

Ville de Lisieux

PROJET D'AMENAGEMENT, ROUTE D'ORBEC A LISIEUX (14)



PERMIS D'AMENAGER

28 juin 2022

Complété le(s) :

PA2 - NOTICE

Table des matières

1. Description de l'opération	3
A) acteurs	3
B) Description	3
2. Situation géographique et implantation du projet	3
A) Situation	3
3. Contexte règlementaire	5
A) PLUi	5
A) OAP	5
4. Principe d'aménagement	6
A) Dessertes ;	6
A) Réseaux ;	7
A) Matérialité ;	7
A) Gestion des eaux pluviales ;	8
5. Surfaces	10
A) LOTS EXISTANT ;	10
A) LOTS CREES :	10
6. Sources	11
Documents de références	11
7. Annexes	11

1. DESCRIPTION DE L'OPERATION

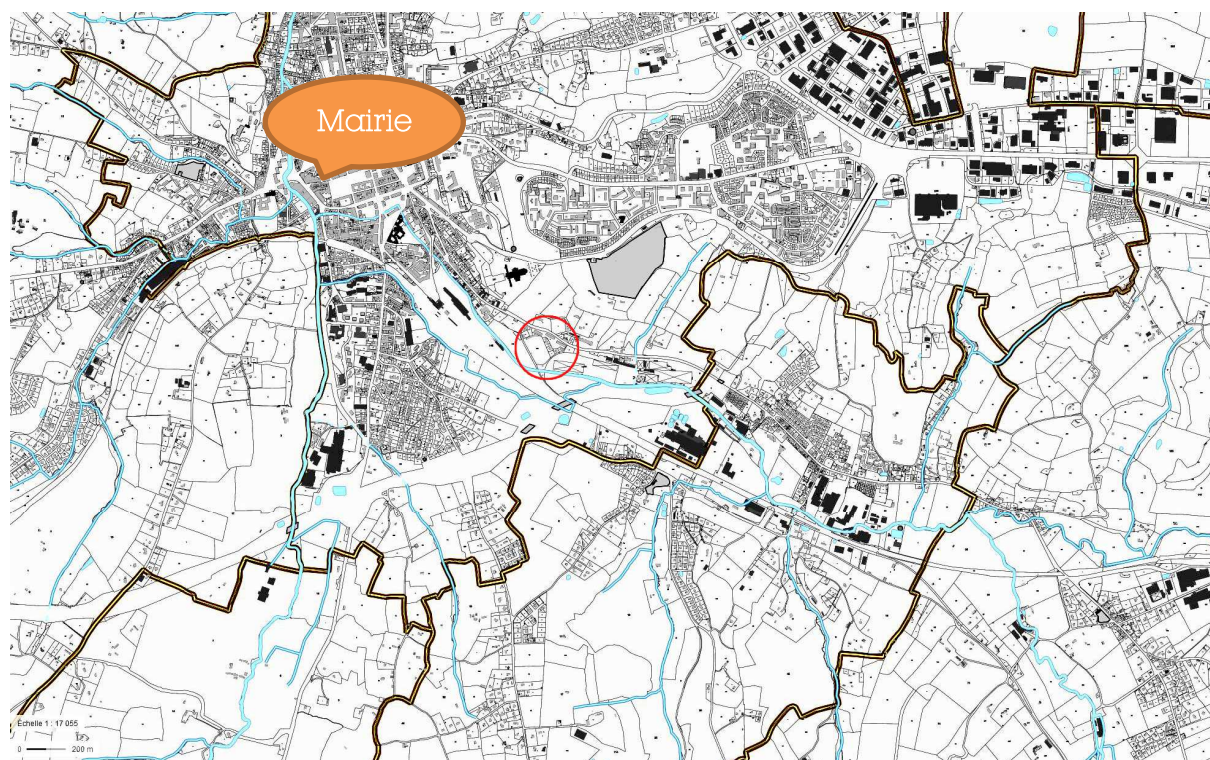
A) ACTEURS

Le projet d'aménagement est réalisé au bénéfice de la ville de Lisieux. Il fait suite à une étude de programmation ayant aboutie à la définition des besoins des acteurs présents sur site, à savoir la SNCF par le biais de sa division foncière et la SAGIM, toutes deux propriétaires de l'ensemble foncier existant. L'aménagement de la voie à créer implique la démolition de deux pavillons, propriété de la SAGIM qui déposera un dossier de permis de démolir parallèlement au présent dossier de permis d'aménager.

B) DESCRIPTION

Le projet porte sur la reconstitution parcellaire de 4 lots principaux dont une voie, objet du présent dossier de permis d'aménager.

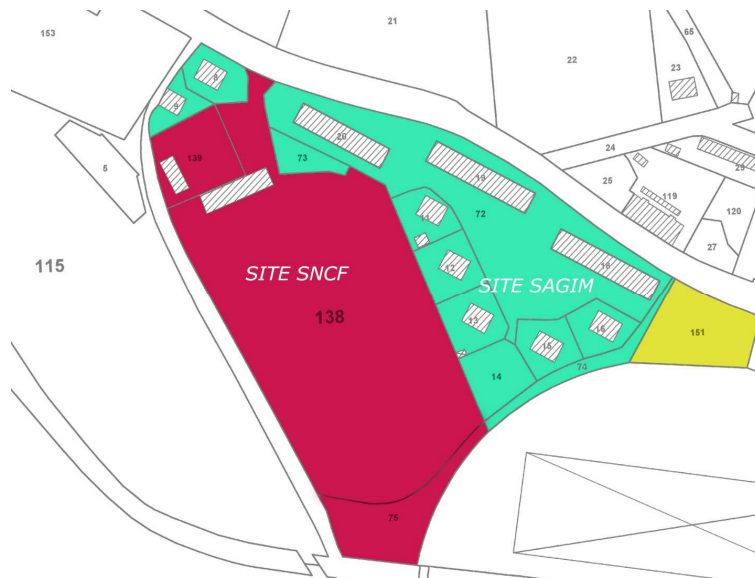
Cette voie à créer a pour vocation de desservir un ensemble de constructions préexistantes (maisons, local associatif SNCF, collectifs) ainsi qu'un ensemble immobilier à venir sur les parcelles nouvellement constituées.



2. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET IMPLANTATION DU PROJET

A) SITUATION

Le site de l'opération est localisé sur la route d'Orbec, au lieudit de l'Orbiquet à l'EST de la ville. Il est aujourd'hui constitué de deux entités foncières, regroupant un ensemble immobilier, propriété de la SAGIM et d'une entité foncière appartenant à la SNCF.



Il est de ce fait partiellement construit en bordure de la route, la majeure partie de son assiette étant occupée par un espace libre.

Le site est relativement plat, accusant une déclivité sur son angle SUD-EST au point de jonction avec le chemin rural n°4 qui borde le site sur son flanc SUD.

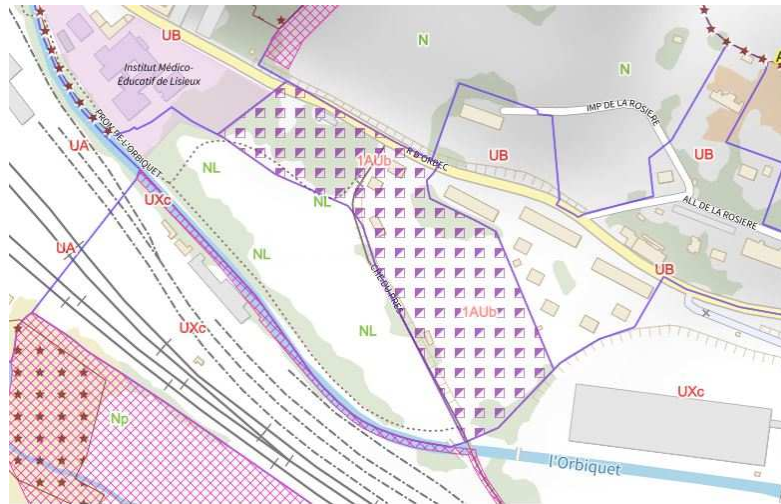


Il est peu arboré sinon un massif situé au cœur de la partie « SAGIM », côté Route d'Orbec et quelques arbres situé le long du « chemin du près ». Un seul des arbres existants est dans le périmètre de la voie à créer. Il sera conservé dans le cadre de ce projet d'aménagement.

3. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

A) PLUi

L'assiette de l'opération couvre plusieurs zones du PLUi. Elle regroupe les zones UB du faubourg lexovien et la zone 1AUB, relative à l'OAP décrit ci-après.



A) OAP

Le projet entre dans le périmètre de l'OAP n°23 « Route d'Orbec » du PLUi.



Il est le siège d'un développement de l'habitat articulés autour de voies hiérarchisées, conformément aux dispositions prévues au règlement. A ce titre, la voie intérieure répondra aux caractéristiques des voies secondaires. Il répond aux exigences d'ouverture des espaces et de traitement du paysage.

Le présent dossier n'intègre pas de projet de création de logements. Pour autant, l'étude sur laquelle il est fondé aura pris soin de vérifier la conformité d'un

développement ultérieur conforme aux attendues en matière de densité et de mixité sociale.

4. PRINCIPE D'AMENAGEMENT

A) DESSERTES ;

Le projet propose de connecter le cœur de la parcelle par deux points de jonction sur la route d'Orbec sur un fil continu qui desservira l'ensemble immobilier à venir, ainsi que le local associatif dont l'assiette parcellaire est remaniée dans le cadre de ce permis d'aménager. Pour assurer l'accès vers l'Orbiquet, un cheminement piéton est créé en limite EST de la nouvelle parcelle associative, desservant le chemin rural au SUD.

Deux placettes seront réalisées sur la travée principale, irriguant l'ensemble et assurant deux axes ouverts sur le paysage sur un axe NORD/SUD, depuis la route d'Orbec jusqu'à l'Orbiquet.



La voie recevra deux points d'apport volontaire pour la gestion des ordures ménagères, chacun dans un sens de sortie et à proximité d'une aire de dépose-minute, éloignée des jonctions avec la route d'Orbec pour assurer la sécurité.

La nature des traitements varie en fonction des nécessités du projet. Ainsi, la route est bordée au cœur par des noues paysagères qui isolent les cheminements piéton ou vélos des automobiles. Sur l'aile OUEST, un cheminement piéton ou

mixte et sur l'aile EST, un seul cheminement piéton rejoignant la route et desservant la totalité de l'ilot SAGIM.

A) RESEAUX ;

L'ensemble des réseaux de servitude est porté par l'aménagement de la voie nouvelle. :

- Eau potable
- Gaz
- Electricité
- Courants faibles
-

Nota : Les réseaux d'assainissements seront également réalisés dans le cadre de ce projet, à environ -2.0m par rapport à la chaussée et rejetés au SUD de l'opération, lors de la réalisation ultérieure d'un réseau à créer par l'intercommunalité sur le chemin rural.

A) MATERIALITE ;

La chaussée VL est prévue réalisée en enrobé traditionnel.

Le projet est fondé sur deux axes majeurs :

- B) La continuité paysagère et du vivant
- C) La facilité de circulation des modes de déplacements doux

Pour garantir les deux objectifs fixés, en phase avec les attendus de l'OAP, certains points singuliers bénéficieront d'un traitement particulier.

Ainsi, les deux placettes seront conçues pour ne pas interrompre les flux du vivant, avec un principe de couloir biologique assuré en joint terre.



Sur le segment de chaussée le plus important, la circulation VL sera isolée des autres modes par un dispositif végétal de part et d'autre.

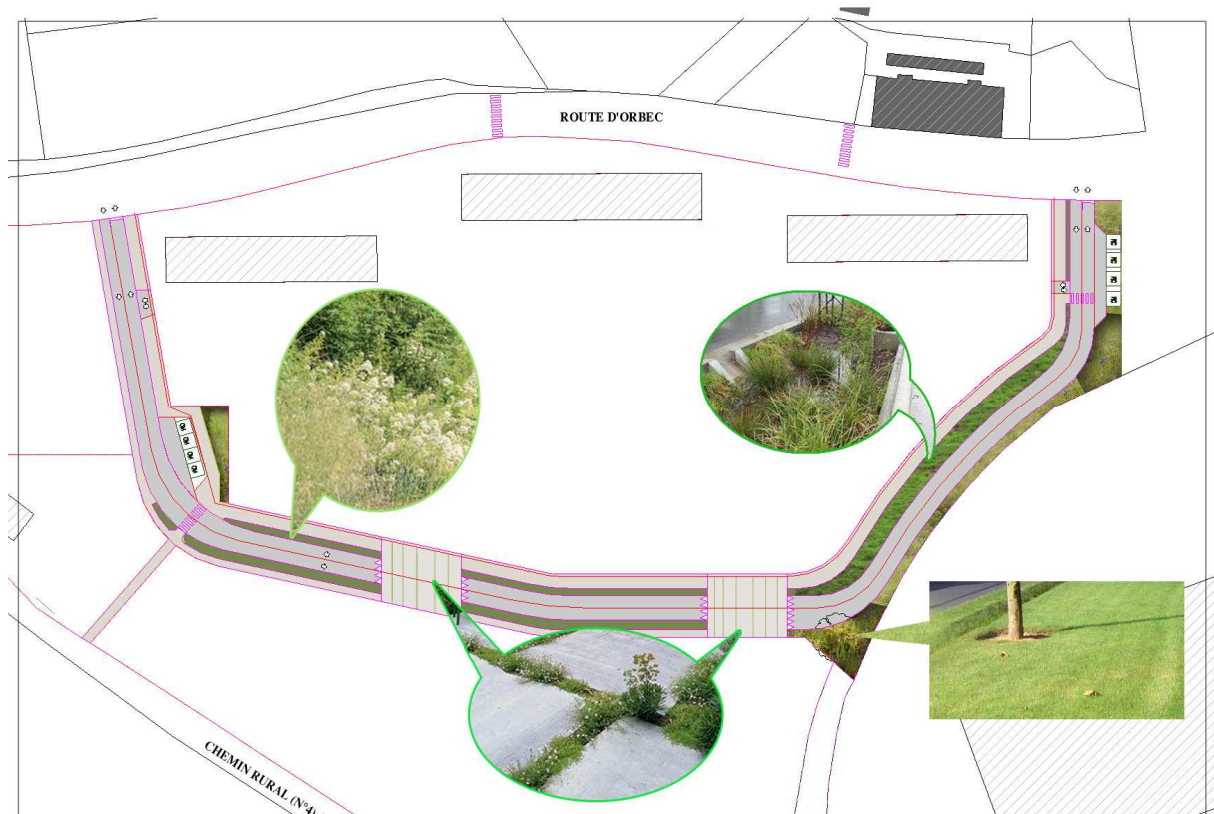


Celui-ci a la double fonction de sécuriser les circulations douces mais également de gérer par infiltration les eaux de ruissellement de la chaussée. Le projet entend générer des espaces perméables linéaires, couplés à deux zones d'infiltration sous forme de dépression du sol, aménagées d'un traitement paysager adapté.

A) GESTION DES EAUX PLUVIALES ;

L'intégralité des espaces de ruissellement de la chaussée et des espaces imperméabilisés se déverseront dans des zones infiltrantes, le long du cheminement ou le cas échéant sur des périmètres identifiés. Ces espaces pourront être dotés de mobiliers permettant des points de repos ponctuels ou d'échanges conviviaux.





5. SURFACES

A) LOTS EXISTANT ;

Le présent dossier fait valoir la division foncière et le remaniement des unités foncières, en vue de la création d'une voirie.

Les parcelles existantes sont composées des lots suivants :

	Références cadastrales	Surface	TOTAL
SAGIM	AE 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 72, 73 et 74.		12 076m ²
SNCF	AE 139 et 138		14 780m ²
PARCELLES Supp.	AE 151 pour partie		442m ²
TOTAUX			27 298m²

A) LOTS CREEES :

	OBJET	Surface	TOTAL PROJET
VILLE	VOIE NOUVELLE	4 103m ²	4 103m ²
SAGIM	ENSEMBLE IMMOBILIER+COLLECTIFS EXISTANTS	13 040m ²	15 064m ²
SAGIM	ENSEMBLE IMMOBILIER+MAISON EXISTANTES	2 144m ²	
SNCF	LOCAL ASSOCIATIF	1 177m ²	8 131m ²
SNCF	TERRAIN A AMENAGER	6 954m ²	
TOTAUX			27 298m²

L'emprise du projet de voirie est de 4 103m². Un DLE déclaratif pour ce projet IOTA est engagé parallèlement au permis d'aménager par la maîtrise d'ouvrage.

SARL NDMA architectures

33, boulevard de la Marne
76000 ROUEN

contact@ndma-architectures.fr

SIRET 810 992 297 00038 - APE 7111Z

Page 10 | 11

6. SOURCES

DOCUMENTS DE REFERENCES

- *Plan et données - cadastre*
- *Plan de géomètre « Geodis », non daté sur les parcelles « SAGIM »*
- *Relevé topo, sans bornage*
- *Plan de géomètre « Geodis » du 16/03/2017, parcelles « SNCF »*
- *Relevé topo sans bornage*
- *PLUi de la communauté d'Agglomération de Lisieux Normandie, modification n°3 approuvées au 27/01/2022*

7. ANNEXES

- *Etude infiltrométrie « Esiris », ref. Rp-RO21 2795-1*
- *Rapport DRAC sur sondages*