

# **BAYEUX**

# Réurbanisation du site LCL

#### Contexte et situation

Le site qui a reçu à partir de 1963, les bâtiments et installations de la Banque « Le Crédit Lyonnais », (dit site LCL) se déploie sur la bordure ouest du By-pass de la ville de Bayeux.

Il comprenait des bureaux et une imprimerie où près de 1500 employés ont travaillés dans les années 70. À partir des années 90, il perd une partie de son intérêt avec le développement des agences bancaires et la dématérialisation des transactions. Sa suppression est envisagée au début des années 2000 et son démantèlement (dépollution/démolition) s'organise depuis progressivement.

Les études tant environnementales que d'urbanisme, réalisées ces dernières années permettent la suppression du "secteur d'attente de projet d'aménagement global" disposé en 2020 lors de l'élaboration du PLUi.

La modification N°6 du PLUi lui substitue un règlement et les présentes OAP sectorielles.

Vu la situation de cet ensemble foncier d'un peu plus de 9 hectares, c'est un nouveau quartier d'habitat, après démolition des constructions initiales et dépollution des sols (pour un futur usage résidentiel) qui est programmé.

Il est en effet situé à proximité de certains des sites d'équipements sportifs et récréatifs les plus importants de la ville de Bayeux, d'un de ses supermarchés et de l'un de ces parcs d'activités économiques.

Cette réurbanisation sera diversifiée, elle recevra des logements de forme, de taille et de financements variés, dans le cadre d'une densité renforcée, vu les objectifs fixés à la maitrise du développement urbain, par la loi Climat et Résilience.

Elle pourra de plus recevoir, préférentiellement en bordure du by-pass, des activités de service et des équipements d'intérêt collectif compatibles avec cette vocation résidentielle.

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie: 9,2 ha à réurbaniser

## Modalités d'aménagement :

> réurbanisation après démolitions / dépollutions, au fur et à mesure de la viabilisation, dans le cadre d'un schéma global d'aménagement organisant la création d'un quartier d'habitat.

#### Échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

Ce nouveau quartier sera urbanisé sur le temps d'au moins deux PLH. Pour prendre en compte celui en application lors de l'ouverture à l'urbanisation en 2025, il ne pourra être autorisé plus de 100 logements, avant 2030.

## Viabilisation:

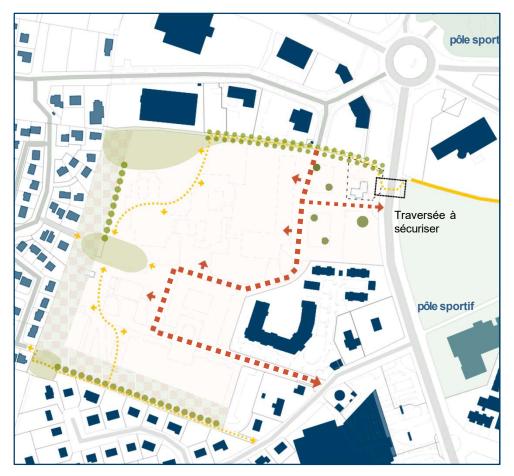
> voir le règlement



**OAP 42** 

Page 1/2





## FORMES URBAINES (suite)

Sur une profondeur d'environ 30m, les constructions implantées le long des lisières ouest et sud du site, auront une hauteur comparable à celle de logements individuels (R+1+C ou A, soit deux niveaux droits au maximum).

Les logements collectifs pourront être implantés en bordure de la résidence-service, en cœur de quartier, au nord ou en bordure du by-pass où ils mettraient en exergue l'entrée du nouveau quartier.

#### AMÉNAGEMENTS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE ET/OU PAYSAGER

Le site sera pour partie désimperméabilisé, après démolition et dépollution et son aménagement privilégiera le reemploi des chaussées existantes.

A l'emplacement des futurs jardins privatifs ou collectifs, les terres qui seraient polluées ou impropres à la culture, seront excavées et remplacées sur une profondeur adaptée au jardinage et au redéploiement de la biodiversité ainsi qu'à une bonne perméabilité des sols, dans ce quartier où l'infiltration des eaux pluviales sur site est possible. Les espèces végétales invasives seront supprimées. Les lisières du site seront plantées d'arbres ou de haies d'essences variées en cohérence avec les OAP thématiques et les protections réglementaires. Dans l'ensemble il s'agit de faciliter la connexion du quartier avec les vastes espaces naturels et agricoles de la vallée de la Drôme et de privilégier le maintien de la biodiversité locale (perméabilité des clôtures, dispositif de nichage de la faune, etc.).

- le long du by-pass, à l'est, la clôture sera doublée d'un alignement d'arbres de haute tige (avec un pas d'environ 10m) ;
- le long des quartiers résidentiels existants au sud et à l'ouest, un espace non constructible d'une largeur au moins égale à 5 m, sera préservé en jardin ou espace vert, pour assurer la transition avec les quartiers pavillonnaires riverains pré-existants.

# **BAYEUX**

# Réurbanisation du site LCL

# **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT**

#### **PROGRAMMATION**

Pour répondre aux besoins de logements sur Bayeux Intercom et en cohérence avec la situation et les services présents dans l'environnement du site, la programmation comprendra des logements de tailles diverses (du T1 au T5) avec majoritairement des T2 et T3

Elle pourra intégrer des équipements et services de proximité, par exemple en rez-dechaussée d'immeubles.

Elle répondra aux objectifs du PLH de Bayeux Intercom en ce qui concerne la programmation de logements aidés (en location ou en accession).

Elle comprendra au plus 1/3 de logements individuels sur lots libres et au moins 1/5 de logements intermédiaires ou individuels groupés, le reste correspondant aux logements collectifs.

#### DESSERTE

La desserte automobile du site sera organisée à partir des accès existants :

- la rue François Coulet au Nord, offrant ainsi au quartier un accès depuis et vers le rond-point de Vaucelles (par l'entrée du parc d'activités tertiaires),
- le chemin Saint Julien au Sud.
- le by-pass, à l'ouest dont l'accès sera sécurisé :
- > Pour les véhicules, par l'aménagement d'un îlot central interdisant de tourner à gauche,
- > Pour les vélos et les piétons, par l'aménagement d'un passage avec des feux tricolores.

Il comprendra un dense réseau cyclo-pédestre qui, pour s'inscrire dans celui programmé à l'échelle de Bayeux Intercom, s'organisera à partir des axes cyclables suivants :

- une voie pour les cyclistes et les piétons sera aménagée en lisière sud (voir coupe A ou B). Elle sera raccordée à la rue Adolphe Gillette à l'ouest et au Chemin Saint Julien à l'est, tout en étant accessible, en plusieurs points, depuis les unités résidentielles à venir dans le nouveau quartier;
- une voie verte sera aménagée en lisière nord. Elle reliera, en plusieurs points, le nouveau quartier, les espaces verts à aménager au nord-ouest et le chemin des pépinières.
- le réseau cyclo-pédestre du quartier se raccordera à l'ouest, avec celui du quartier résidentiel voisin, Impasse des Prémontrés, à l'est avec le réseau cyclable du by-pass.

Ce réseau cyclable se caractérisera par des bandes cyclables, en site propre ou sur la chaussée. Dans le cas d'aménagement de voies mixtes (piéton / vélo), la largeur de la voie sera suffisante pour permettre tous les usages de mobilité douce.

Le projet permettra, lorsque cela est possible, la mutualisation des stationnements afin de faciliter une réduction des emprises dédiées à la voiture.

# Bayeux intercom

OAP 42
Page 2/2

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

30

logements par hectare

COUPE(S) DE PRINCIPE référence :





voie principale



voie secondaire (liaison nord avec le parc tertiaire)



voies tertiaires et voies partagées

## **FORMES URBAINES**

Ce nouveau quartier intégrera les principes de qualité du cadre de vie qui sont précisées dans l'OAP thématique « qualité des opérations d'habitat ». Il présentera des ilots avec des paysages urbains différents et variés (par exemple, cour de ferme, stationnement en amont de l'ilot de constructions, habitat partagé, etc.) et prendra en compte la nuisance bruit liée au bypass

Il sera aménagé d'espaces verts pour le jeu des enfants et la promenade.

Au global, l'opération cherchera à favoriser l'utilisation des énergies renouvelables (réseau de chaleur, photovoltaïque, etc.).

Les différents ilots présenteront un maillage de voies cyclo-pédestres qui les rendront aisement traversants pour les piétons et les cyclistes et les relieront aux espaces précédents.