

CALVADOS (14) VILLE DE BAYEUX



Aménagement du secteur Route de Littry
Cas par Cas – Annexe 7

Présentation en Mairie du
08 Novembre 2019

ORDRE DU JOUR

Analyse réglementaire du PLUi

Questionnement et évolution du projet

Aménagement Route de Littry, RD5 : Profils

Ambiances urbaines et architecturales recherchées : la vitrine du quartier par l'entrée de ville

ANALYSE REGLEMENTAIRE DU PLUI



LE SCENARIO RETENU EN 2018

UN PROGRAMME À ADAPTER EN FONCTION DES ÉVOLUTIONS DU CONTEXTE URBAIN ET RÉGLEMENTAIRE



PROGRAMME 2018 :

217 logements individuels et collectifs

- 72 lots de 425 m²
- 20 lots de 350 m²
- 53 lots de 200 à 250 m²
- 72 logts collectifs

PROGRAMME 2019 :

Objectifs PLUi (qui devrait être approuvé fin 2019):
220 à 250 logements individuels, intermédiaires et collectifs.

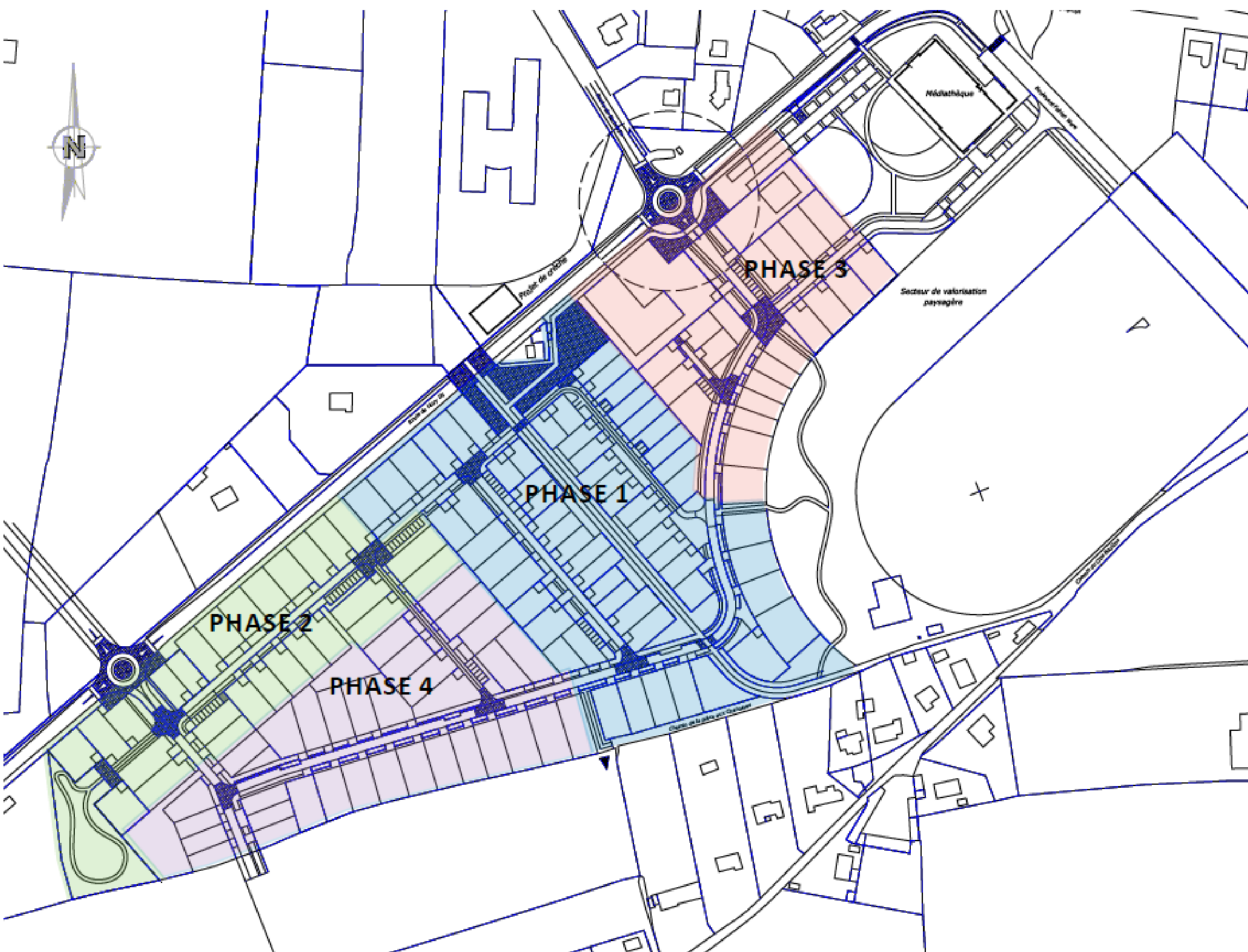
Proposition programme a minima :

- 80 lots de 425 m²
 - 55 lots de 350 m²
 - 14 logts intermédiaires*
 - 72 logts collectifs
- Soit 221 logements

* Intermédiaires : sous la forme définie au lexique du PLUi > bâtiment où se jouxtent et se superposent plus de 2 logements distincts, sans parties communes bâties

PROPOSITION D'UN PLAN DE COMPOSITION SCÉNARIO 1

LE PROGRAMME ENVISAGÉ



LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS PHASE 1 :

- environ 17 lots de 425 m²
- environ 10 lots de 350 m²
- environ 33 lots de 200 à 250 m²

LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS PHASE 2 :

- environ 23 lots de 425 m²
- environ 5 lots de 350 m²
- environ 2 lots de 200 à 250 m²

LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS PHASE 3 :

- environ 11 lots de 425 m²
- environ 10 lots de 200 à 250 m²
- environ 36 logements collectifs (1800m² de surface de Plancher)
- environ 8 logements intermédiaires (580m² de surface de Plancher)

LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS PHASE 4 :

- environ 26 lots de 425 m²
- environ 2 lots de 350 m²
- environ 6 lots de 200 à 250 m²

DES ORIENTATIONS CADRES = LES OAP THEMATIQUES

1 _ Pour préserver et conforter le patrimoine paysager

- **Orientation paysagère N° 1** : Préserver les vues sur les éléments remarquables du paysage
- **Orientation paysagère N° 2** : Aménager des franges urbaines de qualité paysagère et environnementale
- **Orientation paysagère N° 4** : Qualifier le paysage d'entrée dans l'agglomération depuis la RD5
- **Orientation paysagère N° 5** : Conserver l'harmonie du paysage par la prise en compte des gammes colorées
- **Orientation paysagère N° 6** : Qualifier le paysage depuis l'espace public en harmonisant les clôtures

A justifier dans la notice paysagère du projet

2 _ Pour préserver, restaurer et déployer une trame verte et bleue à l'échelle locale

- **Orientation écologique N° 1** : Maintenir et renforcer la cohérence du réseau bocager, en préservant ses fonctionnalités
- **Orientation écologique N° 2** : Préserver les zones humides et restaurer / recréer des mares
- **Orientation écologique N° 3** : Favoriser la nature en ville, préserver des interfaces ville-campagne
- **Orientation paysagère N° 4** : Développer les talus et bandes enherbées en lisière d'infrastructure ou d'urbanisation au sein de la plaine agricole

Arbres d'intérêts à conserver

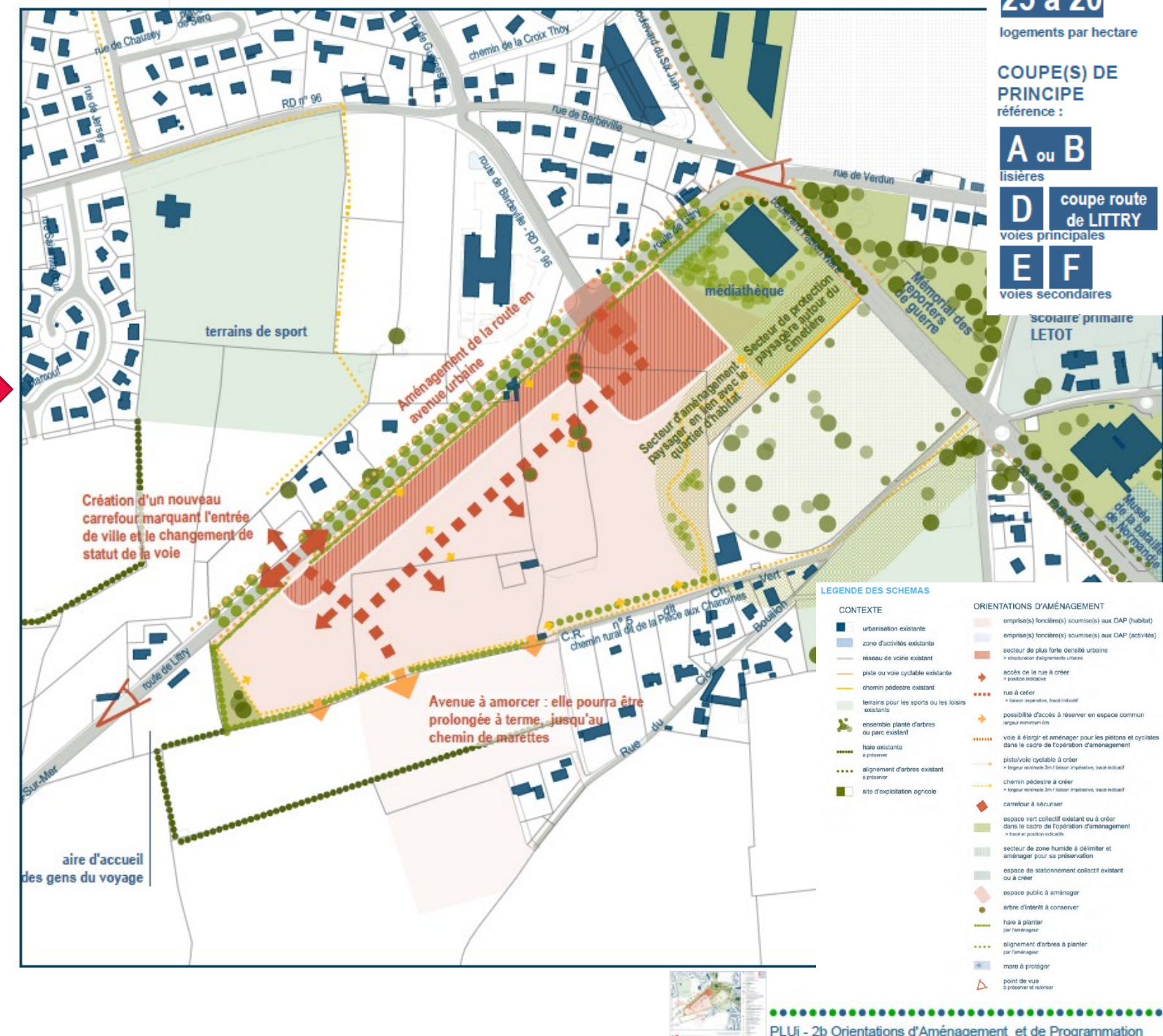
3 _ Pour mieux habiter le territoire

- **Orientation d'urbanisme N° 1** : Déployer un réseau adapté aux déplacements des piétons et cyclistes
- **Orientation d'urbanisme N° 2** : Encadrer les densités d'urbanisation dans les quartiers d'habitat
- **Orientation d'urbanisme N° 3** : Encadrer l'implantation des commerces de détail

DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR

UN QUARTIER D'HABITAT DE 220 A 250 LOGEMENTS :

Logements collectifs, logements intermédiaires, et logements individuels



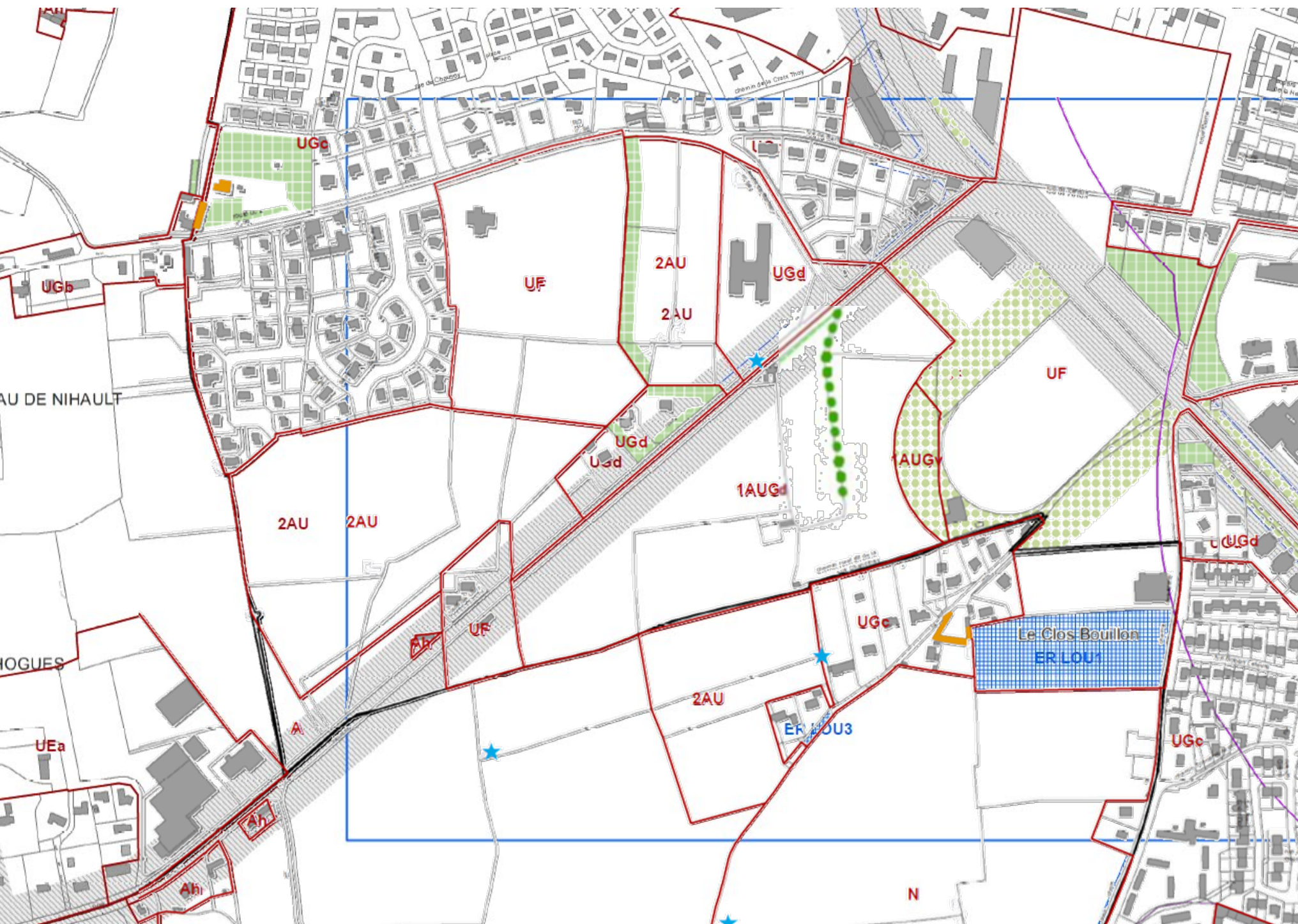
LE ZONAGE :

Zone UF : correspondant à la médiathèque et ses abords

> Pas de constructions de logements

Zone 1AUGd : Correspond au périmètre de projet

Zone 1AUGv : Zone de valorisation paysagère



PLUi – Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE ET PRESCRIPTIONS D'URBANISME

REGLEMENTATION

- Limite de zone
- ★ En zone A ou N : Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- ★ (voir règlement)
- Prescription de recul

POUR INFORMATION

- Autres risques et nuisances**
- 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

PLUi – Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE ET PATRIMOINE CULTUREL

REGLEMENTATION

- Limite de zone
- Secteur de valorisation paysagère
- Espace Boisé Classé (EBC) en application de l'article L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme
- Espaces boisés classés
- Eléments d'intérêt architectural et paysager en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme
- Patrimoine bâti de niveau 2
- Patrimoine bâti de niveau 3 _ Eléments
- Patrimoine bâti de niveau 3 _ Ensembles
- Petit patrimoine (pour information)

- Eléments d'intérêt paysager et/ou écologique en application de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme
- Alignement d'arbres remarquable
- Haie à caractère hydrologique
- Haie à caractère paysager et/ou brise vent
- Haie à caractère écologique
- Arbre remarquable
- ★ Mare
- Espace paysager ou écologique remarquable

Report des Servitudes d'Utilité Publique pour faciliter la lecture de la réglementation

- Patrimoine paysager et écologique**
- Site classé
- Site inscrit
- Patrimoine bâti de niveau 1**
- Plan de sauvegarde et de Mise en Valeur (Bayeux)
- Patrimoine classé au titre des Monuments Historiques
- Patrimoine inscrit au titre des Monuments Historiques
- Périmètre de protection (500m) des Monuments Historiques

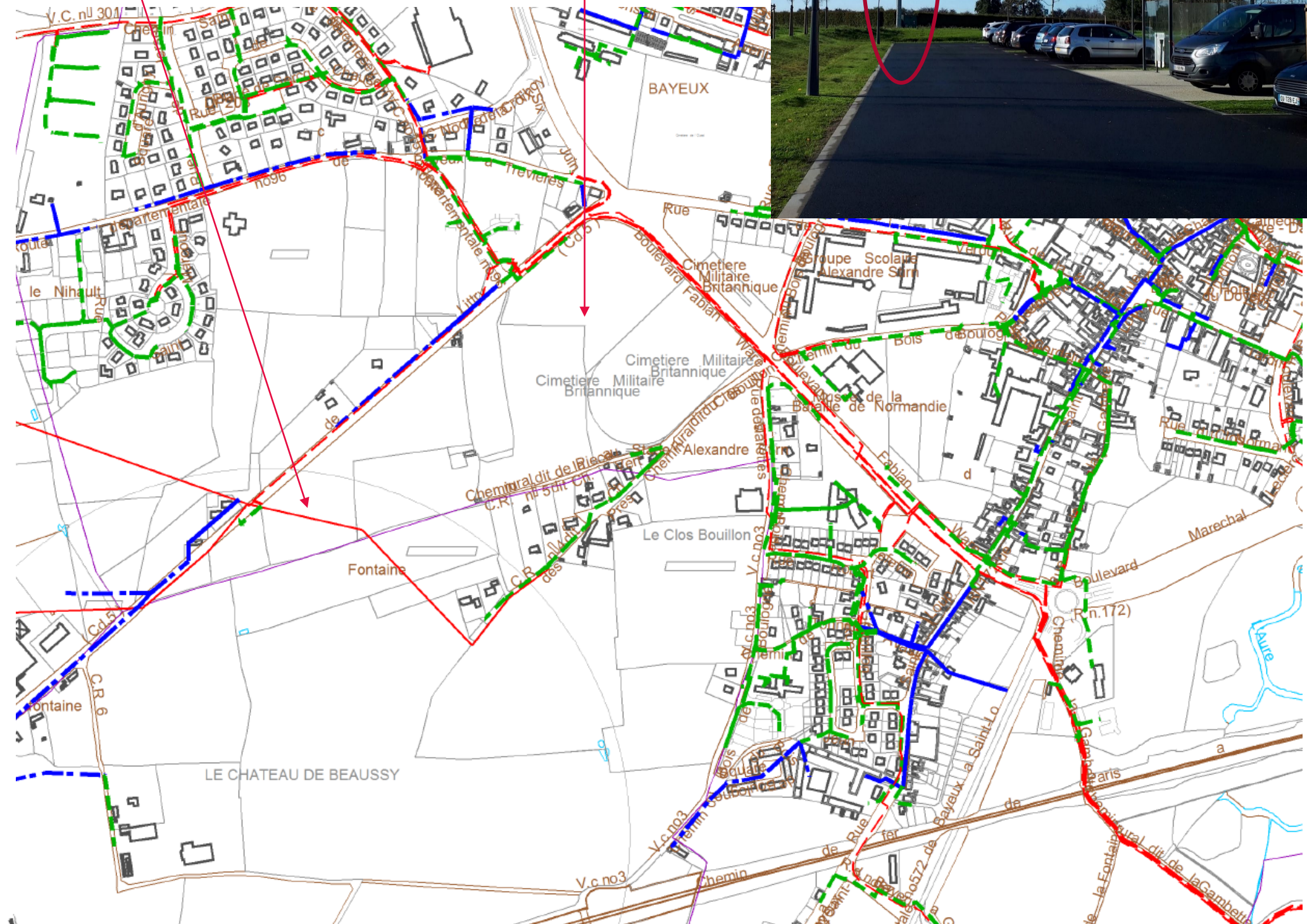
RÉSEAU TELEPHONIE : ANTENNE ORANGE (H=23,60m)



RÉSEAU ÉLECTRICITÉ : RÉSEAU HTA EN AÉRIEN

Légende :

	Aérien	Tronçon HTA
	Aérien torsadé	
	Cable souterrain	
	IACM	Tronçon BT
	IAT	
	ADA	
	IACT	
	Disjoncteur non télécommandé	
	DRR	Tronçon BT
	Sectionneur	
	Aérien	Tronçon BT
	Aérien torsadé	
	Cable souterrain	
	Poste source	Tronçon BT
	Changement de section	
	Distribution publique	Postes électriques
	Abonné	
	Producteur HTA	
	Répartition	
	DP - Abonné	
	Transformateur HTA - HTA	
	Producteur HTA - Abonné	Postes électriques
	DP - Producteur HTA - Abonné	



QUESTIONNEMENT ET EVOLUTION DU PROJET

UNE EVOLUTION DU CONTEXTE URBAIN ET REGLEMENTAIRE : UNE EVOLUTION DU PLAN DE COMPOSITION A PREVOIR



1 – LE TRAITEMENT DE LA POLARITE ET SA RELATION AVEC LA MEDIATHEQUE :

- Mise en valeur de la perspective sur la médiathèque et son parc
- Des petits collectifs avec RDC commerciaux et services



2 – L'INTÉGRATION DE LA PARCELLE AY32

- Un phasage intégrant :
- 1^{er} temps : maintien du logement
- 2nd temps : renouvellement



UNE EVOLUTION DU CONTEXTE URBAIN ET REGLEMENTAIRE : UNE EVOLUTION DU PLAN DE COMPOSITION A PREVOIR



3 – LA VITRINE DE L'ENTREE DE VILLE ➤ LA VALORISATION DES CÔNES DE VUE

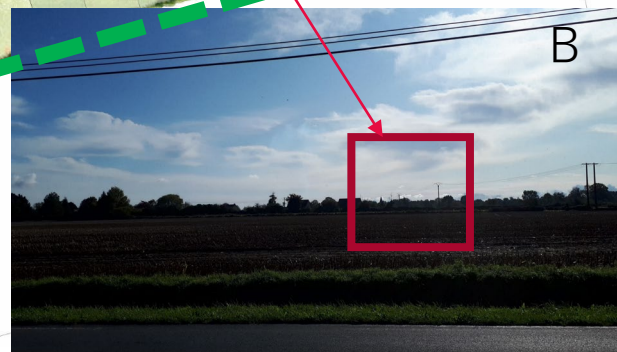
A – Vers la Cathédrale Notre-Dame de Bayeux (2 points de vue sur le site)

B – Vers l'église de St-Loup-Hors : une très légère perception...

- Valorisation des perspectives: vers une composition qui les réintègre ?

➤ LA STRUCTURE DE L'AXE PAR LES FORMES BÂTIES : UN RYTHME A QUALIFIER

4 – LA REFLEXION SUR LA LISIERE ET LA REINTEGRATION D'UN CHEMIN LE LONG DES LOGEMENTS ?



AMÉNAGEMENT ROUTE DE LITTRY, RD5 : PROFILS

AMÉNAGEMENT DE LA ROUTE DE LITTRY RD5 : UNE EVOLUTION DU TRAITEMENT DES CARREFOUR A PREVOIR

Vitrine de l'entrée de ville

Traitement de l'entrée de ville



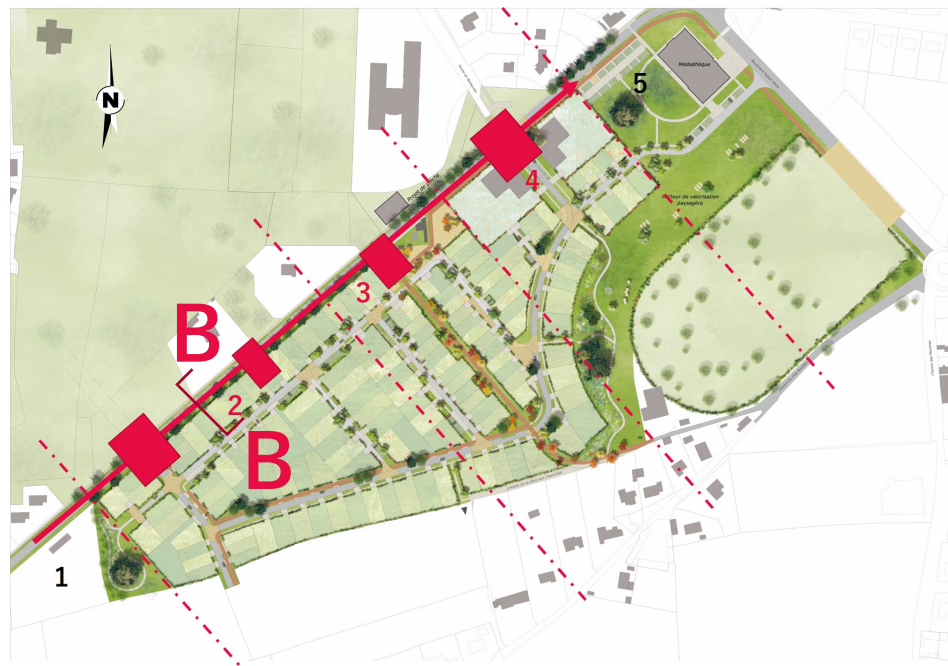
« Réflexion en cours suite à la rencontre du Département du 23 Octobre. Proposition vue avec Mr Rousseau de l'agence routière de Bayeux, d'un traitement sécuritaire des carrefours par plateaux surélevés, permettant un traitement plus urbain de l'entrée de ville (En attente de confirmation) »

AMÉNAGEMENT DE LA ROUTE DE LITTRY RD5 : UNE EVOLUTION DU PROFIL TYPE A PREVOIR

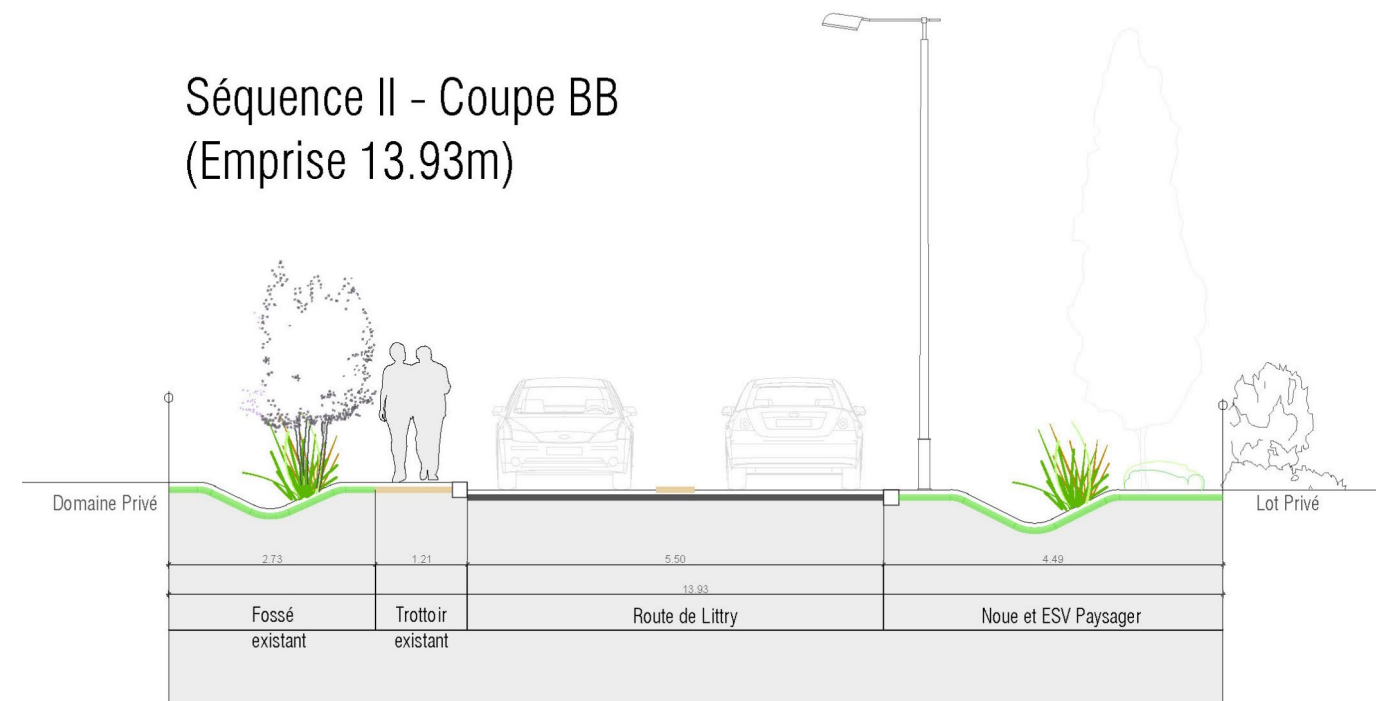


« Réflexion en cours suite à la rencontre du Département du 23 Octobre.

Proposition vue avec Mr Rousseau de l'agence routière de Bayeux, d'un traitement sécuritaire pour l'accès des gens du voyages par la création d'une voie d'insertion et d'un traitement de la RD en effet vitrine de l'entrée de ville »



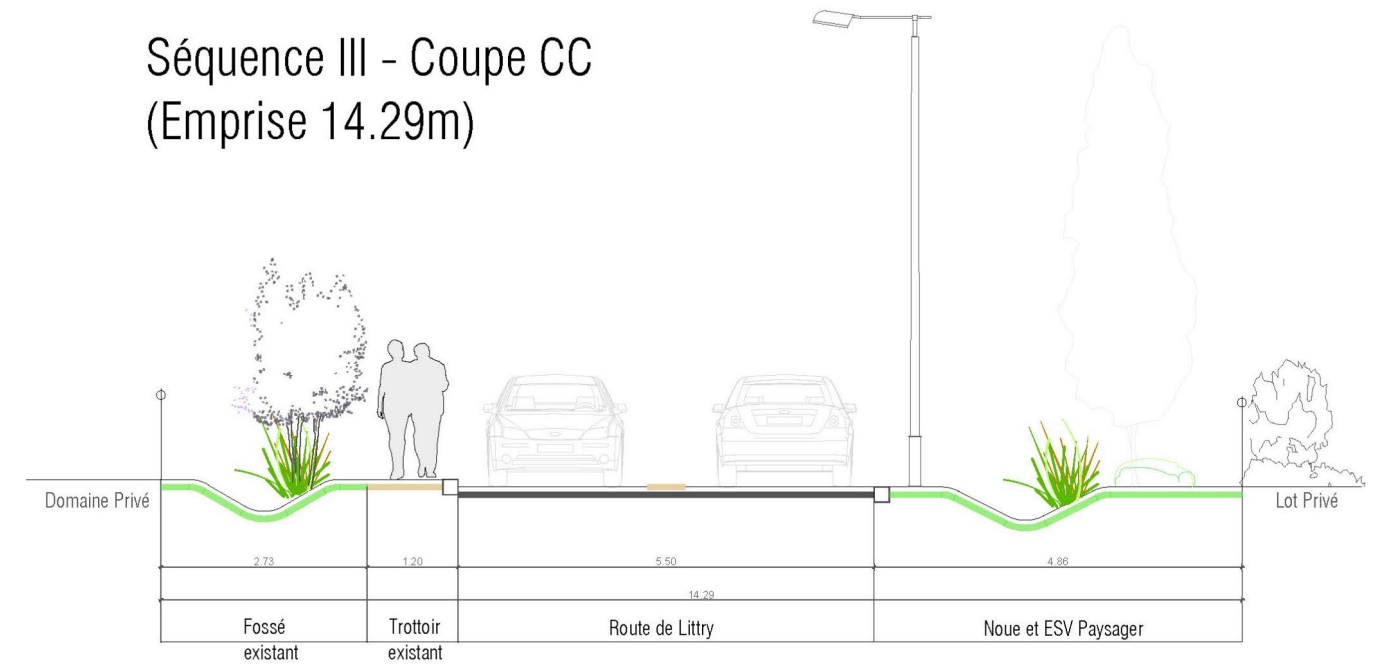
Séquence II - Coupe BB
(Emprise 13.93m)



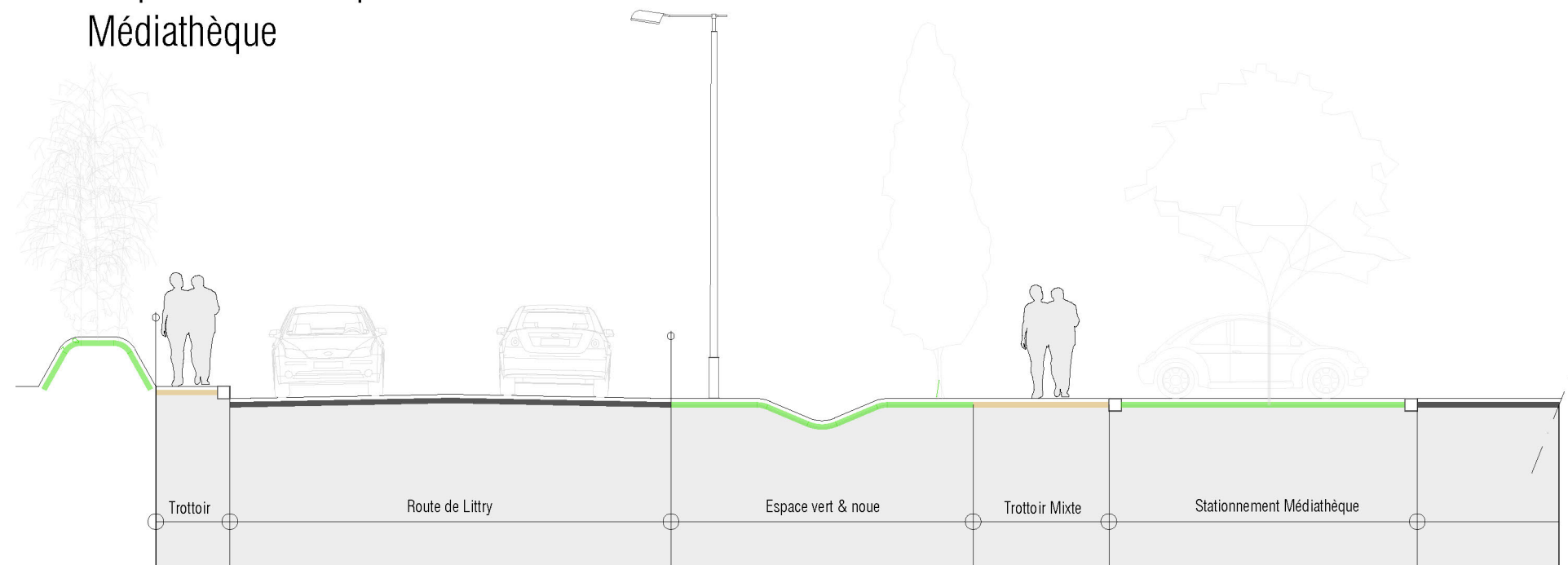
AMÉNAGEMENT DE LA ROUTE DE LITTRY RD5 : UNE EVOLUTION DU PROFIL TYPE A PREVOIR



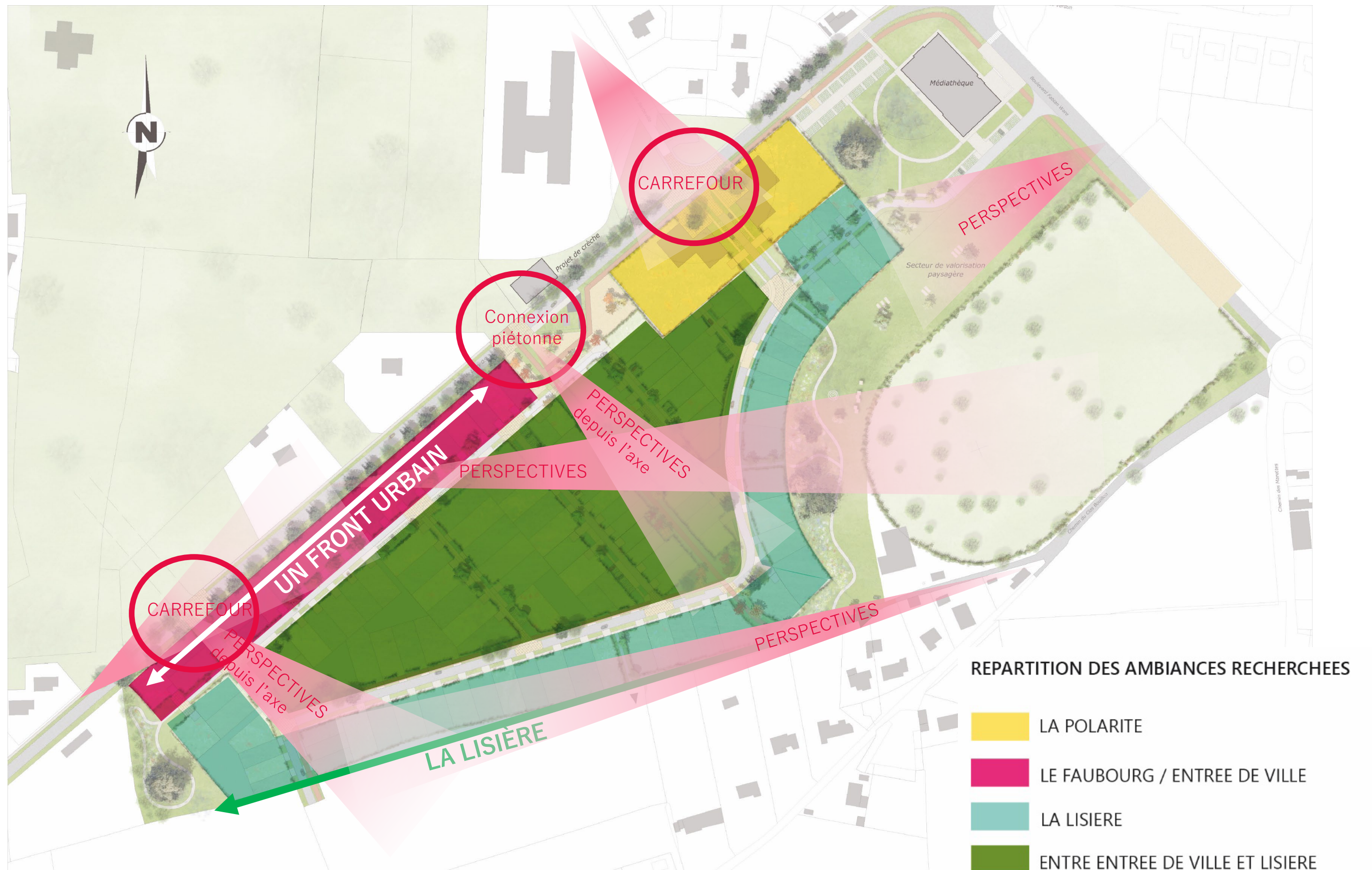
Séquence III - Coupe CC
(Emprise 14.29m)

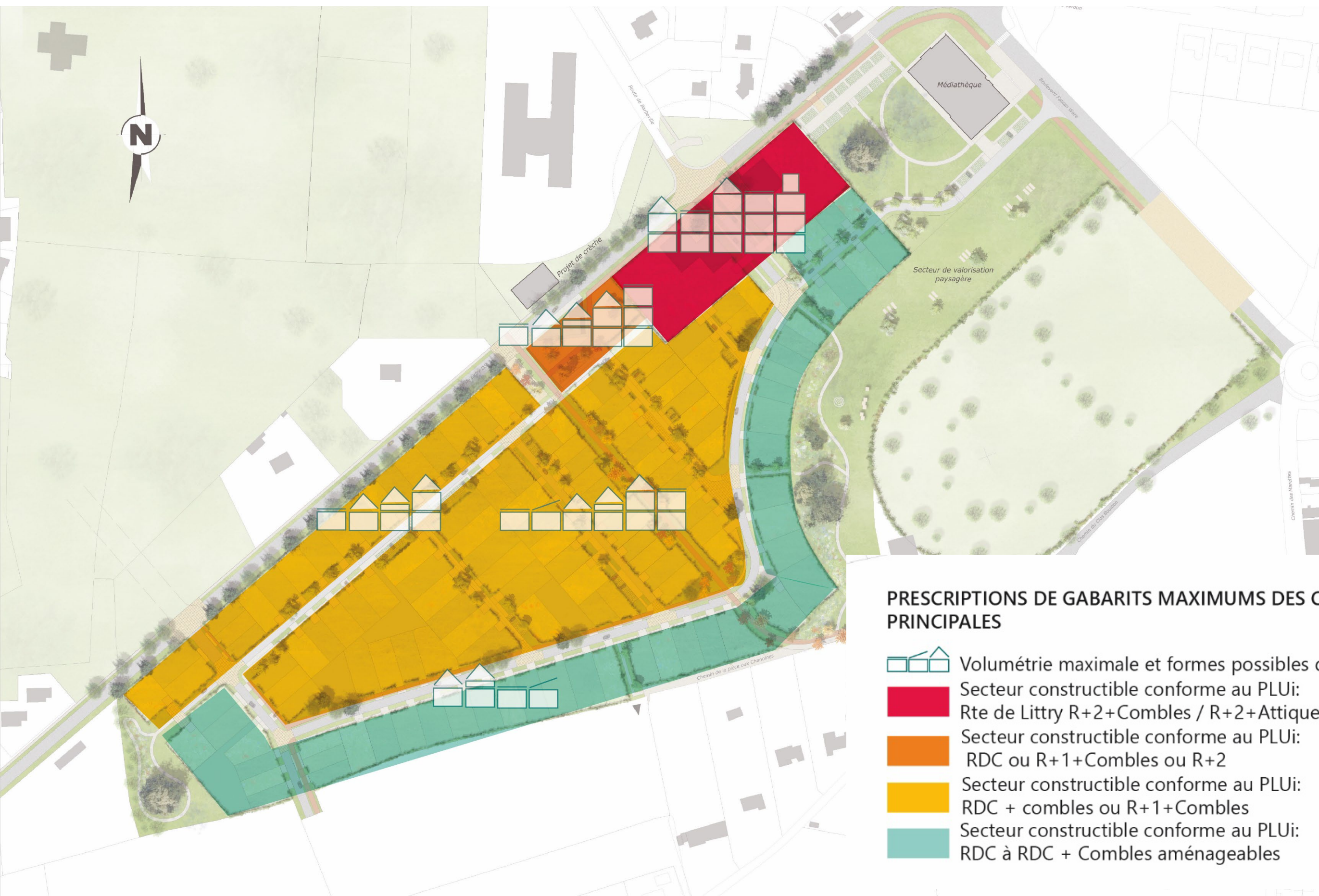


Séquence V - Coupe EE
Médiathèque



AMBIANCES URBAINES ET ARCHITECTURALES RECHERCHÉES : LA VITRINE DU QUARTIER PAR L'ENTRÉE DE VILLE





PRESCRIPTIONS DE GABARITS MAXIMUMS DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

-  Volumétrie maximale et formes possibles du volume principal
-  Secteur constructible conforme au PLUi:
Rte de Littry R+2+Combles / R+2+Attique
-  Secteur constructible conforme au PLUi:
RDC ou R+1+Combles ou R+2
-  Secteur constructible conforme au PLUi:
RDC + combles ou R+1+Combles
-  Secteur constructible conforme au PLUi:
RDC à RDC + Combles aménageables

MATÉRIAUX ET COLORIMÉTRIE DES TOITURES AUTOUR DU SITE



Une dominance de l'ardoise et / ou des matériaux de même teinte



LES PRESCRIPTIONS : MATÉRIAUX ET COLORIMÉTRIE

ENJEUX EN TERMES D'IMAGES

LA POLARITE

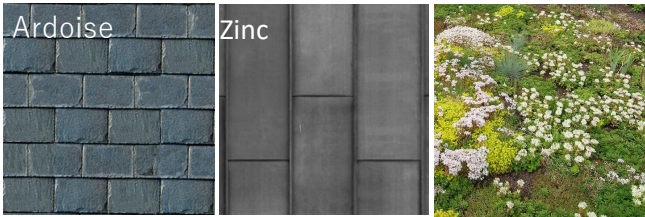
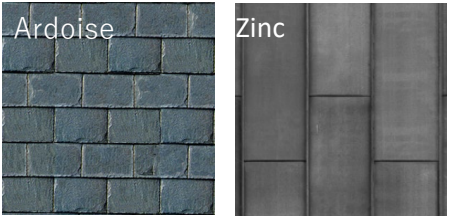
LE FAUBOURG

ENTRE ENTREE DE VILLE ET LISIERE

LA LISIERE

Le paysage à privilégier

TOITURE
CONSTRUCTION
PRINCIPALE



TOITURES NON
ACCESSIBLES
ANNEXES



FAÇADES –
MATÉRIAUX



FAÇADES -
COLORIMETRIE

Voir PLUI

DES SÉQUENCES ET DES FORMES BÂTIES DIFFÉRENTES RYTHMENT LE LINÉAIRE



- 5 La Médiathèque et accès au By-Pass
- 4 La polarité du quartier : des petits collectifs avec commerces et services de proximité en rez-de-chaussée
- 3 Entre maisons de ville et collectifs : les intermédiaires
- 2 Une ambiance de faubourgs pour cette nouvelle entrée de ville : des maisons de ville rappelant le tissu caractéristique des axes structurants et historiques d'entrée de ville
- 1 La pré-entrée de ville

DES SÉQUENCES ET DES FORMES BÂTIES DIFFÉRENTES RYTHMANT LE LINÉAIRE

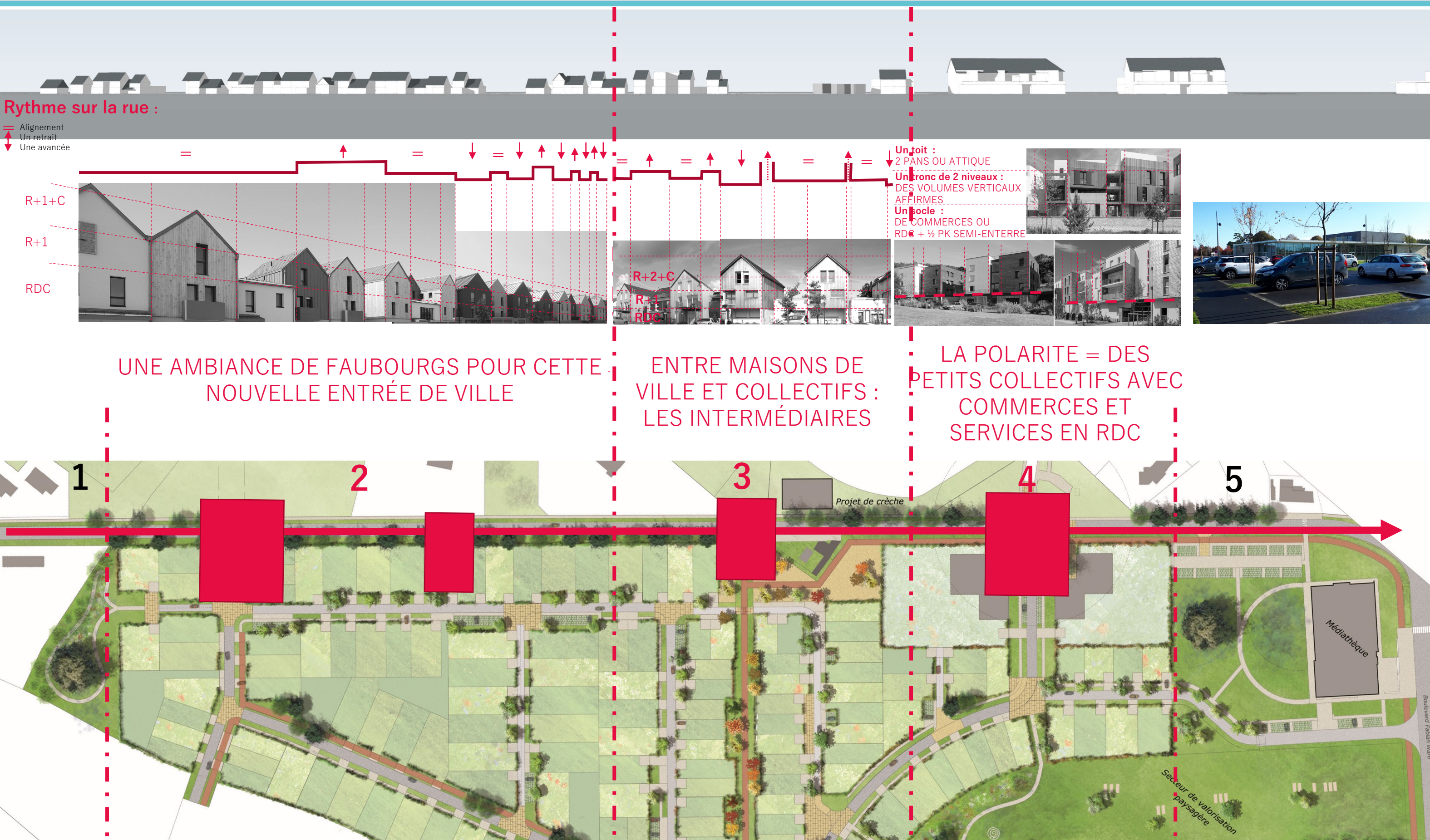




ILLUSTRATION DES PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATIONS POSSIBLES DU BÂTI ET DES ANNEXES

- ✓ Volume principal RDC ou R+1+C avec **une verticalité marquée**
- ✓ Une pente de toit imposée pour une homogénéité des toitures (45° ?) à 2 pans – matériaux nobles : ardoises ou zinc
- ✓ Garage et annexes sur la voie secondaire :
 - toit terrasse végétalisé ou 2 pans
- ✓ Accès piéton sur l'axe d'entrée de ville
- ✓ Accès véhicules sur axe secondaire avec entrée charretière **non clôturée*** (2 places)
- ✓ Recul Route de Littry : 3 mètres
- ✓ Aimantation Route de Littry : 5 mètres
- ✓ Recul route secondaire : 2 m

Une trame parcellaire fine (8-10 m) alternée ponctuellement avec des parcelles plus larges (15 m)

- Parcelle
- ▨ Zone non constructible
- ▨ Zone aimantation
- Ligne attache
- ▶ Accès parcelle VL
- ▶ Accès parcelle piéton
- ▶ Accès logement piéton

▶ OAP : Possibilité d'accès à réserver en espace commun : largeur minimum 6 m

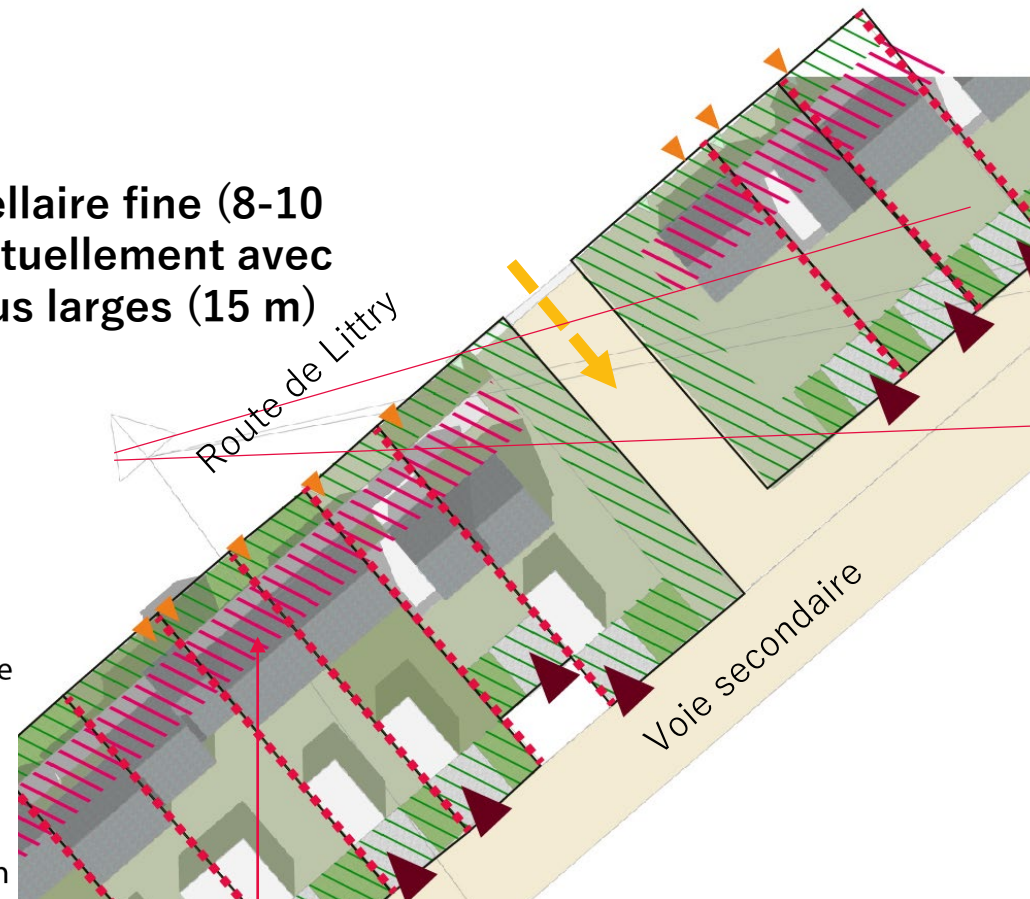
*Extrait du PLUi :

STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

Constructions à usage de logement :

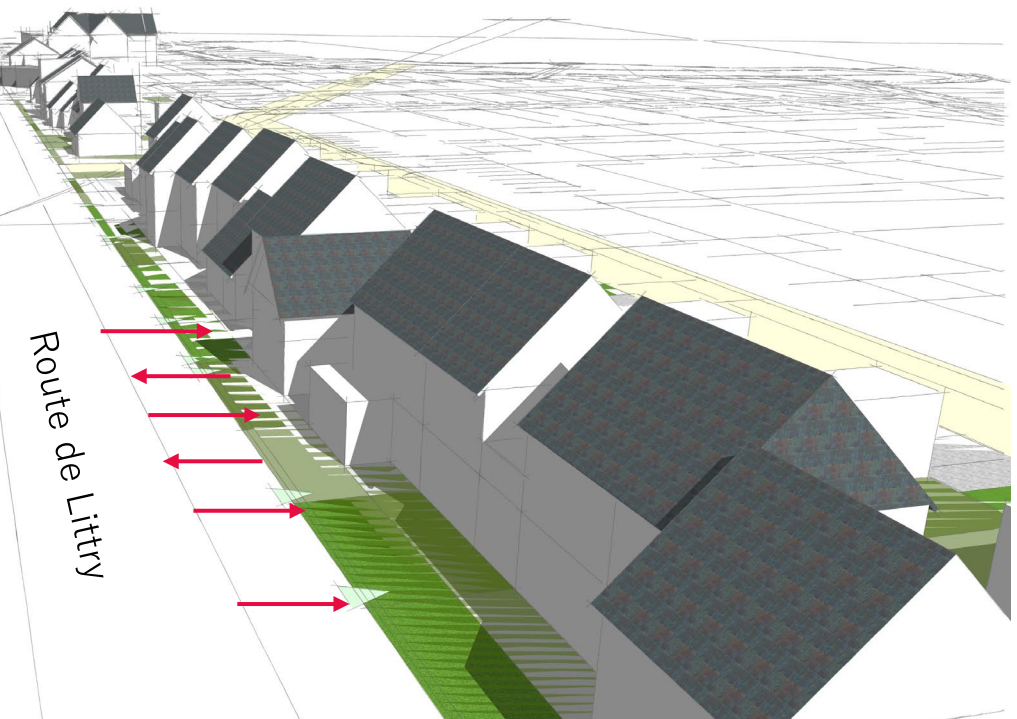
- au moins 1 place de stationnement pour tout logement dont la surface de plancher est au plus égale à 60m² ;
- au moins 2 places de stationnement pour tout logement dont la surface de plancher est supérieure à 60m² ;

Pour être prise en compte dans ce quota, les nouvelles places de stationnement en aérien devront être non closes et directement accessibles depuis la voie ouverte à la circulation publique et les nouvelles places en parking collectif sous construction ne pourront être closes dans des "boxes".



Une verticalité marquée et un rythme varié, permis par une zone d'aimantation du volume principale assez large : jusqu'à 5 m à partir des 3m de retrait imposé au PLUi

Une composition et des prescriptions d'implantations permettant de dégager le cône de vue vers Notre-Dame.



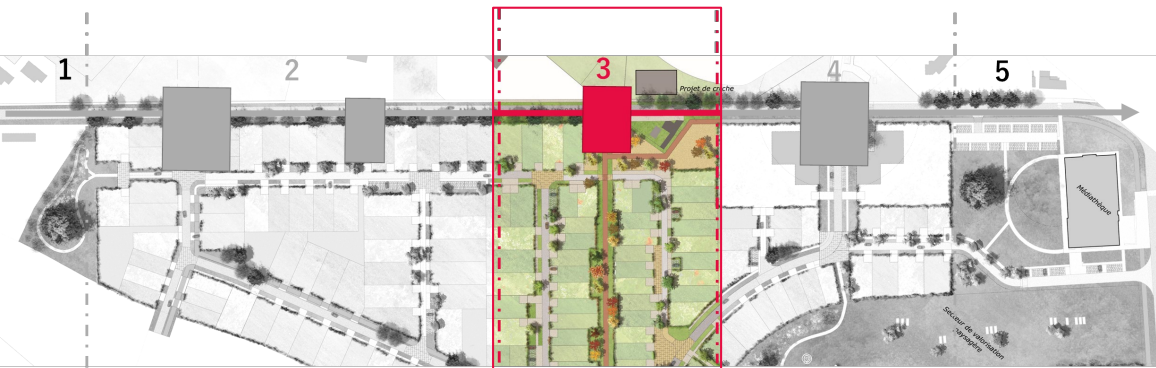


ILLUSTRATION DES PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATIONS POSSIBLES DU BÂTI ET DES ANNEXES

- ✓ Volume principal RDC ou R+1+C à R+2 avec une verticalité marquée
- ✓ Toiture 45 ° à 2 pans – matériaux ardoises ou équivalents et /ou toitures terrasses
- ✓ Stationnement aérien ou garages (En fonction du plan de composition?)
- ✓ 2 pans 45° ou toit terrasse végétalisé
- ✓ Accès piéton des logements organisés sur l'arrière des constructions (non visible depuis la Route de Littry) : Éviter les dédoublements d'accès, d'escaliers, préserver l'aspect maison de ville.
- ✓ Accès véhicules sur axe secondaire
- ✓ Recul Route de Littry : 3 mètres
- ✓ Aimantation Rte de Littry : 3 mètres
- ✓ Recul route secondaire : 2 m

Une transition entre les collectifs et les maisons de ville.
Le maintien d'une verticalité qui peut se traduire par les volumes, les ouvertures, etc...

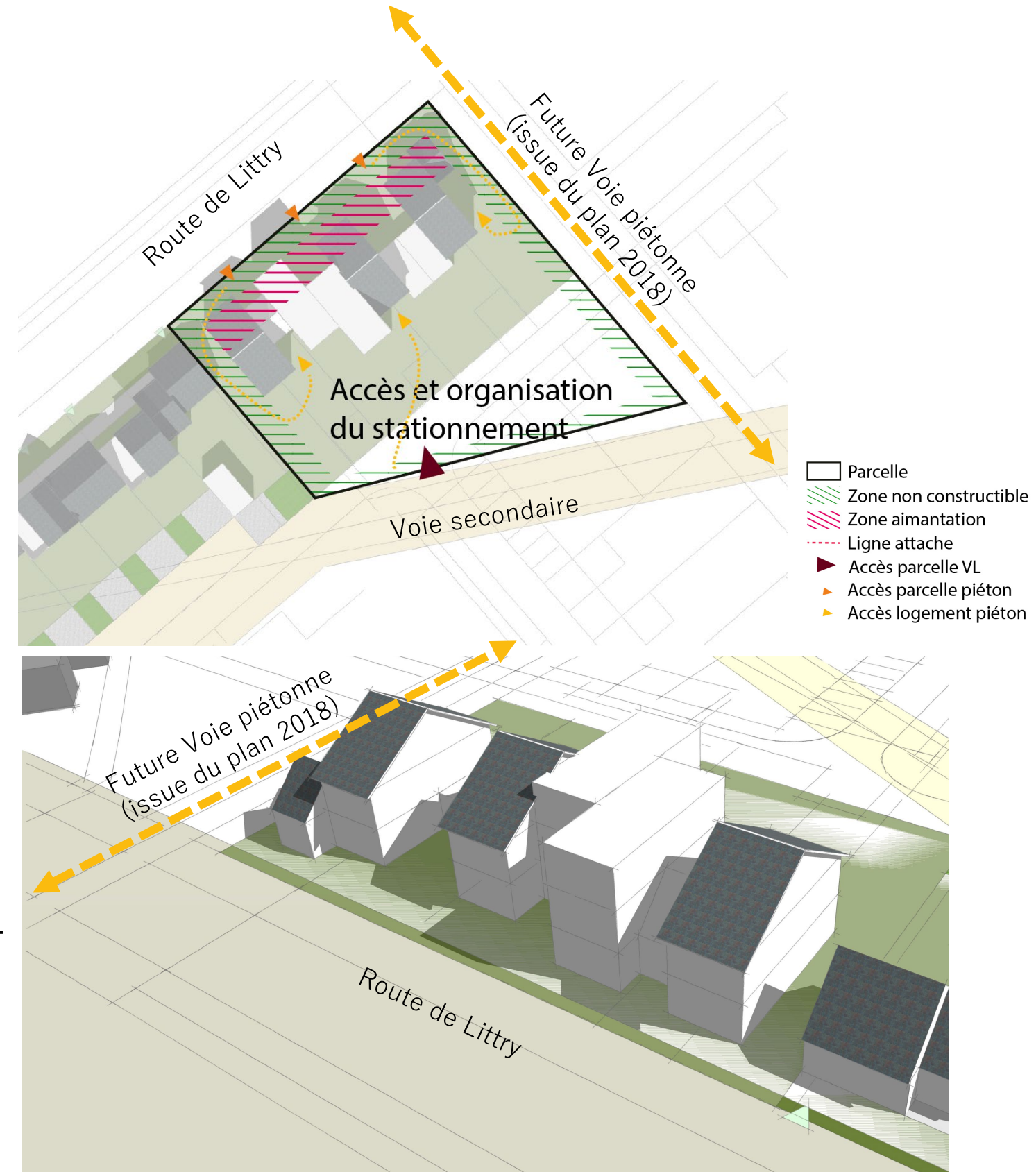
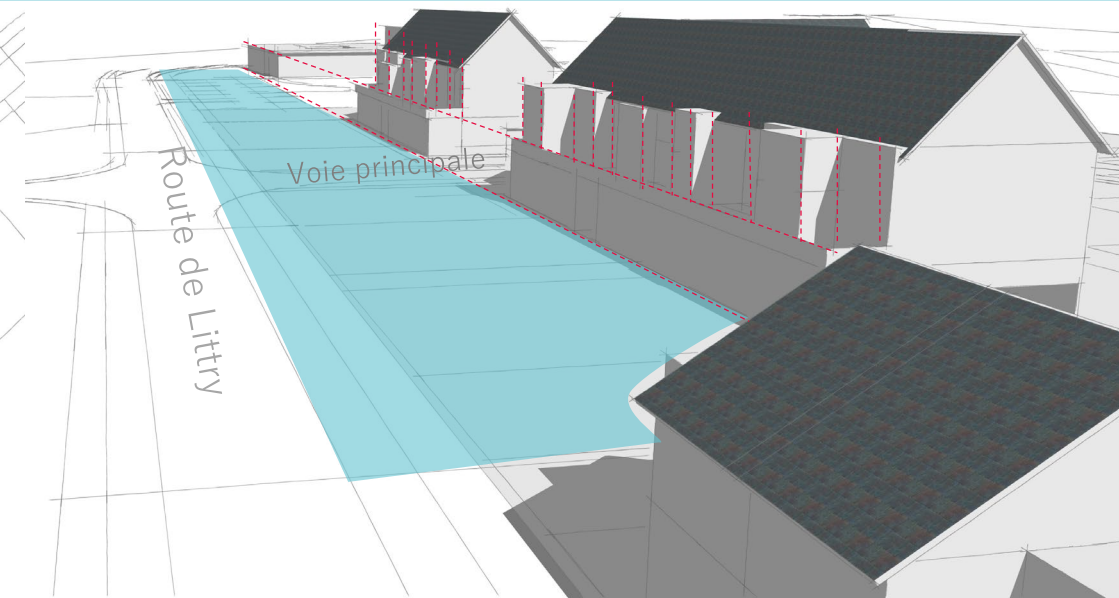


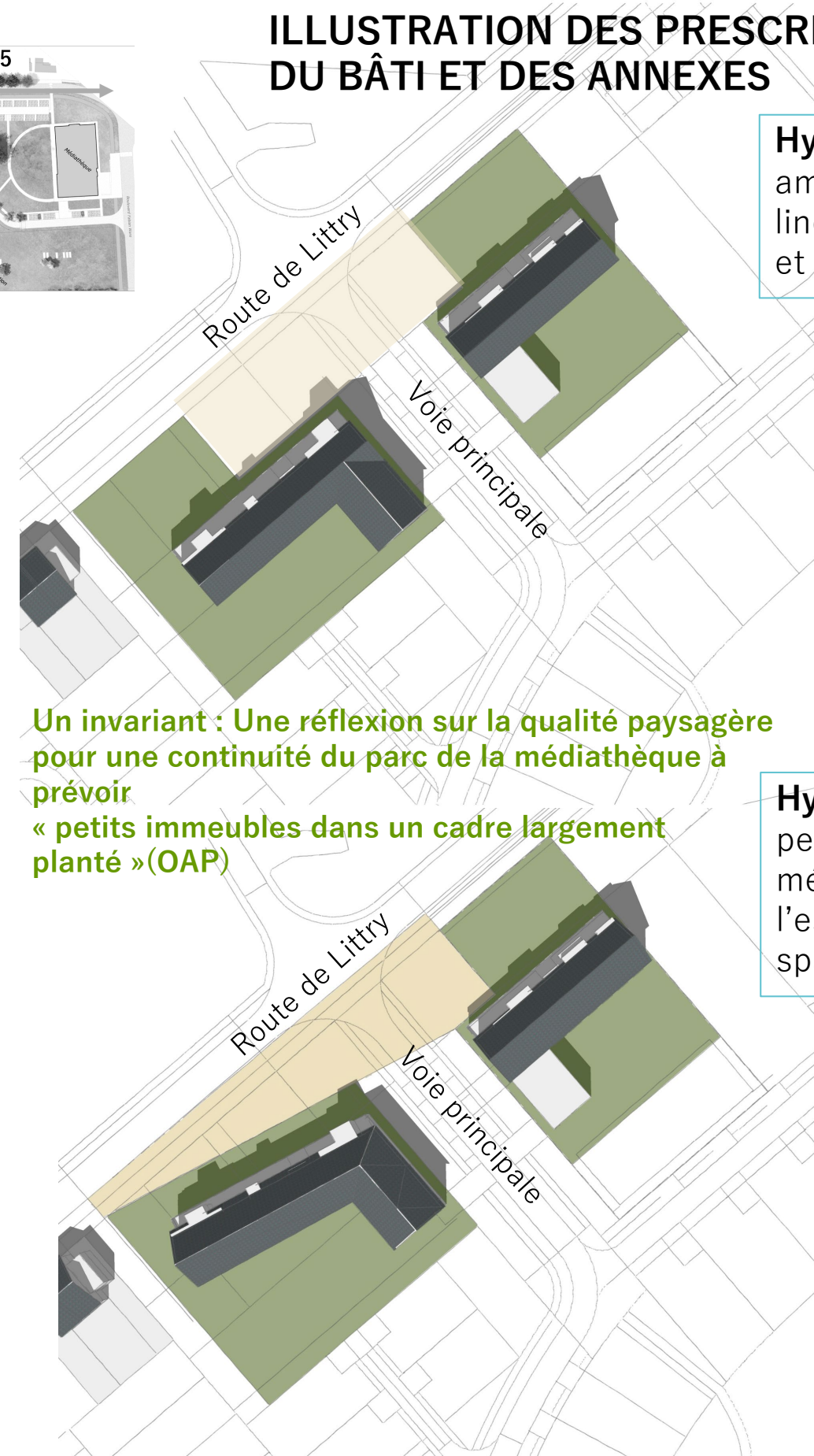
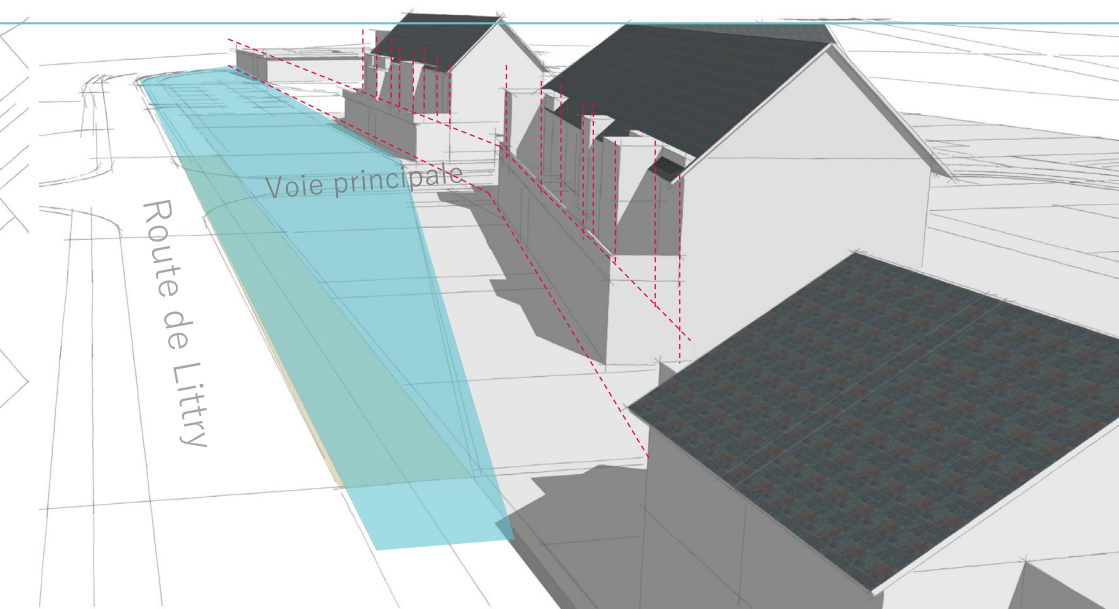


ILLUSTRATION DES PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATIONS POSSIBLES DU BÂTI ET DES ANNEXES

Hypothèse d'implantation 1 : Dans la continuité des aménagements de la médiathèque : un espace public linéaire recevant du stationnement, des espaces détente et un fort traitement paysager.



Hypothèse d'implantation 2 : Une organisation spatiale permettant d'ouvrir l'espace petit à petit sur la médiathèque. Une structure du bâti qui accompagne l'espace public et permettant de créer une transition spatiale plus douce avec le front bâti.



Un invariant : Une réflexion sur la qualité paysagère pour une continuité du parc de la médiathèque à prévoir
« petits immeubles dans un cadre largement planté » (OAP)

- ✓ Un socle à destination de commerces et services de proximité dans la continuité de la médiathèque
- ✓ Des étages constitués de volumes rompant la linéarité du bâti et marquant la verticalité recherchée sur le reste de l'axe.
- ✓ Toiture 45 ° à 2 pans – matériaux ardoises ou équivalents rythmées par des toitures terrasses
- ✓ Garage :
 - ✓ en aérien pour les commerces et mutualisation avec les logements
 - ✓ En semi enterré
- ✓ Adressage piéton sur les axes
- ✓ Accès véhicules sur axe secondaire
- ✓ Entrée charretière (2 places)
- ✓ Recul Rte de Littry : 3 mètres
- ✓ Aimantation Rte de Littry : 3 mètres
- ✓ Recul route secondaire : 2 m