

## APPROBATION

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

le Président **Patrick GOMONT**

1

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

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

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

02 31 51 63 00



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## 1a. CONTENU DU DOSSIER de PLUI

Le PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL / PLUI de BAYEUX INTERCOM organise l'aménagement et l'urbanisation sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes, soit 36 communes au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

→ Il a été mis en élaboration par la délibération du Conseil communautaire du 25 juin 2015.

Il a fait pour cela l'objet d'une élaboration conjointe par les élus de l'ensemble des communes. Les études ont duré trois ans, du printemps 2016 au printemps 2019.

→ Le conseil communautaire a délibéré sur les orientations du PADD le 6 juillet 2017 et les communes ont elles même débattu sur le projet en amont.

→ L'arrêt projet a été prononcé par le Conseil Communautaire le 4 avril 2019.

Cette élaboration s'est accompagnée, d'une concertation du public au sein de la communauté de communes et des communes, durant la durée des études, d'une évaluation environnementale qui a permis d'affiner les choix en tenant compte de leurs incidences sur l'environnement en respectant le principe fixé par le code de l'environnement :

- > EVITER (en tant que possible, les atteintes à l'environnement),
- > REDUIRE (ces atteintes si elles ne sont pas évitables),
- > COMPENSER (les atteintes qui n'auront pas pu être évitées).

Elle s'est terminée par de derniers ajustements en fin de procédure pour prendre en compte l'avis des personnes publiques, de la MRAE et du commissaire enquêteur.

### Pièce 1 : RAPPORT DE PRÉSENTATION

*Il présente le diagnostic, l'état initial de l'environnement et de l'aménagement du territoire, et expose les choix et les raisons qui ont conduit à ce document de planification, ainsi que l'évaluation environnementale qui a été menée parallèlement à son élaboration.*

### Pièce 2a : PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES / PADD

*Il explicite les choix des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, ainsi que de préservation et de mise en valeur de l'environnement, des paysages et du patrimoine, que les élus ont retenus pour le devenir de leur territoire, dans le cadre fixé par la révision du SCOT du Bessin.*

### Pièce 2b / ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DE PROGRAMMATION / OAP

*Elles sont de deux types :*

- des O.A.P. thématiques : ce sont des « Orientations-cadres » qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire ;
- des O.A.P. de secteur : elles s'appliquent, en plus, aux secteurs ouverts à l'urbanisation (qu'ils soient compris dans des zones urbanisées ou à urbaniser) en complément des règlements écrits et graphiques.

### Pièce 3a / REGLEMENT ECRIT :

*Il a été établi suivant le nouveau Code de l'urbanisme entré en application au 1er janvier 2016.*

*Il comprend une introduction avec un lexique, le règlement de chaque zone. Lui sont annexés la liste des éléments de patrimoine repérés pour être préservés, ainsi que des informations pour le dimensionnement du stationnement des cycles. Il comprend aussi en annexe le règlement en projet du PPRL du Littoral du Bessin dans l'attente de son approbation.*

### Pièces 3b / LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

*au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.*

### Pièces 3c – 3d – 3e / REGLEMENT GRAPHIQUE

*Il divise le territoire en zones urbanisées, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.*

*Il comprend un ensemble d'informations, de repérages ou de règles graphiques pour l'application de la politique d'urbanisation, d'équipement, ou de préservation des patrimoines et de l'environnement.*

*Il est présenté sous forme d'atlas qui divise le territoire en planche A3 où les règles et informations sont lisibles au 1/5000<sup>ème</sup>. Pour la lisibilité de ces règles ou informations, il a été réalisé 4 atlas :*

- 3c : Règlement graphique et Prescriptions d'urbanisme
- 3d1 : Règlement graphique et risques naturels EAU
- 3d2 : Règlement graphique et risques naturels SOL
- 3e : Règlement graphique et patrimoines

### Pièces 4 : ANNEXES

*Sont jointes un ensemble de pièces complémentaires aux documents précédents, qui justifient ou complètent leurs dispositions*

- 4a : Servitudes d'Utilité Publiques
- 4b : Annexes documentaires
- 4c : Annexes sanitaires

*Plan :*

- 4d : Plan des Servitudes d'Utilité Publiques et annexes documentaires

### Pièce 5 : PLAN DES RÉSEAUX

*Ce sont les plans connus au moment des études.*

- 4a : Plan du réseau d'électricité
- 4b : Plan du réseau d'alimentation en eau potable
- 4c : Plan du réseau d'assainissement des eaux usées

## 1b. Résumé non technique de l'évaluation environnementale

### L'État initial du territoire

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, Bayeux Intercom comprend 36 communes. Il s'agit d'un territoire situé entre mer, plaine et bocage, au cœur du Bessin. Sa ville centre, Bayeux, est la 4<sup>ème</sup> ville du Calvados en nombre d'habitants.

### Démographie

Bayeux Intercom compte près de 30 000 habitants en 2015, soit 5000 de plus qu'en 1975 (à périmètre égal). Cette augmentation de la population est inégale sur le territoire. Elle est en effet marquée sur la couronne urbaine et périurbaine de Bayeux, alors qu'à contrario Port-en-Bessin-Huppain a perdu de la population.

La population est composée d'environ un tiers de personnes âgées (plus de 60 ans) et un tiers de jeunes (moins de 30 ans). Cette répartition évolue vers davantage de séniors. Le territoire de Bayeux Intercom apparaît attractif pour les retraités, vu la taille, l'animation et l'équipement de sa ville centre.

Les questions qui se posent pour l'avenir sont :

- *Comment préserver l'attractivité du territoire pour les familles ?*
- *Comment préserver son attractivité pour les retraités ?*

### Habitat

Cette évolution de la population, pose la question de l'adéquation du parc de logements avec les besoins. Les résidences principales sont grandes alors qu'elles sont généralement occupées par moins de 3 personnes ; des logements sont vides ou vétustes, notamment dans les quartiers anciens (de ville ou de bourgs) ; la part de résidences secondaires est, quant à elle, assez faible au regard de la situation littorale d'une partie du territoire, mais elle progresse (sachant que cette qualification reste assez peu opérante, pour les politiques du logement, du fait de la déconnexion qui existe entre le statut déclaré d'un logement et son occupation toute ou une partie de l'année) .

Les questions qui se posent pour l'avenir sont :

- *Quelle offre de logements développer pour les familles et les jeunes ménages (dont les primo-accédants) ?*
- *Quelle offre d'équipements et de logements développer pour les séniors, pour lesquels la proximité des services et des équipements est importante ?*
- *Comment remobiliser les logements vides ? Et quel équilibre faut-il trouver entre la construction et la valorisation de logements anciens ?*

### Services et équipements collectifs

Les services et équipements publics correspondent aux administrations, aux écoles, aux équipements culturels, sportifs ou encore aux établissements de santé.

Le territoire de l'intercommunalité est bien équipé. La ville de Bayeux concentre une grande partie des équipements du territoire, desservant même la population au-delà du territoire communautaire.

Les villes littorales d'Arromanches-les-Bains et Port-en-Bessin-Huppain présentent également un niveau d'équipement assez élevé. A l'inverse, certaines communes rurales du territoire sont peu ou pas équipées (si l'on excepte la mairie et l'église).

En lien avec l'évolution de la population, les questions qui se posent pour l'avenir sont :

- *Comment préserver un bon accès aux différents services pour tous les habitants de Bayeux intercom ?*
- *Quelles synergies faut-il envisager entre les différentes communes du territoire ?*
- *Comment préserver les établissements scolaires si la part des enfants dans la population continue de diminuer ?*

### Economie

L'emploi reste à un niveau élevé sur Bayeux Intercom, avec presque autant d'emplois que de personnes en âge de travailler. Ces emplois se concentrent sur Bayeux et ses communes voisines (St-Vigor-le-Grand, St-Martin-des-Entrées et St-Loup-Hors). Sur les autres communes, le nombre d'emplois est assez faible, à l'exception de Port-en-Bessin-Huppain qui constitue un pôle de services et dispose d'une zone d'activité industriel-portuaire.

Les secteurs d'activités les plus présents sont les services, notamment liés au tourisme, ainsi que l'industrie, avec quelques grandes entreprises agro-alimentaires. L'agriculture reste une économie majeure du territoire, même si elle correspond à un faible nombre d'emplois.

Concernant les commerces, l'offre se répartit principalement entre Bayeux, dont le centre-ville continue d'être dynamique, Port-en-Bessin-Huppain et Arromanches-les-Bains. Dans les autres communes, les commerces de proximité sont rares.

Les questions qui se posent pour l'avenir sont :

- *Comment continuer de valoriser le potentiel touristique du territoire ?*
- *Quels espaces réserver aux activités industrielles ?*
- *Comment accompagner l'évolution de l'agriculture ?*
- *Concernant les commerces, comment répondre aux besoins des touristes et de la population, dont les attentes et les budgets sont très différents ?*

### Déplacements

L'automobile constitue l'essentiel moyen de déplacement des habitants du territoire. Les 3/4 des trajets domicile-travail sont fait en voiture bien que de nombreux habitants travaillent dans leur ville de résidence.

L'offre de transport en commun se concentre sur Bayeux avec la gare et le réseau Bybus.

Le réseau de pistes cyclables est en développement et de nombreux projets sont envisagés pour les prochaines années.

Les questions qui se posent pour l'avenir sont :

- *Quel réseau cyclo-pédestre privilégier ?*
- *Comment améliorer l'attractivité des transports en commun ?*
- *Quelle organisation prévoir pour le stationnement ?*

### Consommation d'espaces

Cette dernière décennie la consommation de l'espace a été d'environ 230ha urbanisés ou artificialisés. La moitié l'a été sur Bayeux et ses abords tandis que le reste se répartit sur les autres communes du territoire, avec une part légèrement plus importante sur le littoral.

### Cadre de vie

La diversité des paysages et la richesse du patrimoine culturel du territoire de Bayeux Intercom expliquent son attractivité, tant pour y vivre que pour le visiter.

Le territoire est, en effet, constitué de trois grands ensembles paysagers : un littoral de falaises où s'est déroulé un épisode capital de notre histoire contemporaine, un bocage verdoyant à l'image du Bessin et une plaine céréalière évoquant la richesse de ce terroir agricole.

A ces paysages naturels, il faut ajouter une très grande richesse patrimoniale, avec de nombreux châteaux et manoirs, deux abbayes et une cathédrale dont la flèche domine souvent le paysage. Ces édifices remarquables sont accompagnés de bâtiments plus communs mais souvent construits en pierre dont la teinte participe à l'harmonie des bourgs et paysages ruraux. Cette harmonie a toutefois tendance à disparaître avec les nouvelles techniques de construction, tant pour l'habitat que pour les bâtiments d'activités et le recours à des matériaux aux couleurs dissonantes.



Les questions qui se posent pour l'avenir sont :

- *Comment préserver les richesses paysagères du territoire ?*
- *Comment mettre en valeur le patrimoine bâti sans entraver son entretien ?*
- *Comment concilier les nouvelles techniques de construction, avec l'harmonie du paysage du Bessin ?*

### Environnement

Plusieurs grands enjeux se posent au territoire de Bayeux Intercom lorsque l'on évoque son évolution : le respect de ses milieux naturels, la préservation de son agriculture et de ses sols souvent à bonnes potentialités agronomiques, la préservation des ressources en eau, la protection de sa population face aux risques naturels ou encore la lutte contre le réchauffement climatique.

Concernant ses milieux naturels, c'est avant tout la préservation du bocage et l'avenir de ses 1 300 km de haies qui viennent à l'esprit. A cela, il ne faut pas oublier les milieux aquatiques et humides puisque trois grandes vallées traversent le territoire, celles de la Drome, de l'Aure et de la Seulles.

La ressource en eau est également un élément à forts enjeux, qu'ils concernent la qualité des eaux souterraines, qui alimentent la population en eau potable grâce à 12 captages, ou la qualité des eaux des cours d'eau et des eaux de baignade sur le littoral.



Ensuite, l'agriculture du territoire doit bien évidemment être prise en compte, avec en premier lieu la recherche d'un équilibre entre le développement urbain (la construction de logements et d'équipements) et le maintien des terres agricoles. Cet enjeu est d'autant plus important que les 3/4 des terres agricoles de Bayeux Intercom présentent d'assez bonnes à de très bonnes potentialités agronomiques. Elles varient suivant les parties du territoire, et sont logiquement valorisées par des filières différentes : l'élevage est plus présent au sud-ouest et les cultures céréalières au nord-est.

La protection des populations face aux risques (naturels ou technologiques) et aux nuisances (bruit, odeur, poussière) fait également partie des thèmes de l'environnement que prend en compte le PLUi. Sur Bayeux Intercom, il s'agit en premier lieu de la protection face aux inondations, puisque le territoire a connu des crues importantes en 1995 et 2001, mais aussi face à l'érosion des falaises littorales ou encore aux cavités souterraines (vides karstiques) qui pourraient s'affaïsser. Deux plans de prévention des risques sont actuellement à l'étude : l'un vise les risques littoraux (pour les communes du littoral Est), l'autre les risques d'effondrement ou de mouvements de terrains (pour les communes du littoral Ouest).

Concernant les activités humaines, le territoire de Bayeux Intercom n'est pas concerné par des infrastructures ou des équipements particulièrement risqués ou source de nuisances très importantes. Toutefois, certaines lignes électriques ou routes très passagères peuvent venir dégrader le cadre de vie si elles survolent ou longent des quartiers habités.



Enfin, la lutte contre le réchauffement climatique est un enjeu général qui se pose à tous les territoires urbanisés et agricoles. Pour Bayeux Intercom : les bâtiments notamment (pour le chauffage) sont responsables d'une part non négligeable de la pollution aux particules fines ou des émissions de gaz à effet de serre ; les déplacements routiers, dont le territoire est très dépendant, le sont également de même que l'agriculture.

Un autre type de pollution est à prendre en compte par le PLUi, il s'agit de la pollution des eaux par l'assainissement. Si 80% des résidents du territoire bénéficient d'un raccordement à une station d'épuration, les 20% restant disposent d'installations individuelles dont la conformité n'est que de 30%.

Les questions qui se posent pour l'avenir sont :

- Comment agir en faveur de la biodiversité du territoire ?
- Comment répondre aux besoins économiques et résidentiels, sans consommer de grandes quantités de terres agricoles ou d'espaces naturels ?
- Comment s'assurer que les ressources du territoire sont suffisantes pour absorber une augmentation de la population ?
- Comment préserver les habitants des risques et nuisances ?
- Comment participer à la lutte contre le réchauffement climatique ?

## Le Projet

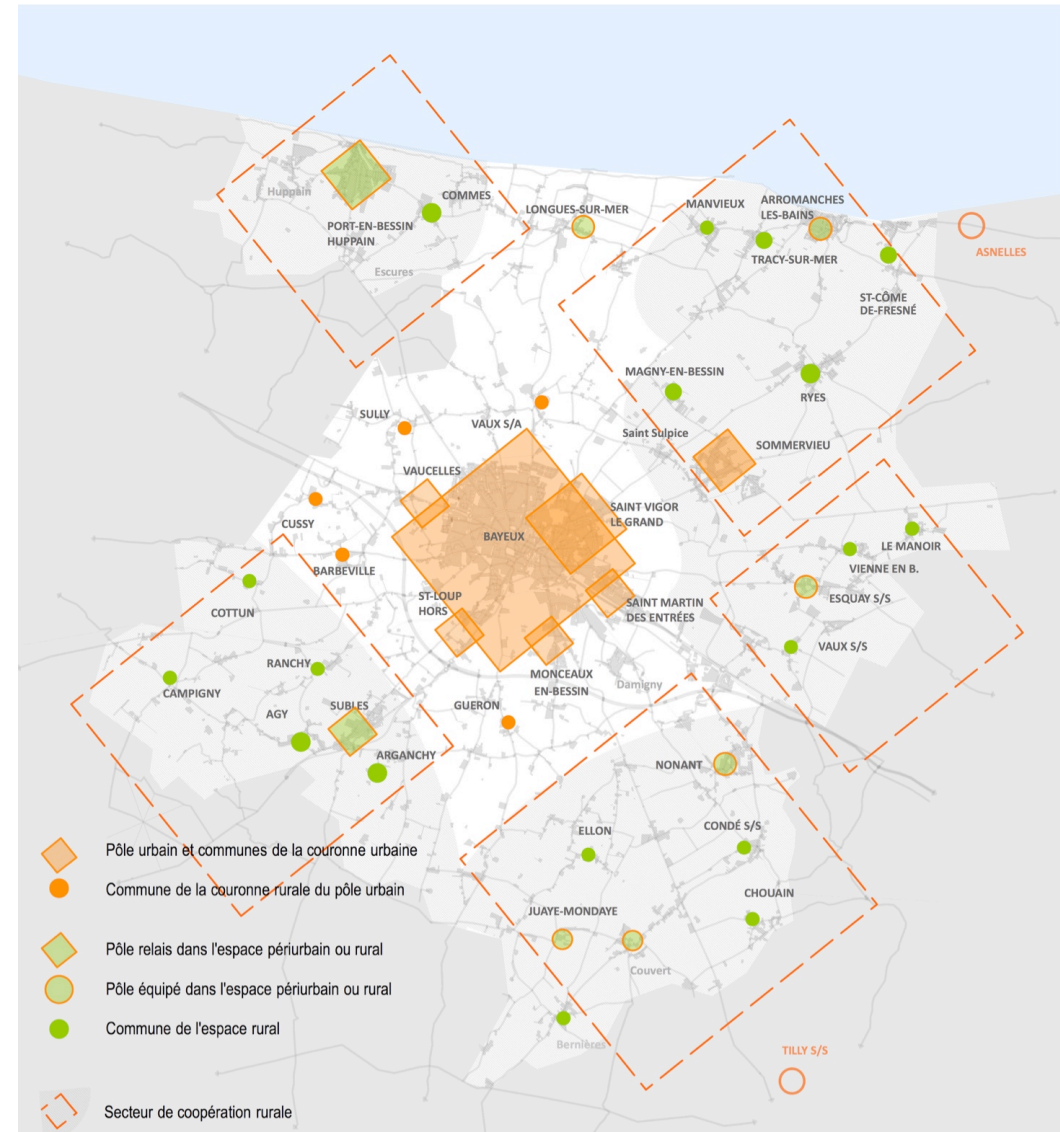
Le Plan Local d'Urbanisme de Bayeux Intercom s'inscrit dans la poursuite du projet de territoire élaboré à l'échelle du Bessin par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Son projet d'urbanisation repose sur un objectif de 35 000 habitants à l'horizon 2035. Pour accueillir cette population et compenser le nombre de plus en plus faible d'occupants dans les habitations, ce sont environ 3 000 logements que le PLUi prévoit de créer, notamment en direction des familles (par construction, mobilisation du parc vacant ou changement de destination).

Ce développement de l'habitat devra s'accompagner d'une offre de services et d'équipements de proximité pensée à l'échelle du territoire intercommunal ainsi que d'un développement de l'emploi local.

A partir des grandes orientations fixées par le SCoT, le projet de territoire porté par le PLUi se concrétise dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont l'ambition s'énonce synthétiquement ainsi :

- préserver de larges espaces naturels et agricoles, qui constituent une part de l'identité du territoire ;
- favoriser la coopération entre les communes et créer une organisation sous forme de pôles de coopération communale, pour assurer, à la bonne échelle, une accessibilité des services et des équipements à la population, depuis toutes les parties du territoire communautaire ;
- mettre en valeur les atouts du territoire (*tourisme, industries...*) et ses ressources (*agriculture, pêche, carrières...*) pour développer l'emploi local ;
- s'engager dans le développement durable en favorisant la transition énergétique, en incitant à se déplacer sans voiture, en réduisant sensiblement les surfaces agricoles et naturelles consommées par l'urbanisation et en se préservant des zones de risques ou de nuisances.



Ces grandes orientations sont tour à tour détaillées en objectifs, 60 au total, auxquels l'ensemble du projet du PLUi se conforme (règlement écrit, règlement graphique et Orientations d'Aménagement et de Programmation).

## Les incidences du projet sur l'environnement et les mesures prises pour les éviter, réduire, compenser

Le PLU doit apporter des réponses à des enjeux multiples (en termes de logement, d'économie, d'environnement, de culture, etc.) et parfois contradictoires. Tout au long de la réflexion, ces différents points de vue ont été confrontés afin qu'il en ressorte un projet équilibré.

Un exemple illustrant ces contradictions est la volonté de diminuer les temps de transports, source de pollution et de stress. Cette volonté, très légitime, induit une certaine proximité entre les lieux de vie, les lieux de travail et les lieux de loisirs. Elle peut exposer de futurs logements à d'éventuelles nuisances émanant des zones d'activités ou des axes routiers desservant l'agglomération. Elle réduit également les espaces dédiés à la nature en ville, qui jouent pourtant un rôle important pour la qualité de vie ou la gestion des eaux pluviales.

La démarche s'est donc attachée à apporter un regard global sur le projet de manière à retenir des modalités d'aménagement du territoire qui réduisent les incidences sur l'environnement.

### Consommation d'espaces

Le bilan de la consommation de l'espace a permis de mesurer qu'environ 230ha ont été urbanisés ou artificialisés durant la décennie précédant le PLUI, soit une moyenne annuelle de 23ha.

Le projet a engagé une nouvelle réduction de la consommation de l'espace pour la quinzaine d'années à venir. Partant des besoins d'urbanisation, tels encadrés par le SCOT, du bilan du potentiel d'urbanisation disponible au sein des zones urbanisées, par densification ou réurbanisation, il réserve pour la première phase de mise en œuvre des objectifs et orientations du PADD :

- 141 ha au développement d'habitat en extension urbaine, dont environ 12% (17ha) sont en cours d'urbanisation et à ce titre ont déjà été soustraits à l'espace agricole et naturel en 2019,
- 10ha à la création d'aménagements, d'équipements ou services publics ou d'intérêt général (dont 3ha d'emplacements réservés),
- 27ha au développement économique en extension urbaine,
- 9ha au développement touristique (constructions et aménagements) dont les ¾ constituent de l'extension sur des espaces agricoles ou naturels.

C'est donc une consommation de l'ordre de 187ha que planifie le PLUI pour les 15ans à venir (environ 150ha pour une décennie), soit une artificialisation réduite sensiblement par rapport à la période précédente.

### Milieux Naturels

Le PLUI a pris en compte les milieux naturels par :

- l'implantation de l'essentiel de l'urbanisation à venir au sein ou autour de bourgs/villes déjà constitués afin de cesser la dispersion de l'habitat dans l'espace rural, agricole et naturel ;

- la préservation des secteurs les plus riches en matière de biodiversité (appelés « réservoirs ») ou ceux permettant aux espèces végétales/animales de vivre et se déplacer (appelés « corridors ») par un classement dans des zones non constructibles ;
- la protection du maillage de haies et le maintien ou la restauration des services écologiques ou paysagers qu'il rend par un repérage sur le règlement graphique, l'édiction de principes dans les OAP et de règles dans le règlement ;
- la préservation des zones humides, en évitant de construire sur les terrains concernés, ainsi que des mares, qui ont fait l'objet d'un repérage sur le règlement graphique pour assurer leur préservation.

Ainsi, l'impact sur les milieux naturels peut être considéré comme étant globalement « faible ».

Seuls quelques sites particuliers présentent des incidences plus importantes (arrachage de haies, urbanisation de « corridors » ou encore urbanisation de zones humides). Dans ce cas, les orientations d'aménagement programmées sur les secteurs concernés prévoient des replantations de haies ou la localisation d'espaces verts sur les surfaces à enjeux.

### Agriculture

Le PLUI repose sur un axe fort : préserver l'activité agricole sur le territoire, activité importante à plusieurs titres (emplois directs et indirects, gestion d'une grande partie de l'espace rural, source d'alimentation locale, etc.). Cette volonté se concrétise par :

- une nouvelle constructibilité très limitée dans l'espace rural : les zones urbanisables se situent essentiellement au sein ou en continuité des bourgs/villes et les parcelles constructibles en espace agricole sont rares (à moins de projets nécessaires à l'activité agricole, voir ci-après) ;
- le classement en zone agricole (A) des sites d'exploitation, autorisant des nouvelles constructions uniquement aux exploitations agricoles (et sous certaines conditions) ;
- la quasi-absence de zone urbanisable sur les secteurs à « enjeux agronomiques », qui sont de très bonnes terres agricoles, ainsi que sur les terres exploitées en agriculture biologique ;
- la quasi-absence de zone urbanisable autour des sites d'exploitation, en particulier lorsqu'il s'agit d'élevage ;

Il permet cependant des diversifications sur les sites agricoles, lorsqu'elles préservent ou suivent l'activité agricole.

Il aura des incidences sur l'agriculture dans le sens où il ouvre à l'urbanisation des terrains actuellement exploités (113 ha, soit environ 70% des zones urbanisables). Ces diminutions de surfaces agricoles toucheront potentiellement 46 exploitations du territoire (sur les 328 recensées en 2016), mais aucune de façon irrémédiable.

### Autres ressources Naturelles

Concernant la ressource en eau potable, le PLUI aura deux types d'effets :

- de faibles effets sur la protection des sites de captage d'eau potable. En effet, le projet protège ces lieux stratégiques et leurs abords en les classant en zones non constructibles ; il ne fait que prendre en compte les constructions qui existent dans les périmètres de protection rapprochée, sans en ajouter de nouvelles. Le projet prévoit cependant la création de voies vertes au bord de l'Aure, en partie à proximité de sites de captage.

- des effets plus importants sur la quantité d'eau potable disponible, dans le sens où l'augmentation de population envisagée par le projet engendrera des besoins supérieurs. Ces besoins pourraient limiter l'urbanisation sur les communes du nord de l'agglomération, notamment Sommervieu, où l'approvisionnement en eau potable est proche de sa capacité maximale à ce jour (ce qui justifie la mise en attente d'une partie de l'urbanisation projetée jusqu'à la réalisation de travaux assurant un bon approvisionnement en eau potable).

Une autre ressource naturelle du territoire est exploitée, il s'agit du sous-sol avec l'exploitation de carrières de sable à l'est de l'agglomération. Le PLUi permet une augmentation de la surface exploitée. Toutefois, cette extension ne sera possible qu'en direction du nord, plus éloignée des bourgs de St-Martin-des-Entrées et Esquay-sur-Seulles. L'exploitation des carrières devra s'accompagner de travaux de remise en état à la fermeture définitive des sites. Le projet envisage des valorisations écologiques ou récréatives dans les sites qui bordent les villages et autorise la revalorisation de sites par des fermes solaires par exemple.

### Risques Naturels

Le PLUi a pris en compte les risques naturels en cherchant, tout au long de la réflexion, à éviter d'exposer davantage d'habitants aux risques liés à l'eau ou aux sols.

Concernant les zones touchées par les premiers, celles-ci ont globalement été classées en zones peu constructibles où tout nouveau bâtiment qui serait soumis à un risque est interdit. Ainsi :

- aucune zone urbanisable à court terme ne se trouve en zone inondable recensée ;
- les zones inondables déjà bâties voient le développement de leur capacité d'accueil limité dans leur évolution ;
- les sous-sols seront interdits dans les zones où la nappe phréatique menace d'affleurer.

Concernant les ruissellements d'eaux pluviales, pouvant parfois causer des inondations très localisées, l'urbanisation potentielle est susceptible d'amplifier le phénomène ou de l'étendre à des secteurs qui n'y sont actuellement pas soumis. Pour éviter de subir de nouvelles inondations, le PLUi prévoit la réalisation de bassins d'orage dans les secteurs déjà touchés actuellement. Il impose également aux futures zones urbanisables la réalisation d'ouvrages et de lisières d'urbanisation adaptées et la maîtrise de l'imperméabilisation.

Concernant le risque de montée des eaux (ou « submersion marine »), spécifique à certaines communes littorales, le PLUi cherche à protéger la population face à ce danger de demain. Pour cela, aucune nouvelle construction ne pourra s'implanter dans les secteurs présentant un risque de submersion à l'avenir :

- aucune zone urbanisable n'est prévue ;
- les parcelles non bâties des lotissements existants seront maintenues en espace vert ;
- les secteurs les plus à risque seront progressivement remis en prairie/espace naturel.

En matière de risques de mouvement de terrains (effondrements ou glissements de terrain), le PLUi s'est prémuni :

- en classant intégralement les falaises littorales en zones non constructibles ;
- en informant de l'intérêt de mener des études géotechniques sur les zones de forte pente ou sur les zones très argileuses ;

- en classant en zones non constructibles les cavités repérées sur le règlement graphique, sauf pour les communes de Port-en-Bessin-Huppain et Commes où les cavités sont très nombreuses et parfois mal localisées.

### Nuisances et risques technologiques

Les secteurs subissant des nuisances ou pouvant être soumis à des risques technologiques sont assez limités sur le territoire. Il s'agit en particulier des abords de routes très passagères (nuisance sonore), des terrains situés sous des lignes électriques ou sur des canalisations de gaz enterrées.

Ces secteurs ont globalement été classés en zones non constructibles sauf dans quelques cas :

- secteurs déjà urbanisés (lotissement par exemple) ;
- secteurs situés à l'entrée des villes, où les routes ne sont actuellement pas aménagées comme des rues ou avenues mais pourraient l'être à l'avenir ;
- secteurs destinés à devenir des zones d'activités ;
- secteurs très partiellement concernés par la nuisance ou le risque et dont l'aménagement pourra être adapté.

De manière à réduire les nuisances sonores en particulier, les orientations d'aménagement programmées sur les secteurs concernés prévoient la réalisation de merlons anti-bruit ou le réaménagement de la route incriminée pour y favoriser une conduite apaisée.

### Pollutions

Concernant la pollution, le PLUi engendrera davantage de pollutions liées à :

- la production d'eaux usées : la création de près de 3 000 logements sera à l'origine d'une quantité plus importante d'eaux usées à traiter. Toutefois, 4 nouveaux logements sur 5 bénéficieront d'un raccordement à une station d'épuration ce qui limitera le risque de pollution accidentelle ;
- la production de déchets : de la même façon, davantage d'habitants généreront davantage de déchets qui devront être acheminés en dehors du territoire pour être traités, comme à l'heure actuelle ;
- la pollution de l'air : voir le paragraphe sur la lutte contre le changement climatique.

### Cadre de vie

Le PLUi a pris en compte les paysages et le patrimoine bâti à travers :

- la localisation d'une centaine de points de vue qui seront préservés de toute urbanisation et dont la prise en compte est guidée par une Orientation d'Aménagement ;
- le repérage du patrimoine bâti. A ce repérage, sont associées des prescriptions réglementaires, proportionnelles à la qualité de l'architecture, et des palettes de couleurs (en cas de rénovation ou de construction) détaillées dans une orientation d'aménagement ;
- la nécessité d'aménager les lisières des futurs quartiers, généralement avec une haie et un chemin, qui pourront constituer des interfaces et des lieux de « rencontre apaisée » avec l'espace agricole ;
- l'indication, dans une orientation d'aménagement, de préconisations pour la réalisation des clôtures en limite de parcelle.

### Lutte contre le changement climatique

L'augmentation de population projetée par le PLUi engendrera davantage de pollution de l'air et de production de gaz à effet de serre dans le sens où :

- davantage d'habitants nécessitent davantage de déplacements ;
- davantage de bâtiments devront être chauffés.

Toutefois, la localisation des nouveaux logements au plus proche des lieux de travail et des équipements et l'incitation au recours à d'autres énergies que les énergies fossiles, devraient limiter cette pollution.

En outre, le PLUi s'est fixé comme objectif d'inciter les habitants à une mobilité plus durable, en prévoyant notamment la création de nombreuses pistes cyclables.

### Les modalités d'évaluation

La mise en œuvre du PLUi fera l'objet d'une évaluation au bout de six ans.

Cette démarche permettra de mesurer l'évolution du territoire (notamment les projets réalisés) au regard des principaux objectifs énoncés en termes de production de logements, de locaux d'activité, de consommation de terres, de chemins créés, etc. C'est ainsi que seront concrètement évaluées les incidences du plan local d'urbanisme sur l'environnement.





## 1c. DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

|                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. PRESENTATION ET SITUATION de BAYEUX INTERCOM.....</b>            | <b>1</b>  |
| 1.1. <i>Présentation de la communauté de communes.....</i>             | <i>2</i>  |
| 1.2. <i>Situation de la communauté de communes.....</i>                | <i>3</i>  |
| 1.3. <i>Contexte de l'élaboration du P.L.U.I.....</i>                  | <i>4</i>  |
| <b>2. CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE.....</b>                            | <b>9</b>  |
| 2.1. <i>Évolution récente de la population.....</i>                    | <i>10</i> |
| 2.2. <i>Profil de la population.....</i>                               | <i>12</i> |
| <b>3. PROFIL DES PARCS DE LOGEMENTS.....</b>                           | <b>17</b> |
| 3.1. <i>Évolution récente des parcs de logements.....</i>              | <i>18</i> |
| 3.2. <i>Profil du parc de résidences secondaires.....</i>              | <i>23</i> |
| 3.3. <i>Profil du parc de résidences principales.....</i>              | <i>24</i> |
| <b>4. SERVICES ET EQUIPEMENTS COLLECTIFS.....</b>                      | <b>29</b> |
| 4.1. <i>Équipements et services pour l'enfance.....</i>                | <i>32</i> |
| 4.2. <i>Équipements et services administratifs et de sécurité.....</i> | <i>36</i> |
| 4.3. <i>Équipements socio-sanitaires.....</i>                          | <i>37</i> |
| 4.4. <i>Autres équipements et services pour les ménages.....</i>       | <i>39</i> |
| 4.5. <i>Autres équipements techniques.....</i>                         | <i>42</i> |
| 4.6. <i>Desserte et infrastructures numériques.....</i>                | <i>50</i> |
| <b>5. ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES.....</b>                                   | <b>52</b> |
| 5.1. <i>Évolution et répartition des emplois.....</i>                  | <i>53</i> |
| 5.2. <i>Zoom sur les économies de Bayeux Intercom.....</i>             | <i>54</i> |
| <i>Annexe : Diagnostic agricole du PLUI de Bayeux Intercom.....</i>    | <i>69</i> |

## 1d. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

|                                                                          |            |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>6. LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE.....</b>              | <b>107</b> |
| 6.1. Géologie.....                                                       | 108        |
| 6.2. Relief.....                                                         | 109        |
| 6.3. Réseau hydrographique.....                                          | 110        |
| 6.4. Climat.....                                                         | 111        |
| <b>7. LES MILIEUX NATURELS.....</b>                                      | <b>113</b> |
| 7.1. Occupation du sol.....                                              | 114        |
| 7.2. Les principaux milieux naturels et semi-naturels du territoire..... | 116        |
| 7.3. Inventaires et protections du patrimoine naturel.....               | 125        |
| <b>8. LES RESSOURCES NATURELLES.....</b>                                 | <b>134</b> |
| 8.1. Ressources pour l'eau potable.....                                  | 135        |
| 8.2. Cultures marines.....                                               | 139        |
| 8.3. Sols agricoles.....                                                 | 140        |
| 8.4. Carrières.....                                                      | 153        |
| 8.5. Énergies renouvelables.....                                         | 154        |
| <b>9. LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS.....</b>                      | <b>156</b> |
| 9.1. Risques naturels.....                                               | 157        |
| 9.2. Risques technologiques.....                                         | 167        |
| 9.3. Nuisances.....                                                      | 169        |
| 9.4. Pollutions.....                                                     | 171        |

## 1e. SITE, PAYSAGES ET URBANISATIONS

|                                                                            |            |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>10. PAYSAGES, CADRE DE VIE ET PATRIMOINES.....</b>                      | <b>179</b> |
| 10.1. <i>Grand Paysage.....</i>                                            | <i>180</i> |
| 10.2. <i>Cadre de vie, les paysages urbanisés.....</i>                     | <i>189</i> |
| 10.3. <i>Patrimoines historiques et paysagers.....</i>                     | <i>199</i> |
| <b>11. MOBILITÉS ET INFRASTRUCTURES.....</b>                               | <b>210</b> |
| 11.1. <i>Déplacements.....</i>                                             | <i>211</i> |
| 11.2. <i>Réseau routier.....</i>                                           | <i>212</i> |
| 11.3. <i>Transports en commun.....</i>                                     | <i>219</i> |
| 11.4. <i>Modes actifs de déplacement.....</i>                              | <i>221</i> |
| <b>12. STRUCTURE ET ÉVOLUTION DE L'URBANISATION.....</b>                   | <b>224</b> |
| 12.1. <i>Lecture des modes d'urbanisation.....</i>                         | <i>225</i> |
| 12.2. <i>Lecture de l'urbanisation des quartiers d'habitat.....</i>        | <i>227</i> |
| 12.3. <i>Lecture de l'urbanisation liée aux activités économiques.....</i> | <i>240</i> |
| 12.4. <i>Urbanisation et Loi Littoral.....</i>                             | <i>243</i> |
| 12.5. <i>Consommation de l'espace et capacité de densification.....</i>    | <i>248</i> |

## 1f. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.I.

|                                                                                                            |            |                                                                                                          |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>13. Explication des choix retenus pour établir le PADD et le traduire réglementairement.....</b>        | <b>256</b> | <b>16. ARTICULATION DU P.L.U.I. AVEC LES DOCUMENTS CADRES.....</b>                                       | <b>316</b> |
| 13.1. Introduction.....                                                                                    | 257        | 16.1. Compatibilité avec le SCoT du Bessin.....                                                          | 317        |
| 13.2. De nouveaux grands équilibres territoriaux.....                                                      | 259        | 16.2. Compatibilité du PLUi avec le SRADDET.....                                                         | 320        |
| 13.3. Les choix de la politique de l'habitat (et d'équipement) .....                                       | 261        | 16.3. Compatibilité du PLUi avec le PCAET.....                                                           | 322        |
| 13.4. Les choix de la politique d'infrastructures.....                                                     | 262        | 16.4. Compatibilité du PLUi avec la loi « littoral ».....                                                | 324        |
| 13.5. Les choix de la politique de développement économique.....                                           | 263        | <b>17. MÉTHODOLOGIE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....</b>                                            | <b>328</b> |
| 13.6. La réduction de la consommation de l'espace.....                                                     | 264        | 17.1. Préambule.....                                                                                     | 329        |
| 13.7. Mise en œuvre réglementaire du PADD dans les OAP et le règlement.....                                | 267        | 17.2. Un diagnostic établi avec la collectivité.....                                                     | 329        |
| <b>14. Justifications des orientations retenues pour les OAP .....</b>                                     | <b>292</b> | 17.3. Une démarche itérative du PADD jusqu'au règlementaire (OAP / règlements).....                      | 329        |
| 14.1. Introduction.....                                                                                    | 293        | 17.4. Une analyse fine des incidences du projet.....                                                     | 330        |
| 14.2. Présentation et justification des OAP thématiques.....                                               | 293        | <b>18. INCIDENCES ET MESURES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET L'AGRICULTURE...</b>                       | <b>332</b> |
| 14.3. Présentation et justification des OAP de secteur.....                                                | 294        | 18.1. Préambule.....                                                                                     | 333        |
| <b>15. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT.....</b>                                | <b>296</b> | 18.2. Incidences sur l'environnement détaillées de l'urbanisation des zones U et AU.....                 | 333        |
| 15.1. Introduction.....                                                                                    | 297        | 18.3. Incidences sur l'environnement détaillées de l'urbanisation des zones 2AU.....                     | 358        |
| 15.2. Présentation du zonage.....                                                                          | 299        | 18.4. Synthèse des incidences par thématiques.....                                                       | 362        |
| 15.3. Présentation des dispositions réglementaires spécifiques retenues pour la mise en œuvre du PADD..... | 302        | 18.5. Synthèse des mesures pour éviter, réduire, compenser les incidences environnementales du PLUi..... | 372        |
| 15.4. Nécessité des règles au regard des orientations et objectifs du PADD.....                            | 312        | 18.6. Incidences et mesures du projet sur l'espace et les exploitations agricoles.....                   | 374        |
| 15.5. Tableau de surfaces des différentes zones du PLUi.....                                               | 315        | <b>19. EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 – ARTICLE L.414-4.....</b>                                  | <b>382</b> |
|                                                                                                            |            | 19.1. Introduction.....                                                                                  | 383        |
|                                                                                                            |            | 19.2. Évaluation des incidences.....                                                                     | 383        |
|                                                                                                            |            | <b>20. INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI.....</b>                                                        | <b>385</b> |