

Ministère de la Culture
et de la Communication

Ministère des Transports, de l'Équipement,
du Tourisme et de la Mer

Préfecture du Calvados

VILLE DE

BAYEUX

Secteur sauvegardé

PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR
REVISE

NOTICE DE PRESENTATION

Modification n°3

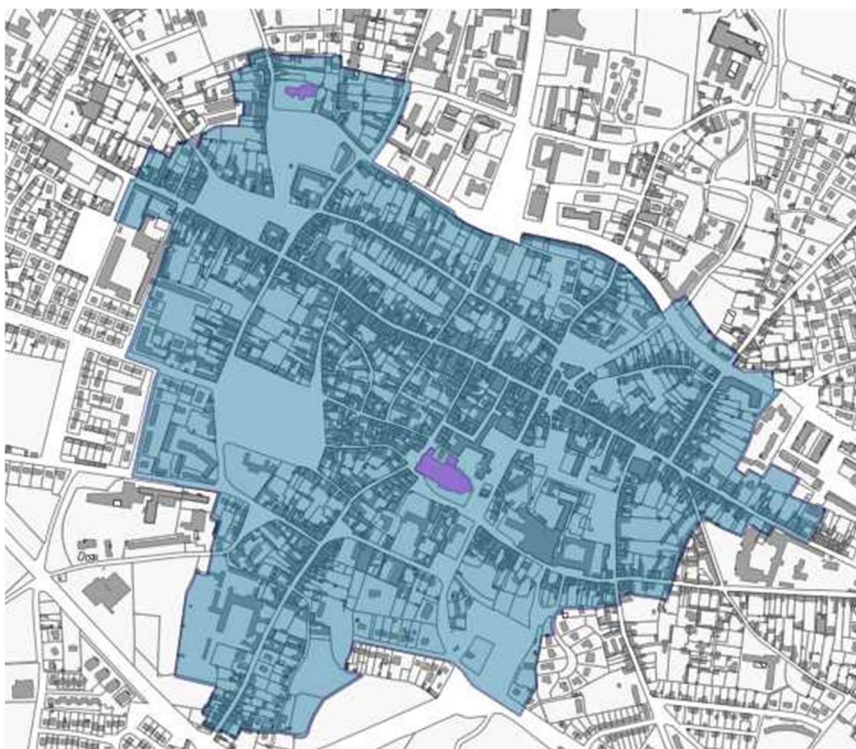
Sommaire

1.	Préambule	3
2.	Présentation du projet de modification	5
2.1	Inscription d'une règle visant à préserver un linéaire commercial dans le centre ancien.....	5
2.2	Ajustement du plan graphique suite à la réalisation de projets	16
2.3	Ajustement du plan graphique pour correction d'erreurs graphiques matérielles	18
2.4	Suppression d'emplacements réservés	20
3.	Justification des modifications proposées	30
3.1	L'inscription un linéaire commercial à préserver	30
3.2	La suppression des emplacements réservés	32
4.	Incidences du projet sur l'environnement	33

1. PREAMBULE

Rappel historique du PSMV

Le secteur sauvegardé (site patrimonial remarquable) de la ville de Bayeux a été créé et délimité par arrêté ministériel du 15 décembre 1971. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur (PSMV) a été mis à l'étude par arrêté préfectoral du 14 mai 1979, et approuvé par décret ministériel du 08 juillet 1987.



Périmètre du Site Patrimonial Remarquable de la ville de Bayeux

Evolution :

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur de Bayeux a été mis en révision, après avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés, le 25 juin 1999. La révision a été approuvée par arrêté préfectoral du 13 juillet 2007.

Ce document a également fait l'objet de deux modifications :

- Une première modification approuvée par arrêté préfectoral du 05 décembre 2011,
- Une deuxième modification approuvée par arrêté préfectoral du 05 janvier 2021 ; (agrandissement du musée de la Tapisserie et ajustement de quelques points du règlement graphique et/ou écrit).

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de Bayeux comprend à ce jour :

- Un rapport de présentation
- Un document graphique
- Un règlement écrit
- Des annexes

Rappels règlementaires :

Le PSMV est le document d'urbanisme qui régit les droits à construire du centre-ville de Bayeux. Ainsi, au-delà des dispositions relatives à l'aspect extérieur et la protection du patrimoine, ce document a vocation à préciser les occupations et installations interdites ou autorisées sous conditions dans le site patrimonial remarquable.

Ce document n'ayant pas été révisé depuis l'entrée en vigueur des dispositions de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et du décret du 28 décembre 2015 relatif à « *la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme* », le contenu et l'évolution du document règlementaire (règlement écrit) reste régi par les dispositions règlementaires du Code de l'Urbanisme appliquées antérieurement au 1^{er} janvier 2016 (soit les anciens articles L.123-1 et suivants).

2. PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION

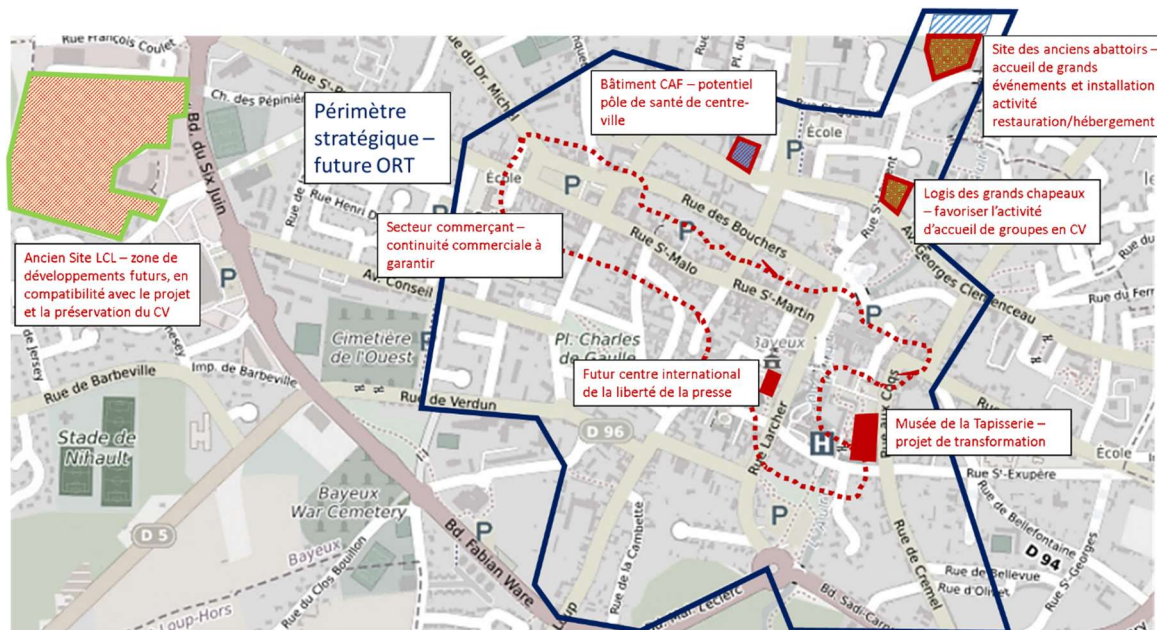
2.1 Inscription d'une règle visant à préserver un linéaire commercial dans le centre ancien

Le centre-ville de Bayeux constitue le centre commerçant de la ville mais également du Bessin. Le maintien et le dynamisme de cette centralité économique est un enjeu important pour le territoire, tant à l'échelle du quartier (en lien avec sa vocation résidentielle) qu'à l'échelle du bassin de vie.

Dans le cadre des réflexions menées sur la ville, qui ont conduit Bayeux à être lauréate du dispositif « Petites Villes de Demain » et à mettre en place une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), les principaux constats et enjeux en matière d'activités et de commerces dans le centre-ville mettent en avant que :

« la dynamisation du commerce local relèvera de mesures d'accompagnement de sa modernisation, d'une réglementation protectrice du commerce de proximité et d'une réflexion sur l'attractivité globale de l'appareil commercial à l'échelle du Bessin, mais également de la mobilisation de l'ensemble des facteurs d'attractivité du centre-ville (présence d'habitants, d'emplois, de services, d'événements, d'accès fluides, d'un environnement attractif, ...).

Ces réflexions ont permis l'identification d'un secteur commerçant, correspondant aux principales rues commerçantes du centre-ville, dans lequel la continuité commerciale était à garantir.



CV INNOVANT ET DURABLE – SPATIALISATION DES ENJEUX ECONOMIQUES

Extrait de la convention ORT de la ville de Bayeux – avril 2021

Au-delà des actions d'accompagnement des commerçants mises en place par la collectivité, il est possible d'agir également sur le plan réglementaire pour préserver le tissu commercial du centre-ville.

Les dispositions actuelles du PSMV

Aujourd'hui, il n'y a pas d'outils ou de règles spécifiques dans le règlement du PSMV qui préservent spécifiquement la destination « commerce ». Seuls les articles 1 et 2 du règlement, relatifs aux occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières, régissent cette destination de constructions.

Toutefois, il est possible de procéder à des changements de destination de ces locaux qui perdraient alors leur vocation commerciale, pour être transformés en services ou bureaux.

Les évolutions proposées

En complément des règles actuelles, il est proposé d'inscrire au plan de zonage du PSMV, un linéaire de protection commerciale, défini en application de l'article L.123-1-5°5 du code de l'urbanisme dans sa version antérieure au 1^{er} janvier 2016 (actuel article R. 151-37 4°), lequel prévoit : "*Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif*".

Le long de ce linéaire, les changements de destination des locaux commerciaux existants en rez-de-chaussée **seront interdits**. Par exemple, un commerce de détail (vêtements) ne pourra pas devenir une agence d'assurance, cette dernière destination ne constituant pas un local commercial au sens du Code de l'Urbanisme (et du règlement du PSMV).

A contrario, les locaux situés en rez-de-chaussée ayant une autre destination que le commerce, pourront faire l'objet de changement de destination. (ex. une agence immobilière peut devenir un logement).

La définition de la règle permettra toutefois que les locaux situés dans les étages des immeubles concernés par le linéaire puissent faire l'objet d'évolution, pour la création de logements notamment.

- ➔ La mise en place d'un linéaire de protection commerciale a pour objectif de maintenir la densité commerciale existante et de conserver des espaces dédiés à l'installation de nouvelles cellules commerciales dans l'hyper-centre.

Justification du périmètre choisi

La règle relative à la préservation des commerces n'a pas vocation à s'appliquer à l'ensemble du centre-ville de Bayeux mais est **localisée uniquement sur quelques rues et portions de rues** qui sont les plus structurantes en matière d'attractivité et de densité commerciale notamment.



Délimitation géographique du linéaire commercial à préserver :

- Rue Saint Malo
- Rue Saint Martin
- Rue des Cuisiniers
- Rue Saint-Jean : zone piétonne uniquement
- Rue Larcher : à démarrer au niveau de la Reine Mathilde
- Rue Foch : jusqu'à L'Angle Saint-Laurent
- Rue Saint-Patrice : à partir de la Taverne des Ducs
- Rue Alain Chartier : de l'angle de la Rue Saint Malo jusqu'au charcutier-traiteur (inclus)
- Rue Saint-Loup / Place aux bois

Il s'agit des principales rues commerçantes de la ville de Bayeux, où sont concentrés :

- les commerces de proximité qui répondent aux besoins des habitants du centre-ville et dynamisent le quartier,
- les commerces de détails dont l'aire de chalandise correspond au bassin de vie voire au-delà.

Le choix de ce linéaire s'appuie sur le secteur commerçant identifié dans les études préalables à la signature de l'ORT de Bayeux. Il est complété du secteur Rue Saint Loup / Place au Bois, qui constitue une centralité de quartier jouxtant le centre-ville.

En complément de ces dispositions, il est proposé également de préciser les règles relatives à l'installation d'entrepôts dans le centre ancien (ceux-ci sont interdits) pour éviter toute erreur d'interprétation.

Modification du règlement écrit

L'article 3-2 - Relations entre le document graphique et le règlement du P.S.M.V. des dispositions générales sera complété comme suit :

<p>3-2 - Relations entre le document graphique et le règlement du P.S.M.V.</p> <p>Le document graphique du P.S.M.V. est exprimé selon la légende graphique normalisée servant de référence aux articles du Titre II du présent règlement. Cependant, cette légende a été complétée pour tenir compte des particularités locales. Ainsi, pour le secteur sauvegardé de Bayeux, les relations entre le document graphique et le présent règlement sont les suivantes :</p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sont figurés par un trait rouge fin et continu : les nouveaux alignements, limites nouvelles entre le domaine public et le domaine privé, imposées par le secteur sauvegardé et auxquelles fait référence l'article USS - 6. • Enfin, sont indiqués par un gros pointillé rouge espacé : les passages sous porche et les cheminements piétonniers auxquels fait référence l'article USS - 3, qu'ils soient : <ul style="list-style-type: none"> - publics ou privés et ouverts au public, - existants et dont le caractère public doit être rétabli, - ou à créer. 	<p>3-2 - Relations entre le document graphique et le règlement du P.S.M.V.</p> <p>Le document graphique du P.S.M.V. est exprimé selon la légende graphique normalisée servant de référence aux articles du Titre II du présent règlement. Cependant, cette légende a été complétée pour tenir compte des particularités locales. Ainsi, pour le secteur sauvegardé de Bayeux, les relations entre le document graphique et le présent règlement sont les suivantes :</p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sont figurés par un trait rouge fin et continu : les nouveaux alignements, limites nouvelles entre le domaine public et le domaine privé, imposées par le secteur sauvegardé et auxquelles fait référence l'article USS - 6. • Sont indiqués par un gros pointillé rouge espacé : les passages sous porche et les cheminements piétonniers auxquels fait référence l'article USS - 3, qu'ils soient : <ul style="list-style-type: none"> - publics ou privés et ouverts au public, - existants et dont le caractère public doit être rétabli, - ou à créer. • Enfin, sont figurés par un trait cyan épais et continu : les locaux commerciaux soumis à protection particulière situés en rez-de-chaussée des constructions pour lesquels un changement de destination est interdit, en application des dispositions de l'article USS - 2.
<i>Règlement écrit avant modification</i>	<i>Règlement écrit après modification</i>

De plus, l'article 1 du règlement écrit du PSMV sera complété de la règle suivante :

<p>ARTICLE USS - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdits :</p>	<p>ARTICLE USS - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdits :</p>
--	--

<ul style="list-style-type: none"> • toute construction, installation, ou aménagement qui, par sa destination, sa nature, son importance ou son aspect, est incompatible avec : <ul style="list-style-type: none"> - la vocation du secteur sauvegardé, celle d'accueillir de l'habitat, des commerces, des services, des activités tertiaires et des équipements collectifs, publics ou privé, - la salubrité, la tranquillité et la sécurité ou avec le caractère architectural et paysager du lieu; • les constructions à destination industrielle; • les installations agricoles et forestières; • l'ouverture et l'exploitation de toute carrière; • les exhaussements ou affouillements du sol non nécessaires aux constructions autorisées, à l'exception des fouilles archéologiques et du terrassement nécessité par la mise en valeur patrimoniale (architecturale, urbaine ou paysagère) ; • les terrains de camping et de caravaning; • les installations classées non liées à une fonction urbaine du secteur sauvegardé; • tous travaux de démolition sur les immeubles, parties d'immeubles ou éléments d'architecture protégés à l'article 3-2 du titre I du présent règlement (y compris, notamment, les éléments de décor intérieur présentant un caractère patrimonial), à l'exception des travaux destinés à mettre en valeur leur architecture (notamment, ceux marqués de la lettre "E" ou "M" au document graphique); • tous travaux confortatifs sur les bâtiments indiqués au document graphique comme étant à démolir (en jaune). • toute construction sur les espaces soumis à protection ou prescriptions particulières et le cours de l'Aure, • les boxes à voiture et abris de jardin préfabriqués. • Les conteneurs-poubelle et de mini-déchetterie, dans les cours et jardins protégés par le P.S.M.V., dans les passages et sur l'ensemble du domaine public. 	<ul style="list-style-type: none"> • toute construction, installation, ou aménagement qui, par sa destination, sa nature, son importance ou son aspect, est incompatible avec : <ul style="list-style-type: none"> - la vocation du secteur sauvegardé, celle d'accueillir de l'habitat, des commerces, des services, des activités tertiaires et des équipements collectifs, publics ou privé, - la salubrité, la tranquillité et la sécurité ou avec le caractère architectural et paysager du lieu; • les constructions à destination industrielle; • les installations agricoles et forestières; • les entrepôts ; • l'ouverture et l'exploitation de toute carrière; • les exhaussements ou affouillements du sol non nécessaires aux constructions autorisées, à l'exception des fouilles archéologiques et du terrassement nécessité par la mise en valeur patrimoniale (architecturale, urbaine ou paysagère) ; • les terrains de camping et de caravaning; • les installations classées non liées à une fonction urbaine du secteur sauvegardé; • tous travaux de démolition sur les immeubles, parties d'immeubles ou éléments d'architecture protégés à l'article 3-2 du titre I du présent règlement (y compris, notamment, les éléments de décor intérieur présentant un caractère patrimonial), à l'exception des travaux destinés à mettre en valeur leur architecture (notamment, ceux marqués de la lettre "E" ou "M" au document graphique); • tous travaux confortatifs sur les bâtiments indiqués au document graphique comme étant à démolir (en jaune). • toute construction sur les espaces soumis à protection ou prescriptions particulières et le cours de l'Aure, • les boxes à voiture et abris de jardin préfabriqués. • Les conteneurs-poubelle et de mini-déchetterie, dans les cours et jardins protégés par le P.S.M.V., dans les passages et sur l'ensemble du domaine public.
<p>Règlement écrit avant modification</p>	<p>Règlement écrit après modification</p>

De plus, l'article 2 du règlement écrit du PSMV sera complété de la règle suivante :

<p>ARTICLE USS - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol correspondant aux fonctions urbaines du secteur sauvegardé et sous réserve des dispositions de l'article 1 ci-avant.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ne sont admis que : <ul style="list-style-type: none"> - les entrepôts à la condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée sur le secteur sauvegardé, 	<p>ARTICLE USS - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol correspondant aux fonctions urbaines du secteur sauvegardé et sous réserve des dispositions de l'article 1 ci-avant.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ne sont admis que :
---	--

<p>- la création ou l'extension d'installations classées liées à l'une des fonctions urbaines du centre-ville (activité ni polluante ni nuisante, ni dangereuse),</p> <p>- les extensions mineures (inférieures à 10% de la surface hors oeuvre nette initiale) d'installations classées existantes non liées à l'une des fonctions urbaines du centre-ville, sous réserve que la preuve soit apportée que :</p> <p>- cette extension n'amène pas leur classement dans une catégorie supérieure,</p> <p>- des dispositions sont prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible pour le voisinage, en particulier pour les installations et lieux de fabrication ou de stockage de produits dangereux ou polluants,</p> <p>- les besoins en infrastructure et réseaux ne sont pas augmentés de manière significative, à moins que cette augmentation soit prise en compte par l'extension projetée tout en répondant au souci de mise en valeur du secteur sauvegardé.</p>	<p>- les locaux de stockages qui constituent une annexe à une activité existante autorisée sur le secteur sauvegardé,</p> <p>- la création ou l'extension d'installations classées liées à l'une des fonctions urbaines du centre-ville (activité ni polluante ni nuisante, ni dangereuse),</p> <p>- les extensions mineures (inférieures à 10% de la surface hors oeuvre nette initiale) d'installations classées existantes non liées à l'une des fonctions urbaines du centre-ville, sous réserve que la preuve soit apportée que :</p> <p>- cette extension n'amène pas leur classement dans une catégorie supérieure,</p> <p>- des dispositions sont prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible pour le voisinage, en particulier pour les installations et lieux de fabrication ou de stockage de produits dangereux ou polluants,</p> <p>- les besoins en infrastructure et réseaux ne sont pas augmentés de manière significative, à moins que cette augmentation soit prise en compte par l'extension projetée tout en répondant au souci de mise en valeur du secteur sauvegardé</p> <p>• Les changements de destination ayant pour effet de supprimer ou de réduire la surface des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée des constructions implantées le long de la voie identifiée au plan graphique par un figuré de protection du linéaire commercial, sont interdits.</p> <p>Cette interdiction s'applique aux locaux à destination commerciale au sens de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1er janvier 2016.</p> <p>Sont concernés les locaux des constructions accueillant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des activités de vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique, accueillant sur place leur clientèle ; • des activités de restauration sur place ou à emporter ; • des activités de ventes de biens ou de services relevant de l'activité artisanale. <p>L'interdiction s'applique, d'une part, aux locaux à destination commerciale existants au jour de l'entrée en vigueur de la présente modification du PSMV et, d'autre part, aux locaux à destination commerciale ayant été créés après cette date.</p> <p>Toutefois, l'activité commerciale à rez-de-chaussée ne peut en aucun cas occuper ou annexer l'espace réservé à l'accès des étages (porche, porte d'entrée de l'immeuble, couloir et cage d'escalier). Si celui-ci a été supprimé, il convient de restituer l'indépendance de l'accès.</p>
<p>Règlement écrit avant modification</p>	<p>Règlement écrit après modification</p>

Modification du règlement graphique

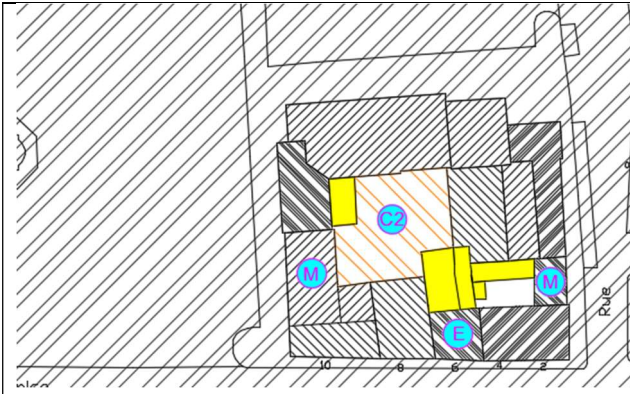


Planche 2 avant modification

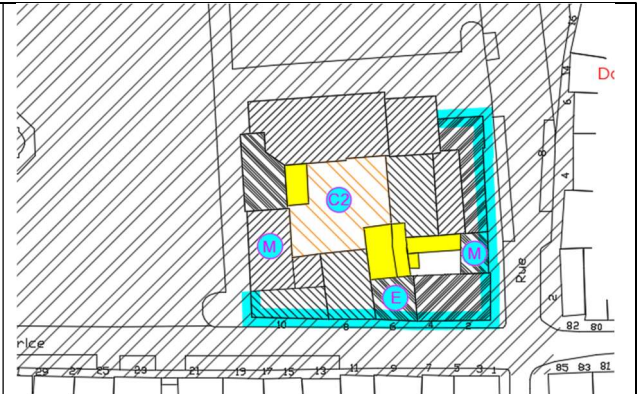


Planche 2 après modification



Planche 3 avant modification



Planche 3 après modification



Planche 4 avant modification



Planche 4 après modification

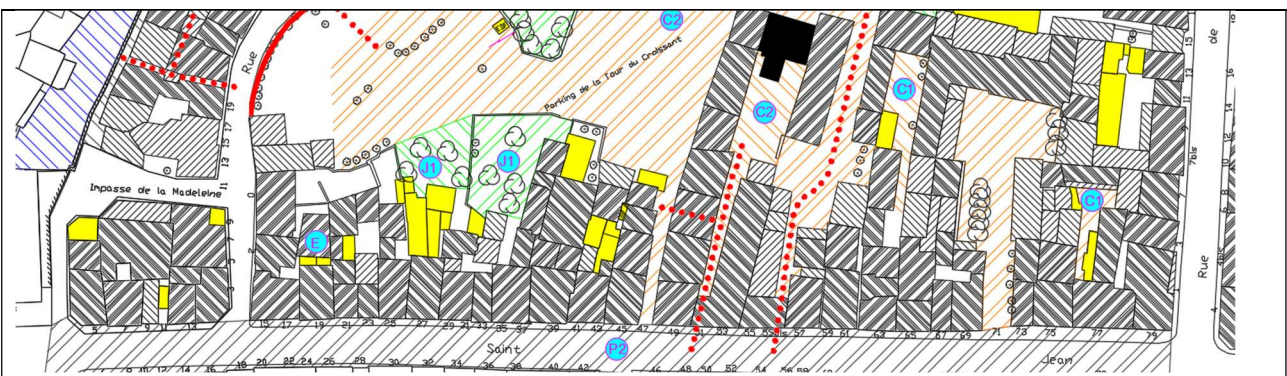


Planche 5 avant modification

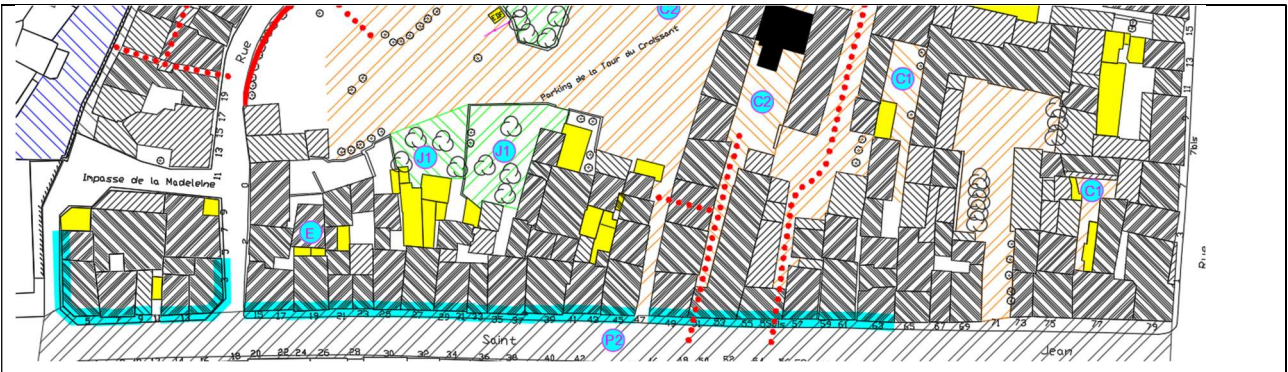


Planche 5 après modification

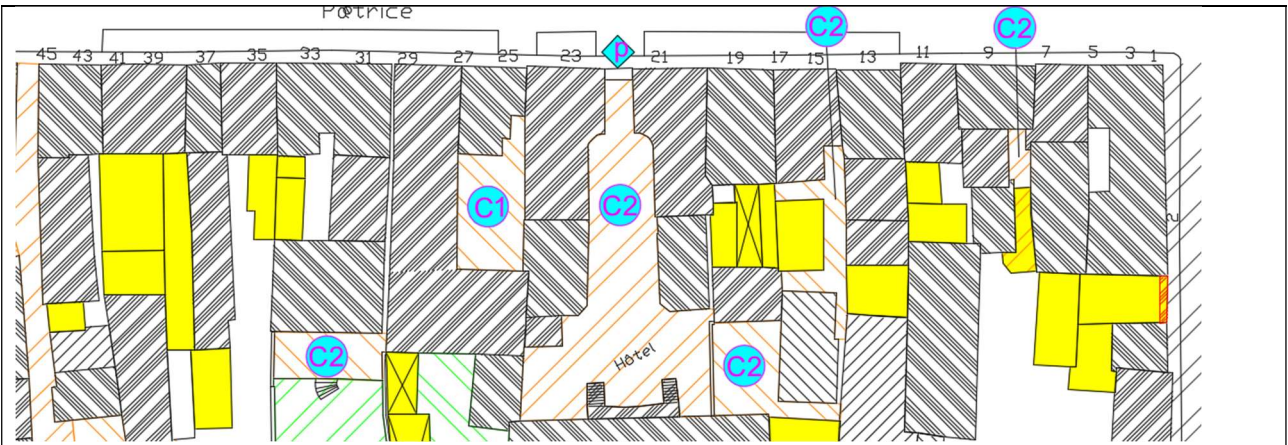


Planche 7 avant modification

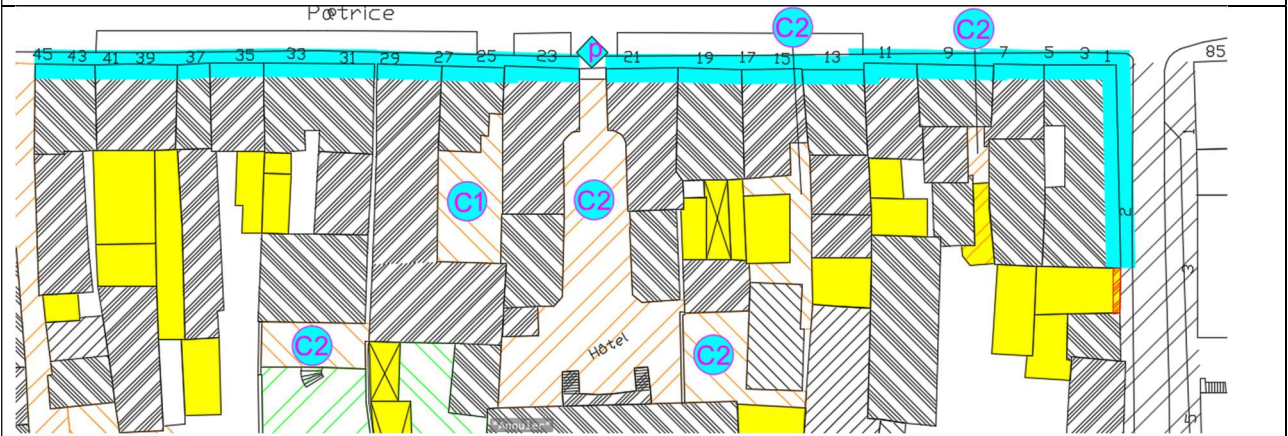


Planche 7 après modification

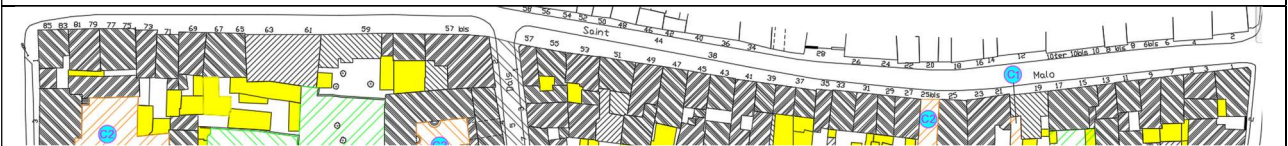


Planche 8 avant modification

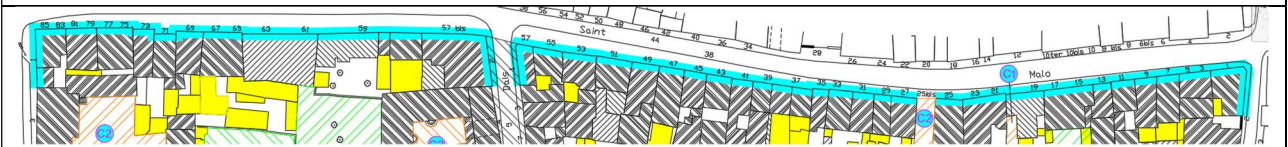


Planche 8 après modification

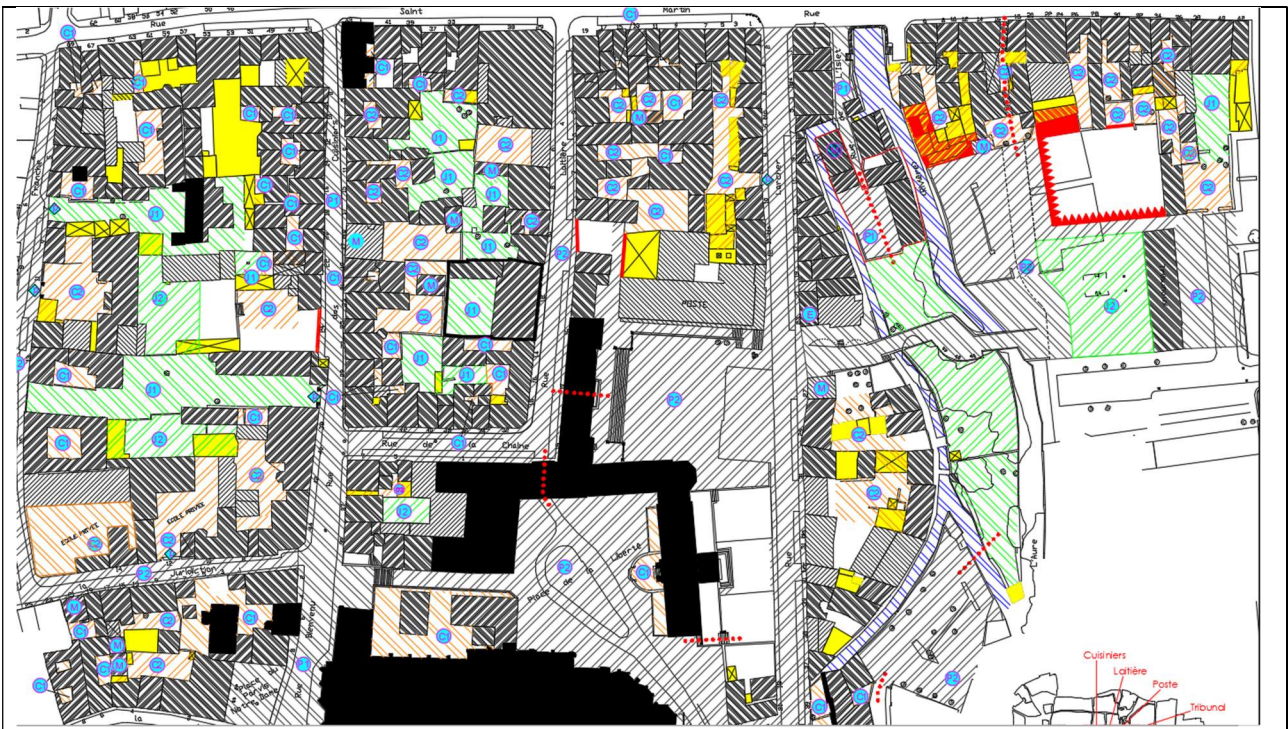


Planche 9 avant modification



Planche 9 après modification

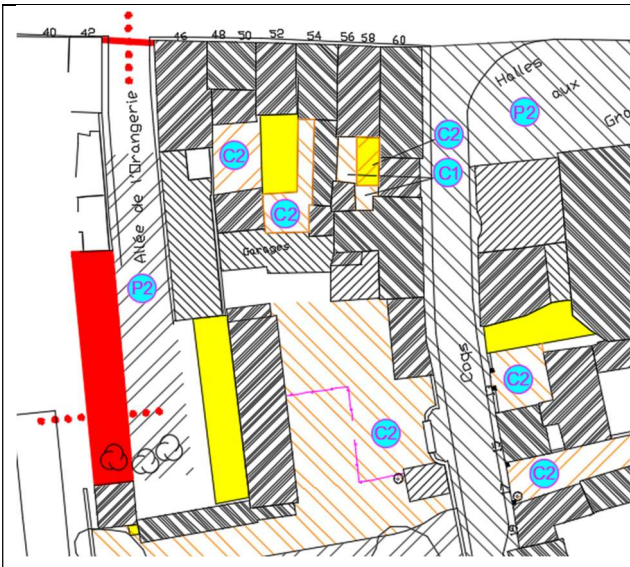


Planche 10 avant modification



Planche 10 après modification



Planche 12 avant modification



Planche 12 après modification



Planche 13 avant modification

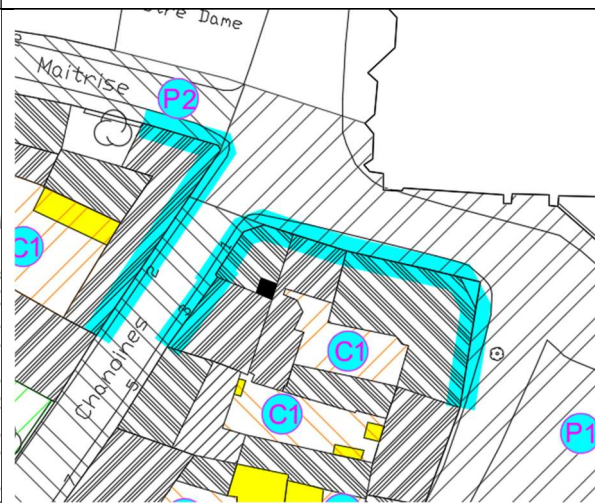
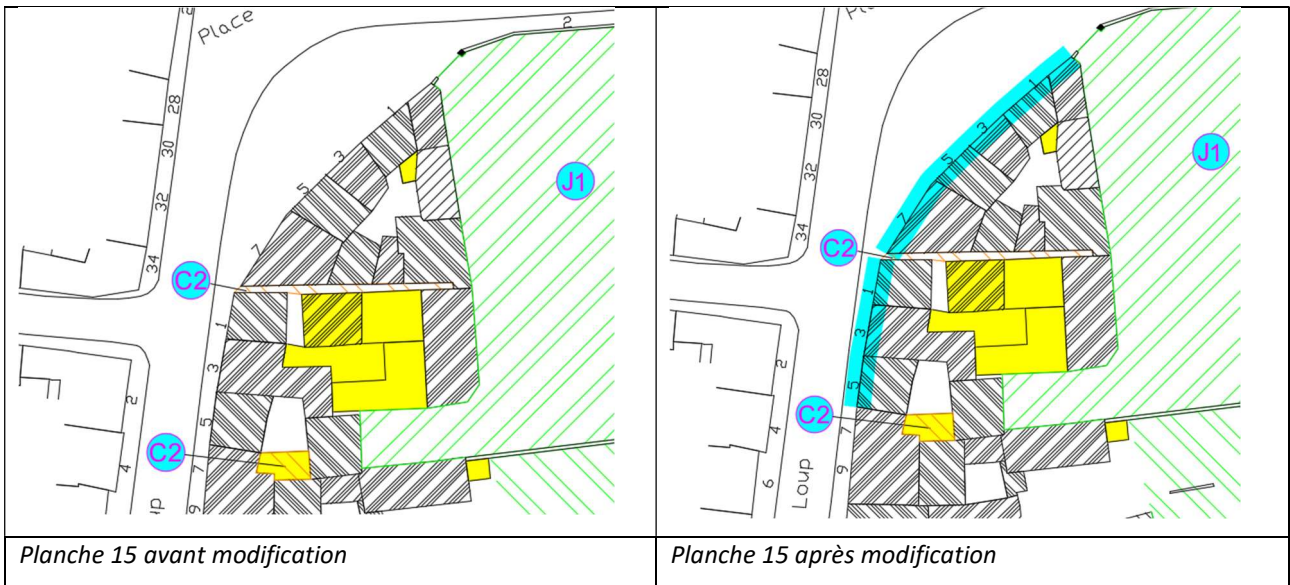


Planche 13 après modification



2.2 Ajustement du plan graphique suite à la réalisation de projets

Le secteur du Musée Baron Gérard et de l'ancien hôtel de police

Dans le rapport de présentation du PSMV révisé en 2007, figure la liste des grands projets d'aménagement identifiés sur le secteur. Parmi ces projets figure celui de l'extension du musée Baron Gérard. Ce projet incluait dans son périmètre l'ancien hôtel de police.

Extrait du rapport de présentation du PSMV révisé en 2007 :

2°) Les cinq grands projets

La Charité

L'ancien couvent de la Charité qui, désaffecté, avait accueilli le centre de secours, s'est trouvé à nouveau vacant lors du déménagement de celui-ci en périphérie. Un nouveau projet est à l'étude pour y intégrer les services de la Communauté d'Agglomération pour devenir l'Hôtel de l'Intercommunalité.

L'hôpital

L'extension de l'hôpital va se faire en deux parties :

- une première par la restauration et la réaffectation des bâtiments conventuels du couvent des Augustines que les sœurs ont libérés; il s'agit de l'aile en continuité de la chapelle
- une seconde par la construction neuve en remplacement de bâtiments vétustes, le long de l'Aure.

L'extension de la Tapiserie

Le problème que pose la tapiserie de la Reine Mathilde et la nécessité de lui trouver une cimaise de plus de 60 de long. Plusieurs hypothèses d'extension de l'ancien Grand-Séminaire pour recevoir cette œuvre majeure de Bayeux ont été envisagées :

- soit sous la terrasse actuelle située dans la cour,
- soit à l'arrière en direction de la rue aux Coqs

Le réaménagement du Palais Épiscopal et l'extension du Musée Baron Gérard

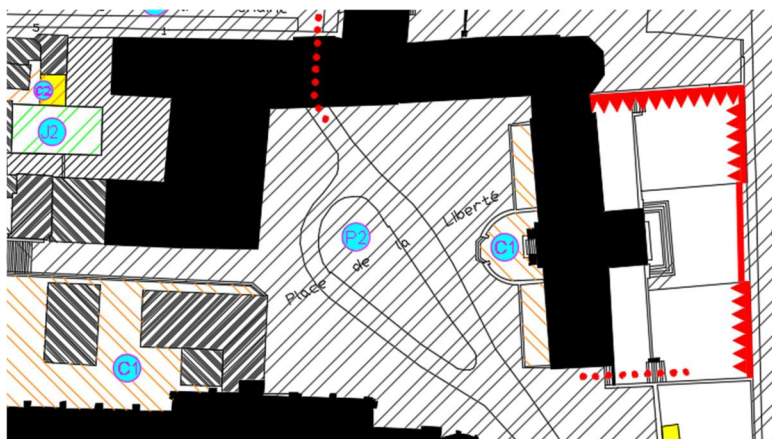
Compris entre l'Hôtel-de-Ville et la Cathédrale Notre-Dame, le musée est à l'étroit dans ses locaux et une partie seulement de ses collections peut être accessible et montrée au public. La Ville entend trouver sur les terrains libres et maisons voisines la possibilité de lui conférer l'espace qu'il mérite. De même l'aile de l'Hôtel de Police Municipale demande à être remaniée

Le rédéploiement du Musée de l'Hôtel du Doyen

Face au bas-côté sud de la cathédrale, l'Hôtel du Doyen présente un atout touristique fort ; son extension et la mise en valeur du rempart permettra de parfaire sa valorisation.

Ainsi, des prescriptions du règlement graphique spécifiques à ce secteur avaient pour objectif la rénovation du musée Baron Gérard et concernaient également l'ancien hôtel de police (*constructions dont l'implantation à l'alignement (du côté rectiligne du trait) et en continuité bâtie (à atteindre à terme) peut être imposée, à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées, pour rendre homogènes des fronts de rue*).

Extrait règlement graphique (Planche 9) en vigueur

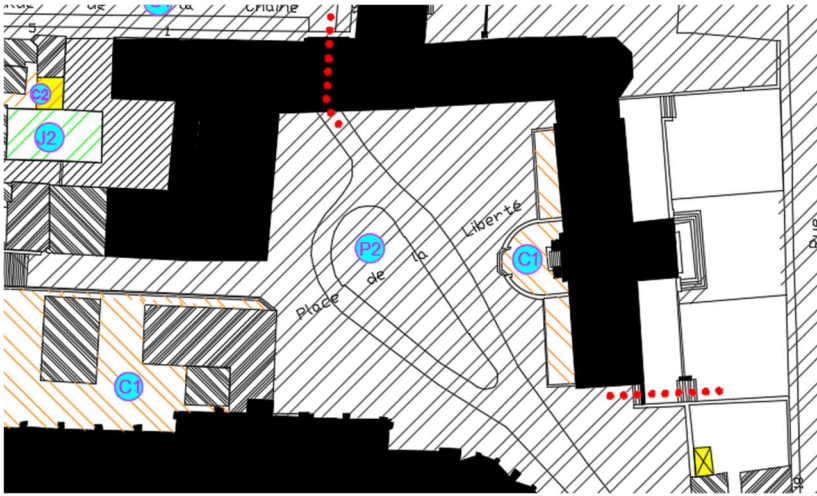


Le projet d'extension du musée est maintenant réalisé. Ainsi, lors d'une précédente modification, ont été supprimés une partie des légendes, une emprise réservée et un alignement.

Néanmoins, la suppression de la prescription inscrite au droit de l'ancien hôtel de police a été omise lors de cette modification. Une prescription graphique qui concerne par ailleurs une propriété de la commune qui en a donc l'entière maîtrise.

Le projet étant réalisé, la dernière légende graphique en lien avec le projet Baron Gérard n'a plus lieu d'être. Elle est donc supprimée.

Extrait règlement graphique (planche 9) après modification



Le bas de la rue Saint Martin

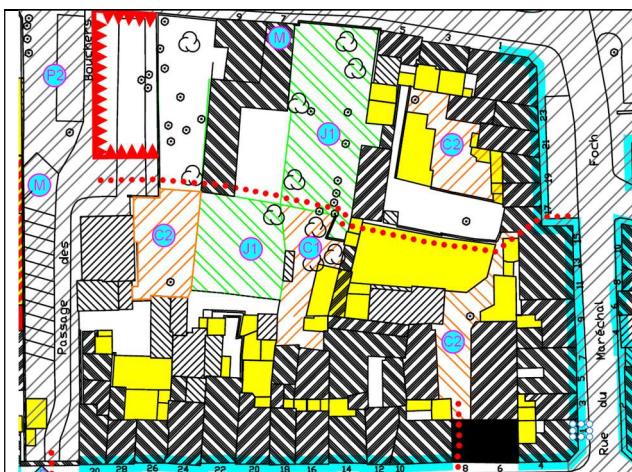
Le projet urbain du PSMV en 2007 traduisait une volonté de perméabilité du centre-ville, au travers notamment de la définition de liaisons piétonnes à créer. Or, les contraintes foncières et/ou fonctionnelles n'ont pas permis de toutes les mettre en œuvre.

Aujourd'hui, l'enjeu de requalification de certains immeubles/îlots du centre ancien, identifiés dans le cadre de l'étude préalable à la mise en place du dispositif d'OPAH-RU sur le centre-ancien de Bayeux, interroge la pertinence géographique de quelques liaisons piétonnes.

C'est le cas sur le bas de la rue Saint Martin, où certains bâtiments pourraient être requalifiés.

Afin de ne pas obérer une nouvelle opération, il est proposé de supprimer le principe de liaison piétonne reliant la rue du Maréchal Foch au passage des Bouchers.

La configuration des terrains (dénivelés) et les points de verrouillages liés à la traversée de bâti existant (rue Maréchal Foch) ne permettaient pas, de toute façon, la réalisation de cette liaison.



Extrait règlement graphique (Planche 4) en vigueur



Extrait règlement graphique (planche 4) après modification

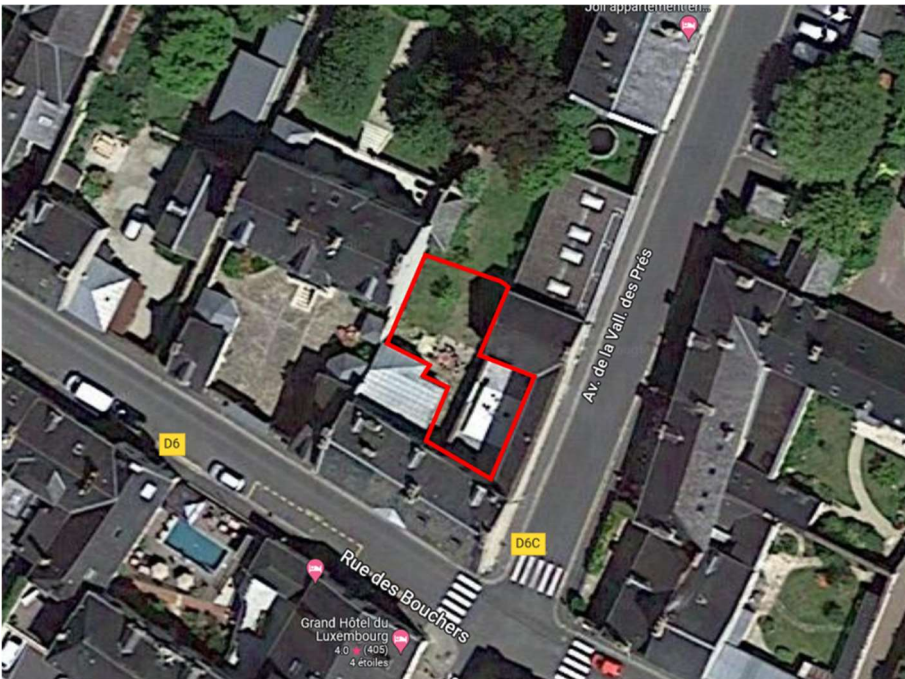
2.3 Ajustement du plan graphique pour correction d'erreurs graphiques matérielles

La présente modification vise également à rectifier des erreurs matérielles d'indications graphiques.

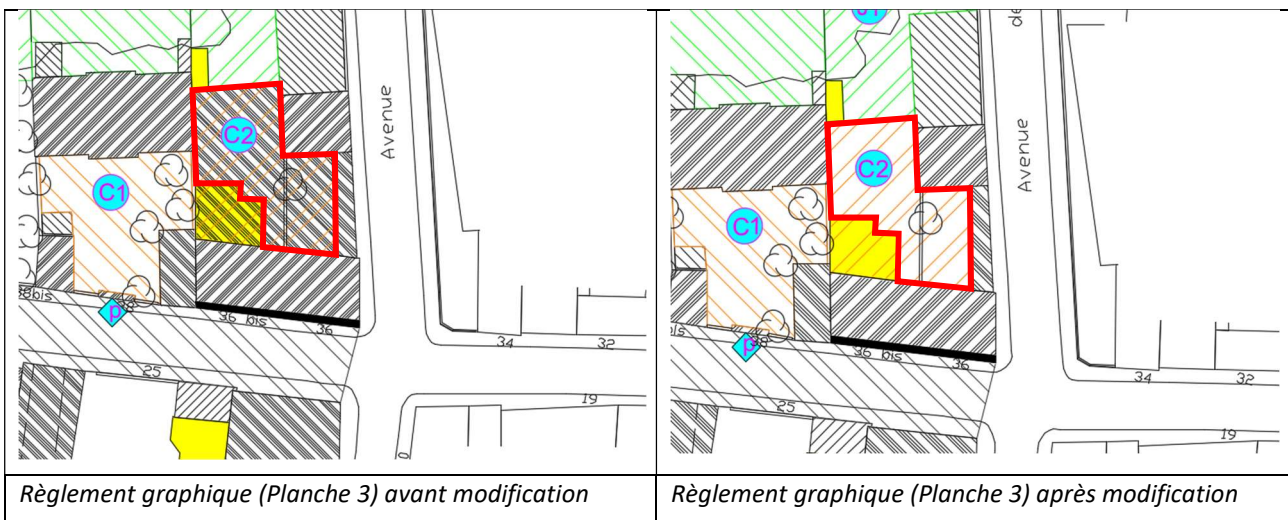
Ainsi, planche 3 au 36-36 bis rue des Bouchers, le plan du PSMV en vigueur identifie des « *immeubles, parties d'immeubles ou fragments, protégés au titre du secteur sauvegardé. Leur démolition, enlèvement, ou altération sont interdits; ils sont maintenus, entretenus et, en tant que de besoin, restaurés et améliorés (...)* ». Sur ces bâtiments est superposée une protection de type C2 qui identifie « *les espaces non bâtis ou libérables à conserver non bâtis dont l'aménagement à dominante minérale (en cour) peut être imposé à l'occasion d'opérations publiques ou privées.* »

Or la photo aérienne montre l'absence d'une partie des bâtiments identifiée mais atteste bien de l'existence d'une cour.

Le document graphique est donc ajusté pour prendre en compte l'état existant du site.



Extrait Google Maps 2022



Une autre erreur graphique de même nature (indication de bâtiment existant sur des espaces non bâtis) a été repérée au 17-19 Rue Royale.

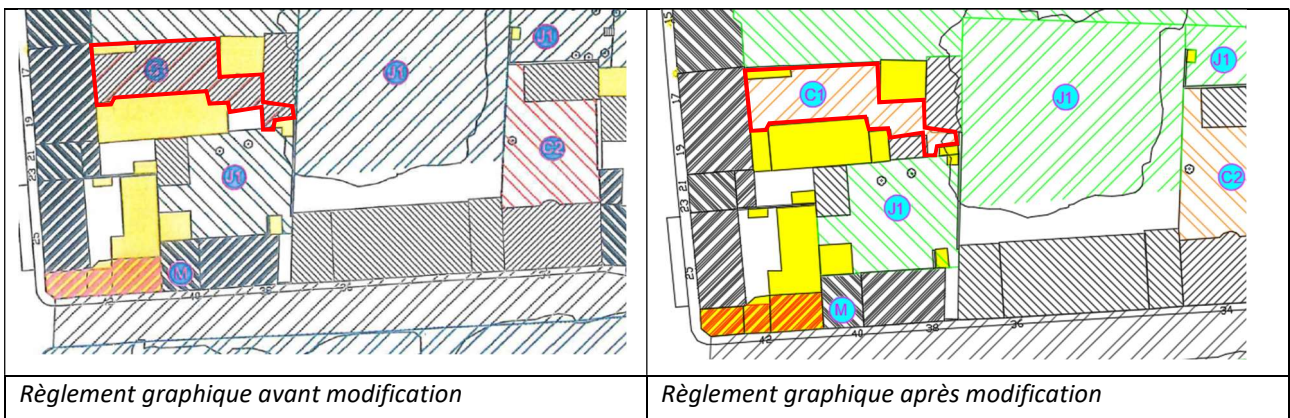
Ainsi, la planche 8 du PSMV en vigueur identifie des « *immeubles non protégés qui peuvent être conservés et améliorés (...) ou qui peuvent être étendus ou remplacés par des constructions respectant les règles édictées dans le règlement écrit du PSMV (...)* ». Sur ces bâtiments est superposée une protection de type C1 qui identifie « *les cours privées, dont les traitements de sol et le mobilier ancien (puits, notamment), sont protégés au titre du secteur sauvegardé.* »

La photo aérienne montre l'absence d'une partie des bâtiments identifiés mais atteste bien de l'existence d'une cour.

Le document graphique est donc ajusté pour prendre en compte l'état existant du site.



Extrait Google Maps 2022



2.4 Suppression d'emplacements réservés

Plusieurs emplacements réservés ont été inscrits dans le PSMV approuvé en 2007, pour des projets de création de chemins piétons, accès routier, stationnement, agrandissement de bâtiments (musées), etc.

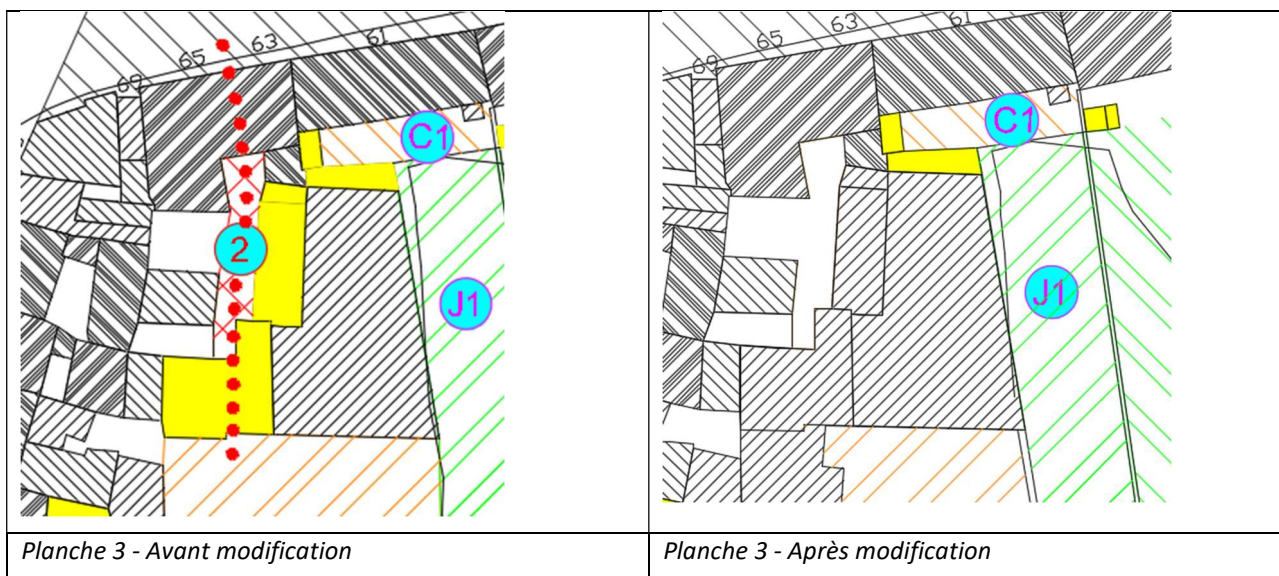
Une partie des projets ayant été réalisée ou abandonnée, il est nécessaire de procéder à la suppression de la majorité d'entre eux. Certaines suppressions d'emplacements réservés ont été réalisées lors des précédentes procédures. Toutefois, dans un souci de lisibilité du document modifié, il est proposé de re-présenter ces suppressions.

Modification du règlement graphique

Emplacement réservé n°2 : création d'un passage public piéton entre la Rue des Bouchers et la Rue Saint Malo

Compte-tenu de la complexité à réaliser un passage piétonnier à cet endroit, la ville a choisi de ne pas donner suite et a validé un projet sur les bâtiments existants. L'emplacement réservé est supprimé.

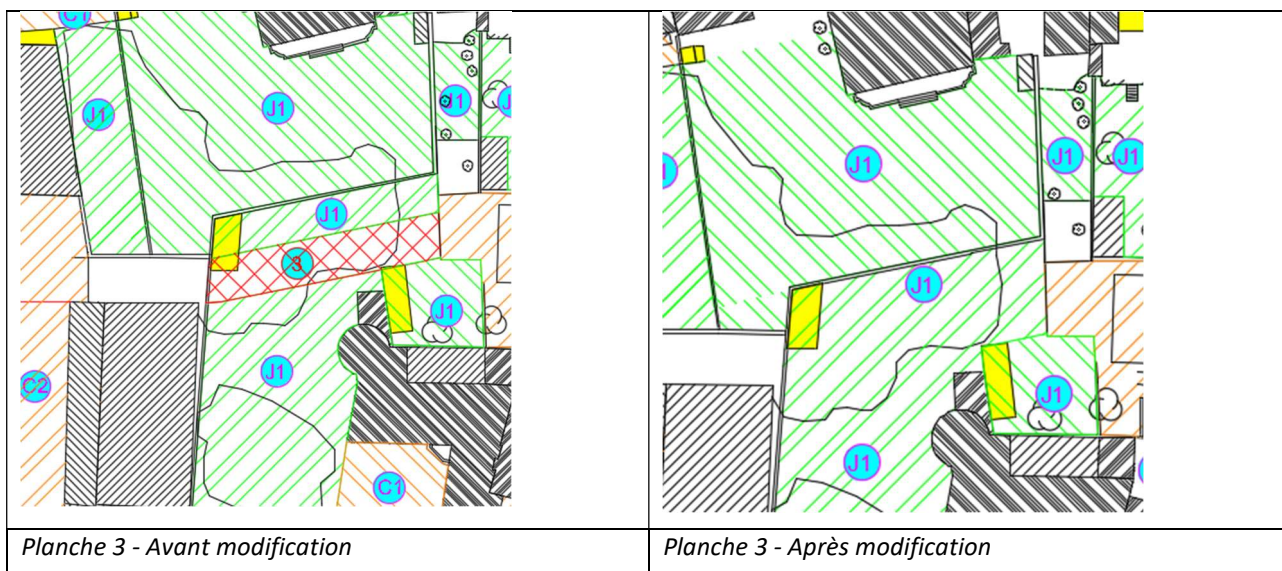
Après échanges avec l'ABF, il a été décidé d'identifier deux bâtiments initialement caractérisés par un « poché jaune » (immeuble dont la démolition peut être imposée), en « immeubles non protégés qui peuvent être conservés » (fines hachures noires obliques).



Emplacement réservé n°3 : création d'un passage public carrossable du parking des Remparts à la Rue Saint Malo

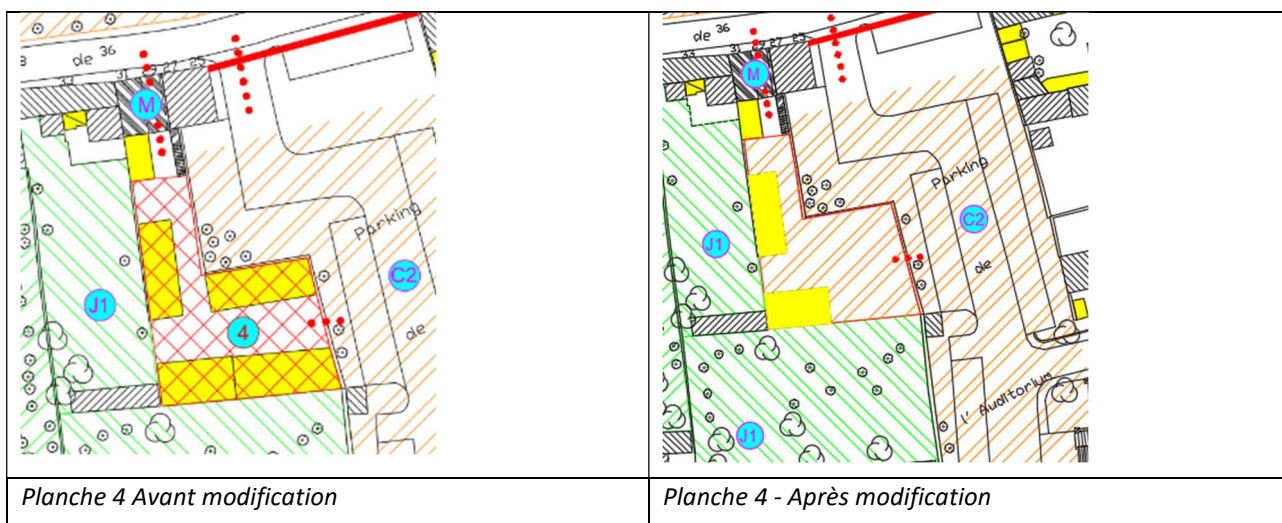
La Ville de Bayeux a choisi de ne pas mettre en œuvre ce projet de jonction entre les deux espaces de stationnement situés en cœur d'îlot. L'emplacement réservé est supprimé.

L'emprise libérée correspond à un espace végétalisé. Une protection de type « J1 » (parcs, jardins, mails plantés, publics et privés protégés au titre du secteur sauvegardé) sera inscrite sur les sols libérés, en cohérence avec les protections limitrophes existantes.



Emplacement réservé n°4 : Extension du parc de stationnement de l’Auditorium

La ville a réalisé ce projet dans les années 2000. L’emplacement réservé est supprimé lors de la modif. Deux bâtiments ont été démolis pour ce faire ; une protection de type « C2 » (espace non bâti ou libérable à conserver non bâti) est inscrite, en cohérence avec la protection existante sur le reste du parking de l’Auditorium.



Emplacement réservé n°5 : Extension de la cour de l’école maternelle (Place Aux Pommes)

La Ville de Bayeux a réalisé le projet ; le bâtiment identifié en « poché jaune » a été démoli et la cour de récréation agrandie.

Il n’y a plus d’utilité à maintenir l’emplacement réservé, celui-ci est supprimé.

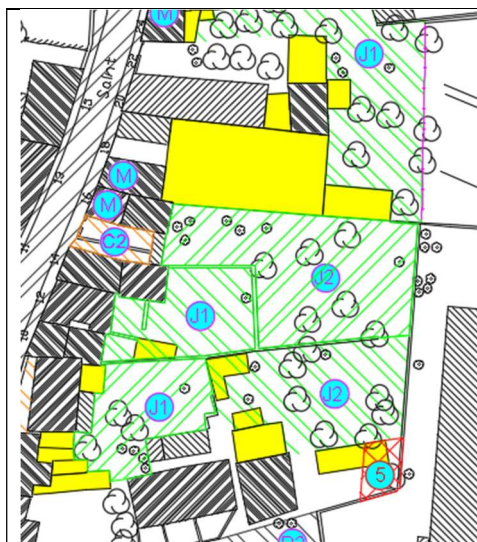


Planche 4 Avant modification



Planche 4 - Après modification

Emplacement réservé n°6 : extension du parc de stationnement de la Tour du Croissant

La parcelle identifiée par l’emplacement réservé 6 a fait l’objet d’une demande de délaissement. La ville a donné une suite favorable à cette demande et a renoncé au bénéfice de l’emplacement réservé.

L’emplacement réservé est supprimé.

Ainsi, le bâtiment existant a été transformé en habitation. Suite à des échanges avec l’ABF sur le futur projet, il a été décidé d’identifier le bâtiment concerné par l’ER6 avec de fines hachures noires obliques (immeubles non protégés qui peuvent être conservés), plutôt qu’en « poché jaune » (immeuble dont la démolition peut être imposée).

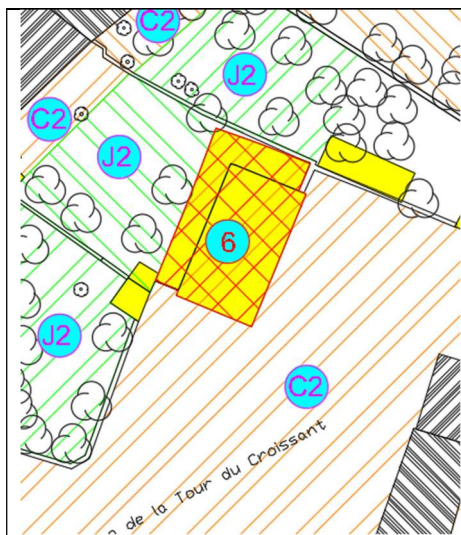


Planche 5 Avant modification

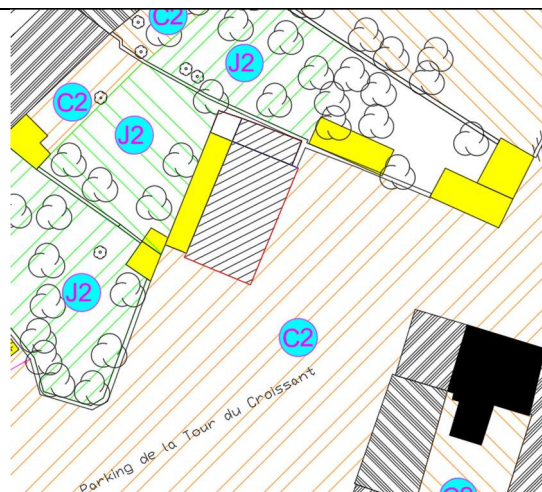


Planche 5 Après modification

Emplacement réservé n°7 : supprimé dans le cadre de la modification de 2021.

Emplacement réservé n°8 : Extension du Musée Baron Gérard.

Le projet a été réalisé. L’emplacement réservé n’a plus lieu d’être, il est supprimé. Les protections des bâtiments situés « sous » l’emplacement réservé sont maintenues.

Pour rappel : la modification n°2 a mis à jour le document graphique pour tenir compte des constructions réalisées dans le cadre des travaux de réhabilitation du musée d’art et d’histoire de Bayeux et a notamment :

- supprimé le dentelé rouge
- inscrit le figuré haché fin sur un partie des bâtiments de l’îlot
- inscrit la protection J2 en cœur d’îlot.

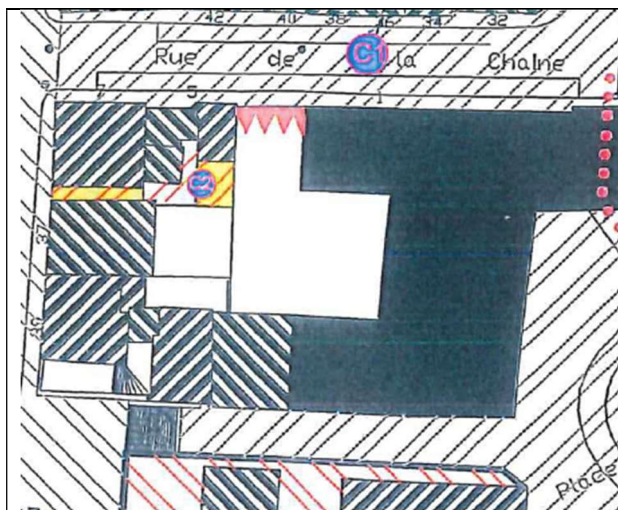


Planche 9 - Avant modification



Planche 9- Après modification

Emplacements réservés n°9 à 11 : aménagement des cheminements des bords de l’Aure

Les aménagements prévus le long des bords de l’Aure ont été réalisés pour les emplacements réservés 9 et 10. L’emplacement réservé 11 s’inscrit sur le parking de l’hôpital de Bayeux, qu’il n’est pas possible aujourd’hui de mobiliser pour le projet.

Ces trois emplacements réservés sont donc supprimés.

Les protections des bâtiments et sols situés « sous » l’emplacement réservé sont maintenues.



Planche 9 - Avant modification



Planche 9 - Après modification

Emplacement réservé n°12 : création d'un parc de stationnement souterrain pour l'hôpital

Compte-tenu de la complexité à ce parc souterrain, la ville a choisi de ne pas donner suite. L'emplacement réservé est supprimé. Les protections des bâtiments et sols situés « sous » l'emplacement réservé sont maintenues.

L'ensemble des protections du site du Musée de la Tapisserie a été revu lors de la précédente modification du PSMV (2021).



Planche 10 - Avant modification

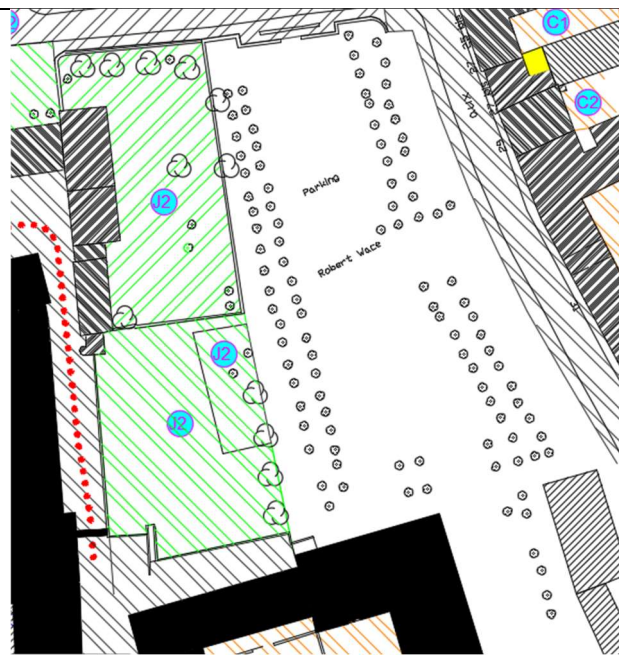
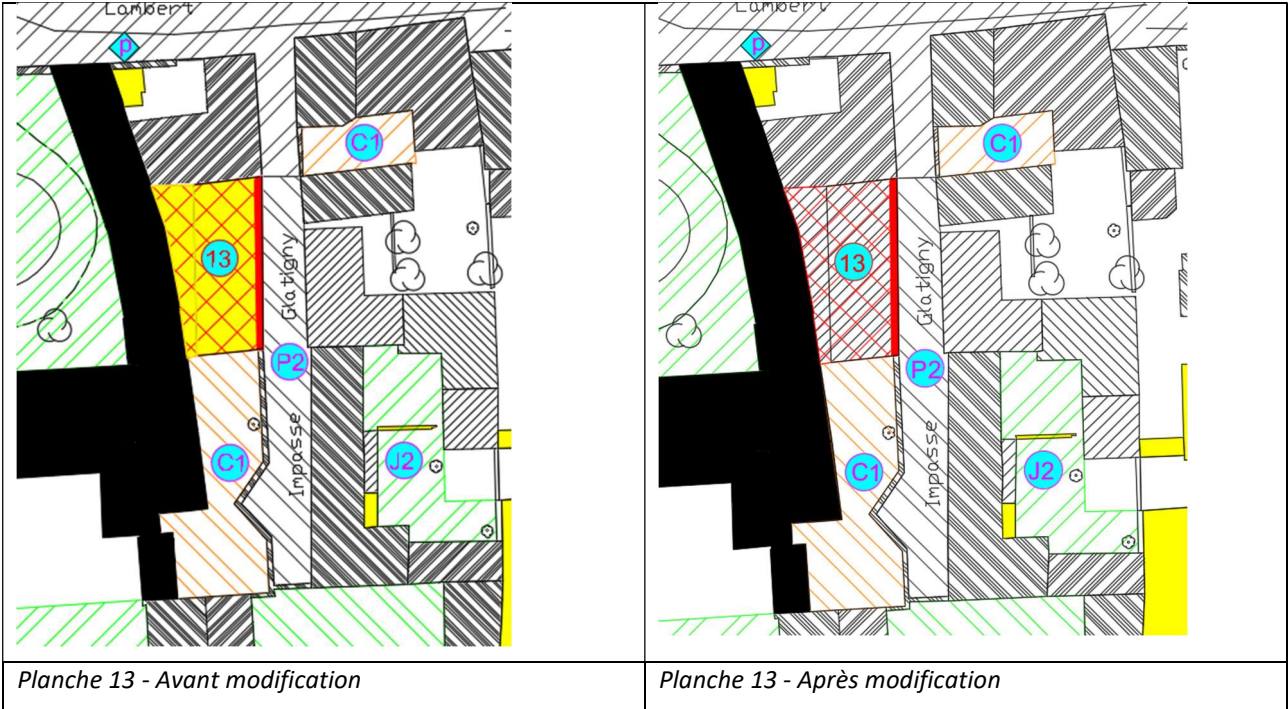


Planche 10 - Après modification

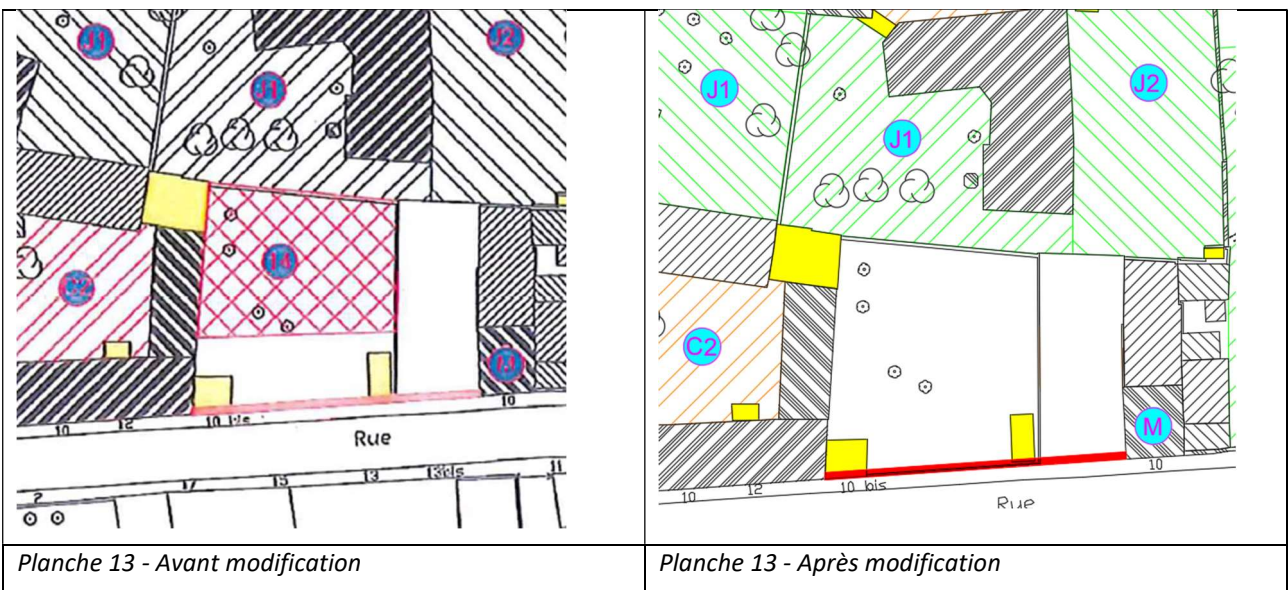
Emplacement réservé n°13 : extension du musée de l’Hôtel du Doyen

Il est proposé de modifier la protection du bâtiment concerné par l’ER, aujourd’hui identifié en « poché jaune », soit « *immeubles ou partie d’immeubles dont la démolition peut être imposée* ». Selon l’architecte des bâtiments de France, ce bâti présente un certain intérêt. Il est proposé alors de l’identifier avec de hachures fines obliques noires, correspondant aux « *immeubles non protégés qui peuvent être conservés ou améliorés* ».

Cette identification garantira une meilleure prise en compte de l’intérêt du bâti dans le cadre de projet de réaménagements ultérieurs.



Emplacement réservé n°14 : extension du musée de l’Hôtel du Doyen et mise en valeur des anciens remparts
 Le projet a été réalisé par la Ville de Bayeux. L’emplacement réservé n’a plus lieu d’être, il est supprimé.



Emplacements réservés n°15 et 16 : aménagement des cheminements des bords de l'Aure

Une partie des aménagements prévu a été réalisé, notamment sur l'emprise de l'emplacement réservé n°15.

Concernant l'emplacement réservé n°16, l'ABF a précisé, par mail en date du 11 octobre 2017 à la Ville que ;

"Compte tenu de la réalisation d'un cheminement piéton qui longe la rive gauche de l'Aure (côté parking d'Ornano) et met en relation directe la rue de Nesmond et le boulevard Sadi Carnot; considérant d'autre part la qualité de la clôture de la propriété du 19 boulevard Sadi Carnot ; il n'y a pas d'intérêt à créer un second cheminement le long de la rive droite qui de plus serait préjudiciable à la préservation d'une clôture de qualité. Par conséquent, le maintien de cet espace réservé ne semble pas nécessaire puisque les objectifs du plan de sauvegarde et de mise en valeur ont été satisfaits. »

L'emplacement réservé est supprimé. Les protections des bâtiments et sols situés « sous » l'emplacement réservé sont maintenues. Une protection de type « J1 » (parcs, jardins, mails plantés, publics et privés protégés au titre du secteur sauvegardé) sera inscrite sur les sols libérés, en cohérence avec les protections limitrophes existantes.

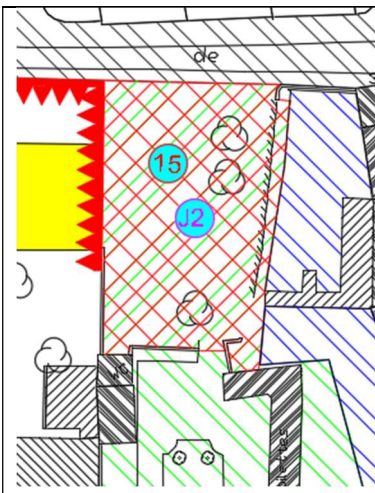


Planche 14 - Avant modification

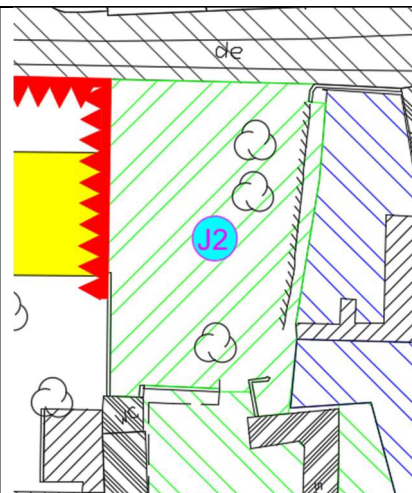


Planche 14 - Après modification

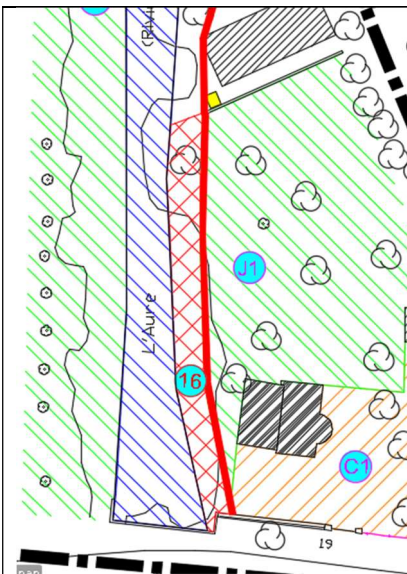


Planche 14 - Avant modification

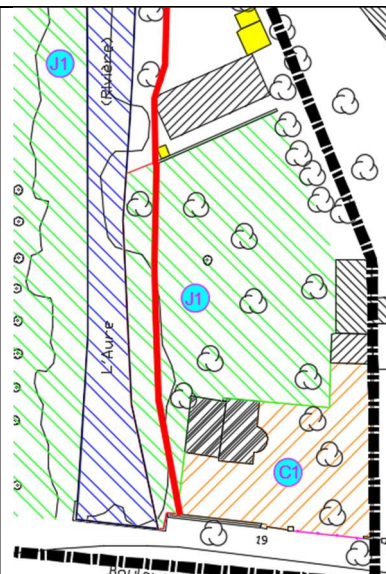


Planche 14 - Après modification

Emplacement réservé n°17 : Création d'un parc de stationnement paysager et d'un passage public piéton entre la rue Tardif et le boulevard Maréchal Leclerc

Compte-tenu de la complexité à réaliser un espace de stationnement à cet endroit, la ville a choisi de ne pas donner suite. L'emplacement réservé est supprimé. Les protections des bâtiments et sols situés « sous » l'emplacement réservé sont maintenues.



Planche 15 - Avant modification



Planche 15 - Après modification

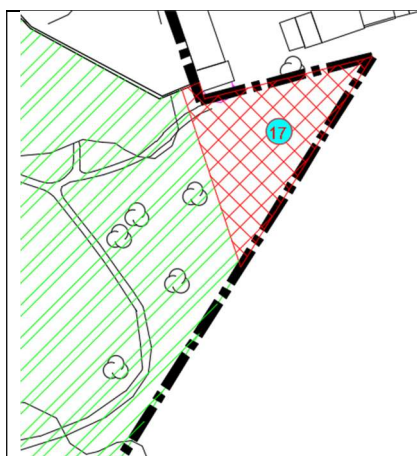


Planche 16 - Avant modification



Planche 16 - Après modification

Modification des annexes – liste des emplacements réservés

Liste des annexes avant modification

N° de l'ER	Localisation dans le PSMV	Parcelles concernées	Collectivité à laquelle l'ER est destiné	Objet de l'ER
1	Planche n°1	Section BE n°14 et 15	Ville de Bayeux	Elargissement de la voirie
2	Planche n°3	Section AH n°55, 56, 58 et 248	Ville de Bayeux	Création d'un passage public piéton
3	Planche n°	Section AH n°61, 65a et 256	Ville de Bayeux	Création d'un passage public carrossable
4	Planche n°4	Section AK n°104	Ville de Bayeux	Extension du parc de stationnement de l'Auditorium
5	Planche n°4	Section AM n°160	Ville de Bayeux	Extension de la cour de l'Ecole Maternelle
6	Planche n°5	Section AL n°240	Ville de Bayeux	Extension du parc de stationnement de la Tour du Croissant
7	Planche n°6	Section AN n°229a	Ville de Bayeux	Création d'un jardin public
8	Planche n°9	Section AK n°221 et 225	Ville de Bayeux	Extension du Musée Baron Gérard
9	Planche n°9	Section AL n°25, 221 et 222	Ville de Bayeux	Aménagement des cheminements des bords de l'Aure
10	Planche n°9	Section AL n°11 et 12	Ville de Bayeux	Aménagement des cheminements des bords de l'Aure
11	Planche n°9	Section AL n°154	Ville de Bayeux	Aménagement des cheminements des bords de l'Aure
12	Planche n°10	Section AL n°196	Ville de Bayeux	Création d'un parc de stationnement souterrain pour l'Hôpital
13	Planche n°13	Section AI n°81	Ville de Bayeux	Extension du Musée de l'Hôtel du Doyen
14	Planche n°13	Section AI n°74 et 75	Ville de Bayeux	Extension du Musée de l'Hôtel du Doyen et mise en valeur des anciens remparts
15	Planche n°14	Section AT n°64	Ville de Bayeux	Aménagement des cheminements des bords de l'Aure
16	Planche n°14	Section AT n°110 et 111	Ville de Bayeux	Aménagement des cheminements des bords de l'Aure
17	Planche n°15	Section AI n°111, 324 et 216	Ville de Bayeux	Création d'un parc de stationnement paysager et d'un passage public piéton entre la rue Tardif et le boulevard Maréchal Leclerc

Liste des annexes après modification

N° de l'ER	Localisation dans le PSMV	Parcelles concernées	Collectivité à laquelle l'ER est destiné	Objet de l'ER
1	Planche n°1	Section BE n°14 et 15	Ville de Bayeux	Elargissement de la voirie
13	Planche n°13	Section AI n°81	Ville de Bayeux	Extension du Musée de l'Hôtel du Doyen

3. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS PROPOSEES

3.1 L'inscription un linéaire commercial à préserver

Les documents supra-communaux de planification reconnaissent la fonction stratégique du centre-ville de Bayeux et définissent des orientations visant à son maintien et son confortement :

Le Schéma de Cohérence Territorial du Bessin (approuvé en décembre 2018)

Un des objectifs du SCoT du Bessin approuvé en décembre 2018 est de préserver et conforter l'équilibre commercial du territoire, en mettant en place une politique affirmée de maîtrise de l'aménagement commercial. Le Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) rappelle ainsi que l'objectif de "*maintien de la fonction commerciale dans les centres est fondamental pour la vie et l'animation sociale de chaque commune et peut de plus, favoriser la limitation des déplacements et des nuisances induites. Il présente au-delà d'un rôle économique, un enjeu urbanistique majeur*".

L'ambition est également exprimée de "*Compléter l'offre commerciale du pôle principal de Bayeux et de ses communes associées par le renforcement des secteurs commerciaux du centre-ville, du bypass et dans les quartiers*".

Pour ce faire, le DOO du SCoT définit la localisation préférentielle du commerce de détail sur le territoire, au sein de deux grands types d'espaces : « les centralités urbaines commerciales » et les « sites commerciaux périphériques ». Il s'agit ainsi de préserver les tissus commerçants existants et d'éviter les phénomènes de concurrences géographiques entre les centralités et les espaces périphériques, distinguant les lieux d'implantation des petits commerces (moins de 300 m² de surface de vente – à localiser dans les centralités) et les commerces plus structurants (disposant d'une surface de vente supérieure à 300 m²).

Le centre-ville commerçant de Bayeux est reconnu comme pôle stratégique pour le commerce et identifié par le SCoT comme « centralité urbaine commerciale » dans laquelle seront prioritairement implantés les nouveaux commerces de proximité.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Bayeux Intercom (approuvé en janvier 2020)

Le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) du PLUi, affiche l'ambition de renforcer le pôle Bayeusain (notamment centre-ville de Bayeux) au sein du Bessin et de la Normandie. Le rôle essentiel des commerces et services de centre-ville, pour l'attractivité résidentielle et l'animation de chaque partie du territoire, est reconnue. Le PADD prévoit ainsi d'organiser la préservation des localisations des commerces actuels.

Ces ambitions sont traduites dans les documents règlementaires, et notamment dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « commerces » qui précise les localisations d'implantation des commerces de détails, en identifiant la centralité urbaine commerciale de Bayeux (intra-PSMV). Bien que ne s'appliquant pas dans le périmètre du PSMV, l'OPAP « Commerce » rappelle que le PLUi vise à conforter la situation commerçante du centre-ancien de Bayeux pour la qualité et l'équilibre commerciale sur le Bessin.

ORIENTATION D'URBANISME N°3 :

> Encadrer l'implantation des commerces de détail

Le cadre réglementaire

Pour conforter l'offre commerciale dans les centre-villes et centre-bourgs et, en conséquence, maîtriser la dispersion des implantations commerciales en périphérie des pôles urbains, le SCOT DU BESSIN a défini des orientations pour la localisation des commerces de détail, afin qu'ils contribuent, en fonction de leur nature et de leur taille, au renforcement de l'armature urbaine du territoire.

Objectifs de l'orientation d'aménagement

- ✓ Conforter la dynamique commerciale du centre de Bayeux ;
- ✓ Conforter l'offre commerciale sur le territoire en renforçant les trois pôles d'accueil existants autour du by-pass ;
- ✓ Accueillir les commerces de détail nécessaires aux dynamiques locales, au sein des centre-villes et centre-bourgs.

La traduction spatiale des objectifs de maîtrise des implantations et les orientations d'urbanisme et d'aménagement

> le SCHÉMA D'ORIENTATION

Pour organiser l'accueil des commerces de détail, il est retenu trois types de localisation:

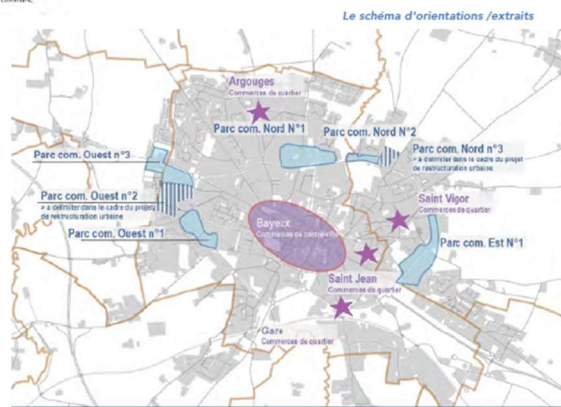
a) AUTOUR DU BY-PASS, LES PARCS COMMERCIAUX :

- > Tous les parcs commerciaux du territoire borderont le by-pass (à l'exclusion de toute autre localisation) à partir des trois sites actuels (à l'ouest, au nord et au sud-est) ;
- > Ils ont vocation, du fait de la qualité de leur desserte automobile, de leur espaces de stationnement, mais aussi de leur accessibilité depuis le réseau cyclable, à recevoir des services et des grandes surfaces, à l'exclusion du petit commerce (et des galeries commerciales) qui trouveront leur place dans les deux localisations ci-après ;
- > Pour la qualité de leur insertion urbaine : dès que possible, les espaces seront densifiés par des constructions en étages et du stationnement en ouvrage ; les espaces de stationnement seront mutualisés et largement arborés ; ils seront paysagés dans le respect des dispositions prévues autour du by-pass (> Orientations paysagères N°3) ; la qualité de leur architecture et de ses performances environnementales sera améliorée au fil des rénovations et restructurations (recours aux énergies renouvelables, toitures plantées, etc.).

b) LE CENTRE DE BAYEUX (pour rappel) : cette partie du pôle urbain central du Bessin, qui reçoit l'essentiel de l'offre commerciale de centre-ville, est comprise dans le PSMV et, à ce titre n'est pas soumise au règlement du PLUI. Pour autant, le projet de PLUI vise à en conforter la situation pour la qualité et l'équilibre de l'offre commerciale sur le Bessin.

c) LES AUTRES CENTRE-VILLE OU CENTRE-BOURG : pour l'équilibre de l'offre de commerces de détail sur le territoire de Bayeux Intercom,

- > Les commerces existants dans les quartiers ou les centres-bourgs, seront préservés autant que possible ;
- > La création de commerce de détail ne sera possible que dans les centres-bourgs et centres-villages (et non en extension urbaine) lors de mutation, densification ou restructuration urbaines, en privilégiant les pôles de coopération communale, parce qu'ils accueillent d'autres équipements et services collectifs ;
- > des sites jugés stratégiques pourront être réservés pour les accueillir, ou les maintenir.



CENTRALITÉ URBAINE COMMERCIALE	
	Niveau 1 PSMV = hors réglementation du PLUI
CENTRALITÉ URBAINE COMMERCIALE	
	Niveau 2 : Centre-ville de Port en Bessin
CENTRALITÉ COMMERCIALE LOCALE	
> Niveau 3 :	
	Centre commercial de quartier sur l'agglomération
	Localisation préférentielle dans les pôles de coopération communale
SITES COMMERCIAUX PÉRIPHÉRIQUES	
	> Autour du by-pass et à Port en Bessin

* voir leur définition dans le lexique du règlement du PLUI

Extrait de l'OAP « commerces » du PLUI de Bayeux Intercom.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

De plus, le rapport de présentation du PSMV (2007) rappelle bien dans ses objectif « *la redynamisation des activités commerciales et artisanales traditionnelles pour qu'elles soient plus attrayantes et répondent aux besoins de la population* ». L'objectif du projet de territoire porté par le site patrimonial remarquable est également de lutter contre la vacance du patrimoine, notamment locaux d'activités...

La définition d'un outil de préservation des commerces traduit la mise en œuvre de cet objectif.

- ➔ Ainsi, l'inscription d'un linéaire commercial à préserver dans le site patrimonial remarquable est compatible avec les orientations des documents de planification (SCOT, PLUI) et répond à un des objectifs du projet de territoire porté par le PSMV.

3.2 La suppression des emplacements réservés

La plupart des emplacements réservés inscrits dans la dernière révision du PSMV de 2007 a été soit réalisée, soit abandonnée compte-tenu de la complexité foncière et financière pour leur mise en œuvre. Les aménagements visant à la fréquentation et la valorisation des bords de l'Aure ont ainsi été mis en œuvre. De même, des aménagements de bâtiments (école, extension de Musée) ou d'espaces publics (stationnement, abords du Musée de la Tapisserie) ont également été réalisés, en cohérence avec le projet d'aménagement global du centre-ville décliné dans le PSMV.

L'abandon de certains des emplacements réservés n'est pas de nature à altérer le projet d'ensemble porté par le PSMV.

4. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Milieux naturels, risques et nuisances

Le périmètre du site patrimonial remarquable s'inscrit au cœur du tissu urbain de la ville de Bayeux. Il s'agit d'un milieu relativement minéral. Aucun espace naturel présentant une protection particulière type Natura 2000, ZNIEFF, espaces protégées, zones humides, etc. n'est recensé dans le périmètre.

Le secteur présente également une exposition très modérée aux risques et nuisances : les risques d'inondation par débordement de l'Aure sont concentrés en partie Est du périmètre ; les entreprises identifiées dans la bases de données Basias sont essentiellement localisées en dehors du centre ancien.

De nombreux jardins (privés) sont présents. L'ensemble de ces espaces est préservé dans le PSMV par deux types de protection :

- « J1 » : espaces non bâtis qui doivent demeurer libres de toute construction, et correspondant aux parcs, jardins, mails plantés publics et privés
- « J2 » : espaces non bâtis ou libérables à conserver non bâtis dont l'aménagement à dominante végétale (en parcs ou jardins) peut être imposé à l'occasion d'opérations publiques ou privées.

Enjeux environnementaux et incidences du projet sur l'environnement

Les enjeux environnementaux du site patrimonial sont :

- Préservation des espaces verts/ jardins pour le maintien de la biodiversité en ville et le maintien des îlots de fraîcheur,
- Amélioration thermique du parc de logements pour la réduction des consommations d'énergie et des émissions de GES.

Les évolutions envisagées du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur relèvent avant tout d'une approche réglementaire : mise en place d'un outil de préservation du tissu commerçant du centre-ville, réglementation des entrepôts et suppression des emplacements réservés dont les projets ont été réalisés ou qui ne sont plus utiles à la collectivité.

Ces évolutions ne sont pas de nature à porter atteinte au projet d'aménagement du centre-ville porté par le Site Patrimonial Remarquable, ni aux protections édictées pour la préservation du patrimoine bâti et végétal. A contrario, la suppression de certains emplacements réservés conduit la collectivité à protéger les terres libérées par une protection « J1 ».