PLU Lisieux

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR

	Arrêt du projet	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du : **19 décembre 2006**	
	Enquête publique	Vu pour être annexé à l'arrêté municipal en date du : **5 avril 2007**	
	Approbation	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du :	

Ville de Lisieux

21 rue Henry Chéron
14100 Lisieux

Société de Conseil en Urbanisme Réalisations et Etudes

1, avenue du Maréchal Foch - 78 400 CHATOU
Tél : 01 30 09 68 00 - Fax : 01 30 71 68 06
E-mail : scure1@club-internet.fr

SCURE

Sommaire

1. – Les orientations d'aménagement par secteur 3
1.1 - Présentation des orientations d'aménagement par secteur 3
L'objet des orientations d'aménagement par secteur 3
La portée des orientations d'aménagement par secteur 3
L'articulation entre les orientations d'aménagement et les autres pièces du PLU 3
1.2 - Les secteurs concernés à Lisieux 4

2 - Le plateau de Rocques 5
2.1 - Le contexte et les objectifs du projet 5
2.2 - Orientations d'aménagement pour le quartier du plateau de Rocques 6
2.2.1 – Une opération d'urbanisme en plusieurs phases 6
2.2.2 – Les accès 7
2.2.3 – Les paysages 7
2.3 – Orientations d'aménagement pour le secteur du Bois de Rocques 8
2.3.1 - Des densités différenciées 8
2.3.2 – Le traitement des limites et du paysage 8
2.3.3 – Les voies 8
2.4 – Orientations d'aménagement pour le secteur des Bosquets 9

3 – Le quartier des Suédoises 10
3.1 - Des densités différenciées 10
3.2 – Le traitement du paysage 10
3.3 – Les voies 10

4- Le quartier de la Folletière 11
4.1 - Des densités différenciées 11
4.2 - Le paysage 11
4.3 - L'organisation du quartier 11

5 - Le secteur de la rue Guillonneau 12

6 - Le secteur de Glatigny 13

7- Le quartier Gare-Wonder 14
7.1 - Le contexte et les objectifs du projet de rénovation urbaine 14
7.2 - Une diversité de fonction urbaine 14
7.3 - De nouvelles voies de circulation 15

1. – Les orientations d'aménagement par secteur

1.1 - Présentation des orientations d'aménagement par secteur

L'objet des orientations d'aménagement par secteur

Ce document intitulé « *orientations d'aménagement par secteur* » constitue une pièce facultative du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Ce document « *comporte des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager* ». *Il peut « prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics* ». (Article L.123-1 du Code de l'urbanisme).

La portée des orientations d'aménagement par secteur

L'article L.123-5 du Code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations par secteur.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

L'articulation entre les orientations d'aménagement et les autres pièces du PLU

Articulation avec le PADD

Ces orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui définit les orientations générales pour la ville.

Articulation avec la règle d'urbanisme

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage et de la règle écrite.

La mise en œuvre des dispositions du PLU dans les secteurs d'orientation

Pour chacun des secteurs concernés, le document d'orientations définit les principes d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation entre l'espace public et l'espace privé, équipements et espaces collectifs, ordonnancement des constructions).

Le règlement fixe les dispositions réglementaires qui s'appliquent aux aménagements et aux constructions.

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et conformément au règlement du PLU.

Un permis de construire doit être refusé s'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

1.2 - Les secteurs concernés à Lisieux

Les secteurs de renouvellement urbain (quartier Gare-Wonder) :

Les orientations d'aménagement définissent le cadre général d'un projet urbain de reconquête urbaine.

Les secteurs d'extension urbaine (les Suédoises, la Folletière, le plateau de Rocques, les secteurs Guillonneau et Glatigny)

Les orientations d'aménagement définissent, en complément de la règle d'urbanisme, quelques principes de traitement de voies, de qualité architecturale et de diversité des formes urbaines. Ces principes assurent aux nouveaux quartiers un aménagement harmonieux et durable.

2 - Le plateau de Rocques

2.1 - Le contexte et les objectifs du projet

Le diagnostic a mis en lumière la demande importante de logements notamment en ce qui concerne l'habitat individuel.

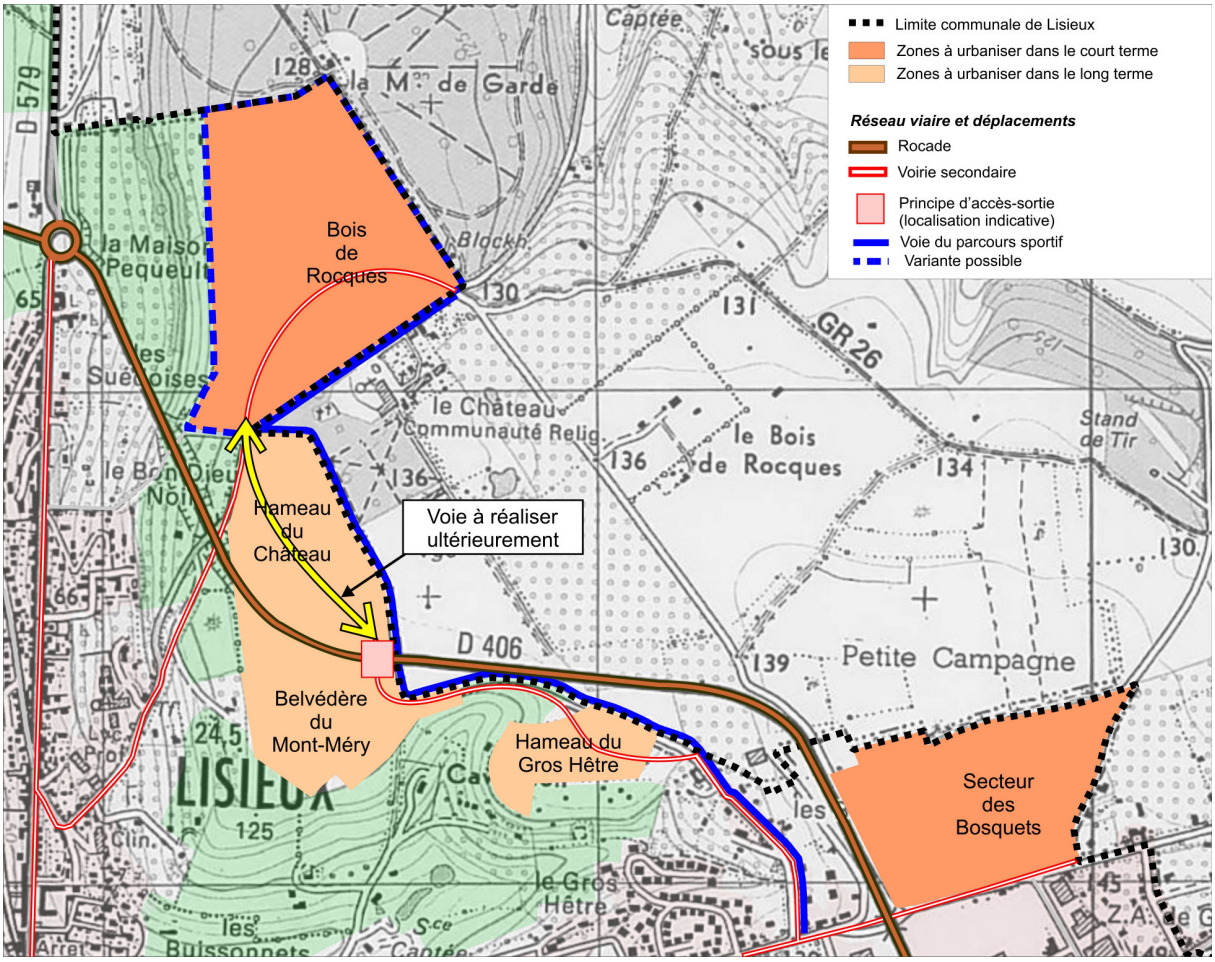
La commune souhaite aujourd'hui répondre à cette demande par la poursuite de l'aménagement du plateau de Rocques, qui offre de nouvelles possibilités. Créés au-delà des coteaux préservés, de nouveaux quartiers composés principalement de maisons individuelles, groupées ou semi-collectives permettront de satisfaire les besoins en logements des lexoviens.

L'objectif est d'ouvrir dans une première phase, environ 25 hectares d'espace à urbaniser à horizon 2010.

Dans un second temps, 40 hectares pourront être urbanisés selon un rythme qui sera déterminé par les besoins futurs.

2.2 - Orientations d'aménagement pour le quartier du plateau de Rocques

Esquisse indicative d'aménagement



2.2.1 – Une opération d'urbanisme en plusieurs phases

Le secteur des Bosquets est ouvert à l'urbanisation depuis la modification du POS approuvée le 6 avril 2004. Cette première phase sera poursuivie par l'urbanisation des secteurs du Bois de Rocques.

L'habitat individuel doit constituer la forme dominante de l'urbanisation.

A plus long terme, les secteurs des Bosquets et du Bois de Rocques constitueront les marges d'un quartier dont le cœur se réalisera sur les secteurs du Belvédère du Mont Méry et du Hameau du Château. Ils seront ouverts à l'urbanisation à horizon 2015. Leur urbanisation sera éventuellement réalisée de concert avec des opérations sur le territoire de la commune de Rocques. Le programme (types de logements, équipements…) sera défini selon les besoins qui s'exprimeront à l'issue de l'urbanisation des secteurs des Bosquets et du Bois de Rocques. L'aménagement visera à structurer le quartier autour d'équipements et de lieux publics.

2.2.2 – Les accès

Les infrastructures existantes relient le nouveau quartier du plateau de Rocques au reste de la ville. Si elles sont suffisantes pour prévoir les premières opérations sur le plateau, il est nécessaire de prévoir, à plus long terme, un accès à partir de la rocade qui se situe à proximité.

Par ailleurs, le quartier du plateau de Rocques est desservi depuis le centre-ville par le chemin de Rocques dont l'élargissement doit être prévu. Le réaménagement du carrefour entre le boulevard Herbet-Fournet et le chemin de Rocques, afin de fluidifier et de sécuriser la circulation est également prévu.

Le parcours sportif existant est conservé et agrandi dans le cadre de l'urbanisation de ce secteur.

2.2.3 – Les paysages

Les coteaux sont préservés à l'état naturel afin de ménager une coupure verte entre la ville basse et le plateau. Ces plateaux sont ouverts à la promenade, notamment grâce à l'aménagement de chemins réservés aux piétons.

Les haies bocagères existantes sont conservées dans la mesure du possible et constituent la trame paysagère des nouveaux quartiers.

Par ailleurs, afin de protéger les habitants futurs des nuisances liées au trafic sur la rocade, une bande de 45 mètres de part et d'autre de la voie est réservée à un traitement paysager.

2.3 – Orientations d'aménagement pour le secteur du Bois de Rocques

2.3.1 - Des densités différenciées

Afin de créer un paysage urbain varié et une offre diverse, le quartier compte deux types de densité :

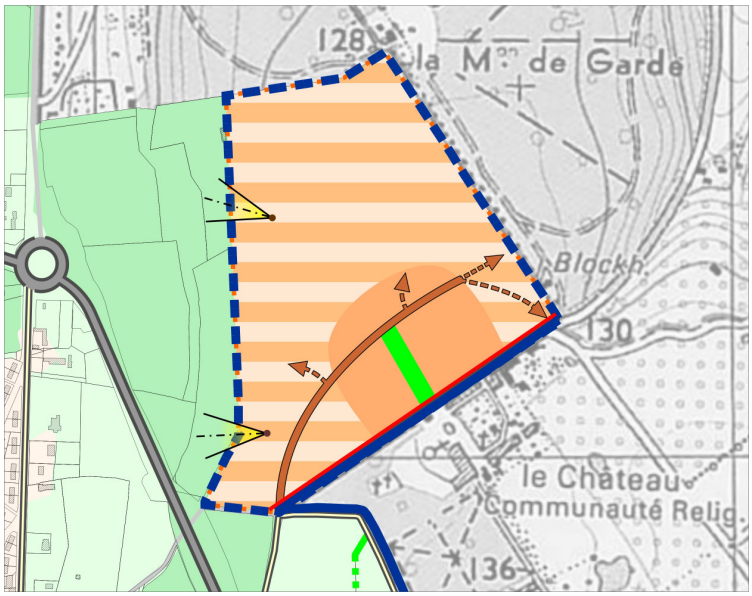
- **au centre**, une densité moyenne d'environ 30 logements à l'hectare (maisons groupées ou jumelles).
- **à la périphérie**, une densité plus faible, de l'ordre de 15 logements à l'hectare (habitations discontinues).

2.3.2 – Le traitement des limites et du paysage

La transition entre l'urbain et le naturel est assurée par l'extension du parcours sportif. Les haies existantes doivent servir de support au projet d'aménagement.

2.3.3 – Les voies

Une voie de desserte est créée au cœur du nouveau quartier. Cette voie doit être d'une largeur permettant de comporter des alignements d'arbres, une piste cyclable. Elle est calibrée pour le passage éventuel des autobus. Des antennes de desserte se connectent à cette voie. Des places de stationnement (3 pour 10 logements) sont réalisées le long de ces antennes de desserte.



La structuration du quartier

- Zone de densité moyenne
- Zone de densité faible

Réseau viaire et déplacements

- Rocade
- Voie principale de desserte
- Parcours sportif
- Variante possible du parcours sportif
- Elargissement de la voie

Trame verte et paysage

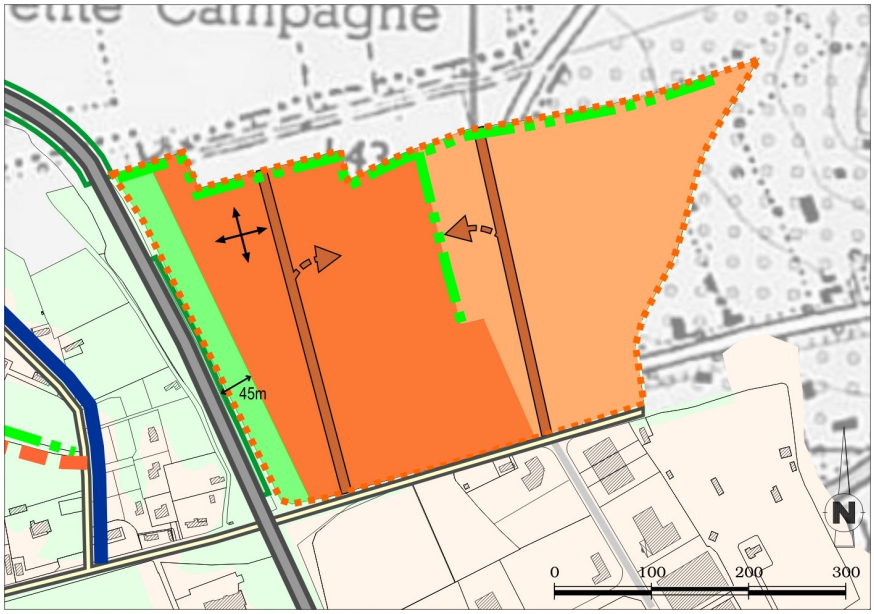
- Coulée verte (à long terme voie structurante possible)
- Vues à préserver

2.4 – Orientations d'aménagement pour le secteur des Bosquets

L'urbanisation de ce secteur a été ouverte suite à la modification du POS du 6 avril 2004.

Les orientations d 'aménagement reprennent les principes d'aménagement retenus en 2004. Toutefois, elles introduisent une inflexion quant à la maîtrise de la densité. En effet, La densité est réduite à 25 logements environ à l'hectare dans les secteurs non encore urbanisés en 2006.

Deux voies principales de desserte sont à concevoir au cœur du nouveau quartier. Ces voies doivent être d'une largeur permettant de comporter des alignements d'arbres, une piste cyclable. Elles sont calibrées pour le passage éventuel des autobus. Des antennes de desserte se connectent à cette voie. Des places de stationnement (3 pour 10 logements) sont réalisées le long de ces antennes de desserte.



La structuration du quartier

Zone déjà construite

Zone de densité moyenne

Réseau viaire et déplacements

Rocade

Voie principale de desserte

Voirie secondaire

Trame verte et paysage

Coulée verte

Haies bocagères à préserver

3 – Le quartier des Suédoises

3.1 - Des densités différenciées

Afin de créer un paysage urbain varié et une offre diverse, le quartier comptera deux types de densité :

- **aux abords du boulevard**, dans la continuité du quartier existant, une densité moyenne de 30 logements à l'hectare (maisons groupées ou jumelles).
- **dans la partie basse du secteur**, une densité plus faible, de l'ordre de 20 logements à l'hectare (habitations discontinues).

3.2 – Le traitement du paysage

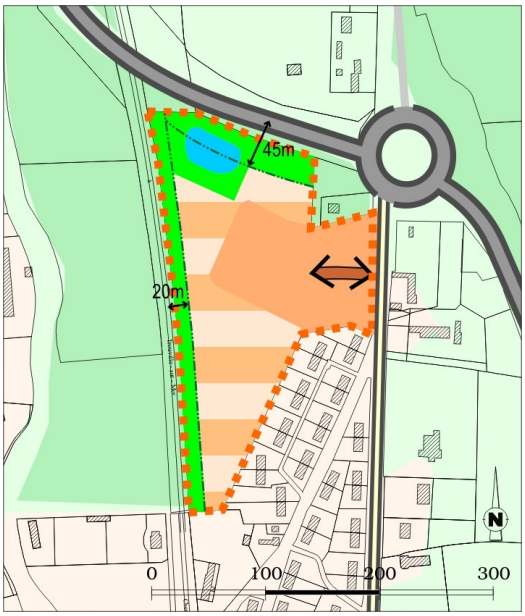
Le secteur est délimité à l'ouest par la voie ferrée et au nord par la rocade. Afin de limiter l'impact des nuisances causées par ces infrastructures de transport, deux bandes plantées sont prévues : 20 mètres à partir de la voie ferrée et 45 mètres par rapport à la rocade.

Ces espaces peuvent être publics ou au contraire constituer les jardins des habitations.

3.3 – Les voies

Afin de sécuriser la desserte du quartier, un seul accès sur le boulevard Herbet-Fournet est autorisé.

Une voie de desserte est créée au cœur du nouveau quartier. Cette voie doit être d'une largeur permettant de comporter des alignements d'arbres, une piste cyclable. Elle est calibrée pour le passage éventuel des autobus. Des antennes de desserte se connectent à cette voie. Le dessin de cette voie doit tenir compte de la nécessité de mettre en valeur la topographie particulière du site.



La structuration du quartier

Zone de densité moyenne

Zone de densité faible

Réseau viaire et déplacements

Rocade

Accès à la voie principale de desserte

Trame verte et paysage

Coulée verte

4- Le quartier de la Folletière

4.1 - Des densités différenciées

Afin de créer un paysage urbain varié et une offre diverse, le quartier compte deux types de densité :

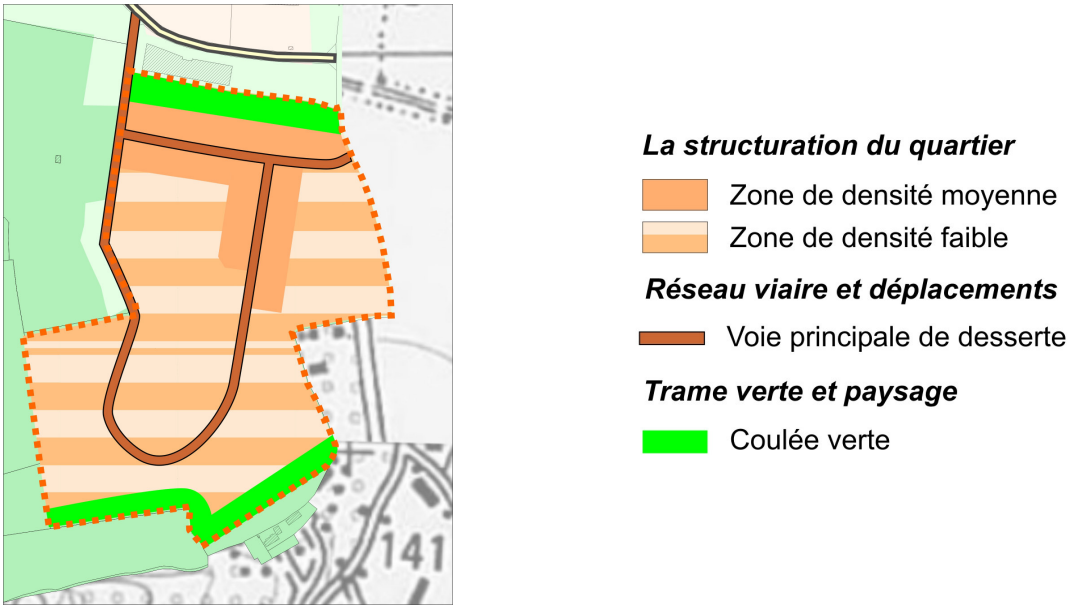
- **au nord**, une densité moyenne de 30 logements à l'hectare (maisons groupées ou jumelles).
- **au sud**, une densité plus faible, de l'ordre de 20 logements à l'hectare (habitations discontinues).

4.2 - Le paysage

Le nouveau quartier s'insère harmonieusement dans la ville par la création de bandes boisées d'une trentaine de mètres au nord et au sud. Au nord, elle assure la transition avec la zone d'activité. Au sud, elle vient faire écran avec le monument historique, le manoir d'Aubichon.

4.3 - L'organisation du quartier

Une voie de desserte est créée au cœur du nouveau quartier. D'une largeur de 13 mètres, cette voie comporte des alignements d'arbres, une piste cyclable. Elle est calibrée pour le passage éventuel des autobus.



5 - Le secteur de la rue Guillonneau

L'aménagement de ce secteur doit se réaliser de manière coordonnée. Il doit notamment être créé un seul accès depuis la rue Guillonneau pour desservir les différentes constructions qui seront réalisées.

Les densités (20 logements à l'hectare environ) permettent de réaliser des maisons en ordre continu ou discontinu.

L'aménagement doit tenir compte des impératifs paysagers, notamment des vues depuis la ville basse et Hauteville. Une coulée verte doit être réalisée à l'est pour créer un écran entre les habitations et les activités proches.

La structuration du quartier

Zone de densité faible

Réseau viaire et déplacements

Principe d'un seul accès sur la rue Guillonneau

Trame verte et paysage

Coulée verte

6 - Le secteur de Glatigny

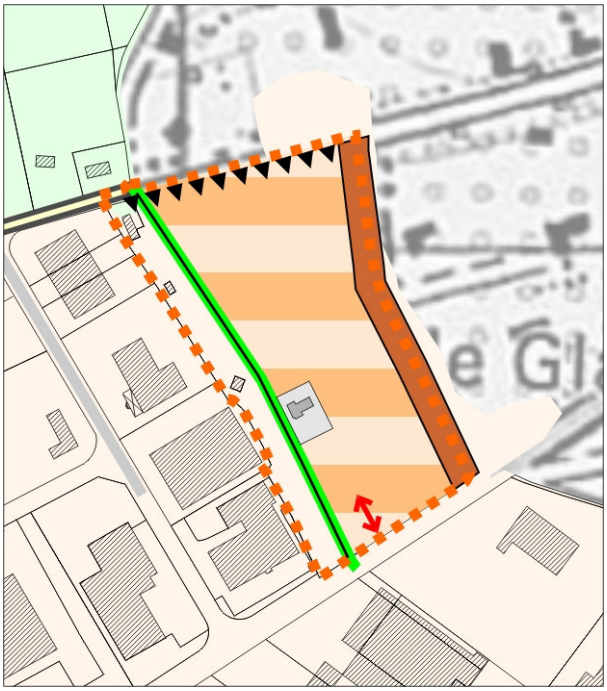
Le secteur de Glatigny est destiné à recevoir de l'habitat pavillonnaire peu dense (environ 20 logements à l'hectare), ainsi que l'extension des activités existantes sur une petite partie, coté ouest.

Afin d'organiser une coupure entre les activités à l'ouest et l'habitat pavillonnaire, un écran végétal dense doit être réalisé de part et d'autre de la limite séparant la zone destinée à accueillir des activités et la zone ayant vocation à recevoir un habitat pavillonnaire. Cet écran doit être dense et présenter une épaisseur d'environ cinq mètres de chaque côté de la limite des zones.

Les accès sont interdits depuis la rue Joseph Guillonneau pour des raisons de sécurité. Seul l'accès existant route de Cormeilles est conservé.

Le chemin de Glatigny doit être élargi afin de créer une voie de 10 mètres de large, trottoir compris. L'élargissement de la voie sera réalisé par un élargissement côté lexovien.

La maison de maître qui demeure aujourd'hui doit être conservée.



La structuration du quartier

Zone de densité faible

Réseau viaire et déplacements

Chemin élargi pour la deserte

Pas d'accès depuis la rue J.Guillonneau

Principe d'un seul accès sur la route de Cormeilles

Trame verte et paysage

Ecran végétal

Bâtiment remarquable à conserver

7- Le quartier Gare-Wonder

7.1 - Le contexte et les objectifs du projet

Le projet de requalification du secteur gare-Wonder vise à étendre le centre-ville vers le Sud de la ville. Après la réhabilitation de l'ancienne filature, le projet d'aménagement vise à :

- transformer les abords de l'ancienne filature afin de tirer parti de la qualité architecturale de ce témoin d'une histoire industrielle de Lisieux :

- requalifier les espaces actuellement occupés par des activités ferroviaires (gare, SERNAM, etc.) et dont l'aspect comme le fonctionnement ne semblent plus conformes aux attentes ;

- mettre en valeur les berges du Graindin et de l'Orbiquet en prenant en compte le risque inondation.

La requalification de ce secteur permettra une centralité élargie. L'aménagement de ce secteur se fera en promouvant la mixité des fonctions urbaines.

7.2 - Une diversité de fonction urbaine

A l'ouest de la voie ferrée, seront aménagés :

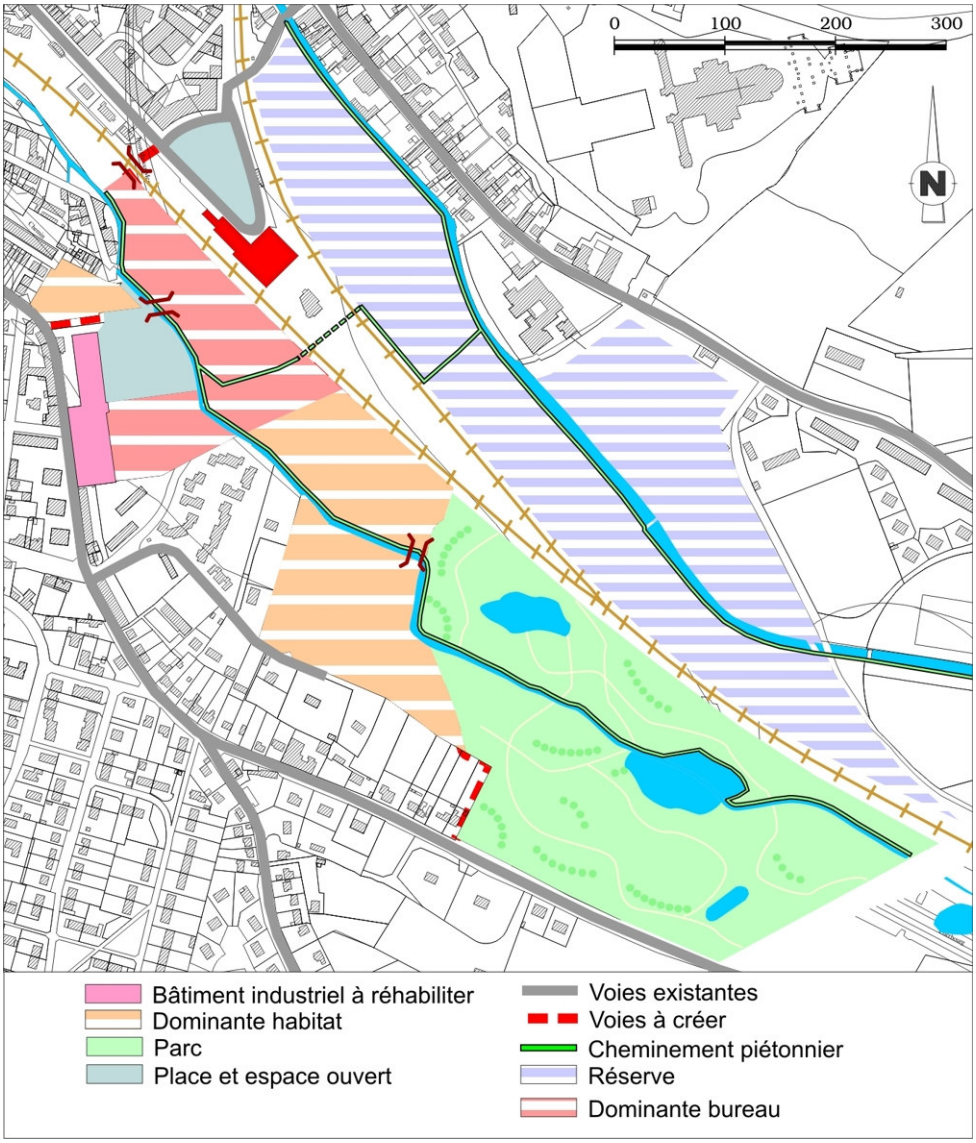
- un parc d'environ huit hectares pour l'agrément du quartier ainsi que pour la gestion du risque inondation. Le parc constitue un terrain propice pour l'extension des crues ;

- une zone à dominante habitat dans laquelle l'habitat peut être aussi bien individuel que collectif. Une densité de 50 logements à l'hectare environ est à rechercher dans ce secteur proche du centre-ville ;

- un secteur dédié à l'activité économique ;

- devant l'ancienne filature, une vaste place. Cette place met en valeur le bâtiment réhabilité et constitue l'entrée de ville ferroviaire de Lisieux.

A l'est du parc, les terrains ne sont pas actuellement affectés : ils pourront constituer des terrains propices au fret si cette activité était amenée à se développer à Lisieux.



7.3 - De nouvelles voies de circulation

Les réseaux viaires de ce quartier sont peu perméables en raison des voies ferrées. Afin d'assurer une meilleure fluidité des circulations, une liaison est à créer depuis la rue de la gare jusqu'à la rue d'Orival grâce à une traversée souterraine des voies ferrées.

Le long de l'Orbiquet, des aménagements piétonniers sont réalisés afin de prolonger les parcours d'eau existants dans la ville. Des aménagements piétonniers bordent également le Graindin. Le parc urbain participe à la mise en valeur du Graindin.