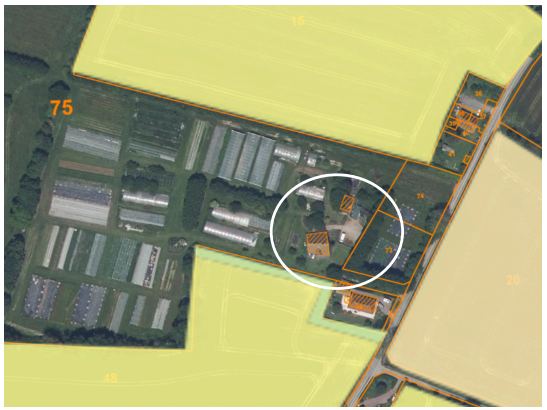
❖ VAUX SUR AURE

CONTEXTE et MODIFICATION

Le propriétaire de la parcelle ZB75 (sans statut agricole) demande que son logement, existant lors de la création du PLUI, soit pris en compte par la disposition d'un secteur Ah, afin qu'il puisse disposer d'un droit à extension et annexe, en application de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme.

Cette rectification est prise en compte.

SITUATION ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Modification du règlement graphique

Extrait du règlement graphique avant modification

Extrait du règlement graphique après modification

Justifications

Cette modification est sans incidences environnementales, la création du secteur Ah prend en compte un logement existant.

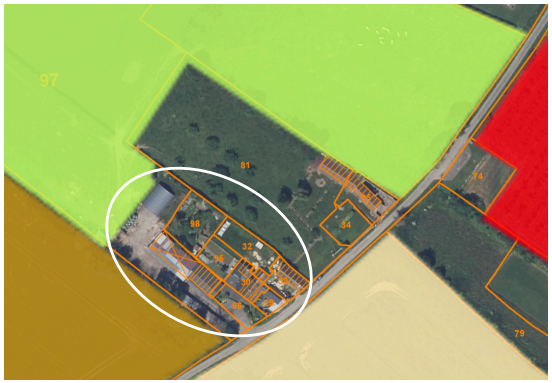
❖ LONGUES SUR MER

CONTEXTE et MODIFICATION

Un secteur Nh a, par mécompréhension, été inclus dans une zone Na lors de la précédente modification du PLUi, qui devait permettre la création d'un hangar agricole.

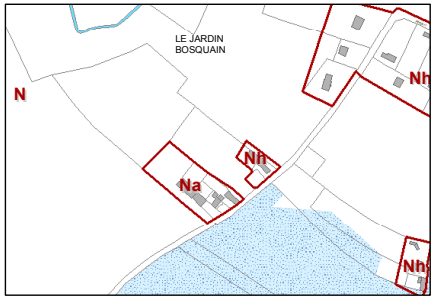
Cette erreur est rectifiée.

SITUATION ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

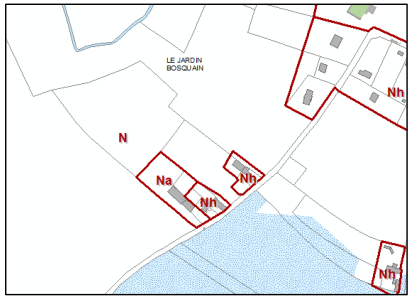


Modification du règlement graphique

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



Justifications

Cette modification est sans incidences environnementales, la création du secteur Ah prend en compte un logement existant.

3.5. Précision pour la rédaction des règles sur la hauteur des constructions dans les bandes de recul

CONTEXTE et MODIFICATION

Il est apparu, lors de l'instruction des autorisations de construire une ambiguité sur la lecture de dispositions règlementant la hauteur des extensions dans la bande de recul, lorsqu'elle concerne une construction déjà implantée et de plus grande hauteur que celle autorisée.

En conséquence, il est proposé de compléter les articles UG4.3 AUG4.3 de la façon suivante (ajout et retrait surligné en bleu) :

En UGa et UGb :

- Dans une bande 20m comptée par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives de propriétés. Sinon, elles le sont avec un retrait au moins égal à 2m.
- Au-delà de la bande de 20m, les constructions ou parties de constructions sont implantées :
  - soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m,
  - soit en limite séparative ou à une distance au moins égale à 2m, si ~~leur~~ la hauteur de la construction ou de l'extension projetée, dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite, n'excède pas 4m à l'égout ou à l'acrotère et 5m au faitage.

En UGc et UGm, les nouvelles constructions sont implantées :

- soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4m,
- soit en limite séparative ou à une distance au moins égale à 2m, si ~~leur~~ la hauteur de la construction ou de l'extension projetée, dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite, n'excède pas 4m à l'égout ou à l'acrotère et 5m au faitage.

En UGd et UGt :

Les nouvelles constructions (ou extensions de construction) seront implantées :

- soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété. Ce recul sera au minimum de 2m.
- soit en limite séparative de propriété et sous réserve :
  - soit de s'adosser à une construction présente ou prévue sur le fond voisin et ce dans la limite de son héberge,
  - soit d'être une construction ou partie de construction dont la hauteur dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite n'excède pas 4m à l'égout ou à l'acrotère et 5m au faitage.

Sur l'ensemble de la zone :

- L'implantation en limite séparative sur une plus grande hauteur est aussi autorisée pour s'adosser à une construction présente sur le fond voisin et ce dans la limite de son héberge.
- L'implantation en limite séparative est autorisée sur les limites créées à l'intérieur d'une opération d'aménagement, dans les conditions fixées par son règlement.
- L'extension limitée d'une construction qui existe et qui ne respecte pas les dispositions précédentes, est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés, et qu'elle respecte les hauteurs autorisées dans la bande de recul.

En 1AUGb et 1AUGc, les constructions sont implantées :

- soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4m,
- soit en limite séparative ou à une distance au moins égale à 2m, si ~~leur~~ la hauteur de l'extension projetée, dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite n'excède pas 4m à l'égout ou à l'acrotère et 5m au faitage ;

Cependant, pour des constructions mitoyennes prévues par une opération d'aménagement ou de construction, cette limitation de hauteur en limite séparative n'est pas applicable.

3.6. Correction d'une erreur matérielle

CONTEXTE et MODIFICATIO

Lors d'une précédente modification, la règle de mixité des logements sur Port en Bessin a été attribué dans l'article 1AUG3 du règlement au secteur 1AUGc au lieu du secteur 1AUGd (comme indiqué dans les autres pièces).

La coquille est corrigée.

3.7. Prise en compte de la modification du schéma directeur d'assainissement par le règlement du PLUi

CONTEXTE et MODIFICATION

Bayeux Intercom étudie la révision de son SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT. Il est dès à présent pris en compte par le règlement du PLUI qui dispose dans ses articles 9.2 :

« En application du schéma directeur d'assainissement :

- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles, nécessitant un dispositif d'assainissement collectif des eaux usées.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. Elles feront l'objet d'une demande d'autorisation au SPANC de BAYEUX INTERCOM
  Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux traitées de l'assainissement non collectif. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, justifiée par une étude de sol et de filière, les eaux traitées pourront être dirigées en totalité ou pour partie vers un exutoire (existant ou à créer), sous réserve de l'accord du propriétaire.
  Rappel

Rappel :

- *le gestionnaire de l'espace public ou collectif visé par des rejets devra être consulté antérieurement à la demande d'autorisation d'urbanisme.*
- *Il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique qui prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.*

Afin de faciliter la prise en compte de ses dispositions par les pétitionnaires, un renvoi (en bleu) est ajouté en introduction de chaque article et le nouveau schéma sera annexé dès qu'il sera disponible.

➢ Consulter le SCHÉMA DIRECTEUR d'assainissement en application sur le site de Bayeux Intercom

3.8. Prise en compte du futur schéma directeur de gestion des eaux pluviales par le règlement du PLUi

CONTEXTE et MODIFICATION

Bayeux Intercom réalise un SCHEMA DIRECTEUR DE GESTION DES EAUX PLUVIALES, qui pourrait modifier les dispositions retenues par les articles 9.3 du règlement du PLUi.

En prévision de son annexion au PLUi ceux-ci sont complétés de la façon suivante :

➢ Consulter le SCHÉMA DIRECTEUR de GESTION DES EAUX PLUVIALES en application sur le site de Bayeux Intercom

Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, ces eaux pourront être dirigées vers le milieu naturel ou le réseau avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux rejetées adapté à la nature des sols. Ce rejet se fera dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs ~~et~~ de la réglementation, et des dispositions du SCHÉMA DIRECTEUR DE GESTION DES EAUX PLUVIALES DE BAYEUX INTERCOM.

En l'absence de SCHÉMA DIRECTEUR DE GESTION DES EAUX PLUVIALES DE BAYEUX INTERCOM, les dispositions ci-après s'appliquent :

- Les eaux pourront être reçues dans le réseau de collecte sous réserve que le débit de fuite maximal en sortie du terrain soit de 3 litres par seconde et par hectare. Pour les surfaces de moins d'un hectare, il sera de 3 litres par seconde et par terrain.

Rappels :

- *le gestionnaire de l'espace public ou collectif visé par des rejets devra être consulté antérieurement à la demande d'autorisation d'urbanisme.*
- *Les demandes d'autorisation justifieront de la prise en compte des dispositions prévues par le SDAGE et les SAGE en application, en ce qui concerne le dimensionnement des ouvrages. »*

4. Mises à jour du PLUi

4.1. Prise en compte du nouvel arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres

CONTEXTE

Un nouvel arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres a été pris par le préfet du calvados le 11 septembre 2024. Il remplace celui présent dans les annexes documentaires du PLUi. Il modifie le classement sonore à l'ouest de Bayeux.

MISE À JOUR DU PLUI

Le nouvel arrêté préfectoral est inséré dans les annexes documentaires ; Le réglement graphique est modifié.

4.2. L'inscription du domaine de l'ancien séminaire de Sommervieu aux monuments historiques le 22 octobre 2024

CONTEXTE

Le dommaine de l'ancien Séminaire de Sommervieu a été inscrit sur la liste supplémentaire des moonuments historiques le 22 octobre 2024.

MISE À JOUR DU PLUI

La liste des servitudes d'utilité publique est complétée ; Le plan des servitudes d'utilité publique est mis à jour.

5. Justification de la procédure retenue pour la modification N° 6 du PLUi

RAPPEL DU CADRE FIXÉ AUX MODIFICATIONS DE PLUi

Les articles L153-31 et suivants du code de l'urbanisme fixent les conditions permettant le recours à une procédure de modification, plutôt qu'à une procédure de révision du PLUi :

1. **Ne pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;**
   Les modifications précédentes concourent à la mise en œuvre des orientations du PADD ;
2. **Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;**
   Aucun n'est réduit par l'une des modifications retenues.
3. **Ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.**
   Aucune n'est réduite ou supprimée.
4. **Ne pas ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation.**
   Aucune ouverture à l'urbanisation n'est retenue.

De plus les dispositions de l'article L153-45 du code de l'urbanisme, permettent qu'il soit recouru à une procédure simplifiée lorsque les modifications envisagées ne conduisent pas (en application de l'article L153-41) :

- à majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- à diminuer ces possibilités de construire ;
- à réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Ce qui est le cas des modification présentées ci-avant.

On soulignera de plus :

- qu'elle ne remet pas en question la compatibilité du PLUi avec le SCOT, vu la teneur et la nature des modifications apportées ;
- qu'elle est sans effet sur l'inscription du PLUi dans la trajectoire ZAN 2050 (justifiée lors de la précédente modification du PLUi).