



ARGANCHY

Hameau la Mauvielle

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,1 ha aménageable

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble.

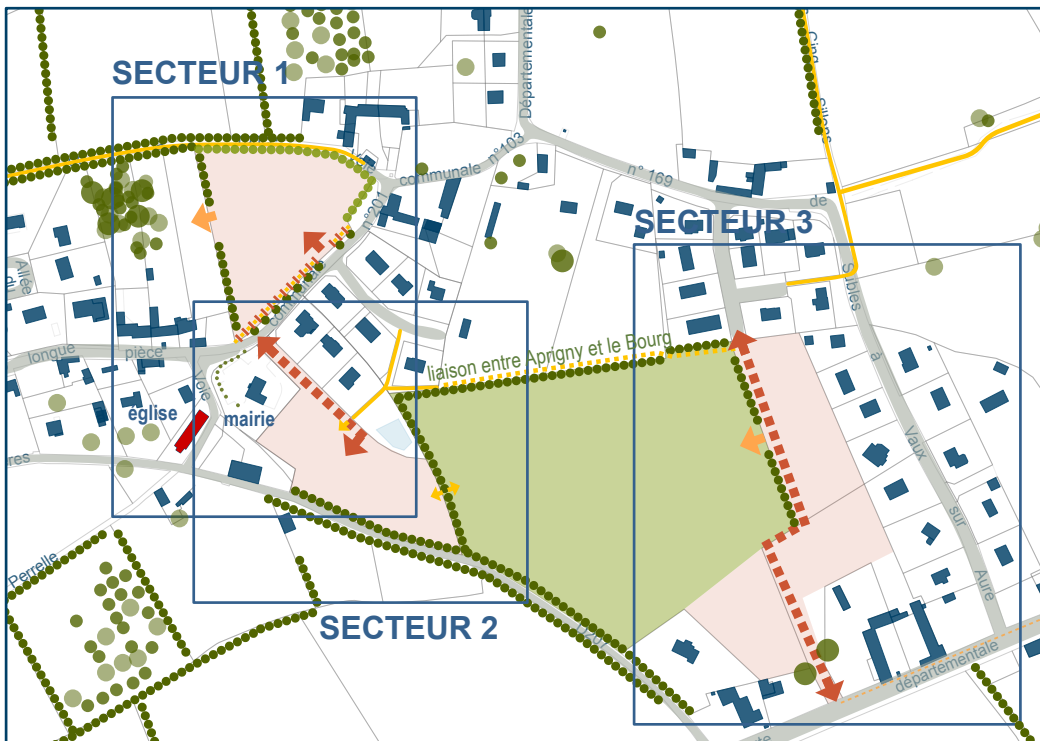
Phasage de la production de logement :
> aucun

DESSERTE

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- L'urbanisation s'insérera dans le maillage bocager existant qui sera préservé et conforté.



AGY

Trois sites sont retenus pour poursuivre l'urbanisation du bourg d'Agly. Leurs aménagements viseront à faciliter les déplacements sans voiture au centre du bourg et à préserver la qualité paysagère au sein de ce village de bocage.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 0,9 ha + 0,8 ha + 1,4 ha aménageables

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

Phasage de la production de logement :

> les autorisations d'aménager seront échelonnées de façon à respecter, sur le village, un rythme annuel moyen de 10 logements

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Le maillage bocager sera préservé et conforté.

SECTEUR 1 - nord du bourg

DESSERTE

- Le site sera desservi par la voie communale, dont les abords seront aménagés pour le passage des piétons et des cyclistes ;
- Le chemin rural qui le borde au nord verra son statut préservé. Aucun accès automobile direct des constructions n'y sera possible, mais il sera accessible depuis la rue interne du quartier, afin de l'ouvrir sur la campagne environnante ;
- Un accès en espace commun sera préservé vers l'ouest pour permettre un raccordement ultérieur aux voies et réseaux du nouveau quartier.

SECTEUR 2 - derrière la mairie

DESSERTE

- Le site sera desservi par la voie communale n°201 ;
- La route qui le borde au sud verra son statut de lisière préservée. Aucun accès automobile direct des constructions n'y sera possible ; (voir photographies ci-contre)
- Il sera raccordé au réseau pédestre prévu au nord et à l'est.

SECTEUR 3 - Aprigny

DESSERTE

- Le site sera desservi par une nouvelle rue qui fera le lien entre la RD572a au sud et la RD169 au nord ;
- La possibilité d'une liaison pédestre vers le quartier de la mairie (vers l'ouest) sera préservée.



OAP 25

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

10

logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIPE

référence :

A ou B
lisière SECTEUR 1

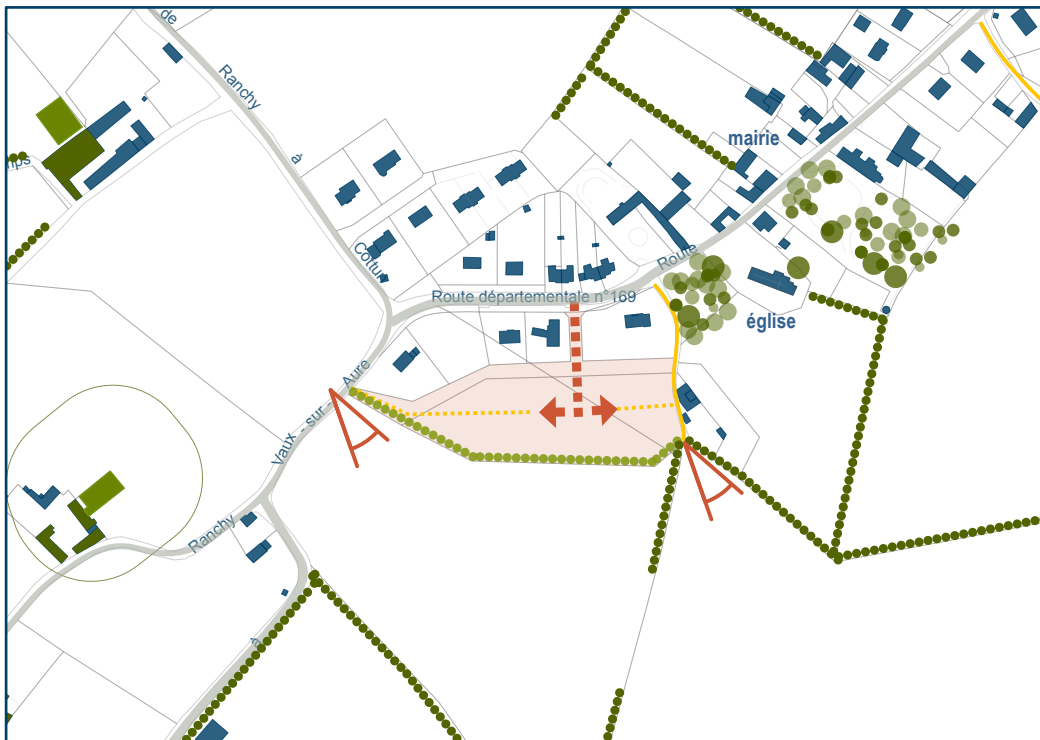
E ou F
voies principales

G
voie existante

vues depuis la D207 vers Subles...



...vers la mairie



RANCHY

Extension du village

L'aménagement de secteur poursuit l'urbanisation sur le bourg de Ranchy, à une échelle adaptée à ce village rural. Cette extension s'inscrit à proximité du site remarquable de l'église. Vu le caractère du village, une attention particulière sera donc portée à l'insertion paysagère des constructions et aménagements à venir.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,1 ha aménageable

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

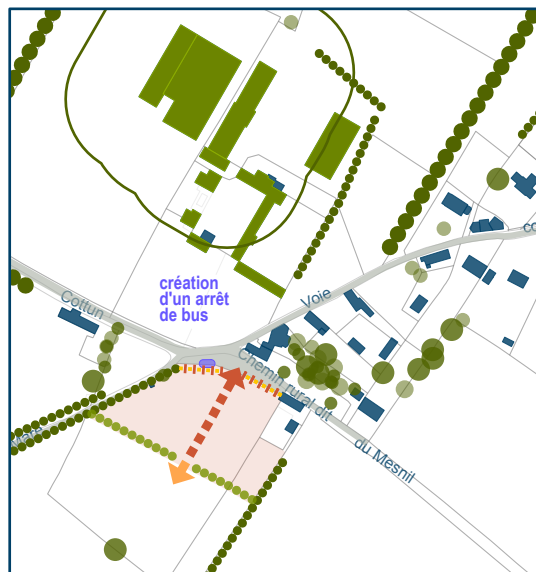
Phasage de la production de logement :
> aucun

DESERTE

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Une lisière épaisse (chemin + haie > voir coupe de principe) sera aménagée tout autour du site, pour la qualité du cadre de vie.



CAMPIGNY

SECTEUR 1 - Extension du hameau de Fontenay

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 0,6 ha aménageable

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement :

> aucun

DESSERTE

Le site sera desservi par une nouvelle rue ;

Le carrefour sera sécurisé et un nouvel arrêt de bus sera aménagé.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Une lisière épaisse (chemin + haie > voir coupe de principe) sera aménagée, pour la qualité du cadre de vie, et insérer l'urbanisation dans l'espace rural.



SECTEUR 2 - Densification du hameau des Ormes

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,1 ha aménageable

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logement :

> aucun

DESSERTE

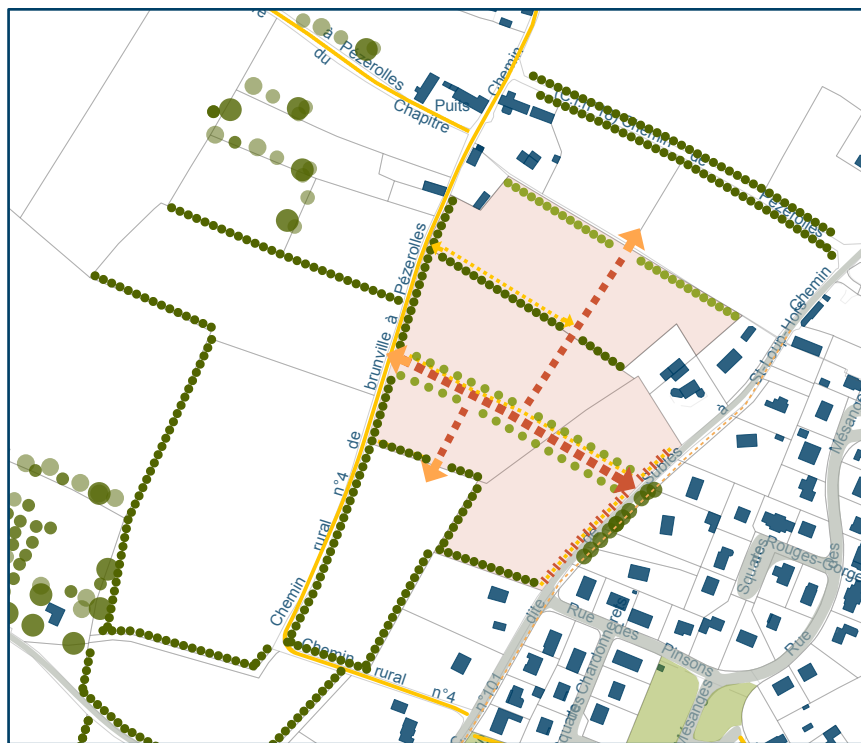
Le site sera desservi par une nouvelle rue aménagée depuis la RD5. Aucun accès privatif ne sera pris directement sur la RD5 ;

Un aménagement assurera la circulation des piétons et cyclistes au sein de l'opération, notamment pour sécuriser les déplacements vers l'arrêt de bus.



INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Le maillage bocager sera préservé et conforté.



SUBLES

Brunville

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 3,7 ha aménageable

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

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

DESSERTE

- Le site sera desservi par la voie communale dite "chemin de Brunville", à partir de laquelle s'organisera la mise en place de nouvelles rues qui se prolongeront au sud et à l'ouest, jusqu'au CR4 et au nord jusqu'à la lisière du site ;
- Le réseau viaire sera organisé à partir d'une voie principale est/ouest, au gabarit adapté à cette fonction (plantations d'un alignement d'arbres de chaque côté, doublement par une voie cyclo-pédestre, ...) > voir profil D ;
- Le quartier sera traversé d'est en ouest par un chemin cyclo-pédestre qui reliera le chemin rural préservé en lisière nord-ouest et la rue du bourg qui recevra la voie cyclable ;
- La frange est du site recevra l'élargissement de la voie communale (> voir profil G). Elle intégrera le passage des piétons.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Le maillage bocager sera préservé et conforté ;
- Il sera complété en lisière nord par la plantation d'une haie par l'aménageur ;
- Pour la qualité du cadre de vie, les lots en lisère avec le chemin rural N°4 pourront disposer d'un accès piétonnier sur celui-ci.



SUBLES

Haut de Subles

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,2 ha aménageable

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logements :
> aucun

DESSERTE

- Le site sera desservi à partir de la rue Desmant, sur laquelle les réseaux permettant la desserte de ce secteur et de celui qui le prolonge sur Arganchy sont disponibles ;
- Sa voirie et ses réseaux seront dimensionnés en prévision de l'extension sur Arganchy ;
- Sa lisière nord recevra l'élargissement nécessaire à la création d'un passage pour les piétons et les cyclistes ;
- Un accès en espace commun sera ainsi préservé au sud-ouest pour permettre un raccordement ultérieur aux voies et réseaux du nouveau quartier.

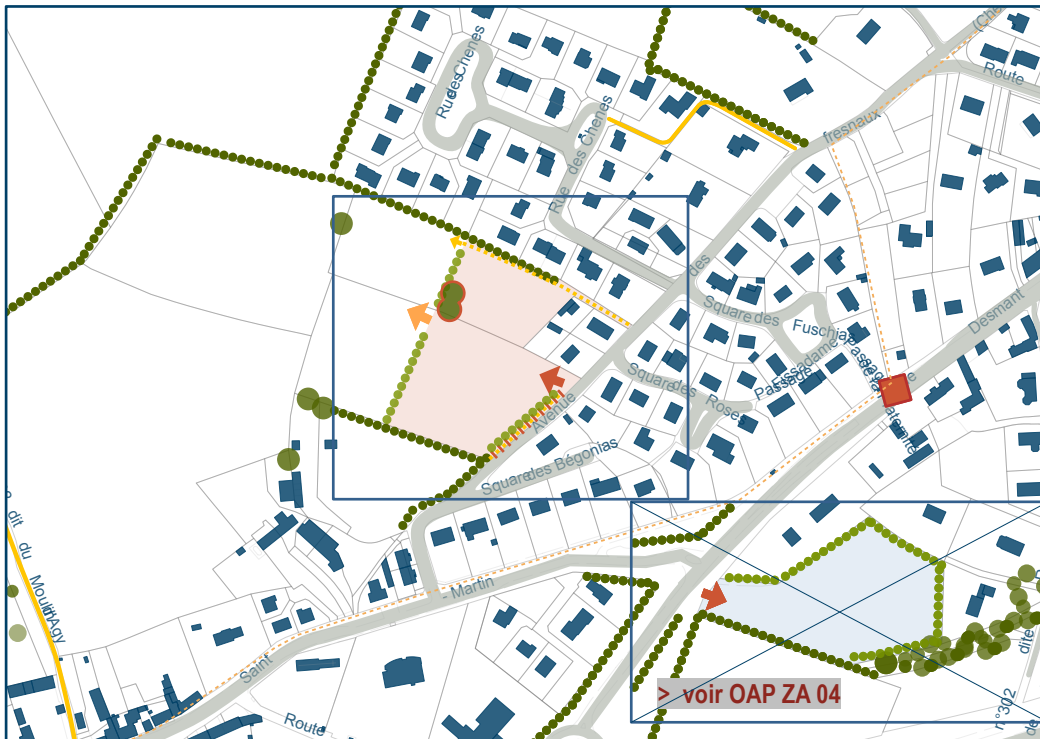
INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Afin de préserver les constructions à venir du bruit et de la vue sur la déviation du bourg, un merlon sera réalisé en lisière de secteur. Il sera planté d'arbustes et bordé par un chemin côté quartier. Cette lisière aura une largeur moyenne de 5 m (> voir coupe de principe).

vue depuis la RD572, à la sortie du bourg



PLUi - 2b Orientations d'Aménagement et de Programmation



SUBLES

Les longs Sillons

L'urbanisation de ce secteur, au centre du bourg, a été envisagée après que des études de sols aient levé l'incertitude sur les risques de glissement de terrains.

> voir les annexes documentaires

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,1 ha aménageable

Modalités d'aménagement : Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logements :
> aucun

DESSERTE

- Le site sera desservi par la voie communale, dont les abords seront aménagés pour le passage des piétons et des cyclistes. Son emprise sera donc élargie par recul du talus ;
- La lisière nord recevra un chemin qui à terme, a vocation à rejoindre les espaces verts de la vallée, en longeant les haies ;
- Un accès en espace commun sera préservé vers l'ouest pour permettre un raccordement ultérieur aux voies et réseaux du nouveau quartier.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Le maillage bocager sera préservé et conforté ;
- Les arbres remarquables seront intégrés au projet ;
- Pour la qualité du cadre de vie, les lots en lisière avec le nouveau chemin rural, pourront disposer d'un accès pédestre sur celui-ci.





BAYEUX / VAUCELLES

Lisières nord-ouest de l'agglomération de Bayeux

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,6 + 1,8 ha aménageable

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble de chaque secteur

Phasage de la production de logement :

> aucun

SECTEUR 1 : LISIÈRE NORD (BAYEUX)

DESSERTE

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Le quartier intégrera la réalisation d'une lisière d'urbanisation continue sur toute la frange nord et nord-ouest comprenant un chemin (cyclo-pédestre) doublé d'une haie bocagère. La coulée verte initiée dans le quartier voisin de Chojnice sera prolongée dans les mêmes proportions, jusqu'à la lisière d'urbanisation, permettant le bouclage du réseau cyclo-pédestre.

LISIÈRE NORD-OUEST (VAUCELLES)

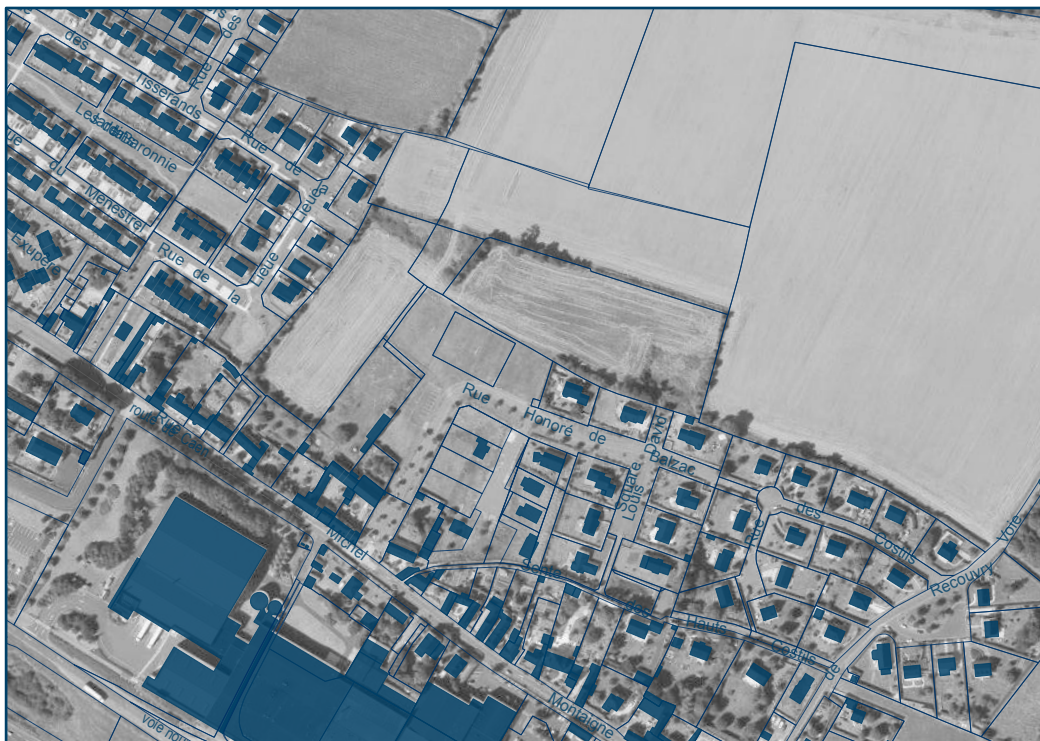
DESSERTE

- Le nouveau réseau viare sera hiérarchisé et bouclera le réseau existant, améliorant les liaisons d'un quartier à l'autre. Il pourra être accompagné d'un plan de circulation pour éviter le transit à travers les quartiers résidentiels.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- La haie présente sur la lisière d'urbanisation sera préservée et confortée, elle sera doublée d'un chemin qui facilitera l'accès aux habitants du quartier, à la piste cyclable qui conduit à Port-en-Bessin ;
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront accompagnés de plantations pour agrémenter le paysage des quartiers ;
- La lisière avec la RD6 et la piste cyclable sera définie (plantation + clôture) et aménagée par l'aménageur, pour la cohérence du paysage d'entrée de ville.





SAINT-MARTIN-DES-ENTRÉES

Rue Honoré de Balzac

Les quartiers résidentiels de Saint-Martin-des-Entrées doublent au nord l'urbanisation de faubourg déployée le long de la route historique, reliant Bayeux à Caen.

L'organisation de l'urbanisation à venir privilégie la structuration du réseau viaire, dont celui pour les piétons et les cyclistes, ainsi que l'intégration des ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales, dans le paysage des quartiers.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 2,3 ha aménageable

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

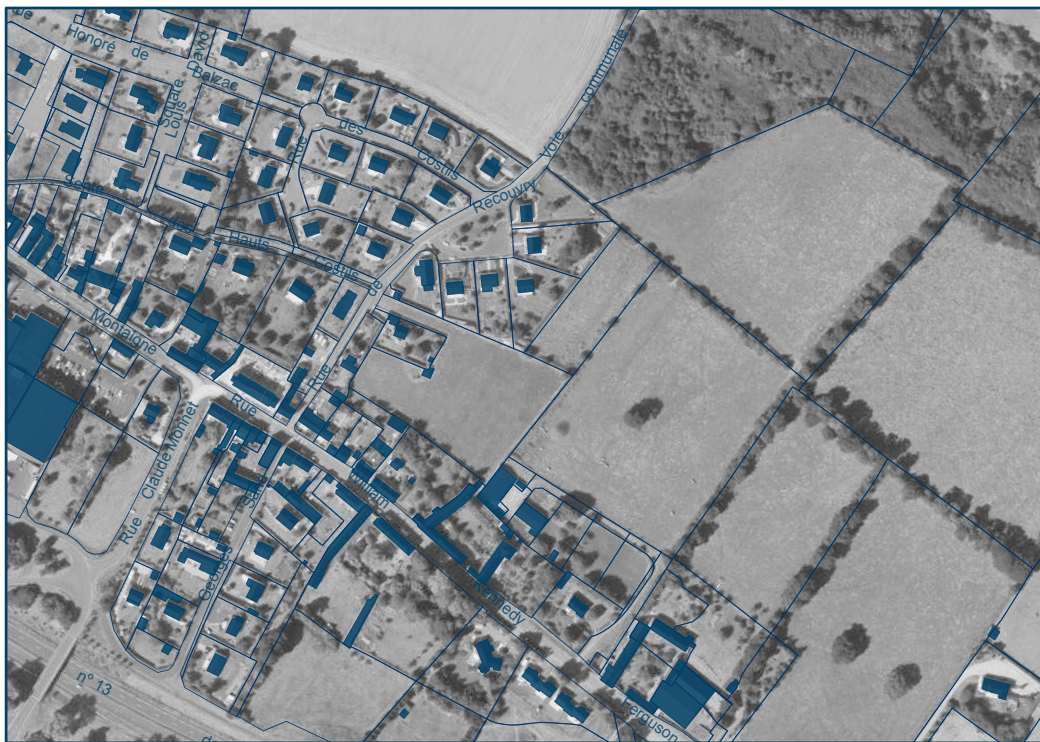
Phasage de la production de logements :
> aucun

DESSERTE

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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



SAINT-MARTIN-DES-ENTRÉES

Rue de Recouvry

Les quartiers résidentiels de Saint-Martin-des-Entrées doublent au nord l'urbanisation de faubourg déployée le long de la route historique, reliant Bayeux à Caen.

L'organisation de l'urbanisation à venir privilégie la structuration du réseau viaire, dont celui pour les piétons et les cyclistes.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 0,8 ha aménageable

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logements :

> aucun

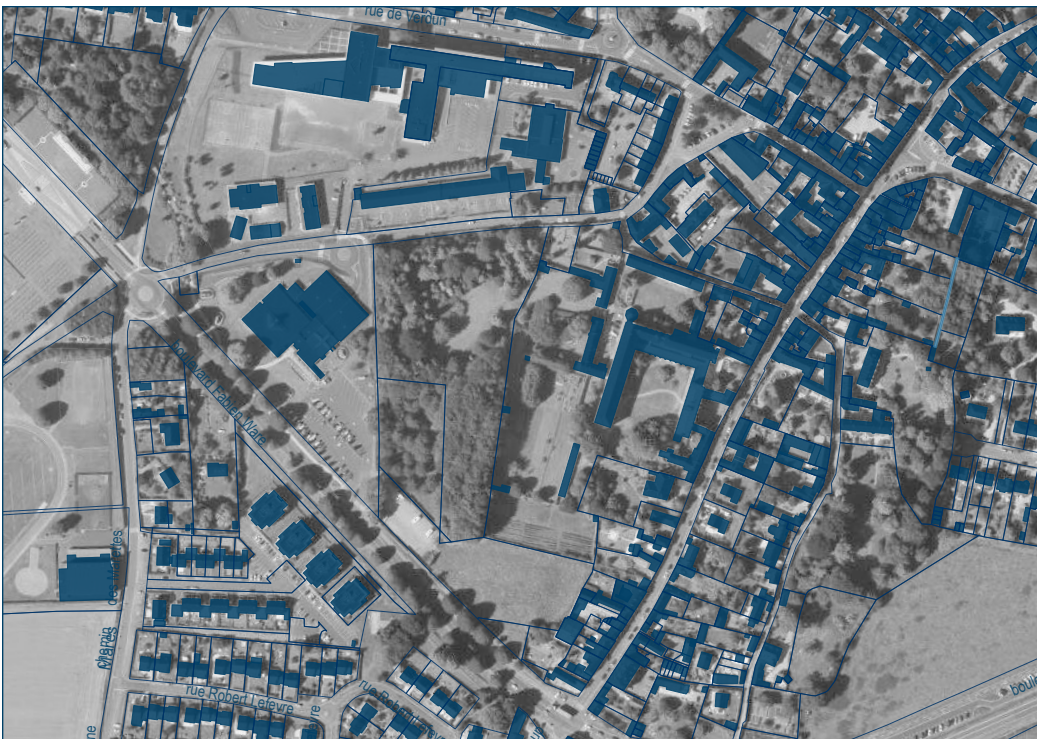
DESSERTE

- La desserte du secteur (voies et réseaux) sera assurée à partir de la rue de Recouvry ;

- Une nouvelle rue sera créée vers l'est, jusqu'à la limite d'emprise où sera réservé un espace collectif, pour prolonger les voies et réseaux si besoin dans une phase ultérieure d'urbanisation.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

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



BAYEUX

Rue des Cordeliers

Il existe en bordure du PSMV, entre les Cordeliers et le site du musée, une grande propriété comprenant des jardins et un parc, qui pourrait recevoir des logements collectifs ou de l'hébergement.

Ce secteur jouxte les jardins des Cordeliers qui s'étendent sur environ un hectare et sont protégés par le PSMV. Il est bordé au sud par le boulevard Fabien Ware et au nord par l'étroite rue des Cordeliers qu'un mur de plaquettes délimite en bordure de la propriété.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 0,9 ha aménageable

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

Phasage de la production de logements :
> aucun

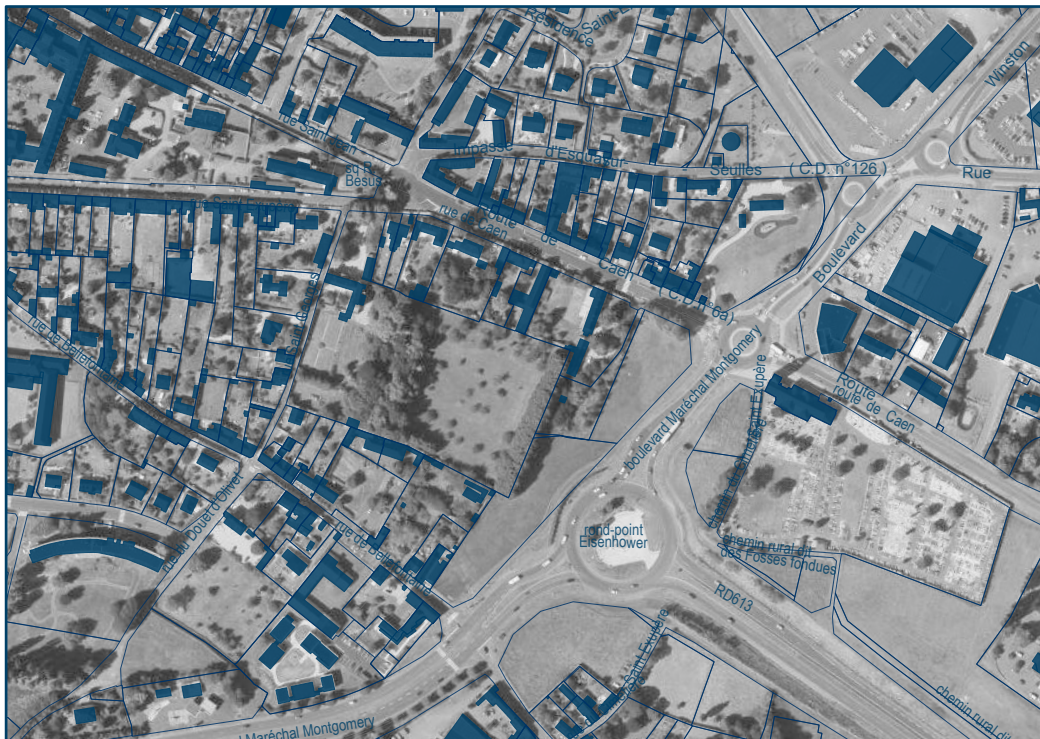
DESERTE

- Le site sera desservi au nord par le giratoire de la rue des Cordeliers.
- Aucun accès automobile ne sera possible sur le boulevard Fabien Ware.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Le mur de clôtures en pierre qui borde le site rue des Cordeliers sera conservé ; il pourra être ponctuellement ouvert pour permettre l'accès des piétons et cyclistes.
- Le paysage de la rue des Cordeliers sera préservé par la protection des grands arbres situés en bordure nord du site sur une largeur minimale de 10 m.
- Le paysage, à l'arrière-plan du musée de la Bataille de Normandie sera préservé par la conservation du boisement situé en bordure ouest du site sur une largeur minimale de 10 m.
- La partie la plus dense du boisement au parc sera protégée.





BAYEUX

Rue de Bellefontaine

L'îlot contenant le site est délimité à l'est par le boulevard Maréchal Montgomery, au nord par la rue de Caen, à l'ouest par la rue Saint George et au sud par la rue de Bellefontaine.
Il est bordé de grandes propriétés anciennes dans lesquelles les constructions sont implantées en cour (à l'alignement ou en limites séparatives de propriétés) sur des terrains d'un à plusieurs milliers de mètres carrés, face à des parcs.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 1,2 ha aménageable

Modalités d'aménagement :

> Aménagement au fur et à mesure de la viabilisation du site par le sud

Phasage de la production de logements :

> aucun

DESERTE

- Le site sera desservi à partir de la rue de Bellefontaine (nouvelle rue et réseaux).

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Préserver les boisements situés au nord-ouest du site ;
- Préserver la haie située en bordure sud-est du site.

OAP 35

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

25

logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIPE
référence :

E ou F

voie principale

Phasage d'ouverture à l'urbanisation

OAP 36

**DENSITÉ
MINIMALE
BRUTE**

25 à 20

logements par hectare

**COUPE(S) DE
PRINCIPE**

référence :

A ou B

lisières

D coupe route
de LITTRY

voies principales

E F

voies secondaires



BAYEUX

Secteur médiathèque

L'urbanisation de ce secteur revêt un caractère stratégique à l'échelle du PLUI, vu ses atouts pour l'attractivité résidentielle de la ville de Bayeux :

- une grande proximité du centre-ville et de ses équipements et services,
- une bonne accessibilité au réseau routier structurant qui dessert l'agglomération de Bayeux.

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

C'est un quartier d'habitat de 220 à 250 logements à haute qualité de cadre de vie qui y sera déployé.

Sa programmation sera diversifiée : logements collectifs, logements intermédiaires et logements individuels, dont des types de logements de taille et de prix variés pour répondre à une large palette de demandes (des ménages les plus âgés aux primo-accédants).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble en deux grandes phases

Phasage de la production de logements :

sur 5 ans minimum en compatibilité avec un rythme annuel moyen d'environ 45 logements.

Le projet précisera en conséquence son rythme d'urbanisation pour concilier le rythme de production de logements et la production des infrastructures requises.

FORMES URBAINES

Elles seront disposées en cohérence avec la structure urbaine environnante. Ainsi, le quartier qui jouxtera la médiathèque présentera de petits immeubles (services, logements collectifs ou intermédiaires) dans un cadre largement planté, en regard du parc à venir derrière la médiathèque.

Les architectures visibles depuis la médiathèque et le Bypass, seront particulièrement qualitatives, vu leur visibilité urbaine.

Les constructions à venir le long de la future avenue urbaine (actuelle route de Littry) structureront un front urbain (continu ou non) qui pourra être desservi par une contre-allée.

Un espace public sera aménagé autour du carrefour nord. Il pourra être bordé de constructions recevant des services en rez-de-chaussée. Il sera préférentiellement aménagé en dernière phase (pour faciliter la réalisation de rez-de-chaussée actifs).

DESSERTE

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

Son réseau viaire sera hiérarchisé.

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

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

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

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Le projet paysager intégrera la zone de "valorisation paysagère" en bordure du cimetière britannique. Elle sera largement plantée d'arbres de hautes tiges et aménagée d'aires de jeux et d'espaces récréatifs, qui seront reliés par des chemins aux unités résidentielles.

Elle pourra recevoir des aménagements pour la gestion des eaux pluviales sous réserve de leur intégration paysagère dans les espaces récréatifs, ce qui exclut tout bassin clôturé, mais vise plutôt à la création de dépressions paysagères ou de mares plantées.

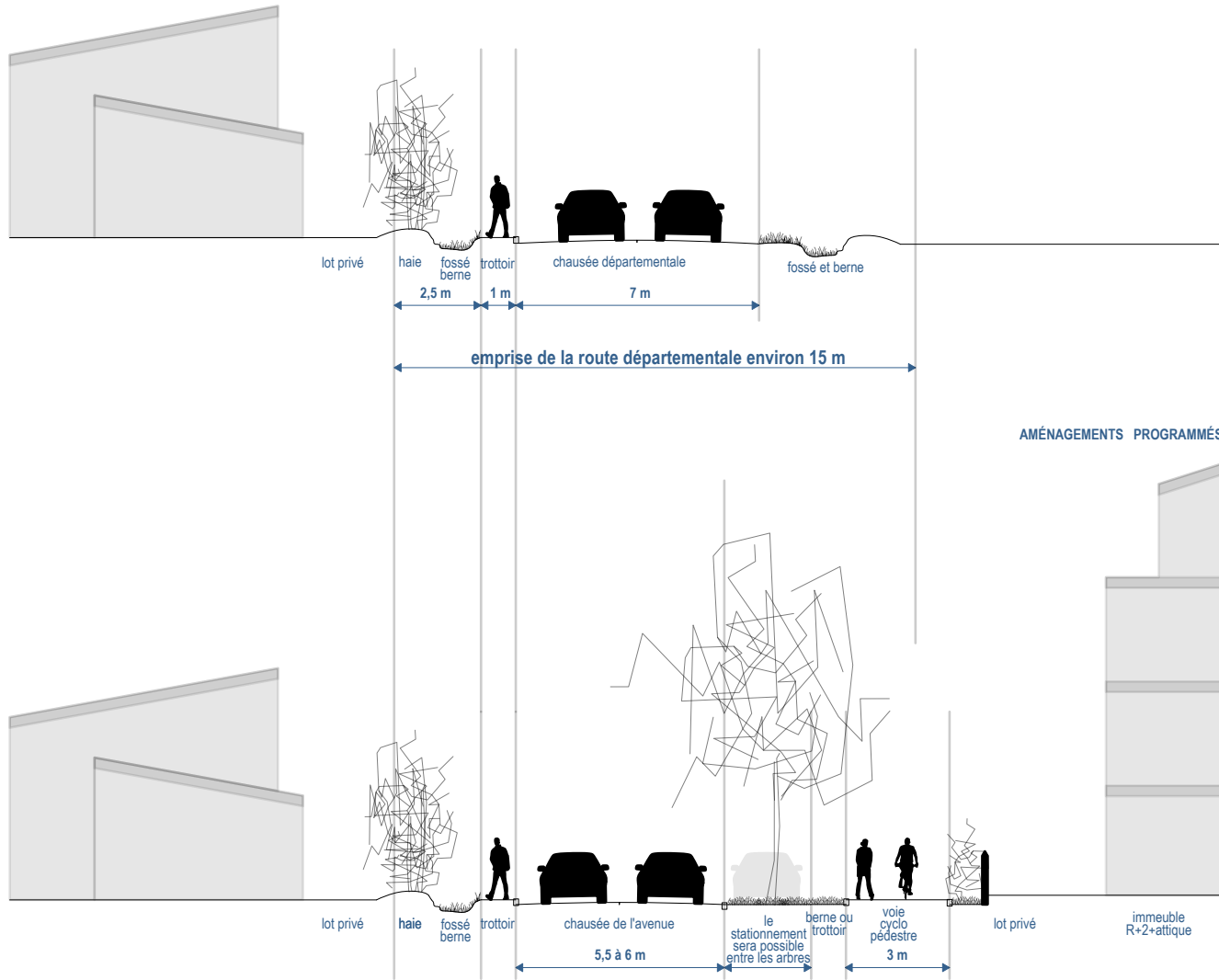
Les arbres de bel aspect présents dans les haies du secteur seront préservés.

Au sud-ouest un espace vert largement planté sera aménagé en transition avec l'aire d'accueil voisine, il se poursuivra dans une lisière "épaisse" aménagée d'un chemin cyclo-pédestre. Elle assurera la continuité des espaces verts, jusqu'aux lisières du cimetière britannique.



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

ÉTAT ACTUEL



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



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



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





SAINT-VIGOR LE GRAND

Secteur Rue de Magny

OAP 37

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

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

20 à 25

logements par hectare

On y distingue deux modes d'urbanisation :

- au sud, par recyclage foncier d'une partie des parcelles occupées par des bâtiments d'entreprises qui ont vocation à être démolis,
- plus au nord, en extension des quartiers existants ;

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

COUPE(S) DE PRINCIPE

référence :

A ou B

lisières

coupe route de MAGNY
voie principale

E ou F

voies secondaires

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie de l'extension urbaine : 7,4 ha

Superficie du foncier réurbanisé

- > constructible 1,3 ha
- > aménageable 0,9 ha

Modalités d'aménagement :

- > Aménagement d'ensemble pour chacun des sites :
 - à l'ouest de la Rue de Magny
 - à l'est de la Rue de Magny
- > Aménagement après démolition totale et dépollution en tant que besoin pour le site à réurbaniser en habitat

Phasage de la production de logements :

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

FORMES URBAINES

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

DESSERTE

La rue de Magny formera l'artère principale de desserte des différents ensembles résidentiels. L'urbanisation à venir à l'ouest de la rue intégrera son réaménagement suivant le profil de principe ci-après (création d'un alignement d'arbres, avec de possibles places de stationnement et d'une voie cyclable en continuité de celle du by-pass).

A l'est, le principe d'aménagement actuel sera poursuivi.

Au nord, un carrefour d'entrée de ville sera aménagé pour matérialiser le changement de statut de la voie entre la route et l'avenue urbaine.

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

Un réseau de voies cyclo-pédestres sera réalisé en lisière et au sein de chaque secteur (liaisons est/ouest). Il reliera les différentes unités résidentielles aux lisières, et à l'est, au pôle sportif et récréatif.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Le projet paysager intégrera la création d'une lisière "épaisse" aménagée d'un chemin cyclo-pédestre, à l'ouest mais aussi à l'est en continuité de celle dès à présent réalisée en lisière sud.





ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AU SITE À RÉURBANISER

La création d'un nouveau quartier résidentiel ne concernera que la partie nord du site.
 Elle sera possible après démolition des constructions existantes et dépollution.
 La partie sud du site restera non constructible.
 Elle a vocation à être une zone tampon entre la zone d'activités et le nouveau quartier d'habitat. Elle sera en conséquence aménageable (aire de stationnement, infrastructure de gestion des eaux pluviales, etc.) dans le cadre d'un programme de plantations d'arbres qui assurera la transition paysagère entre les deux quartiers.

Entrée dans l'agglomération depuis la route de Magny



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



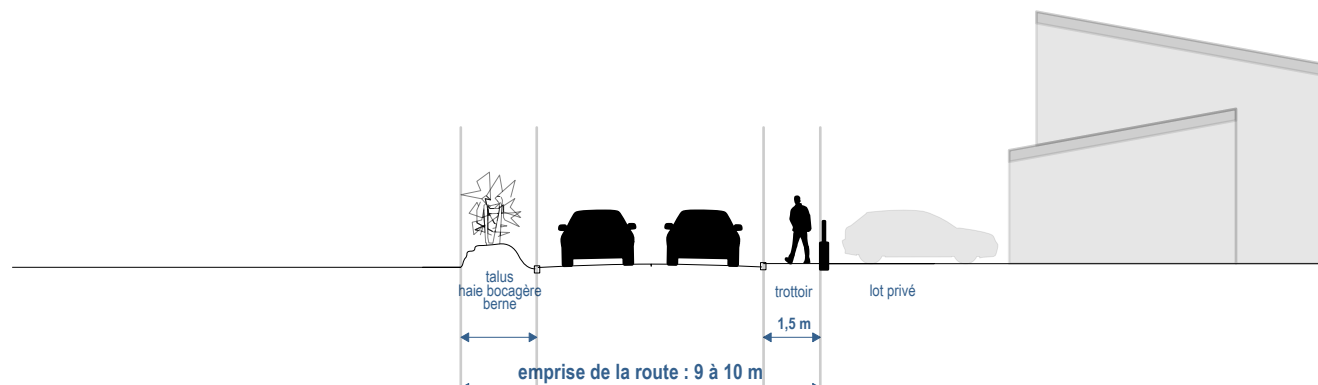
Partie basse et "mouillante" à l'arrière des établissements Passard



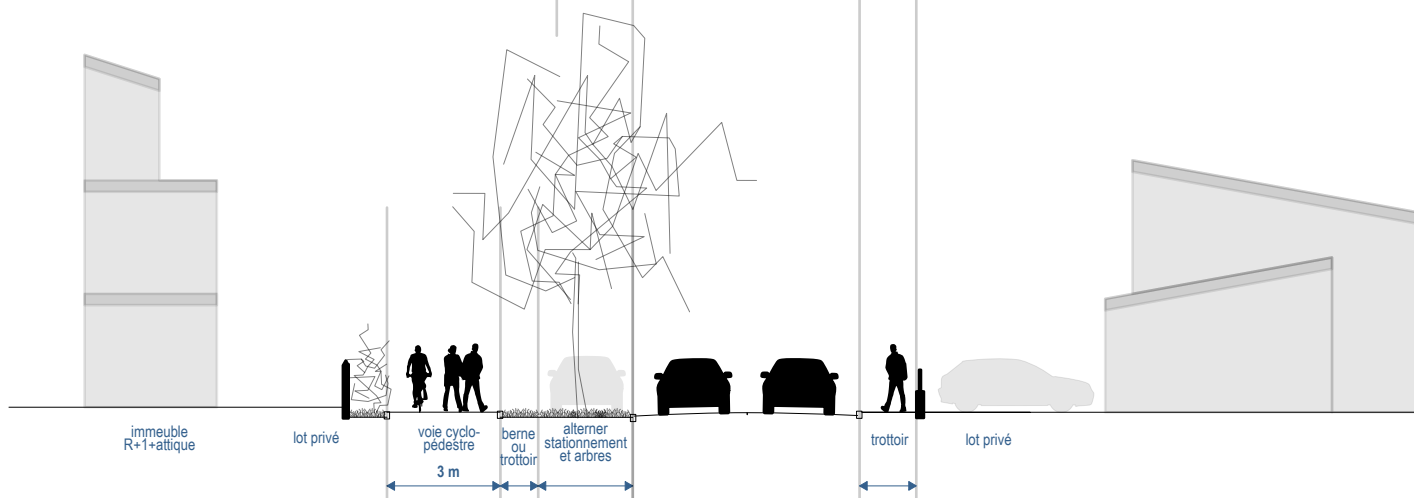
Arbres au pied du ru

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

ÉTAT ACTUEL



ÉTAT FUTUR



SAINT VIGOR LE GRAND

Plateau de l'Aure

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

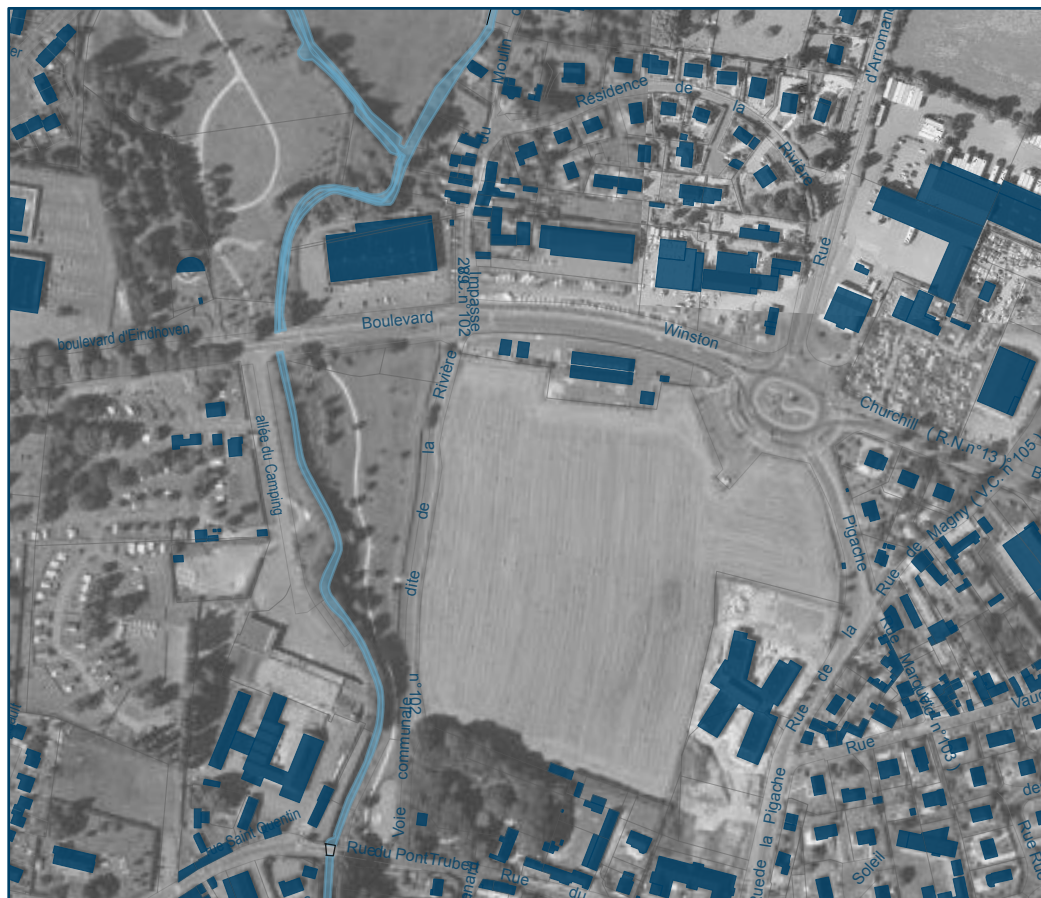
- il est le dernier site constructible d'ampleur à l'intérieur du By-pass,
- il est relié visuellement avec la Cathédrale,
- il est bien desservi par le réseau routier et cyclable grâce au By-pass,
- il est bordé par la partie aménagée de la vallée de l'Aure, qui se poursuit jusqu'au centre ville,
-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

Ses modalités d'urbanisation sont en question depuis plusieurs décennies. Après différentes études, il est retenu d'y inscrire :

- un équipement hôtelier, vu l'importance de l'économie touristique pour le territoire,
- un nouveau quartier d'habitat, en lien avec la vallée, dans la partie centrale du site,
- des bureaux et des services (de santé, ...) dans des immeubles dédiés (en frange est) ou en mixité avec du logement grâce à des rez-de-chaussée actifs (en frange nord).

MODIFICATION N°2 DU PLUI

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



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



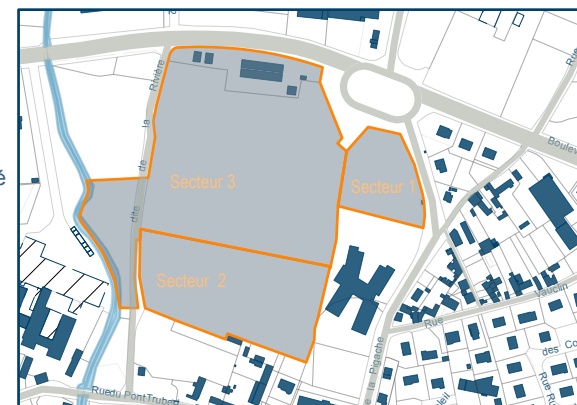
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie totale : 5,7 ha

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

Modalités d'aménagement :

> Aménagement par secteurs



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

PROGRAMMATION, PAYSAGE ET FORMES URBAINES

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

SECTEUR 1 : il prolonge la maison de retraite et il sera accessible (et desservi) depuis une branche du carrefour giratoire sur le Bypass, grâce à une rue de profil E (a minima) et depuis la rue de la Pigache, grâce à une rue de desserte locale de profil F (a minima). Il est destiné à l'accueil d'équipements et de services (santé, bureaux, hébergements). Seule sa frange sud pourra recevoir des logements. Ses franges feront l'objet d'un traitement paysager soigné en particulier grâce à la qualité des clôtures et plantations réalisées.

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

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



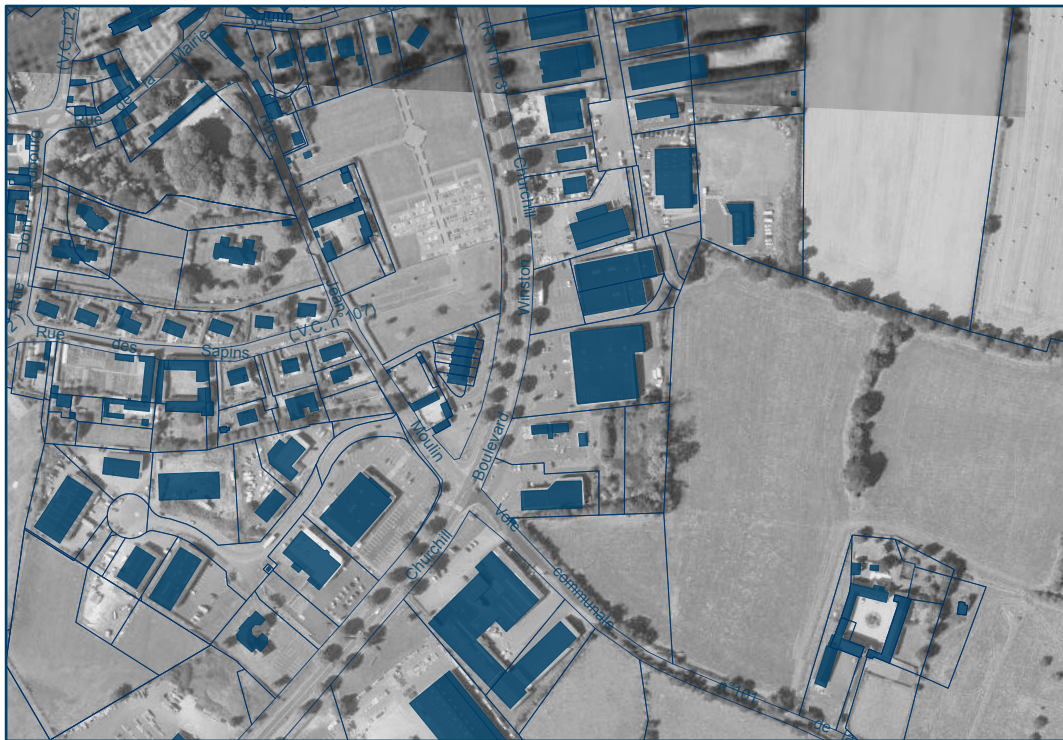
Vue sur la nouvelle maison de retraite depuis l'ouest



Le parc arboré



Le site du Conseil Départemental avant réurbanisation



SAINT-VIGOR-LE-GRAND

OAP ZA 01

Extension du parc d'activités de l'Abbaye

Ce site a été retenu pour poursuivre l'accueil d'entreprises (à l'exception de commerces de détail) dans la zone urbaine autour du by-pass.
Sa situation en lisière d'urbanisation impose un traitement paysager de qualité à l'est et l'aménagement de la voie qui le borde au sud.

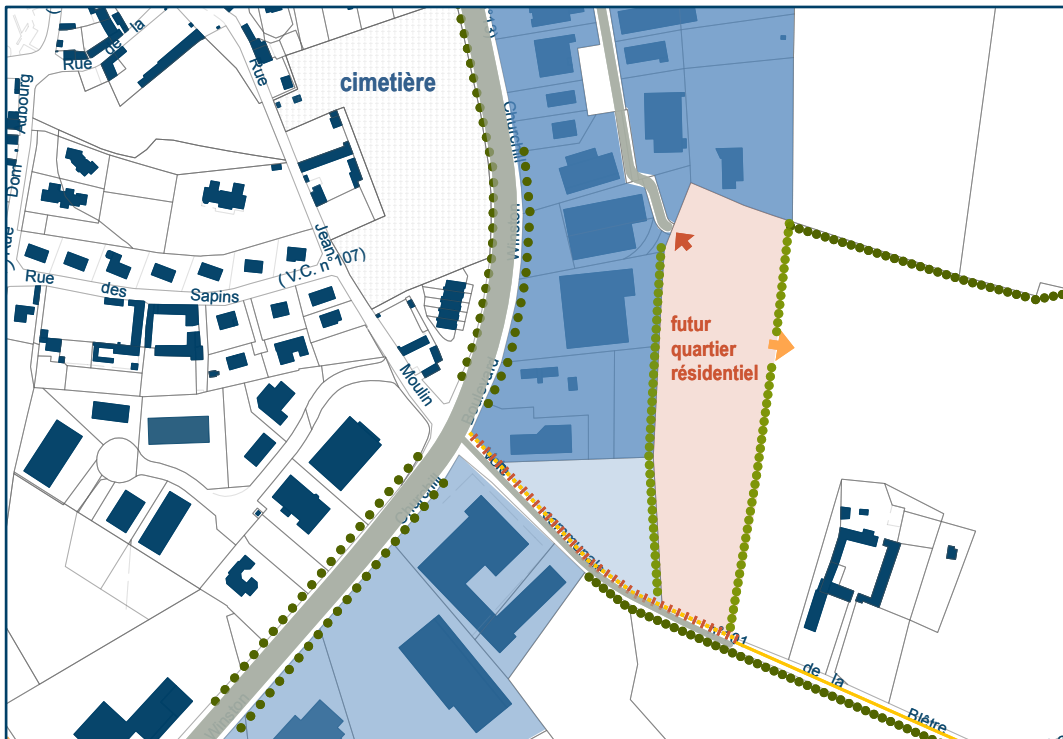
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie :
> 0,6 ha à aménager

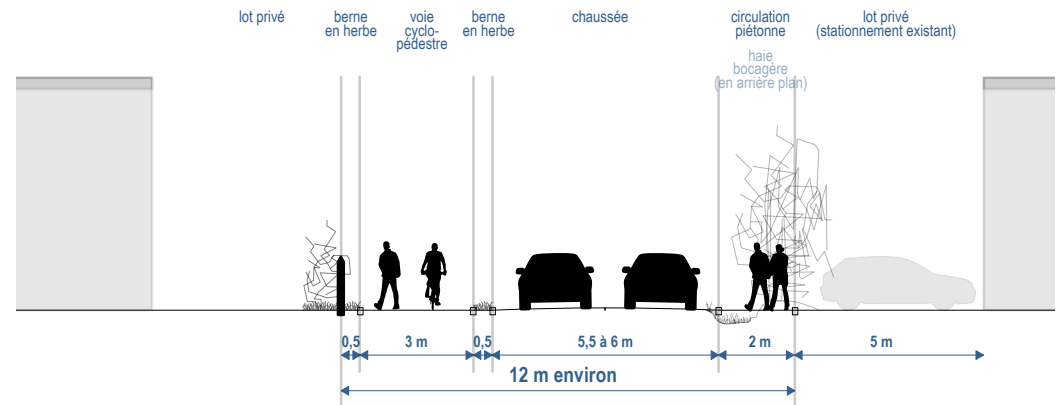
Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

DESSERTE

- Le site sera desservi à partir du chemin de la Blêtre, dont il permettra l'élargissement sur toute sa limite sud, pour le passage (en double sens) des poids lourds et le prolongement de la voie cyclo-pédestre qui reliera les villages de la Vallée de la Seulles au réseau cyclable du by-pass par le chemin des carrières.



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



BAYEUX

Extensions du parc d'activités de la Résistance

Ces deux secteurs ont vocation à permettre l'accueil de nouvelles entreprises dans le parc d'activités de la Résistance. Ils méritent une vigilance paysagère particulière, vu leur situation en lisière d'urbanisation.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

SECTEUR 1

Superficie : 1,8 ha constructible en lisière du site patrimonial du manoir de Cremel

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

DESSERTE

- Le site pourra être desservi et relié au nord à la rue de la Résistance et à ses réseaux.

INSERTION DANS LE PAYSAGE

- Vu la proximité du site remarquable du Manoir de Cremel, une attention particulière sera portée à l'insertion des nouvelles installations ou constructions dans le paysage ; leur hauteur sera limitée à 10m.
- Les lisières du site seront plantées d'une haie bocagère épaisse afin de masquer toute vue sur l'implantation depuis la route de Tilly-sur-Seulles.

SECTEUR 2

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

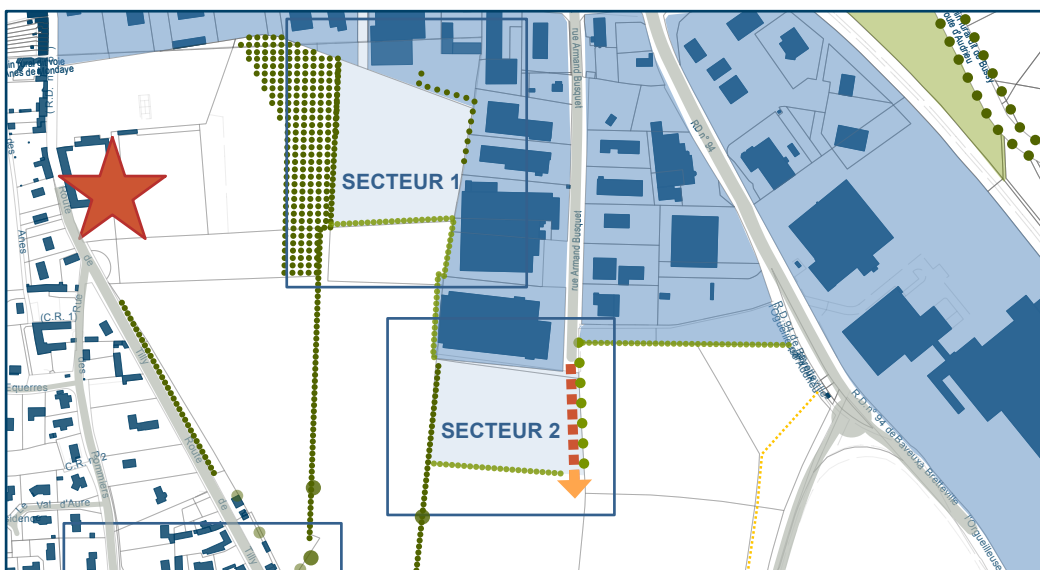
Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

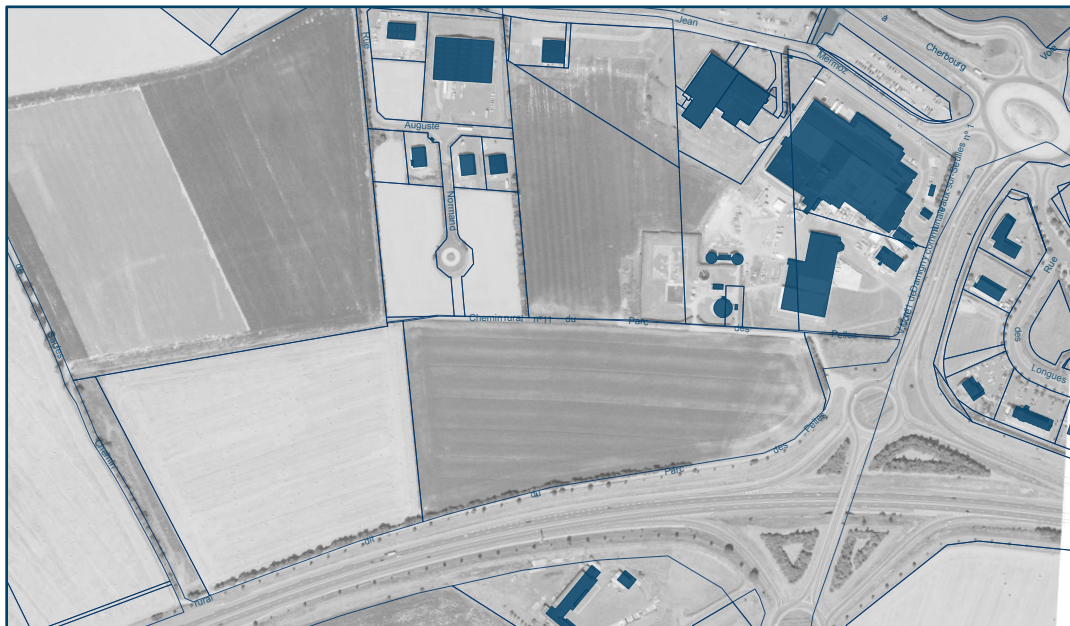
DESSERTE

- L'aménagement du site intégrera le prolongement de la rue Armand Busquet jusqu'au sud, afin qu'elle puisse être raccordée sur le giratoire d'entrée dans la zone (RD6), si une prochaine phase d'extension du parc d'activités était programmée.

INSERTION DANS LE PAYSAGE

- Vu la proximité du site patrimonial du Manoir de Cremel, une attention particulière sera portée à l'insertion des nouvelles installations ou constructions dans le paysage ; leur hauteur sera limitée à 10m.
- La lisière bocagère à l'ouest du site sera préservée et renforcée ; Une lisière de même nature sera plantée au sud, afin de masquer toute vue sur l'implantation depuis le chemin rural ;
- Les abords de la rue à prolonger seront plantés d'une haie basse ou d'un alignement d'arbres.



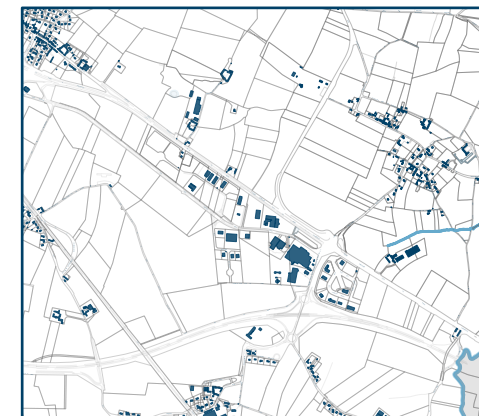


SAINT-MARTIN-DES-ENTRÉES

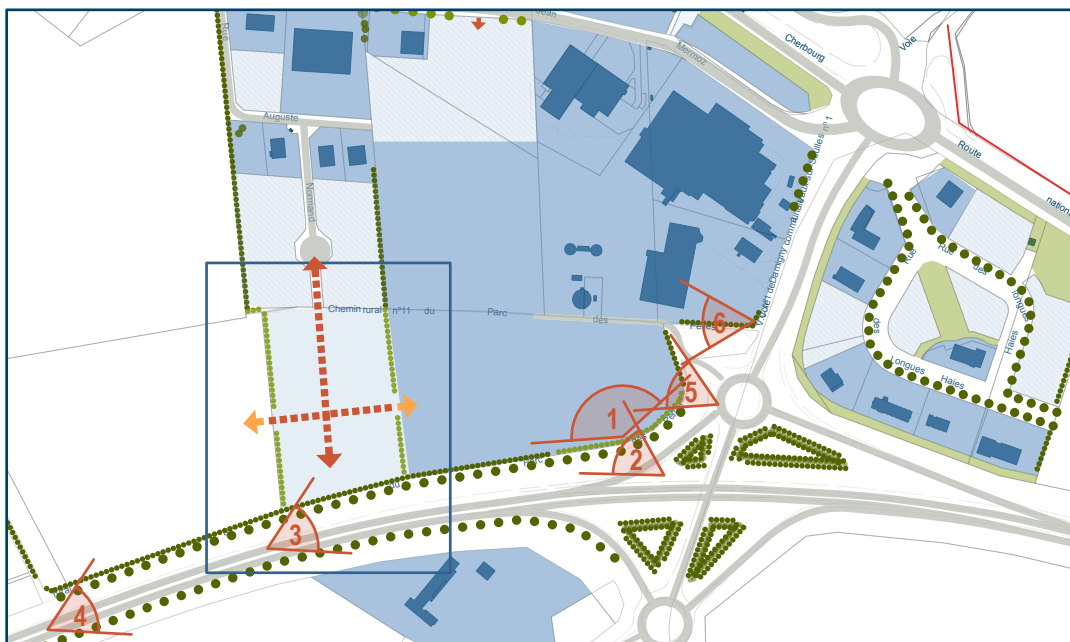
Extension du parc d'activités des Longchamps

Ce site vient poursuivre l'urbanisation du parc d'activités des Longchamps. Il jouxte la réorganisation foncière faite entre le site industriel agro-alimentaire et l'unité foncière de Bayeux Intercom. Cette dernière souhaite en effet organiser la mise à disposition d'espaces fonciers bien desservis et à l'écart de quartiers d'habitat.

Bordé par la RN13, ce site est soumis à l'application des articles L111-6 et suivants du Code de l'urbanisme, qui régissent l'urbanisation aux abords des voies à grande circulation.



CARTE DE SITUATION



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 3 ha à aménager

Modalités d'aménagement :

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

DESSERTE

- Le site sera desservi par la rue Auguste Normand et ses réseaux. Il pourra bénéficier d'un accès sur le chemin du Parc des Perles, qui borde l'emprise de la RN13, sous réserve de son adaptation aux conditions de circulation projetée et du maintien du cadre paysager.
- Si le secteur est divisé (en jouissance ou propriété), alors sa voie de desserte interne maintiendra, en espace collectif, des ouvertures vers l'est et vers l'ouest (pour voie ou réseaux).

INSERTION DANS LE PAYSAGE

Ce site domine la RN13 qui passe en déblai le long de sa lisière sud. Les abords de la 2x2 voies sont bordés de talus plantés d'un alignement d'arbres.

La haie épaisse qui les surmonte en lisière de la parcelle sera maintenue, comme masque paysager. Elle formera le premier plan devant les constructions à venir, afin d'en limiter l'impact depuis les lointains et d'éviter toute banalisation du paysage.

Ce masque bocager sera complété à l'ouest dans le prolongement de la haie qui existe plus au nord.



SUBLES

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

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie :
> 0,9 ha à aménager

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

DESSERTE

- Le site sera desservi depuis la rue Desmant ;
 - L'accès sera sécurisé et le carrefour aménagé en fonction de l'activité ou de l'équipement projeté.
- Nota : il impose l'accord du Conseil départemental, gestionnaire de la voie.*

INSERTION DANS LE PAYSAGE

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

INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

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

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





PORT EN BESSIN HUPPAIN

Réaffectation de la Ferme de Neuville

La ferme de Neuville est une vaste propriété rurale, d'un grand intérêt patrimonial, située au sud du Golf, sur le plateau agricole d'Huppain. Elle trouve son origine au XV^{ème} siècle et deviendra une ferme modèle à la fin du XIX^{ème} siècle. Elle se compose d'un ensemble de bâtiments disposés autour d'une cour rectangulaire, de près de 40 x 90 mètres et d'anciens clos et jardins.

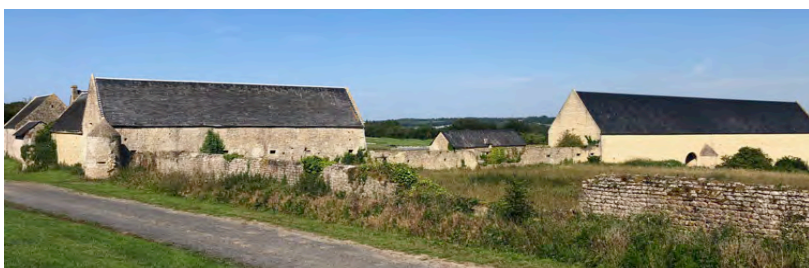
Sans utilisation agricole depuis plusieurs décennies, elle est en attente d'une nouvelle destination qui permettra sa remise en valeur.

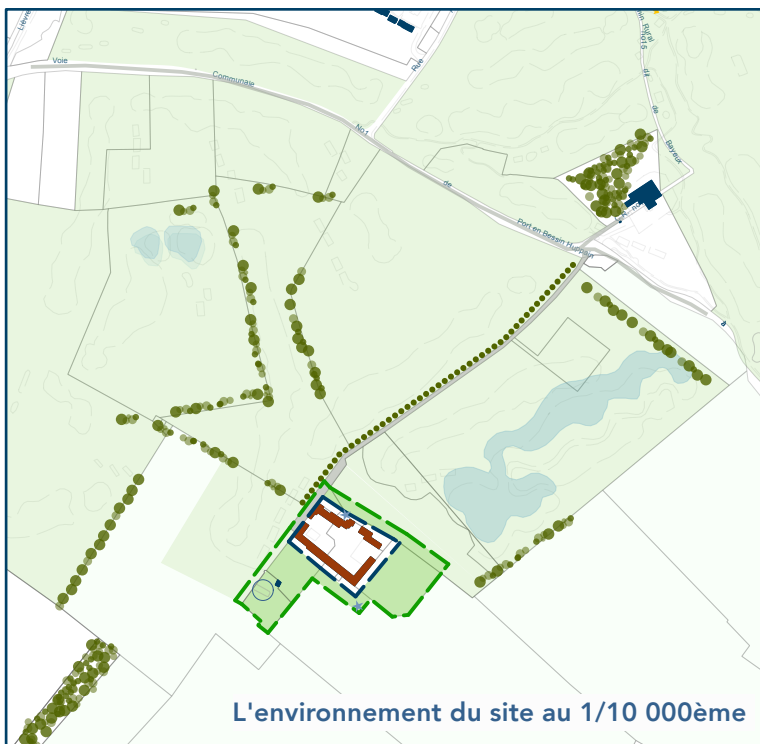
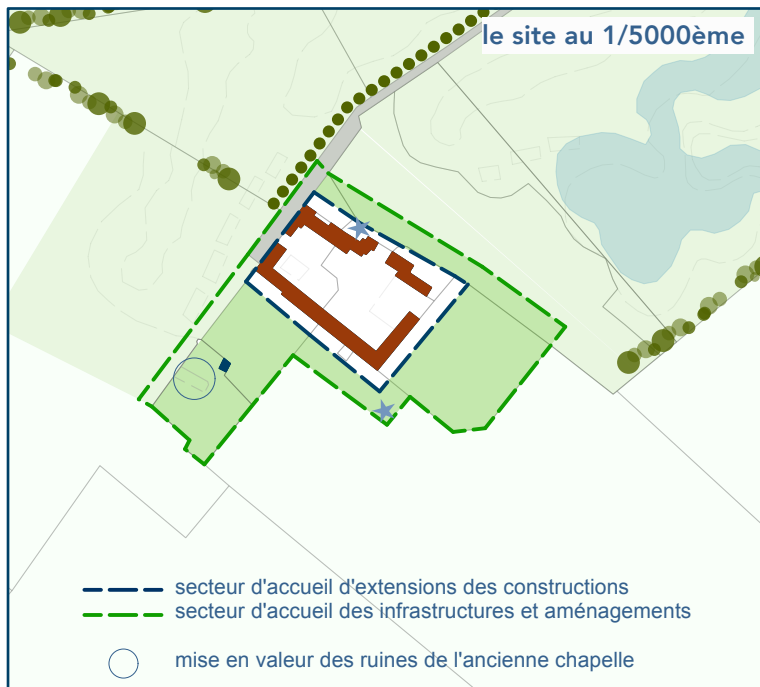
Majestueuse dans son site, elle justifie un projet architectural et paysager soigné.

En conséquence, les orientations d'aménagement et de programmation qui suivent, visent à encadrer l'évolution architecturale et paysagère des constructions existantes et des espaces attenants, dans le cadre fixé par la Loi Littoral.

Pour ce faire, on distingue deux emprises :

- l'une constructible qui pourra recevoir les constructions actuelles, réaménagées et étendues dans les limites fixées par le règlement,
- l'autre, aménageable, qui pourra recevoir des aménagements paysagers, des aires de stationnement et les infrastructures nécessaires à la nouvelle destination (pour la gestion des eaux pluviales, des eaux usées, etc.).





RAPPEL DE L'HISTOIRE DU SITE

Source base MÉRIMÉE

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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

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

Modalités d'aménagement :
Sans enjeu

DESSERTTE

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

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

FORMES URBAINES ET ARCHITECTURE

Ce site est destiné à l'accueil d'une activité de services à vocation récréative, touristique et /ou hôtelière qui devra s'inscrire dans la forme urbaine existante, dans le respect de l'organisation de ses volumes et de l'harmonie de la gamme de couleur de ses matériaux.

Elle pourra proposer le réaménagement et l'extension des constructions existantes, sous réserve du respect de leur insertion dans le site. Ce qui n'impose pas une architecture pastiche, mais suppose une conception soignée des volumes et du choix des matériaux pour redonner vie à cet ensemble architectural (> voir les OAP thématiques) en l'inscrivant dans notre époque (par la prise en compte en particulier des enjeux environnementaux).



INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Le projet paysager d'aménagement des abords préservera :

- les mares repérées,
- l'alignement d'arbres qui longe la voie d'accès,
- les ruines de l'ancienne chapelle au sud du corps de ferme.

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

