

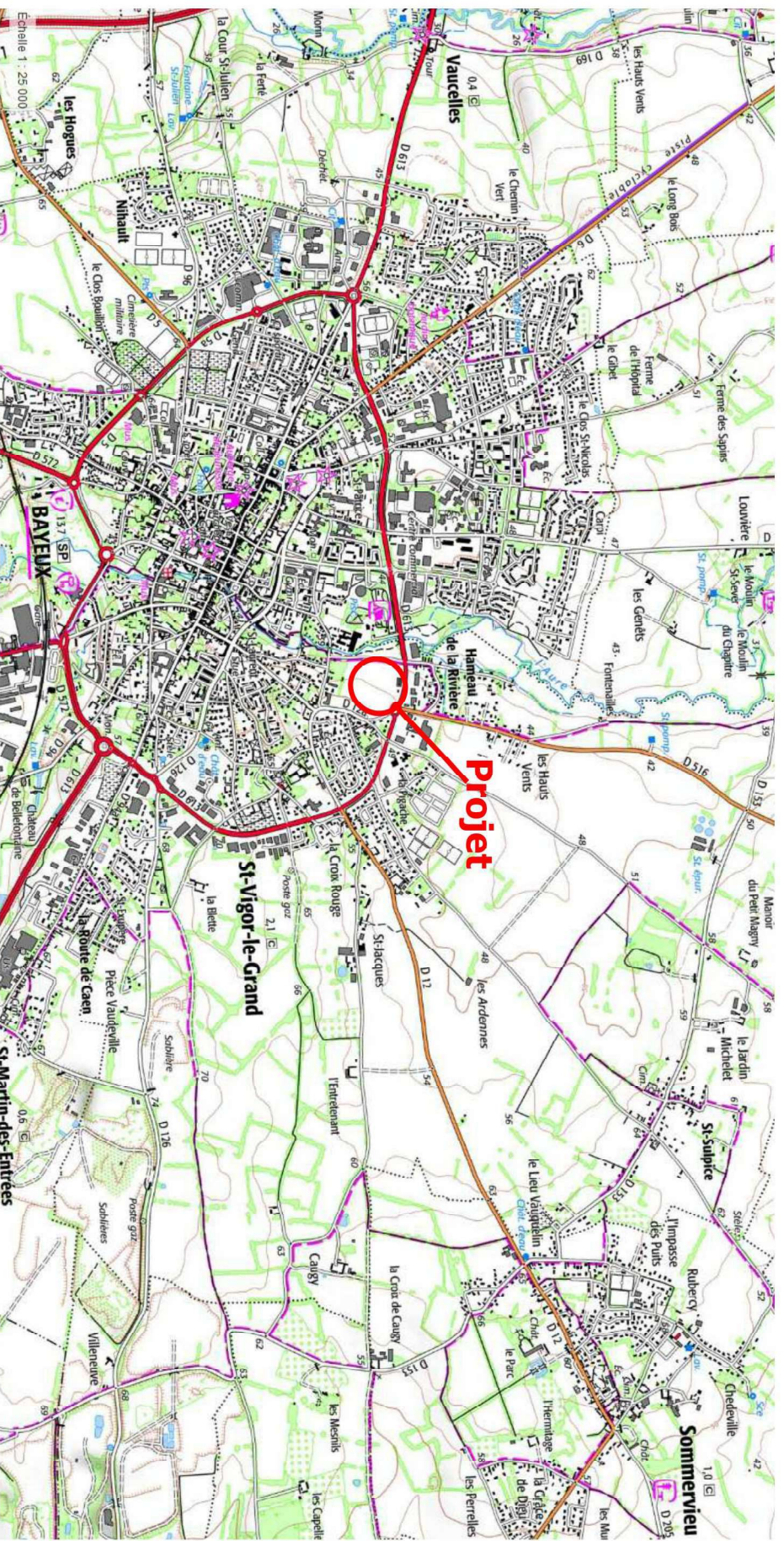
**Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation
éventuelle d'une évaluation environnementale**

**Opération d'aménagement du plateau Nord
de la commune de Saint-Vigor-Le Grand**

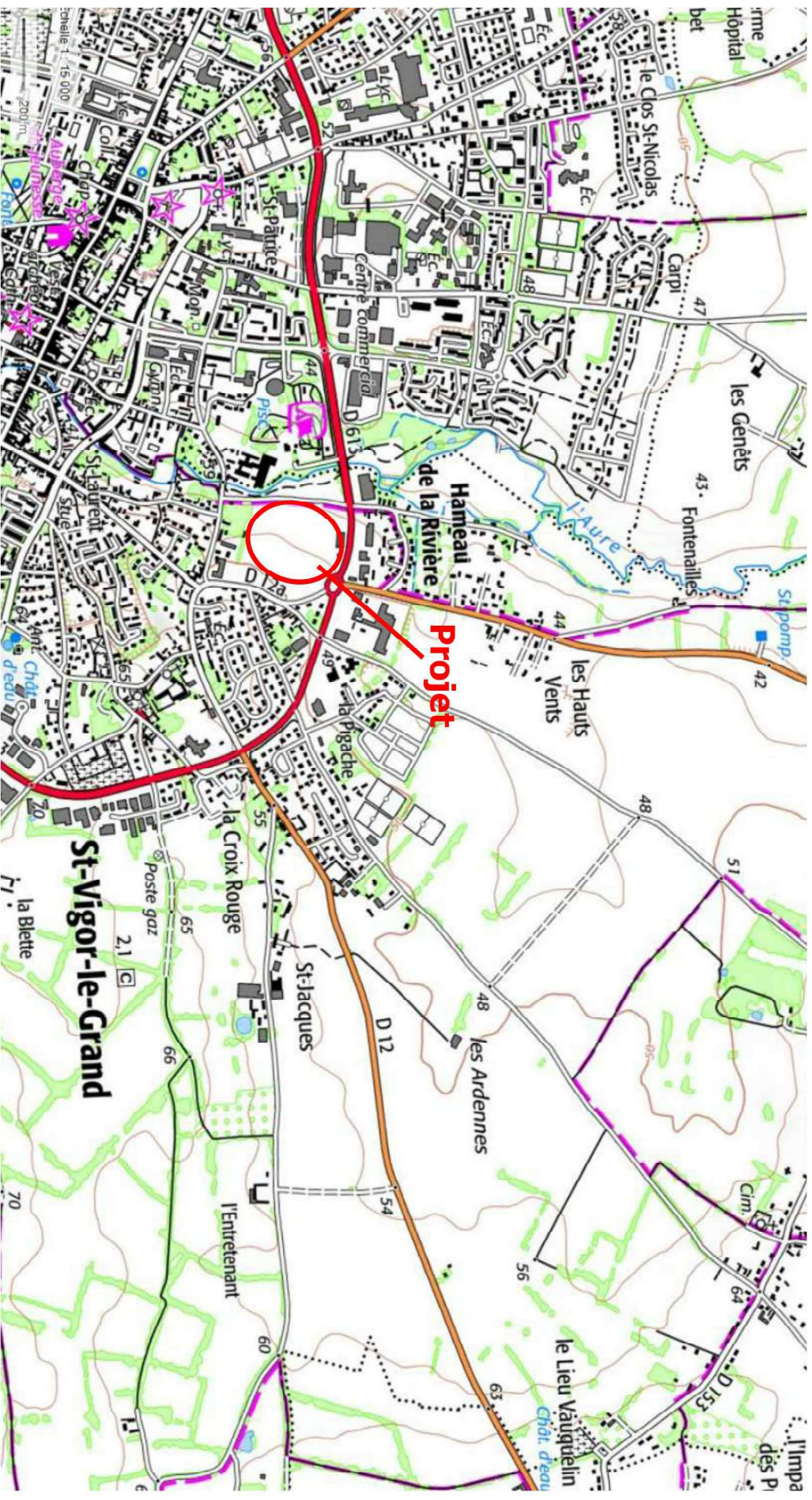
FONCIM

Annexe n°8.1.2 :

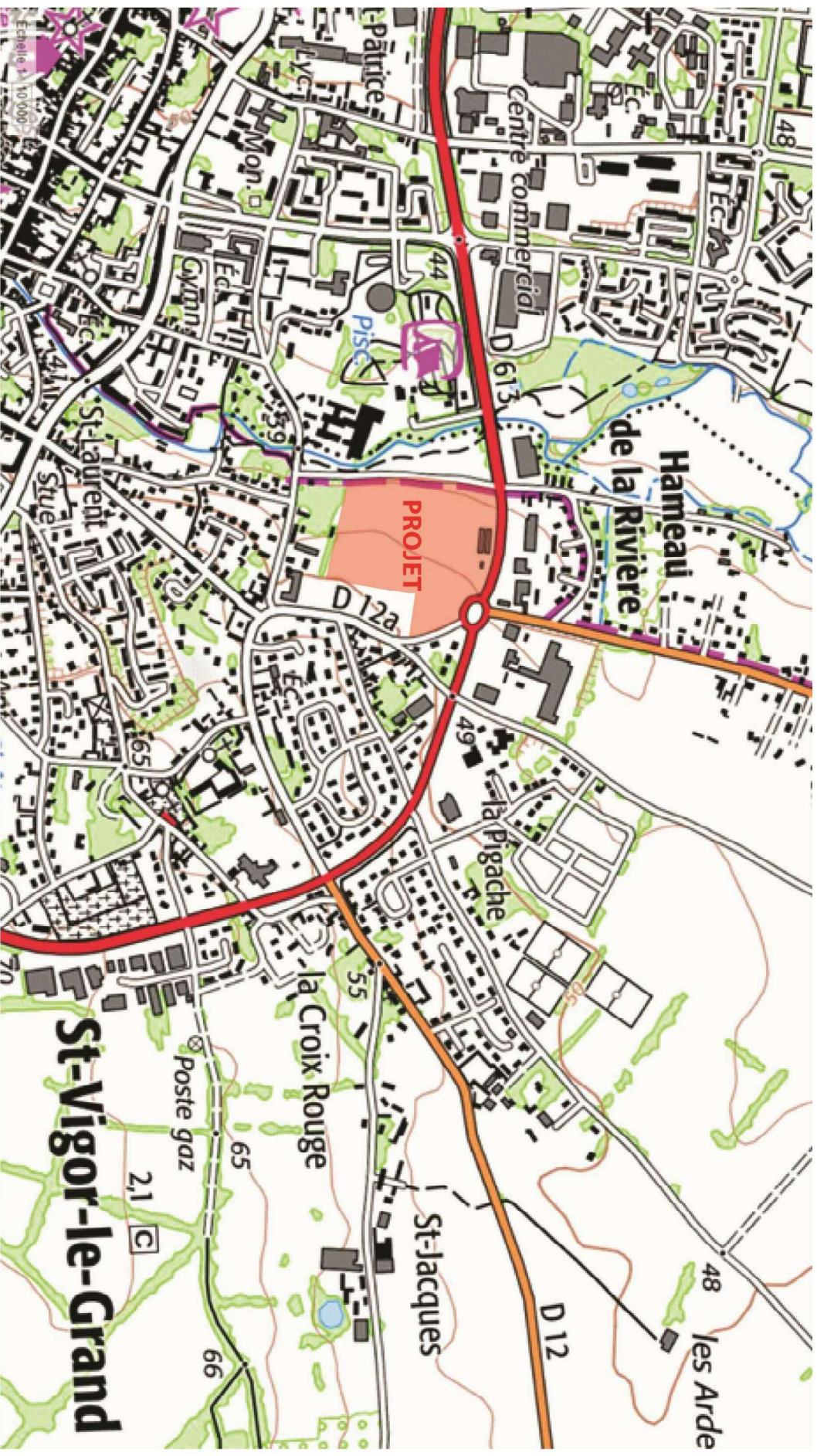
Plan de situation du projet



Localisation du projet sur fond IGN au 25 000°



Localisation du projet sur fond IGN au 15 000°

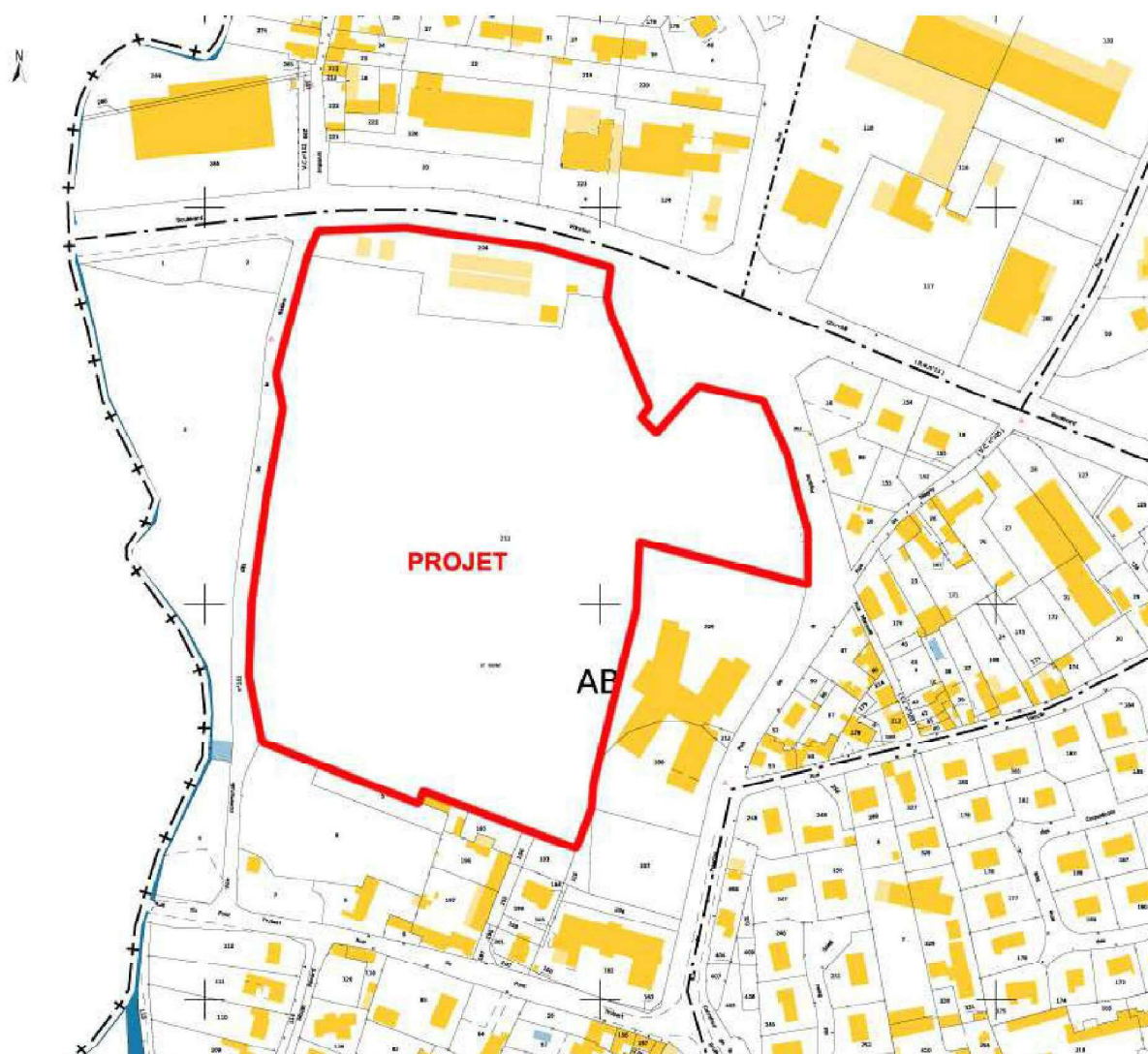


Localisation du projet sur fond IGN au 10 000 °



Localisation du projet sur photographie aérienne 1/5000 (source : Géoportail – IGN)

Le projet concerne les parcelles cadastrées section AB n°204 et 211, pour une contenance cadastrale totale de 5,7 ha.



Localisation du projet sur fond cadastral (source : cadastre.gouv.fr)

**Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation
éventuelle d'une évaluation environnementale**

**Opération d'aménagement du plateau Nord
de la commune de Saint-Vigor-Le Grand**

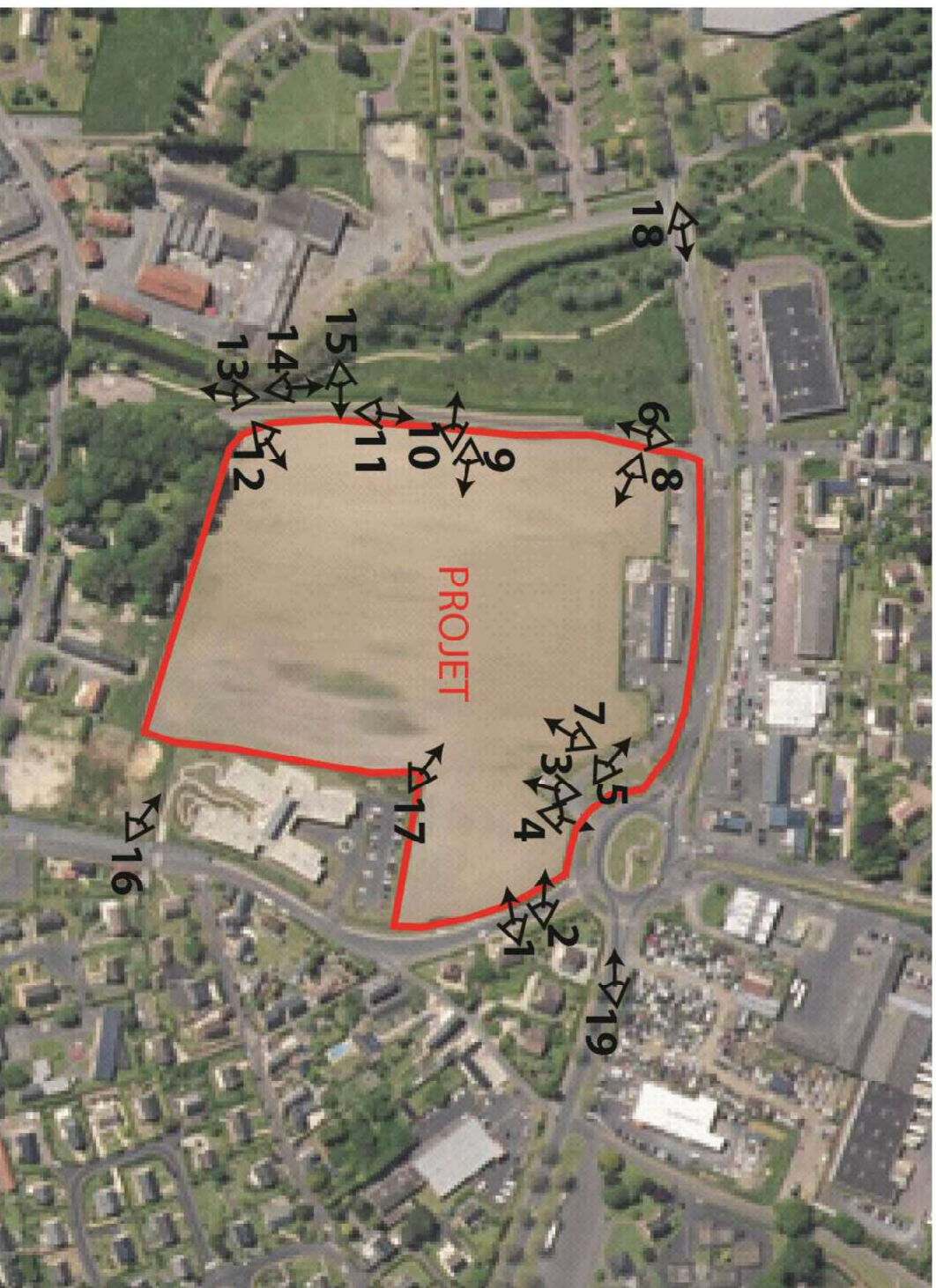
FONCIM

Annexe n°8.1.3. :

Prises de vue du site

**Photographies situant le projet dans l'environnement proche
et dans le paysage lointain**

(Source : ALCEA – Photographies prises en février 2021)



Localisation des prises de vue du site (source : IGN)

1



Vues depuis la Rue de la Pigache

2



3



4



Vue sur le giratoire existant au niveau du Boulevard Churchill

5



Vue sur le centre d'exploitation de l'ARD au Nord du projet

6



Vue sur la Voie de la Rivière à l'Ouest du projet

7





Vues sur le terrain depuis la Voie de la Rivière



10



Vue sur le Parc le long de l'Aure, à l'Ouest du projet

11



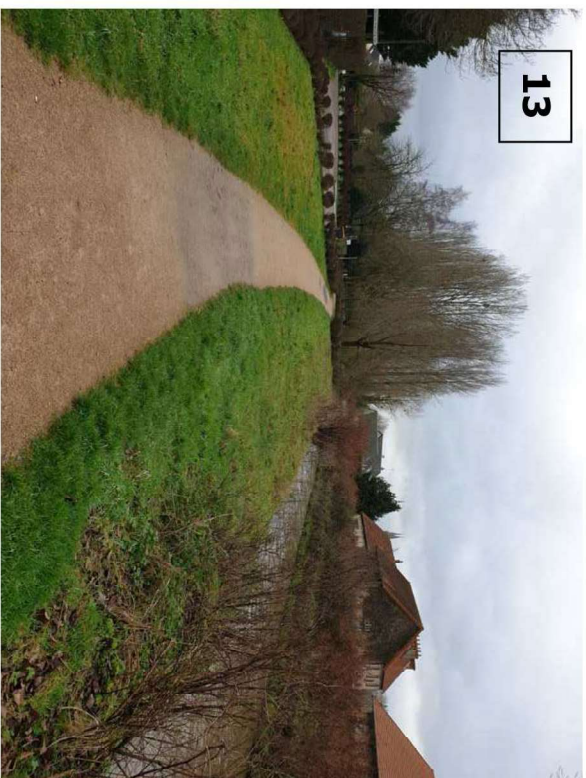
Vue sur la Voie de la Rivière

12



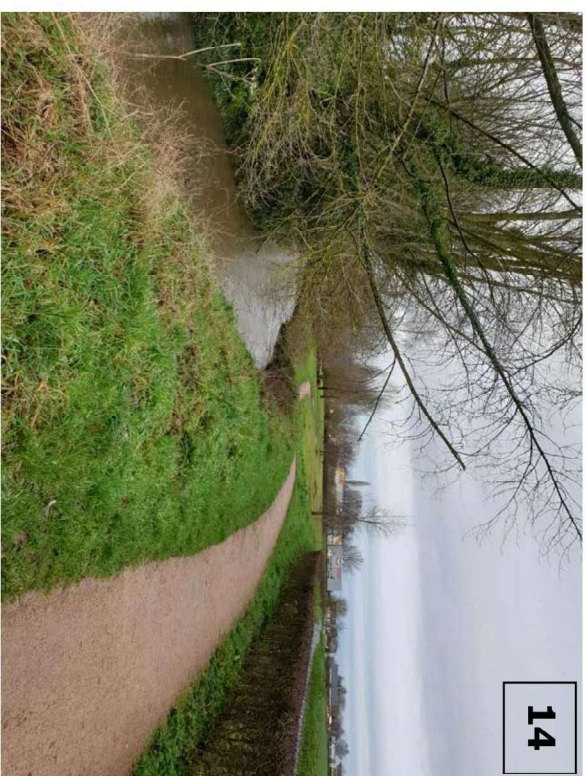
Vue sur le terrain depuis la Voie de la Rivière

13



Vue sur le Parc et la rivière l'Aure

14



Vue sur le Parc et la rivière l'Aure

15



Vue sur le terrain depuis le Parc à l'Ouest

Vues lointaines

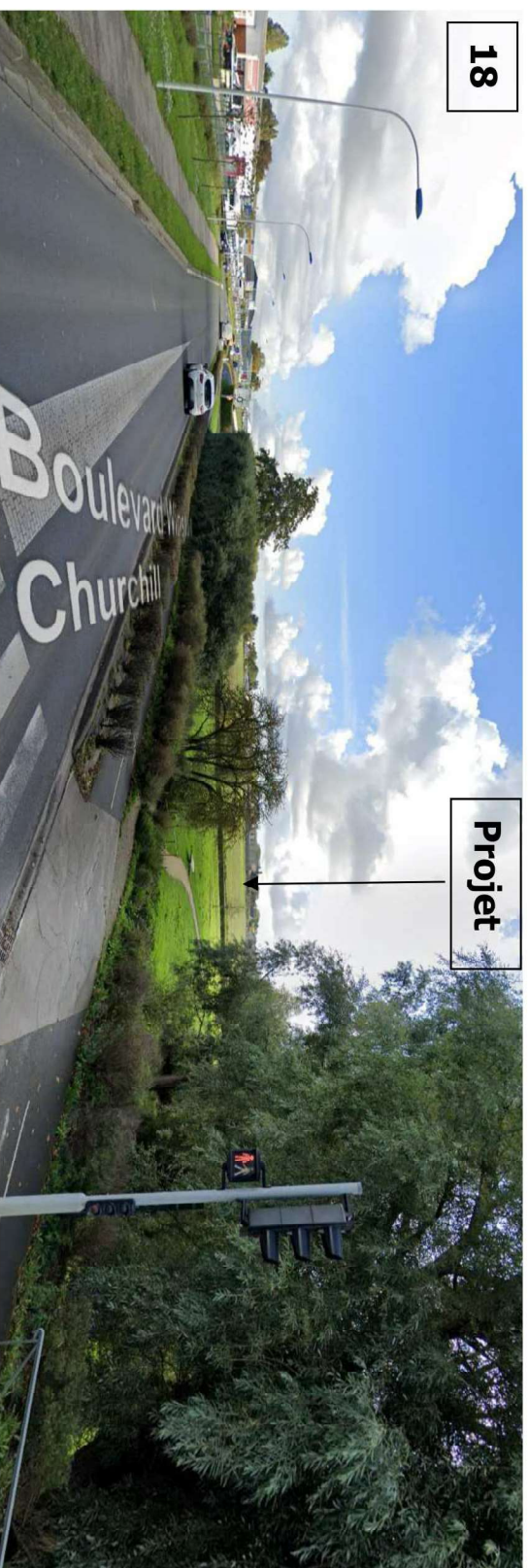
Projet



Vue sur le projet depuis le haut de la Rue de la Pigache



Vue sur le terrain depuis l'angle de la maison de retraite



Vues lointaines depuis le Boulevard Churchill (source : Google Map)



**Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation
éventuelle d'une évaluation environnementale**

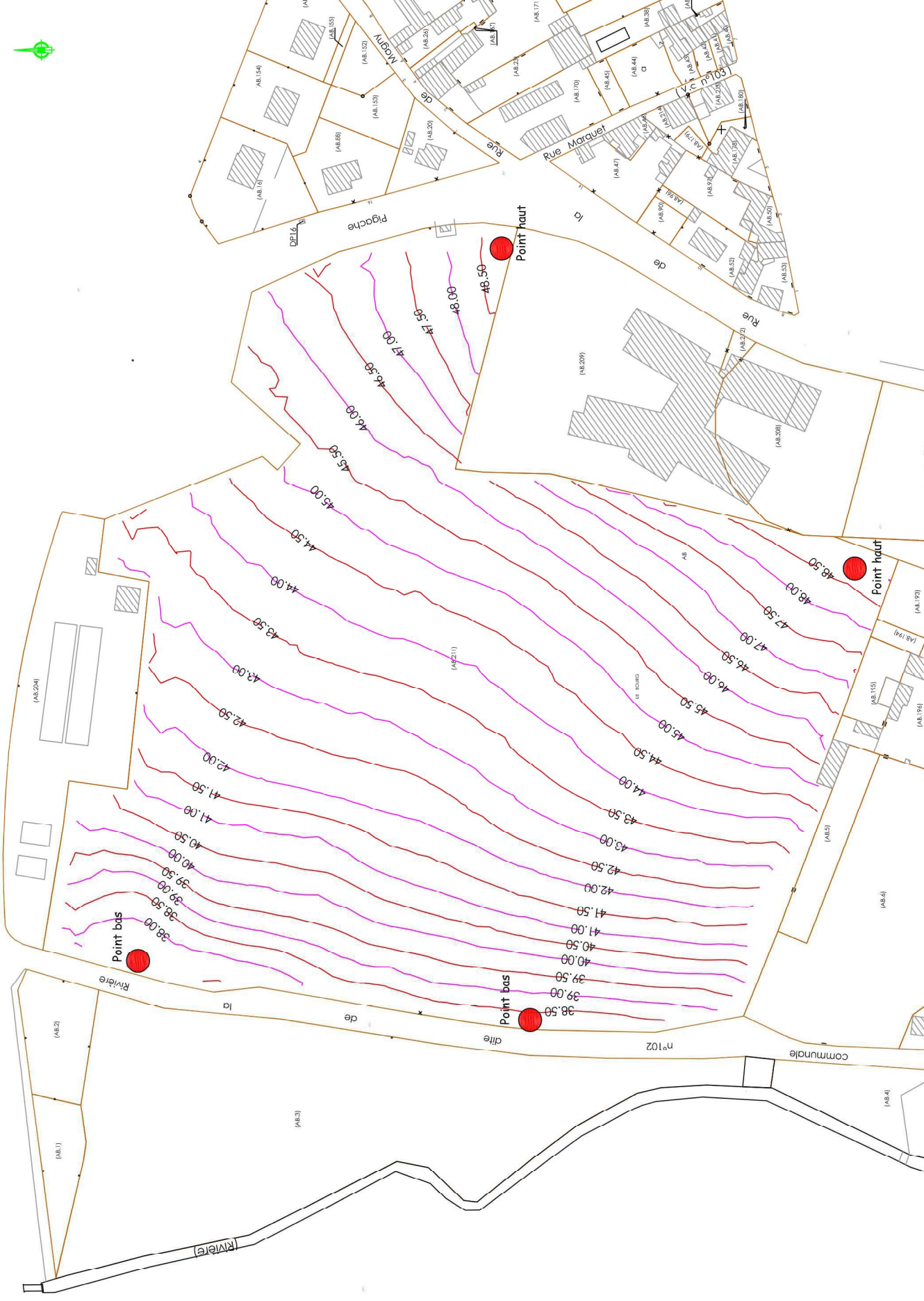
**Opération d'aménagement du plateau Nord
de la commune de Saint-Vigor-Le Grand**

FONCIM

Annexe n°8.1.4 :

**Plan topographique
Esquisse du projet
Approche environnementale**

(source : INTERLAND)



PROJET // SITE DU PLATEAU NORD

APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

SECTEUR D'HABITAT et HOTEL

- **Un quartier paysagé, adapté à la contrainte de gestion des eaux de pluie**
 - Une trame paysagère en continuité avec le parc de l'Aure, avec des **jardins privatifs et collectifs** et une intégration paysagère du stationnement
 - Une **gestion paysagère des eaux pluviales** : pleine terre, noues, revêtements poreux, ...
 - Tamponnement des eaux de pluie en toiture
- **Un quartier apaisé**
 - Un **maillage de cheminements modes doux** reliant le parc de l'Aure, le site des anciens abattoirs, le by-pass et des espaces de rangements sécurisés pour les vélos, trottinettes,...
- **Des logements confortables et de qualité**
 - Des logements éloignés des nuisances du by-pass, avec des espaces extérieurs privatifs confortables
 - Au moins **2h de soleil direct dans tous les logements** au solstice d'hiver.
 - Un **hôtel confortable** : accès à la lumière naturelle, protections solaires permettant la ventilation nocturne
- **Un quartier bas-carbone**
 - Des **modes constructifs alternatifs** : bois, terre crue, paille...
 - **Stratégie énergétique passive pour les logements** : conception bioclimatique, chaudière bois individuelle ou commune au bâtiment pour les logements intermédiaires, et photovoltaïque
 - **Réduction des besoins énergétiques de l'hôtel** : récupération de chaleur sur eaux grises, PV, optimisation des systèmes (mutualisation des frigos...)



Jardins potagers collectifs
Quartier Saint-Jean-des-Jardins, Chalon-sur-Saône (71)



Quartier paysagé
Ecoquartier des Arondes - Roncherolles-sur-le-Vivier (76)



Logements en structure bois
Ecohameau des Charrilles, Sainneville (76)



Logements passifs
Ecovillage des Noës, Vol-de-Reuil (27)



Hôtel Le Saint James à Bouliac (Gironde).
Architecte Jean Nouvel

**Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation
éventuelle d'une évaluation environnementale**

**Opération d'aménagement du plateau Nord
de la commune de Saint-Vigor-Le Grand**

FONCIM

Annexe n°8.1.5 :

Plan des abords du projet



Plan des abords du projet (source IGN)

**Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation
éventuelle d'une évaluation environnementale**

**Opération d'aménagement du plateau Nord
de la commune de Saint-Vigor-Le Grand**

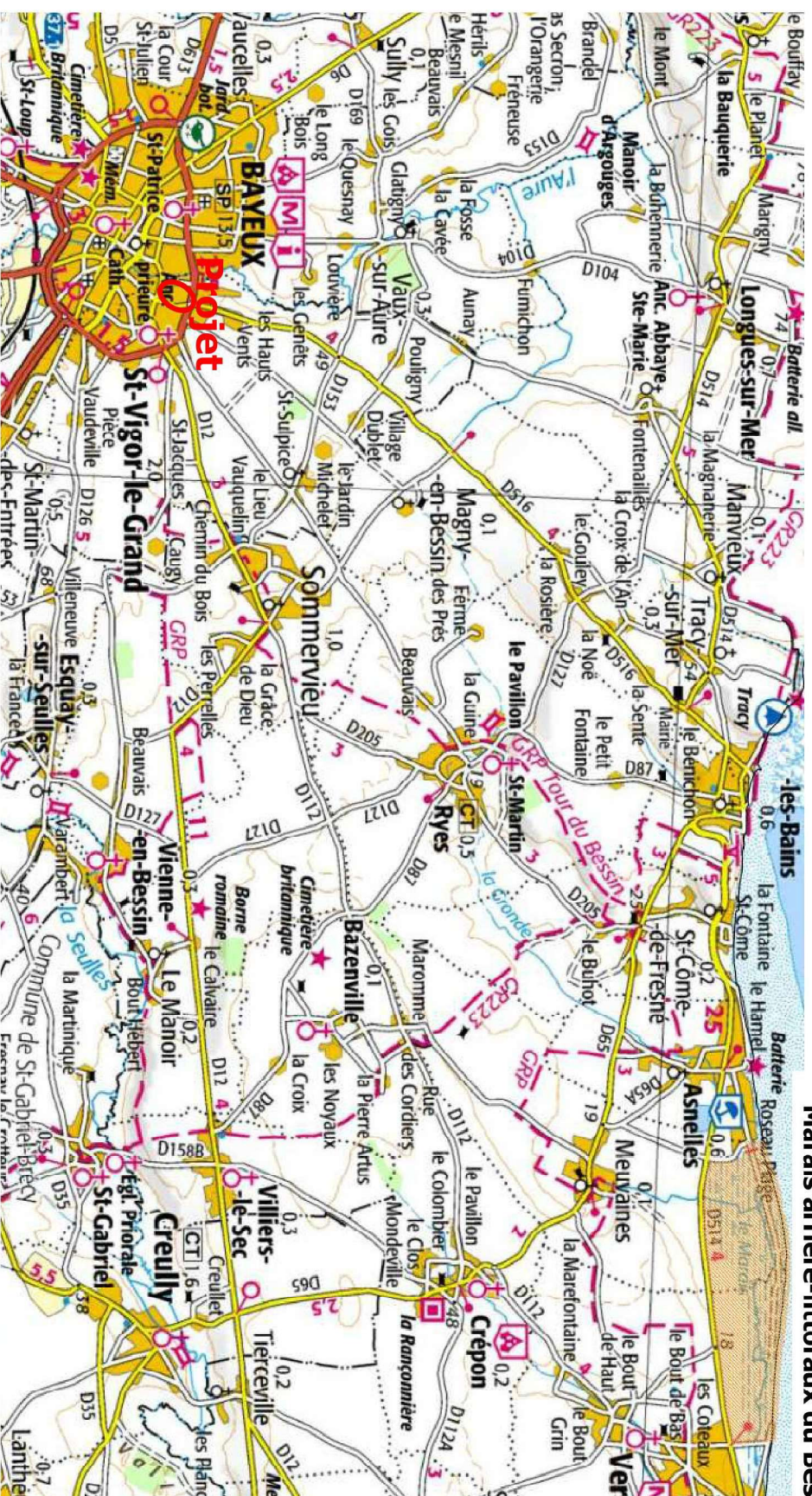
FONCIM

Annexe n°8.1.6 :

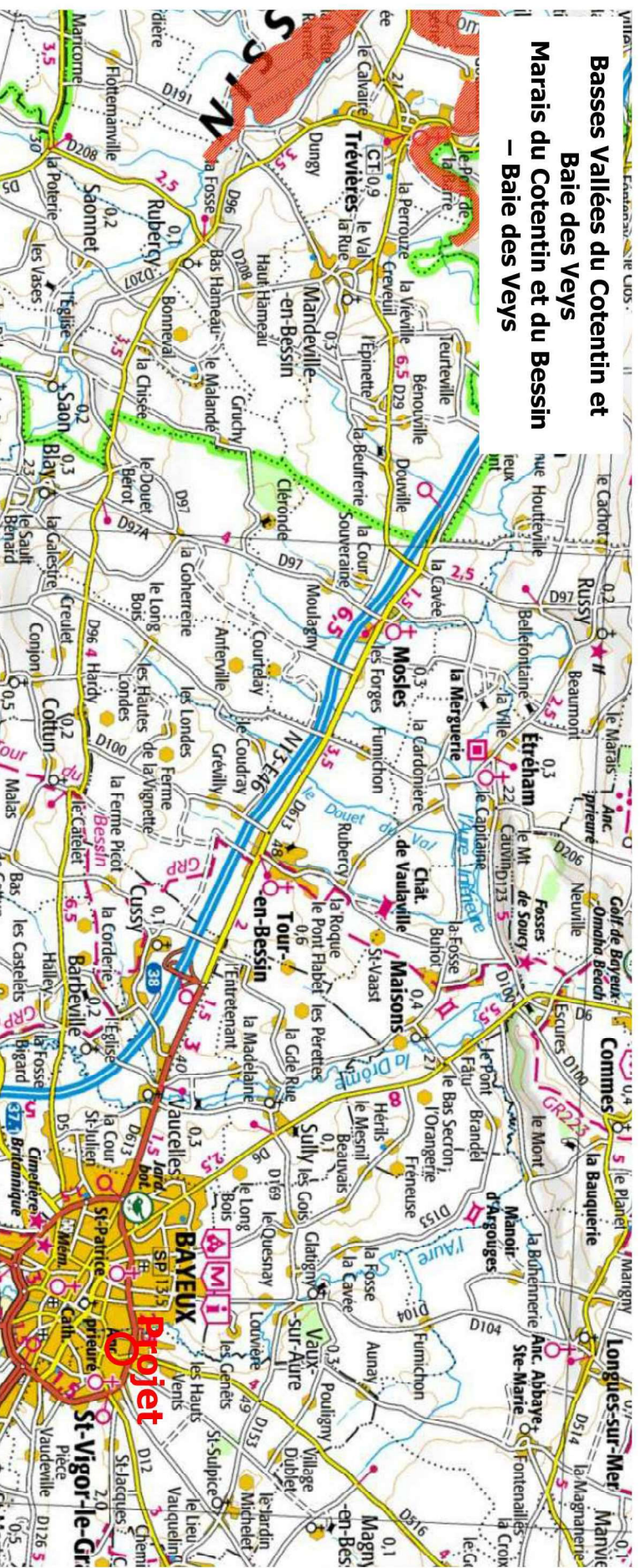
**Plan de situation du projet par rapport aux sites Natura 2000
les plus proches**

Le projet est situé à environ 10 km du site « Marais arrière-littoraux du Bessin » et à environ 15 km des sites "Basses Vallées du Cotentin et Baie des Veys" et "Marais du Cotentin et du Bessin - Baie des Veys".

Marais arrière-littoraux du Bessin



Localisation du projet par rapport aux sites Natura 2000 les plus proches (source : DREAL Normandie)



Localisation du projet par rapport aux sites Natura 2000 les plus proches (source : DREAL Normandie)

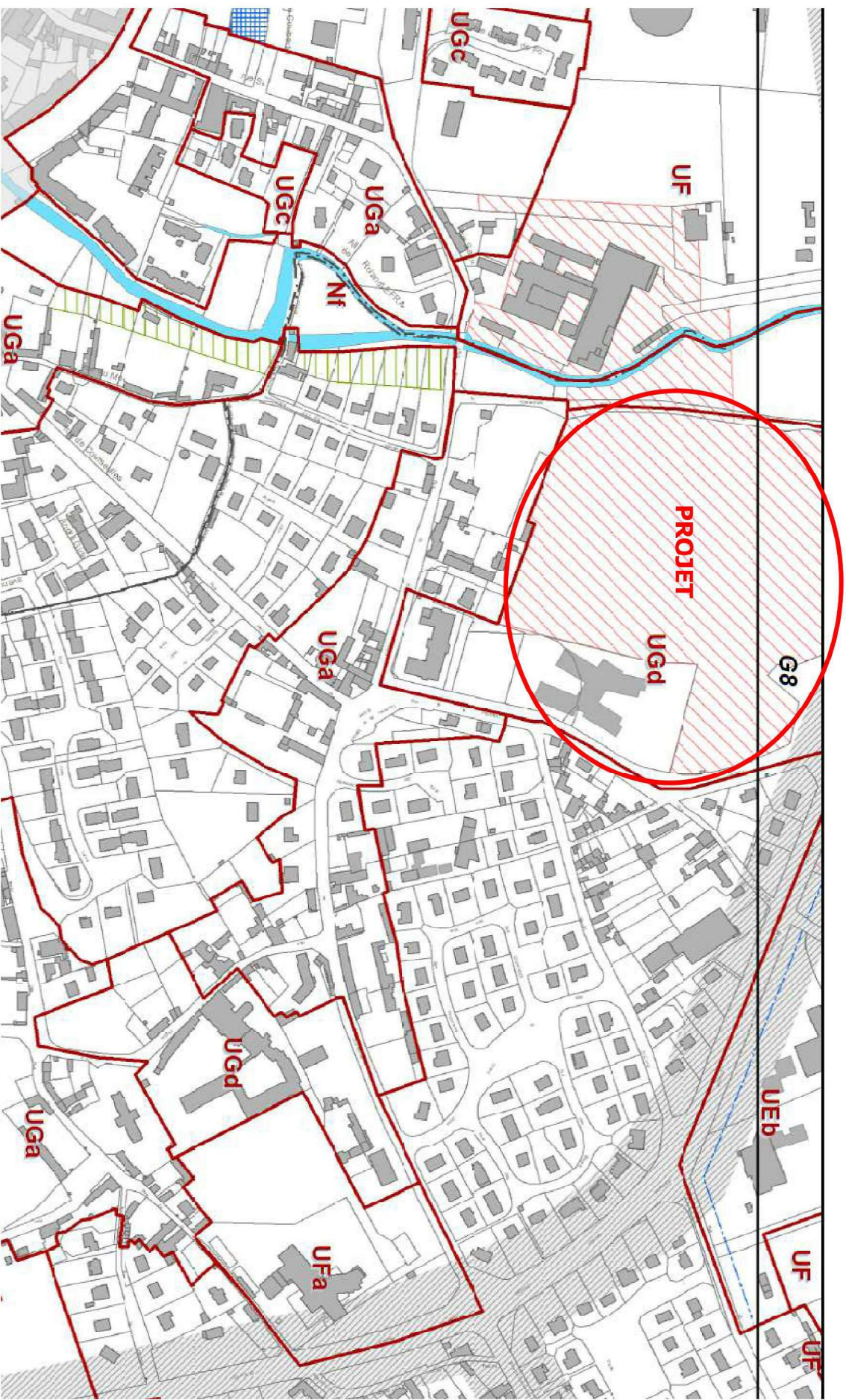
**Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation
éventuelle d'une évaluation environnementale**

**Opération d'aménagement du plateau Nord
de la commune de Saint-Vigor-Le Grand**

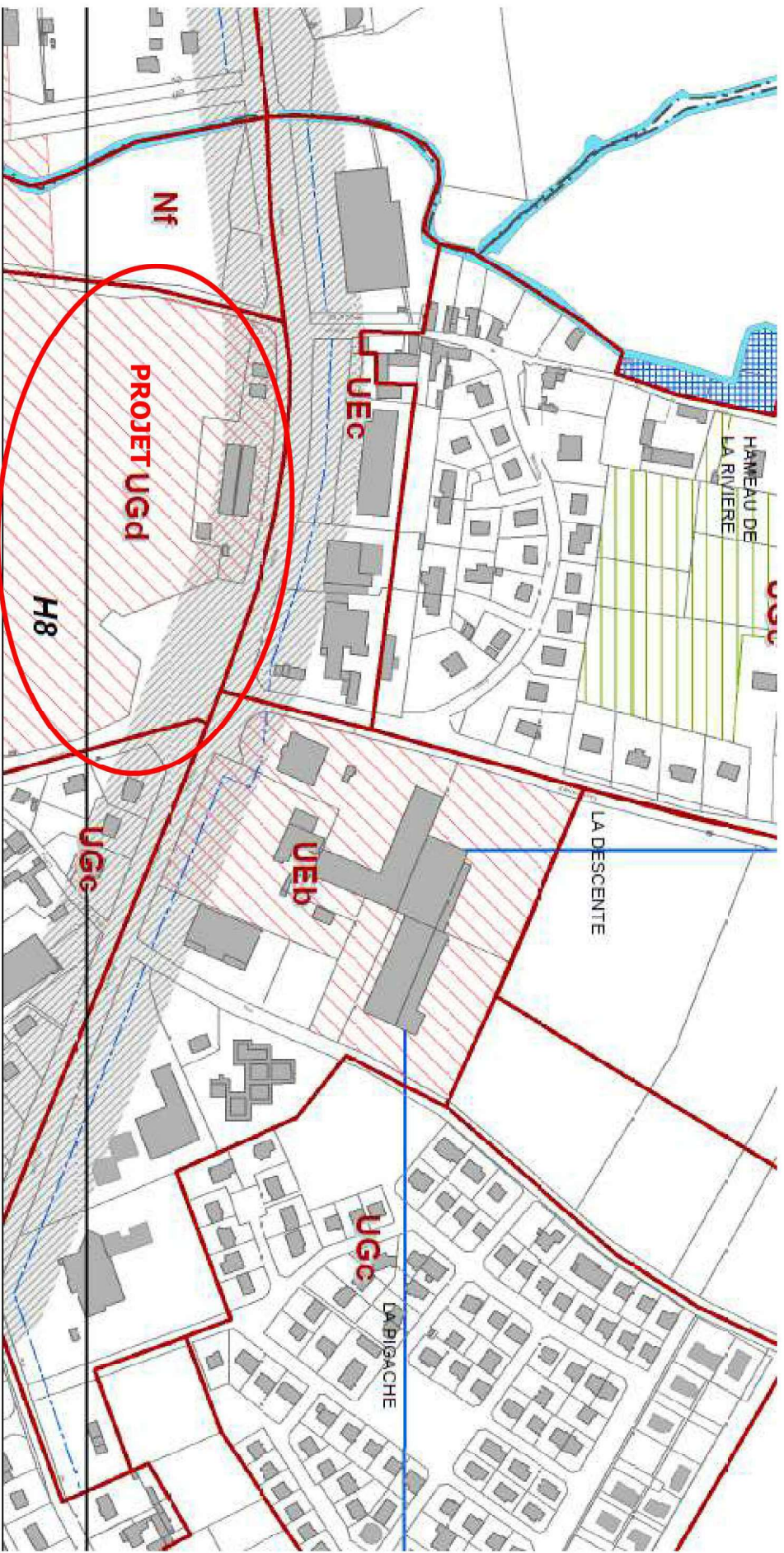
FONCIM

Annexe n°8.2.1 :

Extrait du zonage du PLU



Extrait du plan de zonage du PLUi



Le projet est situé en zone UGd. Le PLUi de Bayeux Intercom a été approuvé en janvier 2020.

IMPLEMENTATION

POUR INFORMATION

Légende du zonage du PLUi

★	En zone A ou N : Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination	Classement sonore des infrastructures routières par arrêté préfectoral du 15 mai 2017
		

★ Voir les destinations autorisées dans les articles A2 et N2 du règlement (pièce 3a)

Prescription de recul


Site grevé d'une servitude pour création d'une nouvelle voie ou d'un espace public (Article L151-41 du Code de l'Urbanisme)

☐ Secteur soumis à des OAP

 Hauteur maximale (Article R151-39-1 du Code de l'Urbanisme)

 Emplacement réservé pour
équipement public

Site grevé d'une servitude pour création d'une nouvelle voie ou d'un espace public (Article L151-41 du Code de l'Urbanisme)

 secteur de projet au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme à compter de la date d'approbation du PLUi

Secteur non aedificandi UE / UT

 Secteur d'espaces verts à conserver

Classement sonore des infrastructures
routières par arrêté préfectoral du 15
mai 2017

Couloir dans lequel existent des champs électro-magnétiques potentiellement supérieurs à 1 micro tesla le long des lignes électriques haute-tension

Zone de risques autour de la canalisation de gaz haute-pressure

 Ancienne carrière et/ou ancienne décharge

Exploitations agricoles au 1er janvier 2018

Bâtiment agricole sur les sites d'exploitation pérennes

Zone de recul (réciprocité agricole)

Périmètre de protection de forage

Forage d'eau potable

Périmètre de protection rapproché

Périmètre de protection éloigné

Présentation de la zone

La zone « urbaine générale » dite UG regroupe les quartiers d'habitat au sein desquels des commerces, équipements ou services compatibles avec cette destination dominante peuvent être accueillis.

Elle se divise en secteurs déterminés en fonction des objectifs retenus pour l'évolution des paysages et formes urbaines ainsi que des densités d'occupation :

- Les secteurs U3a regroupent des quartiers de constructions anciennes dans les villes et villages de Bayeux, Intercom. Les maisons et immeubles y forment des fronts bâtis (souvent sur trois niveaux d'étols) dont on souhaite préserver la continuité et la cohérence urbaine. Ils sont situés dans la partie de la ville ancienne de Bayeux non couverte par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), dans des quartiers qui se prolongent sur Saint-Vigor-le-Grand, ainsi que le centre ancien des villes d'Arromanches-Bains et de Port-en-Bessin-Huppain.
- Les secteurs U3b regroupent aussi des quartiers de constructions anciennes, mais les maisons et immeubles y sont moins hauts et les formes urbaines peuvent y être plus multiples. Le règlement organise le maintien de leur caractère urbanistique et architectural.
- Les secteurs U3c regroupent les quartiers où l'habitat individuel est dominant. Le règlement y favorise la densification "douce" et le déplacement de plus de mixité fonctionnelle c'est-à-dire, de nouvelles possibilités d'extension de l'existant et d'implantation de commerces et services, sans que ne soit remise en cause, la qualité du cadre de vie qu'ils caractérisent.
- Les secteurs U3d regroupent des quartiers de constructions qui se caractérisent par la mixité de leur occupation et de leurs formes urbaines. Ils se différencient des autres quartiers, par la diversité des destinations qu'ils accueillent, par la hauteur de leurs immeubles, la variabilité de leur densité d'urbanisation et de modes d'implantation. Le règlement facilite leur évolution et vise au renforcement de leur identité urbaine et paysagère.
- Les secteurs U4 regroupent de grandes propriétés d'intérêt architectural et paysager où les patrimoines historiques et touristiques sont autorisés pour conforter la mise en valeur de ce patrimoine.

Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, mentionnés sur le règlement graphique, tout projet de construction ou d'aménagement devra être compatible avec leurs orientations.

Il est rappelé aux pétitionnaires que les dispositions :

- qui résultent de la Loi Littoral, tels qu'elles sont précisées aux articles L121-1 et suivants et R121-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- qui résultent des servitudes d'utilité publique et en particulier les dispositions des Plans de Prévention des Risques,

seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.

ZONE UG

PRÉSENTATION

**Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation
éventuelle d'une évaluation environnementale**

**Opération d'aménagement du plateau Nord
de la commune de Saint-Vigor-Le Grand**

FONCIM

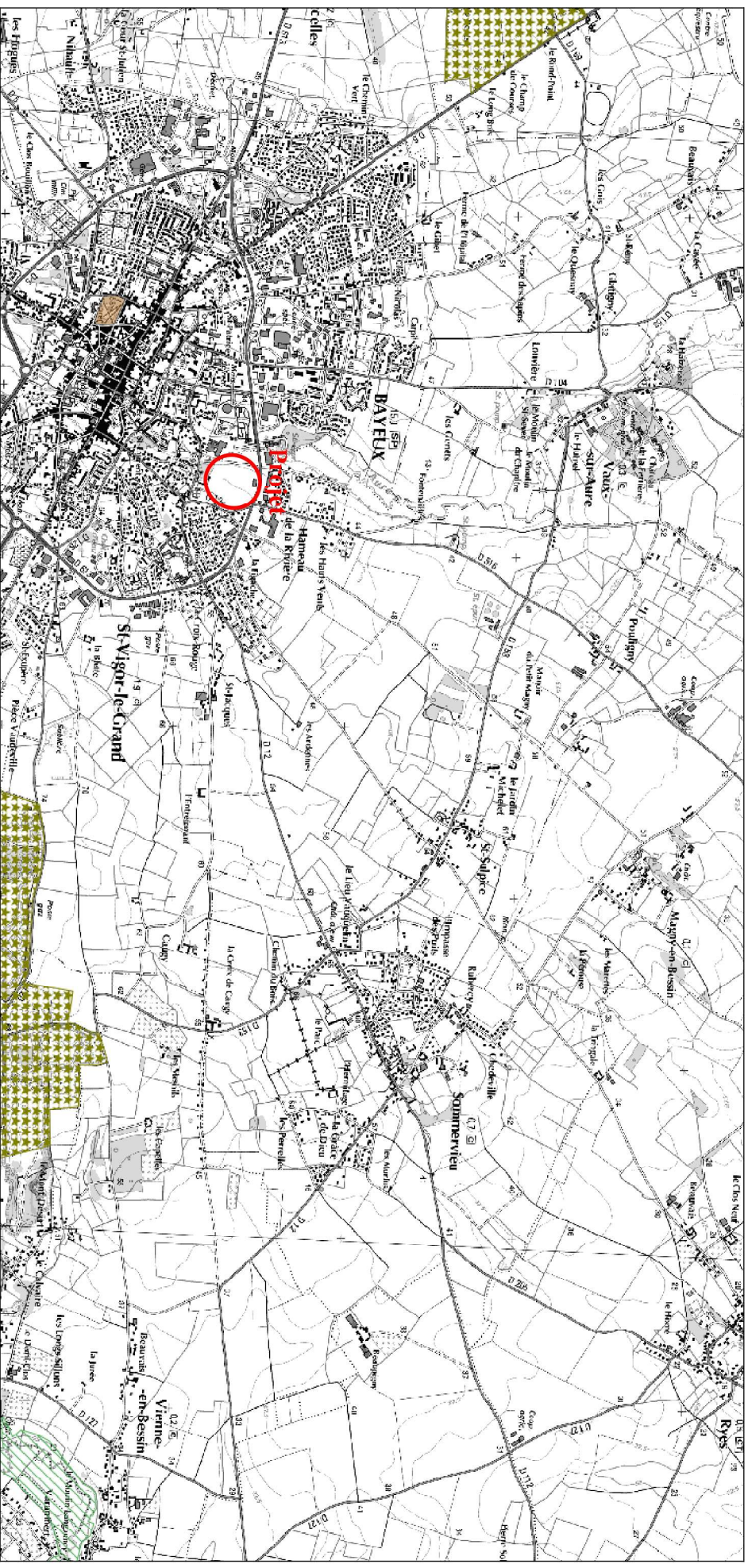
Annexe n°8.2.2 :

Localisation du projet par rapport aux ZNIEFF

(source : DREAL Normandie)

D'après la DREAL, le projet n'est pas inclus dans le périmètre d'une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique). Aucune ZNIEFF n'est recensée sur la commune.

Le projet n'est pas situé dans le périmètre d'un site classé ou d'un site inscrit.



Localisation du projet par rapport aux ZNIEFF les plus proches (source : DREAL Normandie)

**Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation
éventuelle d'une évaluation environnementale**

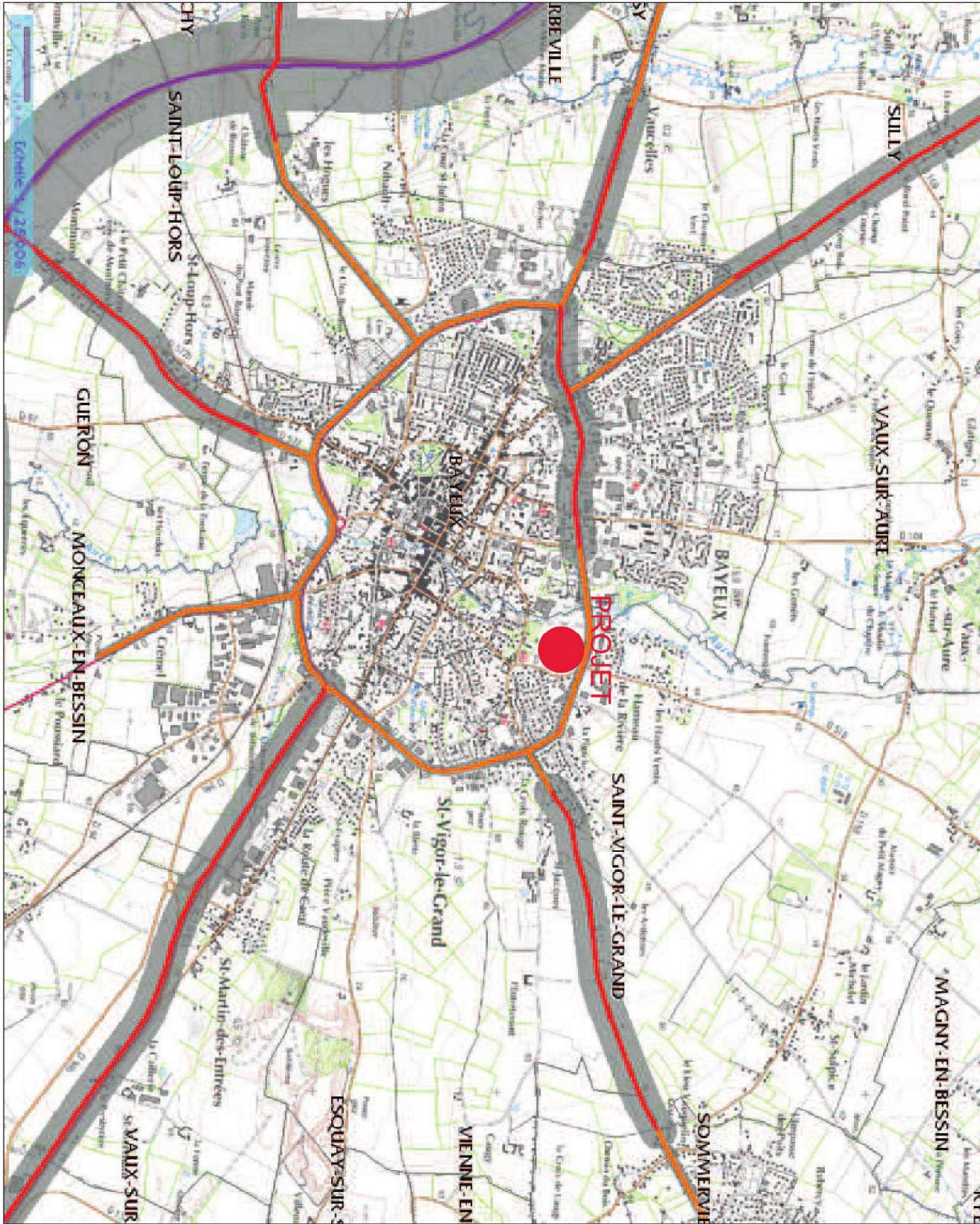
**Opération d'aménagement du plateau Nord
de la commune de Saint-Vigor-Le Grand**

FONCIM

Annexe n°8.2.3:

**Localisation du projet sur la carte de classement sonore des
infrastructures terrestres**

Classement sonore des infrastructures de transport terrestre dans le Calvados



Contenu de la carte

- Voies Ferrées Classées
 - Catégorie 2
 - Catégorie 3
 - Catégorie 4
- Voies Routières Classées
 - Catégorie 1
 - Catégorie 2
 - Catégorie 3
 - Catégorie 4
 - Catégorie 5
- Zone de bruit
- Communes du Calvados
- Département
- Fond de plan IGN

**Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation
éventuelle d'une évaluation environnementale**

**Opération d'aménagement du plateau Nord
de la commune de Saint-Vigor-Le Grand**

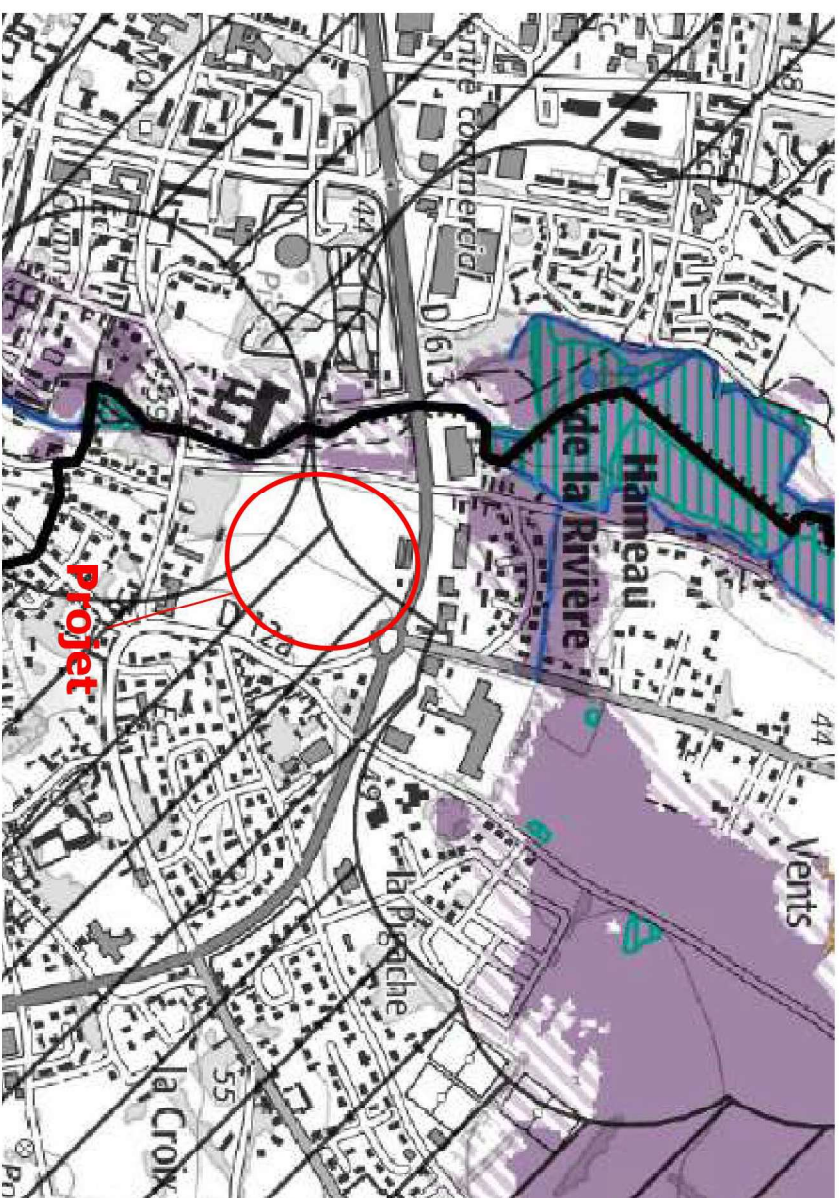
FONCIM

Annexe n°8.2.4 :

**Localisation du projet par rapport aux territoires humides et aux zones
présentant un risque de remontée de nappe**

D'après la DREAL, le projet n'est pas situé en zone humide ni dans une zone de forte ou faible prédisposition à la présence de zone humide.

D'après la DREAL, le projet est soumis à un risque de remontée de nappe : la nappe pouvant remonter entre 0 et 1 m de profondeur, pour la condition la plus défavorable, pour la moitié Nord du terrain.



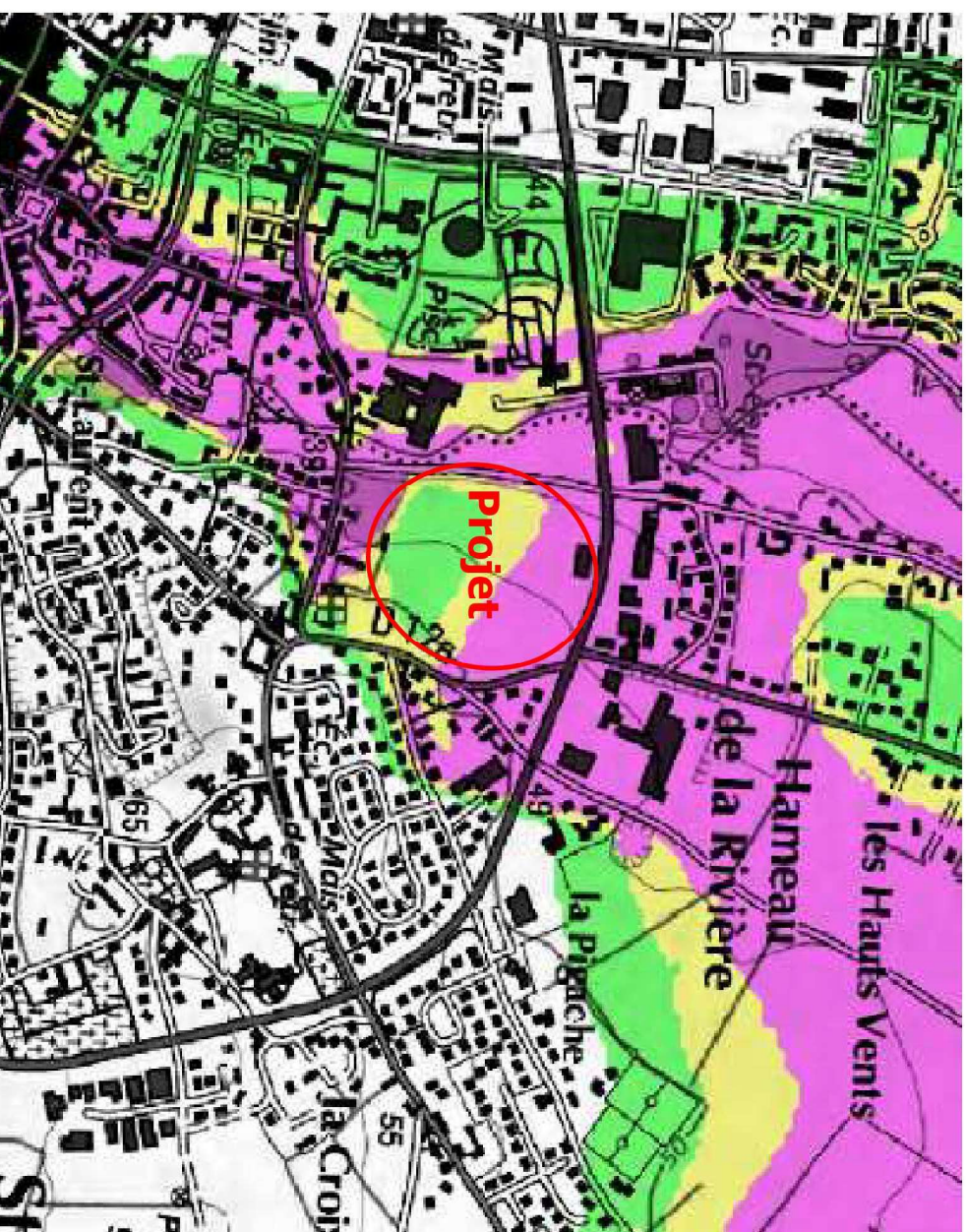
Zones humides

- Inventaire terrain ou réglementaire
- Autres (Photo-interprétation, non défini)
- Zones humides dégradées
- Milieux fortement prédisposés à la présence de zone humide
- Milieux faiblement prédisposés à la présence de zone humide

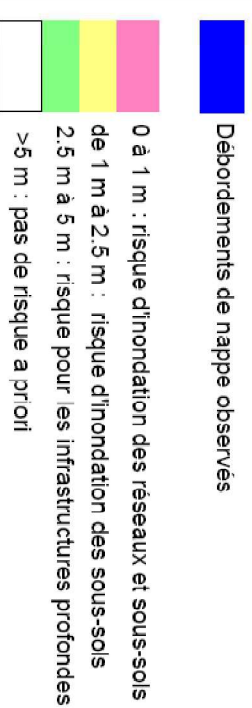
Qualité du modèle MPPZH

- Très fiable
- A confirmer
- Manque de données
- Cours d'eau
- Mares, étangs, lacs, surfaces en eau
- Limites communales

Localisation du projet par rapport aux
territoires humides
(source : DREAL – septembre 2019)



*Localisation du projet par rapport aux
risques de remontée de nappe (source :
DREAL Normandie – février 2014)*



D'après la DREAL, le projet est soumis à un risque de remontée de nappe : la nappe pouvant remonter entre 0 et 1 m de profondeur, pour la condition la plus défavorable, pour la moitié Nord.

**Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation
éventuelle d'une évaluation environnementale**

**Opération d'aménagement du plateau Nord
de la commune de Saint-Vigor-Le Grand**

FONCIM

Annexe n°8.2.5 :

**Localisation du projet par rapport aux périmètres de protection des
Monuments Historiques**

Le projet n'est pas situé dans le périmètre de protection d'un monument historique



Ma sélection

zones du SPR (couche interne) - Calvados - 14

 Sites patrimoniaux remarquables

En date du : 2019-09-09

Propriétaire : UDAP -

Calvados

Sites Patrimoniaux Remarquables (AC4) - Calvados - 14


 Sites patrimoniaux remarquables (SPR)

En date du : 2021-02-05

Propriétaire : DRAC

Normandie

Protection au titre des abords de monuments historiques (AC1) - Calvados - 14


 Périmètres MH (intérieurs)

En date du : 2021-02-05


Propriétaire : DRAC

Normandie

Immeubles inscrits ou classés - Calvados - 14


 Classé


 Partiellement classé

 Partiellement classé-inscrit

 Inscrit

 Partiellement inscrit

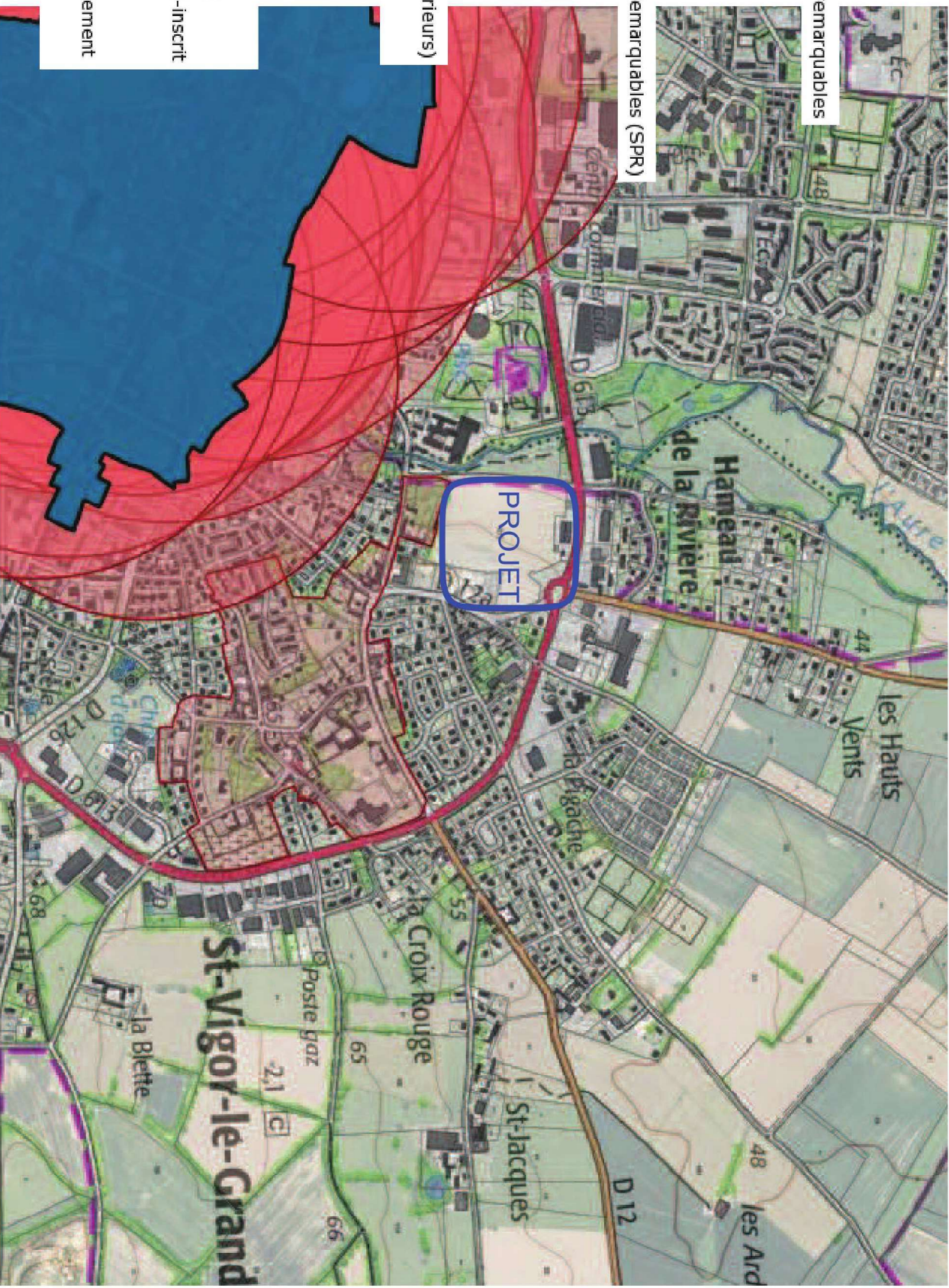
 En instance de classement

 Par défaut

En date du : 2021-02-05

Propriétaire : UDAP 14 -

Calvados



**Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation
éventuelle d'une évaluation environnementale**

**Opération d'aménagement du plateau Nord
de la commune de Saint-Vigor-Le Grand**

FONCIM

Annexe n°8.2.6 :

Localisation du projet par rapport aux zones inondables

Le terrain concerné par le projet n'est pas situé en zone inondable. Le terrain est surélevé par rapport à la Voie de la Rivière (en moyenne plus d'un mètre au-dessus de la Voie de la Rivière – cf. photographies de la Voie de la Rivière).



*Extrait de l'Atlas des zones inondables
(Source : DREAL – Etat des connaissances : décembre 2016)*

**Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation
éventuelle d'une évaluation environnementale**

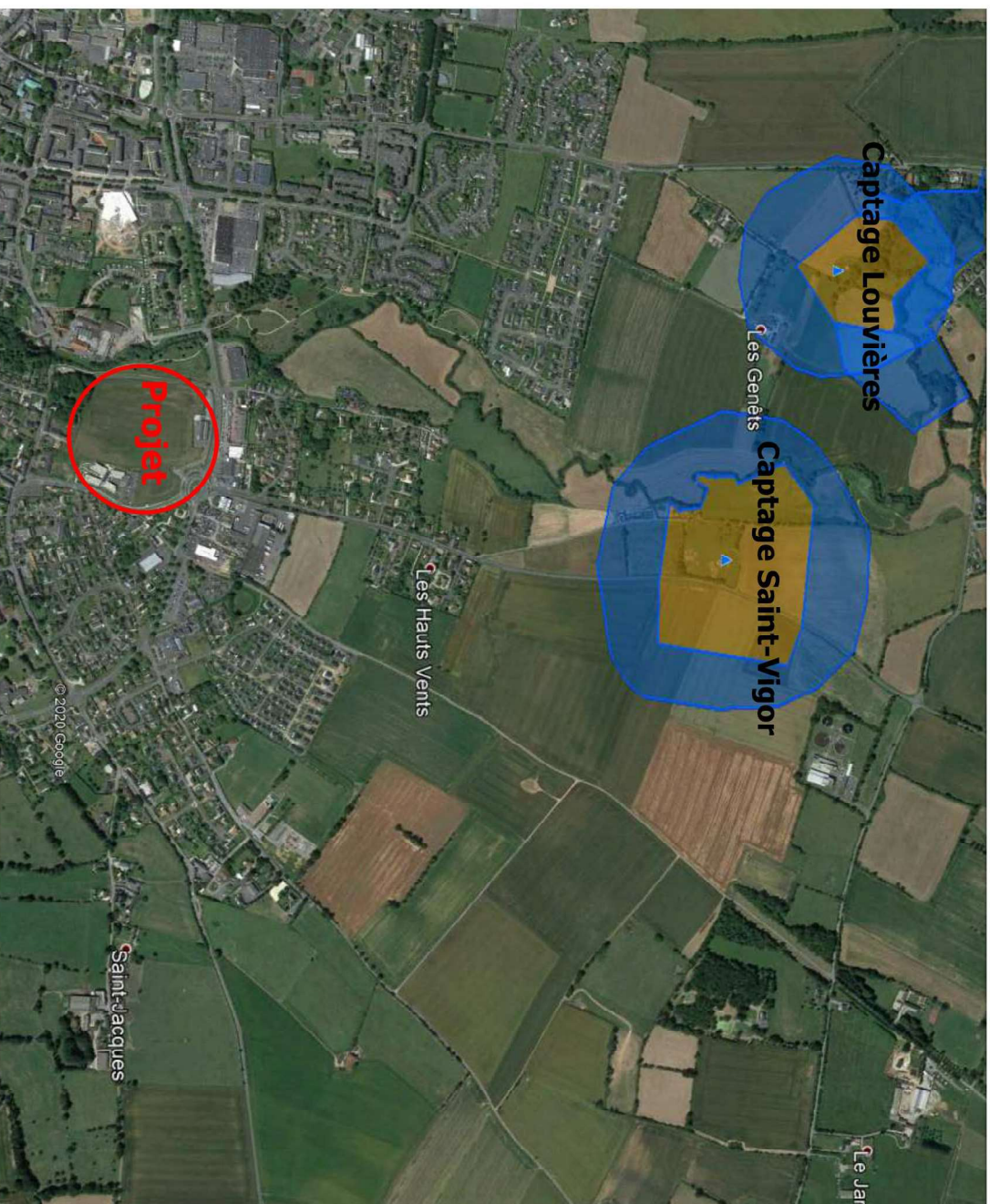
**Opération d'aménagement du plateau Nord
de la commune de Saint-Vigor-Le Grand**

FONCIM

Annexe n°8.2.7 :

Localisation du projet par rapport aux captages d'eau potable

D'après l'ARS, le projet n'est pas situé dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable.



Localisation des captages d'eau potable (source : ARS)