

## Modification N°7 ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à l'arrêté du président  
en date du

le Président **Patrick GOMONT**

**71c**

# RAPPORT DE PRESENTATION

**Bayeux Intercom**  
4 place Gauquelin Despallières  
14400 Bayeux

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

02 31 51 63 00



<b>1. Résumé non technique (RNT) .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 Présentation générale de la procédure de modification du PLUi .....</b>	<b>4</b>
1.1.1 Pourquoi une évaluation environnementale ? .....	4
1.1.2 Les objectifs de la modification n°7 du PLUi de Bayeux Intercom .....	4
1.1.3 Déroulement et contenu de l'évaluation environnementale.....	4
<b>1.2 Etat Initial de l'Environnement des anciens périmètres d'attente de projet d'aménagement global .....</b>	<b>5</b>
<b>1.3 Analyse des incidences de la modification sur l'environnement des anciens périmètres d'attente de projet d'aménagement global .....</b>	<b>13</b>
<b>1.4 Evaluation environnementale de la M7 sur les ressources « eau » et « sol » .....</b>	<b>15</b>
1.4.1 Impact de la M7 sur la ressource « eau ».....	15
1.4.2 Impact de la M7 sur la ressource « sol » .....	15
<b>1.5 Analyse des autres évolutions de la M7 du PLUi .....</b>	<b>16</b>
1.5.1 Analyse des emplacements réservés.....	16
1.5.2 Suppression d'un STECAL At.....	16
1.5.3 Etoilage de constructions.....	16
1.5.4 Ajustement des dispositions réglementaires d'emprise au sol en zone UGc et 1AUGc.....	16
<b>1.6 Etude d'incidences Natura 2000 .....</b>	<b>16</b>
<b>1.7 Analyse de la compatibilité de la modification avec les documents de portée supérieures .....</b>	<b>17</b>
<b>1.8 Indicateurs de suivi .....</b>	<b>17</b>
<b>2. Présentation générale de la procédure de modification du PLUi.....</b>	<b>19</b>
2.1 Le PLUi de Bayeux Intercom .....	19
2.2 Les objectifs de la modification n°7 du PLUi de Bayeux Intercom .....	19
2.3 Pourquoi une évaluation environnementale ? .....	19
<b>3. Déroulement et contenu de l'évaluation environnementale .....</b>	<b>20</b>
<b>4. Eléments de contexte et présentation des principales évolutions du PLUi dans le cadre de la M7.....</b>	<b>21</b>
<b>4.1 Encadrement réglementaire des anciens périmètres d'attente de projet d'aménagement global .....</b>	<b>21</b>
<b>4.2 Modifications du règlement et création d'OAP sur le site de l'ancien Crédit Lyonnais .....</b>	<b>21</b>
4.2.1 Situation, contexte et histoire du site .....	21
4.2.2 Situation actuelle du site .....	22
4.2.3 Les orientations du projet .....	23
4.2.4 Modification des OAP.....	24
4.2.5 Modification du règlement.....	24
<b>4.3 Modifications du règlement et des OAP sur le plateau de l'Aure .....</b>	<b>25</b>
4.3.1 Contexte et enjeux.....	25
4.3.2 Situation et occupation du site .....	25
4.3.3 Les orientations du projet .....	26
4.3.4 Modification des OAP.....	27
4.3.5 Modification du règlement.....	27
<b>5. État initial de l'Environnement (EIE) des anciens périmètres d'attente de projet d'aménagement global.....</b>	<b>29</b>
<b>5.1 Le site de l'ancien Crédit Lyonnais .....</b>	<b>29</b>

5.1.1 Milieu physique (topographie – hydrographie).....	29
5.1.2 Biodiversité / espaces naturels / trame verte et bleue .....	30
5.1.3 Paysage et patrimoine .....	33
5.1.4 Risques naturels et technologiques .....	36
5.1.5 Transports et mobilité.....	43
5.1.6 Ressource en eau .....	50
5.1.7 Climat – Air – Energie .....	52
5.1.8 Consommation d'espace – occupation du sol.....	53
<b>5.2 Le site du plateau de l'Aure .....</b>	<b>54</b>
5.2.1 Milieu physique (topographie – hydrographie – pédologie).....	54
5.2.2 Biodiversité / espaces naturels / trame verte et bleue .....	55
5.2.3 Paysage et patrimoine .....	56
5.2.4 Risques naturels et technologiques .....	57
5.2.5 Transports et mobilité.....	59
5.2.6 Ressource en eau .....	60
5.2.7 Climat – Air – Energie .....	61
5.2.8 Consommation d'espace – occupation du sol.....	61
<b>6. Analyse des incidences de la modification sur l'environnement des anciens périmètres d'attente de projet d'aménagement global .....</b>	<b>68</b>
<b>6.1 Préambule .....</b>	<b>68</b>
<b>6.2 Présentation des 2 OAP sectorielles .....</b>	<b>69</b>
6.2.1 Site de l'ancien Crédit Lyonnais.....	70
6.2.2 Site du plateau de l'Aure .....	72
<b>6.3 Evaluation environnementale thématique sur le site de l'ancien Crédit Lyonnais .....</b>	<b>74</b>
<b>6.4 Evaluation environnementale thématique sur le site du plateau de l'Aure .....</b>	<b>79</b>
<b>6.5 Evaluation environnementale de la M7 sur les ressources « eau » et « sol » .....</b>	<b>85</b>
6.5.1 Impact de la M7 sur la ressource « eau » .....	85
6.5.2 Impact de la M7 sur la ressource « sol ».....	86
<b>6.6 Synthèse des impacts et des réponses ERC .....</b>	<b>90</b>
<b>7. Analyse des autres évolutions de la M7 du PLUi .....</b>	<b>92</b>
<b>7.1 Modifications pour la mise en œuvre du schéma directeur cyclable .....</b>	<b>92</b>
7.1.1 Préambule.....	92
7.1.2 Analyse par ER.....	93
7.1.3 Conclusion .....	96
<b>7.2 Suppression d'un STECAL At .....</b>	<b>97</b>
<b>7.3 Étoilage de constructions .....</b>	<b>97</b>
<b>7.4 Ajustement des dispositions réglementaires d'emprise au sol en zone UGc et 1AUGc .....</b>	<b>98</b>
<b>8. Etude d'incidences Natura 2000 .....</b>	<b>99</b>
<b>9. Analyse de la compatibilité de la modification avec les documents de portée supérieurs.....</b>	<b>100</b>
<b>9.1 SRADDET Normandie .....</b>	<b>101</b>
<b>9.2 SCoT du Bessin .....</b>	<b>103</b>
<b>10. Dispositifs de suivi.....</b>	<b>106</b>
<b>11. Conclusion générale.....</b>	<b>107</b>

**Table des figures.....108**  
**Table des photographies.....110**

# 1. Résumé non technique (RNT)

## 1.1 Présentation générale de la procédure de modification du PLUi

### 1.1.1 POURQUOI UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ?

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.

La procédure de modification n°7 du PLUi de Bayeux Intercom a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas ad hoc, adressée à la MRAe (Mission Régional d'Autorité environnementale) de Normandie.

Suite à saisine de la MRAe, cette dernière a émis un avis conforme délibéré, en date du 30 avril 2025, concluant à la nécessité de soumettre la procédure à évaluation environnementale.

Cet avis est notamment motivé par :

- **Les objectifs de la M7, qui concernent des projets d'ampleur couverts par un périmètre d'attente de projet (PAPAG) aujourd'hui caduc :**

La création de l'OAP n°42 sur le site LCL, couvrant une superficie de 9,2 ha, vise à encadrer un projet d'aménagement urbain à destination d'habitation, après démolition des bâtiments existants et dépollution du site, sur un secteur initialement classé en zone Ug et reclassé dans le projet de modification du PLUi en zone 1AUGr (zone à urbaniser) spécifique.

L'OAP n°38, sur le site du plateau de l'Aure, vise à encadrer un projet d'aménagement urbain à destination d'habitation mêlant logements collectifs, individuels et hébergement touristique, de commerces et d'équipements collectifs, faisant l'objet dans le zonage du projet de modification du PLUi d'un reclassement de la zone Ug initiale en zone 1AUGd spécifique. Ce projet s'implante sur des terres actuellement en culture, et constituera de fait une consommation d'espaces agricoles.

- **La présence de sensibilités environnementales sur le territoire intercommunal (liste non exhaustive) :**

- 3 ZNIEFF de type 1 et 2 ZNIEFF de type 2,
- Des zones humides, mares et cours d'eau, dont les principaux sont l'Aure, la Drôme et la Seulles,
- Des sensibilités patrimoniales avec sept sites classés et deux sites inscrits, des périmètres attachés à des monuments historiques...,
- La présence de risques, liés notamment à la présence, dans certains secteurs, de sols pollués susceptibles d'impacter l'environnement et la santé humaine.

### 1.1.2 LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°7 DU PLUI DE BAYEUX INTERCOM

La modification n°7 du PLUi de Bayeux Intercom porte sur :

- La définition d'une OAP et d'un règlement adapté, sur le site de « Le Crédit Lyonnais » dit site LCL, à Bayeux, du fait de la caducité du « périmètre d'attente de projet global » (PAPAG) initialement disposé lors de l'élaboration du PLUi. L'avancement des études permet de créer une nouvelle OAP sectorielle (N°42) et de modifier le règlement couvrant le secteur,

- La modification de l'OAP N°38 et du règlement sur le secteur dit « Plateau de l'Aure » à Saint-Vigor-le-Grand, du fait de la caducité du « périmètre d'attente de projet d'aménagement global » (PAPAG) disposé lors de l'élaboration du PLUi. L'avancement des études permet de préciser l'OAP sectorielle existante pour en particulier différer l'ouverture à l'urbanisation à après 2030, conformément aux orientations du PLH et à l'inscription du territoire dans la perspective « ZAN 2050 », tel que prévu par la Modification N°5 du PLUi,
- La création ou la modification d'emplacements réservés pour la mise en œuvre du schéma cyclable de Bayeux Intercom, ainsi que la modification des OAP thématiques,
- La suppression d'un secteur At, de taille et de capacité d'accueil limitée sur Cussy,
- L'étoilage d'une construction sur Sully,
- L'ajustement des dispositions réglementaires d'emprise au sol en zone UGc et 1AUGc.

### 1.1.3 DEROULEMENT ET CONTENU DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

**Pour une lecture avertie du présent rapport, il est rappelé ici que :**

- Il s'agit d'une Évaluation Environnementale de type « plan et programme » dans le cadre d'une modification. À ce titre, le travail visera à caractériser les incidences potentielles et à proposer des mesures adaptées, en lien avec les évolutions du document d'urbanisme. Il ne s'agira donc pas d'une Évaluation Environnementale de type « projet ». Cependant, et en fonction des informations mises à disposition sur l'avancement des réflexions « projet », le présent rapport s'attachera à mettre en perspective les incidences induites.
- La procédure de modification concerne plusieurs évolutions, dont 2 relatives à des secteurs de projet structurants pour le territoire. De manière générale, l'analyse se concentrera sur :
  - Les finalités de la procédure avec une approche centrée sur les secteurs concernés,
  - Les attentes exprimées par la MRAe et la DREAL, respectivement dans l'avis conforme du 30 avril 2025, et lors de la réunion de cadrage.

Conformément aux articles R104-18 à R104-20 du code de l'urbanisme, le présent rapport environnemental comprend :

1. Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'[article L. 122-4 du code de l'environnement](#) avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte,
2. Une analyse de l'EIE et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document,
3. Une analyse exposant :
  - a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement,
  - b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'[article L. 414-4 du code de l'environnement](#),
4. L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document,
5. La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement,

6. La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées,
7. Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

## **1.2 Etat Initial de l'Environnement des anciens périmètres d'attente de projet d'aménagement global**

**Comme évoqué ci-dessus, le contenu de l'évaluation environnementale sera proportionné à l'ampleur de la procédure.**

Sont repris dans un tableau synthétique aux deux pages suivantes, par grandes thématiques de l'environnement, les principaux constats et enjeux issus de l'EIE concernant les deux secteurs stratégiques du territoire, objets de la présente modification.

Pour de plus amples informations et disposer du contenu graphique illustrant les propos, le lecteur peut toutefois se reporter à la partie 5 déclinant l'EIE plus en détail.

Les autres points de la modification ne présentent pas d'incidences particulières ; ils sont exposés au point 1.5 du présent résumé non technique.

**BIODIVERSITE / TRAME VERTE ET BLEUE**

Site de l'ancien Crédit Lyonnais	Site du plateau de l'Aure
<p><b>Principaux constats :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un secteur d'étude enserré dans le tissu urbanisé, clos, éloigné des principaux réservoirs de biodiversité, pour partie artificialisé,</li> <li>- Une connexion possible avec les espaces agricoles par l'angle sud-ouest du site,</li> <li>- Des espaces verts et un patrimoine arboré inventorié, recouvrant des enjeux écologiques et paysagers.</li> </ul> <p><b>Enjeux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sonder l'opportunité de connecter le site aux espaces agricoles et bocagers de la vallée de la Drome (rôle d'interface du site entre TVB urbaine et espaces agricoles et naturels),</li> <li>- Préserver-valoriser au maximum le patrimoine arboré, les espaces verts existants,</li> <li>- Chercher à ne pas accentuer l'artificialisation du site, voire à désimperméabiliser et planter une partie des espaces minéralisés.</li> </ul>	<p><b>Principaux constats :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un secteur d'étude qui s'insère dans le tissu urbanisé et qui est éloigné des principaux réservoirs de biodiversité reconnus,</li> <li>- Un site ouvert et perméable à la faune, à proximité de la vallée de l'Aure ainsi que d'un parc arboré, vecteurs d'accueil pour certaines espèces.</li> </ul> <p><b>Enjeux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver au maximum le rôle d'interface du terrain avec la vallée de l'Aure et les espaces urbanisés,</li> <li>- Préserver les quelques éléments de végétation en présence (haie).</li> </ul>

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Site de l'ancien Crédit Lyonnais	Site du plateau de l'Aure
<p><b>Principaux constats :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une entrée de site visible donnant sur le by-pass, visible,</li> <li>- Un traitement végétal des franges, opaque sur large partie du linéaire, avec peu de vues sur le site,</li> <li>- Un patrimoine arboré qualitatif, diversifié, qui participe de la qualité paysagère et patrimoniale du site, de l'intégration des bâtiments,</li> <li>- Un site situé en dehors des périmètres de protection du patrimoine (monuments historiques, PSMV),</li> <li>- Des espaces riverains aux caractéristiques diverses (destinations, années de constructions, architecture...),</li> <li>- Sur site, des bâtiments ne recouvrant pas d'enjeu patrimonial majeur,</li> <li>- Des dispositifs de protection – valorisation du paysage déjà existants dans le PLUi en vigueur, sur les franges du site (alignement d'arbres protégé, transition paysagère à prévoir le long du By-pass),</li> <li>- Un site aujourd'hui abandonné, non entretenu,</li> </ul> <p><b>Enjeux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'opportunité de réhabiliter – revaloriser un site abandonné,</li> <li>- Valoriser le patrimoine arboré, les espaces végétalisés,</li> <li>- « Mettre en scène » l'entrée du site,</li> <li>- Traiter passagèrement les franges (perméabilité VS masque) pour une intégration réussie du nouveau quartier dans le paysage urbain,</li> <li>- Réussir la couture à l'existant (traitement des limites, densités, hauteurs...) pour ne pas impacter les espaces riverains (accès au soleil, intimité...).</li> </ul>	<p><b>Principaux constats :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une visibilité importante vers et depuis le by-pass,</li> <li>- Un site situé en dehors des périmètres de protection du patrimoine (monuments historiques, PSMV),</li> <li>- Des espaces riverains aux caractéristiques diverses (destinations, années de constructions, architecture...),</li> <li>- Un site aujourd'hui ouvert, qui se trouve dans l'axe de vue de la cathédrale et qui ne fait pas obstacle à ce cône de vue.</li> </ul> <p><b>Enjeux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser l'entrée du site,</li> <li>- Traiter les franges (perméabilité VS masque) pour une intégration réussie du nouveau quartier dans le paysage urbain,</li> <li>- Réussir la couture à l'existant (traitement des limites, densités, hauteurs...) pour ne pas impacter les espaces riverains (accès au soleil, intimité...).</li> </ul>

## RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Site de l'ancien Crédit Lyonnais	Site du plateau de l'Aure
<p><b>Principaux constats :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de risque naturel sur ou à proximité immédiate du site,</li> <li>- Des études dédiées de caractérisation et d'évaluation des possibilités de dépollution,</li> <li>- Une frange est du site pouvant être exposée au bruit et aux émissions de polluants en lien avec le trafic routier. Des vents majoritairement Sud-ouest pouvant atténuer ce constat,</li> <li>- Par ailleurs, des espaces limitrophes relativement calmes (zone pavillonnaire, zone de bureaux au nord, maison de retraite...).</li> </ul> <p><b>Enjeux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un traitement de la frange est du site qui doit permettre de limiter l'exposition au bruit et aux pollutions liés au trafic automobile (isolation, urbanisme « écran », rideau végétal, zone tampon... ?),</li> <li>- Un chantier long (désamiantage, démolition, reconstruction...) qui doit s'organiser de manière à protéger les intervenants sur le chantier, et les riverains, des nuisances et risques induits.</li> </ul>	<p><b>Principaux constats :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un risque inondation par remontée de nappe en présence,</li> <li>- La frange nord du site pouvant être exposée aux bruits et aux émissions de polluants en lien avec le trafic routier (by-pass), d'entrepôt, etc...,</li> <li>- Des espaces limitrophes pour le reste a priori calmes (EHPAD, secteurs résidentiels et de promenade).</li> </ul> <p><b>Enjeux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un traitement adapté de la frange nord du site qui permet de limiter l'exposition au bruit et aux pollutions liés au trafic automobile et aux activités en présence (isolation, urbanisme « écran », rideau végétal, zone tampon... ?),</li> <li>- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et préférer des espaces de pleine terre pour l'infiltration des eaux.</li> </ul>

## TRANSPORTS ET MOBILITE

### Site de l'ancien Crédit Lyonnais

#### Principaux constats :

- Une situation stratégique, proche du centre-ville, de la gare, des principaux équipements,
- Un accès direct sur le by-pass et à la piste cyclable longeant le by-pass,
- Une desserte TC de proximité, alternative crédible à la voiture pour rejoindre la gare et le centre-ville,
- Une desserte interne existante, bien dimensionnée, en bon état.

#### Enjeux :

- Profiter de cette situation stratégique pour accompagner l'évolution des modes de déplacements au profit des alternatives à la voiture individuelle, ceci par différents leviers plus ou moins directs :
  - Programmation (densité, typologies de logements...),
  - Conception interne favorable aux modes actifs (équipements dédiés...), organisation des différents déplacements,
  - Une place moindre de la voiture (localisation, taille et intégration paysagère des espaces de stationnement...),
- Valoriser la desserte interne du site,
- Sécuriser les entrées et sorties du site sur le by-pass,
- Réussir le bouclage du site en utilisant également la sortie depuis le chemin Saint-Julien,
- Permettre une traversée sécurisée du by-pass pour les modes actifs (piétons et cyclistes voulant relier le centre-ville).

### Site du plateau de l'Aure

#### Principaux constats :

- Une situation stratégique, proche du centre-ville de Bayeux, et des principaux équipements,
- Un accès direct sur le by-pass et à la piste cyclable longeant le by-pass,
- Une desserte TC de proximité, alternative crédible à la voiture pour rejoindre la gare et le centre-ville,
- Une desserte interne à créer.

#### Enjeux :

- Profiter de cette situation stratégique pour accompagner l'évolution des modes de déplacements au profit des alternatives à la voiture individuelle, ceci par différents leviers plus ou moins directs :
  - o Programmation (densité, typologies de logements...),
  - o Conception interne favorable aux modes actifs (partage de la voie, équipements dédiés...),
  - o Une place moindre de la voiture (localisation, taille et intégration paysagère des espaces de stationnement...),
- Sécuriser les entrées et sorties du site sur le by-pass,
- Permettre une traversée sécurisée du by-pass pour les modes actifs (piétons et cyclistes voulant relier les espaces environnants).

## CLIMAT – AIR – ENERGIE

Site de l'ancien Crédit Lyonnais	Site du plateau de l'Aure
<p><b>Principaux constats :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un site déjà desservi par les réseaux énergétiques (gaz et HTA),</li> <li>- En revanche, un site éloigné du réseau de chaleur existant, non concerné par les extensions prévues, et en dehors de la zone d'accélération « biomasse »</li> <li>- Des emprises et des hauteurs permises (immeubles de 4 niveaux droits) par le PLUi modifié qui ouvrent à un potentiel intéressant d'exploitation du solaire sur les toitures,</li> <li>- Un patrimoine arboré avec lequel composer pour gérer l'accès au soleil et à la lumière dans une approche bioclimatique,</li> <li>- Une place des espaces végétalisés à conforter, si possible en lien avec l'enjeu de bonne gestion des eaux pluviales, pour conserver des zones d'ombre, plus fraîches en été (îlot de fraîcheur),</li> </ul> <p><b>Enjeux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Évaluer les possibilités de valoriser l'existant (voirie interne...) pour limiter le « coût carbone » de l'opération, de réutiliser des matériaux issus de la démolition,</li> <li>- Profiter de la situation stratégique du site pour proposer des formes bâties plus denses, plus compactes, moins énergivores...</li> <li>- Maximiser l'utilisation des énergies renouvelables au regard des sources locales (solaire sur toitures, ...)</li> </ul>	<p><b>Principaux constats :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des vents d'ouest et de sud-ouest dominants,</li> <li>- Un site jouant actuellement un rôle dans la séquestration et le stockage de carbone de par son usage agricole.</li> </ul> <p><b>Enjeux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et préférer des espaces de pleine terre,</li> <li>- Profiter de la situation stratégique du site pour proposer des formes bâties plus denses, plus compactes, moins énergivores...</li> <li>- Maximiser l'utilisation des énergies renouvelables au regard des sources locales (solaire sur toitures, bois via l'installation de chaufferies collectives, voire d'un petit réseau de chaleur...)</li> </ul>

## AGRICULTURE - CONSOMMATION D'ESPACE

Site de l'ancien Crédit Lyonnais	Site du plateau de l'Aure
<p><b>Principaux constats :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un foncier déjà « consommé », notablement artificialisé,</li> <li>- Une surface importante (9 ha) et une localisation stratégique pour satisfaire les objectifs du PLH,</li> </ul> <p><b>Enjeux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Optimiser l'utilisation du foncier et les capacités d'accueil d'un site stratégique (densité, mutualisation des usages, juste dimensionnement des espaces imperméabilisés...),</li> <li>- Tout en limitant l'artificialisation du site et en répondant aux enjeux d'attractivité, de la qualité du cadre de vie...</li> </ul>	<p><b>Principaux constats :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un terrain agricole encore cultivé en labours,</li> <li>- Une surface importante (5,7 ha) et une localisation stratégique pour satisfaire les objectifs du PLH,</li> </ul> <p><b>Enjeux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Optimiser l'utilisation du foncier et les capacités d'accueil d'un site stratégique (densité, mutualisation des usages, juste dimensionnement des espaces imperméabilisés...),</li> <li>- Tout en limitant l'artificialisation du site et en répondant aux enjeux d'attractivité, de la qualité du cadre de vie</li> </ul>

## RESSOURCE EN EAU

Site de l'ancien Crédit Lyonnais	Site du plateau de l'Aure
<p><b>Principaux constats :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des compétences « assainissement » et « AEP » assumées par Bayeux intercom,</li> <li>- Une prise de conscience précoce du territoire sur la nécessité de préserver la ressource, et des actions déjà mise en œuvre,</li> <li>- Une STEP disposant d'une capacité restante confortable,</li> <li>- Une ressource en eau disponible, des prélèvements stables voire en baisse, mais avec un point de vigilance sur la qualité des eaux distribuées.</li> </ul> <p><b>Enjeux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter les risques de transferts par infiltration dans les eaux souterraines,</li> <li>- Optimiser la capacité d'accueil des sites au regard de la disponibilité en eau,</li> <li>- Assurer un suivi continu des capacités AEP et d'assainissement, puis programmer dans le temps les opérations d'aménagement et l'amélioration des équipements en fonction,</li> <li>- Promouvoir une gestion intégrée et paysagère des eaux pluviales, qui respecte le cycle de l'eau (et en prenant en compte les possibilités d'infiltration au regard des problématiques de sols pollués).</li> </ul>	<p><b>Principaux constats :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des compétences « assainissement » et « AEP » assumées par Bayeux intercom,</li> <li>- Une prise de conscience précoce du territoire sur la nécessité de préserver la ressource, et des actions déjà mise en œuvre,</li> <li>- Une STEP disposant d'une capacité restante confortable,</li> <li>- Une ressource en eau disponible, des prélèvements stables voire en baisse, mais avec un point de vigilance sur la qualité des eaux distribuées.</li> </ul> <p><b>Enjeux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter les risques de transferts par infiltration dans les eaux souterraines,</li> <li>- Optimiser la capacité d'accueil des sites au regard de la disponibilité en eau,</li> <li>- Assurer un suivi continu des capacités AEP et d'assainissement, puis programmer dans le temps les opérations d'aménagement et l'amélioration des équipements en fonction,</li> <li>- Promouvoir une gestion intégrée et paysagère des eaux pluviales, qui respecte le cycle de l'eau (et en prenant en compte les possibilités d'infiltration au regard des problématiques de nappe affleurante).</li> </ul>

### 1.3 Analyse des incidences de la modification sur l'environnement des anciens périmètres d'attente de projet d'aménagement global

Biodiversité / Trame Verte et Bleue	
Site de l'ancien Crédit Lyonnais	Site du plateau de l'Aure
<p>De manière générale, les outils mobilisés dans le PLUi (règlement, OAP...) apportent une réponse satisfaisante aux enjeux identifiés en matière de biodiversité. L'avancée des réflexions pré-opérationnelles doit permettre de préciser la trame verte du site, qui devra s'articuler harmonieusement avec les trames viaires et bâties. Le patrimoine végétal à conserver, les espaces à désimperméabiliser... pourront ainsi être mieux délimités, ce qui n'est pas encore possible à ce stade.</p> <p>Les enjeux globaux de végétalisation, de paysage, de gestion des eaux pluviales... sont apparents. Est toutefois proposé de mieux identifier l'enjeu de perméabilité de la zone à la petite faune (à l'intérieur mais aussi avec les espaces riverains bâtis, agricoles et naturels).</p>	
Paysage et patrimoine	
Site de l'ancien Crédit Lyonnais	Site du plateau de l'Aure
<p>Plusieurs outils et dispositions permettent de cadrer le développement de ce site pour en favoriser l'intégration et la qualité paysagère. Le patrimoine en place a fait l'objet d'inventaires et d'une traduction réglementaire pour être valorisé. Le style « urbain » et « architectural » des futurs quartiers sera défini via une réflexion plus avancée qui dépasse les prérogatives d'un document de planification intercommunal.</p>	
Risques naturels et technologiques	
Site de l'ancien Crédit Lyonnais	Site du plateau de l'Aure
<p>Comme évoqué précédemment, le site est globalement préservé de risques ou nuisances pouvant impacter fortement les biens et les personnes. Les études menées par LCL en amont de la déconstruction, désamiantage et démolition du site ont montré que les teneurs en composés polluants dans les sols sont compatibles avec un usage d'habitation avec jardins. Les terres potentiellement impropres à de la culture seront excavées et remplacées. L'enjeu sera donc surtout de concevoir le futur quartier pour en maximiser la qualité de vie (mobilités actives, espaces verts généreux et bien pensés, confort des logements...).</p>	<p>Le site est sujet à des nuisances liées à la proximité du By-pass mais reste globalement préservé de risques ou nuisances pouvant impacter fortement les biens et les personnes. L'enjeu sera donc de bien intégrer ces risques (systèmes constructifs, matériaux, etc) et également de concevoir le futur quartier pour en maximiser la qualité de vie (mobilités actives, espaces verts généreux et bien pensés, confort des logements...).</p>
Transports et mobilité	
Site de l'ancien Crédit Lyonnais	Site du plateau de l'Aure
<p>Les enjeux d'accès, de desserte, de circulation interne... sont globalement bien intégrés dans le projet de PLUi modifié. La volonté de laisser une place plus importante aux modes actifs est claire et s'inscrit en cohérence avec les objectifs du territoire en la matière. Néanmoins, il conviendra en fonction de la programmation d'évaluer en quoi la promotion des modes doux peut s'accompagner en parallèle d'une place moins importante laissée à la voiture.</p>	

### Climat – Air – Energie

#### Site de l'ancien Crédit Lyonnais

#### Site du plateau de l'Aure

Notons tout d'abord que :

- L'ensemble des dispositions évoquées en amont (non reprises ici) relatives à la protection-valorisation du patrimoine arboré, sont de nature à favoriser la séquestration carbone et le maintien d'un « microclimat tempéré » (îlot de fraîcheur),
- L'ensemble des dispositions évoquées relatives à l'évolution des pratiques de mobilité sont de nature à limiter les émissions de GES liées aux transports (et la précarité énergétique des ménages).

De manière générale, l'aspect « stratégique » des sites induit une forme de responsabilité quant à l'exemplarité de l'opération qui sera menée. En cela, l'enjeu serait de fixer des objectifs ambitieux, par exemple sur la performance des logements, la production – consommation d'énergie locale... Sur ce point, notons que dans le cadre de son engagement dans le programme TETE (Territoire Engagé Transition Écologique) de l'ADEME, Bayeux intercom a défini un programme d'actions prévoyant d'élaborer une « charte d'aménagement et de construction durables ». Ce travail pourra être l'occasion de questionner le niveau d'ambition de différentes opérations. Cette charte pourrait aussi être un préalable de l'élaboration d'une future OAP thématique portant le même nom.

### Ressource en eau

#### Site de l'ancien Crédit Lyonnais

#### Site du plateau de l'Aure

En ce qui concerne l'eau potable, l'évaluation environnementale de la présente modification conclut :

- Que le développement projeté dans le PLUi est compatible avec la disponibilité de la ressource en eau,
- La mise en place d'un suivi continu de la disponibilité de la ressource sera effectuée par les services de Bayeux Intercom et permettra d'anticiper certains aléas pouvant impacter cette ressource. De ce point de vue, les dispositions prises dans la M7 pour « étaler » la production de logements s'affirment comme un point positif.

Concernant l'assainissement collectif, à l'horizon 2030, avec la venue de nouveaux habitants, la station d'épuration sera en mesure d'assurer un bon fonctionnement hydraulique et organique. Pour rappel, les activités professionnelles ne sont pas prises en compte dans ces projections.

### Agriculture - consommation d'espace

#### Site de l'ancien Crédit Lyonnais

#### Site du plateau de l'Aure

Sur cette base, l'évaluation environnementale conclut que la modification n°7 induit des impacts nuls à positif en matière de consommation foncière, sur la base des arguments suivants :

- Un contexte local de pression foncière et immobilière, et le besoin d'une production diversifiée de logements (PLH) qui invite à prévoir en amont les capacités d'accueil nécessaires,
- Le fléchage en priorité de sites jugés stratégiques pour le développement de l'habitat, en cohérence avec :
  - o l'armature du PADD,
  - o l'enjeu de reconstruire la « ville sur la ville », par une opération de renouvellement urbain pensée de longue date, sans consommation foncière supplémentaire,
  - o l'objectif d'optimiser le foncier disponible sur des secteurs proches du centre de Bayeux, acceptant des densités plus élevées, permettant un « rapprochement des lieux » et une évolution des modes de déplacement. Il s'agit donc bien ici d'appréhender la plus-value des secteurs choisis par rapport à d'autres secteurs, peut-être plus faciles à investir mais avec des impacts comparatifs supérieurs (logique d'évitement),
- La mobilisation de dispositions dédiées dans le PLUi (règlement, OAP...) pour :
  - o Favoriser l'acceptabilité des densités projetées tout en valorisant le cadre de vie des futurs habitants,
  - o Programmer dans temps la production de logements (phasage de l'opération « Plateau de l'Aure » avec un « Cœur de Plateau » (5 ha) prévu post 2030. Ceci permet de suivre l'évolution du territoire, des ressources disponibles, d'ajuster les objectifs et/ou de mettre à niveau les infrastructures et équipements en conséquence.

Est aussi rappelé ici que la M7 s'affirme comme une plus-value comparativement à un « statu quo », considérant que la caducité du périmètre d'attente rend de fait les 2 secteurs immédiatement urbanisables.

**Les préconisations de l'évaluation environnementale ont permis une complétude des Orientations d'Aménagements et de Programmation du site. Les ajouts apportés sont inscrits en vert dans le document OAP.**

## 1.4 Evaluation environnementale de la M7 sur les ressources « eau » et « sol »

L'appréhension en « impacts cumulés » des incidences de la modification n°7 sur les ressources « eau » et « sol », nécessite une analyse plus globale (pas par secteur).

### 1.4.1 IMPACT DE LA M7 SUR LA RESSOURCE « EAU »

#### Alimentation eau potable

Une analyse prospective à l'échelle de Bayeux intercom a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du Schéma Directeur d'Alimentation en eau potable (toujours en cours).

Il s'agit d'une simulation avec ce que cela comporte comme incertitudes.

Les simulations réalisées, basées sur des hypothèses démographiques issues du PLUi, estiment le besoin journalier de pointe entre 3 477 m<sup>3</sup>/jour et 4 128 m<sup>3</sup>/jour. Face à cela, la capacité actuelle de production est évaluée à 9 120 m<sup>3</sup>/jour.

**L'évaluation environnementale de la présente modification conclut :**

- **Que le développement projeté dans le PLUi est compatible avec la disponibilité de la ressource en eau,**
- **À la nécessité de réaliser un suivi régulier de la situation pour programmer le développement dans le temps, ainsi que la mise à niveau des infrastructures. De ce point de vue, les dispositions prises dans la M7 pour « étaler » la production de logements s'affirme comme un point positif.**

#### Assainissement eaux usées

Pour ce qui concerne la partie assainissement, à l'horizon 2030, on estime un nombre de nouveaux habitants sur le secteur desservi par la STEP de Saint-Vigor-le-Grand (comprenant les projets de LCL et Plateau de l'Aure) à 1 750 environ, en se basant sur le taux d'occupation d'un logement de 2 sur la commune de Bayeux. Il en résulte une charge organique supplémentaire attendue de 105 kg DBO<sub>5</sub> /j en entrée de station d'épuration. La capacité nominale organique de la station étant de 3 300 kg DBO<sub>5</sub>/j, et traitant aujourd'hui un peu plus de 2050 kg DBO<sub>5</sub>/j, elle sera théoriquement en mesure de traiter la pollution future.

**Ainsi, avec la venue de nouveaux habitants, la station d'épuration sera en mesure d'assurer, à l'horizon 2030, un bon fonctionnement hydraulique et organique. Pour rappel, les activités professionnelles ne sont pas prises en compte dans ces projections.**

### 1.4.2 IMPACT DE LA M7 SUR LA RESSOURCE « SOL »

Le Programme Local de l'Habitat de Bayeux Intercom a été approuvé en septembre 2023. La mise en compatibilité du PLUi avec ce document de rang supérieur s'est principalement traduite par la mise en place d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU, inscrit dans les OAP (modification 5 du PLUi approuvée en juin 2024.). Afin de respecter l'objectif de production de logements inscrits dans le PLH (1300 logements à produire sur la période 2023-2029), et celui de réduction de la consommation des ENAF sur la décennie, l'aménagement de certaines zones (U et 1AU) a été reporté après 2030. Aussi, les espaces de développement non reportés après 2030 dans le PLUi correspondent aux espaces de développement nécessaires à l'atteinte des objectifs de la collectivité pour 2029.

Par ailleurs, à la pression foncière et immobilière observée sur le territoire, s'ajoute une carence du parc locatif privé et sa réduction (diminution de nombre de logements locatifs) ces dernières années.

Les professionnels de l'immobilier font également le constat d'une pénurie d'offres (que ce soit en accession ou en location) pour répondre à la demande toujours forte en logements sur l'intercom. Aussi, le développement du logement abordable est un enjeu important pour le territoire, notamment sous forme d'habitat collectif. Ce type d'habitat ne peut se développer qu'en milieu urbain, plus pertinent et plus économiquement viable pour les opérateurs. Le tissu urbain de la ville centre permet aussi de proposer un habitat plus vertical.

**En complément, la prise en compte du couple habitat / mobilité incite les élus à choisir d'optimiser les fonciers les plus structurants de l'aire urbaine.**

**C'est pourquoi les projets résidentiels à venir sur les secteurs de l'ancien site du crédit Lyonnais et du Plateau de l'Aure, qui permettent, au vu de leur localisation et de leur superficie, de proposer différentes typologies de logements, sont stratégiques pour le territoire.**

Notamment, la requalification de l'ancien site LCL nécessite de mettre en place un modèle économique qui soit viable et supportable par un aménageur privé. Au regard des investissements financiers et des équilibres économiques à trouver dans une opération de cette ampleur (requalification d'une friche de 9ha et plus de 45 000 m<sup>2</sup> de planchers de bâtiments incluant une phase de démolition / dépollution) menée par LCL, la collectivité n'aurait pas été en capacité de mener une telle opération.

En parallèle, le choix de reclasser le Plateau de l'Aure en zone 1AU répond d'une part à un choix stratégique de la collectivité en matière d'aménagement du territoire, en déclinaison du PADD : il s'agit de privilégier l'urbanisation des espaces situés dans ou à proximité de la ville centre, afin de limiter les déplacements en rapprochant les zones d'habitat des équipements et services.

D'autre part, ce choix est lié aux caractéristiques techniques du secteur du Plateau de l'Aure : d'après l'article L.151-20 du Code de l'Urbanisme, la suffisance des réseaux (en capacité et localisation à proximité de la zone), ne permet pas de proposer un autre classement qu'un classement en zone à urbaniser à court terme.

*Pour rappel : l'inscription du territoire dans la trajectoire ZAN a été justifiée dans le cadre de la modification 5 du PLUi de Bayeux Intercom.*

**L'évaluation environnementale conclut que la modification n°7 induit des impacts nuls à positif en matière de consommation foncière, sur la base des arguments suivants :**

- **Un contexte local de pression foncière et immobilière, et le besoin d'une production diversifiée de logements (PLH) qui invite à prévoir en amont les capacités d'accueil nécessaires,**
- **Le fléchage en priorité de sites jugés stratégiques pour le développement de l'habitat, en cohérence avec :**
  - o **L'armature du PADD,**
  - o **L'enjeu de reconstruire la « ville sur la ville », par une opération de renouvellement urbain pensée de longue date, sans consommation foncière supplémentaire,**
  - o **L'objectif d'optimiser le foncier disponible sur des secteurs proches du centre de Bayeux, acceptant des densités plus élevées, permettant un « rapprochement des lieux » et une évolution des modes de déplacement. Il s'agit donc bien ici d'appréhender la plus-value des secteurs choisis par rapport à d'autres secteurs, peut-être plus faciles à investir mais avec des impacts comparatifs supérieurs (logique d'évitement),**
- **La mobilisation de dispositions dédiées dans le PLUi (règlement, OAP...) pour :**
  - o **Favoriser l'acceptabilité des densités projetées tout en valorisant le cadre de vie des futurs habitants,**

- Programmer dans temps la production de logements (phasage de l'opération « Plateau de l'Aure » avec un « Cœur de Plateau » (5 ha) prévu post 2030. Ceci permet de suivre l'évolution du territoire, des ressources disponibles, d'ajuster les objectifs et/ou de mettre à niveau les infrastructures et équipements en conséquence.

Est aussi rappelé ici que la M7 s'affirme comme une plus-value comparativement à un « statu quo », considérant que la caducité du périmètre d'attente rend de fait les 2 secteurs immédiatement urbanisables.

piéton et cyclables et de phaser le déploiement d'un réseau de voies cyclables ou de voies vertes sur l'ensemble du territoire.

### 1.5.2 SUPPRESSION D'UN STECAL AT

La modification n°7 concerne la suppression d'un STECAL contenu dans le PLUi de 2020. Il s'agit du STECAL situé entre les villages de Cussy et de Vaucelles destiné à la création d'un projet de développement touristique d'une surface de près de 2,2ha. Le projet est aujourd'hui abandonné et le classement en zone At entrave le développement du site agricole. Ainsi, la modification n°7 supprime ce STECAL et classe la zone en zone agricole.

L'évaluation environnementale n'identifie pas d'effets négatifs sur l'environnement induits par la suppression de ce STECAL.

### 1.5.3 ETOILAGE DE CONSTRUCTIONS

La présente modification étoile un bâtiment afin de permettre son changement de destination. Il s'agit d'un ancien pressoir classé en zone Nh sur la commune de Sully. Son étoilage est souhaité pour faciliter sa rénovation. Son unité foncière n'est pas concernée par des enjeux écologiques ni par des risques et n'est pas exploité par une activité agricole (PAC 2023).

L'évaluation environnementale n'identifie pas d'effet négatif sur l'environnement induit par la rénovation de ce bâtiment d'intérêt patrimonial.

### 1.5.4 AJUSTEMENT DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES D'EMPRISE AU SOL EN ZONE UGC ET 1AUGC

La présente modification vise à remplacer le terme « habitation » par celui de « logement », à l'article 5.1 des zones UGc et 1AUGc, relatif à l'emprise au sol des constructions. Il s'agit ainsi de faciliter la réalisation de structures d'hébergements nécessaires au territoire. Les constructions à usage autres que logements (dont l'hébergement) sont alors concernées par une règle d'emprise au sol de 40%.

L'évaluation environnementale n'identifie pas d'effet négatif sur l'environnement induit par l'ajustement de cette règle.

## 1.6 Etude d'incidences Natura 2000

Aucun site d'intérêt communautaire Natura 2000 n'est présent sur le territoire de Bayeux Intercom. Les sites les plus proches sont des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) ou des Zones de Protection spéciale (ZPS) désignées par arrêté ministériel au titre de la directive européenne « Habitats ».

En raison de la distance entre les secteurs de projet et les sites Natura 2000 et l'absence de continuités écologiques directes, l'évaluation environnementale conclut à l'absence d'incidences de la présente procédure sur les sites Natura 2000.

## 1.5 Analyse des autres évolutions de la M7 du PLUi

### 1.5.1 ANALYSE DES EMPLACEMENTS RESERVES

NOM DE L'EMPLACEMENT RESERVE	SURFACE (M <sup>2</sup> )	SURFACE INITIALE (M <sup>2</sup> )	EVOLUTION	ZONAGE
BAY14	900			U
MAR4	450			U
ESQ14	1265			A
ESQ5a	1150	230	+920m <sup>2</sup> en zone N	Majorité N (95%), sinon U
VIG10	670	400	+270m <sup>2</sup> en zone U	U
VIG12	2090			A
VAC2	80			U

Les emplacements réservés grisés sont ceux dont le périmètre a été modifié. Les autres sont les nouveaux emplacements réservés. Ainsi, la modification n°7 du PLUi de Bayeux intercommunalité entraîne la mobilisation de 3 355 m<sup>2</sup> de zone agricole ainsi que 920 m<sup>2</sup> de zone naturelle.

Les emplacements réservés ici créés ou agrandis ont tous comme destination la création de voies cyclables conformément au schéma directeur cyclable.

La ZAN ne prend pas en compte la consommation d'ENAF dû aux aménagements cyclables à l'exception qu'ils présentent une largeur d'enrobé supérieure à 5 mètres et ce à partir de 2030.

Les OAP thématiques contiennent par ailleurs des orientations auxquelles les nouveaux emplacements réservés pourront répondre avec notamment :

- L'orientation d'urbanisme n°1 « déployer un réseau adapté aux déplacements des piétons et cyclistes », Dont les objectifs sont notamment d'améliorer l'accessibilité aux équipements et services du pôle central ou des pôles secondaires en facilitant et sécurisant les modes de déplacements

## 1.7 Analyse de la compatibilité de la modification avec les documents de portée supérieures

L'analyse de la compatibilité de la procédure s'est opérée par rapport à 2 documents cadre :

Document-cadre	Date d'approbation	Rapport avec le PLUi
SRADDET Normandie -Schéma Régional d'Aménagement, de	28 mai 2024	Compatibilité
SCoT du Bessin	20 décembre 2018	Compatibilité

À la lecture de l'analyse des différentes orientations et objectifs des 2 documents cadre (à laquelle peut se rapporter le lecteur), il apparaît que les évolutions permises par la modification du PLUi de Bayeux Intercom sont globalement compatibles avec les objectifs du SCoT du Bessin et du SRADDET de Normandie.

## 1.8 Indicateurs de suivi

Le PLUi dispose déjà d'un outil de suivi qui s'appuie sur nombre d'indicateurs.

Thème	Objectifs du PADD	Indicateurs	Périodicité	Source	Etat zéro
Démographie et logements	O-23	Nombre d'habitants	annuelle	INSEE	30 074 hab. en 2015
	O-24	Nombre de logements	triennale	Bayeux Intercom	16 231 logt en 2015
	O-31	Nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels	triennale	INSEE	1 524 en 2015
	O-33 O-59	Nombre de logements vacants	triennale	INSEE	1 116 logements
	AXE 3	Nombre d'emplois	triennale	INSEE	13 200 emplois
Consommation d'espace	O-58 à O-60	Surface urbanisée	triennale	Bayeux Intercom	14 ha/an entre 2006 et 2016
	O-60	Densité moyenne en extension urbaine	triennale	Bayeux Intercom	> référence SCOT
	O-58	Nombre de dents creuses identifiées ayant fait l'objet d'urbanisation	triennale	Bayeux Intercom	
Déchets	O-35	Quantité d'ordures ménagères produites	triennale	Bayeux Intercom	100 kg/hab. en 2015
Assainissement	O-7	Part de raccordement à l'assainissement collectif	triennale	Bayeux Intercom	78% en 2017
	O-7	Part d'ANC conforme	triennale	Bayeux Intercom	34% en 2017
Eau pluviale	O-54	Avancements du programme d'investissements pour la réduction des ruissellements : nombre d'ouvrages	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	
	O-35 O-54	Nombre de projets mettant en œuvre des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	
Eau potable	O-7	Volume annuel consommé par abonné	triennale	Bayeux Intercom	181 m <sup>3</sup> /an en 2017
	O-7	Rendement des réseaux de distribution	triennale	Bayeux Intercom	86% en 2015
Eaux de baignade	O-7	Evolution du classement des zones de baignade	annuel	ARS	
	O-7	Nombre de jours de fermeture des zones de baignade	annuel	ARS	
Qualité des eaux	O-7	Etat qualitatif des masses d'eau	Tous les 6 ans	SDAGE / SAGE	
	O-7	Etat quantitatif des masses d'eau souterraines	Tous les 6 ans	SDAGE	
Trame verte et bleue	O-4	Surface de zone humide impactée par des travaux	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	
	O-5	Surface boisée	Tous les 6 ans	GEOPORTAIL	677 ha en 2014
	O-3	Linéaire de haies plantées	Tous les 6 ans	PAC	

	O-6	Linéaire de bandes enherbées créées	Tous les 6 ans	PAC	
Ressources	O-16 à O-19	Surface agricole utile	Tous les 6 ans	Agreste	17 842 ha en 2016
		Nombre d'exploitations	Tous les 6 ans	Agreste	
	O-22	Nombre de changements de destination	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	
		Surface réinvestie (renaturation / réaffectation) de la zone d'exploitation de carrière	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	245 ha en 2015
O-53	Production d'énergie renouvelable	Tous les 6 ans	ORECAN	44,5 GWh en 2014	
Pollution	AXE 4	Quantité de polluants émis	Annuelle	ORECAN	
Déplacements	O-48	Linéaire de liaisons douces aménagées	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	
	O-49	Nombre d'aires de covoiturage et nombre de places	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	2 aires et 64 places en 2016
	O-49	Part des déplacements domicile/travail par type de mode de déplacement	Tous les 6 ans	INSEE	En 2013: Voiture : 77% 2 roues : 3%
Risques	O-54	Avancements du programme d'investissements pour la réduction des risques	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	
	O-54	Nombre de PPR en application (Date d'approbation )	Tous les 6 ans	DDTM	Aucun
Paysage - Patrimoine	O-12	Nombre de projets portant atteinte à un cône de vue cartographié	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	
	O-14	Nombre de projets portant atteinte à un édifice protégé	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom / UDAP	
	O-14	Nombre de projets portant atteinte à un édifice d'architecture exceptionnelle ou remarquable	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	

Ainsi, plusieurs indicateurs sont déjà pertinents pour le suivi de la procédure de modification n°7 (en matière de logements ou de consommation foncière par exemple).

Les enjeux de :

- La disponibilité de la ressource en eau, au regard des évolutions climatiques, des problématiques locales de qualité, de l'évolution de la demande en fonction du développement territorial,
- La capacité restante des systèmes d'assainissement collectif, et l'impact des rejets en fonction de l'acceptabilité du milieu récepteur,

pourront être suivi plus finement au travers des études de schémas directeurs (eau potable, assainissement eaux usées, pluvial) en cours.

Notons que le PLUi arrive bientôt aux 6 ans impliquant la réalisation d'un bilan. Conscient de cette échéance, la collectivité a récemment lancé un marché pour le recrutement d'un prestataire, en vue de l'accompagner pour ce bilan.

## 2. Présentation générale de la procédure de modification du PLUi

### 2.1 Le PLUi 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 :

Procédure	Date d'approbation	Contenu / objectifs
Modification n°1	18 mars 2021	Corrections
Modification n°2	23 sept. 2021	Évolutions réglementaires avec évaluation environnementale (EE)
Mise à jour	23 sept. 2021	-
Modification n°3	25 mai 2023	Évolutions réglementaires sans EE
Modification n°4	28 sept 2023	Évolutions réglementaires sans EE
Modification n°5	27 juin 2024	Évolutions réglementaires avec EE
Modification n°6	6 mars 2025	Évolutions réglementaires sans EE

### 2.2 Les objectifs de la modification n°7 du PLUi de Bayeux Intercom

La modification n°7 du PLUi de Bayeux Intercom porte sur :

- La définition d'une OAP et d'un règlement adapté, sur le site de « Le Crédit Lyonnais » dit site LCL, à Bayeux, du fait de la caducité du « périmètre d'attente de projet global » (PAPAG) initialement disposé lors de l'élaboration du PLUi. L'avancement des études permet de créer une nouvelle OAP sectorielle (N°42) et de modifier le règlement couvrant le secteur,
- La modification de l'OAP N°38 et du règlement sur le secteur dit « Plateau de l'Aure » à Saint-Vigor-le-Grand, du fait de la caducité du « périmètre d'attente de projet d'aménagement global » (PAPAG) disposé lors de l'élaboration du PLUi. L'avancement des études permet de préciser l'OAP sectorielle existante pour en particulier différer l'ouverture à l'urbanisation à après 2030, conformément aux orientations du PLH et à l'inscription du territoire dans la perspective « ZAN 2050 », tel que prévu par la Modification N°5 du PLUi,
- La création ou la modification d'emplacements réservés pour la mise en œuvre du schéma cyclable de Bayeux Intercom, ainsi que la modification des OAP thématiques,
- La suppression d'un secteur At, de taille et de capacité d'accueil limitée sur Cussy,
- L'étoilage d'une construction sur Sully.
- L'ajustement des dispositions réglementaires d'emprise au sol en zone UGc et 1AUGc,
- L'ajustement des dispositions réglementaires d'emprise au sol en zone UGc et 1AUGc.

### 2.3 Pourquoi une évaluation environnementale ?

La procédure de modification n°7 du PLUi de Bayeux Intercom a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas ad hoc, adressée à la MRAe (Mission Régional d'Autorité environnementale) de Normandie.

Suite à saisine de la MRAe, cette dernière a émis un avis conforme délibéré, en date du 30 avril 2025, concluant à la nécessité de soumettre la procédure à évaluation environnementale.

Cet avis est notamment motivé par (cf. avis en annexe 1) :

- **Les objectifs de la M7, qui concernent des projets d'ampleur couverts par un périmètre d'attente de projet (PAPAG) aujourd'hui caduc :**  
La création de l'OAP n°42 sur le site LCL, couvrant une superficie de 9,2 ha, vise à encadrer un projet d'aménagement urbain à destination d'habitation, après démolition des bâtiments existants et dépollution du site, sur un secteur initialement classé en zone Ug et reclassé dans le projet de modification du PLUi en zone 1AUGr (zone à urbaniser) spécifique.  
L'OAP n°38, sur le site du plateau de l'Aure, vise à encadrer un projet d'aménagement urbain à destination d'habitation mêlant logements collectifs, individuels et hébergement touristique, de commerces et d'équipements collectifs, faisant l'objet dans le zonage du projet de modification du PLUi d'un reclassement de la zone Ug initiale en zone 1AUGd spécifique. Ce projet s'implante sur des terres actuellement en culture, et constituera de fait une consommation d'espaces agricoles.
- **La présence de sensibilités environnementales sur le territoire intercommunal (liste non exhaustive) :**
  - 3 ZNIEFF de type 1 et 2 ZNIEFF de type 2,
  - Des zones humides, mares et cours d'eau, dont les principaux sont l'Aure, la Drôme et la Seulles,
  - Des sensibilités patrimoniales avec sept sites classés et deux sites inscrits, des périmètres attachés à des monuments historiques...
  - La présence de risques, liés notamment à la présence, dans certains secteurs, de sols pollués susceptibles d'impacter l'environnement et la santé humaine.

Suite à réception de l'avis, Bayeux Intercom a sollicité une réunion de cadrage, qui s'est tenue le mardi 3 juin avec les services de la DREAL. L'objet de cette réunion était de pouvoir éclaircir les attendus de la MRAe quant à la production et aux finalités de l'évaluation environnementale. Cet échange a donc été l'occasion de préciser les points nécessitant une analyse ou formalisation particulière dans le présent rapport. Les attentes exprimées peuvent se résumer comme suit :

- Justifier du besoin d'urbaniser 14 ha au regard des enjeux/besoins de développement et des perspectives démographiques,
- Expliciter le choix du zonage proposé sur le secteur du « Plateau de l'Aure »
- Repréciser comment le projet s'inscrit dans la trajectoire « ZAN »,
- Consolider les OAP pour mieux intégrer certains enjeux (présence du végétal, d'espaces libres, gestion des nuisances liées au trafic routier...),
- Formaliser un rapport d'évaluation complet, avec :
  - Un résumé non technique permettant d'appréhender aisément les conclusions de l'analyse, par thème et par site,
  - La nécessité de mieux comprendre la mise en œuvre de la séquence « éviter – réduire – compenser » dans les choix opérés.

### 3. Déroulement et contenu de l'évaluation environnementale

Suite à la réunion de cadrage avec les services de la DREAL, et pour réaliser cette évaluation environnementale, Bayeux Intercom a sollicité les services d'un bureau d'études spécialisé.

Ce dernier n'a donc pas suivi la procédure depuis le début. Néanmoins, des temps d'échange dédiés ont permis au prestataire d'intégrer rapidement le contexte, l'historique de la procédure, et la demande. Notons :

- Un échange préalable à Bayeux, le 22 mai 2025 pour présenter la procédure, et pré-évaluer les compléments à apporter à l'auto-évaluation du dossier « cas par cas »,
- Un échange en visioconférence plus approfondi le 18 juin 2025, entre le bureau d'étude et les services de Bayeux intercom, pour :
  - Préciser les attentes exprimées lors de la réunion de cadrage avec la DREAL,
  - Collecter les données disponibles et programmer le calendrier de réalisation - livraison du rapport d'évaluation,
- Un aller-retour technique sur la base d'une version aboutie du rapport, pour apporter les éclairages et compléments nécessaires avant transmission à la MRAe.

Des échanges en continu ont également eu lieu pour lever les éventuels points de blocage, interrogations, et avancer sereinement dans l'analyse.

#### **Pour une lecture avertie du présent rapport, il est rappelé ici que :**

- Il s'agit d'une Évaluation Environnementale de type « plan et programme » dans le cadre d'une modification. À ce titre, le travail visera à caractériser les incidences potentielles et à proposer des mesures adaptées, en lien avec les évolutions du document d'urbanisme. Il ne s'agira donc pas d'une Évaluation Environnementale de type « projet ». Cependant, et en fonction des informations mises à disposition sur l'avancement des réflexions « projet », le présent rapport s'attachera à mettre en perspective les incidences induites.
- La procédure de modification concerne plusieurs évolutions, dont 2 relatives à des secteurs de projet structurants pour le territoire. De manière générale, l'analyse se concentrera sur :
  - Les finalités de la procédure avec une approche centrée sur les secteurs concernés,
  - Les attentes exprimées par la MRAe et la DREAL, respectivement dans l'avis conforme du 30 avril 2025, et lors de la réunion de cadrage.

Conformément aux articles R104-18 à R104-20 du code de l'urbanisme, le présent rapport environnemental comprend :

8. Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte,
9. Une analyse de l'EIE et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document,
10. Une analyse exposant :
  - c) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement,
  - d) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement,
11. L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document,
12. La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement,
13. La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées,
14. Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

**Comme évoqué ci-dessus, le contenu de l'évaluation environnementale sera proportionné à l'ampleur de la procédure.**

## 4. Eléments de contexte et présentation des principales évolutions du PLUi dans le cadre de la M7

### 4.1 Encadrement réglementaire des anciens périmètres d'attente de projet d'aménagement global

Lors de l'élaboration du PLUi, des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) ont été disposés sur plusieurs sites stratégiques de l'agglomération bayeusaine.

Ces outils avaient vocation à « geler » la constructibilité le temps que la collectivité puisse élaborer un projet d'aménagement adapté sur les périmètres concernés. Ces périmètres ayant une durée de vie maximale de 5 ans, ils sont devenus caducs début 2025 et ont cessé leurs effets protecteurs sur les secteurs visés.

Dans la présente modification, Bayeux Intercom souhaite encadrer l'urbanisation de ces secteurs, en compatibilité avec les orientations du PADD du PLUi, du Programme Local de l'Habitat et en cohérence avec l'inscription du territoire dans la stratégie « ZAN2050 » prévue par la modification N°5 du PLUi, qui prenait en compte la mise en œuvre de la Loi Climat et Résilience par le SRADDET de Normandie, dans l'attente de celle du SCOT du Bessin.

Pour cela, les OAP et le règlement sont complétés pour préciser les conditions fixées aux projets à venir et réaffirmer les temporalités autorisées par l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

Deux sites sont concernés :

- Le site de l'ancien Crédit Lyonnais (site « LCL ») sur Bayeux,
- Le secteur dit « Plateau de l'Aure » sur la commune de Saint-Vigor-le-Grand.

### 4.2 Modifications du règlement et création d'OAP sur le site de l'ancien Crédit Lyonnais

#### 4.2.1 SITUATION, CONTEXTE ET HISTOIRE DU SITE

Le site qui a reçu à partir de 1963, les bâtiments et installations de la Banque « Le Crédit Lyonnais », d'une superficie de près de douze hectares à l'apogée de l'activité, se déploie sur la bordure ouest du By-pass de la ville de Bayeux. Il comprenait des bureaux et une imprimerie et a accueilli jusqu'à 1500 employés dans les années 70. À partir des années 90, il perd une partie de son intérêt avec le développement des agences bancaires et la dématérialisation des transactions. Sa suppression est envisagée au début des années 2000 et son démantèlement s'organisera alors progressivement :

- Démolition / dépollution des cuves de fioul et d'essence ainsi que de la station-service entre 2001 et 2004,
- Les deux transformateurs ayant contenu des huiles au PCB sont traités et évacués dans la filière de retraitement APROCHIM en 2009,
- Vente des pavillons qui bordent le site au sud-est, dont la maison principale,
- Vente d'un premier lot foncier en 2010, après démolition d'un bâtiment ; Il y sera construit une résidence-service pour personnes âgées,
- Installation de Pôle Emploi dans le bâtiment administratif dit A2 (avant de rejoindre le quartier de la gare),
- Vente d'un deuxième lot foncier en 2012 au commerce Leclerc, implanté au sud-est, pour l'aménagement d'une aire de stationnement.

En 2017, environ 65 personnes travaillent encore sur le site pour des activités administratives, dont des travaux d'archivage.

En 2024, aucune activité n'existe plus sur le site, qui est clôturé et sous alarme. Les bâtiments comprenant de l'amiante sont inaccessibles.



Figure 1. Le site en juillet 1972 / Géoportail



Figure 2. Le site en juillet 1999 / Géoportail

#### 4.2.2 SITUATION ACTUELLE DU SITE

Ce site d'une superficie de 9,2 hectares est bordé :

- Au nord : par une zone d'activités de services, aménagée au milieu des années 2000,
- À l'ouest et au sud : par des quartiers pavillonnaires, dont il est séparé par des haies que protège le PLUi ; sur cette frange du site se trouve une aire de stationnement qui desservait les bureaux situés à proximité, derrière une haie épaisse,
- À l'est : par le by-pass, sur lequel il dispose de son entrée principale au nord de la résidence de service,
- Au sud-est : par le centre commercial LECLERC, dont dépend l'aire de stationnement détachée de l'emprise. Un accès au site est préservé sur le chemin Saint Julien.

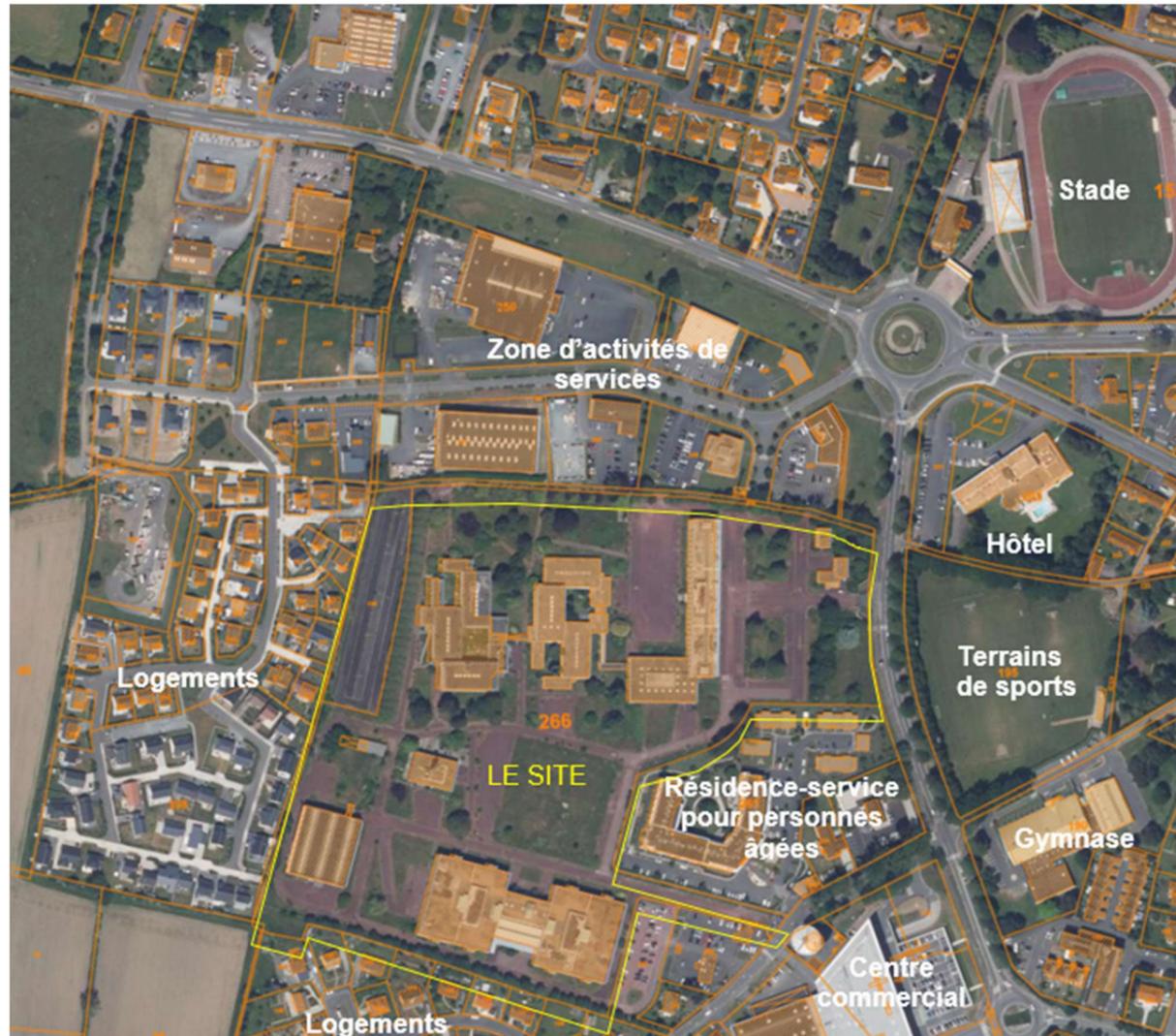


Figure 3. Photo-aérienne de l'ancien crédit lyonnais– juil. 2023 / Géoportail

L'ancien pavillon qui faisait l'angle sud-est de l'emprise est aujourd'hui occupé par un assureur.

La résidence pour personnes âgées DOMITYS (dont le bâtiment principal compte quatre niveaux et une toiture-terrasse) dispose d'un accès au sud, sur l'allée plantée d'arbres.

Les bâtiments (non encore démolis mi-2025) occupent un peu plus de 2 hectares, il s'agit de :

- Un bâtiment principal qui était dédié aux activités de bureaux et de la Direction,
- Un bâtiment qui était dédié au stockage et tri du courrier,

- Un bâtiment qui était dédié à aux services de l'administration,
- Un second bâtiment qui était dédié aux services de l'administration, puis fut occupé par Pôle Emploi,
- Un bâtiment Archive accueillant des activités de stockages et de manutention des archives,
- Une chaufferie abritant 4 chaudières (2 hors service, 1 opérationnelle et alimentée au gaz de ville et une seconde opérationnelle en cas de besoin (coupure ou autre) et alimentée au fioul domestique),
- Un bâtiment qui était destiné au stockage du matériel pour les jardiniers du site,
- Un bâtiment qui était dédié aux activités d'imprimerie,
- Un poste de garde et sa maison associée.

De plus, dans les espaces extérieurs se trouvent des cuves :

- Au près de la chaufferie, 4 cuves enterrées, simple paroi et d'une contenance unitaire de 50 000 L, ayant contenues du fioul,
- Au droit d'une ancienne station-service à usage interne, une cuve enterrée d'une contenance de 10000 L, ayant contenue de l'essence,
- Une cuve aérienne en résine d'une capacité de 8 000 L, aujourd'hui absente mais dont l'emplacement est toujours visible, ayant contenue les déchets de microfilmage.

Le site a fait l'objet d'études de programmation menée par l'Établissement Public Foncier de Normandie :

- EPFN – Bayeux : Étude multisite de 2018,
- EPFN – Bayeux : Étude d'urbanisme pré-opérationnel conduite de déc. 2020 à juillet 2022.

Ces études ont permis de préciser la programmation envisageable en fonction des besoins sur l'agglomération bayeusaine, et d'établir le bilan urbanistique, écologique et paysager du site.

Il en ressort, l'intérêt de préserver les plantations les plus intéressantes du site (lisières plantées ; arbres isolés ou en alignement) et d'assoir la composition du nouveau quartier sur la trame de voies et de réseaux existants.

### 4.2.3 LES ORIENTATIONS DU PROJET

En compatibilité avec le PADD du PLUi, ce secteur serait réurbanisé pour devenir un nouveau quartier de logements.

Ainsi, les grandes orientations d'aménagement traduites dans l'OAP de ce secteur reprennent les ambitions de la collectivité :

- Prise en compte et conservation des éléments d'intérêt paysager et écologique du site,
- Gestion douce des eaux pluviales et réduction de l'imperméabilisation actuelle,
- Densité renforcée pour la réduction de la consommation des espaces agricoles naturels ou forestiers,
- Maillage viaire facilitant les mobilités douces,
- Qualité environnementale des constructions (RE 2025) et diversité des formes urbaines,
- Mixité de l'offre de logements (accessions libres, logements aidés, etc.).

Le secteur aura vocation à recevoir des logements, avec une densité renforcée de 30 logements par hectare pour tenir compte de sa position au centre de l'agglomération bayeusaine, à proximité de nombreux équipements et services, et des coûts de sa réurbanisation. Il pourra aussi recevoir des équipements collectifs, services ou activités compatibles avec cette vocation dominante. Ils seront alors préférentiellement disposés au nord-est du site en bordure du by-pass et de la zone d'activités tertiaires, qui le jouxtent.

La programmation de logements à venir s'inscrira dans le temps de deux PLH : le PLH 2023/2028 et le suivant. Le phasage d'ouverture à l'urbanisation est précisé en conséquence : sur les 250 à 280 logements attendus (en fonction de la mixité urbaine qui sera retenue in fine), un maximum de 100 logements pourra être autorisé d'ici 2029, en phase 1. Les suivants le seront à partir de 2030.

Cette programmation de logements sera largement diversifiée, que ce soit en taille de logements (avec une majorité de T2 et T3 pour répondre aux besoins ciblés par le PLH) qu'en type de logements.

Les OAP retiennent ainsi :

- Un maximum d'un tiers de logements individuels,
- Un minimum d'un cinquième de logements intermédiaires ou individuels groupés,
- Le reste en logements collectifs.

À cette programmation par type de logements, s'ajoutera un équilibre en termes de prix avec au moins 30% des logements dans les catégories du logement aidé (en location ou en accession).

Vu la taille de ce secteur, sa desserte viaire sera organisée à partir de trois accès : les deux accès actuels du site, au niveau du by-pass et de l'allée sud, auxquels sera ajouté un raccordement à la voirie du parc tertiaire au nord. Ce nouvel accès permet le raccordement de la future zone avec les quartiers riverains au niveau du carrefour giratoire entre le By-pass et la RD613 pour la fluidité de la circulation.

L'aménagement privilégiera l'inscription du réseau principal de desserte routière sur la voirie actuelle (qui reçoit les différents réseaux) en complétant son équipement avec des plantations et des aménagements pour le stationnement et pour le passage des piétons et des cyclistes (comme le prévoit la coupe D des OAP du PLUi). La voie de raccordement au réseau viaire du parc tertiaire présentera au moins un profil de type E, pour l'organisation et la sécurité des différents flux. Le réseau de desserte locale des unités (ilots) de logements pourra être plus étroit et partagé (voir la coupe F2) de façon à les préserver de flux de transit.

Ce nouveau quartier sera doté d'un réseau cyclable et piéton dense et hiérarchisé, pour faciliter les déplacements sans voiture des nouveaux ménages à travers la ville et vers les espaces récréatifs de proximité.

Ainsi :

- Ce réseau à venir se raccordera au réseau cyclable présent sur le by-pass et le mettra en communication, avec le quartier pavillonnaire de Vaucelles, situé à l'ouest, grâce à une voie cyclable aménagée dans la lisière sud,
- Une seconde voie cyclable et piétonne sera aménagée au nord, (en se raccordant au nord-est dans le chemin existant) pour rejoindre le chemin des pépinières, dont la traversée sur le by-pass sera sécurisée,
- Un troisième axe cyclo-piéton, structurant à l'échelle du nouveau quartier, sera dessiné entre les deux voies précédentes.

L'organisation urbaine reposera sur plusieurs principes :

- La prise en compte des quartiers pavillonnaires riverains à l'ouest et au sud, en disposant un espace tampon non constructible (jardins privatifs, ou lisière d'espaces collectifs) d'au moins 5m de largeur et en implantant sur une bande d'au moins 30m de profondeur, des logements dont la hauteur sera comparable à celle de logements individuels, soit au maximum, un rez-de-chaussée et un étage surmonté d'un niveau sous combles ou en attique,
- La variété des formes urbaines des différents ilots, et la dotation à chacun de plantations et d'espaces verts aménagés et faciles d'accès depuis les logements, pour les loisirs et la déambulation des futurs ménages.

Le quartier sera raccordé au réseau d'assainissement collectif et assurera la gestion de ses eaux pluviales au nord du site (après avoir désimperméabilisé autant que nécessaire), grâce à l'aménagement d'espaces verts de qualité permettant l'accueil d'une large biodiversité et contribuant au cadre de vie du quartier. Ainsi :

- Le site sera pour partie désimperméabilisé, après démolition et dépollution et son aménagement privilégiera le réemploi des chaussées existantes,
- À l'emplacement des futurs jardins privatifs ou collectifs, les terres qui seraient polluées ou impropres à la culture, seront excavées et remplacées sur une profondeur adaptée au jardinage et au redéploiement de la biodiversité ainsi qu'à une bonne perméabilité des sols, dans ce quartier où l'infiltration des eaux pluviales sur site est possible,
- Les lisières du site seront plantées d'arbres ou de haies d'essences variées en cohérence avec les OAP thématiques et les protections réglementaires :
  - o Le long du by-pass, à l'est, la clôture sera doublée d'un alignement d'arbres de haute tige (avec un pas d'environ 10m),
  - o Le long des quartiers résidentiels existants au sud et à l'ouest, un espace non constructible d'une largeur au moins égale à 5 m, sera préservé en jardin ou espace vert, pour assurer la transition avec les quartiers pavillonnaires riverains préexistants.

#### 4.2.4 MODIFICATION DES OAP

Pour prendre en compte les orientations énoncées ci-dessus, une OAP sectorielle n°42 est créée, ainsi qu'une nouvelle coupe de voirie, pour les voies tertiaires partagées : coupe F2

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation de l'OAP thématique URBANISME N°4 est complété (cf. page 57 du document modifié) :

- Au maximum 100 logements pourront être autorisés en phase 1 (c'est-à-dire dès à présent),
- Le solde sera atteint en phase 2, c'est-à-dire à partir de 2030.

#### 4.2.5 MODIFICATION DU REGLEMENT

Vu la complexité de cette réurbanisation, les besoins de financement, la démolition, la dépollution et la dé-imperméabilisation des sols envisagés, l'ensemble du site est classé dans une zone d'urbanisation future spécifique : 1AUGr, dont le règlement et les OAP assureront la cohérence. L'urbanisation de cette zone est inscrite dans la 1<sup>ère</sup> phase de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation comme prévu par le PLH. Son aménagement se fera dans le respect de la programmation prévue par le PLH et de l'OAP Urbanisme n°4.

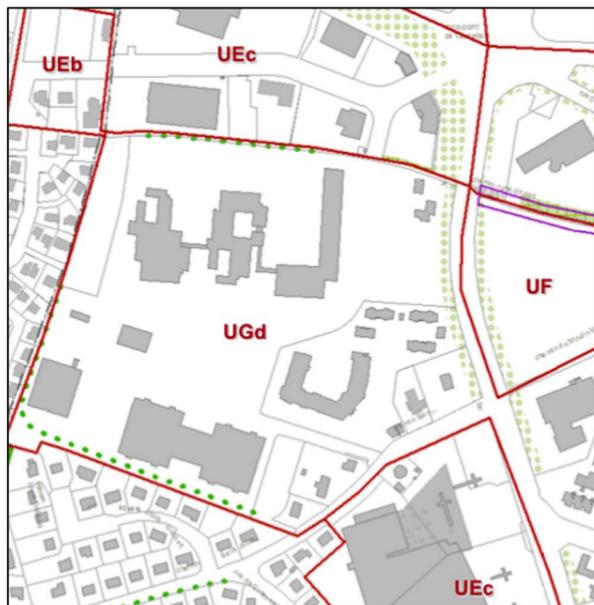


Figure 4. Extrait du règlement graphique après modification / Rapport de présentation modification n°7

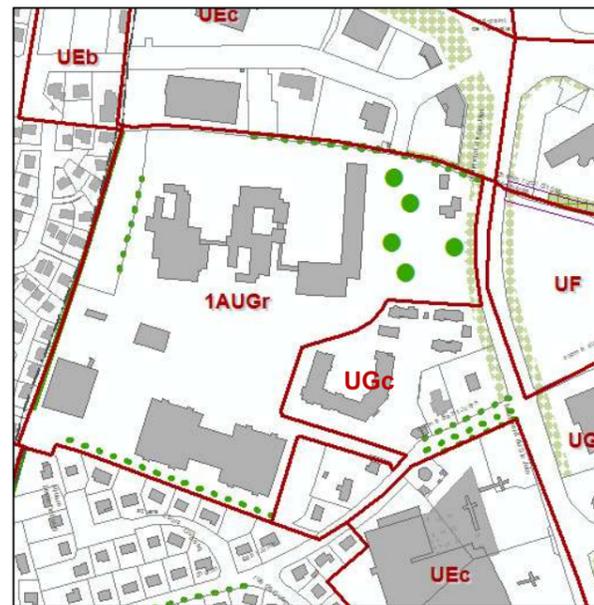


Figure 5. Extrait du règlement graphique après modification / Rapport de présentation modification n°7

Les protections paysagères déjà inscrites sur le règlement graphique, sont complétées en compatibilité avec l'inventaire réalisé lors de l'étude pré-opérationnelle.

La mention des règles applicables dans le PAPAG, dit « secteur de projet » est supprimé dans l'article 1 de la zone UG.

Le règlement de la zone 1AUG est ainsi complété :

PRESENTATION DE LA ZONE :

- Le renvoi au nouveau secteur est ajouté.

ARTICLES 1 et 2 :

- Les destinations autorisées ou interdites sont ajoutées dans le tableau (en cohérence avec celles des autres secteurs de la zone).

ARTICLE 3 :

- Les obligations en termes de logements aidés sont précisées, en compatibilité avec le PLH.

ARTICLE 4 :

- Les hauteurs autorisées sont précisées, en cohérence avec les orientations d'aménagement ; on soulignera que pour limiter la densification horizontale, prendre en compte l'absence de sous-sol possible, et créer des logements équipés d'ascenseurs, le quartier pourra recevoir des immeubles de 4 niveaux droits.
- Les règles de recul sont complétées en cohérence avec la préservation des espaces tampons prévus le long des lisières ouest et sud et avec la hauteur possible des immeubles à venir, dans les différents secteurs.

ARTICLE 6-2 : plantations, surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables, espaces verts et récréatifs :

- Le quota retenu est porté à 20% en 1AUGr :  
« Les opérations d'aménagement ou de construction de logements comprendront un ou des espaces verts communs plantés, dont la superficie sera au moins égale à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ils seront plantés d'arbres-tiges et aménagés de façon à permettre les jeux et les rencontres en toute sécurité. Cette superficie minimale est portée à 20% en 1AUGr. »

Les autres articles du règlement restent inchangés.

## 4.3 Modifications du règlement et des OAP sur le plateau de l'Aure

### 4.3.1 CONTEXTE ET ENJEUX

Sur une partie du secteur dit « Plateau de l'Aure » un PAPAG a été mis en place lors de l'élaboration du PLUi approuvé en janvier 2020. Ce périmètre a été levé en 2021, lors de la modification n°2 du PLUi, sur la partie située au Nord-Est, dans le prolongement de l'EHPAD, et en partie sud, pour la création d'un secteur UT destiné à l'accueil d'un équipement hôtelier. À ce jour, aucune urbanisation n'a fait l'objet d'autorisation sur ces secteurs. La modification N°5 du PLUi (approuvée en juin 2024) a fixé l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des secteurs d'habitat, en cohérence avec le PLH de Bayeux Intercom et l'inscription du territoire dans la trajectoire « ZAN 2050 » prévue par la loi Climat et Résilience, dans l'attente de la modification du SCOT.

Elle a ainsi retenu pour ce site dit « Plateau de l'Aure » plusieurs échéances :

- Une urbanisation possible immédiatement pour la partie située au nord-est (7000 m<sup>2</sup>),
- Une urbanisation ou réurbanisation uniquement après 2030, pour le reste du secteur, comprenant également la partie sud du site classé en zone UT (5 ha).

**Sur ce secteur, l'objectif de la présente modification est de préciser les orientations d'aménagement (OAP) et d'ajuster le zonage et le règlement applicable, en cohérence avec le report post 2030 de son urbanisation.**

Ces éléments préciseront aux futurs aménageurs le cadre urbain attendu par la collectivité, sans préjuger des modifications qui pourront intervenir lors de la mise en compatibilité du PLUi avec le SCOT du Bessin, qui doit lui-même se mettre en compatibilité avec le SRADDET de Normandie, adopté au printemps 2024.

### 4.3.2 SITUATION ET OCCUPATION DU SITE

Ce site a une superficie d'environ 5,7 hectares (non compris les emprises de voies riveraines et y compris l'emprise appartenant au conseil départemental au nord du site, dont la restructuration est souhaitée).



Figure 6. Photo aérienne du plateau de l'Aure – juil. 2023 / Géoportail

Il est bordé :

- Au nord par le by-pass et la zone tertiaire dont la mutation a été organisée par une précédente modification,
- À l'ouest par la vallée de l'Aure, inondable et protégée pour la continuité écologique et paysagère qu'elle offre en traversant la ville de sud en nord ; il en est séparé par la petite voie dite chemin de la Rivière, non équipée de réseaux,
- Au sud-ouest, au-delà de la vallée, le site des abattoirs, au sud du camping, est en restructuration ; il a vocation à devenir un pôle d'équipements culturels et de loisirs,
- Au sud, par une grande propriété avec un parc boisé et protégé par le PLUi,
- Au sud-est par la nouvelle maison de retraite ; l'ancienne a été démolie, son terrain est en attente de reconstruction (un projet d'immeubles de logements est envisagé),
- À l'est, par la rue de la Pigache qui relie les quartiers pavillonnaires au nord du centre-ville de Saint-Vigor-le-Grand à ses équipements collectifs.

Il est desservi, grâce à une contre-allée pour la partie nord et une amorce de voie, par le carrefour giratoire aménagé entre le by-pass et la route d'Arromanches qui reçoit un trafic important durant la saison estivale.

### 4.3.3 LES ORIENTATIONS DU PROJET

En compatibilité avec le PADD du PLUi, ce site a vocation à recevoir un nouveau quartier urbain à dominante résidentielle.

Vu le caractère stratégique de cet espace pour le développement urbain au cœur de l'agglomération de Bayeux (et afin de mieux répondre aux attendus de la loi Climat et Résilience), il est retenu la modification de l'OAP N°38, avec les objectifs et orientations suivantes.

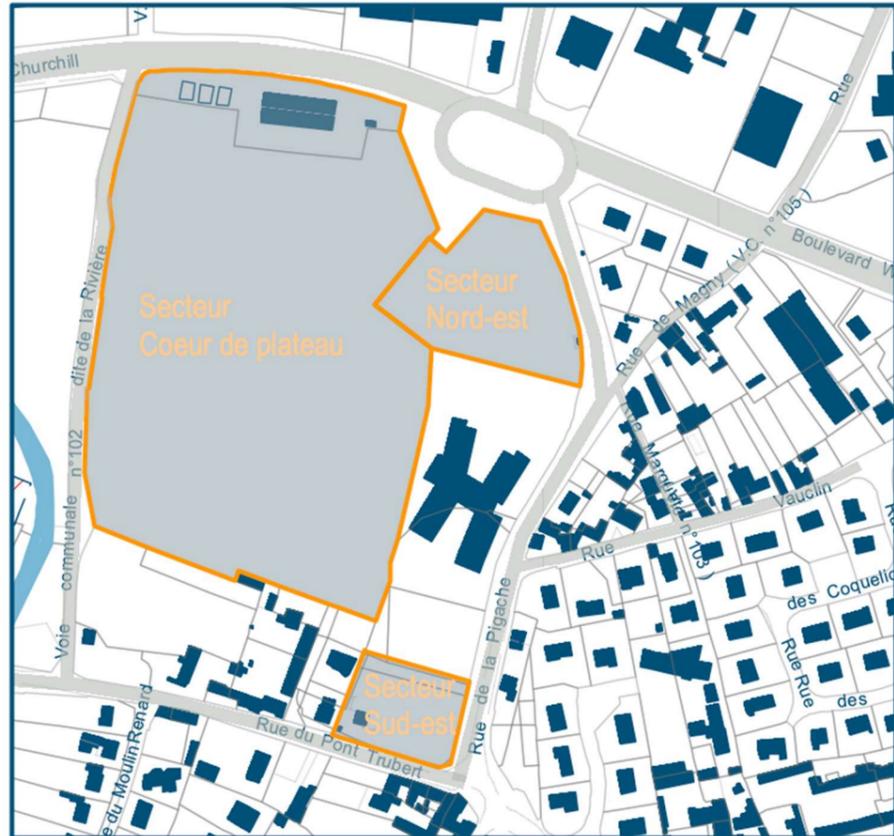


Figure 7. Distinction des différentes zones au sein de l'OAP / Rapport de présentation modification n°7

#### Secteur Sud-est / Classé UGd / immédiatement urbanisable



Photo 1. Vue sur l'ancienne maison de retraite / Maps

#### DESTINATION

Cette parcelle d'environ 5700 m<sup>2</sup> où l'ancienne maison de retraite a été démolie, recevra de petits immeubles ; la densité résidentielle prévisionnelle sera au moins égale à 70 logt/ha (soit au minimum 40 logements).

#### DESSERTE

Un passage est réservé (par un emplacement réservé au profit de la commune) sur la lisière nord pour la création d'une liaison pour les piétons et les cyclistes entre le Cœur du Plateau et la rue de la Pigache (il présentera une largeur suffisante pour permettre un passage automobile si besoin).

#### IMPLANTATION / PAYSAGE (rappel du règlement)

- Hauteur autorisée en UGd : R+2+A/C,
- Emprise au sol maximale en UGd : 35% de la superficie de l'unité foncière,
- Surface non imperméabilisée et plantée minimale en UGd : 30% pour l'habitat.

#### Secteur Nord-est / classé UGd / immédiatement urbanisable,

Son périmètre est ajusté pour sa desserte ;



Photo 2. Vue sur la desserte de l'OAP / Maps

#### DESTINATION

Ce site d'environ 0,7ha, au nord de la nouvelle maison de retraite, était destiné à l'accueil d'équipements et de services (santé, bureaux, hébergements) et seule la frange sud pouvait recevoir des logements.

Or la restructuration du secteur au nord du by-pass, ou des équipements collectifs et activités seront accueillis, conduit à supprimer la restriction d'implantation faite aux logements.

#### IMPLANTATION / PAYSAGE

Il sera planté d'un alignement d'arbres de haute tige sur sa frange nord, en continuité des alignements existants (ou prévus) à l'est et à l'ouest. Ses franges feront l'objet d'un traitement paysager soigné en particulier grâce à la qualité des clôtures et des plantations réalisées (voir les OAP thématiques retenues le long du Bypass).

- Rappel : hauteur autorisée en UGd : R+2+un niveau en attique ou sous combles.

#### DESSERTE

Ses logements seront desservis par une nouvelle rue à créer à partir de la rue la Pigache (profil F a minima), dont la possibilité de raccordement au reste du Cœur de plateau sera préservée, lors de son urbanisation. En concertation avec le Conseil Départemental, son insertion sera suffisamment éloignée du carrefour giratoire (pour la sécurité des flux).

#### DENSITE RESIDENTIELLE BRUTE MINIMALE :

Vu l'inscription du territoire dans la stratégie « ZAN2050 » elle est portée à 25 logements par hectare, a minima.

### Le cœur de Plateau (urbanisable après 2030 – 5ha)

Ce secteur aura vocation à recevoir des logements, avec une densité renforcée de 30 logements par hectare pour tenir compte de sa position au centre de l'agglomération, à proximité de nombreux équipements et services. Il pourra aussi recevoir des équipements collectifs, services ou activités compatibles avec cette vocation dominante. Ils seront alors préférentiellement disposés au nord en bordure du by-pass, dans le secteur à réurbaniser.

Ce sont donc, environ, entre 100 et 150 logements qui seront réalisés suivant l'occupation des 5 ha du site. Leur programmation sera largement diversifiée, que ce soit en taille (avec une majorité de T2 et T3 pour répondre aux besoins ciblés par le PLH) qu'en type de logements (individuels, collectifs ou intermédiaires). S'y ajoutera un équilibre en termes de prix : au moins 30% des logements entreront dans les catégories du logement aidé (en location ou en accession).

#### DESERTE

La desserte automobile du site sera organisée à partir du carrefour giratoire sur le by-pass. Elle pourra intégrer la contre-allée partiellement existante sur la frange nord.

Un dense réseau cyclo-pédestre sera réalisé à travers le plateau pour permettre le raccordement de chaque unité résidentielle au réseau cyclable structurant qui cerne le site. Ainsi, au moins :

- Deux axes est/ouest seront aménagés à travers le plateau jusqu'à la rue de la Pigache,
- Une voie verte sera aménagée à travers la coulée verte du nord-est au sud-ouest.

#### PAYSAGE

L'aménagement du site et l'implantation de ses constructions préserveront l'axe de vue sur la cathédrale, depuis le nord ; Il sera mis en valeur grâce à une coulée verte qui le traversera du nord-est au sud-ouest.

La frange ouest du site, qui forme la lisière avec la vallée fera l'objet d'un traitement paysager soigné, grâce à de nombreuses plantations (dont des arbres) et une clôture homogène sur toute sa longueur.

La frange nord du site sera, vu sa situation en bordure du By-pass et de sa piste cyclable, les nuisances de son trafic routier et la zone commerciale qui lui fait face :

- Verra ses constructions actuelles démolies, pour permettre l'implantation d'un front urbain et/ou paysager qui structurera le paysage « distendu » de cette partie du by-pass,
- Sera plantée d'arbres d'alignement, et aménagée de clôtures en compatibilité avec les OAP thématiques qui visent le paysagement du by-pass.

#### FORMES URBAINES

Afin de prendre en compte la pente du site (une dizaine de mètres de dénivelé entre l'est et l'ouest), les hauteurs maximales seront réparties comme suit :

- Des immeubles en bordure Est et le long du by-pass : R+2+A,
- Des bâtiments R+1+ C/A max en bordure est.



Photo 3. Vue depuis le chemin de la rivière et son étroite sortie vers Bayeux / Maps

#### 4.3.4 MODIFICATION DES OAP

Pour prendre en compte les orientations énoncées ci-avant, l'OAP sectorielle n°38 est modifiée et l'OAP thématique URBANISME N°4 est mise à jour ;

- voir OAP 38 avant et après modification
- voir OAP thématique après modification

L'OAP mentionne **le report après 2030 de l'urbanisation de la majorité du Plateau de l'Aure** reclassé en 1AUGd.

#### 4.3.5 MODIFICATION DU REGLEMENT

Pour faciliter la lecture du rythme d'urbanisation des différentes parties du site, il est proposé :

- De maintenir en zone UGd le secteur au nord de la maison de retraite (qui n'était plus compris dans le PAPAG) : il est en effet immédiatement urbanisable au titre de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation (voir la modification N°5 du PLUi). Son périmètre est cependant revu à l'ouest pour faciliter sa desserte à partir de l'amorce de voie présente au sud du carrefour giratoire,
- De reclasser en zone 1AUGd (la suffisance des réseaux à proximité immédiate de la zone n'autorise pas un classement en zone 2AU), l'ensemble du secteur non urbanisé à l'ouest de la maison de retraite, quand bien même son urbanisation ne sera pas réalisable à court terme (en application de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation elle ne sera urbanisable d'après 2030).



## 5. État initial de l'Environnement (EIE) des anciens périmètres d'attente de projet d'aménagement global

Cette partie se concentrera sur les 2 principaux secteurs concernés par la procédure, permettant ainsi une analyse zoomée sur :

- Le site de l'ancien Crédit Lyonnais,
- Le site du plateau de l'Aure.

Pour chaque site, l'enjeu est de réaliser une analyse thématique permettant de ressortir les principaux constats et enjeux associés, l'idée étant de pouvoir ensuite évaluer les impacts attendus et la « qualité » des réponses apportées dans la procédure pour « éviter – réduire – compenser » ces impacts.

La présente analyse s'appuie à la fois sur :

- Un travail de terrain,
- Une analyse des données en libre accès,
- Une réutilisation des études préalables spécifiques à chaque site.

### 5.1 Le site de l'ancien Crédit Lyonnais

#### 5.1.1 MILIEU PHYSIQUE (TOPOGRAPHIE – HYDROGRAPHIE)

Ce site d'une superficie de 9,2 hectares se déploie à une altitude comprise entre 55 m et 62 m NGF. Il présente une inclinaison générale, faible, vers le nord-ouest, en direction de la vallée de la Drôme.

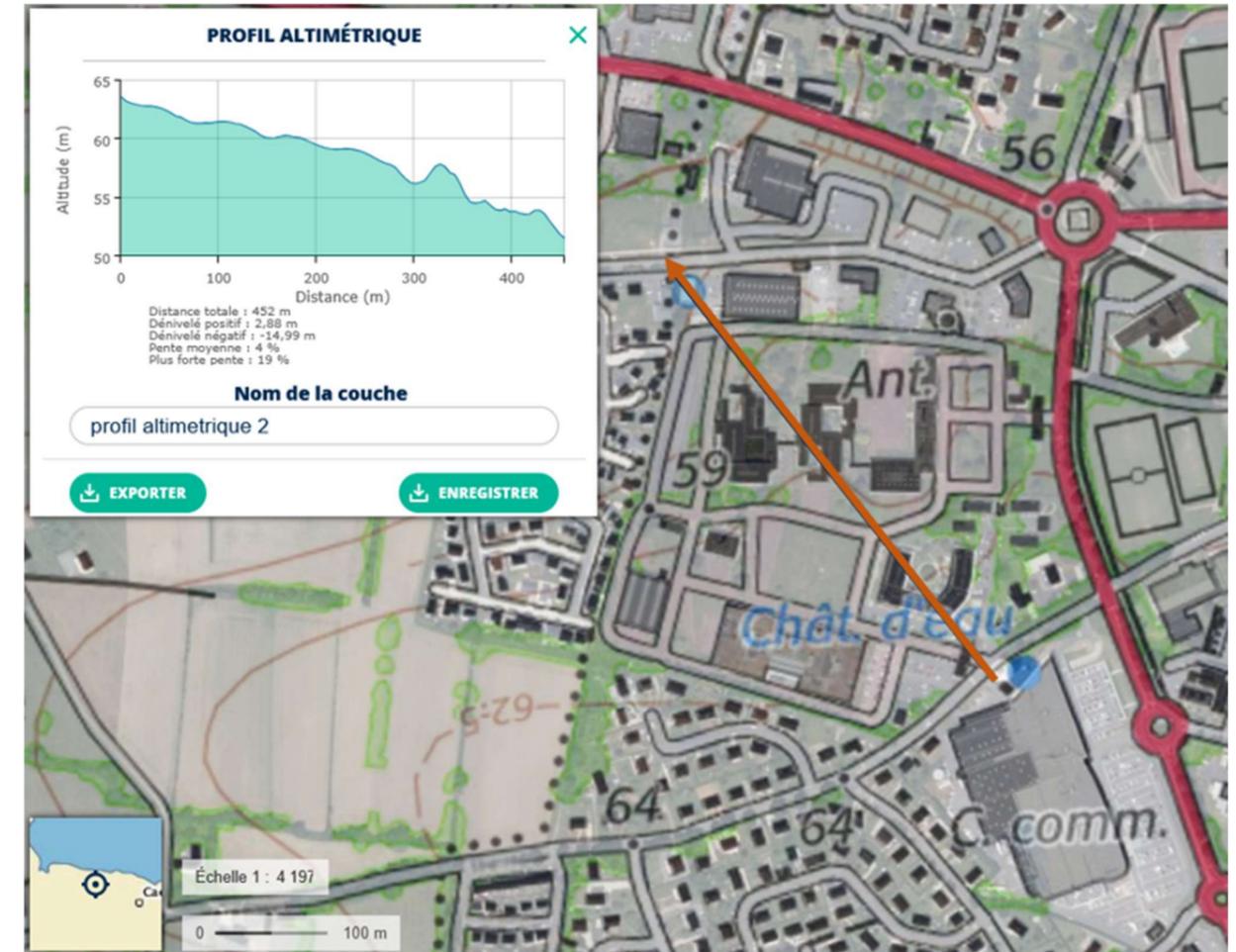


Figure 10. Profil altimétrique du secteur / Géoportail

Le terrain situé entre les cours d'eau de la Drôme et de l'Aure, sur le bassin versant de la Drôme (même si la gestion locale des eaux pluviales fait que les eaux de ruissellement ne sont probablement pas renvoyées directement vers le cours d'eau...).

Le terrain est couvert par le SDAGE Seine Normandie mais en dehors des limites du SAGE Orne Aval Seulles (situé plus à l'est).

### 5.1.2 BIODIVERSITE / ESPACES NATURELS / TRAME VERTE ET BLEUE

Sont listés ci-après les principaux éléments de constats illustrés pages suivantes :

- Un site déjà occupé (friche), enserré dans le tissu urbanisé,
- Une connexion possible avec les espaces agricoles et la vallée de la Drôme par l'angle sud-ouest du secteur,
- Un site globalement éloigné et déconnecté des réservoirs de biodiversité et principaux espaces naturels reconnus (cf. cartes pages suivantes),
- Un site déjà largement artificialisé (voies internes, emprises bâties, espaces de stationnement...), et des sols remaniés,
- Des espaces libres, perméables et végétalisés, dont l'emprise est encore notable,
- Un patrimoine arboré riche, recouvrant des enjeux écologiques, paysagers, patrimoniaux...  
Un inventaire a été réalisé dans le cadre des études préalables conduites par l'Établissement Public Foncier de Normandie (repris ici dans la partie « Paysage – Patrimoine »),
- Un site en friche, pouvant recouvrir une biodiversité locale,
- Un site clos, peu perméable à la petite faune, notamment vis-à-vis des espaces pavillonnaires et agricoles situés à proximité,
- La présence de plantes envahissantes (Herbe de la Pampa ci-dessous).



Photo 4. Présence de plantes invasives comme l'Herbe de la Pampa / GAMA environnement

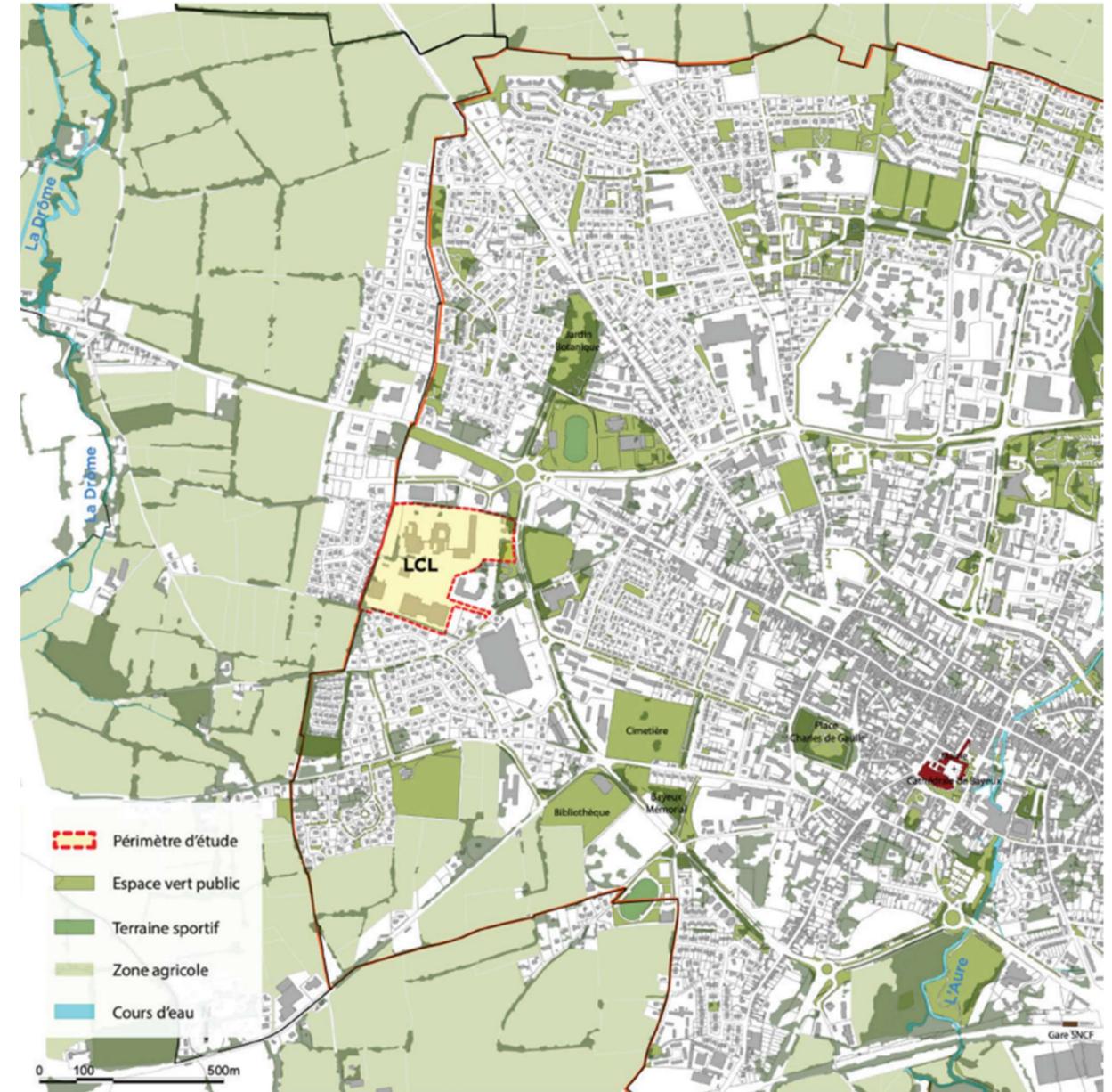


Figure 11. Situation zoomée du secteur d'étude par rapport aux éléments constitutifs de la TVB locale / La reconversion du site LCL – étude d'urbanisme pré-opérationnel 2022



*Figure 12. Vue aérienne du site permettant de visualiser l'occupation actuelle, la répartition entre espaces verts et espaces imperméabilisés / Géoportail*

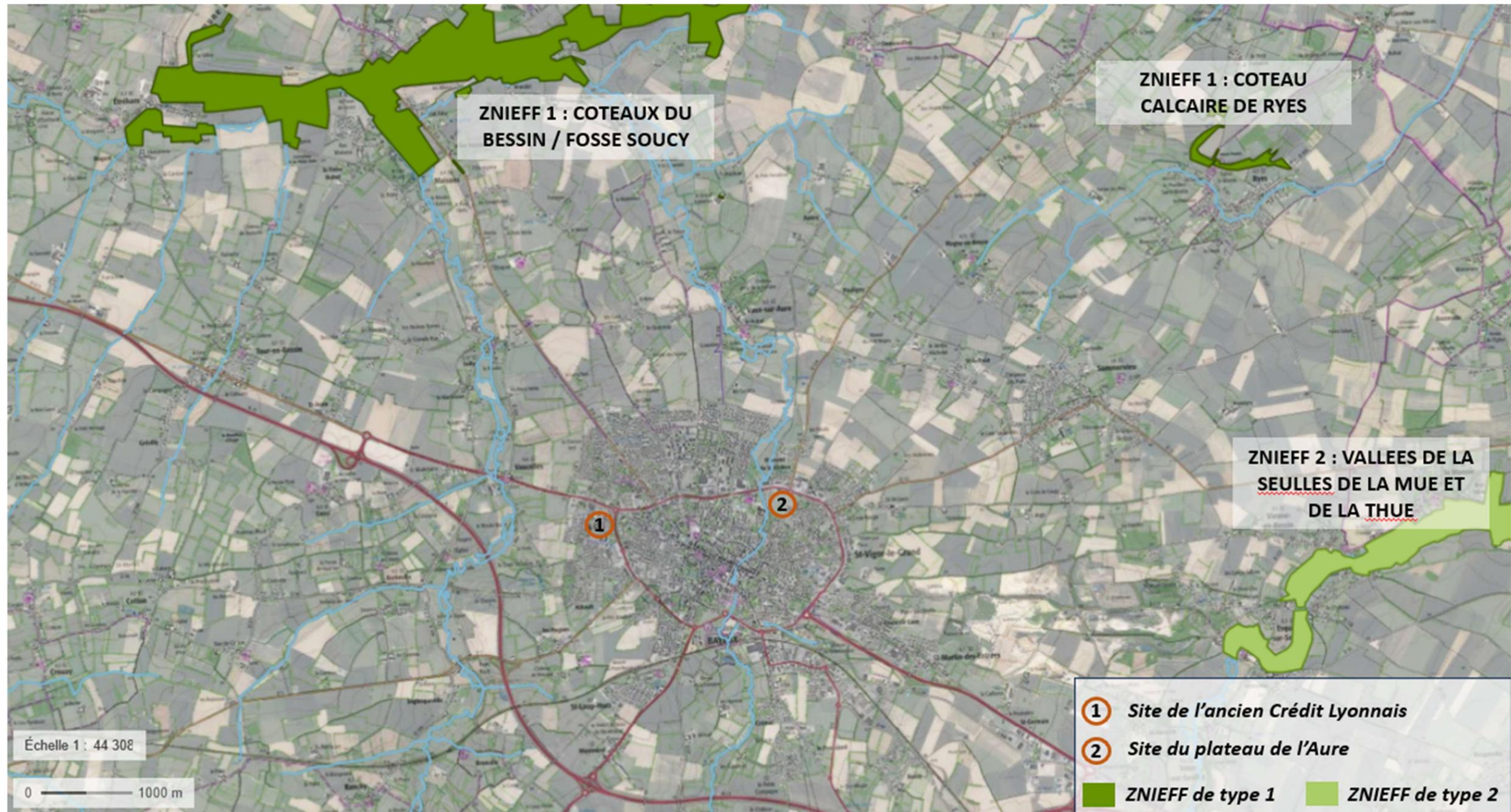


Figure 13. Situation des secteurs d'étude par rapport aux principaux espaces naturels reconnus (protégés ou inventoriés) / Géoportail

### 5.1.3 PAYSAGE ET PATRIMOINE

Sont listés ci-après les principaux éléments de constats illustrés ci-contre et dans les pages suivantes :

Un secteur d'étude situé :

- En dehors des périmètres liés aux Monuments Historiques (cf. Figure 14 ci-contre) et en dehors du périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Bayeux,
- Dans le tissu urbanisé, assez peu visible dans le « grand paysage »,
- Le long du by-pass, sur un linéaire d'environ 125 à 150 m, d'où un « effet vitrine » à intégrer dans la conception des futurs aménagements,
- Par ailleurs, un site assez « confidentiel », avec un traitement relativement « opaque » des limites, et peu de vues directes depuis les espaces limitrophes. Malgré leur hauteur, les bâtiments sur site sont assez peu visibles depuis l'extérieur de l'emprise (en dehors de la vue depuis le by-pass),
- Des espaces riverains aux physionomies diverses (zones d'activités au Nord, zones pavillonnaires à l'ouest et au Sud, maison de retraite au sud, zone commerciale également au sud, by-pass à l'est...), sous-tendant un enjeu de « bonne couture » à l'existant (cf. carte ci-contre « Structure urbaine aux abords du site LCL »).

Dans le PLUi en vigueur :

- Pas de patrimoine « bâti » identifié au règlement graphique pour être protégé,
- Une protection d'éléments arborés recouvrant un enjeu paysager et patrimonial (cf. extrait de plan et légende associée page suivante) :
  - o Alignement de Tilleuls en limite Sud du site (protégé au titre de l'Art. L151-19 du code de l'urbanisme),
  - o Secteur de « valorisation paysagère » (devant faire l'objet de plantations), le long du by-pass.

Concernant l'occupation du site, comme évoqué plus haut :

- Un site déjà largement artificialisé (voies internes, emprises bâties, espaces de stationnement...), et des sols remaniés,
- Quelques espaces libres, perméables et végétalisés,
- Un patrimoine arboré riche, recouvrant des enjeux écologiques, paysagers, patrimoniaux... Un inventaire a été réalisé dans le cadre des études précables conduites par l'Établissement Public Foncier de Normandie (repris ici dans la partie « Paysage – Patrimoine »),
- Aujourd'hui, un aspect de friche avec des bâtiments abandonnés et des espaces verts non entretenus, la présence de grillage pour interdire l'accès.

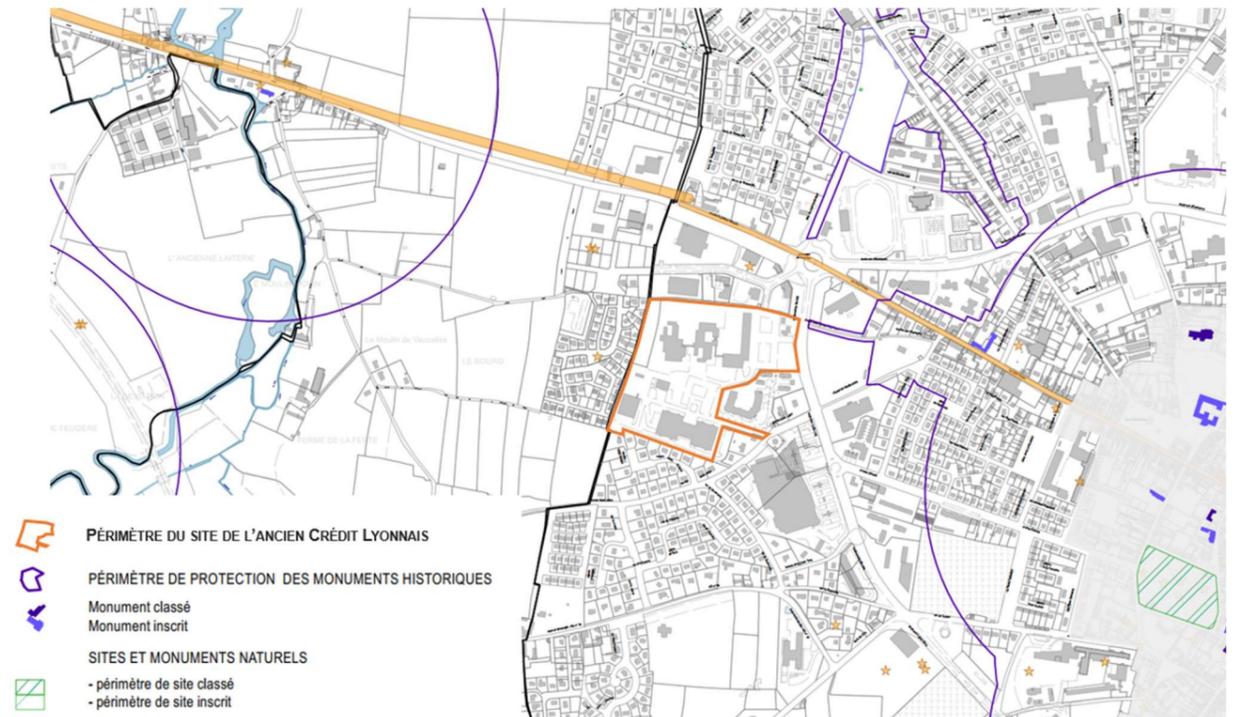


Figure 14. Extrait du plan de servitudes du PLUi

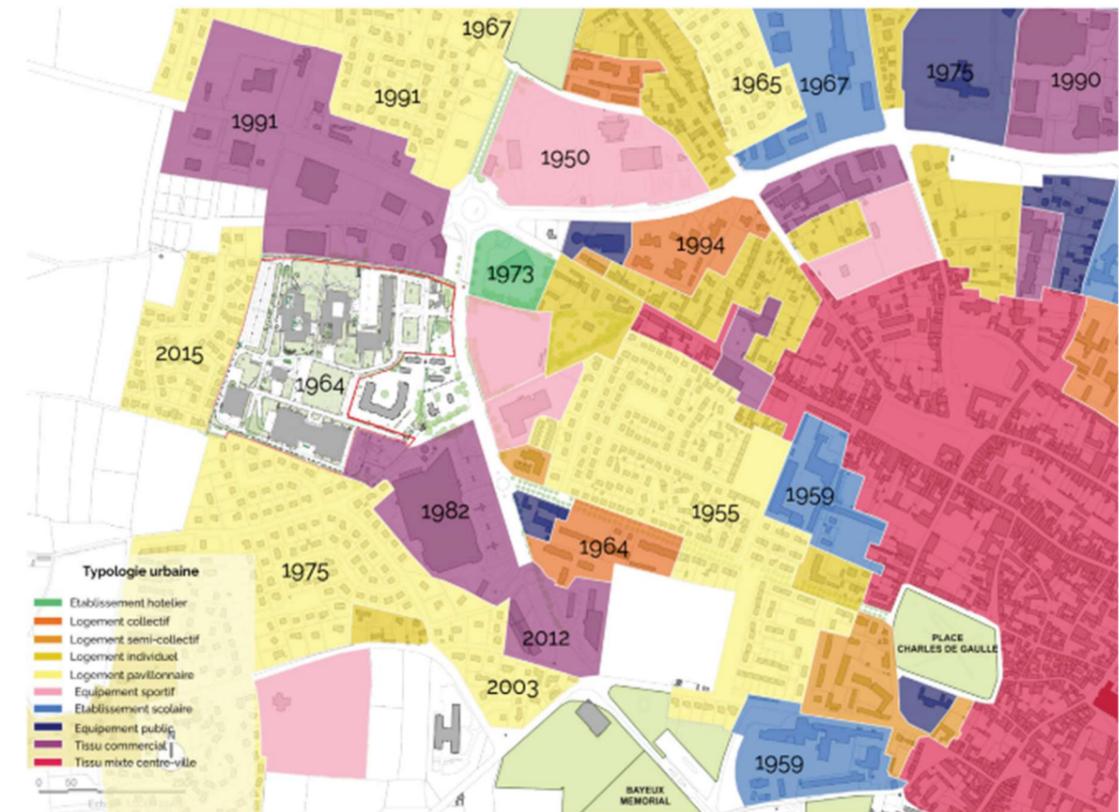


Figure 15. Structure urbaine aux abords du site LCL / La reconversion du site LCL – étude d'urbanisme pré-opérationnel 2022

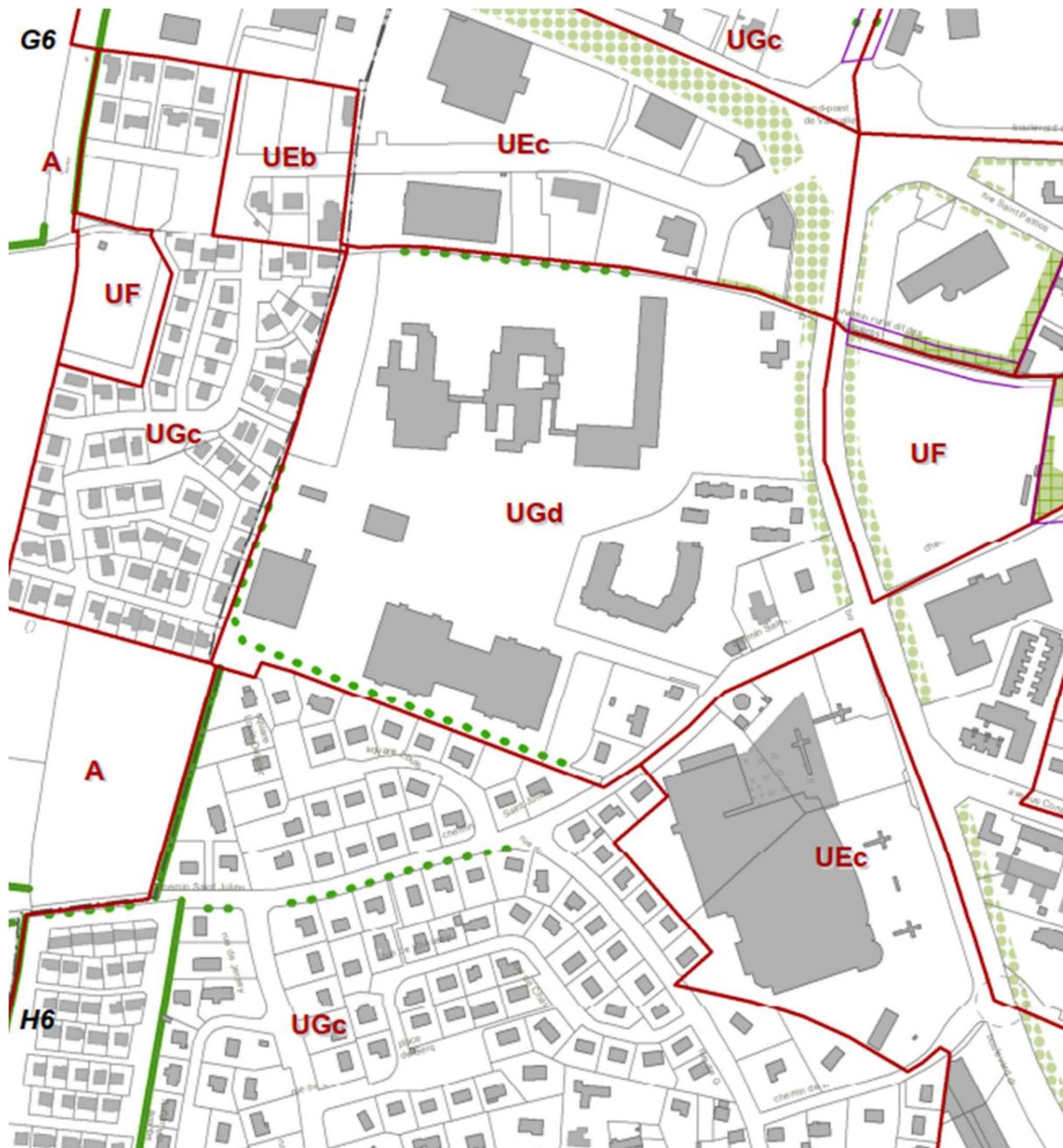


Figure 16. Extrait du règlement graphique « Patrimoines »

### REGLEMENTATION

-  Limite de zone
-  Secteur de valorisation paysagère
-  Espace Boisé Classé (EBC) en application de l'article L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme

### Éléments d'intérêt architectural et paysager en application des articles L151-19 et suivants du Code de l'urbanisme

-  Patrimoine bâti de niveau 2
-  Patrimoine bâti de niveau 3 Éléments
-  Patrimoine bâti de niveau 3 Ensembles
-  Petit patrimoine (pour information)
-  Arbre remarquable
-  Mare
-  Alignements d'arbres
-  Haies
-  Espace paysager ou écologique remarquable

### Report des Servitudes d'Utilité Publique pour faciliter la lecture de la réglementation

#### Patrimoine paysager et écologique

-  Site classé
-  Site inscrit

#### Patrimoine bâti de niveau 1

-  Plan de sauvegarde et de Mise en Valeur (Bayeux)
-  Patrimoine classé au titre des Monuments Historiques Bâti
-  Patrimoine classé au titre des Monuments Historiques Ensemble
-  Patrimoine inscrit au titre des Monuments Historiques Bâti
-  Patrimoine inscrit au titre des Monuments Historiques Ensemble
-  Périmètre de protection (500m) des Monuments Historiques

Figure 17. Légende du règlement graphique « Patrimoines »

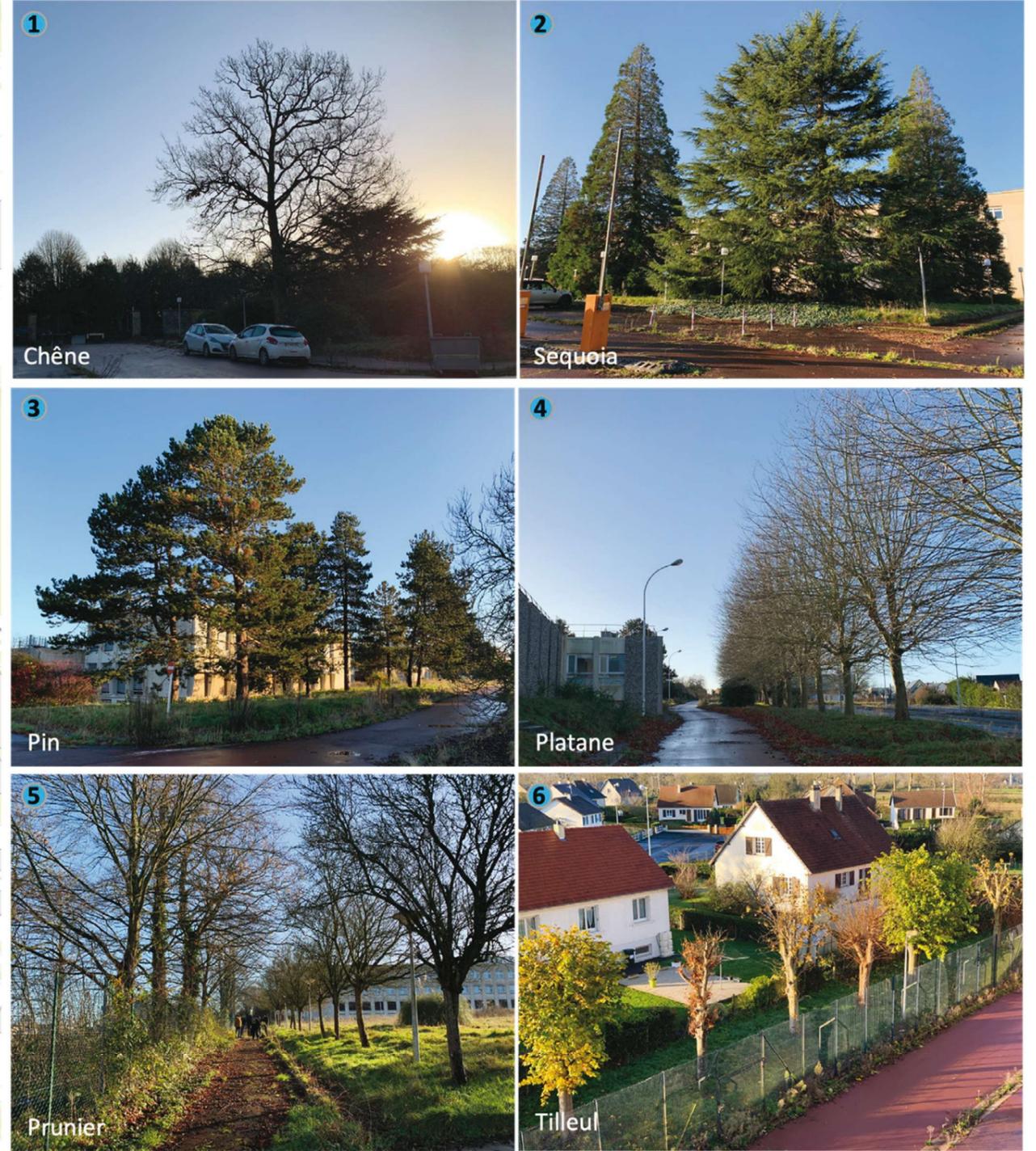


Figure 18. Extrait de l'analyse paysagère conduite dans le cadre de l'étude EPF - Bayeux / La reconversion du site LCL – étude d'urbanisme pré-opérationnel 2022

### 5.1.4 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

#### Les risques naturels :

En l'état, le secteur d'étude n'est pas concerné par aucun risque naturel.

L'ensemble des risques naturels auxquels est exposé le territoire (Bayeux intercom), est cartographié au sein de 2 plans dédiés dans le PLUi (cf. extraits et légendes associées, ci-contre et pages suivantes) :

- « Risques naturels sol »,
- « Risques naturels eau ».

Le secteur n'est concerné par aucun risque direct.

Les risques naturels les plus proches sont :

- L'Aléa Retrait Gonflement des Argiles, ou ARGA, (qualifié de moyen à proximité Ouest du site),
- Les risques d'inondation associés à la vallée de la Drôme (débordement de cours et remontée de nappe...), à plusieurs centaines de mètres à l'ouest.

La topographie locale ne génère pas de risque en matière de ruissellement ou de problématique particulière en matière de gestion des eaux pluviales.

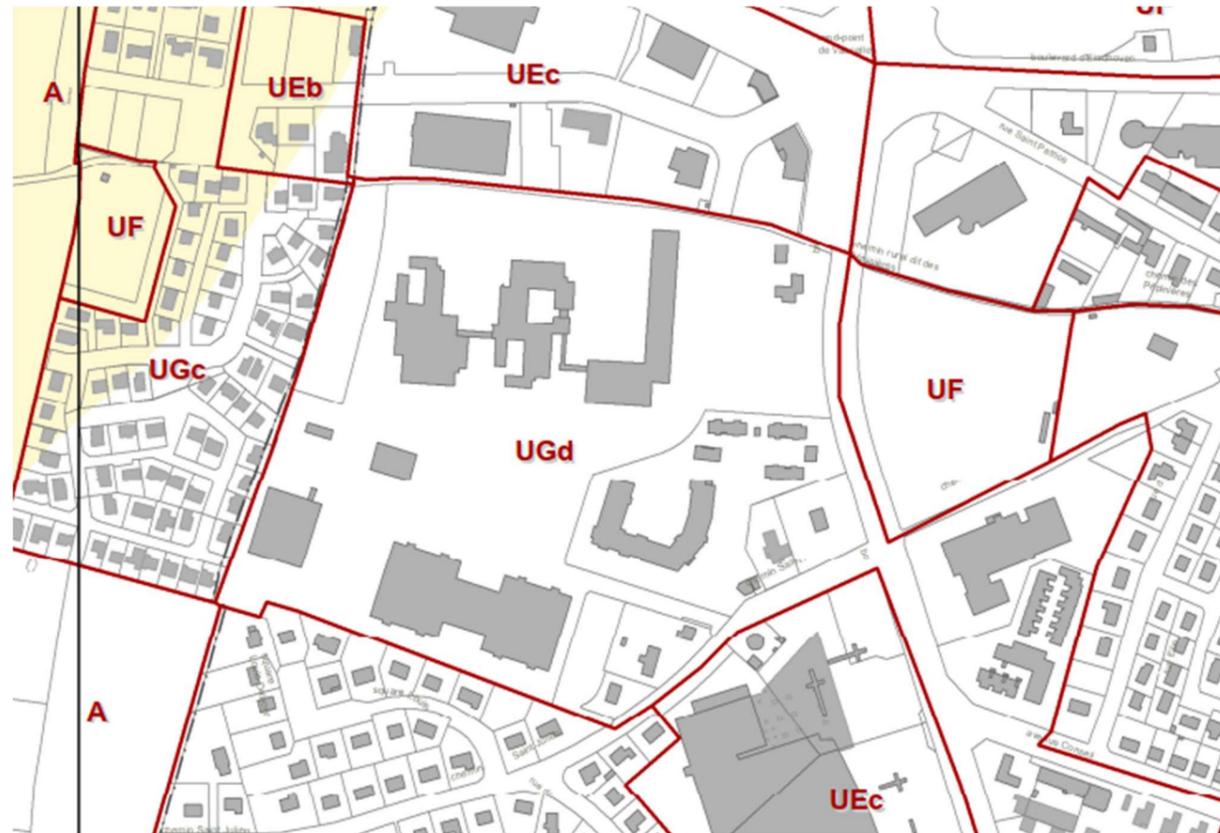


Figure 19. Extrait du zonage « risques naturels sol »

### REGLEMENTATION

Limite de zone

### POUR INFORMATION

**Cavités** *Source DREAL*

Localisation et périmètre de sécurité

Secteur ayant fait l'objet d'étude de sols (voir annexes documentaires)

### Extrait de la carte de prédisposition aux chutes de blocs

*Etat de la connaissance en novembre 2011 - Source DREAL*

Zone d'effondrement avec indice de prédisposition forte

### Extrait de la carte de prédisposition aux glissements de terrain et fluage de pente

*Etat de la connaissance à janvier 2008 - Source DREAL*

Terrain prédisposé pente modérée

Terrain prédisposé pente forte

terrain prédisposé pente très forte

### Extrait de la carte du retrait et gonflement des argiles

*Source : BRGM / janvier 2020*

Moyen

Fort

Zone à potentiel radon de niveau 3

Figure 20. Légende du zonage « risques naturels sol »

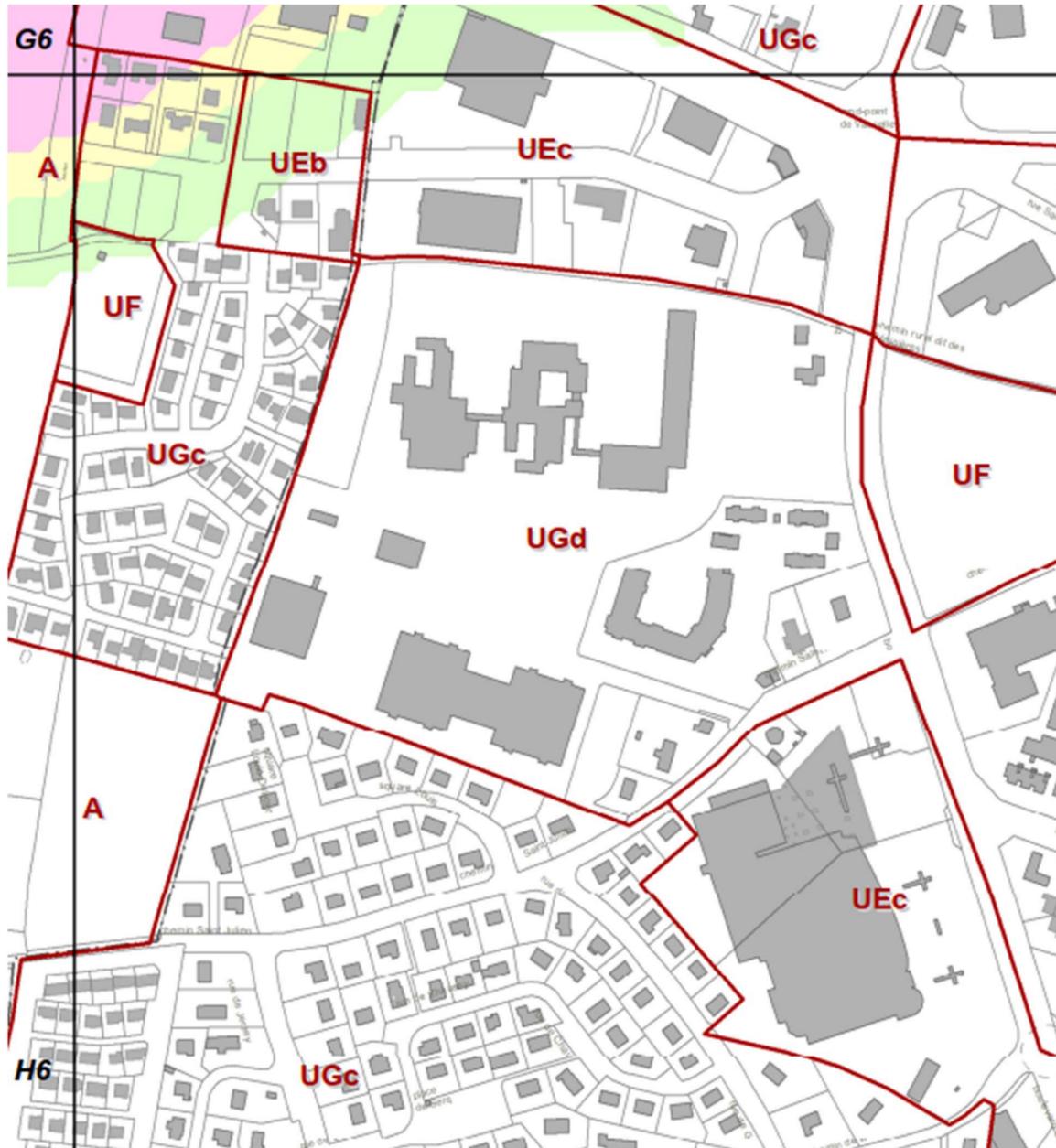


Figure 21. Extrait du zonage « risques naturels eau »

## REGLEMENTATION

 Limite de zone

## POUR INFORMATION

### Extrait de l'Atlas des zones inondables

Etat de la connaissance au 15/06/2012

Source DREAL ou étude spécifique (voir annexes documentaires)

 Bâti potentiellement inondable

 Zone inondable

 Zone inondable par ruissellement (Arromanches-les-Bains)

### Extrait de l'atlas des zones sous le niveau marin

Etat de la connaissance au 16/01/2017

Source DREAL

 0 à 1 m au dessus du niveau de référence

 0 à 1 m en dessous du niveau de référence

 Plus d'1 m en dessous du niveau de référence

### Profondeur des nappes phréatiques en période de très hautes eaux

Etat de la connaissance février 2014

Source DREAL

 0 à 1m - Risque pour les réseaux et sous-sols

 1 à 2,5m - Risque pour les sous-sols

 2,5 à 5m - Risque pour les infrastructures profondes

Figure 22. Légende du zonage « risques naturels eau »

Pollution des sols (Conclusions des études préalables)

« ÉTUDES ENVIRONNEMENTALES :

➤ Voir extrait page suivante

- AECOM phase 1 - rapport préliminaire du 5 déc. 2017/ Réf PAR-RAP-17-19708A
- AECOM phase 2 - rapport du 16 fév. 2018/ Réf PAR-RAP-18-20062A

Le propriétaire du site (LCL) a fait réaliser en 2017, deux études environnementales pour mesurer les pollutions qu'il pourrait contenir. Elles ont identifié 9 sources potentielles de pollution, sur le fondement de 13 sondages et 17 analyses (voir schéma ci-après) et concluent à une vulnérabilité environnementale "moyenne" au droit des parcelles concernées du fait de la distance avec les eaux superficielles (800 m au plus proche), la profondeur des eaux souterraines et les horizons argileux protégeant la nappe. Les investigations mettaient en évidence la présence d'hydrocarbures (dans les sols) et la présence de traces d'HAP (hydrocarbures polluant de l'air). Ainsi, les analyses réalisées ne révélaient pas d'impact ou d'anomalies majeures. Par contre, aucune analyse en ISDI (installation de stockage de déchets inertes) ne permettait de statuer sur l'acceptabilité des terres et aucun piézomètre ou piézair ne permettait de statuer sur la compatibilité du site avec un usage de logement.

- VALGO / diagnostic de pollution complémentaire Analyse prédictive des risques résiduels - juil.2024/ Réf 23VS000057vB

En conséquence, une nouvelle étude a été confiée en 2024 au bureau d'étude VALGO pour réaliser :

- des investigations complémentaires afin de préciser la nature des sols, des gaz du sols et des eaux souterraines (avec près de 140 points de sondages sur le site),
- un diagnostic complémentaire « amiante », dans les sols au droit d'un bâtiment démolì,
- une analyse prédictive des risques résiduels pour l'usage projeté : un quartier d'habitation. Elle a été conduite pour mesurer l'acceptabilité d'une réutilisation du site par un quartier de logements, avec des espaces verts au droit des logements collectifs et des jardins privatifs au droit des logements individuels.

Elle conclue :

Page 53 : « Des concentrations en BTEX et COHV ont été détectées dans les gaz de sols. L'Analyse des Risques Résiduels prédictive a permis de montrer que **ces teneurs sont compatibles avec un usage d'habitations de plain-pied. Par ailleurs, les teneurs très ponctuellement en métaux et les traces en hydrocarbures dans les sols sont compatibles avec un usage d'habitations avec jardin.** »

Page 58 : « A l'issue de ces investigations, l'analyse des risques résiduels prédictive a permis de mettre en évidence que les maxima des teneurs retrouvés dans les gaz des sols étaient compatibles avec un usage d'habitations dans des bâtiments sans sous-sol. Cette conclusion est valable également pour les bâtiments sur sous-sol et sur vide sanitaire. Aucun objectif de réhabilitation pour mettre en conformité sanitaire le milieu souterrain pour un usage industriel et d'habitations n'est nécessaire.

Aucune recommandation n'est à formuler, le site étant compatible avec l'usage projeté d'habitations avec espaces verts et jardins.

(...)

**GESTION DES DEBLAIS FLUORES NON COMPATIBLES AVEC UNE ISDI DANS LE CADRE DU FUTUR AMENAGEMENT**

Dans le cadre où les terres présentant des dépassements en fluorures sur lixiviat aux seuils d'acceptabilité en ISDI devront être évacuées hors site, ces terres devront être dirigées, a minima, vers une Installation de Stockage de Déchets Inertes à Seuil Augmenté « de type ISDI+ ». **Il est à noter que ces terres ne présentent pas de risques sanitaires pour les usages envisagés au droit du site par le futur aménageur. Ainsi, ces terres pourront être réutilisées sur site pour le comblement de fosses et de sous-sol et/ou la création de merlons paysagers.»**

Elle précise aussi au propriétaire les procédures, à mettre en œuvre auprès de la DREAL, pour acter de la fin des installations classées et des différentes dépollutions effectuées.

ÉTUDES DE PROGRAMMATION :

➤ Voir extrait pages suivantes

- EPFN – Bayeux : Étude multisite de 2018
- EPFN – Bayeux : Étude d'urbanisme pré-opérationnel conduite de déc. 2020 à juillet 2022

Ces études ont permis de préciser la programmation envisageable en fonction des besoins sur l'agglomération bayeusaine, et d'établir le bilan urbanistique, écologique et paysager du site.

Il en ressort, l'intérêt de préserver les plantations les plus intéressantes du site (lisières plantées ; arbres isolés ou en alignement) et d'asseoir la composition du nouveau quartier sur la trame de voies et de réseaux existants. Aucun habitat naturel à préserver n'est relevé à ce stade, vu la nature du site et de ses sols (mais de nouvelles études seront réalisées pour la mise en forme du plan d'aménagement). »

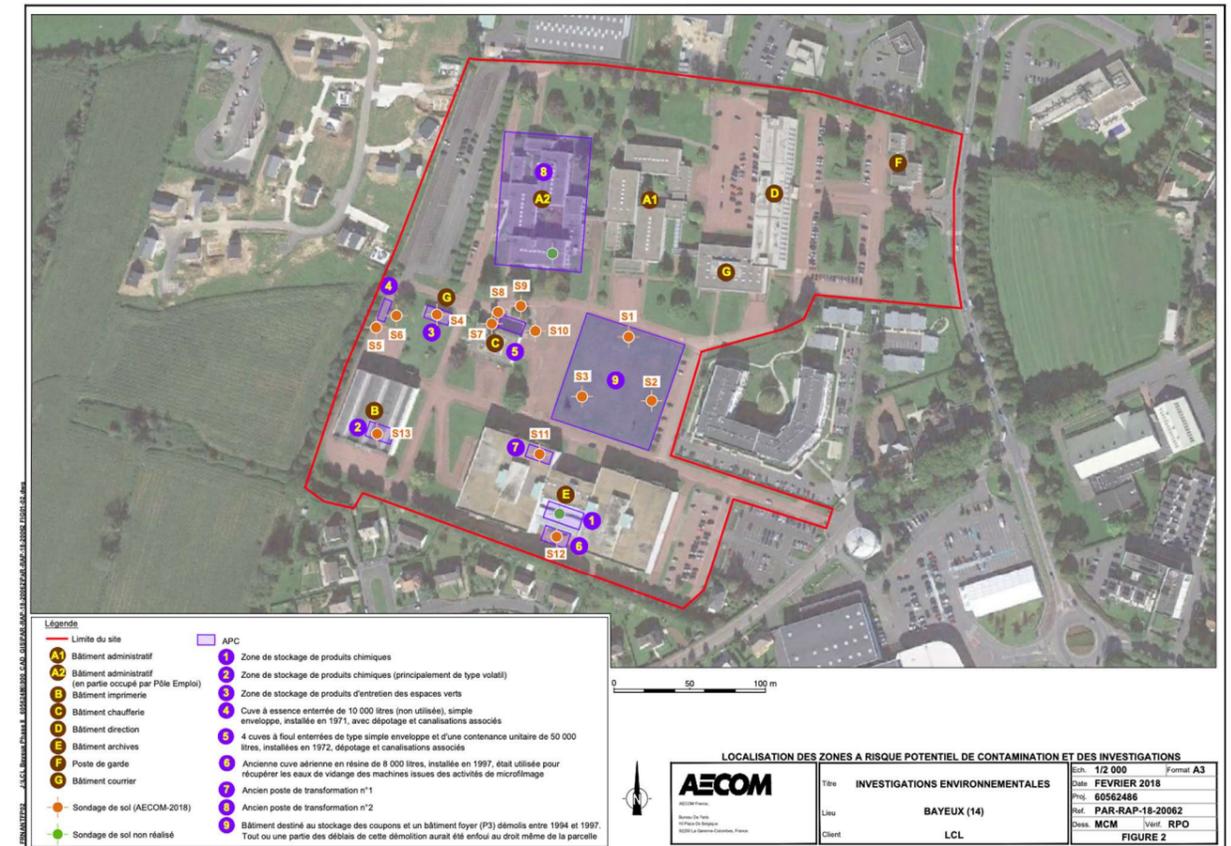


Figure 23. Localisation des zones à risque potentiel de contamination, et des investigations

Un secteur exposé au bruit généré par le trafic sur le By-pass :

Le By-pass fait l'objet d'un classement sonore en catégorie 4, avec une bande de 30 m de part et d'autre de la voie en « secteurs affectés par le bruit ». Dans ces secteurs, la construction de bâtiments sensibles est soumise à une isolation acoustique renforcée.

Le classement sonore n'entraîne pas d'inconstructibilité. Il a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique de façade à des constructions nouvelles érigées dans des secteurs de nuisance sonore. Les prescriptions d'isolement acoustique à prendre en compte lors de la construction de bâtiments nouveaux à proximité des voies existantes sont définies par l'arrêté du 30 mai 1996 (relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit) et par les arrêtés du 25 avril 2003 (relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels). Ces prescriptions doivent être respectées par les constructeurs des bâtiments concernés (maîtres d'œuvre, entreprises de construction...), dans le cadre des contrats de construction.

L'exposition du secteur d'étude au bruit reste globalement limitée. La carte du bruit routier (niveau sonore équivalent pondéré sur 24 heures) montre que seule la frange est du secteur est exposée à des niveaux sonores allant de 55 à 65 DB, soit de « relativement calme » à « bruit urbain modéré ».

Seuls les abords immédiats (accotements) sont exposés à des niveaux sonores supérieurs.

Pour relativiser ce constat, rappelons que :

- La carte du bruit routier se base sur une exposition moyenne. Le bruit peut donc ponctuellement être plus important, notamment sur les périodes de fort trafic,
- Les impacts du bruit sur la santé sont difficiles à estimer dans la mesure où la tolérance vis à vis des niveaux sonores varie considérablement avec les individus et les types de bruit.

Enfin, l'analyse de la carte semble démontrer le rôle de « rempart » que peuvent jouer les bâtiments contre le bruit. Ainsi, semble se dessiner une zone plus calme en arrière des bâtiments présents sur site.

De manière générale, la conception du futur quartier devra intégrer l'enjeu de protection contre le bruit du trafic routier.

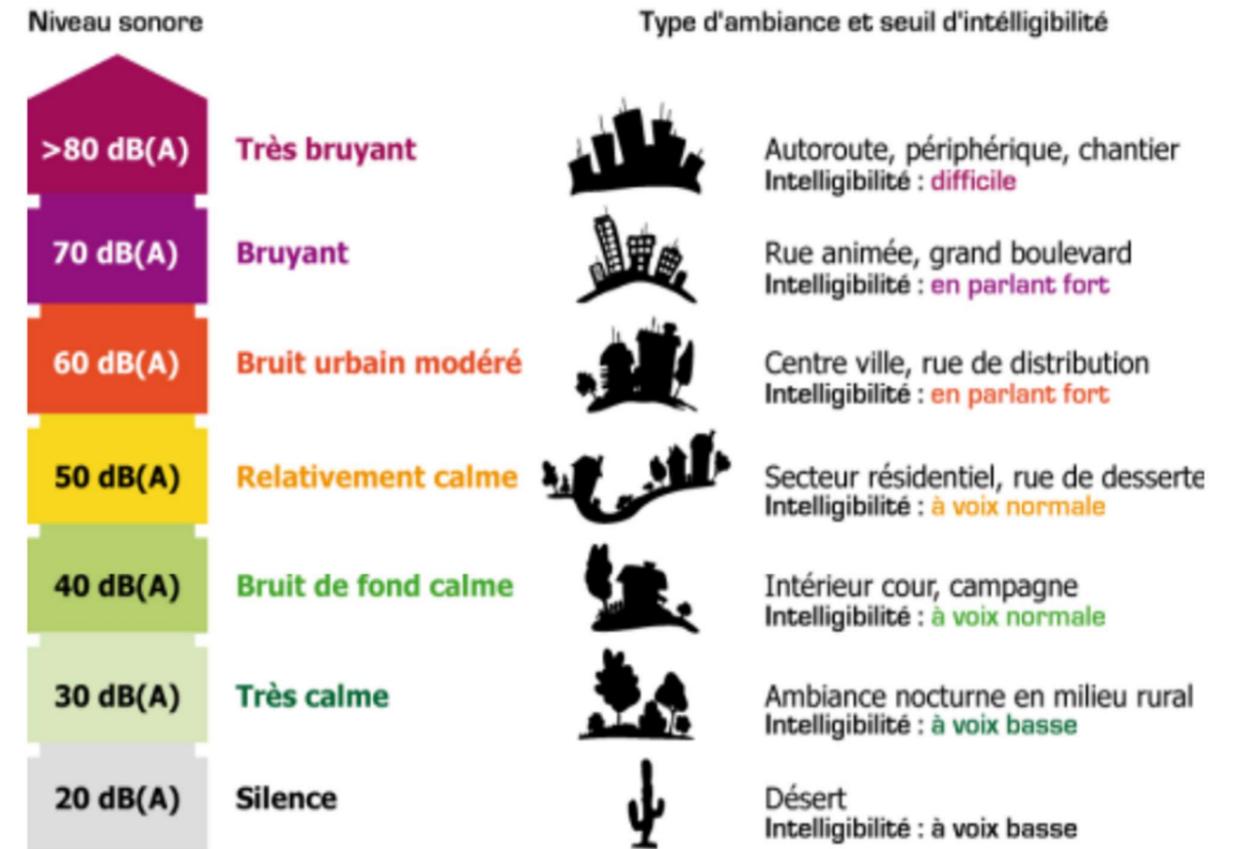


Figure 24. Echelle du bruit dans l'environnement

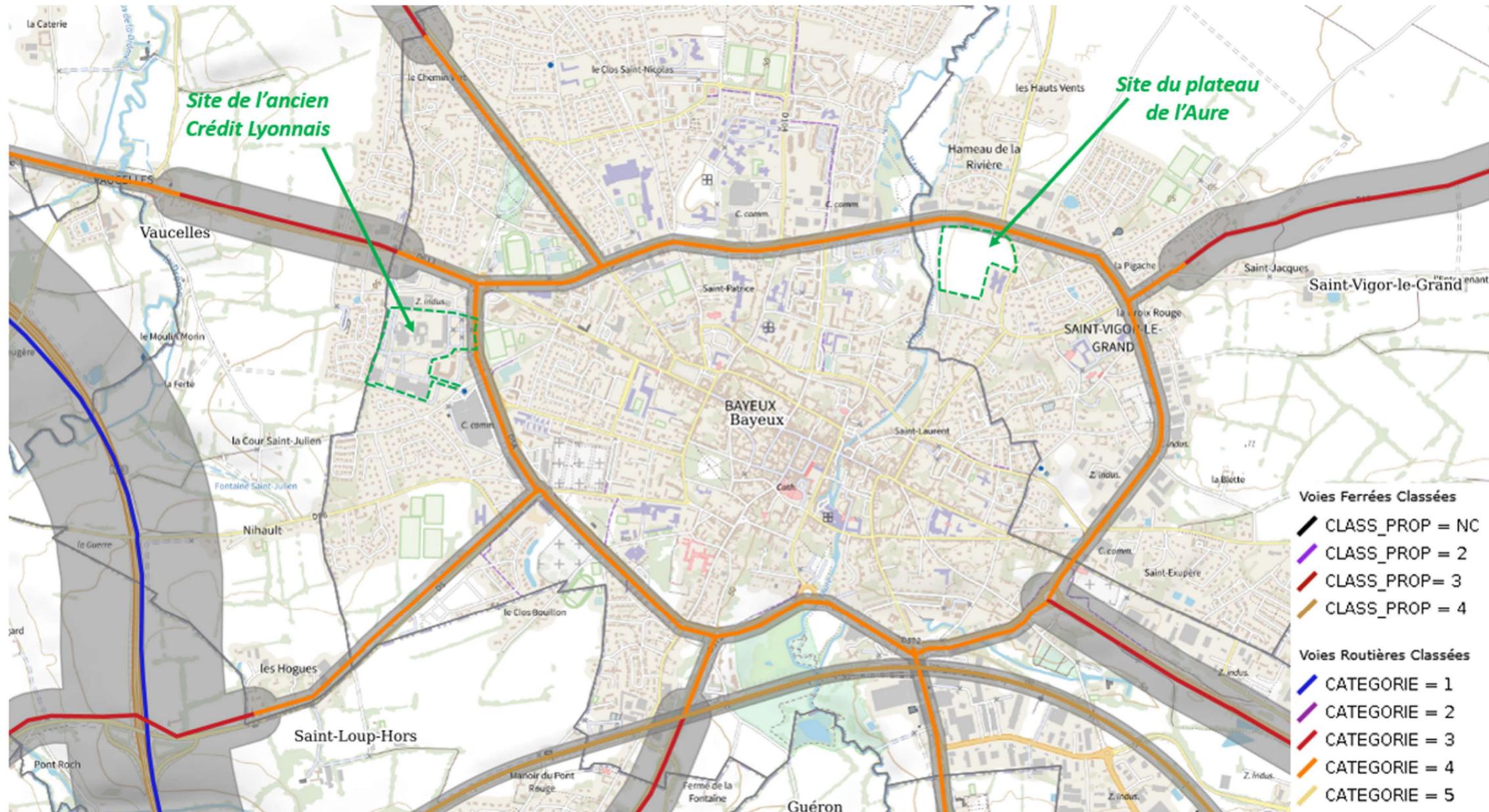


Figure 25. Classement sonore des infrastructures routières. Source : Arrêté préfectoral du 11/09/2024.



Figure 26. Carte du bruit routier (niveau sonore équivalent pondéré sur 24 heures). Source : DREAL Calvados.

Autre source de bruit identifiée lors de la visite de terrain, les points de collecte aériens du verre situés sur la zone commerciale, le long du chemin Saint-Julien.  
Ces derniers sont a priori assez éloignés de la zone d'étude pour ne pas générer d'impact notable.



Photo 5. Point de collecte du verre au niveau du centre commercial, le long du chemin Saint-Julien / GAMA environnement

Enfin, est notée la présence d'antennes (réseau mobile 2G et faisceaux hertziens) situées respectivement, en limite nord du périmètre d'étude (parc d'activités Ouest) et sur le château d'eau situé chemin Saint-Julien (cf. photo ci-contre).

Toutefois, la simulation d'exposition semble bien en dessous des limites réglementaires (cf. carte ci-contre) :

- 28 V/m (volt par mètre) pour une antenne de radio FM,
- 36 à 61 V/m pour une antenne relais de téléphonie mobile.



Photo 6. Antennes (réseau mobiles 2G et faisceaux hertziens) situées proches du secteur d'études / GAMA environnement



Figure 27. Simulations d'exposition aux ondes électromagnétiques / Agence nationale des fréquences

### 5.1.5 TRANSPORTS ET MOBILITÉ

Sont présentés ci-dessous quelques constats illustrés permettant de mieux comprendre la situation du secteur d'étude en termes d'accessibilité et de desserte, tous modes de déplacement confondus.

#### Situation – desserte routière :

Le réseau routier s'organise en « étoile », avec plusieurs routes structurantes (départementales) connectées au By-pass, qui fait office de rocade entourant le centre-ville de Bayeux, et permettant d'accéder rapidement aux différents points de la commune, les quartiers périphériques, les communes voisines et les espaces ruraux.

**Le secteur d'étude est idéalement placé, avec un accès direct sur le by-pass.**

**Par ailleurs, la « friche LCL » se situe près d'artères importantes de Bayeux reliant directement le centre-ville : la rue Saint-Patrice, l'avenue Conseil (cf. Figure 29 ci-contre).**

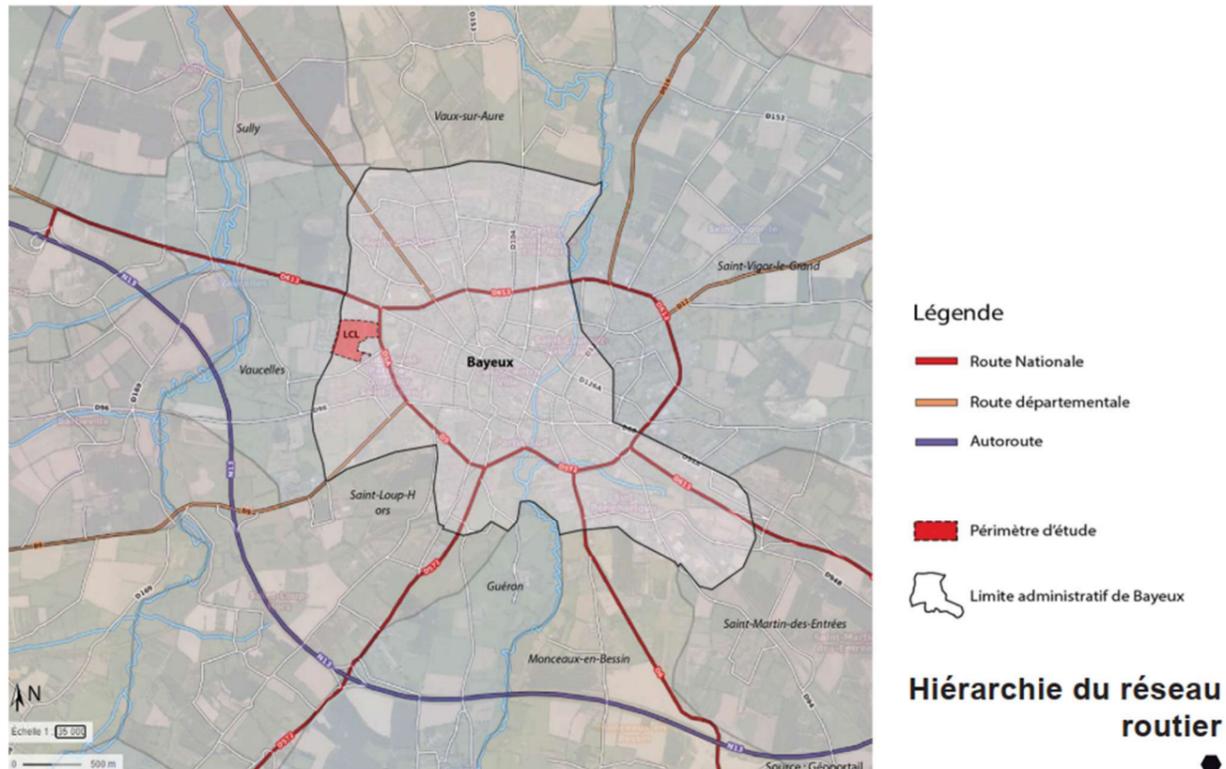


Figure 28. Hiérarchie du réseau routier à l'échelle de Bayeux et des communes limitrophes / La reconversion du site LCL – étude d'urbanisme pré-opérationnel 2022

Le secteur dispose de 2 accès (cf. Figure 29 ci-contre) :

- Un accès direct sur le By-pass,
- Un accès depuis le chemin Saint-Julien.

**Ces 2 accès offrent a priori la possibilité d'un bouclage, facilitant les entrées et sorties depuis et vers le secteur de projet.**

À noter également la possibilité de percer un autre accès par le Nord, depuis la rue François COULET. En revanche, les quartiers pavillonnaires à l'ouest et au sud, semblent « tourner le dos » à la friche.

**Enfin, et étant déjà urbanisé, le secteur dispose déjà d'une desserte interne pouvant être valorisée dans le cadre du futur projet.**

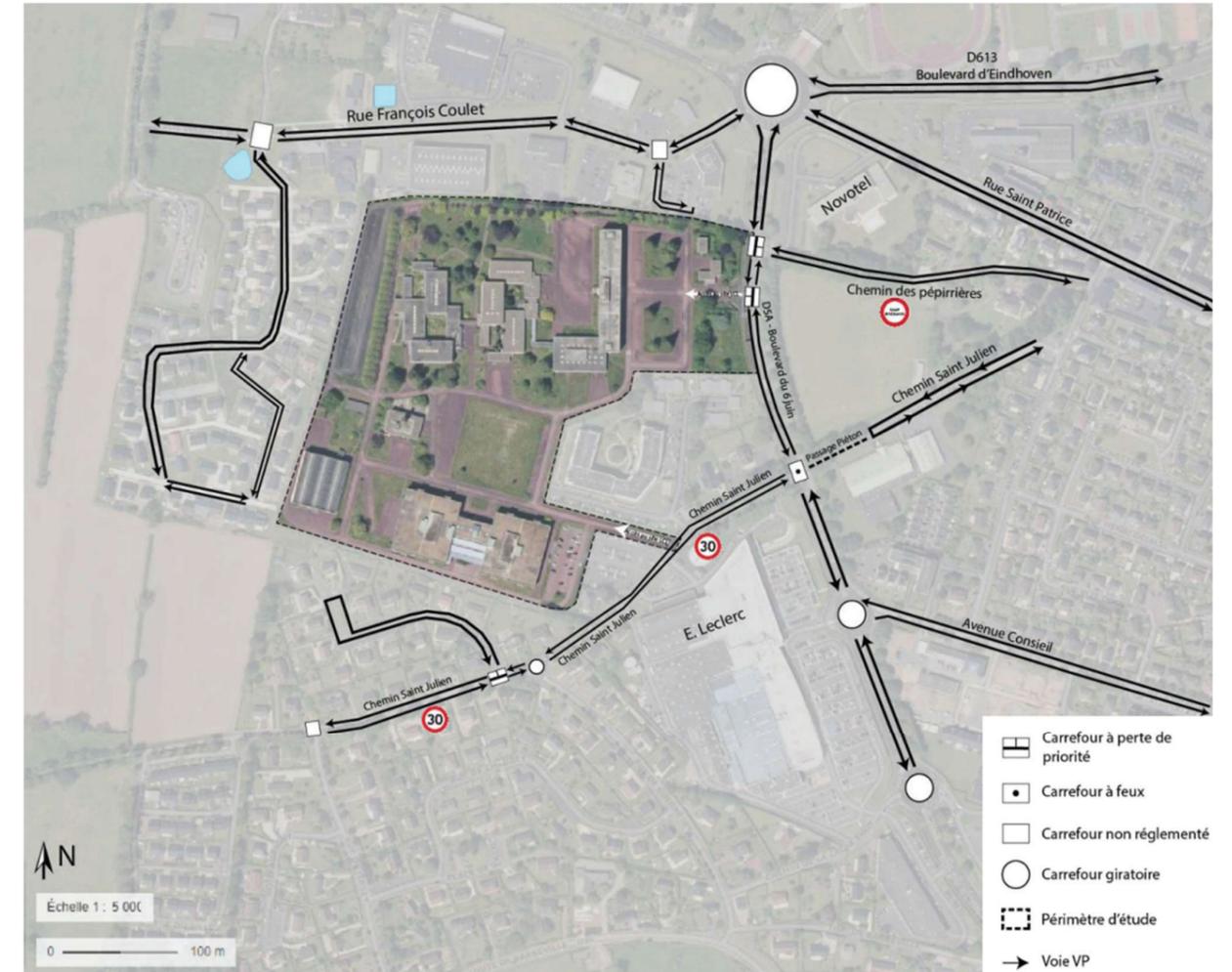


Figure 29. Qualité de la desserte routière à proximité du site / La reconversion du site LCL – étude d'urbanisme pré-opérationnel 2022

Les modes actifs :

Au-delà du réseau routier, la situation du secteur d'étude (relativement proche du centre-ville et de la gare) invite à analyser les alternatives à la voiture, particulièrement les modes actifs.

**Ainsi, le secteur jouit d'une desserte et d'un accès rapide à des cheminements piétons en site propre, de qualité, connectant directement le centre-ville, via la rue Saint-Patrice et l'avenue Conseil notamment.**

Une faiblesse est identifiée au niveau du chemin Saint-Julien, avec la présence d'un alignement d'arbres à préserver (chênes), rendant difficile un aménagement dédié (cf. Photo 7 ci-contre). À noter un trottoir de l'autre côté de la voie, permettant de rejoindre le centre commercial en toute sécurité.

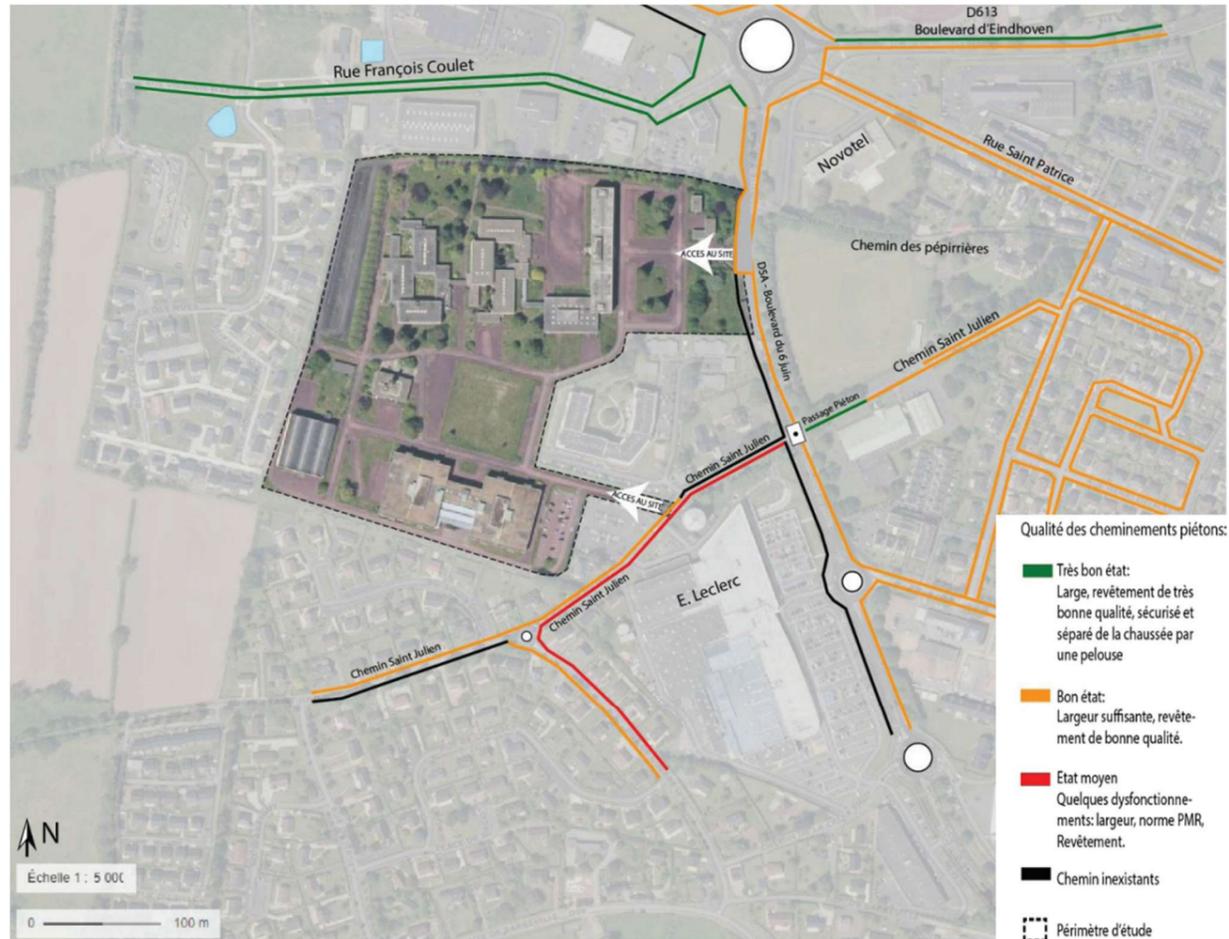


Figure 30. Qualité des cheminements piétons à proximité du site / La reconversion du site LCL – étude d'urbanisme pré-opérationnel 2022



Photo 7. Alignement de chênes le long du chemin Saint-Julien / Gama environnement

Depuis l'entrée du secteur, le centre-ville de Bayeux (Place Charles de Gaulle) est accessible en 15 minutes (cf. Figure 31 ci-dessous).

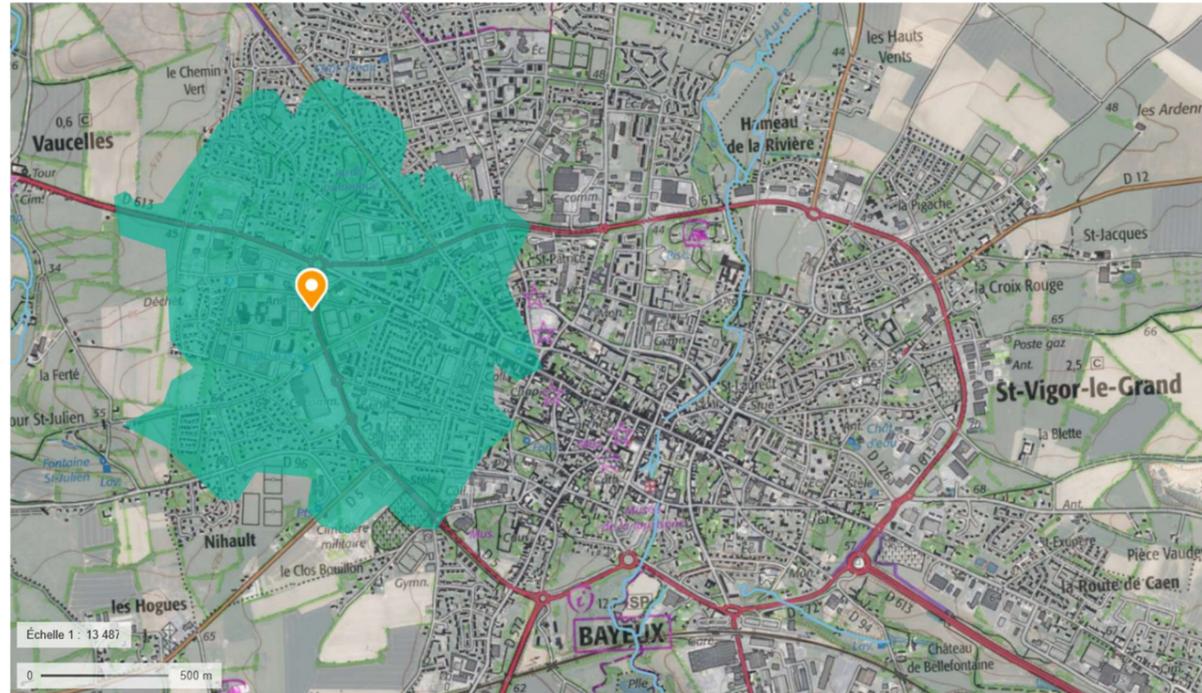


Figure 31. Isochrone de 15 min à pied depuis l'entrée du site (le long du By-pass) / Géoportail

Concernant le vélo, notons en préambule que Bayeux Intercom mène une politique active de développement de ce mode de transport, au travers de son Schéma Directeur Cyclable.

Des infrastructures cyclables structurantes existent déjà (entre Bayeux et Port en Bessin, au niveau du bypass...). Le schéma directeur cyclable est un moyen de compléter et consolider le réseau cyclable, en lien avec les besoins des habitants et pour des trajets du quotidien (en remplacement de la voiture).

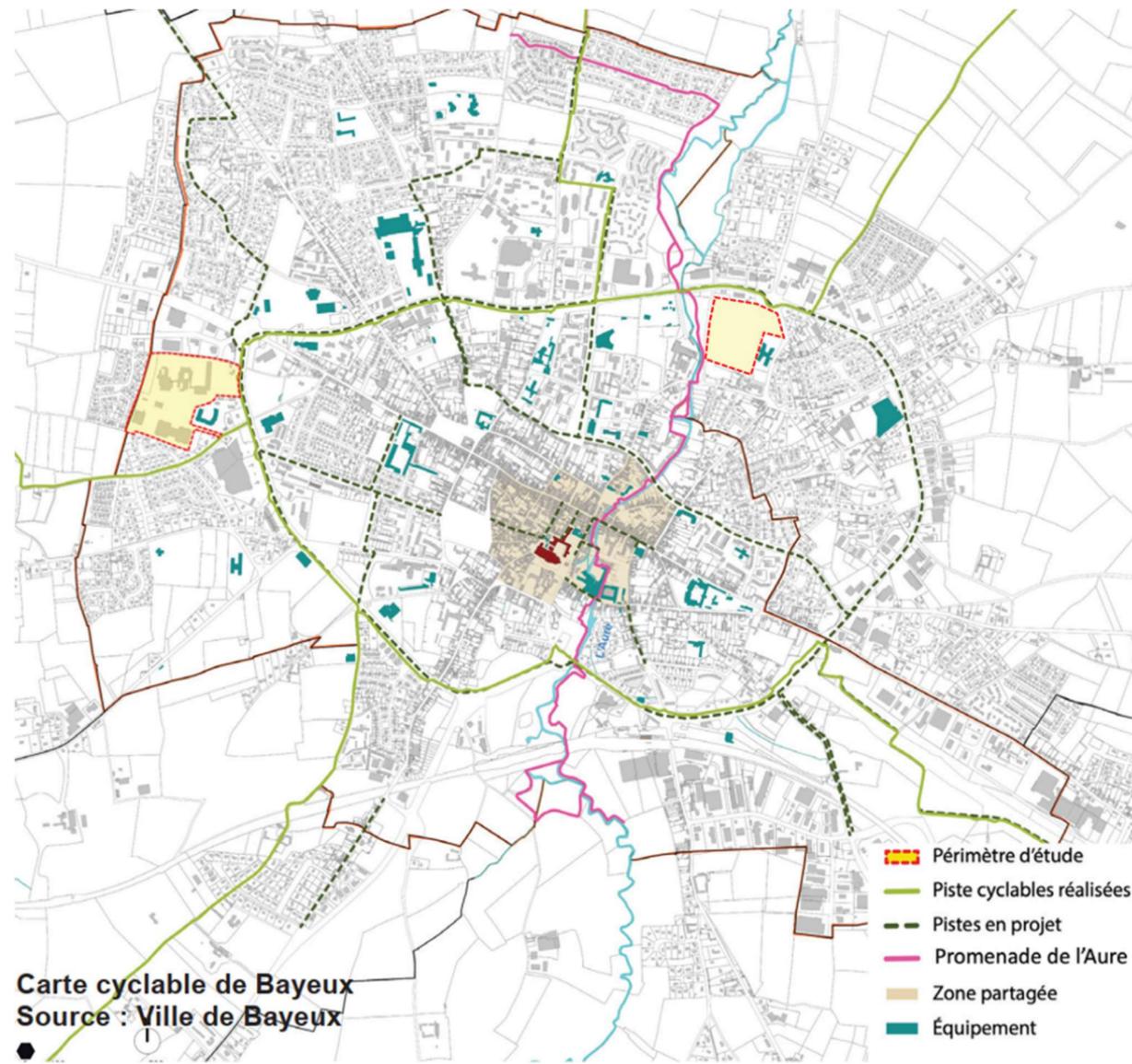
La mise en œuvre opérationnelle du schéma directeur cyclable justifie certaines évolutions prévues dans la présente procédure. Une partie du présent rapport est dédiée à l'analyse de ces évolutions.

Pour en revenir au site de l'ancien Crédit Lyonnais, notons :

- Un accès direct à la piste cyclable qui longe le By-pass,
- Une connexion de cette piste à d'autres itinéraires cyclables, toujours selon un schéma en étoile (cf. Figure 32 ci-dessous),
- Pas de piste en projet ou déjà réalisée le long des artères connectant directement le secteur au centre-ville (rue Saint-Patrice et avenue Conseil), avec des portions potentiellement inconfortables pour les cyclistes aux heures de pointe,
- Mais, la possibilité d'itinéraires bis moins empruntés, plus propices à une occupation de la chaussée par les vélos (via les quartiers pavillonnaires dans le prolongement du chemin Saint-Julien par ex.).



Photo 8. Piste cyclable longeant le by-pass et site de l'ancien Crédit Lyonnais (vue vers le Nord depuis le carrefour entre le by-pass et le chemin Saint-Julien) / GAMA environnement



Carte cyclable de Bayeux  
Source : Ville de Bayeux

Figure 32. Carte des pistes cyclables sur la commune de Bayeux et les communes limitrophes (nota bene : certaines pistes « en projet » sur la carte ci-dessus ont été réalisées récemment) / Ville de Bayeux

En parallèle, notons que les 2 sites étudiés dans le présent rapport se situent :

- Entre 5 et 10 minutes du centre-ville en vélo,
- À une dizaine de minutes de la gare (cf. Figure 33 page suivante), que Bayeux intercom souhaite aménager comme un véritable pôle multimodal (des consignes vélos sont déjà disponibles).

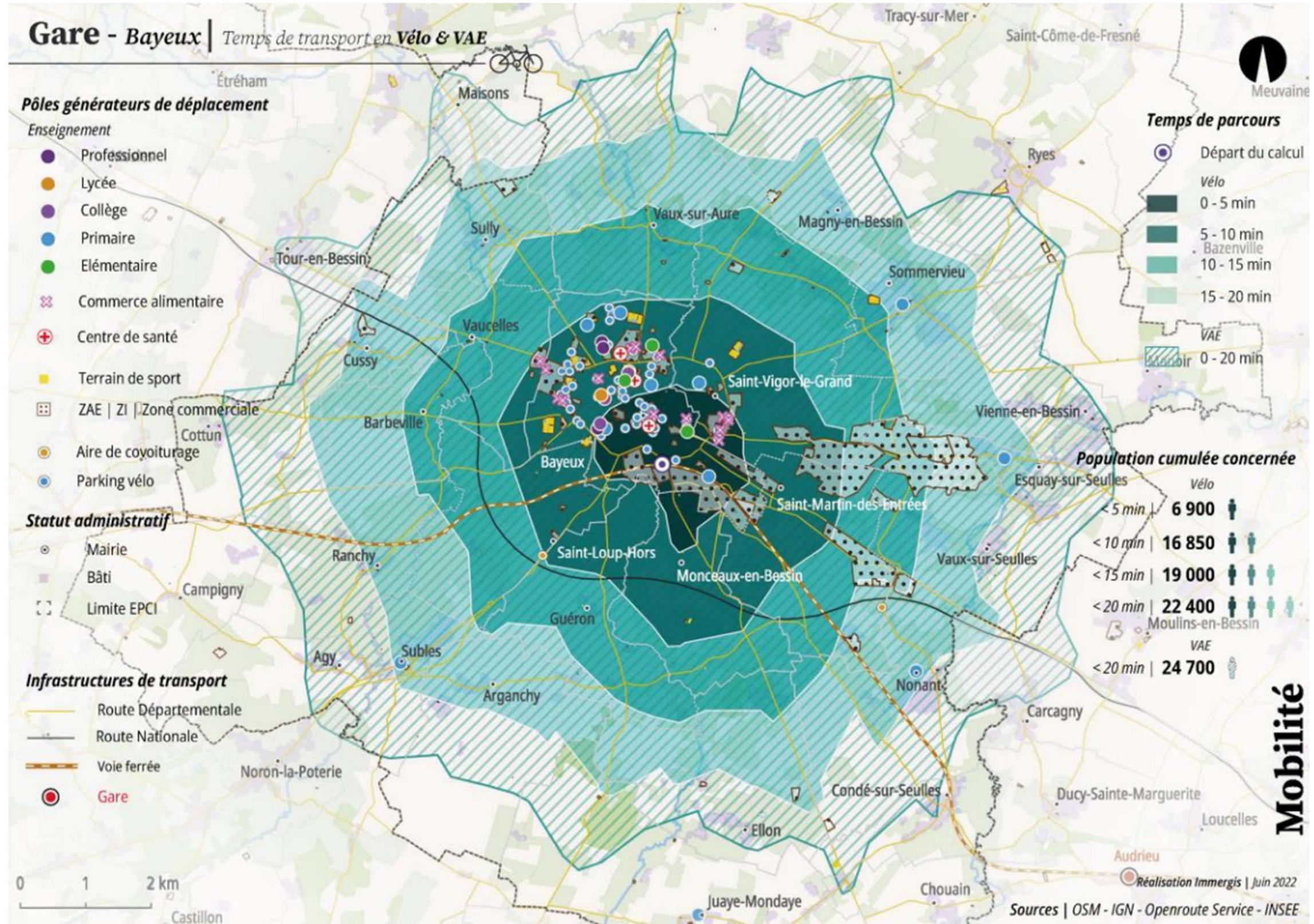


Figure 33. Carte isochrone depuis la gare de Bayeux / OSM - IGN - Openroute Service - INSEE

Les transports en commun :

Bayeux dispose d'un réseau de bus de proximité desservant la ville et les communes limitrophes, en plus d'un service de transport à la demande.

Ce réseau se compose de 3 lignes desservant la zone urbaine avec Bybus du lundi au vendredi de 7 h 30 à 19 h 00 (selon les lignes) :

- La ligne 1 : Reine Mathilde <>↔ Gare
- La ligne 2 : Rue de la Fée <>↔ ↔Gare
- La ligne 3 : Arcisse de Caumont <>↔ ↔ Rue Costils

Du lundi au vendredi, trois lignes régulières de bus relient le centre-ville, notamment le pôle Gare, au reste de la commune (cf. Figure 35 page suivante).

**La ligne 2 relie le site de l'ancien Crédit Lyonnais (station stade H. Jeanne) au centre-ville de Bayeux en environ 10 minutes et à la gare en 17 minutes.**

**La fréquence de la ligne 2 est de 5 bus par jour au départ de l'arrêt « Stade Henry Jeanne », situé à proximité du secteur, en direction du centre-ville et de la gare (cf. fiche horaire sur la Figure 34 ci-contre).**

*Nota bene : Une nouvelle Délégation de Service Public « transport » est signée depuis le 1er janvier 2025. Il doit en résulter une adaptation de l'offre à partir de l'été 2025. Il est donc possible que l'offre de transport change à relativement court terme par rapport à ce qui est présenté ici.*

## 2 GARE ◀▶ RUE DE LA FÉE

### Direction GARE

JOURS DE CIRCULATION	LUNDI À VENDREDI EN PÉRIODE SCOLAIRE				
Reine Mathilde	07:36	-	-	-	-
Conquérant	07:37	-	-	-	-
Saint Nicolas	07:38	-	-	-	-
Rue de la Fée	07:40	08:40	13:07	17:02	18:00
Marie-Anne Cuirot	07:41	08:41	13:08	17:03	18:01
Corneille	07:42	08:42	13:09	17:04	18:02
Cocteau	07:43	08:43	13:10	17:05	18:03
Les Vallons	07:45	08:45	13:12	17:07	18:05
Prévert	07:46	08:46	13:13	17:08	18:06
Jardin Botanique	07:47	08:47	13:14	17:09	18:07
Clos Saint Cyr	07:49	08:49	13:16	17:11	-
Stade Henry Jeanne	07:50	08:50	13:17	17:12	18:08
Centre Commercial	07:51	08:51	13:18	17:13	18:09
Collège Letot	07:53	08:53	13:20	-	-
Lycée Chartier	07:56	08:56	13:23	17:15	-
<b>Place du marché</b>	<b>07:57</b>	<b>08:57</b>	<b>13:24</b>	<b>17:16</b>	<b>-</b>
<b>Saint Malo</b>	<b>07:58</b>	<b>08:58</b>	<b>13:25</b>	<b>17:17</b>	<b>-</b>
<b>Saint Martin</b>	<b>08:00</b>	<b>09:00</b>	<b>13:27</b>	<b>17:19</b>	<b>-</b>
<b>Hôtel de ville</b>	<b>08:02</b>	<b>09:02</b>	<b>13:29</b>	<b>17:21</b>	<b>-</b>
<b>Evéché</b>	<b>08:03</b>	<b>09:03</b>	<b>13:30</b>	<b>17:22</b>	<b>-</b>
Médiathèque les 7 lieux	-	-	-	-	18:11
Fabian Ware	-	-	-	-	18:13
Rond point D'Ornano	-	-	-	-	18:14
Gare	08:06	09:06	13:33	17:25	18:17

Figure 34. Fiche horaire de la ligne 2 reliant le secteur d'étude au centre-ville et à la gare / site internet de la ville de Bayeux

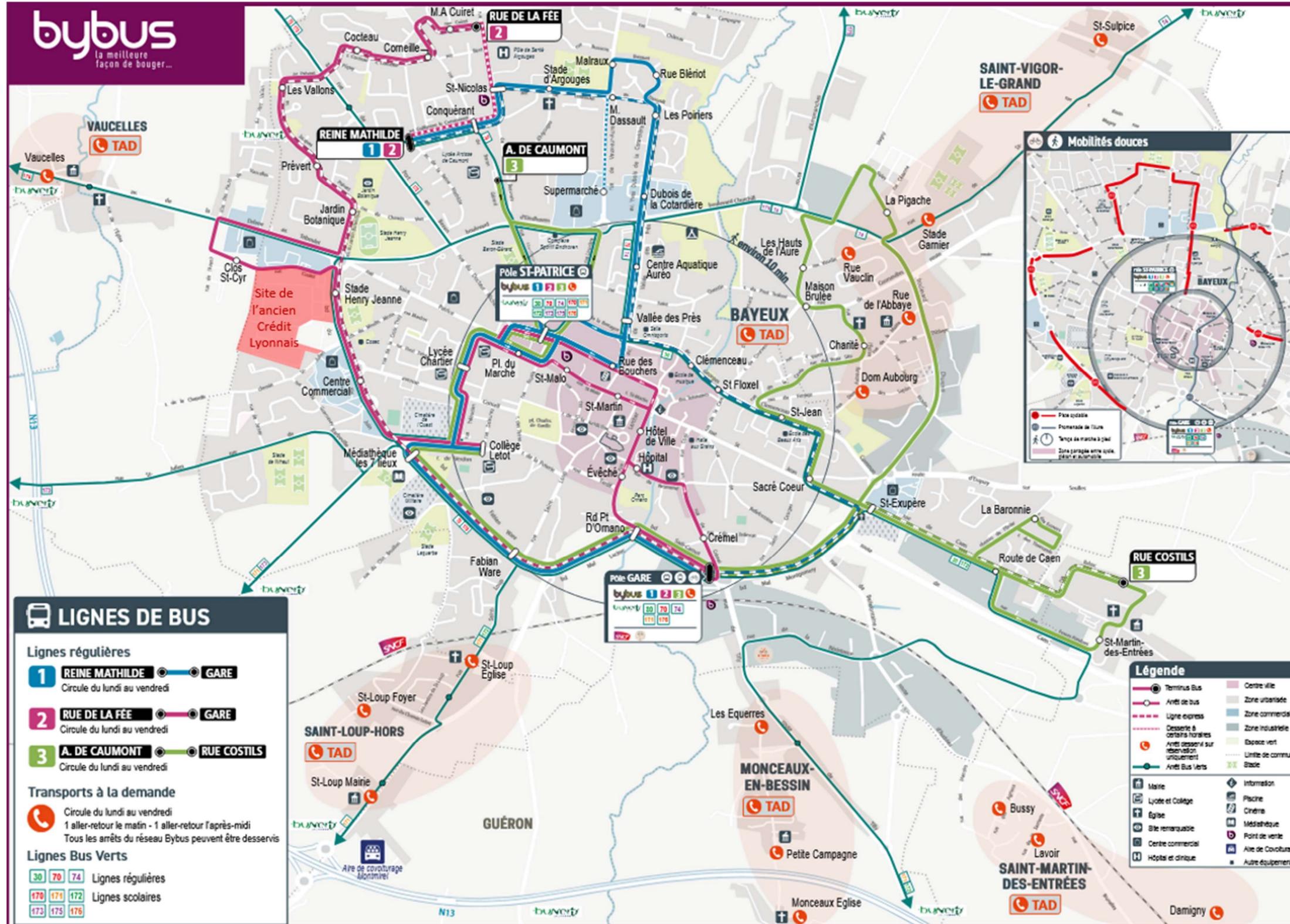


Figure 35. Plan de desserte des transports en commun de la ville de Bayeux / site internet de la ville de Bayeux

### 5.1.6 RESSOURCE EN EAU

Sont présentés succinctement ci-dessous quelques constats permettant de mieux appréhender le niveau d'impact potentiel d'un futur projet sur le site de l'ancien Crédit Lyonnais, sur l'enjeu de protection de la ressource en eau :

#### Risques de pollution de la ressource :

Un risque à priori limité de pollution (directe ou indirecte, ponctuelle ou diffuse) de la ressource en eau, pour les raisons suivantes :

- Un site éloigné des eaux de surface, et desservi par les réseaux de collecte des eaux usées, et pluviales (cf. carte ci-contre),
- L'absence (à priori) de nappe à faible profondeur la volonté de dépolluer les sols.

#### Assainissement des eaux usées :

Comme évoqué, le secteur est desservi par l'assainissement collectif, lui-même raccordé à la station d'épuration de Saint-Vigor-le-Grand.

Cette dernière dispose d'une charge restante confortable avec (source : RPQS de 2024) :

- Une capacité nominale de 55 000 équivalents habitants (EH),
- Une charge entrante moyenne de 27 128 EH en moyenne.

À noter toutefois :

- Une pointe enregistrée à 53 617 EH le 1er mai 2024,
- De potentiels dysfonctionnements en « situation inhabituelle » de fortes précipitations (charge hydraulique importante avec des résultats non conformes en sortie de STEP pour les prélèvements réalisés le 26 février 2024). Aucun rejet non conforme n'a été enregistré sur l'année 2022 pour comparaison.

Plus globalement, Bayeux intercom (compétente en matière d'assainissement) réalise actuellement son schéma directeur d'assainissement. Cette étude stratégique doit lui permettre de programmer la charge à venir et les travaux à prévoir en conséquence pour assurer une bonne prise en charge des eaux usées.

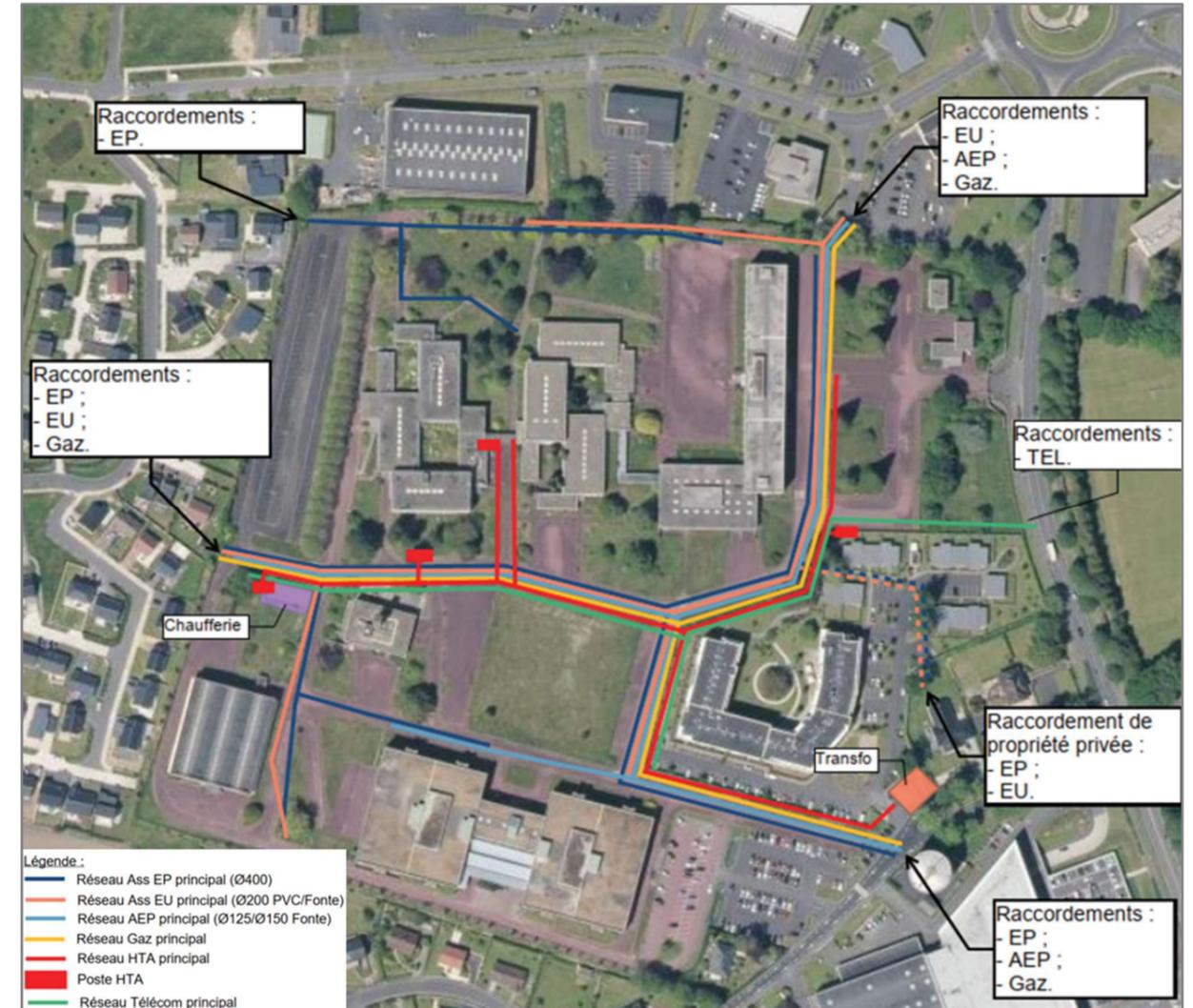


Figure 36. Réseaux sur l'ancien site du Crédit Lyonnais / La reconversion du site LCL – étude d'urbanisme pré-opérationnelle 2022

### Alimentation en eau potable :

Bayeux intercom est compétente en matière d'alimentation en eau potable.

Le secteur d'étude est connecté et desservi par les réseaux d'alimentation en eau potable. Il n'est concerné par aucun périmètre de captage.

L'analyse des données issues du Rapport annuel sur le Prix et la Qualité du Service public de l'eau potable sont encourageantes avec, en résumé :

- Un niveau de prélèvement de la ressource en baisse faible mais constante depuis 2021 (-6 % sur les 4 dernières années) :
  - o 2 079 198 m<sup>3</sup> 2021,
  - o 2 075 636 m<sup>3</sup> en 2022,
  - o 1 982 200 m<sup>3</sup> en 2023,
  - o 1 955 763 m<sup>3</sup> en 2024.
- Un niveau de consommation qui baisse également (-5% entre 2023 et 2024).
- Un rendement des réseaux qui reste bon (84 % en 2024), malgré une légère baisse (87,3% en 2023),
- Un niveau d'importation stable, qui reste limité (22 895 m<sup>3</sup> en 2024), correspondant à 1 % du volume mis en distribution,
- A priori, une marge restante si l'on compare les volumes prélevés aux débits autorisés par les arrêtés de DUP,
- Un taux de conformité de 100 % sur le critère « Microbiologie », mais de 76,8% sur les paramètres physico-chimiques (en baisse par rapport à 2023).

**Plus globalement, Bayeux intercom s'engage depuis plusieurs années, aux côtés des acteurs locaux (agriculteurs notamment) pour une préservation de la ressource en eau.**

**En décembre 2024, Bayeux Intercom a adopté sa stratégie de protection de la ressource en eau potable 2025-2030 à l'échelle des 23 communes sur lesquelles la collectivité gère directement la production, le transport et la distribution de l'eau potable.** Cette stratégie de préservation de la ressource inclut un volet quantitatif (rationalisation des prélèvements) et qualitatif (maintien de la qualité). Elle se décline en 4 objectifs opérationnels :

- assurer une pédagogie autour des questions de préservation de la ressource en encourageant la sobriété des usages pour tous ;
- améliorer la connaissance sur les ressources proprement dites et sur les temps de transfert des polluants ;
- optimiser la disponibilité de la ressource ;
- mettre en place les moyens d'atteindre les objectifs ambitieux

Depuis 2023, Bayeux Intercom a lancé un dispositif d'aide à l'achat de récupérateurs d'eau de pluie pour les particuliers.

Cette opération a pour but de :

- préserver la ressource en eau potable et ainsi adapter nos comportements au changement climatique,
- aider les habitants à faire des économies en réduisant leur facture d'eau,
- réduire les rejets d'eau de pluie dans les réseaux de publics de collecte.

Le dispositif prévoit un financement à hauteur de 50 % du prix d'achat du récupérateur d'eau de pluie d'une contenance minimale de 300 litres avec un plafonnement à 100 € de subvention.

**Une évaluation plus poussée de la compatibilité entre le développement projeté et la ressource disponible, est réalisée dans la partie évaluative du présent rapport.**

### 5.1.7 CLIMAT – AIR – ENERGIE

Sont présentés succinctement ci-dessous quelques constats permettant de mieux appréhender la situation du secteur et les enjeux induits sur la thématique « Climat – air – Energie » :

- Un site déjà desservi par les réseaux énergétiques (gaz et HTA),
- En revanche, un site éloigné du réseau de chaleur existant, non concerné par les extensions prévues, et en dehors de la zone d'accélération « biomasse » (cf. carte ci-contre). Ceci n'interdit pas l'utilisation du bois via une chaudière collective, au niveau d'un immeuble ou connectée un nouveau réseau de chaleur local, à l'échelle de l'opération.
- Des emprises et des hauteurs permises (immeubles de 4 niveaux droits) par le PLUi modifié qui ouvrent à un potentiel intéressant d'exploitation du solaire sur les toitures (cf. extrait ci-contre du Cadastre solaire du Calvados sur les bâtiments actuels),
- Un patrimoine arboré avec lequel composer pour gérer l'accès au soleil et à la lumière dans une approche bioclimatique,
- Une place des espaces végétalisés à conforter pour conserver des zones d'ombre, plus fraîches en été (îlot de fraîcheur),
- Des candélabres peu adaptés, peu efficaces, qui « éclairent le ciel », à changer (cf. photo ci-dessous).

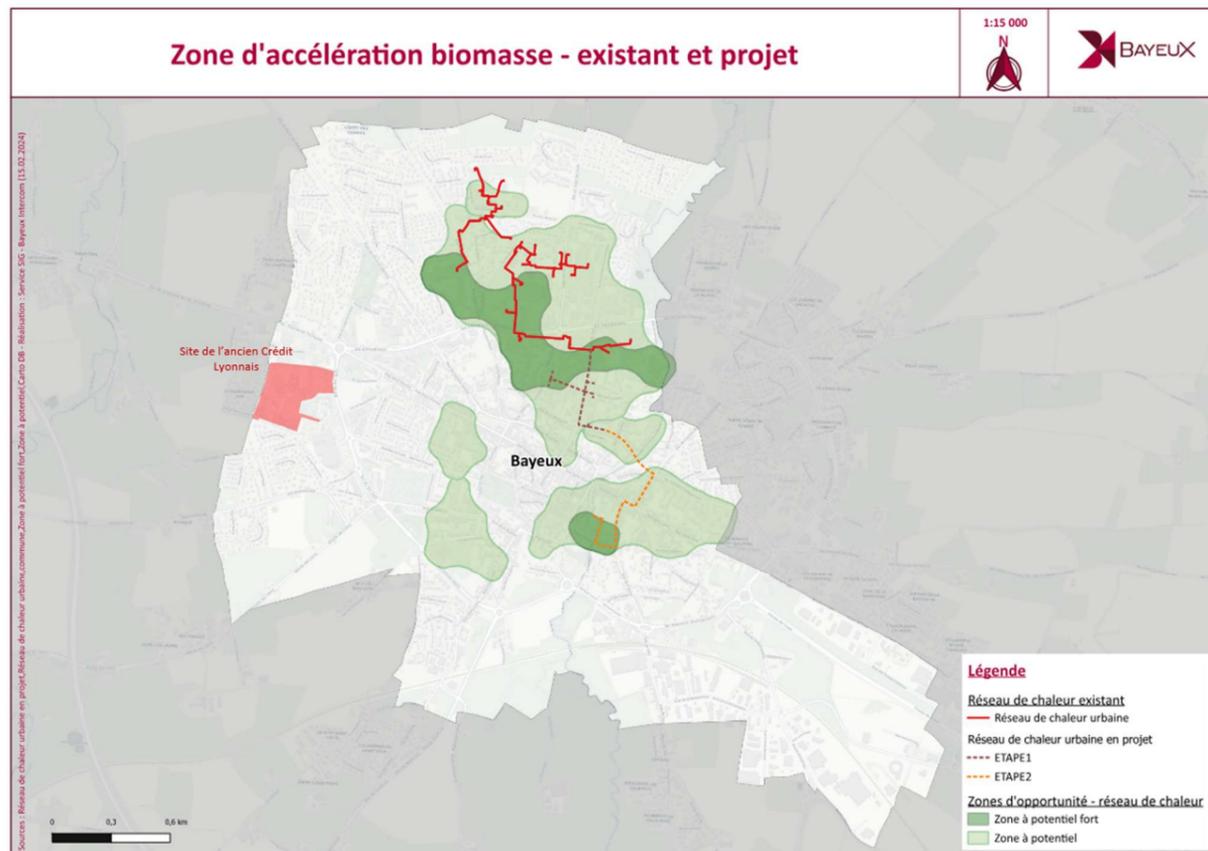


Figure 37. Réseau de chaleur et zone d'accélération « biomasse » sur la commune de Bayeux

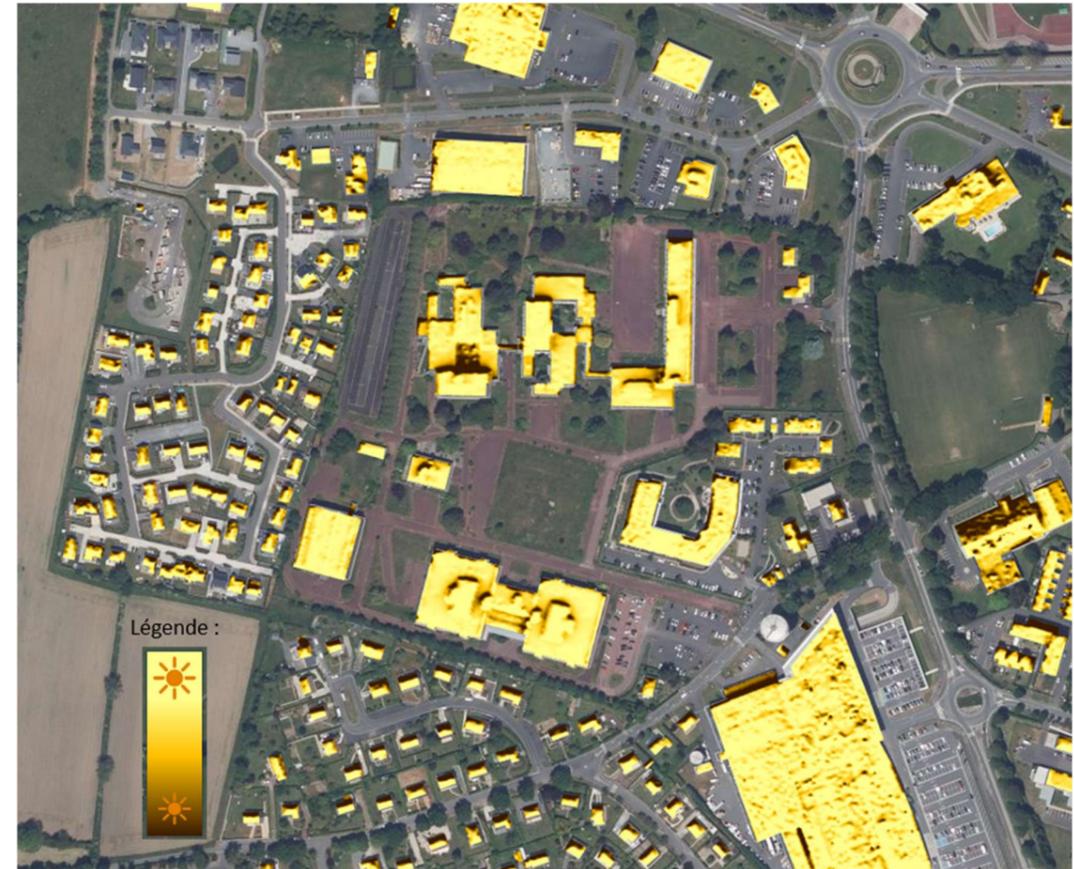


Figure 38. Potentiel solaire sur les toitures existantes sur site - Atlas solaire du Calvados



Figure 39. Candélabre présent sur site - Gama Environnement

### 5.1.8 CONSOMMATION D'ESPACE – OCCUPATION DU SOL

L'enjeu est ici limité du fait d'un site déjà urbanisé et largement artificialisé, initialement occupé par diverses activités. Il s'agit d'une opération en renouvellement, sans consommation d'Espace Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

Cependant, l'enjeu sera de limiter l'artificialisation du site :

- En conservant le patrimoine arboré existant et en faisant la « part belle » aux espaces végétalisés de pleine terre.
- En réutilisant (voire en désimperméabilisant) une partie de l'existant : trame viaire interne, espaces de stationnement...

## 5.2 Le site du plateau de l'Aure

### 5.2.1 MILIEU PHYSIQUE (TOPOGRAPHIE – HYDROGRAPHIE – PEDOLOGIE)

Ce site d'une superficie de 5,7 hectares se déploie à une altitude comprise entre 37 m et 51 m NGF. Il présente une inclinaison assez importante vers le nord-ouest, en direction de la vallée de l'Aure située à l'ouest du terrain. Le site ne présente pas de fossé, cours d'eau ou mare.

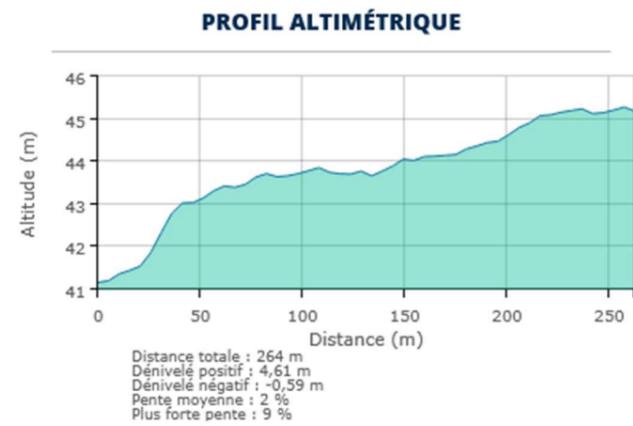
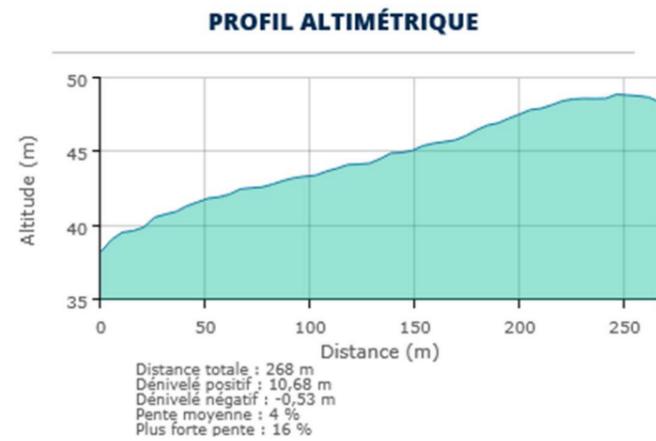


Figure 40 - Profils altimétriques du secteur d'étude. Source : Géoportail



Figure 41 - Partie Nord du terrain - Gama Environnement

Le terrain se situe à moins de 20 mètres du cours d'eau de l'Aure (pour la partie sud du terrain) et est situé sur le bassin versant « L'Aure du confluent de l'Aurette (exclu) au confluent de la Drôme (exclu) ». Le site du plateau de l'Aure se situe dans le périmètre du SDAGE Seine Normandie et dans les limites du SAGE de l'Aure, actuellement en instruction.

Le site est actuellement cultivé et exploité en labours sur une surface d'environ 5 hectares et accueille une production de colza.



Figure 42 - Situation de la parcelle au Registre parcellaire graphique (RPG 2023)

### 5.2.2 BIODIVERSITE / ESPACES NATURELS / TRAME VERTE ET BLEUE

Le terrain est éloigné des principaux espaces naturels reconnus (ZNIEFF, Natura, ENS de la vallée de l'Aure...). Selon le SRCE et le SCoT, le terrain s'insère dans une zone bâtie importante jouant un rôle fragmentant important pour la trame verte et bleue locale. Le secteur ne présente pas d'enjeu en termes de connectivité des milieux.

#### Extrait des dispositions du SRCE sur BAYEUX INTERCOM

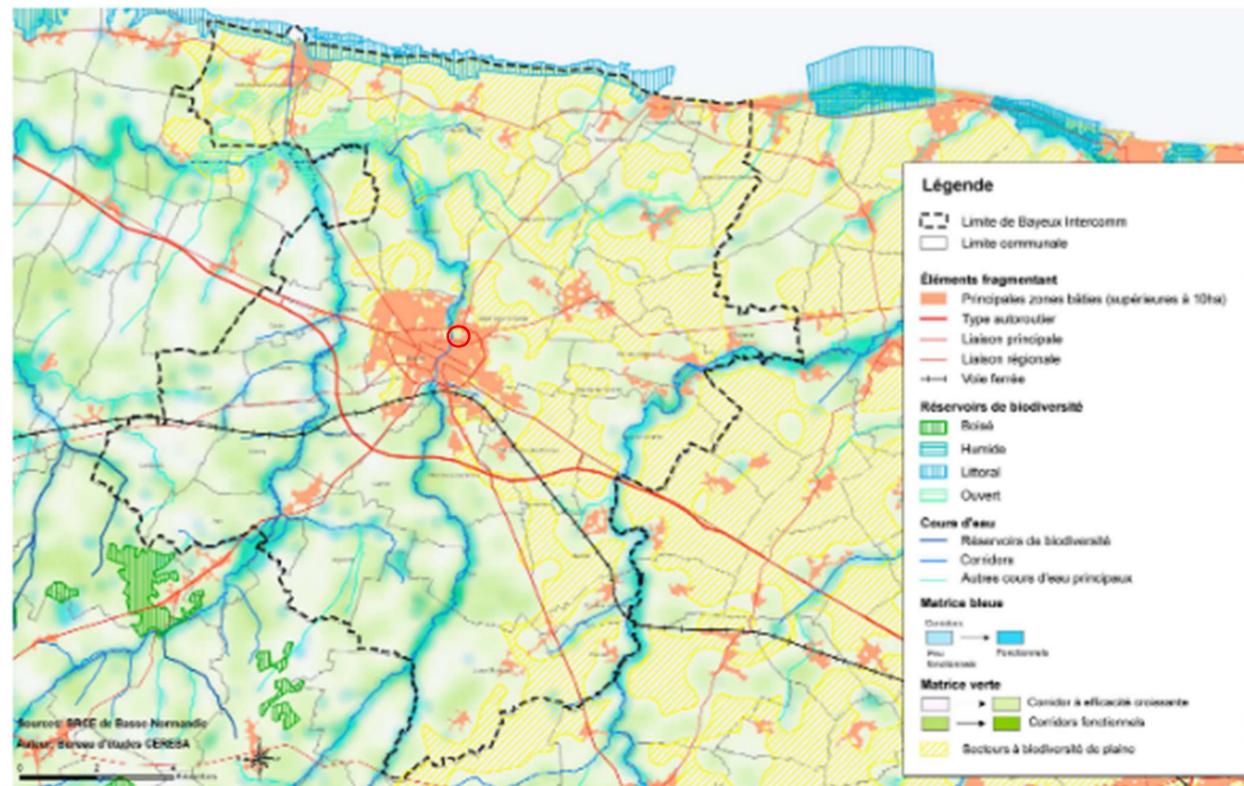


Figure 43 - Disposition du SRCE à l'échelle de Bayeux Intercom

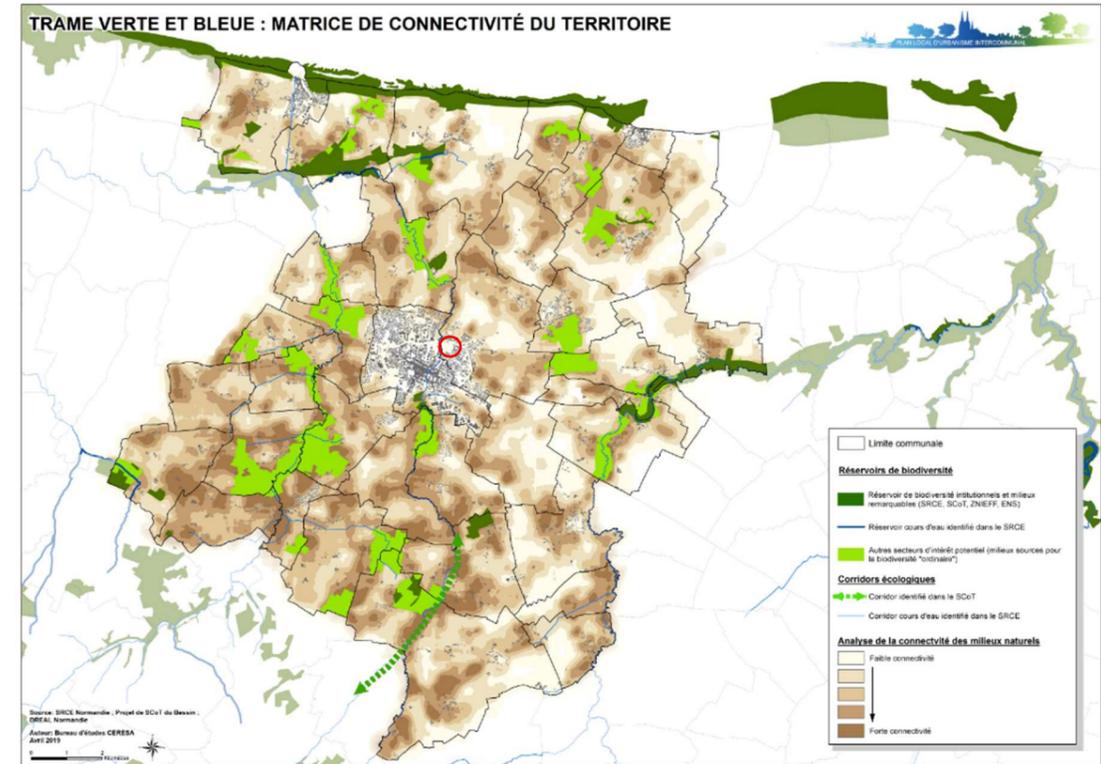


Figure 44 - Carte de la Trame Verte et Bleue - PLUi Bayeux Intercom

Le site se situe à proximité de la vallée de l'Aure et de son cours d'eau comme vu précédemment. La lisière nord du site est artificialisée et une haie basse borde le terrain jouant le rôle de séparateur avec la voirie. Aucune autre haie n'est présente sur site. Un talus enherbé est présent sur la lisière ouest du terrain. Au sud du terrain, une grande propriété avec son parc arboré sont présents. Le parc est protégé au PLUi comme espace paysager ou écologique remarquable. Le site présente une part importante d'espaces libres non imperméabilisés. Ces éléments mis bout à bout laisse présager la présence d'une biodiversité ordinaire qu'il conviendra de conforter.



Figure 45 - Parc arboré au sud du terrain - Gama Environnement

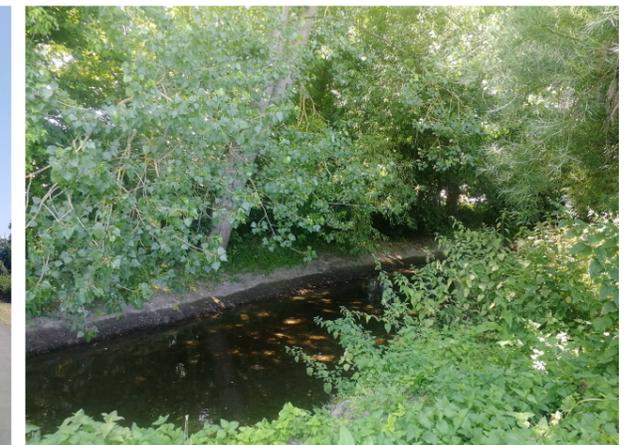


Figure 46 - Rivière de l'Aure - Gama Environnement

Les principaux éléments de constat sont les suivants :

- Un site perméable à la petite faune,
- Une proximité immédiate avec la vallée de l'Aure,
- La présence d'une haie basse au nord de la parcelle,
- Un terrain cultivé d'environ 5 ha,
- Un environnement proche laissant présager la présence d'une biodiversité ordinaire.

### 5.2.3 PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le site se situe en dehors des périmètres de protection des abords de monuments historiques ainsi que du Plan de sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de la ville de Bayeux. Aucun patrimoine « bâti » n'est identifié sur le terrain au règlement graphique. Néanmoins, le site se situe dans un des axes de vue de la cathédrale Notre-Dame et présente un enjeu de corridor paysager (cf. étude préalable menée par l'Établissement Public Foncier de Normandie en 2019).

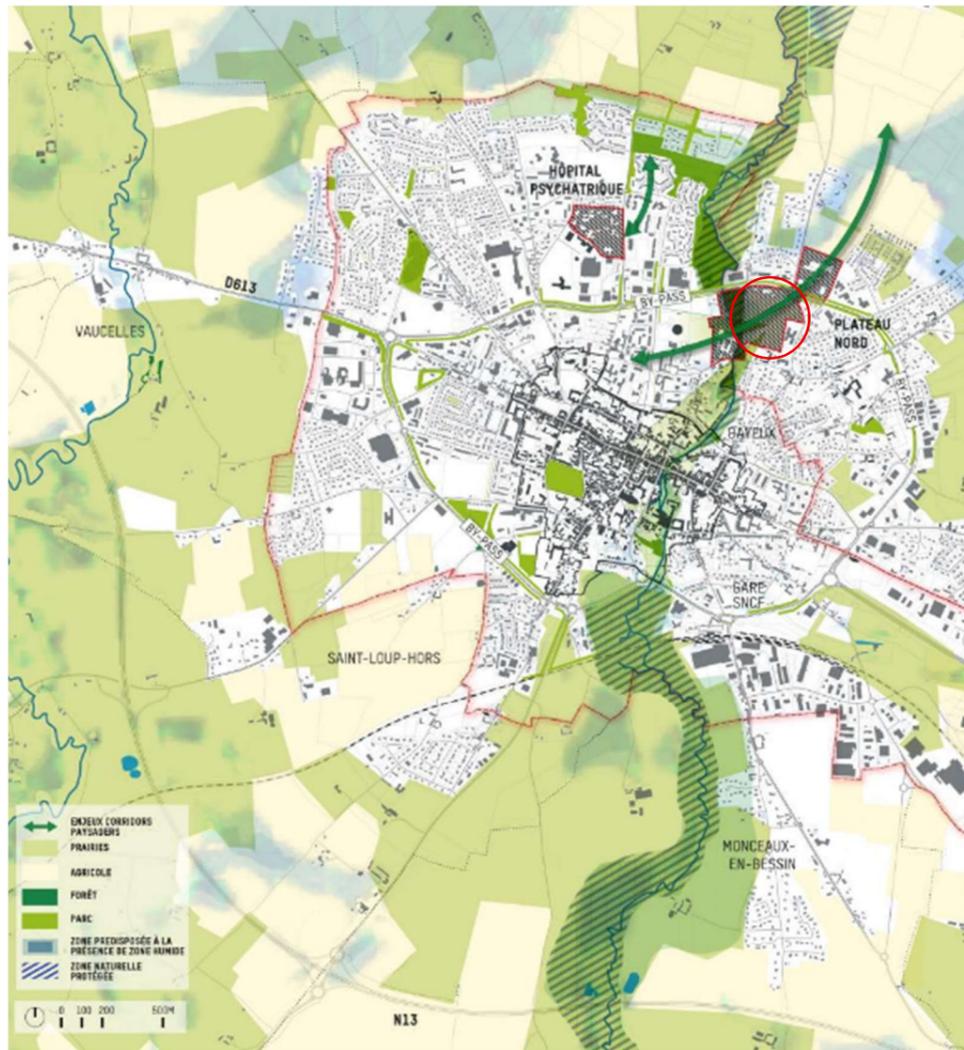
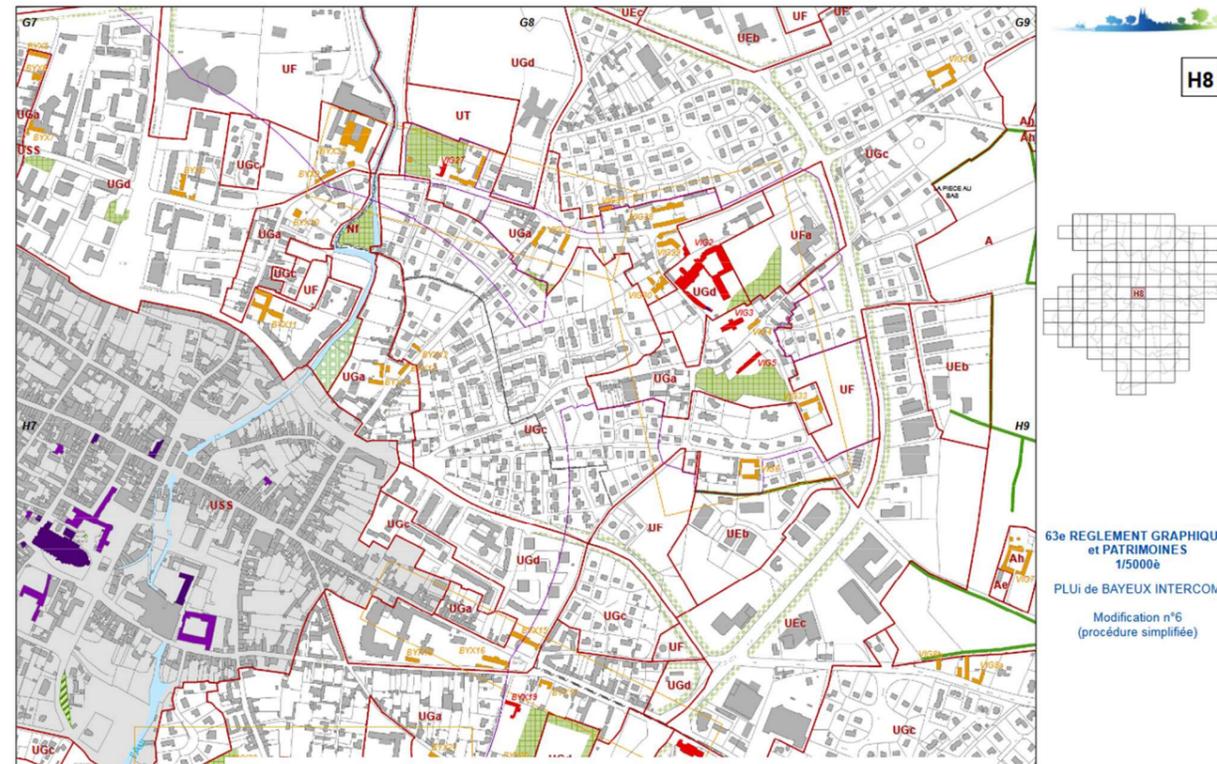


Figure 47 - Extrait de l'étude de programmation urbaine multisites - EPF Normandie - 2019

De plus, le by-pass longe le terrain au nord, sur un linéaire d'environ 250 m, créant ainsi une forte visibilité avec le terrain.



Figure 48 - Vue sur la cathédrale Notre-Dame



<p><b>REGLEMENTATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Limite de zone</li> <li><span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid green; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Secteur de valorisation paysagère</li> <li><span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid green; border-style: dashed; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Espace Boisé Classé (EBC) en application de l'article L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme</li> </ul> <p><b>Eléments d'intérêt architectural et paysager en application des articles L151-19 et suivants du Code de l'urbanisme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Patrimoine bâti de niveau 2</li> <li><span style="background-color: orange; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Patrimoine bâti de niveau 3 Éléments</li> <li><span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Patrimoine bâti de niveau 3 Ensembles</li> <li><span style="background-color: #FFD700; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Petit patrimoine (pour information)</li> <li><span style="color: green; font-size: 1.2em;">●</span> Arbre remarquable</li> <li><span style="color: blue; font-size: 1.2em;">★</span> Mare</li> <li><span style="color: green; font-size: 0.8em;">.....</span> Alignements d'arbres</li> <li><span style="border-bottom: 2px solid green; width: 15px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Haies</li> <li><span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid green; border-style: dashed; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Espace paysager ou écologique remarquable</li> </ul>	<p><b>Report des Servitudes d'Utilité Publique pour faciliter la lecture de la réglementation</b></p> <p><b>Patrimoine paysager et écologique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid green; border-style: dashed; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Site classé</li> <li><span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid green; border-style: dashed; border-radius: 50%; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Site inscrit</li> </ul> <p><b>Patrimoine bâti de niveau 1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: #D3D3D3; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Plan de sauvegarde et de Mise en Valeur (Bayeux)</li> <li><span style="background-color: purple; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Patrimoine classé au titre des Monuments Historiques Bâti</li> <li><span style="border: 1px solid purple; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Patrimoine classé au titre des Monuments Historiques Ensemble</li> <li><span style="background-color: purple; border: 1px solid purple; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Patrimoine inscrit au titre des Monuments Historiques Bâti</li> <li><span style="border: 1px solid purple; border-style: dashed; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Patrimoine inscrit au titre des Monuments Historiques Ensemble</li> <li><span style="border: 1px solid purple; border-radius: 50%; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Périmètre de protection (500m) des Monuments Historiques</li> </ul>
--	---

Figure 49 - Extrait du règlement graphique du PLUi de Bayeux Intercom

## 5.2.4 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

### Les risques naturels

L'ensemble des risques naturels auxquels est exposé le territoire (Bayeux intercom), est cartographié au sein de 2 plans dédiés dans le PLUi (cf. extraits et légendes associées, ci-contre et pages suivantes) :

- « Risques naturels sol »,
- « Risques naturels eau ».

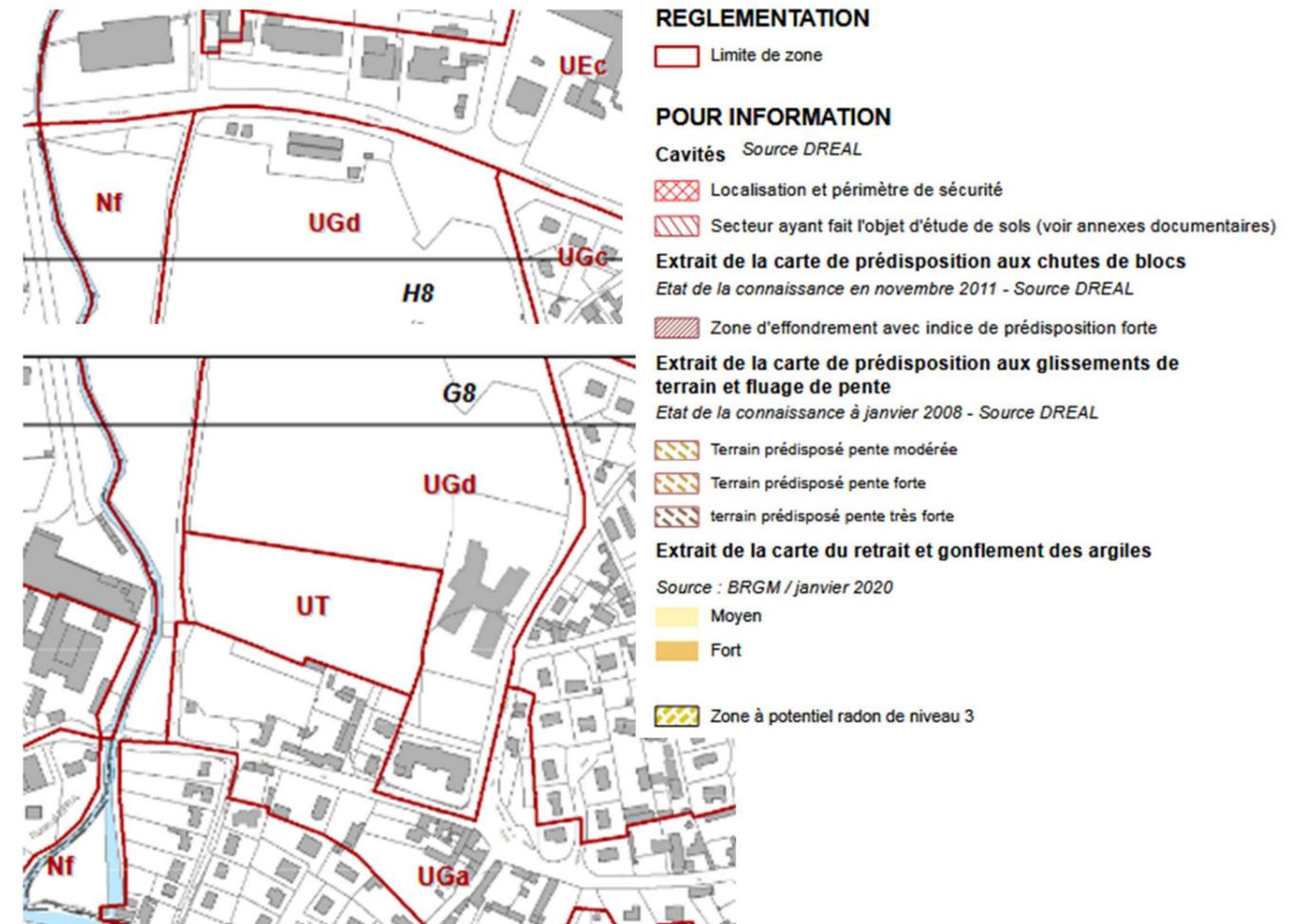


Figure 50 - Extrait du règlement graphique du PLUi de Bayeux Intercom

Le secteur d'étude n'est concerné par aucun risque naturel.

Les risques naturels les plus proches sont :

- L'Aléa Retrait Gonflement des Argiles (qualifié de moyen à proximité Ouest du site),
- Les risques d'inondation associés à la vallée de l'Aure (débordement de cours d'eau).

### Les risques technologiques

Aucun risque technologique n'est présent sur le site.

- 1 ICPE se situe à proximité du terrain,
- Des sites et sols pollués en périphérie (à noter que le site de la casse automobile sera remis en état pour une future activité commerciale et le site des anciens abattoirs de la ville de Bayeux (à l'ouest du terrain) a fait l'objet de travaux de démolition et de dépollution des sols).

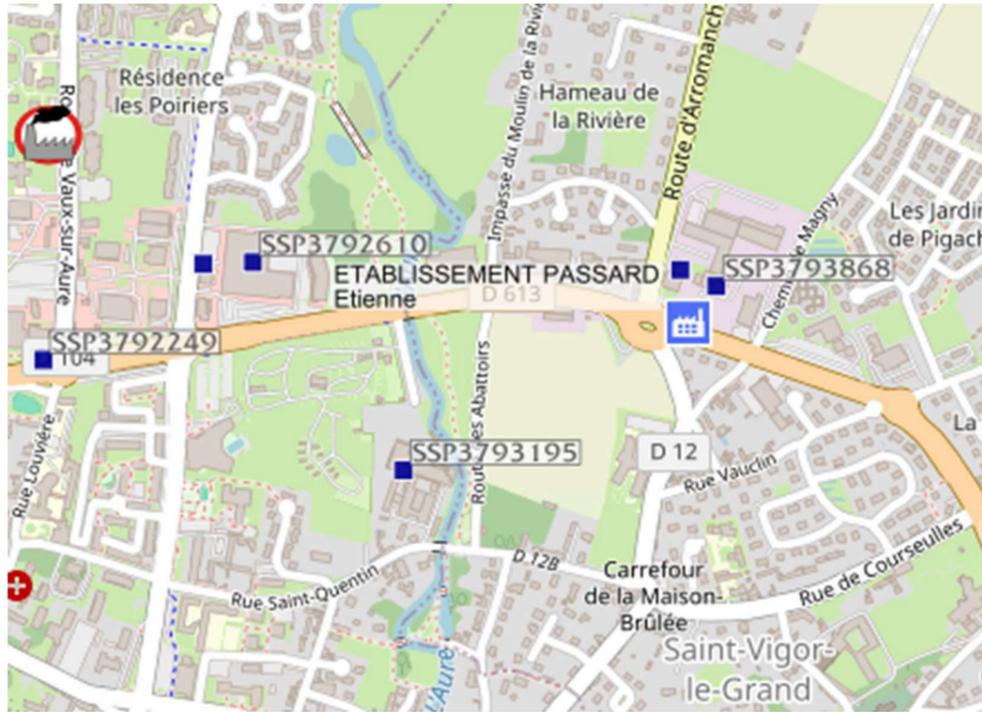


Figure 52 - Risques technologiques à proximité du site - Source : Géorisques

Concernant les nuisances, la frange nord du site est également comprise dans les zones de bruit de la circulation autour du by-pass (Cf. partie 4.1.4). Ainsi, la conception du futur quartier devra intégrer l'enjeu de protection contre le bruit du trafic routier.

## 5.2.5 TRANSPORTS ET MOBILITE

Sont présentés ci-dessous quelques constats illustrés permettant de mieux comprendre la situation du secteur d'étude en termes d'accessibilité et de desserte, tous modes de déplacement confondus.

### Situation – desserte routière :

Le réseau routier s'organise en « étoile », avec plusieurs routes structurantes (départementales) connectées au By-pass, qui fait office de rocade entourant le centre-ville de Bayeux, et permettant d'accéder rapidement aux différents points de la commune, les quartiers périphériques, les communes voisines et les espaces ruraux.

**Bien que situé sur la commune de Saint Vigor Le Grand, le secteur d'étude est idéalement placé, avec un accès direct sur le By-pass.**



Figure 53 - Extrait de l'étude de « programmation urbaine multisites » - EPF Normandie - 2019

Par ailleurs, le Plateau de l'Aure se situe près d'artères importantes de Bayeux et pouvant relier le centre-ville : la rue de la Pigache notamment.

Le secteur dispose d'un accès direct sur le By-pass (cf. carte ci-contre). D'autres accès pourraient être envisagés via la rue de la Pigache ou rue du Pont Trubert.

**Ces potentiels accès offriraient a priori la possibilité d'un bouclage, facilitant les entrées et sorties depuis et vers le secteur de projet.**

Le site s'inscrit dans le schéma d'itinéraires mode doux avec la présence :

- D'une piste cyclable au nord du terrain,
- Un circuit de randonnée longeant la voie de la Rivière.

### Les modes actifs :

Au-delà du réseau routier, la situation du secteur d'étude (relativement proche du centre-ville et de la gare) invite à analyser les alternatives à la voiture, particulièrement les modes actifs.

**Ainsi, le secteur jouit d'une desserte et d'un accès rapide à des cheminements piétons, de qualité, connectant directement le centre-ville, via la rue du Pont Trubert notamment.**

Depuis l'entrée du secteur (rue de la Pigache), le centre-ville de Bayeux (espace commerçant) et accessible en 20 minutes (cf. carte isochrone ci-dessous).

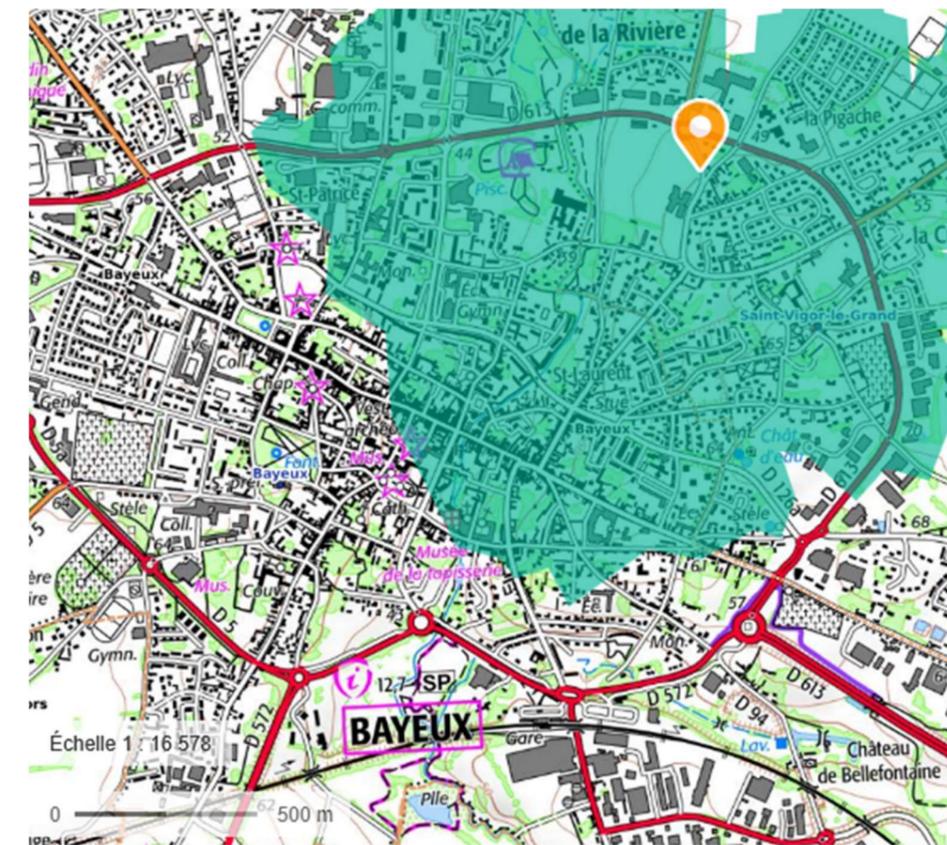


Figure 54 - Isochrone de 20 min à pied depuis l'entrée du site - Source : Géoportail

Concernant le vélo, notons :

- Un accès direct à la piste cyclable qui longe le By-pass,
- Une connexion de cette piste à d'autres itinéraires cyclables, toujours selon un schéma en étoile,
- la possibilité d'itinéraires Bis moins empruntés, plus propices à une occupation de la chaussée par les vélos (via les quartiers pavillonnaires à proximité du site).



Figure 55 - Piste cyclable longeant le by-pass et site du Plateau de l'Aure (vue vers le Nord depuis le site) – Gama Environnement

Les transports en commun :

Comme vu précédemment, Bayeux dispose d'un réseau de bus de proximité desservant la ville et les communes limitrophes, en plus d'un service de transport à la demande.

La ligne 3 relie le site du Plateau de l'Aure (station les Hauts de l'Aure) à la gare de Bayeux en 9 minutes.

Fréquence de la ligne 3 : 2 bus par jour à l'exception du mercredi – 1 bus) au départ de l'arrêt « Les Hauts de l'Aure », situé à proximité du secteur, en direction de la gare (cf. fiche horaire ci—contre).

**Direction GARE**

JOURS DE CIRCULATION*	LUNDI À VENDREDI	MERCREDI	LUNDI MARDI JEUDI VENDREDI
PÉRIODE SCOLAIRE			
Arcisse de Caumont		12:15	- 17:33
<b>Saint Patrice</b>		<b>12:23</b>	<b>16:42 17:41</b>
Lycée Chartier		12:26	16:45 17:44
Collège Letot		12:28	16:47 17:46
Médiathèque 7 lieux		12:29	16:48 17:47
Fabian Ware		12:31	16:50 17:49
Rond point D'Ornano		12:32	16:51 17:50
Gare	07:15	12:35	16:54 17:53
Saint Exupère	07:17	12:37	16:56 17:55
La Baronnie	-	12:40	16:59 17:58
H. de Balzac	07:20	12:43	17:02 18:01
Saint Martin des Entrées		12:44	17:03 18:02
Route de Caen		12:48	17:07 18:06
La Pigache		12:53	17:12 18:11
<b>Les Hauts de l'Aure</b>		<b>12:55</b>	<b>17:14 18:13</b>
Maison brûlée		12:56	17:15 18:14
Charité		12:57	17:16 18:15
Saint Jean		12:59	17:18 18:17
Sacré Cœur		13:01	17:20 18:19
Gare		13:04	17:23 18:22

Figure 56 - Fiche horaire de la ligne 3 reliant le secteur d'étude au centre-ville et à la gare. Source : Bybus.

**5.2.6 RESSOURCE EN EAU**

Sont présentés succinctement ci-dessous quelques constats permettant de mieux appréhender le niveau d'impact potentiel d'un futur projet sur le site du plateau de l'Aure, sur l'enjeu de protection de la ressource en eau :

Risques de pollution de la ressource :

Un risque a priori existant de pollution (directe ou indirecte, ponctuelle ou diffuse) de la ressource en eau, pour les raisons suivantes :

- Un site proche d'eaux de surface (cours d'eau de l'Aure),

Assainissement des eaux usées :

Cf. partie 4.1.6 du présent rapport.

Alimentation en eau potable :

Cf. partie 4.1.6 du présent rapport.

**5.2.7 CLIMAT – AIR – ENERGIE**

Sont présentés succinctement ci-dessous quelques constats permettant de mieux appréhender la situation du secteur et les enjeux induits sur la thématique « Climat – air – Energie » :

- Le secteur ne présente pas d'enjeux climatiques à l'exception des vents d'ouest et de sud-ouest fréquents, notamment en hiver,
- Dans sa fonction actuelle (espace agricole) il participe à la séquestration de CO2,
- Un site en dehors du réseau de chaleur existant de la ville de Bayeux, non concerné par les extensions prévues, et en dehors de la zone d'accélération « biomasse » (cf. carte partie 4.1.7). Ceci n'interdit pas l'utilisation du bois via une chaudière collective, au niveau d'un immeuble ou connectée un nouveau réseau de chaleur local, à l'échelle de l'opération.
- Des emprises et des hauteurs permises par le PLUi modifié qui ouvrent à un potentiel intéressant d'exploitation du solaire sur les toitures,
- Une place des espaces végétalisés à conforter pour conserver des zones d'ombre, plus fraîches en été (îlot de fraîcheur).

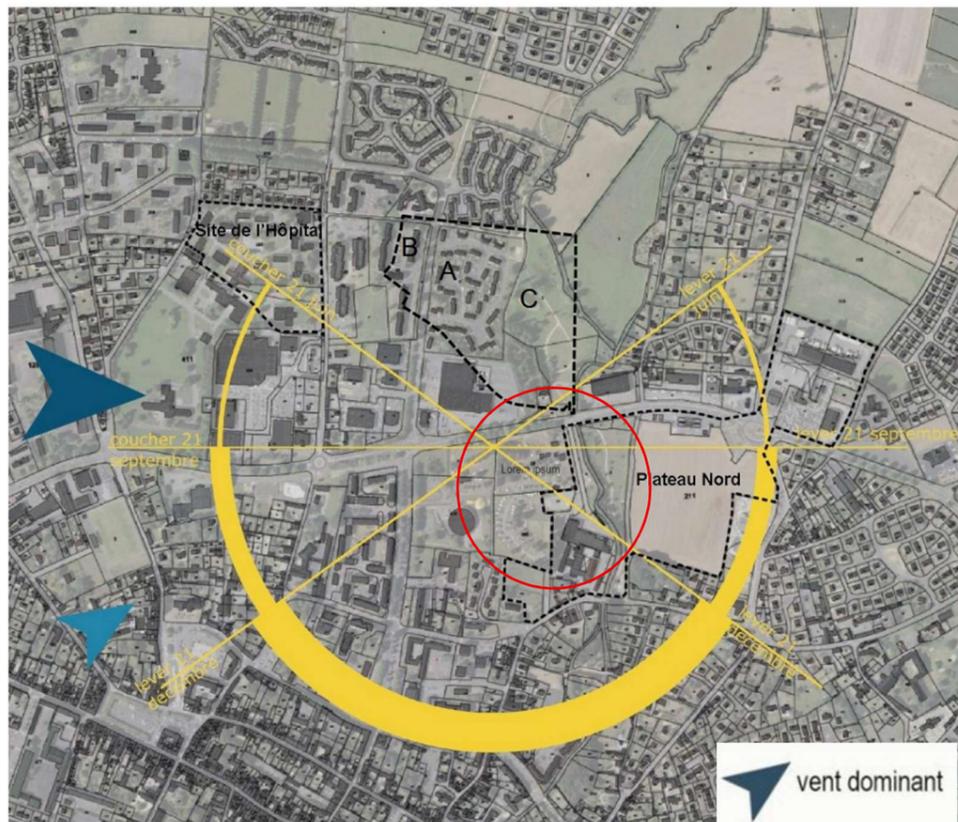


Figure 57 - Extrait de l'étude de « programmation urbaine multisites » - EPF Normandie – 2019

**5.2.8 CONSOMMATION D'ESPACE – OCCUPATION DU SOL**

Le secteur étant actuellement occupé par des cultures, l'enjeu sera de limiter l'artificialisation du site : en conservant le patrimoine végétal existant et en faisant la « part belle » aux espaces végétalisés de pleine terre.

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation établi dans la motivation 5 du PLUi (2024) a déjà identifié ce secteur comme ne pouvant être urbanisé à court terme.

**Une évaluation-justification plus poussée du besoin d'ouvrir à l'urbanisation le secteur du plateau de l'Aure est réalisée dans la partie évaluative du présent rapport.**

## BIODIVERSITE / TRAME VERTE ET BLEUE

Site de l'ancien Crédit Lyonnais	Site du plateau de l'Aure
<p><b>Principaux constats :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un secteur d'étude enserré dans le tissu urbanisé, clos, éloigné des principaux réservoirs de biodiversité, pour partie artificialisé,</li> <li>- Une connexion possible avec les espaces agricoles par l'angle sud-ouest du site,</li> <li>- Des espaces verts et un patrimoine arboré inventorié, recouvrant des enjeux écologiques et paysagers.</li> </ul> <p><b>Enjeux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sonder l'opportunité de connecter le site aux espaces agricoles et bocagers de la vallée de la Drome (rôle d'interface du site entre TVB urbaine et espaces agricoles et naturels),</li> <li>- Préserver-valoriser au maximum le patrimoine arboré, les espaces verts existants,</li> <li>- Chercher à ne pas accentuer l'artificialisation du site, voire à désimperméabiliser et planter une partie des espaces minéralisés.</li> </ul>	<p><b>Principaux constats :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un secteur d'étude qui s'insère dans le tissu urbanisé et qui est éloigné des principaux réservoirs de biodiversité reconnus,</li> <li>- Un site ouvert et perméable à la faune, à proximité de la vallée de l'Aure ainsi que d'un parc arboré, vecteurs d'accueil pour certaines espèces.</li> </ul> <p><b>Enjeux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver au maximum le rôle d'interface du terrain avec la vallée de l'Aure et les espaces urbanisés,</li> <li>- Préserver les quelques éléments de végétation en présence (haie).</li> </ul>

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Site de l'ancien Crédit Lyonnais	Site du plateau de l'Aure
<p><b>Principaux constats :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une entrée de site visible donnant sur le by-pass, visible,</li> <li>- Un traitement végétal des franges, opaque sur large partie du linéaire, avec peu de vues sur le site,</li> <li>- Un patrimoine arboré qualitatif, diversifié, qui participe de la qualité paysagère et patrimoniale du site, de l'intégration des bâtiments,</li> <li>- Un site situé en dehors des périmètres de protection du patrimoine (monuments historiques, PSMV),</li> <li>- Des espaces riverains aux caractéristiques diverses (destinations, années de constructions, architecture...),</li> <li>- Sur site, des bâtiments ne recouvrant pas d'enjeu patrimonial majeur,</li> <li>- Des dispositifs de protection – valorisation du paysage déjà existants dans le PLUi en vigueur, sur les franges du site (alignement d'arbres protégé, transition paysagère à prévoir le long du By-pass),</li> <li>- Un site aujourd'hui abandonné, non entretenu,</li> </ul> <p><b>Enjeux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'opportunité de réhabiliter – revaloriser un site abandonné,</li> <li>- Valoriser le patrimoine arboré, les espaces végétalisés,</li> <li>- « Mettre en scène » l'entrée du site,</li> <li>- Traiter passagèrement les franges (perméabilité VS masque) pour une intégration réussie du nouveau quartier dans le paysage urbain,</li> <li>- Réussir la couture à l'existant (traitement des limites, densités, hauteurs...) pour ne pas impacter les espaces riverains (accès au soleil, intimité...).</li> </ul>	<p><b>Principaux constats :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une visibilité importante vers et depuis le by-pass,</li> <li>- Un site situé en dehors des périmètres de protection du patrimoine (monuments historiques, PSMV),</li> <li>- Des espaces riverains aux caractéristiques diverses (destinations, années de constructions, architecture...),</li> <li>- Un site aujourd'hui ouvert, qui se trouve dans l'axe de vue de la cathédrale et qui ne fait pas obstacle à ce cône de vue.</li> </ul> <p><b>Enjeux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser l'entrée du site,</li> <li>- Traiter les franges (perméabilité VS masque) pour une intégration réussie du nouveau quartier dans le paysage urbain,</li> <li>- Réussir la couture à l'existant (traitement des limites, densités, hauteurs...) pour ne pas impacter les espaces riverains (accès au soleil, intimité...).</li> </ul>

## RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Site de l'ancien Crédit Lyonnais	Site du plateau de l'Aure
<p><b>Principaux constats :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de risque naturel sur ou à proximité immédiate du site,</li> <li>- Des études dédiées de caractérisation et d'évaluation des possibilités de dépollution,</li> <li>- Une frange est du site pouvant être exposée au bruit et aux émissions de polluants en lien avec le trafic routier. Des vents majoritairement Sud-ouest pouvant atténuer ce constat,</li> <li>- Par ailleurs, des espaces limitrophes relativement calmes (zone pavillonnaire, zone de bureaux au nord, maison de retraite...).</li> </ul> <p><b>Enjeux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un traitement de la frange est du site qui doit permettre de limiter l'exposition au bruit et aux pollutions liés au trafic automobile (isolation, urbanisme « écran », rideau végétal, zone tampon... ?),</li> <li>- Un chantier long (dépollution, désamiantage, démolition, reconstruction...) qui doit s'organiser de manière à protéger les intervenants sur le chantier, et les riverains, des nuisances et risques induits.</li> </ul>	<p><b>Principaux constats :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un risque inondation par remontée de nappe en présence,</li> <li>- La frange nord du site pouvant être exposée aux bruits et aux émissions de polluants en lien avec le trafic routier (by-pass), d'entrepôt, etc...,</li> <li>- Des espaces limitrophes pour le reste a priori calmes (EHPAD, secteurs résidentiels et de promenade).</li> </ul> <p><b>Enjeux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un traitement adapté de la frange nord du site qui permet de limiter l'exposition au bruit et aux pollutions liés au trafic automobile et aux activités en présence (isolation, urbanisme « écran », rideau végétal, zone tampon... ?),</li> <li>- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et préférer des espaces de pleine terre pour l'infiltration des eaux.</li> </ul>

## TRANSPORTS ET MOBILITE

Site de l'ancien Crédit Lyonnais	Site du plateau de l'Aure
<p><b>Principaux constats :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une situation stratégique, proche du centre-ville, de la gare, des principaux équipements,</li> <li>- Un accès direct sur le by-pass et à la piste cyclable longeant le by-pass,</li> <li>- Une desserte TC de proximité, alternative crédible à la voiture pour rejoindre la gare et le centre-ville,</li> <li>- Une desserte interne existante, bien dimensionnée, en bon état.</li> </ul> <p><b>Enjeux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Profiter de cette situation stratégique pour accompagner l'évolution des modes de déplacements au profit des alternatives à la voiture individuelle, ceci par différents leviers plus ou moins directs : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programmation (densité, typologies de logements...),</li> <li>- Conception interne favorable aux modes actifs (équipements dédiés...), organisation des différents déplacements,</li> <li>- Une place moindre de la voiture (localisation, taille et intégration paysagère des espaces de stationnement...),</li> </ul> </li> <li>- Valoriser la desserte interne du site,</li> <li>- Sécuriser les entrées et sorties du site sur le by-pass,</li> <li>- Réussir le bouclage du site en utilisant également la sortie depuis le chemin Saint-Julien,</li> <li>- Permettre une traversée sécurisée du by-pass pour les modes actifs (piétons et cyclistes voulant relier le centre-ville).</li> </ul>	<p><b>Principaux constats :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une situation stratégique, proche du centre-ville de Bayeux, et des principaux équipements,</li> <li>- Un accès direct sur le by-pass et à la piste cyclable longeant le by-pass,</li> <li>- Une desserte TC de proximité, alternative crédible à la voiture pour rejoindre la gare et le centre-ville,</li> <li>- Une desserte interne à créer.</li> </ul> <p><b>Enjeux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Profiter de cette situation stratégique pour accompagner l'évolution des modes de déplacements au profit des alternatives à la voiture individuelle, ceci par différents leviers plus ou moins directs : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Programmation (densité, typologies de logements...),</li> <li>o Conception interne favorable aux modes actifs (partage de la voie, équipements dédiés...),</li> <li>o Une place moindre de la voiture (localisation, taille et intégration paysagère des espaces de stationnement...),</li> </ul> </li> <li>- Sécuriser les entrées et sorties du site sur le by-pass,</li> </ul> <p>Permettre une traversée sécurisée du by-pass pour les modes actifs (piétons et cyclistes voulant relier les espaces environnants).</p>

## CLIMAT – AIR – ENERGIE

Site de l'ancien Crédit Lyonnais	Site du plateau de l'Aure
<p><b>Principaux constats :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un site déjà desservi par les réseaux énergétiques (gaz et HTA),</li> <li>- En revanche, un site éloigné du réseau de chaleur existant, non concerné par les extensions prévues, et en dehors de la zone d'accélération « biomasse »</li> <li>- Des emprises et des hauteurs permises (immeubles de 4 niveaux droits) par le PLUi modifié qui ouvrent à un potentiel intéressant d'exploitation du solaire sur les toitures,</li> <li>- Un patrimoine arboré avec lequel composer pour gérer l'accès au soleil et à la lumière dans une approche bioclimatique,</li> <li>- Une place des espaces végétalisés à conforter, si possible en lien avec l'enjeu de bonne gestion des eaux pluviales, pour conserver des zones d'ombre, plus fraîches en été (îlot de fraîcheur),</li> </ul> <p><b>Enjeux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Évaluer les possibilités de valoriser l'existant (voirie interne...) pour limiter le « coût carbone » de l'opération, de réutiliser des matériaux issus de la démolition,</li> <li>- Profiter de la situation stratégique du site pour proposer des formes bâties plus denses, plus compactes, moins énergivores...</li> <li>- Maximiser l'utilisation des énergies renouvelables au regard des sources locales (solaire sur toitures,...)</li> </ul>	<p><b>Principaux constats :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des vents d'ouest et de sud-ouest dominants,</li> <li>- Un site jouant actuellement un rôle dans la séquestration et le stockage de carbone de par son usage agricole.</li> </ul> <p><b>Enjeux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et préférer des espaces de pleine terre,</li> <li>- Profiter de la situation stratégique du site pour proposer des formes bâties plus denses, plus compactes, moins énergivores...</li> <li>- Maximiser l'utilisation des énergies renouvelables au regard des sources locales (solaire sur toitures, bois via l'installation de chaufferies collectives, voire d'un petit réseau de chaleur...)</li> </ul>

## AGRICULTURE - CONSOMMATION D'ESPACE

Site de l'ancien Crédit Lyonnais	Site du plateau de l'Aure
<p><b>Principaux constats :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un foncier déjà « consommé », notablement artificialisé,</li> <li>- Une surface importante (9 ha) et une localisation stratégique pour satisfaire les objectifs du PLH,</li> </ul> <p><b>Enjeux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Optimiser l'utilisation du foncier et les capacités d'accueil d'un site stratégique (densité, mutualisation des usages, juste dimensionnement des espaces imperméabilisés...),</li> <li>- Tout en limitant l'artificialisation du site et en répondant aux enjeux d'attractivité, de la qualité du cadre de vie...</li> </ul>	<p><b>Principaux constats :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un terrain agricole encore cultivé en labours,</li> <li>- Une surface importante (5,7 ha) et une localisation stratégique pour satisfaire les objectifs du PLH,</li> </ul> <p><b>Enjeux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Optimiser l'utilisation du foncier et les capacités d'accueil d'un site stratégique (densité, mutualisation des usages, juste dimensionnement des espaces imperméabilisés...),</li> <li>- Tout en limitant l'artificialisation du site et en répondant aux enjeux d'attractivité, de la qualité du cadre de vie</li> </ul>

## RESSOURCE EN EAU

Site de l'ancien Crédit Lyonnais	Site du plateau de l'Aure
<p><b>Principaux constats :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des compétences « assainissement » et « AEP » assumées par Bayeux intercom,</li> <li>- Une prise de conscience précoce du territoire sur la nécessité de préserver la ressource, et des actions déjà mise en œuvre,</li> <li>- Une STEP disposant d'une capacité restante confortable,</li> <li>- Une ressource en eau disponible, des prélèvements stables voire en baisse, mais avec un point de vigilance sur la qualité des eaux distribuées.</li> </ul> <p><b>Enjeux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter les risques de transferts par infiltration dans les eaux souterraines,</li> <li>- Optimiser la capacité d'accueil des sites au regard de la disponibilité en eau,</li> <li>- Assurer un suivi continu des capacités AEP et d'assainissement, puis programmer dans le temps les opérations d'aménagement et l'amélioration des équipements en fonction,</li> <li>- Promouvoir une gestion intégrée et paysagère des eaux pluviales, qui respecte le cycle de l'eau (et en prenant en compte les possibilités d'infiltration au regard des problématiques de sols pollués).</li> </ul>	<p><b>Principaux constats :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des compétences « assainissement » et « AEP » assumées par Bayeux intercom,</li> <li>- Une prise de conscience précoce du territoire sur la nécessité de préserver la ressource, et des actions déjà mise en œuvre,</li> <li>- Une STEP disposant d'une capacité restante confortable,</li> <li>- Une ressource en eau disponible, des prélèvements stables voire en baisse, mais avec un point de vigilance sur la qualité des eaux distribuées.</li> </ul> <p><b>Enjeux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter les risques de transferts par infiltration dans les eaux souterraines,</li> <li>- Optimiser la capacité d'accueil des sites au regard de la disponibilité en eau,</li> <li>- Assurer un suivi continu des capacités AEP et d'assainissement, puis programmer dans le temps les opérations d'aménagement et l'amélioration des équipements en fonction,</li> <li>- Promouvoir une gestion intégrée et paysagère des eaux pluviales, qui respecte le cycle de l'eau (et en prenant en compte les possibilités d'infiltration au regard des problématiques de nappe affleurante).</li> </ul>

## 6. Analyse des incidences de la modification sur l'environnement des anciens périmètres d'attente de projet d'aménagement global

### 6.1 Préambule

L'analyse des incidences de la modification n°7 du PLUi se réalise en premier lieu sur les 2 secteurs principalement visés, dont la présentation et la définition des principaux enjeux s'est opérée précédemment.

L'idée est à la fois de mettre en perspective les impacts potentiels liés à la modification du PLUi et les réponses apportées pour y répondre. Cette analyse permet également de visualiser dans quelles mesures les éléments de projet viennent ou non apporter des réponses adaptées aux enjeux soulevés.

L'analyse prendra la forme de tableaux thématique avec (cf. exemple ci-dessous) :

- En en-tête, les thématiques de l'EIE. Notons ici que les thématiques relatives aux ressources « sol » et « eau » seront analysées de manière plus globale dans une partie dédiée,
- **Colonne de gauche** : l'identification des impacts potentiels (négatifs ou positifs) de la modification n°7 (et plus largement des projets à venir) sur l'environnement au sens large. Il s'agit bien d'impacts **potentiels** et non d'impacts avérés,
- **Colonne 2** : la mise en exergue des réponses apportées dans les différentes pièces du PLUi pour contrer les impacts potentiels négatifs selon une approche « Eviter – Réduire – Compenser » (ERC), et maximiser les impacts positifs. Peuvent être valorisées dans cette colonne, des réponses existantes dans la version du PLUi en vigueur, ou des réponses spécifiquement apportées dans la modification n°7,
- **Colonne 3** : des propositions complémentaires émises par l'évaluation environnementale et dont le territoire peut se saisir pour compléter – ajuster les pièces du PLUi modifiées par la procédure,
- **Colonne de droite** : un code couleur conclusif pouvant se traduire comme suit

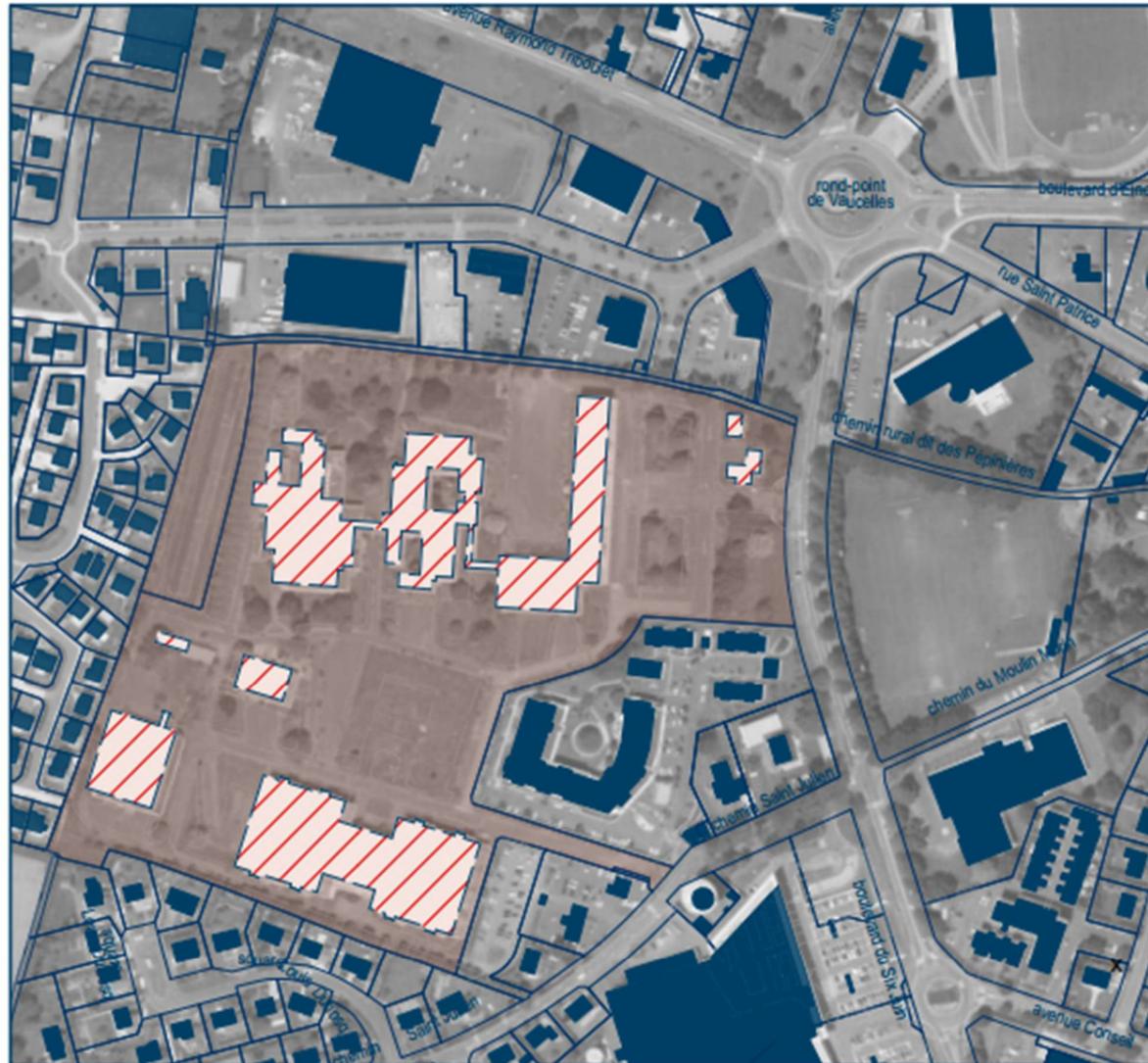
	Niveau d'incidence négative nul (voire positive)
	Niveau d'incidence négative négligeable à faible, justifiable
	Niveau d'incidence négative moyen, pouvant nécessiter des ajustements
	Niveau d'incidence négative élevé, nécessitant des changements de fond (ERC)

Biodiversité - milieux naturels – Trame Verte et Bleue			
Impacts pressentis ou potentiels	Réponses apportées	Proposition complémentaire de l'EE	Niveau d'incidence
<p><u>Les impacts négatifs potentiels</u></p> <p>- ...</p> <p><u>Les impacts positifs potentiels</u></p> <p>- ...</p>	<p><b>Ce que dit le règlement :</b></p> <p>- ...</p> <p><b>Ce que disent les OAP thématiques :</b></p> <p>- ...</p> <p><b>Ce que dit l'OAP sectorielle :</b></p> <p>- ...</p>	<p>- ...</p>	

## 6.2 Présentation des 2 OAP sectorielles

Avant d'évaluer chaque secteur, sont représentées pages suivantes les 2 OAP concernées, ainsi que la légende associée (ci-contre), afin de permettre au lecteur de s'y référer.

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



## BAYEUX

### Réurbanisation du site LCL

#### Contexte et situation

Le site qui a reçu à partir de 1963, les bâtiments et installations de la Banque « Le Crédit Lyonnais », (dit site LCL) se déploie sur la bordure ouest du By-pass de la ville de Bayeux.

Il comprenait des bureaux et une imprimerie où près de 1500 employés ont travaillés dans les années 70. À partir des années 90, il perd une partie de son intérêt avec le développement des agences bancaires et la dématérialisation des transactions. Sa suppression est envisagée au début des années 2000 et son démantèlement (dépollution/démolition) s'organise depuis progressivement.

Les études tant environnementales que d'urbanisme, réalisées ces dernières années permettent la suppression du "secteur d'attente de projet d'aménagement global" disposé en 2020 lors de l'élaboration du PLUi.

La modification N°6 du PLUi lui substitue un règlement et les présentes OAP sectorielles.

Vu la situation de cet ensemble foncier d'un peu plus de 9 hectares, c'est un nouveau quartier d'habitat, après démolition des constructions initiales et dépollution des sols (pour un futur usage résidentiel) qui est programmé.

Il est en effet situé à proximité de certains des sites d'équipements sportifs et récréatifs les plus importants de la ville de Bayeux, d'un de ses supermarchés et de l'un de ces parcs d'activités économiques.

Cette réurbanisation sera diversifiée, elle recevra des logements de forme, de taille et de financements variés, dans le cadre d'une densité renforcée, vu les objectifs fixés à la maîtrise du développement urbain, par la loi Climat et Résilience.

Elle pourra de plus recevoir, préférentiellement en bordure du by-pass, des activités de service et des équipements d'intérêt collectif compatibles avec cette vocation résidentielle.

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficie :** 9,2 ha à réurbaniser

#### Modalités d'aménagement :

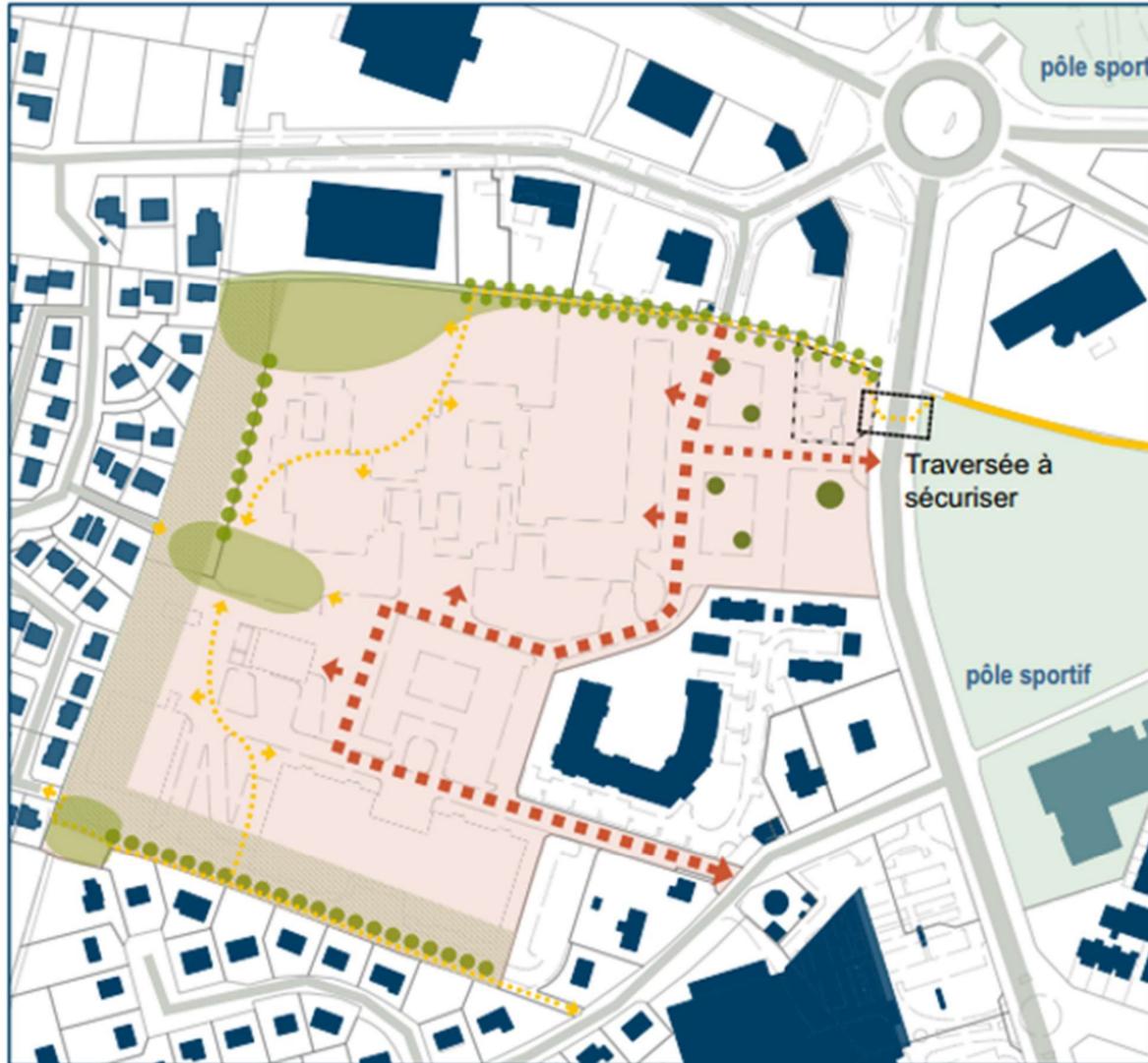
> réurbanisation après démolitions / dépollutions, au fur et à mesure de la viabilisation, dans le cadre d'un schéma global d'aménagement organisant la création d'un quartier d'habitat.

#### Échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

Ce nouveau quartier sera urbanisé sur le temps d'au moins deux PLH. Pour prendre en compte celui en application lors de l'ouverture à l'urbanisation en 2025, il ne pourra être autorisé plus de 100 logements, avant 2030.

#### Viabilisation :

> voir le règlement



#### FORMES URBAINES (suite)

Sur une profondeur d'environ 30m, les constructions implantées le long des lisières ouest et sud du site, auront une hauteur comparable à celle de logements individuels (R+1+C ou A, soit deux niveaux droits au maximum).

Les logements collectifs pourront être implantés en bordure de la résidence-service, en cœur de quartier, au nord ou en bordure du by-pass où ils mettraient en exergue l'entrée du nouveau quartier.

#### AMÉNAGEMENTS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE ET/OU PAYSAGER

Le site sera pour partie désimperméabilisé, après démolition et dépollution et son aménagement privilégiera le reemploi des chaussées existantes.

A l'emplacement des futurs jardins privatifs ou collectifs, les terres qui seraient polluées ou impropres à la culture, seront excavées et remplacées sur une profondeur adaptée au jardinage et au redéploiement de la biodiversité ainsi qu'à une bonne perméabilité des sols, dans ce quartier où l'infiltration des eaux pluviales sur site est possible.

Les lisières du site seront plantées d'arbres ou de haies d'essences variées en cohérence avec les OAP thématiques et les protections réglementaires. Ainsi :

- le long du by-pass, à l'est, la clôture sera doublée d'un alignement d'arbres de haute tige (avec un pas d'environ 10m) ;
- le long des quartiers résidentiels existants au sud et à l'ouest, un espace non constructible d'une largeur au moins égale à 5 m, sera préservé en jardin ou espace vert, pour assurer la transition avec les quartiers pavillonnaires riverains pré-existants.

## BAYEUX

### Réurbanisation du site LCL

#### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

##### PROGRAMMATION

Pour répondre aux besoins de logements sur Bayeux Intercom et en cohérence avec la situation et les services présents dans l'environnement du site, la programmation comprendra des logements de tailles diverses (du T1 au T5) avec majoritairement des T2 et T3.

Elle pourra intégrer des équipements et services de proximité, par exemple en rez-de-chaussée d'immeubles.

Elle répondra aux objectifs du PLH de Bayeux Intercom en ce qui concerne la programmation de logements aidés (en location ou en accession) .

Elle comprendra au plus 1/3 de logements individuels sur lots libres et au moins 1/5 de logements intermédiaires ou individuels groupés, le reste correspondant aux logements collectifs.

##### DESSERTE

La desserte automobile du site sera organisée à partir des accès existants :

- la rue François Coulet au Nord, offrant ainsi au quartier un accès depuis et vers le rond-point de Vaucelles (par l'entrée du parc d'activités tertiaires),
- le chemin Saint Julien au Sud,
- le by-pass, à l'ouest dont l'accès sera sécurisé :
  - > Pour les véhicules, par l'aménagement d'un filot central interdisant de tourner à gauche,
  - > Pour les vélos et les piétons, par l'aménagement d'un passage avec des feux tricolores.

Il comprendra un dense réseau cyclo-pédestre qui, pour s'inscrire dans celui programmé à l'échelle de Bayeux Intercom, s'organisera à partir des axes cyclables suivants :

- une voie pour les cyclistes et les piétons sera aménagée en lisière sud (voir coupe A ou B). Elle sera raccordée à la rue Adolphe Gillette à l'ouest et au Chemin Saint Julien à l'est, tout en étant accessible, en plusieurs points, depuis les unités résidentielles à venir dans le nouveau quartier ;
- une voie verte sera aménagée en lisière nord. Elle reliera, en plusieurs points, le nouveau quartier, les espaces verts à aménager au nord-ouest et le chemin des pépinières. ;
- le réseau cyclo-pédestre du quartier se raccordera à l'ouest, avec celui du quartier résidentiel voisin, Impasse des Prémontrés, à l'est avec le réseau cyclable du by-pass.

Ce réseau cyclable se caractérisera par des bandes cyclables, en site propre ou sur la chaussée. Dans le cas d'aménagement de voies mixtes (piéton / vélo), la largeur de la voie sera suffisante pour permettre tous les usages de mobilité douce.

##### FORMES URBAINES

Ce nouveau quartier intégrera les principes de qualité du cadre de vie qui sont précisées dans l'OAP thématique « qualité des opérations d'habitat ». Il présentera des îlots avec des paysages urbains différents et variés (par exemple, cour de ferme, stationnement en amont de l'îlot de constructions, habitat partagé, etc.).

Il sera aménagé d'espaces verts pour le jeu des enfants et la promenade.

Les différents îlots présenteront un maillage de voies cyclo-pédestres qui les rendront aisément traversants pour les piétons et les cyclistes et les relieront aux espaces précédents.

## OAP 42

Page 2/2

#### DENSITÉ MINIMALE BRUTE

**30**

logements par hectare

#### COUPE(S) DE PRINCIPE

référence :

**A ou B**

lisières

**D**

voie principale

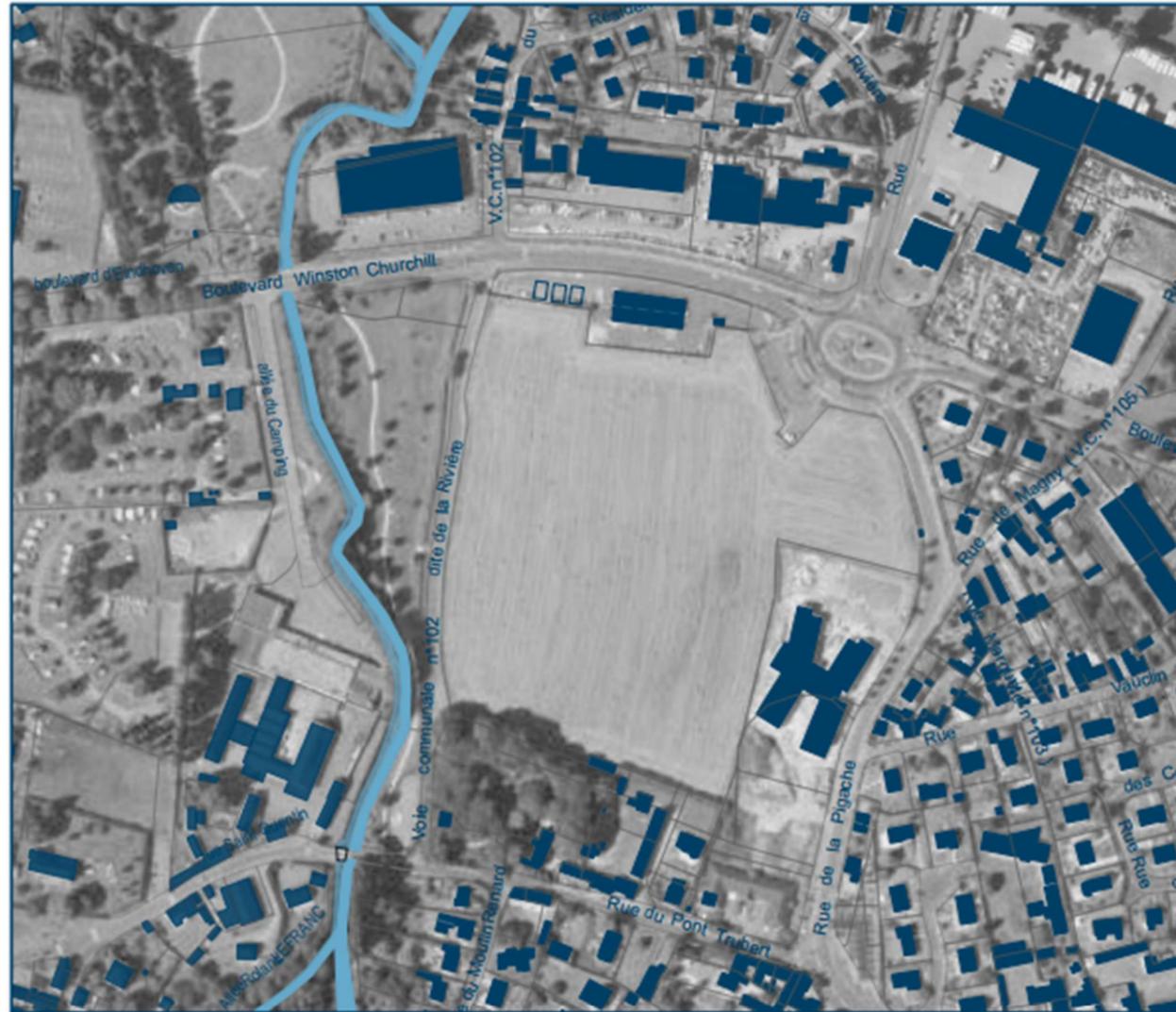
**E**

voie secondaire (liaison nord avec le parc tertiaire)

**F2**

voies tertiaires et voies partagées

6.2.2 SITE DU PLATEAU DE L'AURE



## SAINT VIGOR LE GRAND

### Plateau de l'Aure

Ce site présente un intérêt urbain majeur à l'échelle de l'agglomération de Bayeux :

- il est le dernier site constructible d'ampleur à l'intérieur du By-pass,
- il est relié visuellement avec la Cathédrale,
- il est bien desservi par le réseau routier et cyclable grâce au By-pass,
- il est bordé par le parc aménagé dans la vallée de l'Aure, qui se poursuit jusqu'au centre ville,
- il est proche d'équipements publics, qu'ils soient sportifs ou récréatifs, hospitaliers ou scolaires.

Ses modalités d'urbanisation sont en question depuis plusieurs décennies. Après différentes hypothèses, il est retenu lors de la Modification N°6 du PLUi, les orientations ci-après .

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Superficies :**

- secteur nord-est : 0,7 ha
- secteur sud-est : 0,6 ha
- cœur du plateau : 5 ha

**Modalités d'aménagement :**

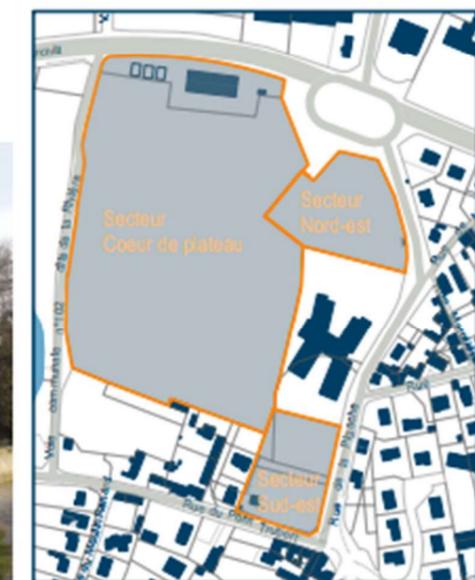
Aménagement par secteurs avec :

- une ouverture immédiate à l'urbanisation du secteur nord-est, vu sa desserte, et les études déjà en cours,
- un projet d'aménagement global pour le reste du plateau (partie déjà artificialisée + partie agricole) avec un report de l'urbanisation après 2030 (en application du PLH de Bayeux Intercom) ;

### PHASAGE D'URBANISATION

secteurs NE / SE :  
PHASE 1

Cœur du plateau :  
PHASE 2



La lisière nord sur le by-pass

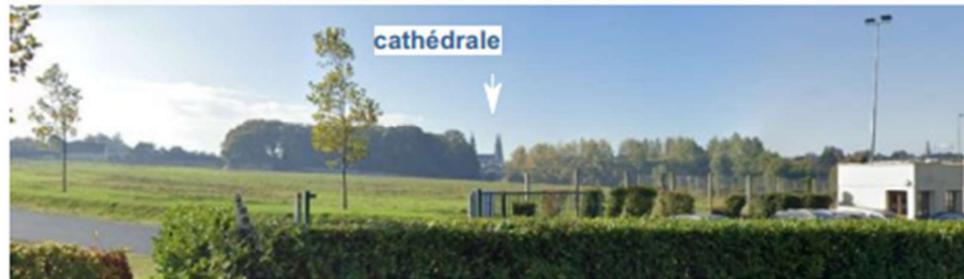


Le parc arboré





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



**FORMES URBAINES :**

Ce nouveau quartier présentera des îlots avec des paysages urbains différents et variés, en fonction de la typologie des logements.  
Il sera aménagé d'espaces verts pour le jeu des enfants et la promenade. Les différents îlots présenteront un maillage de voies cyclo-pédestres qui les rendront aisément traversants pour les piétons et les cyclistes et les relieront aux espaces précédents.  
La hauteur des immeubles tirera partie de la pente générale du plateau, en évitant toutes émergences sur le point haut.

# SAINT VIGOR LE GRAND

## Plateau de l'Aure

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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

**SECTEUR NORD-EST :** il prolonge la maison de retraite et il sera accessible (et desservi) depuis une branche du carrefour giratoire sur le Bypass, grâce à une rue de profil E (a minima) et, depuis la rue de la Pigache, grâce à une rue de desserte locale de profil F (a minima). Il inclura une partie du réseau cyclable structurant l'ensemble du plateau.  
Ses franges feront l'objet d'un traitement paysager soigné en particulier grâce à la qualité des clôtures et des plantations réalisées, dont un alignement d'arbres de haute tige sur sa frange nord, en bordure de la voie cyclable (en compatibilité avec les OAP thématiques qui vise le paysagement du by-pass) ;

**SECTEUR "Cœur de plateau" :**

**PROGRAMMATION :**

Pour répondre aux besoins de logements sur Bayeux Intercom et en cohérence avec la situation et les services présents dans l'environnement du site, la programmation comprendra des logements de tailles diverses (du T1 au T5) et de l'habitat de typologie variée (logements individuels, intermédiaires ou collectifs ; hébergements).  
Elle pourra intégrer des équipements et services de proximité, par exemple sur sa frange nord et de l'hébergement (dont touristique).  
Elle répondra aux objectifs du PLH de Bayeux Intercom en ce qui concerne les logements aidés (en location ou en accession) > voir le règlement

**DESSERTE :**

La desserte automobile du site sera organisée à partir du carrefour giratoire sur le by-pass. Elle pourra intégrer la contre-allée partiellement existante sur la frange nord.  
Un dense réseau cyclo-pédestre sera réalisé à travers le plateau pour permettre le raccordement de chaque unité résidentielle au réseau cyclable structurant qui cerne le site. Ainsi, au moins :  
- deux axes est/ouest seront aménagés à travers le plateau jusqu'à la rue de la Pigache ;  
- une voie verte sera aménagée à travers la coulée verte du nord-est au sud-ouest ;

**PAYSAGE :**

L'aménagement du site et l'implantation de ses constructions préserveront l'axe de vue sur la cathédrale, depuis le nord ; Il sera mis en valeur grâce à une coulée verte qui le traversera du nord-est au sud-ouest.  
La frange ouest du site, qui forme la lisière avec la vallée fera l'objet d'un traitement paysager soigné, grâce à de nombreuses plantations (dont des arbres) et une clôture homogène sur toute sa longueur.  
La frange nord du site sera, vu sa situation en bordure du By-pass et de sa piste cyclable, les nuisances de son trafic routier et la zone commerciale qui lui fait face :  
- verra ses constructions actuelles démolies, pour permettre l'implantation d'un front urbain et/ou paysager qui structurera le paysage « distendu » de cette partie du by-pass,  
- sera plantée d'arbres d'alignement, et aménagée de clôtures en compatibilité avec les OAP thématiques qui vise le paysagement du by-pass.

## OAP 38

Page 2/2

### DENSITÉ MINIMALE BRUTE

secteurs NE / SE :

**25**

logements par hectare (de quartiers d'habitat)

Cœur du plateau :

**30**

logements par hectare (de quartiers d'habitat)

### COUPE(S) DE PRINCIPE

référence :

**E, F**

### 6.3 Evaluation environnementale thématique sur le site de l'ancien Crédit Lyonnais

Biodiversité - milieux naturels – Trame Verte et Bleue			
Impacts pressentis ou potentiels	Réponses apportées	Proposition complémentaire de l'EE	Niveau d'incidence
<p><b>Les impacts négatifs potentiels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dégradation – perte de tout ou partie du patrimoine arboré,</li> <li>- Artificialisation des espaces verts existants...</li> </ul> <p><b>Les impacts positifs potentiels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valorisation des espaces actuellement plantés, du patrimoine arboré,</li> <li>- Désimperméabilisation d'une partie des espaces imperméabilisés,</li> <li>- Diversification des habitats, par une gestion paysagère des eaux pluviales par ex.,</li> <li>- Plus grande perméabilité du site avec les espaces bâtis et agricoles limitrophes.</li> </ul>	<p><b>Ce que dit le règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Pour les haies, seules les essences locales sont autorisées. Les haies de résineux (type Thuya) ou d'essences d'invasives et/ou à pousse rapide (type laurier palme, bambous, ...) sont interdites »,</li> <li>- Les protections paysagères déjà inscrites sur le règlement graphique (mentionnées dans le l'EIE ci-avant), sont complétées avec l'inventaire réalisé lors de l'étude pré-opérationnelle (identification supplémentaire de 5 arbres de haut-jet),</li> <li>- Les règles de recul sont complétées en cohérence avec la préservation des espaces tampons prévus le long des lisières ouest et sud et avec la hauteur possible des immeubles à venir, dans les différents secteurs,</li> <li>- « L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 35% de la superficie de l'unité foncière. »,</li> <li>- La M7 porte à 20 % la superficie minimale non-imperméabilisées ou éco-aménageables (Art. 6-2).</li> </ul> <p><b>Ce que disent les OAP thématiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « les haies devront associer trois essences végétales au minimum, choisies parmi la liste proposée » dans l'orientation paysagère n°6.</li> </ul> <p><b>Ce que dit l'OAP sectorielle :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « le site sera pour partie désimperméabilisé », après dépollution,</li> <li>- « À l'emplacement des futurs jardins privatifs ou collectifs, les terres polluées ou impropres à la culture seront excavées et remplacées sur une profondeur adaptée au jardinage et au redéploiement de la biodiversité »,</li> <li>- Les lisières du site seront plantées d'arbres ou de haies d'essence variées (ce qui est déjà en partie le cas),</li> <li>- Une bande tampon d'au moins 5 m est conservée en transition avec les zones pavillonnaires à l'ouest et à l'est,</li> <li>- Maintien d'un espace vert propice à une gestion paysagère des eaux pluviales au niveau du point bas du site (nord-ouest).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposition de complétude des OAP sur les points suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Enjeu de connexion avec les espaces agricoles et bocagers de la vallée de la Drôme,</li> <li>o Proposer une perméabilité des clôtures, comme déjà évoqué dans les zones A et N du PLUi,</li> <li>o Favoriser l'installation de micro-habitats (nichoirs, hôtels à insectes sur site) en lien avec des inventaires menés au préalable),</li> <li>o Prévoir l'enlèvement des espèces invasives présentes sur site (herbe de la pampa),</li> </ul> </li> <li>- Suggestions à prendre en compte lors de la phase projet : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Remplacement des candélabres existants par des modèles plus adaptés aux enjeux de prise en compte de la trame noire.</li> </ul> </li> </ul>	

**Commentaire conclusif :**

De manière générale, les outils mobilisés dans le PLUi (règlement, OAP...) apportent une réponse satisfaisante aux enjeux identifiés en matière de biodiversité. L'avancée des réflexions pré-opérationnelles doit permettre de préciser la trame verte du site, qui devra s'articuler harmonieusement avec les trames viaires et bâties. Le patrimoine végétal à conserver, les espaces à désimperméabiliser pourront ainsi être mieux délimités, ce qui n'est pas encore possible à ce stade.

Les enjeux globaux de végétalisation, de paysage, de gestion des eaux pluviales... sont apparents. Est toutefois proposé de mieux identifier l'enjeu de perméabilité de la zone à la petite faune (à l'intérieur mais aussi avec les espaces riverains bâtis et agricoles).

Paysage et Patrimoine			
Impacts pressentis ou potentiels	Réponses apportées	Proposition complémentaire de l'EE	Niveau d'incidence
<p><b>Les impacts négatifs potentiels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dégradation – perte de tout ou partie du patrimoine arboré,</li> <li>- Impact paysager lié à un aménagement inadapté de l'entrée principale et du linéaire de contact avec le by-pass,</li> <li>- Mauvaise couture aux espaces riverains,</li> <li>- Une place (trop) importante des espaces de stationnement, en lien avec la programmation et l'impossibilité d'aménager des sous-sols.</li> </ul> <p><b>Les impacts positifs potentiels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valorisation des espaces actuellement plantés, du patrimoine arboré,</li> <li>- Désimperméabilisation d'une partie des espaces imperméabilisés,</li> <li>- Réinvestissement d'un lieu abandonné, non entretenu,</li> </ul>	<p><b>Ce que dit le règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Chaque opération d'aménagement définira précisément un type de clôture sur rue et en limites séparatives dans le cadre fixé par les dispositions ci-après ; il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance »</li> <li>- « Des haies vives ou des arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions. »</li> <li>- « Les aires de stationnement des véhicules légers sont plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement »</li> <li>- « Les murs de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant (en compatibilité avec la gamme colorée présentée dans les OAP) »</li> <li>- « Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'environnement immédiat du projet est interdit »,</li> <li>- « Le traitement architectural concernera l'ensemble du bâtiment sans discrimination entre façades. Les toitures visibles seront considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin »</li> </ul> <p><b>Ce que disent les OAP thématiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gamme colorée, recommandée pour les façades et les huisseries dans l'orientation paysagère n°5 (enjeu d'harmonisation),</li> <li>- Orientation paysagère n°5 « conforter la qualité paysagère autour du by-pass » =&gt; enjeu là aussi de traitement harmonieux et continu de cette artère très empruntée (plantations, clôtures...),</li> <li>- Orientation écologique n°3 « Favoriser la nature en ville ; préserver des interfaces ville-campagne » =&gt; volonté d'aménager des espaces à l'interface entre les quartiers urbains et l'espace rural</li> </ul> <p><b>Ce que dit l'OAP sectorielle :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cf. extrait de l'OAP mentionnée pour la thématique précédente « biodiversité – TVB » (plantations en lisière, bande tampon...)</li> <li>- Le terrain « sera aménagé d'espaces verts pour le jeu des enfants et la promenade »,</li> <li>- Identification des arbres également ajoutés au règlement graphique</li> <li>- Modalités d'implantation des constructions (bande 30m) pour faciliter l'insertion urbaine des différentes formes à venir sur le site</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suggestions à prendre en compte lors de la phase projet : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Laisser une souplesse nécessaire à l'émergence d'une expression architecturale différente pour marquer une différence et donner une identité propre à ce futur quartier.</li> </ul> </li> </ul>	

**Commentaire conclusif :**

Plusieurs outils et dispositions permettent de cadrer le développement de ce site pour en favoriser l'intégration et la qualité paysagère. Le patrimoine en place a fait l'objet d'inventaires et d'une traduction réglementaire pour être valorisé. Le style « urbain » et « architectural » du futur quartier sera défini via une réflexion plus avancée qui dépasse les prérogatives du document de planification intercommunal.

Transport – mobilité			
Impacts pressentis ou potentiels	Réponses apportées	Proposition complémentaire de l'EE	Niveau d'incidence
<p><b><u>Les impacts négatifs potentiels</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmentation du trafic voiture en lien avec une programmation inadaptée au lieu,</li> <li>- Risque accidentogène accru au niveau de l'accès sur le By-pass,</li> <li>- Conflits d'usage en interne par un déficit d'attention porté aux modes actifs...</li> </ul> <p><b><u>Les impacts positifs potentiels</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une opération qui profite pleinement aux objectifs généraux du territoire en matière de développement des alternatives à la voiture,</li> <li>- Une place moindre des parkings et autres espaces minéralisés liés à la voiture.</li> </ul>	<p><b>Ce que dit le règlement :</b></p> <p><u>Stationnement voiture :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « au moins 1 place de stationnement pour tout logement dont la surface de plancher est au plus égale à 60 m<sup>2</sup> »</li> <li>- « au moins 2 places de stationnement pour tout logement dont la surface de plancher est supérieure à 60 m<sup>2</sup>, »</li> </ul> <p>+ nombre minimal par type de destination.</p> <p><u>Stationnements vélo :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Lors de l'implantation de nouveaux établissements (par construction ou changement de destination) ou de la construction d'immeubles de plus de 10 logements, il sera aménagé une aire de stationnement équipée pour le stationnement des cycles sur les espaces communs, elle sera proportionnée aux besoins des usagers de la construction. »</li> </ul> <p><u>Voirie :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Adaptation du profil des voies aux usages et trafic supporté</li> <li>- « Les chemins pédestres ou cyclables auront une largeur minimale d'emprise de 3 m »</li> </ul> <p><b>Ce que disent les OAP thématiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Orientation d'urbanisme n°1 « Déployer un réseau adapté aux déplacements des piétons et cyclistes »</li> </ul> <p><b>Ce que dit l'OAP sectorielle :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Utilisation de la trame viaire existante sur le schéma et orientation écrite sur le « réemploi de la chaussée existante »,</li> <li>- Identification de 3 accès pour faciliter le bouclage du futur quartier (accès précédemment identifiés dans l'EIE). L'accès voiture sur le by-pass est sécurisé par un « îlots central interdisant de tourner à gauche »,</li> <li>- « Les différents îlots présenteront un maillage de voies cyclo-pédestres qui les rendront aisément traversants pour les piétons et les cyclistes »,</li> <li>- Traversée sécurisée du by-pass par « l'aménagement d'un passage avec feux tricolores »</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposition de complétude des OAP sur les points suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Permettre la mutualisation des usages, le partage des espaces sans systématiquement penser en « site propre », la potentielle transformation des espaces de stationnement à terme...</li> </ul> </li> </ul>	

**Commentaire conclusif :**

Les enjeux d'accès, de desserte, de circulation interne... sont globalement bien intégrés dans le projet de PLUi modifié. La volonté de laisser une place plus importante aux modes actifs est claire et s'inscrit en cohérence avec les objectifs du territoire en la matière. Néanmoins, il conviendra en fonction de la programmation d'évaluer en quoi la promotion des modes doux peut s'accompagner en parallèle d'une place moins importante laissée à la voiture.

Climat – Air - Energie			
Impacts pressentis ou potentiels	Réponses apportées	Proposition complémentaire de l'EE	Niveau d'incidence
<p><b>Les impacts négatifs potentiels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un impact « carbone » lié aux opérations de démolition - reconstruction (inhérent à ce type d'opération en renouvellement urbain),</li> <li>- Une consommation énergétique et des émissions de GES en phase « de vie » du quartier, liée aux besoins de chauffage, d'éclairage, de déplacements... (difficile à mesurer à ce stade),</li> <li>- Selon traitement des espaces végétalisés et des arbres, une possible modification du « microclimat » local (réchauffement).</li> </ul> <p><b>Les impacts positifs potentiels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une maîtrise de l'impact GES global de par le choix d'un site stratégique et d'une programmation adaptée (densité, mixité...), comparativement des opérations en extension menées en des lieux plus éloignés des commerces, services, équipements...</li> </ul>	<p><b>Ce que dit le règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Les constructions et installations, s'adapteront au terrain naturel », limitant ainsi le terrassement, et les émissions de GES liées au décaissement du carbone inclus dans le sol. Ce constat est en partie contrebalancé par les besoins liés à la dépollution du site...,</li> <li>- « Le gris clair sera autorisé pour augmenter l'albédo d'une toiture » =&gt; disposition particulière justifiée par une approche bioclimatique,</li> <li>- « Les dispositifs techniques pour la production d'énergie solaire ou d'autres énergies renouvelables devront faire l'objet de mesures pour leur insertion judicieuse dans le paysage et l'environnement sonore et visuel (adaptation des teintes de toiture, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, ...). »</li> </ul> <p><b>Ce que disent les OAP thématiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- OAP « pour mieux habiter le territoire » ; orientation d'urbanisme n°2 « Encadrer les densités d'urbanisation dans les quartiers d'habitat ». Le secteur d'étude s'inscrit à la jonction des périmètres indicatifs demandant respectivement une densité minimale de 25 et 20 log./ha. La finalité est double : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter la consommation de l'espace et les émissions de GES induites,</li> <li>- Inciter à la diversification des offres de logements, vers des formes plus compactes, moins énergivores...</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Ce que dit l'OAP sectorielle :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une densité adaptée à un nouveau quartier dans le tissu urbain de la ville de Bayeux = 30 logements/ha en moyenne,</li> <li>- 1/3 de logements individuels en lots libres, le reste en logements groupés, intermédiaires et collectifs, ceci en cohérence avec les enjeux d'optimisation d'espace et de diversification des formes bâties évoqués ci-dessus,</li> <li>- Bande tampon d'au moins 5 m avec les zones pavillonnaires à l'ouest et à l'est + limitation des hauteurs (R+1+C) dans une bande de 30 m depuis les limites du secteur =&gt; limitation des prospects et ombrages sur les jardins privés riverains à l'opération.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposition de complétude des OAP sur les points suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Le développement des énergies renouvelables est encadré plus qu'encouragé de manière explicite. L'idée serait peut-être de mieux évaluer le potentiel et de promouvoir la production-consommation d'énergie locale dans une logique d'exemplarité.</li> </ul> </li> <li>- Suggestions à prendre en compte lors de la phase projet : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Laisser une souplesse nécessaire à l'émergence d'une expression architecturale permettant l'innovation et la performance des futurs bâtiments (consommation énergétique, confort thermique...).</li> </ul> </li> </ul>	

**Commentaire conclusif :**

Notons tout d'abord que :

- L'ensemble des dispositions évoquées en amont (non reprises ici) relatives à la protection-valorisation du patrimoine arboré, sont de nature à favoriser la séquestration carbone et le maintien d'un « microclimat tempéré » (îlot de fraîcheur),
- L'ensemble des dispositions évoquées relatives à l'évolution des pratiques de mobilité sont de nature à limiter les émissions de GES liées aux transports (et la précarité énergétique des ménages).

De manière générale, l'aspect « stratégique » du site induit une forme de responsabilité quant à l'exemplarité de l'opération qui sera menée. Dans le cadre de son engagement dans le programme TETE (Territoire Engagé Transition Écologique) de l'ADEME, Bayeux intercom a défini un programme d'actions prévoyant d'élaborer une « charte d'aménagement et de construction durable ». Ce travail pourra être l'occasion de questionner le niveau d'ambition de différentes opérations. Cette charte pourrait aussi être un préalable de l'élaboration d'une future OAP thématique portant le même nom.

Risques naturels et technologiques / nuisances			
Impacts pressentis ou potentiels	Réponses apportées	Proposition complémentaire de l'EE	Niveau d'incidence
<p><b><u>Les impacts négatifs potentiels</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Exposition des futurs habitants et usagers aux pollutions présentes sur le site (pollution du sol...), et aux nuisances générées par le trafic routier,</li> <li>- Conflits d'usage avec les usagers et habitants des espaces riverains,</li> </ul> <p><b><u>Les impacts positifs potentiels</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accueil d'une population nouvelle sur un site peu exposé aux risques et nuisances.</li> </ul>	<p><b>Ce que dit le règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- RAS : pas de risque identifié dans les plans dédiés du PLUi, sur et aux abords immédiats du site,</li> </ul> <p><b>Ce que disent les OAP thématiques :</b></p> <p>RAS</p> <p><b>Ce que dit l'OAP sectorielle :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une bande tampon d'au moins 5 m est conservée en transition avec les zones pavillonnaires à l'ouest et à l'est =&gt; limitation des nuisances potentiels pour les habitants concernés.</li> <li>- Les orientations en lien avec les sols potentiellement pollués à excaver.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposition de complétude des OAP sur les points suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Peut-être mentionner dans l'OAP sectorielle l'enjeu de prise en compte des nuisances émises par le trafic routier au niveau du By-pass (utilisation des bâtiments existants (hors site) comme écran, isolation renforcée...</li> </ul> </li> </ul>	

**Commentaire conclusif :**

Comme évoqué précédemment, le site est globalement préservé de risques ou nuisances pouvant impacter fortement les biens et les personnes. Les études menées par LCL en amont de la déconstruction, désamiantage et démolition du site ont montré que les teneurs en composés polluants dans les sols sont compatibles avec un usage d'habitation avec jardins. Les terres potentiellement impropres à de la culture seront excavées et remplacées. L'enjeu sera donc surtout de concevoir le futur quartier pour en maximiser la qualité de vie (mobilités actives, espaces verts généreux et bien pensés, confort des logements...).

Les préconisations de l'évaluation environnementale ont permis une complétude des orientations d'aménagements et de Programmation du site. Les ajouts apportés sont inscrits en vert dans le document OAP.

## 6.4 Evaluation environnementale thématique sur le site du plateau de l'Aure

Biodiversité - milieux naturels – Trame Verte et Bleue			
Impacts pressentis ou potentiels	Réponses apportées	Proposition complémentaire de l'EE	Niveau d'incidence
<p><b>Les impacts négatifs potentiels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une artificialisation à prévoir sur une surface d'environ 5,7 hectares dont 5 ha sur sol agricole.</li> </ul> <p><b>Les impacts positifs potentiels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversification des habitats, par une gestion paysagère des eaux pluviales par exemple.</li> </ul>	<p><b>Ce que dit le règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Secteur UGd</b> (secteur nord Est) : <ul style="list-style-type: none"> <li>o La surface non-imperméabilisée et plantée sera au moins égale à 10% de la superficie de l'unité foncière pour l'habitat ; 15% pour les autres destinations ;</li> <li>o Les opérations d'aménagement ou de construction de logements, réalisées sur une unité foncière de plus de 5000 m<sup>2</sup>, comprendront un ou des espaces verts communs plantés dont la superficie sera au moins égale à 5 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ils seront plantés d'arbres-tiges et aménagés de façon à permettre les jeux et les rencontres en toute sécurité.</li> </ul> </li> <li>- <b>Secteur 1AUGd</b> (cœur de Plateau) : pas de dispositions spécifiques liées à cette thématique concernant ce sous-secteur.</li> <li>- <b>Tous secteurs :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Sur rue, les clôtures pleines (hors dispositifs d'accès) auront une hauteur maximale de 0,8m ; elles pourront être doublées d'une haie ou surmontée d'un dispositif à claire-voie jusqu'à concurrence de 2m, sauf dispositions particulières prévues ci-après ;</li> <li>o Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales ;</li> <li>o En limite avec l'espace naturel ou agricole, les clôtures seront composées de haies doublées ou non de grillage ou de lisses horizontales de couleur sombre pour assurer la transparence écologique ;</li> <li>o Pour les haies, seules les essences locales sont autorisées ;</li> <li>o La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Ce que disent les OAP thématiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Favoriser la nature en ville : préserver des interfaces ville-campagne » (orientation écologique n°3) : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Ainsi, lors de l'aménagement des quartiers : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ on privilégiera, la création d'espaces verts « linéaires » et connectés, plutôt que d'îlots isolés ; ils seront ainsi préférentiellement traversant ou en transition avec l'espace naturel ou agricole ;</li> <li>▪ on favorisera la mise en continuité des jardins privatifs entre eux et avec les espaces verts récréatifs, les bandes enherbées des lisières agricoles, les espaces de gestion des eaux pluviales, etc.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- « Conforter la qualité paysagère autour du by-pass » (orientation paysagère n°3) : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Préserver et déployer un corridor écologique en pas japonais qui met en relation les espaces verts urbains et les espaces naturels de la vallée de l'Aure.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Ce que dit l'OAP sectorielle :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur nord-est : « Ses franges feront l'objet d'un traitement paysager soigné en particulier grâce à la qualité des clôtures et des plantations réalisées, dont un alignement d'arbres de haute tige sur sa frange nord, en bordure de la voie cyclable ».</li> <li>- Secteur « cœur de plateau » : « La frange ouest du site, qui forme la lisière avec la vallée fera l'objet d'un traitement paysager soigné, grâce à de nombreuses plantations (dont des arbres) et une clôture homogène sur toute sa longueur. La frange nord du site, vu sa situation en bordure du By-pass et de sa piste cyclable, les nuisances de son trafic routier et la zone commerciale qui lui fait face, sera plantée d'arbres d'alignement ».</li> <li>- « Il sera aménagé d'espaces verts pour le jeu des enfants et la promenade ».</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposition de complétude des OAP sur les points suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Favoriser l'installation de micro-habitats (nichoirs, hôtels à insectes sur site) en lien avec des inventaires menés au préalable).</li> </ul> </li> </ul>	

### Commentaire conclusif :

De manière générale, les outils mobilisés dans le PLUi (règlement, OAP...) apportent une réponse satisfaisante aux enjeux identifiés en matière de biodiversité. L'avancée des réflexions pré-opérationnelles doit permettre de préciser la trame verte du site, qui devra s'articuler harmonieusement avec les trames viaires et bâties.

Est toutefois proposé de mieux identifier l'enjeu de perméabilité de la zone à la petite faune (à l'intérieur mais aussi avec les espaces riverains bâtis et naturels).

Paysage et Patrimoine			
Impacts pressentis ou potentiels	Réponses apportées	Proposition complémentaire de l'EE	Niveau d'incidence
<p><b><u>Les impacts négatifs potentiels</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Impact paysager lié à un aménagement inadapté de l'entrée principale et du linéaire de contact avec le by-pass,</li> <li>- Mauvaise couture aux espaces riverains,</li> <li>- Une place (trop) importante des espaces de stationnement, en lien avec la programmation</li> </ul> <p><b><u>Les impacts positifs potentiels</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La valorisation des espaces par la plantation de végétaux liés à la programmation.</li> </ul>	<p><b><u>Ce que dit le règlement :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zones UGd : (secteur nord Est) <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les constructions comprendront au maximum trois niveaux droits (ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 10m), non compris les sous-sols ou entresols qui ne dépassent pas le niveau du sol de plus d'un mètre et un niveau supplémentaire sous combles ou en attique.</li> <li>o Une hauteur supérieure pourra être autorisée selon certaines conditions.</li> <li>o Des haies vives ou des arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions</li> <li>o Les aires de stationnement des véhicules légers sont plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement</li> <li>o Les murs de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant (en compatibilité avec la gamme colorée présentée dans les OAP)</li> </ul> </li> <li>- Zone 1AUGd : (cœur de Plateau) <ul style="list-style-type: none"> <li>o Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour prendre en compte l'exceptionnalité et la qualité architecturale d'une construction (ou une extension de construction) publique ou d'intérêt collectif ; le dépassement de hauteur ne pourra concerner plus de 20% de l'emprise au sol</li> <li>o Chaque opération d'aménagement définira précisément un type de clôture sur rue et en limites séparatives dans le cadre fixé par les dispositions ci-après ; il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.</li> <li>o Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'environnement immédiat du projet est interdit</li> </ul> </li> </ul> <p><b><u>Ce que disent les OAP thématiques :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les vues sur les éléments remarquables du paysage (orientation paysagère n°1) : il sera nécessaire de prendre en compte ces cônes de vue pour les mettre en valeur et ne pas les obstruer : <ul style="list-style-type: none"> <li>o lors de travaux de plantations d'arbres ou arbustes ;</li> <li>o lors de projets d'aménagement ou de construction ;</li> <li>o lors d'implantation de panneaux publicitaires ou d'enseignes. (Toutefois, ces éléments seront, autant que possible, absents des secteurs des fenêtres visuelles repérées).</li> </ul> </li> <li>- Conforter la qualité paysagère autour du by-pass (orientation paysagère n°3) : Harmoniser, sur tout son pourtour, l'aménagement paysager de ce boulevard urbain en privilégiant les motifs qui existent déjà sur plusieurs séquences / Intégrer à l'aménagement un réseau cyclo-pédestre / Préserver et déployer un corridor écologique en pas japonais qui met en relation les espaces verts urbains et les espaces naturels de la vallée de l'Aure.</li> <li>- Gamme colorée, recommandée pour les façades et les huisseries dans l'orientation paysagère n°5 (enjeu d'harmonisation).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suggestions à prendre en compte lors de la phase projet : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Laisser une souplesse nécessaire à l'émergence d'une expression architecturale différente pour marquer une différence et donner une identité propre à ce futur quartier.</li> </ul> </li> </ul>	

<p><b><u>Les impacts négatifs potentiels</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Impact paysager lié à un aménagement inadapté de l'entrée principale et du linéaire de contact avec le by-pass,</li> <li>- Mauvaise couture aux espaces riverains,</li> <li>- Une place (trop) importante des espaces de stationnement, en lien avec la programmation</li> </ul> <p><b><u>Les impacts positifs potentiels</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La valorisation des espaces par la plantation de végétaux liés à la programmation.</li> </ul>	<p><b><u>Ce que dit l'OAP sectorielle :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Secteur nord-est : les franges feront l'objet d'un traitement paysager soigné en particulier grâce à la qualité des clôtures et des plantations réalisées, dont un alignement d'arbres de haute tige sur sa frange nord, en bordure de la voie cyclable (en compatibilité avec les OAP thématiques qui vise le paysagement du by-pass)</li> <li>- Secteur « Cœur de plateau »             <ul style="list-style-type: none"> <li>o L'aménagement du site et l'implantation de ses constructions préserveront l'axe de vue sur la cathédrale, depuis le nord ; Il sera mis en valeur grâce à une coulée verte qui le traversera du nord-est au sud-ouest. La frange ouest du site, qui forme la lisière avec la vallée fera l'objet d'un traitement paysager soigné,</li> </ul> </li> </ul> <p>La frange nord du site verra ses constructions actuelles démolies, pour permettre l'implantation d'un front urbain et/ou paysager qui structurera le paysage « distendu » de cette partie du by-pass, et sera plantée d'arbres d'alignement, et aménagée de clôtures en compatibilité avec les OAP thématiques qui vise le paysagement du by-pass.</p>		
--	---	--	--

**Commentaire conclusif :**

**Plusieurs outils et dispositions permettent de cadrer le développement de ce site pour en favoriser l'intégration et la qualité paysagère. Le style « urbain » et « architectural » du futur quartier sera défini via une réflexion plus avancée qui dépasse les prérogatives du document de planification intercommunal.**

Transport – mobilité			
Impacts pressentis ou potentiels	Réponses apportées	Proposition complémentaire de l'EE	Niveau d'incidence
<p><b>Les impacts négatifs potentiels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmentation du trafic voiture en lien avec une programmation inadaptée au lieu,</li> <li>- Risque accidentogène accru au niveau de l'accès sur le By-pass par le carrefour giratoire qui reçoit un trafic important durant la saison estivale,</li> <li>- Conflits d'usage en interne par un déficit d'attention portée aux modes actifs</li> </ul> <p><b>Les impacts positifs potentiels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une opération qui profite pleinement aux objectifs généraux du territoire en matière de développement des alternatives à la voiture,</li> <li>- Une place moindre des parkings et autres espaces minéralisés liés à la voiture.</li> </ul>	<p><b>Ce que dit le règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stationnement voiture : <ul style="list-style-type: none"> <li>o au moins 1 place de stationnement pour tout logement dont la surface de plancher est au plus égale à 60m<sup>2</sup>,</li> <li>o au moins 2 places de stationnement pour tout logement dont la surface de plancher est supérieure à 60m<sup>2</sup> ;</li> <li>o + nombre minimal par type de destination.</li> </ul> </li> <li>- Stationnement vélo : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Lors de l'implantation de nouveaux établissements (par construction ou changement de destination) ou de la construction d'immeubles de plus de 10 logements, il sera aménagé une aire de stationnement équipée pour le stationnement des cycles sur les espaces communs, elle sera proportionnée aux besoins des usagers de la construction</li> </ul> </li> <li>- Voirie : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les constructions et les aménagements seront desservis par des voies dont les caractéristiques seront adaptées au type et à l'importance du trafic</li> <li>o Les nouvelles rues ouvertes à la circulation automobile auront une emprise minimale de 6m.</li> <li>o Les chemins pédestres ou cyclables auront une largeur minimale d'emprise de 3 m</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Ce que disent les OAP thématiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Orientation d'urbanisme n°1 « Déployer un réseau adapté aux déplacements des piétons et cyclistes »</li> </ul> <p><b>Ce que dit l'OAP sectorielle :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour l'ensemble : Les différents îlots présenteront un maillage de voies cyclo-pédestres qui les rendront aisément traversants pour les piétons et les cyclistes et les relieront aux espaces précédents.</li> <li>- Secteur nord-est : il sera accessible (et desservi) depuis une branche du carrefour giratoire sur le Bypass, grâce à une rue de profil E (a minima) et, depuis la rue de la Pigache, grâce à une rue de desserte locale de profil F (a minima). Il inclura une partie du réseau cyclable structurant l'ensemble du plateau.</li> <li>- Secteur cœur de plateau : La desserte automobile du site sera organisée à partir du carrefour giratoire sur le by-pass. Elle pourra intégrer la contre-allée partiellement existante sur la frange nord. Un dense réseau cyclo-pédestre sera réalisé à travers le plateau pour permettre le raccordement de chaque unité résidentielle au réseau cyclable structurant qui cerne le site.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ainsi, au moins :</li> <li>- Deux axes est/ouest seront aménagés à travers le plateau jusqu'à la rue de la Pigache ;</li> <li>- Une voie verte sera aménagée à travers la coulée verte du nord-est au sud-ouest.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposition de complétude des OAP sur les points suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>o La mutualisation des usages, le partage des espaces sans systématiquement penser en « site propre », la potentielle transformation des espaces de stationnement à terme...</li> </ul> </li> </ul>	

**Commentaire conclusif :**

Les enjeux d'accès, de desserte, de circulation interne sont globalement bien intégrés dans le projet de PLUI modifié. La volonté de laisser une place plus importante aux modes actifs est claire et s'inscrit en cohérence avec les objectifs du territoire en la matière. Néanmoins, il conviendra en fonction de la programmation d'évaluer en quoi la promotion des modes doux peut s'accompagner en parallèle d'une place moins importante laissée à la voiture.

Climat – Air - Energie			
Impacts pressentis ou potentiels	Réponses apportées	Proposition complémentaire de l'EE	Niveau d'incidence
<p><b>Les impacts négatifs potentiels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une consommation énergétique et des émissions de GES en phase « de vie » du quartier, liée aux besoins de chauffage, d'éclairage, de déplacements... (difficile à mesurer à ce stade),</li> <li>- Selon traitement des espaces végétalisés et des arbres, une possible modification du « microclimat » local (réchauffement).</li> </ul> <p><b>Les impacts positifs potentiels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une maîtrise de l'impact GES global de par le choix d'un site stratégique et d'une programmation adaptée (densité, mixité...), comparativement des opérations en extension menées en des lieux plus éloignés des commerces, services, équipements</li> </ul>	<p><b>Ce que dit le règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Les constructions et installations, s'adapteront au terrain naturel » limitant ainsi le terrassement, et les émissions de GES liées au décaissement du carbone inclus dans le sol.</li> <li>- « Le gris clair sera autorisé pour augmenter l'albédo d'une toiture » = il s'agit d'une disposition particulière justifiée par une approche bioclimatique,</li> <li>- « Les dispositifs techniques pour la production d'énergie solaire ou d'autres énergies renouvelables devront faire l'objet de mesures pour leur insertion judicieuse dans le paysage et l'environnement sonore et visuel (adaptation des teintes de toiture, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, ...). »</li> </ul> <p><b>Ce que disent les OAP thématiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- OAP « pour mieux habiter le territoire » ; orientation d'urbanisme n°2 « Encadrer les densités d'urbanisation dans les quartiers d'habitat ». Le secteur d'étude s'inscrit dans le périmètre indicatif demandant une densité minimale de 25 log./ha. La finalité est double : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Limiter la consommation de l'espace et les émissions de GES induites,</li> <li>o Inciter à la diversification des offres de logements, vers des formes plus compactes, moins énergivores</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Ce que dit l'OAP sectorielle :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une densité adaptée à un nouveau quartier dans le tissu urbain intra by-pass = 30 logements/ha en moyenne</li> <li>- La hauteur des immeubles tirera partie de la pente générale du plateau, toutes émergences sur le point haut.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposition de complétude des OAP sur les points suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Le développement des énergies renouvelables est encadré plus qu'encouragé de manière explicite. L'idée serait peut-être de mieux évaluer le potentiel et de promouvoir la production-consommation d'énergie locale dans une logique d'exemplarité.</li> </ul> </li> <li>- Suggestions à prendre en compte lors de la phase projet : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Laisser une souplesse nécessaire à l'émergence d'une expression architecturale permettant l'innovation et la performance des futurs bâtiments (consommation énergétique, confort thermique...)</li> </ul> </li> </ul>	

**Commentaire conclusif :**

**Notons tout d'abord que :**

- L'ensemble des dispositions évoquées en amont (non reprises ici) relatives à la protection-valorisation du patrimoine végétal, sont de nature à favoriser la séquestration carbone et le maintien d'un « microclimat tempéré » (îlot de fraîcheur), accentué par des orientations d'OAP de gestion d'eau pluviale et la création et le maintien d'espaces perméables,
- L'ensemble des dispositions évoquées relatives à l'évolution des pratiques de mobilité sont de nature à limiter les émissions de GES liées aux transports (et la précarité énergétique des ménages).

De manière générale, l'aspect « stratégique » du site induit une forme de responsabilité quant à l'exemplarité de l'opération qui sera menée. Dans le cadre de son engagement dans le programme TETE (Territoire Engagé Transition Écologique) de l'ADEME, Bayeux intercom a défini un programme d'actions prévoyant d'élaborer une « charte d'aménagement et de construction durable ». Ce travail pourra être l'occasion de questionner le niveau d'ambition de différentes opérations. Cette charte pourrait aussi être un préalable de l'élaboration d'une future OAP thématique portant le même nom.

Risques naturels et technologiques / nuisances			
Impacts pressentis ou potentiels	Réponses apportées	Proposition complémentaire de l'EE	Niveau d'incidence
<p><b><u>Les impacts négatifs potentiels</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les nuisances sonores et pollution liées à la proximité du by-pass</li> <li>- Eventuels conflits d'usage avec les usagers et habitants des espaces riverains</li> </ul> <p><b><u>Les impacts positifs potentiels</u></b></p> <p>Accueil d'une population nouvelle sur un site peu exposé aux risques et nuisances.</p>	<p><b>Ce que dit le règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Dans les zones de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur (entre 0 et 2,5m), telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL : les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent à la nature des sols. »</li> </ul> <p><b>Ce que disent les OAP thématiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- /</li> </ul> <p><b>Ce que dit l'OAP sectorielle :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- /</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposition de complétude des OAP sur les points suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Peut-être mentionner dans l'OAP sectorielle l'enjeu de prise en compte des nuisances émises par le trafic routier au niveau du By-pass (utilisation des bâtiments existants (hors site) comme écran, isolation renforcée...</li> </ul> </li> </ul>	

**Commentaire conclusif :**

Comme évoqué précédemment, le site est sujet à des nuisances liées à la proximité du By-pass mais reste globalement préservé de risques ou nuisances pouvant impacter fortement les biens et les personnes. L'enjeu sera donc de bien intégrer ces risques (systèmes constructifs, matériaux, etc) et également de concevoir le futur quartier pour en maximiser la qualité de vie (mobilités actives, espaces verts généreux et bien pensés, confort des logements...).

Les préconisations de l'évaluation environnementale ont permis une complétude des orientations d'aménagements et de Programmation du site. Les ajouts apportés sont inscrits en vert dans le document OAP.

## 6.5 Evaluation environnementale de la M7 sur les ressources « eau » et « sol »

L'appréhension en « impacts cumulés » des incidences de la modification n°7 sur les ressources « eau » et « sol », nécessite une analyse plus globale (pas par secteur).

### 6.5.1 IMPACT DE LA M7 SUR LA RESSOURCE « EAU »

#### Alimentation en eau potable (AEP) :

Une analyse prospective à l'échelle de Bayeux intercom a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du Schéma Directeur d'Alimentation en eau potable (toujours en cours).

Il s'agit bien d'une simulation, basée sur des hypothèses démographiques issues du PLUi, avec ce que cela comporte comme incertitudes.

Pour autant, et sans pouvoir diffuser les éléments chiffrés d'un document encore en cours d'élaboration, les simulations réalisées sur la base de 3 scénarios estiment le besoin journalier de pointe entre 3 477 m<sup>3</sup>/jour et 4 128 m<sup>3</sup>/jour.

Face à cela, la capacité actuelle de production est évaluée à 9 120 m<sup>3</sup>/jour.

Ces chiffres sont à mettre en parallèle avec ceux présentés dans l'état Initial de l'environnement, globalement rassurants.

**Sur la base de ces calculs, la marge apparait donc confortable puisque la capacité actuelle représente plus du double de celle nécessaire dans le « pire » des scénarios.**

**La mise en place d'un suivi continu de la disponibilité de la ressource sera effectuée par les services de Bayeux Intercom et permettra d'anticiper certains aléas pouvant impacter cette ressource** (dégradation des ressources souterraines, besoins d'exportation dans une logique de solidarité vis-à-vis d'autres territoires en tension par ex.).

Ce suivi permettra d'ajuster en continu :

- Les investissements à réaliser sur les infrastructures AEP (rôle du schéma directeur),
- Le développement urbain, voire économique, en le conditionnant à une ressource disponible,
- Les politiques de sensibilisation des différents usagers quant à la nécessité de pratique plus sobres de consommation d'eau potable (politiques déjà engagées par BI comme le rappelle l'EIE).

### Assainissement collectif :

Là encore, l'évolution de la population qui a été retenue est celle du PLUi sur la zone du territoire définie pour le système.

À l'horizon 2030, on estime un nombre de nouveaux habitants à 1 750 (sur le secteur raccordé à la STEP de Saint-Vigor-le-Grand) en se basant sur le taux d'occupation d'un logement de 2 sur la commune de Bayeux (au regard des nouvelles populations arrivées). Cela représente environ 262,5 m<sup>3</sup>/j supplémentaires à la station d'épuration en considérant une consommation moyenne de 150 L/hab/j.

La charge hydraulique en entrée de station en 2021 était en moyenne de 3 811 m<sup>3</sup>/j et la capacité nominale est de 6 350 m<sup>3</sup>/j en temps sec et 7 770 m<sup>3</sup>/j en temps de pluie. Le débit de référence retenu est le percentile 95 qui est de 5 266 m<sup>3</sup>/j. Ainsi, la station est théoriquement en mesure d'accueillir la charge hydraulique future.

De la même manière, la charge organique future est estimée en prenant comme hypothèse une pollution organique journalière par habitant de 60 g DBO<sub>5</sub>/j (milieu urbain) ce qui représente 1 EH pour un habitant.

Ainsi, il en résulte une charge organique supplémentaire attendue en 2030 de 105 kg DBO<sub>5</sub>/j en entrée de station d'épuration. Le flux moyen de DBO<sub>5</sub> arrivant en entrée de station d'épuration en 2021 était de 2 047 kg DBO<sub>5</sub>/j. La capacité nominale organique de la station étant de 3 300 kg DBO<sub>5</sub>/j, elle sera théoriquement en mesure de traiter la pollution future.

**Pour conclure, à l'horizon 2030, avec la venue de nouveaux habitants, la station d'épuration sera en mesure d'assurer un bon fonctionnement hydraulique et organique. Pour rappel, les activités professionnelles ne sont pas prises en compte dans ces projections, nécessitant un suivi régulier sur ce point.**

### 6.5.2 IMPACT DE LA M7 SUR LA RESSOURCE « SOL »

Sont repris ci-dessous les éléments de justification quant à l'impact « foncier » du développement projeté. Cet argumentaire se décline à 2 niveaux :

- Une justification du besoin foncier au regard des perspectives démographiques (et de satisfaction des objectifs du PLH),
- Une justification du besoin foncier au regard de la trajectoire ZAN (loi « climat et résilience »).

#### Besoin d'urbaniser 14 ha au regard des enjeux/besoins de développement et des perspectives démographiques :

Le territoire de Bayeux Intercom est un territoire sous pression foncière et immobilière. En témoigne, la mise en place de la régulation des meublés de tourisme en 2021 (sur dérogation préfectorale), le classement de la ville de Bayeux en zonage B1 en 2023, la forte tension actuelle sur le logement social avec un taux d'attribution de 1 pour 7,8 demandes.

À cela s'ajoute une carence du parc locatif privé et sa réduction (diminution de nombre de logements locatifs) ces dernières années.

Les professionnels de l'immobilier font également le constat d'une pénurie d'offres (que ce soit en accession ou en location) pour répondre à la demande toujours forte en logements sur l'intercom. Il est à constater que le marché immobilier est aujourd'hui grippé, le parcours résidentiel n'est plus aussi fluide. Aussi, le développement du logement abordable est un enjeu important pour le territoire, notamment sous forme d'habitat collectif, pour répondre à la demande en logements de toute une partie de la population. Ce type d'habitat ne peut se développer qu'en milieu urbain, plus pertinent et plus économiquement viable pour les opérateurs. Le tissu urbain de la ville centre permet aussi de proposer un habitat plus vertical.

**Par ailleurs, la prise en compte du couple habitat / mobilité incite les élus à choisir d'optimiser les fonciers les plus structurants de l'aire urbaine.** À volume équivalent d'urbanisation, ceux-ci sont en effet mobilisés prioritairement pour limiter les mobilités dans l'espace moins dense qui compose intégralement le reste du territoire, par nature complexes, coûteuses en aménagement publics, socialement discriminantes et fortement émettrices de GES. La planification issue du PLH et modélisée dans l'OAP programmation tient compte de ces éléments pour conserver dans ces espaces périphériques des possibilités d'urbanisation moindres, nécessaires au regard du calibrage ZAN / pression immobilière /équilibre du territoire.

**C'est pourquoi les projets résidentiels à venir sur les secteurs de l'ancien site du crédit Lyonnais et du Plateau de l'Aure, qui permettent, au vu de leur localisation et de leur superficie, de proposer différentes typologies de logements, sont stratégiques pour le territoire.**

Notamment, la requalification de l'ancien site LCL nécessite de mettre en place un modèle économique qui soit viable et supportable par un aménageur privé. Le contexte actuel, avec la prise en charge de l'ensemble des travaux de déconstruction et de désamiantage par le propriétaire du terrain (LCL), et la revente en suivant du foncier libéré à un aménageur en capacité d'organiser le devenir du site, permet cet équilibre.

Au regard des investissements financiers et des équilibres économiques à trouver dans une opération de cette ampleur (requalification d'une friche de 9ha et plus de 45 000 m<sup>2</sup> de planchers de bâtiments incluant une phase de dépollution (cf terme LCL)), la collectivité n'aurait pas été en capacité de mener une telle opération. Les études menées en ce sens et la réalité des opérations en cours montrent une opération nécessairement à perte. Un dialogue de plusieurs années entre la collectivité et le propriétaire a permis une validation par ce dernier de la remise en état à ses frais de l'ensemble du site pour revente à un opérateur dans des conditions acceptables d'un projet d'aménagement sans

mobilisation d'argent public. C'est pourquoi elle souhaite accompagner au mieux les acteurs pressentis de la requalification du site en facilitant et en encadrant, règlementairement, le devenir de ce secteur. Il s'agit pour celle-ci de faire émerger un projet qui réponde aux besoins résidentiels du territoire, en s'inscrivant dans un aménagement planifié dans le temps. C'est l'ensemble de cet équilibre : production de logements adaptés aux besoins de la population / régénération d'un important secteur urbain au cœur de la ville devenu friche à dépolluer / ambition environnementale et futur cadre de vie / équation financière viable pour disposer d'un opérateur, que l'OAP vise à retracer.

En parallèle, le choix de reclasser le Plateau de l'Aure en zone 1AU répond d'une part à un choix stratégique de la collectivité en matière d'aménagement du territoire, en déclinaison du PADD du PLUi.

En effet, le projet de territoire traduit dans le PADD s'appuie sur une armature urbaine déclinée en pôles. Ainsi, le pôle central du territoire (Bayeux et son agglomération), au regard du poids de population et de la structuration de ses services et équipements, a vocation à accueillir une part importante du développement urbain de l'intercom (notamment, 65% des nouveaux logements).

Ce choix vise à privilégier l'urbanisation des espaces situés dans ou à proximité de la ville centre, afin de limiter les déplacements en rapprochant les zones d'habitat des équipements et services. Cela permet également de densifier les espaces, et, au global de conduire à une moindre consommation des espaces agricoles sur le territoire, en réduisant les besoins fonciers dans l'espace rural.

D'autre part, ce choix est lié aux caractéristiques techniques du secteur du Plateau de l'Aure. En effet, l'article L.151-20 du Code de l'Urbanisme précise que « *lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone* », le règlement et les OAP définies précisent ses modalités d'aménagement.

Cela sous-tend que l'urbanisation ne peut être différée. Un classement en zone à urbaniser à long terme, type 2AU, ne peut s'opérer que lorsque les différents réseaux évoqués ci-dessus ne présentent pas la capacité suffisante de desserte à proximité immédiate du secteur.

#### Comment le projet s'inscrit dans la trajectoire ZAN :

Le Programme Local de l'Habitat de Bayeux Intercom a été approuvé en septembre 2023. La mise en compatibilité du PLUi avec ce document a été opérée dans la modification 5 du PLUi approuvée en juin 2024. Cette prise en compte du document de rang supérieur s'est principalement traduite par la mise en place d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU, inscrit dans les OAP : afin de respecter l'objectif de production de logements inscrits dans le PLH (1300 logements à produire sur la période 2023-2029), l'aménagement de certaines zones (U et 1AU) a été reporté après 2030. **Aussi, les espaces de développement non reportés après 2030 correspondent aux espaces de développement nécessaires à l'atteinte des objectifs de la collectivité pour 2029.**

La présente modification transformant un zonage U constructible en zonage 1AU avec report d'une partie de l'urbanisation à moyen terme (mise à jour de l'OAP Urbanisme n°4 – report de l'urbanisation de 5ha post 2030 du Plateau de l'Aure) s'inscrit en déclinaison des objectifs du PLH et répond donc à un besoin exprimé et inscrit dans ce document, lequel a été validé également par l'État. Pour rappel, seuls 7000 m<sup>2</sup> (sur les 14 ha de superficie cumulée des deux secteurs) ont vocation à être comptabilisés dans la consommation foncière du territoire sur la décennie (soit moins de 1% de l'enveloppe foncière).

N° OAP	Zonage	Commune	Nom	PHASE 1 2020 - 2029		PHASE 2 à partir de 2030
				autorisation fin 2023	automatisme à partir fin 2029	
1	1AUG	Port-en-Bessin-Huppain	Maison de retraite - Huppain	X		
2	1AUG	Port-en-Bessin-Huppain	Secteur 1 : Mairie d'Huppain	X		
	1AUG		Secteur 2 : Eglise d'Huppain			X
	1AUG		Secteur 3 : Golf d'Huppain			X
3	1AUG	Port-en-Bessin-Huppain	Lisières du Golf		X	
4	1AUG	Port-en-Bessin-Huppain	Coteau Est	X		
5	1AUG	Commes	Parc du manoir	X		
6	1AUG	Longues-sur-Mer	Extension du bourg	X		
7	1AUG	Manvieux	La Magnanerie			X
8	1AUG	Arromanches-les-bains	Franges ouest des quartiers du coteau			X
9	1AUG	Arromanches-les-bains	Entrée de ville sud-est			X
10	1AUG	Saint-Côme-de-Fresné	Extension du village		X	
11	1AUG	Ryes	Lisière du parc du château	X		
12	1AUG	Magny-en-Bessin	Extension du village	X		
13	1AUG	Sommervieu	Les Murus	X		
14	1AUG	Sommervieu	Les Pérelles	X		
15	1AUG	Vienne-en-Bessin	Extensions des quartiers pavillonnaires	X		
16	1AUG	Esquay-sur-Seuffles	Extension du bourg	X		
17	UGc	Vaux-sur-Seuffles	Extension du bourg			X
18	1AUG	Nonant	Secteur 1 : Le Londain	X		
19	1AUG	Nonant	Secteur 2 : Les Ruisseau / Les Treilloux			X
	UGc		Secteur 3 : Densification en bordure du CR30			X
20	1AUG	Chouain	Le Douet de Chouain		X	
21	1AUG	Élon	Hameau de Cachy	X		
22	1AUG	Monceaux-en-Bessin	Au Sud de Cremel	X		
23	UGc	Guéron	Hameau			X
24	1AUG	Arganchy	Hameau la Mauvrière	X		
25	1AUG	Agy	Secteur 1 : Nord du bourg	X		
	1AUG		Secteur 2 : Derrière la mairie			X
	1AUG		Secteur 3 : Aprigny	X		
26	1AUG	Ranchy	Extension du village		X	
27	1AUG	Campigny	Secteur 1 : Extension du hameau de Fontenay		X	
	UGc		Secteur 2 : Densification du hameau des Ormes	X		
28	1AUG	Subles	Brunville	X		
29	1AUG	Subles	Haut de Subles	X		
30	1AUG	Subles	Les longs sillons	X		
31	1AUG	Bayeux-Vaucelles	Secteur 1 : Lisière Nord (Bayeux)	X		
	1AUG		Secteur 2 : Nord-Ouest (Vaucelles)	X		
32	1AUG	Saint-Martin-des-Entrées	Rue Honoré de Balzac	X		
33	1AUG	Saint-Martin-des-Entrées	Rue de Recouvry	X		
36	1AUG	Bayeux	Secteur médiathèque	X		
37	1AUG	Saint-Vigor-le-Grand	Rue de Magny	X		
38	UGd	Saint-Vigor-le-Grand	Plateau de l'Aure : secteur Nord-est		X	
38	1AUGd	Saint-Vigor-le-Grand	Plateau de l'Aure : cœur de plateau			X
40	1AUG	Sommervieu	Ancien séminaire	X		
41	1AUG	Vaucelles	Extension du village		X	
42	1AUGr	Bayeux	Réurbanisation site LCL secteur comprenant au max. 100 logements Réurbanisation site LCL reste du site	X		X

Figure 58. Tableau échéancier d'ouverture à l'urbanisation. Source : OAP n°4 Urbanisme

On rappellera que l'urbanisation du site de l'ancien LCL n'engendre pas de consommation des espaces agricoles et naturels et que l'urbanisation du Plateau de l'Aure n'interviendra qu'après 2030 (ne sera pas comptée sur notre enveloppe foncière décennale mais devra s'appréhender selon les règles d'urbanisme qui seront alors applicables (suite à la modification du SCoT et mise en comptabilité du PLUi).

L'inscription du territoire dans la trajectoire ZAN a été justifiée dans le cadre de la modification 5 du PLUi de Bayeux Intercom.

Le travail cartographique conduit par l'Agence Schneider, sur la base des photographies aériennes a permis d'évaluer la consommation de l'espace par l'urbanisation. Elle serait de 175 ha sur 2011-2020 et de 374 ha sur 2001-2020, soit un rythme annuel moyen de 17,5 ha sur le fondement d'une décennie, de 18,5 ha sur le fondement de deux décennies, à comparer au rythme annuel moyen de 17,2 ha du calcul par l'outil SPARTE (CEREMA). Les études du SRADDET prévoient que, vu son rôle structurant à l'échelle de l'urbanisation du département, BAYEUX INTERCOM se verrait attribuer un coefficient de réduction de sa consommation de l'espace entre 2021 et 2030 réduit à 49%, soit, sur le fondement d'une base de 175 ha, moins de 2 ha de gain (ce qui est inférieur à la marge d'erreur due à l'incertitude des bases de calculs). Ainsi, les objectifs 2021/2030 pour une réduction de moitié de la consommation de l'espace suivant les différentes méthodes, seraient (à mode de calcul équivalent) :

- Méthode SPARTE (CEREMA) : 86 ha
- Décompte par photo-interprétation 2011-2020 87,5 ha

Pour rappel, le SRADDET de la Région Normandie a choisi de procéder à la comptabilisation des hectares consommés selon la méthode CCF. Les données en notre possession indiquent une consommation passée sur le territoire de Bayeux Intercom de 130 ha sur la décennie précédente (2011-2020), soit une enveloppe foncière estimée (en attente de la finalisation de la modification du SCOT Bessin) de 65 ha CCF pour Bayeux Intercom. Cela correspondrait à environ 90 ha selon la méthode SPARTE (CEREMA).

En conséquence, quel que soit le mode de calcul et la base de données qui seront in fine retenus, il convient d'envisager une consommation maximale de 90 ha +/-5% pour la décennie 2021/2030, pour inscrire, à ce stade, le PLUi dans la trajectoire ZAN 2050.

Pour calculer la consommation de l'espace déjà engagée pour la période 2021/2030, il a été retenu :

- Le recensement des projets d'urbanisation ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme (permis d'aménager) délivrée depuis le 1er janvier 2021, qui sont situés en extension urbaine (en zone U ou 1AU).
- Le recensement des projets situés en zone 1AU dont le dépôt de l'autorisation se fera avant l'approbation de la Modification 5 du PLUi (ex. : projet « les lisières du golf » à Port en Bessin-Huppain).
- Le recensement des projets présents dans l'espace rural qui ont conduit à une extension de STECAL (Coop Creully et Bayeux Aventure).

Prévisionnel PLUI - M5	Consommation de l'espace		
	2021 2024	2025 2030	après 2030
TOTAL UG (en ha)	1,96	1,49	7,14
TOTAL 1AUG (en ha)	50,84	9,96	12,47
TOTAL 2AU (en ha)	0,00	1,73	51,42
	<b>52,80</b>	<b>13,18</b>	<b>71,03</b>
TOTAL 1AUE (en ha)	9,11	1,81	9,22
TOTAL 2AUE (en ha)	0,00	7,10	12,08
	<b>9,11</b>	<b>8,91</b>	<b>21,31</b>

Figure 59. Prévisionnel de consommation d'espace issu de la notice de présentation de la modification n°5 du PLUi

Ce décompte, réalisé à partir des zones d'extension de l'urbanisation prévues au PLUI permet d'inscrire le territoire dans la trajectoire ZAN 2050 sur les bases suivantes :

- L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones 2AU (à l'exception de celles visées par la présente modification) est reportée après 2030 à ce stade (et dans l'attente des précisions qui seront apportées par la modification du SCOT, en particulier sur le décompte de l'artificialisation à partir de 2030) ; Sont ainsi reportés 4 secteurs classés 2AUe (pour 12 ha) et 25 secteurs classés 2AU (51,4 ha).
- Un phasage global de l'urbanisation est ajouté aux OAP thématiques du PLUI ; Il prévoit le report après 2030 de l'urbanisation de 11 secteurs initialement urbanisables sans condition (12,4 ha) ; Il résulte alors du PLUi modifié un décompte compatible avec la trajectoire visée : soit une consommation prévisionnelle entre 2021 et 2030 d'environ 90 ha (84 ha au titre des quartiers d'habitat et des zones d'activités économiques).

Ce décompte s'avère compatible avec les orientations du SRADDET, dans l'attente de la modification du SCOT qui définira précisément les objectifs de réduction pour le territoire.

**Sur cette base, l'évaluation environnementale conclut que la modification n°7 induit des impacts nuls à positif en matière de consommation foncière, sur la base des arguments suivants :**

- **Un contexte local de pression foncière et immobilière, et le besoin d'une production diversifiée de logements (PLH) qui invite à prévoir en amont les capacités d'accueil nécessaires,**
- **Le fléchage en priorité de sites jugés stratégiques pour le développement de l'habitat, en cohérence avec :**
  - o **l'armature du PADD,**
  - o **l'enjeu de reconstruire la « ville sur la ville », par une opération de renouvellement urbain pensée de longue date, sans consommation foncière supplémentaire,**
  - o **l'objectif d'optimiser le foncier disponible sur des secteurs proches du centre de Bayeux, acceptant des densités plus élevées, permettant un « rapprochement des lieux » et une évolution des modes de déplacement. Il s'agit donc bien ici d'appréhender la plus-value des secteurs choisis par rapport à d'autres secteurs, peut-être plus faciles à investir mais avec des impacts comparatifs supérieurs (logique d'évitement),**
- **La mobilisation de dispositions dédiées dans le PLUi (règlement, OAP...) pour :**
  - o **Favoriser l'acceptabilité des densités projetées tout en valorisant le cadre de vie des futurs habitants,**
  - o **Programmer dans temps la production de logements (phasage de l'opération « Plateau de l'Aure » avec un « Cœur de Plateau » (5 ha) prévu post 2030. Ceci permet de suivre l'évolution du territoire, des ressources disponibles, d'ajuster les objectifs et/ou de mettre à niveau les infrastructures et équipements en conséquence.**

**Est aussi rappelé ici que la M7 s'affirme comme une plus-value comparativement à un « statu quo », considérant que la caducité du périmètre d'attente rend de fait les 2 secteurs immédiatement urbanisables.**

## 6.6 Synthèse des impacts et des réponses ERC

BIODIVERSITE / TRAME VERTE ET BLEUE	
Site de l'ancien Crédit Lyonnais	Site du plateau de l'Aure
<p>De manière générale, les outils mobilisés dans le PLUi (règlement, OAP...) apportent une réponse satisfaisante aux enjeux identifiés en matière de biodiversité. L'avancée des réflexions pré-opérationnelles doit permettre de préciser la trame verte du site, qui devra s'articuler harmonieusement avec les trames viaires et bâties. Le patrimoine végétal à conserver, les espaces à désimperméabiliser... pourront ainsi être mieux délimités, ce qui n'est pas encore possible à ce stade.</p> <p>Les enjeux globaux de végétalisation, de paysage, de gestion des eaux pluviales... sont apparents. Est toutefois proposé de mieux identifier l'enjeu de perméabilité de la zone à la petite faune (à l'intérieur mais aussi avec les espaces riverains bâtis et agricoles).</p>	
PAYSAGE ET PATRIMOINE	
Site de l'ancien Crédit Lyonnais	Site du plateau de l'Aure
<p>Plusieurs outils et dispositions permettent de cadrer le développement de ce site pour en favoriser l'intégration et la qualité paysagère. Le patrimoine en place a fait l'objet d'inventaires et d'une traduction réglementaire pour être valorisé. Le style « urbain » et « architectural » des futurs quartiers sera défini via une réflexion plus avancée qui dépasse les prérogatives d'un document de planification intercommunal.</p>	
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	
Site de l'ancien Crédit Lyonnais	Site du plateau de l'Aure
<p>Comme évoqué précédemment, le site est globalement préservé de risques ou nuisances pouvant impacter fortement les biens et les personnes. Les études menées par LCL en amont de la déconstruction, désamiantage et démolition du site ont montré que les teneurs en composés polluants dans les sols sont compatibles avec un usage d'habitation avec jardins. Les terres potentiellement impropres à de la culture seront excavées et remplacées. L'enjeu sera donc surtout de concevoir le futur quartier pour en maximiser la qualité de vie (mobilités actives, espaces verts généreux et bien pensés, confort des logements...).</p>	<p>Comme évoqué précédemment, le site est sujet à des nuisances liées à la proximité du By-pass mais reste globalement préservé de risques ou nuisances pouvant impacter fortement les biens et les personnes. L'enjeu sera donc de bien intégrer ces risques (systèmes constructifs, matériaux, etc) et également de concevoir le futur quartier pour en maximiser la qualité de vie (mobilités actives, espaces verts généreux et bien pensés, confort des logements...).</p>
TRANSPORTS ET MOBILITE	
Site de l'ancien Crédit Lyonnais	Site du plateau de l'Aure
<p>Les enjeux d'accès, de desserte, de circulation interne... sont globalement bien intégrés dans le projet de PLUi modifié. La volonté de laisser une place plus importante aux modes actifs est claire et s'inscrit en cohérence avec les objectifs du territoire en la matière. Néanmoins, il conviendra en fonction de la programmation d'évaluer en quoi la promotion des modes doux peut s'accompagner en parallèle d'une place moins importante laissée à la voiture.</p>	

## CLIMAT – AIR – ENERGIE

Site de l'ancien Crédit Lyonnais

Site du plateau de l'Aure

Notons tout d'abord que :

- L'ensemble des dispositions évoquées en amont (non reprises ici) relatives à la protection-valorisation du patrimoine arboré, sont de nature à favoriser la séquestration carbone et le maintien d'un « microclimat tempéré » (îlot de fraîcheur),
- L'ensemble des dispositions évoquées relatives à l'évolution des pratiques de mobilité sont de nature à limiter les émissions de GES liées aux transports (et la précarité énergétique des ménages).

De manière générale, l'aspect « stratégique » des sites induit une forme de responsabilité quant à l'exemplarité de l'opération qui sera menée. Dans le cadre de son engagement dans le programme TETE (Territoire Engagé Transition Écologique) de l'ADEME, Bayeux intercom a défini un programme d'actions prévoyant d'élaborer une « charte d'aménagement et de construction durables ». Ce travail pourra être l'occasion de questionner le niveau d'ambition de différentes opérations. Cette charte pourrait aussi être un préalable de l'élaboration d'une future OAP thématique portant le même nom.

## RESSOURCE EN EAU

Site de l'ancien Crédit Lyonnais

Site du plateau de l'Aure

En ce qui concerne l'eau potable, l'évaluation environnementale de la présente modification conclut :

- Que le développement projeté dans le PLUi est compatible avec la disponibilité de la ressource en eau,
- À la nécessité de réaliser un suivi régulier de la situation pour programmer le développement dans le temps, ainsi que la mise à niveau des infrastructures. De ce point de vue, les dispositions prises dans la M7 pour « étaler » la production de logements s'affirme comme un point positif.

Concernant l'assainissement collectif, à l'horizon 2030, avec la venue de nouveaux habitants, la station d'épuration sera en mesure d'assurer un bon fonctionnement hydraulique et organique. Pour rappel, les activités professionnelles ne sont pas prises en compte dans ces projections.

## AGRICULTURE - CONSOMMATION D'ESPACE

Site de l'ancien Crédit Lyonnais

Site du plateau de l'Aure

Sur cette base, l'évaluation environnementale conclut que la modification n°7 induit des impacts nuls à positif en matière de consommation foncière, sur la base des arguments suivants :

- Un contexte local de pression foncière et immobilière, et le besoin d'une production diversifiée de logements (PLH) qui invite à prévoir en amont les capacités d'accueil nécessaires,
- Le fléchage en priorité de sites jugés stratégiques pour le développement de l'habitat, en cohérence avec :
  - o l'armature du PADD,
  - o l'enjeu de reconstruire la « ville sur la ville », par une opération de renouvellement urbain pensée de longue date, sans consommation foncière supplémentaire,
  - o l'objectif d'optimiser le foncier disponible sur des secteurs proches du centre de Bayeux, acceptant des densités plus élevées, permettant un « rapprochement des lieux » et une évolution des modes de déplacement. Il s'agit donc bien ici d'appréhender la plus-value des secteurs choisis par rapport à d'autres secteurs, peut-être plus faciles à investir mais avec des impacts comparatifs supérieurs (logique d'évitement),
- La mobilisation de dispositions dédiées dans le PLUi (règlement, OAP...) pour :
  - o Favoriser l'acceptabilité des densités projetées tout en valorisant le cadre de vie des futurs habitants,
  - o Programmer dans temps la production de logements (phasage de l'opération « Plateau de l'Aure » avec un « Cœur de Plateau » (5 ha) prévu post 2030. Ceci permet de suivre l'évolution du territoire, des ressources disponibles, d'ajuster les objectifs et/ou de mettre à niveau les infrastructures et équipements en conséquence.

Est aussi rappelé ici que la M7 s'affirme comme une plus-value comparativement à un « statu quo », considérant que la caducité du périmètre d'attente rend de fait les 2 secteurs immédiatement urbanisables.

## 7. Analyse des autres évolutions de la M7 du PLUi

### 7.1 Modifications pour la mise en œuvre du schéma directeur cyclable

#### 7.1.1 PREAMBULE

Les emplacements réservés (ER) constituent un outil d'acquisition foncière au service des collectivités ou organismes publics pour permettre la réalisation de projets d'intérêt général. Bien qu'ils ne constituent pas en eux-mêmes des projets opérationnels, leur localisation et leur destination permettent d'anticiper leurs impacts potentiels sur l'environnement.

Le PLUi élaboré en 2020 a mis en place une politique favorable aux mobilités douces en planifiant la création d'un vaste réseau cyclo-pédestre. Afin de mettre en œuvre ces orientations, Bayeux Intercom a notamment adopté un schéma directeur cyclable en 2023. La mise en œuvre de ce schéma directeur nécessite la création ou la modification d'emplacements réservés.

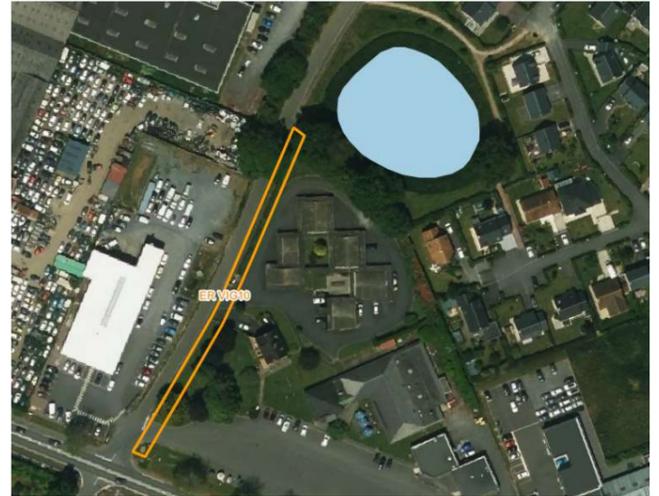
L'évaluation environnementale traite chaque création ou modification de périmètre d'emplacements réservés dans le tableau ci-dessous.

Une représentation cartographique de chaque emplacement réservé est consignée dans le tableau. La légende commune à cette représentation est ci-dessous :

	Emplacement réservé
<b>Biodiversité</b>	
	NATURA2000 Zone spéciale de conservation
	NATURA 2000 Zone de protection spéciale
	Znieff de type 2
	Znieff de type 1
<b>BD Topage</b>	
	Surfaces élémentaires
	Cours d'eau
<b>Patrimoine</b>	
	Immeubles classés et inscrits
	Site Patrimonial Remarquable
	Abords des monuments historiques
<b>Risques naturels</b>	
	Atlas des Zones Inondables
<b>Risques technologiques</b>	
	Lignes aériennes RTE
	Installations Classées

7.1.2 ANALYSE PAR ER

EVOLUTIONS	EXTRAIT CARTOGRAPHIQUE	COMMENTAIRE EVALUATIF
<p>Création de l'emplacement réservé BAY14</p> <p>Pour le bouclage d'une voie cyclable Rue George Clémenceau, un emplacement est nécessaire. Il est disposé, au profit de la commune, sur la parcelle AN 265 pour une superficie de 900 m<sup>2</sup>.</p>		<p>Le nouvel emplacement réservé BAY14 se situe sur le périmètre protégé au titre des monuments historiques de l'hôtel du Croissant et de l'ancien palais épiscopal. Sur sa partie la plus à l'Ouest se trouve l'extrémité du périmètre du SPR de Bayeux.</p> <p>Le site ne présente ni enjeux environnementaux ni risques naturels ou technologiques.</p> <p>L'évaluation environnementale conclut à un impact faible sur l'environnement pour la mise en place de cet emplacement réservé.</p>
<p>Création de l'emplacement réservé MAR4</p> <p>Pour la création d'une voie cyclable (axe 10 du schéma directeur cyclable) qui desserve la zone d'activité, un emplacement est nécessaire. Il est disposé, au profit de la commune, sur la parcelle AD 70 pour une superficie de 450 m<sup>2</sup>.</p>		<p>Le nouvel emplacement réservé MAR4 n'occupe pas un espace présentant des enjeux environnementaux, historiques ou des risques.</p> <p>L'évaluation environnementale conclut à un impact faible sur l'environnement pour la mise en place de cet emplacement réservé.</p>

EVOLUTIONS	EXTRAIT CARTOGRAPHIQUE	COMMENTAIRE EVALUATIF
<p>Création de l'emplacement réservé ESQ14</p> <p>Pour la création d'une voie cyclable vers Sommervieu depuis la Route des sables (axes 2 et 11 du schéma directeur cyclable), un premier emplacement est nécessaire sur l'emprise de la carrière. Il est disposé, au profit de la commune, sur les parcelles ZA3 et ZA79 pour une superficie de 1265 m<sup>2</sup>.</p>		<p>Le nouvel emplacement réservé ESQ14 n'occupe pas un espace présentant des enjeux environnementaux, historiques ou des risques.</p> <p>L'évaluation environnementale conclut à un impact faible sur l'environnement pour la mise en place de cet emplacement réservé.</p>
<p>Modification de l'emplacement réservé ESQ5a</p> <p>Pour l'aménagement cyclable le long de la RD126 qui relie Esquay sur Seulles à Saint Vigor (axe 11 du schéma directeur cyclable), l'emplacement initialement réservé (ESQ 5a) apparaît insuffisant. Il est élargi. Il couvre ainsi, au profit de la commune, une superficie de 1150 m<sup>2</sup> sur les parcelles OA73, OA74, O487, OA199 et OA195.</p>		<p>La modification de l'emplacement réservé ESQ5a n'entraîne pas l'occupation d'un espace présentant des enjeux environnementaux, historiques ou des risques.</p> <p>L'évaluation environnementale conclut à un impact faible sur l'environnement pour l'élargissement de cet emplacement réservé.</p>
<p>Modification de l'emplacement réservé VIG10</p> <p>Pour la création d'une voie cyclable le long la Rue de Magny (axe 12 du schéma directeur cyclable), l'emplacement initialement réservé apparaît insuffisant. Il est élargi. Il couvre ainsi, au profit de la commune, sur les parcelles ZE52, ZE59 et ZE60 une superficie de 5x135 ml.</p>		<p>La modification de l'emplacement réservé VIG10 n'entraîne pas l'occupation d'un espace présentant des enjeux environnementaux, historiques ou des risques. La BD Topage repère au Nord-Est de la zone une surface humide élémentaire qui ne devrait pas être impactée par l'élargissement de l'emplacement réservé initial.</p> <p>L'évaluation environnementale conclut à un impact faible sur l'environnement pour l'élargissement de cet emplacement réservé.</p>

EVOLUTIONS	EXTRAIT CARTOGRAPHIQUE	COMMENTAIRE EVALUATIF
<p>Création de l'emplacement réservé VIG12</p> <p>Pour la création d'une voie cyclable le long de la Route d'Esquay sur Seulles (axe 11 du schéma directeur cyclable), un emplacement est nécessaire. Il est disposé, au profit de la commune, sur les parcelles ZL1, ZL2 et ZL3 pour une superficie de 2090 m<sup>2</sup>.</p>		<p>Le nouvel emplacement réservé VIG12 n'occupe pas un espace présentant des enjeux environnementaux, historiques ou des risques.</p> <p>L'évaluation environnementale conclut à un impact faible sur l'environnement pour la mise en place de cet emplacement réservé.</p>
<p>Création de l'emplacement réservé VAC2</p> <p>Pour la création d'une voie cyclable (axe 3 du schéma directeur cyclable) le long de l'avenue de la Drome, un emplacement est nécessaire. Il est disposé, au profit de la commune, sur la parcelle OA 230 pour une superficie de 80 m<sup>2</sup>.</p>		<p>Le nouvel emplacement réservé VAC2 n'occupe pas un espace présentant des enjeux environnementaux, historiques ou des risques.</p> <p>L'évaluation environnementale conclut à un impact faible sur l'environnement pour la mise en place de cet emplacement réservé.</p>

### 7.1.3 CONCLUSION

NOM DE L'EMPLACEMENT RESERVE	SURFACE (M <sup>2</sup> )	SURFACE INITIALE (M <sup>2</sup> )	EVOLUTION	ZONAGE
BAY14	900			U
MAR4	450			U
ESQ14	1265			A
ESQ5a	1150	230	+920m <sup>2</sup> en zone N	Majorité N (95%), sinon U
VIG10	670	400	+270m <sup>2</sup> en zone U	U
VIG12	2090			A
VAC2	80			U

Les emplacements réservés grisés sont ceux dont le périmètre a été modifié.  
Les autres sont les nouveaux emplacements réservés. Ainsi, la modification n°7 du PLUi de Bayeux intercommunalité entraîne la mobilisation de 3 355 m<sup>2</sup> de zone agricole ainsi que 920 m<sup>2</sup> de zone naturelle.

Les emplacements réservés ici créés ou agrandis ont tous comme destination la création de voies cyclables conformément au schéma directeur cyclable.  
La ZAN ne prend pas en compte la consommation d'ENAF dû aux aménagements cyclables à l'exception qu'ils présentent une largeur d'enrobé supérieure à 5 mètres et ce à partir de 2030.

Les OAP thématiques contiennent par ailleurs des orientations auxquelles les nouveaux emplacements réservés pourront répondre, notamment :

- L'orientation d'urbanisme n°1 « déployer un réseau adapté aux déplacements des piétons et cyclistes »,  
Dont les objectifs sont notamment d'améliorer l'accessibilité aux équipements et services du pôle central ou des pôles secondaires en facilitant et sécurisant les modes de déplacements piéton et cyclables et de phaser le déploiement d'un réseau de voies cyclables ou de voies vertes sur l'ensemble du territoire.

## 7.2 Suppression d'un STECAL At

La modification n°7 concerne la suppression d'un STECAL contenu dans le PLUi de 2020. Il s'agit du STECAL situé entre les villages de Cussy et de Vaucelles destiné à la création d'un projet de développement touristique d'une surface de près de 2,2ha. Le projet est aujourd'hui abandonné et le classement en zone At entrave le développement du site agricole. Ainsi, la modification n°7 supprime ce STECAL et classe la zone en zone agricole.

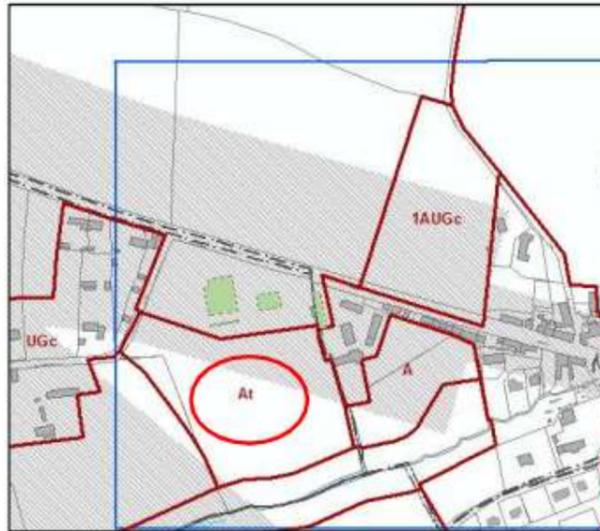


Figure 60. Extrait du règlement graphique avant modification / Notice de présentation modification n°7

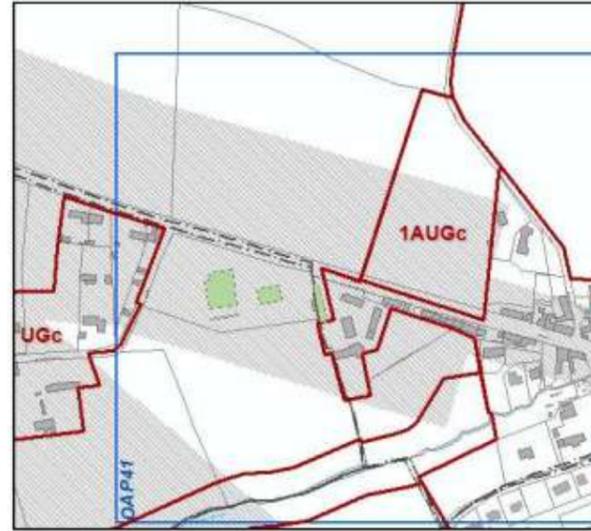


Figure 61. Extrait du règlement graphique après modification / Notice de présentation modification n°7

L'évaluation environnementale n'identifie pas d'effets négatifs sur l'environnement induits par la suppression de ce STECAL.

## 7.3 Étoilage de constructions

La présente modification étoile un bâtiment afin de permettre son changement de destination. Il s'agit d'un ancien pressoir classé en zone Nh sur la commune de Sully. Son étoilage est souhaité pour faciliter sa rénovation.

Son unité foncière n'est pas concernée par des enjeux écologiques ni par des risques et n'est pas exploité par une activité agricole (PAC 2023).

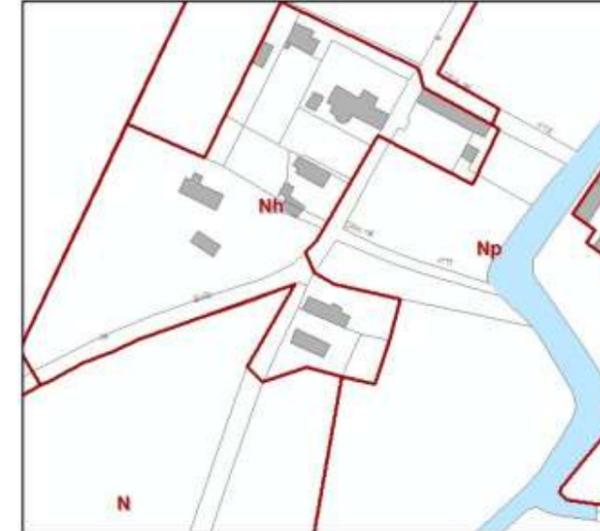


Figure 62. Extrait du règlement graphique avant modification / Notice de présentation modification n°7

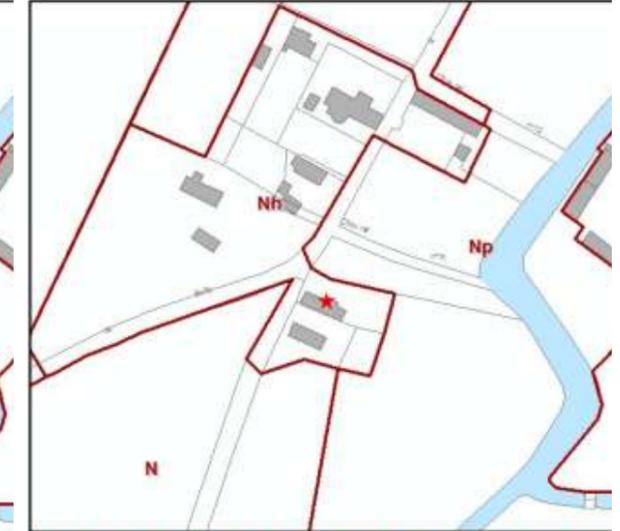


Figure 63. Extrait du règlement graphique après modification / Notice de présentation modification n°7



Figure 64. Rappel de la situation agricole et de l'état initial de l'environnement. Source : Notice de présentation de la modification n°7

L'évaluation environnementale n'identifie pas d'effet négatif sur l'environnement induit par la rénovation de ce bâtiment d'intérêt patrimonial.

## 7.4 Ajustement des dispositions réglementaires d'emprise au sol en zone UGc et 1AUGc

### CONTEXTE et PROJET :

Le PLUi dispose aujourd'hui, à l'article 5.1 des zones UGc et 1AUGc, que « l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser 35% de l'unité foncière ». Cette terminologie « habitation » inclut les constructions à usage de logements et ceux à usage d'hébergement.

### MODIFICATION DU PLU :

Ainsi, afin de faciliter la réalisation de structures d'hébergements nécessaires au territoire, il est proposé de remplacer le terme « habitation » par celui de « logement ». Les constructions à usage autres que logements (dont l'hébergement) sont alors concernées par une règle d'emprise au sol de 40%.

## 8. Etude d'incidences Natura 2000

Le travail d'évaluation environnementale doit inclure un regard spécifique sur l'incidence de la modification sur le réseau Natura 2000 à proximité des secteurs concernés par la modification. Les éléments de modification ne sont pas directement concernés par un site Natura 2000.

Aucun site d'intérêt communautaire Natura 2000 n'est présent sur le territoire de Bayeux Intercom. Les sites les plus proches sont des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) ou des Zones de Protection spéciale (ZPS) désignées par arrêté ministériel au titre de la directive européenne « Habitats ».

**En raison de la distance entre les secteurs de projet et les sites Natura 2000 et l'absence de continuités écologiques directes, l'évaluation environnementale conclut à l'absence d'incidences de la présente procédure sur les sites Natura 2000.**

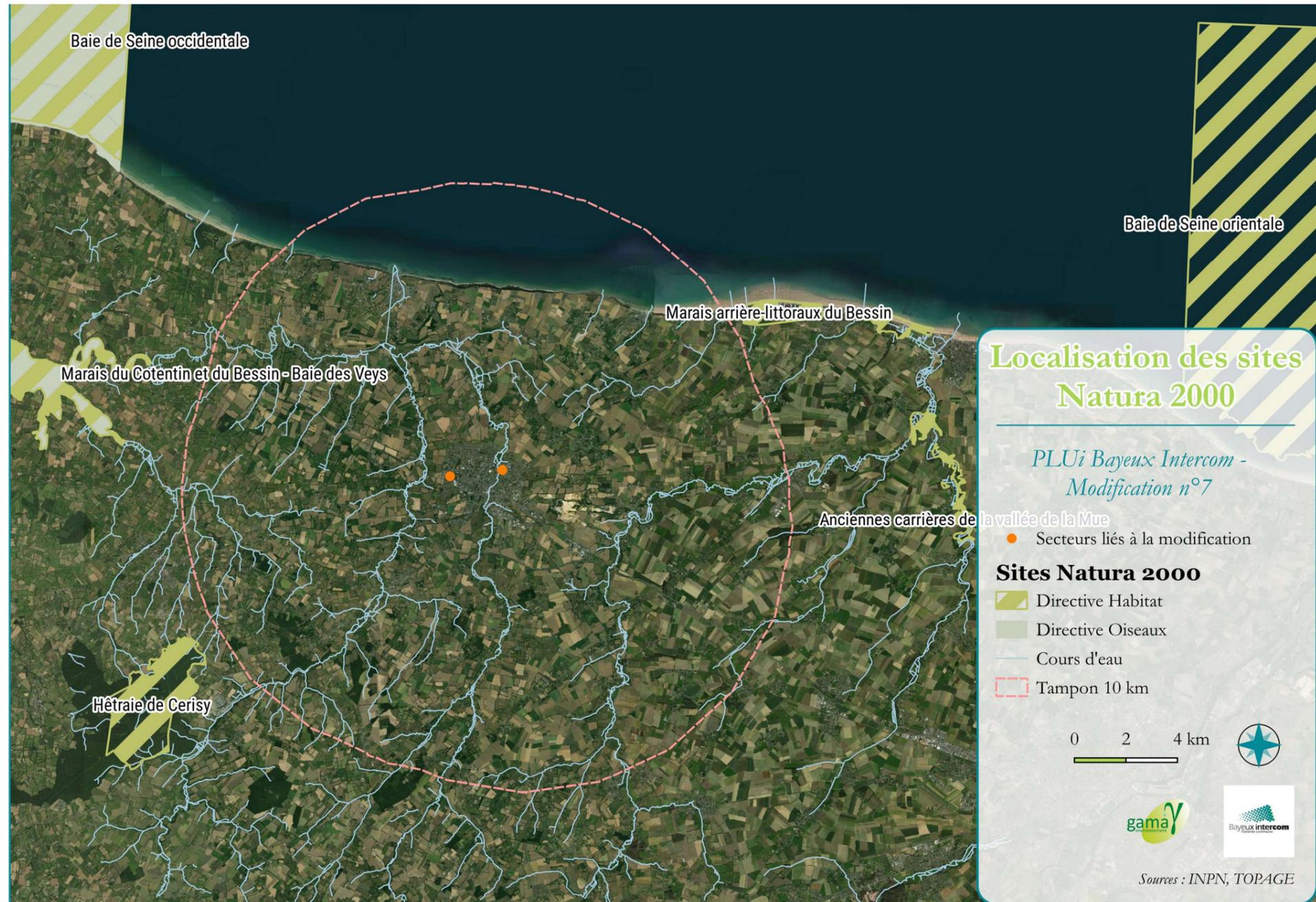


Figure 65 - Localisation des sites Natura 2000 – Gama Environnement

## 9. Analyse de la compatibilité de la modification avec les documents de portée supérieurs

L'objet de cette partie ne sera pas d'argumenter de la compatibilité du PLU avec les documents-cadre. Il s'agira de vérifier de manière proportionnée en quoi l'évolution du document d'urbanisme ne vient pas contredire les orientations de portée supérieure. Pour ce faire, l'analyse ci-dessous portera sur les orientations des documents-cadres (cf. liste ci-dessous) avec lesquelles le projet de modification peut interférer.

Deux symboles sont déclinés en dernière colonne afin de résumer l'analyse de la compatibilité :



Le projet de modification ne vient pas contredire l'orientation / la règle de portée supérieure



Point de vigilance et / ou compléments à apporter dans le cadre du projet pour garantir la compatibilité avec le document de portée supérieure

Document-cadre	Date d'approbation	Rapport avec le PLUi
<b>SRADET Normandie -Schéma Régional d'Aménagement, de</b>	28 mai 2024	Compatibilité
<b>SCoT du Bessin</b>	20 décembre 2018	Compatibilité

## 9.1 SRADDET Normandie

Deux symboles sont déclinés en dernière colonne afin de résumer l'analyse de la compatibilité :



Le projet de modification ne vient pas contredire l'orientation / la règle de portée supérieure



Point de vigilance et / ou compléments à apporter dans le cadre du projet pour garantir la compatibilité avec le document de portée supérieure

Prescriptions	Compatibilité de la M7 du PLUi de Bayeux Intercom						
	OAP – réurbanisation du site LCL	OAP – plateau de l'Aure	Création et modification des emplacements réservés	Suppression d'un STECAL	Etoilage d'un bâtiment		
Règle 1 : « Édicter des orientations et objectifs favorables à la biodiversité en zones urbaines et périurbaines »	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagement d'espaces verts pour le jeu des enfants et la promenade</li> <li>- Prise en compte d'une bonne perméabilité des sols ainsi que d'un redéploiement de la biodiversité</li> <li>- Lisières du site plantées d'arbres ou de haies d'essences variées en cohérences avec les OAP thématiques et les protections réglementaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagement d'espaces verts pour le jeu des enfants et la promenade</li> <li>- Secteur nord-est et « cœur de plateau » dont les franges accueilleront des plantations dont un alignement d'arbres de haute tige sur leurs franges nord</li> </ul>	X	X	X	✓	
Règle 2 : « Pour l'identification des nouveaux secteurs de développement et zones constructibles, prendre en compte les conséquences du changement climatique en termes d'évolution des risques naturels et anticiper les besoins d'adaptation et de réduction de la vulnérabilité »	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Excavation et remplacements de terres potentiellement polluées au fur et à mesure de la viabilisation</li> <li>- Site pas exposé aux risques naturels</li> </ul>	X	X	X	X	!	
Règle 8 : « Contribuer à la mise en œuvre au niveau local du Schéma régional des véloroutes et voies vertes, renforcer le maillage territorial et favoriser l'intermodalité par le développement d'infrastructures, d'équipement et de services cyclables »	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dense réseau cyclo-pédestre en accord avec le réseau prévu à l'échelle de Bayeux Intercom</li> <li>- Maillage de voies cyclo-pédestres entre les différents îlots</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dense réseau cyclo-pédestre réalisé à travers le plateau pour permettre le raccordement de chaque unité résidentielle au réseau cyclable structurant qui cerne le site</li> <li>- Maillage de voies cyclo-pédestres entre les différents îlots</li> </ul>	Modification pour la mise en œuvre du schéma directeur cyclable de Bayeux Intercom de 2023		X	X	✓
Règle 10 : « En cas de création de nouvelles zones urbanisées (commerces, zones d'emplois, logements, services...), prévoir les modalités permettant et/ou favorisant l'accès par un ou plusieurs modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme »	Les deux sites sont situés proches du By-pass permettant une bonne desserte en voiture. De plus, les lignes de BysBus disposent d'arrêt à proximité des deux sites ; permettant de relier la gare de Bayeux en 17 minutes pour l'ancien site LCL et 9 minutes pour le site du plateau de l'Aure.		X	X	X	✓	

Prescriptions	Compatibilité de la M7 du PLUi de Bayeux Intercom					
Règle 11 : « Privilégier la densification urbaine autour des points d'arrêts des transports collectifs, en lien avec leur niveau de desserte »	Les lignes de BysBus disposent d'arrêt à proximité des deux sites ; permettant de relier la gare de Bayeux en 17 minutes pour l'ancien site LCL et 9 minutes pour le site du plateau de l'Aure.					✓
Règle 18 : « Identifier, promouvoir et valoriser les éléments constitutifs du patrimoine architectural, naturel et culturel en lien avec les enjeux économiques, environnementaux et sociaux des territoires ».	X	Le site dispose d'une vue sur la cathédrale de Bayeux, et son aménagement tout comme l'implantation de ses constructions préserveront l'axe de vue sur celle-ci.	X	X	X	✓
Règle 20 : Prévoir une offre diversifiée de logements favorisant le parcours résidentiel sur la base des tendances socio-démographiques actuelles et qui soit adaptée, notamment, aux évolutions liées au vieillissement de la population	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prise en compte des objectifs du PLH de Bayeux Intercom en ce qui concerne la programmation de logements aidés (au moins 30% des logements entreront dans les catégories du logement aidé)</li> <li>- Logements de tailles diverses (majorité de T2 et de T3, avec un maximum d'un tiers de logements individuels, un minimum d'un cinquième de logements intermédiaires ou individuels groupés et le reste en logements collectifs)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prise en compte des objectifs du PLH de Bayeux Intercom en ce qui concerne la programmation de logements aidés (au moins 30% des logements entreront dans les catégories du logement aidé)</li> <li>- Logements de tailles diverses (majorité de T2 et de T3)</li> </ul>	X	X	X	✓
Règle 22 : Définir une stratégie de l'utilisation du foncier permettant de concilier les différents usages, de limiter la consommation de foncier et l'artificialisation des sols	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il s'agit d'urbaniser une zone classée U</li> <li>- Le site sera en partie désimperméabilisé</li> <li>- Part d'espaces verts communs plantés portée à 20% de la superficie totale de l'unité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il s'agit d'urbaniser une zone classée U</li> <li>- Part d'espaces verts communs plantés portée à 30% de la superficie totale de l'unité</li> </ul>	Il s'agit d'urbaniser majoritairement de la zone U et 4 275 m <sup>2</sup> de NAF d'ici 2030	X	X	✓
Règle 26 : Réaliser un bilan de la ressource en eau afin de s'assurer de l'adéquation entre les développements projetés et la ressource disponible en intégrant les impacts attendus du changement climatique	Cf. argumentaire apporté dans la partie					✓
Règle 27 : « Éviter et réduire l'imperméabilisation des sols »	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il s'agit d'urbaniser une zone classée U</li> <li>- Le site sera en partie désimperméabilisé</li> <li>- Part d'espaces verts communs plantés portée à 20% de la superficie totale de l'unité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il s'agit d'urbaniser une zone classée U</li> <li>- Part d'espaces verts communs plantés portée à 30% de la superficie totale de l'unité</li> </ul>	Il s'agit d'urbaniser majoritairement de la zone U et 4 275 m <sup>2</sup> de NAF	X	X	✓

## 9.2 SCoT du Bessin

Les éléments structurants composant les différentes modifications sont listés dans les tableaux ci-dessous, avec en deuxième colonne les prescriptions auxquelles ils correspondent dans le document d'objectifs et d'orientations du SCoT Bessin.

Le premier tableau traite de l'OAP pour la réurbanisation du site LCL.

Le second tableau traite de l'OAP du plateau de l'Aure.

Le troisième tableau traite l'ensemble des autres modifications.

<b>OAP – réurbanisation du site LCL</b>	<b>DOO SCoT du Bessin</b>
Localisation de l'OAP	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développement de l'intensification de l'urbanisation autour des transports publics et modes doux (P1)</li> <li>- Promouvoir le renouvellement et le réinvestissement urbain à partir d'une analyse des capacités de densification et de mutation à l'intérieur des espaces urbanisés (P45)</li> </ul>
Densité minimale brute de 30 logements / ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Densité minimale de base de 25 logements / ha sur le pôle principal de Bayeux (P47)</li> </ul>
Schéma global d'aménagement organisant la création d'un quartier d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement des zones à urbaniser sous la forme d'un projet d'ensemble (P49)</li> </ul>
Programmation par phase de l'OAP	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Programmer les objectifs quantitatifs, le phasage, l'offre et la typologie des nouveaux logements prévus ainsi que les densités (P51)</li> </ul>
Intégration d'équipements et services de proximité par exemple en rez-de-chaussée d'immeubles	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la mixité des fonctions (P51)</li> </ul>
Prise en compte des objectifs du PLH de Bayeux Intercom en ce qui concerne la programmation de logements aidés	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les documents d'urbanisme locaux devront inscrire un objectif global production de logements sociaux et locatifs publics à atteindre, sur la période 2019-2037 (P41)</li> <li>- Les logements aidés devront être répartis sur l'ensemble de chaque territoire communal, dans les nouvelles zones aménagées et les zones en renouvellement, sans être concentrés sur un seul site. La production de ces logements sera priorisée sur les pôles de l'armature urbaine et leurs communes associées (P42)</li> </ul>
Dense réseau cyclo-pédestre en accord avec le réseau prévu à l'échelle de Bayeux Intercom	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Être reliée à la trame urbaine adjacente par des liaisons douces type voies piétonnes et cyclables, être desservie par les transports collectifs (P50)</li> </ul>
Ilots avec des paysages urbains différents et variés (par exemple, cour de ferme, stationnement en amont de l'ilot de construction, habitat partagé, etc.) Logements de tailles diverses	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Utiliser et protéger en partie la trame viaire et paysagère existante pour insérer le projet d'urbanisation (P51)</li> </ul>
Aménagement d'espaces verts pour le jeu des enfants et la promenade	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer le maintien des continuités écologiques locales et d'intérêt communautaire (P50)</li> <li>- Favoriser la nature en milieu urbain (assurer une réflexion sur les clôtures, limiter l'imperméabilité des sols, favoriser la végétalisation de l'espace urbain et travailler sur la palette végétale, etc.) de sorte à permettre le maintien des fonctions de déplacements des espèces de l'espace urbain concernés (P36)</li> </ul>
Maillage de voies cyclo-pédestres entre les différents ilots	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Établir et prévoir des liaisons douces internes aux zones (P51)</li> <li>- Développer les maillages piétonniers et cyclables afin d'assurer une perméabilité dans les zones urbanisés (P4)</li> </ul>
Le site sera en partie désimperméabilisé Prise en compte d'une bonne perméabilité des sols ainsi que d'un redéploiement de la biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser les économies d'énergie, par la recherche d'implantation des bâtiments selon des orientations favorables, les énergies renouvelables, la perméabilité et l'infiltration des sols (P51)</li> </ul>
Lisières du site plantées d'arbres ou de haies d'essences variées en cohérences avec les OAP thématiques et les protections réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la nature en milieu urbain (assurer une réflexion sur les clôtures, limiter l'imperméabilité des sols, favoriser la végétalisation de l'espace urbain et travailler sur la palette végétale, etc.) de sorte à permettre le maintien des fonctions de déplacements des espèces de l'espace urbain concernés (P36)</li> </ul>

<b>OAP – plateau de l'Aure</b>	<b>DOO SCoT du Bessin</b>
Localisation de l'OAP	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développement de l'intensification de l'urbanisation autour des transports publics et modes doux (P1)</li> <li>- Promouvoir le renouvellement et le réinvestissement urbain à partir d'une analyse des capacités de densification et de mutation à l'intérieur des espaces urbanisés (P45)</li> </ul>
Densité minimale brute de 30 logements / ha sur l'ensemble du secteur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Densité minimale de base de 25 logements / ha sur le pôle principal de Bayeux (P47)</li> </ul>
Phasage d'urbanisation avec un aménagement par secteurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Programmer les objectifs quantitatifs, le phasage, l'offre et la typologie des nouveaux logements prévus ainsi que les densités (P51)</li> </ul>
Quartier destiné à l'accueil d'une urbanisation mixte de services, équipements collectifs, hébergements et de logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la mixité des fonctions (P51)</li> </ul>
Prise en compte des objectifs du PLH de Bayeux Intercom en ce qui concerne la programmation de logements aidés	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les documents d'urbanisme locaux devront inscrire un objectif global production de logements sociaux et locatifs publics à atteindre, sur la période 2019-2037 (P41)</li> <li>- Les logements aidés devront être répartis sur l'ensemble de chaque territoire communal, dans les nouvelles zones aménagées et les zones en renouvellement, sans être concentrés sur un seul site. La production de ces logements sera priorisée sur les pôles de l'armature urbaine et leurs communes associées (P42)</li> </ul>
Dense réseau cyclo-pédestre réalisé à travers le plateau pour permettre le raccordement de chaque unité résidentielle au réseau cyclable structurant qui cerne le site	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Être reliée à la trame urbaine adjacente par des liaisons douces type voies piétonnes et cyclables (P50)</li> </ul>
<p>Ilots avec des paysages urbains différents et variés en fonction de la typologie des logements</p> <p>Logements de tailles diverses</p> <p>La hauteur des immeubles tirera partie de la pente générale du plateau, en évitant toute émergence de point haut</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Utiliser et protéger en partie la trame viaire et paysagère existante pour insérer le projet d'urbanisation (P51)</li> </ul>
<p>L'aménagement du site et l'implantation de ses constructions préserveront l'axe de vue sur la cathédrale</p> <p>Globalement, un traitement paysager soigné est prévu dans l'ensemble des aménagements prévus par l'OAP</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- D'identifier et protéger les édifices architecturaux d'intérêt culturel et historique (P52)</li> <li>- Maintenir les cônes de vues sur les éléments du paysage lointain et les ouvertures paysagères (P52)</li> <li>- De valoriser et préserver les éléments paysagers remarquables (éléments du petit patrimoine, etc.)</li> </ul>
Aménagement d'espaces verts pour le jeu des enfants et la promenade	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer le maintien des continuités écologiques locales et d'intérêt communautaire (P50)</li> <li>- Favoriser la nature en milieu urbain (assurer une réflexion sur les clôtures, limiter l'imperméabilité des sols, favoriser la végétalisation de l'espace urbain et travailler sur la palette végétale, etc.) de sorte à permettre le maintien des fonctions de déplacements des espèces de l'espace urbain concernés (P36)</li> </ul>
Maillage de voies cyclo-pédestres entre les différents ilots	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Établir et prévoir des liaisons douces internes aux zones (P51)</li> <li>- Développer les maillages piétonniers et cyclables afin d'assurer une perméabilité dans les zones urbanisés (P4)</li> </ul>
Secteur nord-est et « cœur de plateau » dont les franges accueilleront des plantations dont un alignement d'arbres de haute tige sur leurs franges nord	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la nature en milieu urbain (assurer une réflexion sur les clôtures, limiter l'imperméabilité des sols, favoriser la végétalisation de l'espace urbain et travailler sur la palette végétale, etc.) de sorte à permettre le maintien des fonctions de déplacements des espèces de l'espace urbain concernés (P36)</li> </ul>

<b>Autres modifications</b>	<b>DOO SCoT du Bessin</b>
Création et modifications d'emplacements réservés	- Faciliter les déplacements en mode doux (P1)
	- Prévoir des emplacements réservés pour les aménagements cyclables ou piétonniers (P4)
	- L'identification des secteurs à enjeux, dans le cadre des documents d'urbanisme locaux, au sein desquels la maîtrise foncière publique doit être plus forte (acquisition du foncier et outils de la maîtrise foncière publique (droit de préemption urbain, ER...) (P48)
Suppression d'un STECAL	- La prise en compte des nécessités de fonctionnement et des besoins d'extension des exploitations agricoles sera facilitée par un classement en zone agricole dans les plans locaux d'urbanisme (P22).
Etoilage d'un bâtiment	- Les documents d'urbanisme locaux identifient les secteurs agricoles dont les bâtiments pourront faire l'objet d'un changement de destination. Ce changement ne doit pas porter atteinte à la qualité paysagère du site, à ses fonctionnalités écologiques, ni contraindre l'activité agricole (P64).
Ajustement règle emprise au sol	- Favoriser la mixité des fonctions (P51)

## 10. Dispositifs de suivi

Le PLUi dispose déjà d'un outil de suivi qui s'appuie sur nombre d'indicateurs (cf. extrait du rapport de présentation ci-dessous) :

Thème	Objectifs du PADD	Indicateurs	Périodicité	Source	Etat zéro
Démographie et logements	O-23	Nombre d'habitants	annuelle	INSEE	30 074 hab. en 2015
	O-24	Nombre de logements	triennale	Bayeux Intercom	16 231 logt en 2015
	O-31	Nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels	triennale	INSEE	1 524 en 2015
	O-33 O-59	Nombre de logements vacants	triennale	INSEE	1 116 logements
	AXE 3	Nombre d'emplois	triennale	INSEE	13 200 emplois
Consommation d'espace	O-58 à O-60	Surface urbanisée	triennale	Bayeux Intercom	14 ha/an entre 2006 et 2016
	O-60	Densité moyenne en extension urbaine	triennale	Bayeux Intercom	> référence SCOT
	O-58	Nombre de dents creuses identifiées ayant fait l'objet d'urbanisation	triennale	Bayeux Intercom	
Déchets	O-35	Quantité d'ordures ménagères produites	triennale	Bayeux Intercom	100 kg/hab. en 2015
Assainissement	O-7	Part de raccordement à l'assainissement collectif	triennale	Bayeux Intercom	78% en 2017
	O-7	Part d'ANC conforme	triennale	Bayeux Intercom	34% en 2017
Eau pluviale	O-54	Avancements du programme d'investissements pour la réduction des ruissellements : nombre d'ouvrages	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	
	O-35 O-54	Nombre de projets mettant en œuvre des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	
Eau potable	O-7	Volume annuel consommé par abonné	triennale	Bayeux Intercom	181 m <sup>3</sup> /an en 2017
	O-7	Rendement des réseaux de distribution	triennale	Bayeux Intercom	86% en 2015
Eaux de baignade	O-7	Evolution du classement des zones de baignade	annuel	ARS	
	O-7	Nombre de jours de fermeture des zones de baignade	annuel	ARS	
Qualité des eaux	O-7	Etat qualitatif des masses d'eau	Tous les 6 ans	SDAGE / SAGE	
	O-7	Etat quantitatif des masses d'eau souterraines	Tous les 6 ans	SDAGE	
Trame verte et bleue	O-4	Surface de zone humide impactée par des travaux	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	
	O-5	Surface boisée	Tous les 6 ans	GEOPOR TAIL	677 ha en 2014
	O-3	Linéaire de haies plantées	Tous les 6 ans	PAC	

	O-6	Linéaire de bandes enherbées créées	Tous les 6 ans	PAC	
Ressources		Surface agricole utile	Tous les 6 ans	Agreste	17 842 ha en 2016
	O-16 à O-19	Nombre d'exploitations	Tous les 6 ans	Agreste	
		Nombre de changements de destination	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	
	O-22	Surface réinvestie (renaturation / réaffectation) de la zone d'exploitation de carrière	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	245 ha en 2015
	O-53	Production d'énergie renouvelable	Tous les 6 ans	ORECAN	44,5 GWh en 2014
Pollution	AXE 4	Quantité de polluants émis	Annuelle	ORECAN	
Déplacements	O-48	Linéaire de liaisons douces aménagées	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	
	O-49	Nombre d'aires de covoiturage et nombre de places	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	2 aires et 64 places en 2016
	O-49	Part des déplacements domicile/travail par type de mode de déplacement	Tous les 6 ans	INSEE	En 2013: Voiture : 77% 2 roues : 3%
Risques	O-54	Avancements du programme d'investissements pour la réduction des risques	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	
	O-54	Nombre de PPR en application (Date d'approbation)	Tous les 6 ans	DDTM	Aucun
Paysage - Patrimoine	O-12	Nombre de projets portant atteinte à un cône de vue cartographié	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	
	O-14	Nombre de projets portant atteinte à un édifice protégé	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom / UDAP	
	O-14	Nombre de projets portant atteinte à un édifice d'architecture exceptionnelle ou remarquable	Tous les 6 ans	Bayeux Intercom	

Ainsi, plusieurs indicateurs sont déjà pertinents pour le suivi de la procédure de modification n°7 (en matière de logements ou de consommation foncière par exemple).

Les enjeux de :

- La disponibilité de la ressource en eau, au regard des évolutions climatiques, des problématiques locales de qualité, de l'évolution de la demande en fonction du développement territorial,
- La capacité restante des systèmes d'assainissement collectif, et l'impact des rejets en fonction de l'acceptabilité du milieu récepteur,

pourront être suivi plus finement au travers des études de schémas directeurs (eau potable, assainissement eaux usées, pluvial) en cours.

Notons que le PLUi arrive bientôt aux 6 ans impliquant la réalisation d'un bilan. Conscient de cette échéance, la collectivité a récemment lancé un marché pour le recrutement d'un prestataire, en vue de l'accompagner pour ce bilan.

Cette étude sera l'occasion de :

- Réaliser un point d'étape,
- Réinterroger – amender l'outil de suivi, en fonction du retour d'expérience des services, des enjeux nouvellement mis à jour, des différentes évolutions du PLUi, des outils de suivi mis en place par ailleurs (pour le suivi du PLH, du PCAET, du SCOT, du programme « Territoire Engagé Transition Écologique » (TETE)...

## 11. Conclusion générale

Tout d'abord, la modification n°7 s'affirme comme une plus-value par rapport au *statu quo*, au regard du fait que la « disparition » des périmètres d'attente de projet (PAPAG) rend urbanisable immédiatement deux secteurs d'ampleur, stratégiques pour la collectivité.

L'enjeu 1<sup>er</sup> est donc de fixer un cadre, des « garde-fous » permettant de s'assurer d'un niveau d'exigence quant à l'aménagement de ces secteurs (« ancien site du crédit Lyonnais » et « plateau de l'Aure »).

Cela se traduit notamment par :

- Une nouvelle OAP (42), sur le secteur de l'ancien site du crédit Lyonnais, dont les contours s'appuient sur des études préalables permettant de mieux cerner les enjeux,
- Une OAP reprise sur le site du plateau de l'Aure, avec l'inscription d'une programmation permettant d'échelonner son aménagement dans le temps

Dans la continuité des évolutions précédentes du PLUi, la M7 vise aussi à inscrire le PLUi en compatibilité du nouveau contexte législatif. Ainsi, le besoin foncier est justifié au regard de la trajectoire ZAN (demandée à l'échelle nationale et traduite dans le SRADDET), et au regard des enjeux locaux (pression immobilière, besoins en logements).

Pour satisfaire ses besoins, l'objectif général poursuivi par Bayeux intercom est de mobiliser des sites stratégiques du pôle de Bayeux, acceptant une densité plus élevée, de manière à limiter la consommation foncière induite (en comparaison à d'autres sites). Rappelons à ce titre que l'ancien site du Crédit Lyonnais est urbanisé de longue date, et que son renouvellement offre la possibilité de revaloriser un site pollué, abandonné, sans consommation foncière.

Le choix de sites stratégiques vise aussi à réduire l'empreinte carbone du territoire via différents leviers comme le « rapprochement des lieux », la promotion des modes de déplacement alternatifs à la voiture, l'émergence de formes bâties plus compactes, moins énergivores...

Au-delà de ces enjeux globaux, l'analyse des OAP fait ressortir une bonne prise en compte des enjeux locaux, propre à chaque site, que ce soit en termes de paysage, de cadre de vie, de biodiversité, de mobilité....

Néanmoins, la mobilisation des derniers sites stratégiques du pôle de Bayeux invite aussi à viser un certain niveau d'ambition pour des aménagements durables qui doivent se projeter à 50 ans et plus. Il est souhaité que les 2 opérations visées fassent office d'exemple, pour maximiser les bénéfices potentiels de ces opérations.

Les autres évolutions prévues par la M7 ont un impact négligeable à positif, particulièrement les emplacements réservés qui doivent aider au déploiement du schéma directeur cyclable.

## Table des figures

Figure 1. Le site en juillet 1972 / Géoportail.....	21
Figure 2. Le site en juillet 1999 / Géoportail.....	21
Figure 3. Photo-aérienne de l'ancien crédit lyonnais– juil. 2023 / Géoportail .....	22
Figure 4. Extrait du règlement graphique après modification / Rapport de présentation modification n°7 .....	24
Figure 5. Extrait du règlement graphique après modification / Rapport de présentation modification n°7 .....	24
Figure 6. Photo aérienne du plateau de l'Aure – juil. 2023 / Géoportail .....	25
Figure 7. Distinction des différentes zones au sein de l'OAP / Rapport de présentation modification n°7 .....	26
Figure 8. Extrait du règlement graphique avant modification / Rapport de présentation modification n°7 .....	28
Figure 9. Extrait du règlement graphique après modification / Rapport de présentation modification n°7 .....	28
Figure 10. Profil altimétrique du secteur / Géoportail .....	29
Figure 11. Situation zoomée du secteur d'étude par rapport aux éléments constitutifs de la TVB locale / La reconversion du site LCL – étude d'urbanisme pré-opérationnel 2022 .....	30
Figure 12. Vue aérienne du site permettant de visualiser l'occupation actuelle, la répartition entre espaces verts et espaces imperméabilisés / Géoportail .....	31
Figure 13. Situation des secteurs d'étude par rapport aux principaux espaces naturels reconnus (protégés ou inventoriés) / Géoportail.....	32
Figure 14. Extrait du plan de servitudes du PLUi.....	33
Figure 15. Structure urbaine aux abords du site LCL / La reconversion du site LCL – étude d'urbanisme pré-opérationnel 2022 .....	33
Figure 16. Extrait du règlement graphique « Patrimoines » .....	34
Figure 17. Légende du règlement graphique « Patrimoines » .....	34
Figure 18. Extrait de l'analyse paysagère conduite dans le cadre de l'étude EPF - Bayeux / La reconversion du site LCL – étude d'urbanisme pré-opérationnel 2022 .....	35
Figure 19. Extrait du zonage « risques naturels sol » .....	36
Figure 20. Légende du zonage « risques naturels sol » .....	36
Figure 21. Extrait du zonage « risques naturels eau » .....	37
Figure 22. Légende du zonage « risques naturels eau » .....	37
Figure 23. Localisation des zones à risque potentiel de contamination, et des investigations.....	38
Figure 24. Echelle du bruit dans l'environnement .....	39
Figure 25. Classement sonore des infrastructures routières. Source : Arrêté préfectoral du 11/09/2024.....	40
Figure 26. Carte du bruit routier (niveau sonore équivalent pondéré sur 24 heures). Source : DREAL Calvados.....	41
Figure 27. Simulations d'exposition aux ondes électromagnétiques / Agence nationale des fréquences .....	42
Figure 28. Hiérarchie du réseau routier à l'échelle de Bayeux et des communes limitrophes / La reconversion du site LCL – étude d'urbanisme pré-opérationnel 2022 .....	43
Figure 29. Qualité de la desserte routière à proximité du site / La reconversion du site LCL – étude d'urbanisme pré-opérationnel 2022 .....	43
Figure 30. Qualité des cheminements piétons à proximité du site / La reconversion du site LCL – étude d'urbanisme pré-opérationnel 2022 .....	44

Figure 31. Isochrone de 15 min à pied depuis l'entrée du site (le long du By-pass) / Géoportail.....	45
Figure 32. Carte des pistes cyclables sur la commune de Bayeux et les communes limitrophes (nota bene : certaines pistes « en projet » sur la carte ci-dessus ont été réalisées récemment) / Ville de Bayeux .....	46
Figure 33. Carte isochrone depuis la gare de Bayeux / OSM – IGN – Openroute Service – INSEE .....	47
Figure 34. Fiche horaire de la ligne 2 reliant le secteur d'étude au centre-ville et à la gare / site internet de la ville de Bayeux.....	48
Figure 35. Plan de desserte des transports en commun de la ville de Bayeux / site internet de la ville de Bayeux .....	49
Figure 36. Réseaux sur l'ancien site du Crédit Lyonnais / La reconversion du site LCL – étude d'urbanisme pré-opérationnel 2022.....	50
Figure 37. Réseau de chaleur et zone d'accélération « biomasse » sur la commune de Bayeux....	52
Figure 38. Potentiel solaire sur les toitures existantes sur site - Atlas solaire du Calvados .....	52
Figure 39. Candélabre présent sur site - Gama Environnement .....	52
Figure 40 - Profils altimétriques du secteur d'étude. Source : Géoportail.....	54
Figure 41 - Partie Nord du terrain - Gama Environnement.....	54
Figure 42 - Situation de la parcelle au Registre parcellaire graphique (RPG 2023).....	54
Figure 43 - Disposition du SRCE à l'échelle de Bayeux Intercom .....	55
Figure 44 - Carte de la Trame Verte et Bleue - PLUi Bayeux Intercom .....	55
Figure 45 - Parc arboré au sud du terrain - Gama Environnement.....	55
Figure 46 - Rivière de l'Aure - Gama Environnement.....	55
Figure 47 - Extrait de l'étude de programmation urbaine multisites - EPF Normandie - 2019.....	56
Figure 48 - Vue sur la cathédrale Notre-Dame .....	56
Figure 49 - Extrait du règlement graphique du PLUi de Bayeux Intercom .....	57
Figure 50 - Extrait du règlement graphique du PLUi de Bayeux Intercom.....	57
Figure 51. Extrait du règlement graphique du PLUi de Bayeux Intercom .....	57
Figure 52 - Risques technologiques à proximité du site - Source : Géorisques.....	58
Figure 53 - Extrait de l'étude de « programmation urbaine multisites » - EPF Normandie - 2019....	59
Figure 54 - Isochrone de 20 min à pied depuis l'entrée du site - Source : Géoportail.....	59
Figure 55 - Piste cyclable longeant le by-pass et site du Plateau de l'Aure (vue vers le Nord depuis le site) – Gama Environnement .....	60
Figure 56 - Fiche horaire de la ligne 3 reliant le secteur d'étude au centre-ville et à la gare. Source : Bybus. ....	60
Figure 57 - Extrait de l'étude de « programmation urbaine multisites » - EPF Normandie – 2019...	61
Figure 58. Tableau échancier d'ouverture à l'urbanisation. Source : OAP n°4 Urbanisme .....	88
Figure 59. Prévisionnel de consommation d'espace issu de la notice de présentation de la modification n°5 du PLUi .....	88
Figure 61. Extrait du règlement graphique avant modification / Notice de présentation modification n°7.....	97
Figure 62. Extrait du règlement graphique après modification / Notice de présentation modification n°7.....	97
Figure 63. Extrait du règlement graphique avant modification / Notice de présentation modification n°7.....	97
Figure 64. Extrait du règlement graphique après modification / Notice de présentation modification n°7.....	97
Figure 65. Rappel de la situation agricole et de l'état initial de l'environnement. Source : Notice de présentation de la modification n°7 .....	97

Figure 66 - Localisation des sites Natura 2000 – Gama Environnement..... 99

## Table des photographies

Photo 1. Vue sur l'ancienne maison de retraite / Maps .....	26
Photo 2. Vue sur la desserte de l'OAP / Maps .....	26
Photo 3. Vue depuis le chemin de la rivière et son étroite sortie vers Bayeux / Maps .....	27
Photo 4. Présence de plantes invasives comme l'Herbe de la Pampa / GAMA environnement .....	30
Photo 6. Point de collecte du verre au niveau du centre commercial, le long du chemin Saint-Julien / GAMA environnement .....	42
Photo 7. Antennes (réseau mobiles 2G et faisceaux hertziens) situées proches du secteur d'études / GAMA environnement .....	42
Photo 8. Alignement de chênes le long du chemin Saint-Julien / Gama environnement .....	44
Photo 9. Piste cyclable longeant le by-pass et site de l'ancien Crédit Lyonnais (vue vers le Nord depuis le carrefour entre le by-pass et le chemin Saint-Julien) / GAMA environnement .....	45