

Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE NOUVELLE DE VIRE NORMANDIE



3

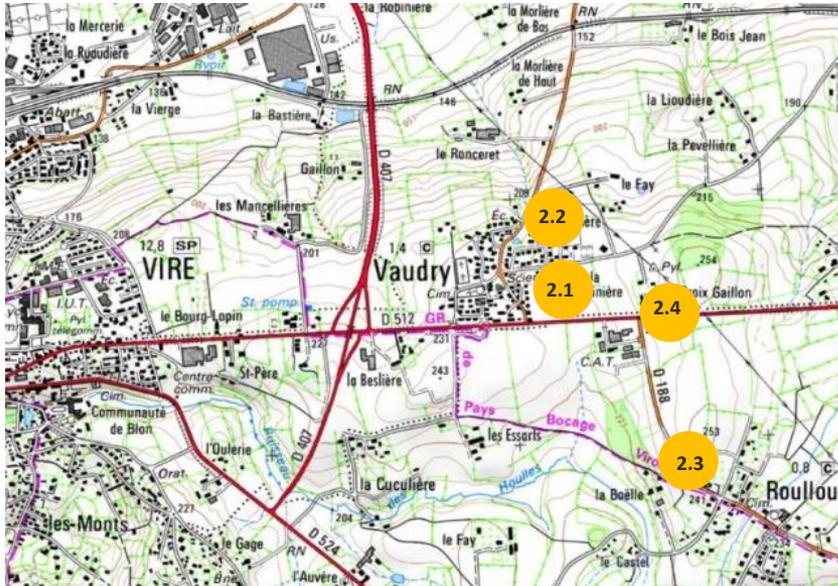
Orientations d'Aménagement et de Programmation « Aménagement »

3.2. Pôle de services Est

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du
3 novembre 2016

1. Généralités

SITES D'ÉTUDE:



Site N° 2.1 (orientation approfondie):

Superficie: 9,6 ha.

Comporte des secteurs Ua, 1AUB et 1AUe.

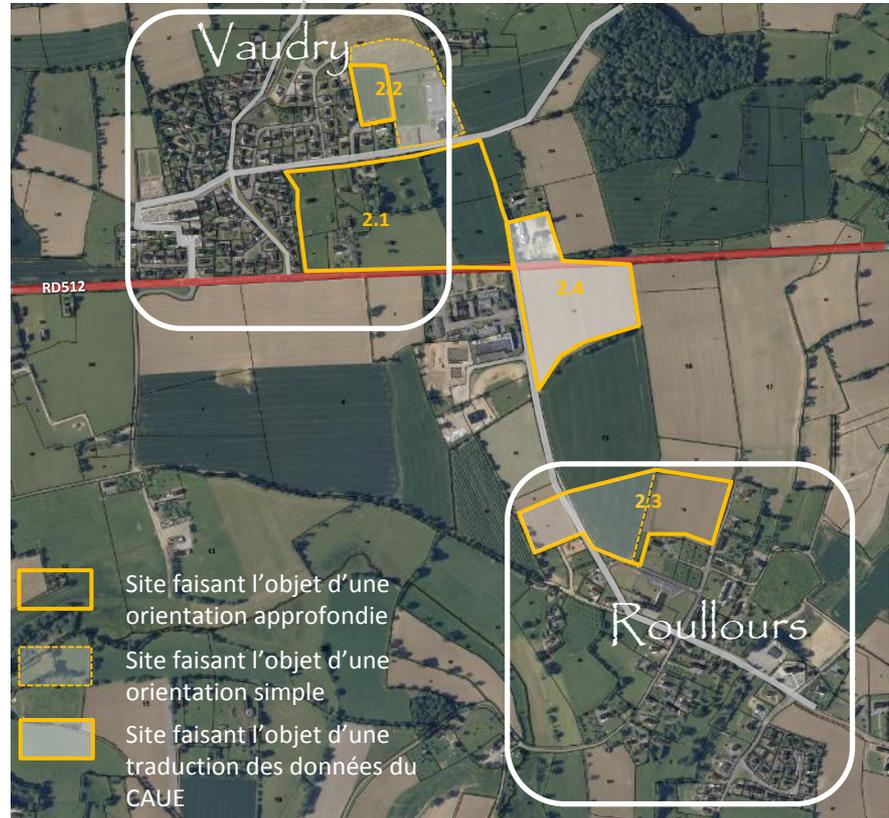
Le site correspond à une grosse dent creuse, entre l'urbanisation récente du bourg (de type pavillonnaire), les équipements (salle des fêtes et équipements sportifs), la RD512 et le CAT (situé sur la commune déléguée de Roullours).

Site N° 2.2 (orientation approfondie à l'Ouest; orientation simple à l'Est):

Superficie: 3,3 ha.

Comporte un secteur Ua (actuel stade), Ue et 1AUe

La collectivité souhaite déménager le stade pour créer un quartier proche des équipements (école, équipements sportifs...) dans la continuité de l'urbanisation.



Source de l'image support : Géoportail

Site N° 2.3 - Ouest (orientation simple):

Superficie: 3 ha.

Comporte un secteur 1AUB.

Le site n°2.3 - Ouest correspond à une extension de l'urbanisation, de part et d'autre de la RD188.

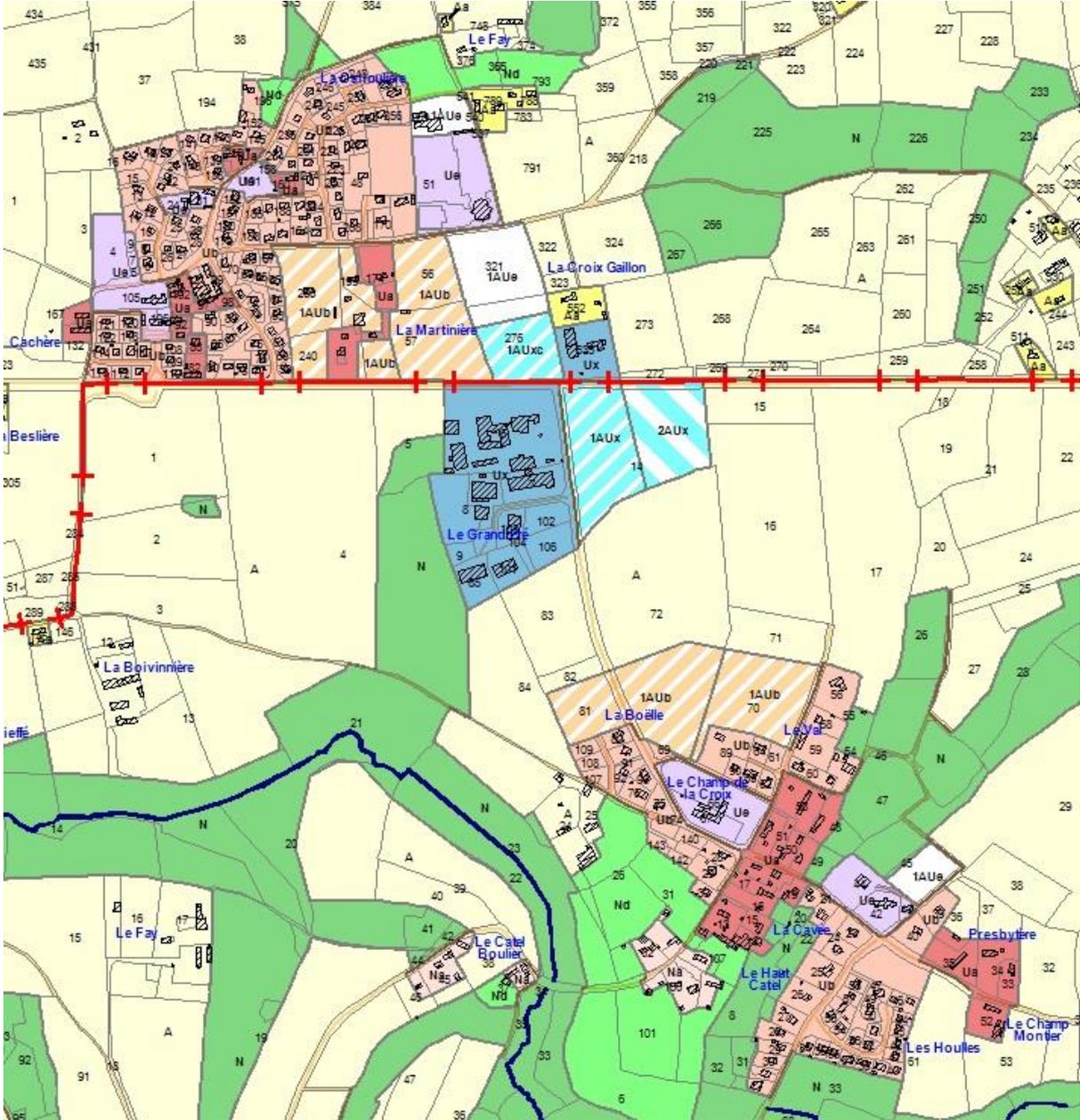
Site N° 2.3 – Est (orientation approfondie):

Superficie: 2 ha.

Comporte un secteur 1AUB.

Le site n°2.3 - Est correspond à une extension de l'urbanisation au Nord du bourg, à proximité de l'école.

EXTRAIT DE PLAN DE ZONAGE:



PAYSAGE ET USAGES:



Source de l'image support : Géoportail

Périmètre d'étude

USAGES :

- Point de liaison piétonne
- Accès-véhicules
- Stationnement
- Equipements publics: SF: Salle des fêtes; BT: Bassin tampon; AC: Atelier communal; S: Stade; T: Tennis; E: Ecole
- Arrêt de bus
- CAT

RELIEF/ HYDROGRAPHIE:

- Talus important
- Sens de la pente
- Fossé
- Mare/Zone humide
- Vent

PAYSAGE:

- Limite végétale
- Enveloppe végétale: Parc ou verger
- Co-visibilité
- Végétation remarquable
- Cône de vue sur le grand paysage
- Patrimoine bâti (archi, organisation typique du Virois)
- Cône de vue sur l'église
- Rupture de paysage (et d'usages)

VUES SUR LE SITE:

Cônes de vue :



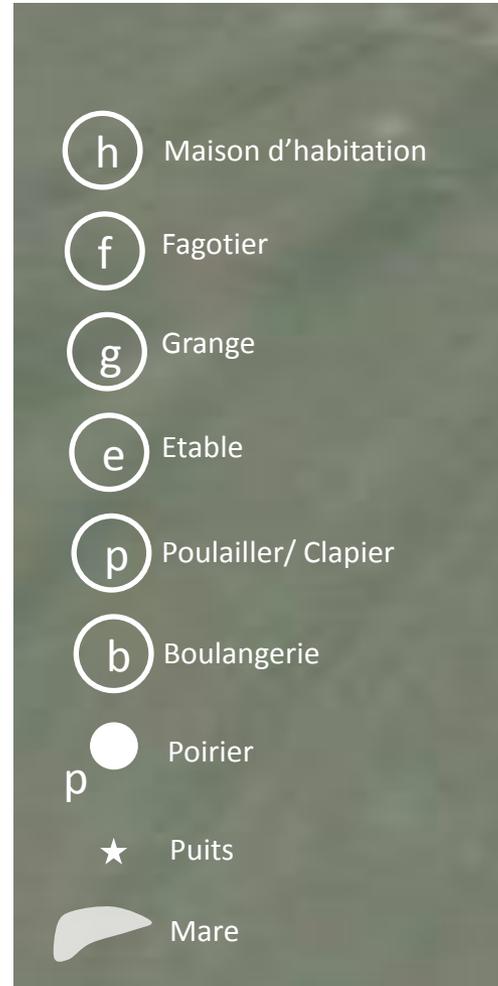
1 Vue sur les secteurs 2.1 et 2.2 depuis la rue RD512



2 Vue sur le secteur 2.1 depuis la rue Roger Fossey

Depuis les axes de communication qui le longent (RD512 et rue Résidence Roger Fossey), le site n° 2.1 est très présent.

LES COMPOSANTS PAYSAGERS: UNE ORGANISATION TYPIQUE DU PAYS VIROIS



LES COMPOSANTS PAYSAGERS:

L'ORGANISATION DU BÂTI TRADITIONNEL :



Sur le site, une ferme typique et ses bâtiments dispersés:

La maison d'habitation, la grange, l'étable, la boulangerie, le puits, le poulailler, le fagotier....

Des bâtiments (souvent délabrés) qui forment de beaux espaces.

Le poirier (mal-en-point) typique



LES COMPOSANTS PAYSAGERS :

LES BELLES CHOSES



Sur le secteur 2.1: Un bel endroit d'où l'on embrasse une vue sur l'église

LES COMPOSANTS PAYSAGERS :

LES LIMITES VÉGÉTALES:



De belles limites végétales sur le site: le parc de la maison de maître, l'allée du parc (tilleuls), les haies bocagères de hauts-jets (chênes et châtaigniers) et le verger

LES COMPOSANTS PAYSAGERS :

LA MARE



OBJECTIFS DE PROJET :

- Maîtriser **les franges d'urbanisation**
- Offrir de **nouveaux espaces** de vie qualitatif, lieu de rassemblement et de rencontre
- Affirmer et valoriser les typicités du site
- Diversifier les formes bâties
- Mettre en place un réseau **multimodal** de transport (liaisons douces, TC...) en cohérence avec le projet CAUE

Rappel des objectifs de densité : moyenne de 12 logements/ha

SCHÉMA D'ORIENTATION

Opposable



Mise en place d'un emplacement réservé pour une liaison douce généreuse créant une véritable identité à cette séquence de Vaudry depuis la RD 512

-  Périmètre d'étude
-  Liaison douce Emplacement et tracé à titre indicatif
-  Accès-véhicules (Emplacement et tracé à titre indicatif)
-  Aménagement sécurisé en carrefour
-  Suppression à long terme de l'accès via la RD512 (accès à prévoir depuis l'intérieur du quartier)
-  Secteur d'habitation
-  Maisons d'habitation regroupées (qualité maîtrisée de la limite Nord du quartier)
-  Bâtiment existant sur le site à conserver/ requalifier tant que possible H: habitation existante; Hr: Habitation réhabilitée; F: Fagotier; B: Four à pain collectif; J: jardin clos de murets (à titre indicatif)
-  Espace public appuyé sur les valeurs paysagères du site, ouvrages de tamponnement des eaux pluviales
-  Mare à conserver et mettre en valeur
-  Parc ou verger à conserver/régénérer
-  Haie bocagère à conserver régénérer ou créer
-  Cône de vue à préserver
-  Puits à conserver
-  Secteur d'activités
-  Secteur d'équipements

ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT - À TITRE ILLUSTRATIF

Traduction possible du schéma d'aménagement

Dessin non règlementaire



Bâti



Jardins

Espaces publics et ouvrages de tamponnement des eaux pluviales



Voirie



Cheminement



Haie bocagère



Bâti existant à requalifier/ restaurer



Bâti existant conservé en l'état

2a

ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT - À TITRE ILLUSTRATIF

Traduction possible du schéma d'aménagement

Dessin non règlementaire



ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT – À TITRE ILLUSTRATIF

Quelle requalification pour certains bâtiments présents sur le site?



A requalifier en équipements communaux (logements, salle des associations...) ou des maisons d'habitation privée?



A requalifier en « chartreuses » de vivaces ou de fruitiers ou bien en jardins partagés clos de murets?

ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT – À TITRE ILLUSTRATIF

Quelle requalification pour certains bâtiments présents sur le site?



Requalifier
l'ancienne
boulangerie en four
à pain collectif

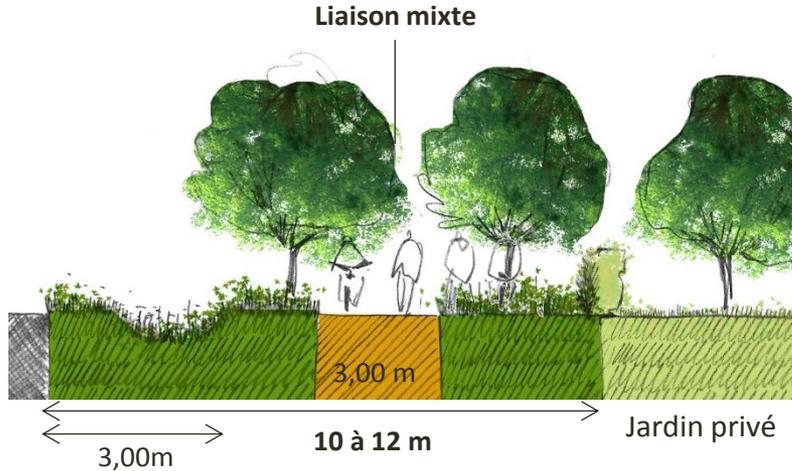


Réutiliser les matériaux de certains
bâtiments pour l'aménagement de
l'espace public
Pavage, pas japonais, muret....

ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT - À TITRE ILLUSTRATIF

Aménagement des abords de la RD512

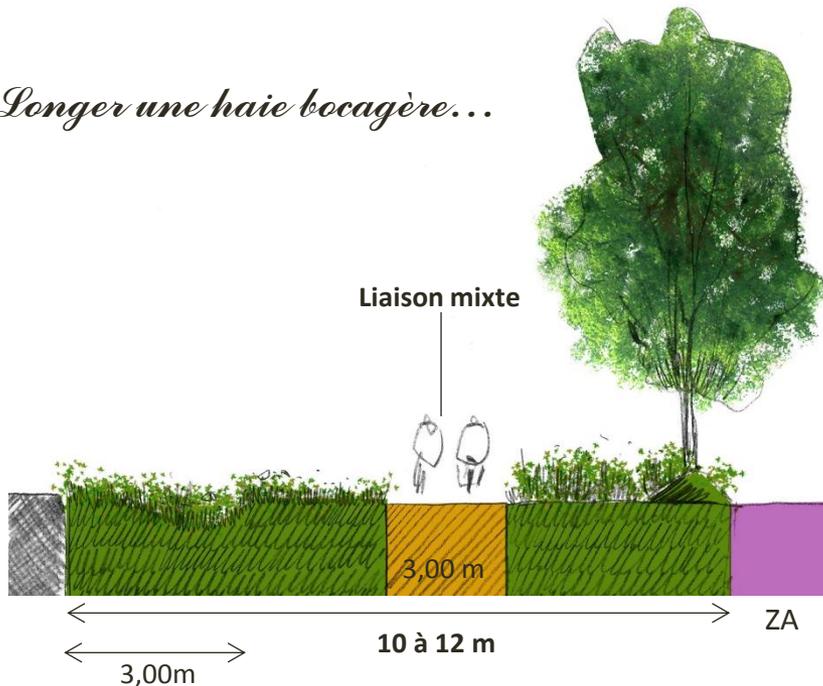
Traverser un verger...



Signifier la présence du quartier par des usages « urbains » (liaisons mixtes accompagnées d'aménagements paysagers)

Diversifier les aménagements paysagers en s'inspirant du vocabulaire bocager du Pays virois

Longer une haie bocagère...



PRESCRIPTIONS ÉCRITES

Opposables

Aménagement et intégration paysagère

- En cœur de site, un espace public généreux, appuyé sur les valeurs paysagères et architecturales du site (bâti, puits, vue sur le clocher, mare, parc existant...)
- Le long de la RD512: Un cordon vert généreux aménagé pour les cyclistes et les piétons
- Le parc existant à préserver
- Des haies bocagères à conserver/régénérer ou à créer dans l'accompagnement des espaces publics et des liaisons douces
- Un front bâti à créer le long de la rue Roger Fossey.

Densité et mixité sociale

- Une densité moyenne de logements d'au moins 12 logements à l'hectare.
- Des tailles et des formes de parcelles diverses
- Des opérations groupées à localiser de préférence en abord de la rue Roger Fossey

PRESCRIPTIONS ÉCRITES

Opposables

Accès - voirie

- Les accès pour les secteurs d'habitat se feront via la rue Roger Fossey
- Un carrefour sécurisé sera aménagé sur la RD512 face à la RD188 afin de relier les équipements publics des deux communes déléguées. Cet aménagement sera sécurisé au regard des circulations motorisées et douces (piétons, cyclistes...)
- Tout autre accès nouveau est interdit sur la RD512. A terme, la maison existante le long de la RD 512 sera desservie par l'intérieur du quartier (« maison au verger »)
- Le long de la RD512, une liaison douce mixte sera aménagée
- Au sein du site, des **liaisons douces** seront aménagées pour relier le quartier :
 - Aux équipements
 - Au lotissement existant situé à l'Ouest du site
 - A la rue Roger Fossey
 - A la liaison douce longeant la RD512

Réseaux - collecte des déchets

- Eau potable : l'alimentation en eau potable pourra se faire depuis la canalisation PVC ø97/110 située dans la rue Roger Fossey.
- Assainissement : les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Elles pourront être raccordées à la canalisation AC ø150 qui traverse le site ou à la canalisation PVC ø150 située dans la rue Roger Fossey.
- Eaux pluviales : en dehors de l'espace public, elles devront être traitées à la parcelle. Dans l'espace public, les eaux pluviales seront tamponnées régulièrement et dirigées vers un ouvrage de gestion collectif. Cet ouvrage sera si possible intégré à l'aménagement paysager du quartier (gestion douce des eaux pluviales).
- Déchets : sous réserve de validation des organismes concessionnaires, un ou des point(s) d'apport volontaire devra(ont) être prévu(s) à l'extérieur du site afin d'éviter sa traversée par les véhicules de collecte.

VUES SUR LES SECTEURS :

On notera des points de vue sensibles depuis le lointain (depuis de la RD55B et la RD407): on y devine la ligne de haut de talus du stade avec, au premier plan, une haie bocagère de haut-jet dont on peut noter l'intérêt pour l'inscription paysagère du secteur.



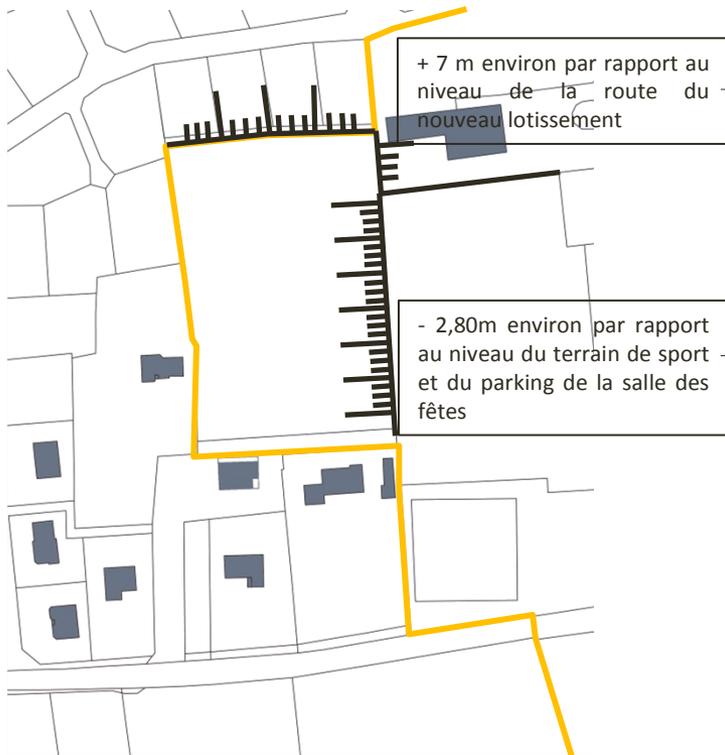
Source de l'images support : Géoportail



TOPOGRAPHIE ET PAYSAGE



Un stade limité par de haut talus d'où l'on embrasse une large vue sur le paysage virois (aggloméré et rural).
Notons également l'exposition aux vents



OBJECTIFS DE PROJET :

- Offrir de **nouveaux espaces** de vie qualitatif, lieu de rassemblement et de rencontre
- Diversifier les formes bâties
- Intégrer le bâti dans le grand paysage
- Intégrer les liaisons douces à créer dans un maillage cohérent

Rappel des objectifs de densité : moyenne de 12 logements/ha

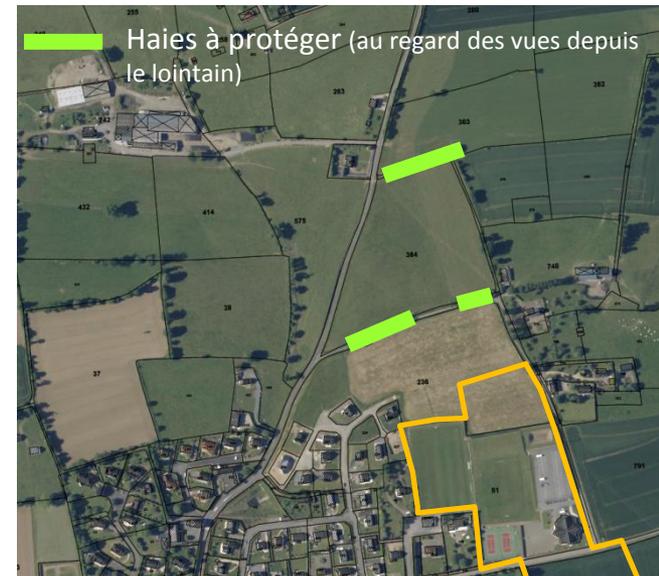
SCHÉMA D'ORIENTATION

Opposable

Aménager des ouvrages d'infiltration des eaux pluviales en différents points du site afin d'éviter un ouvrage trop grossier en point bas



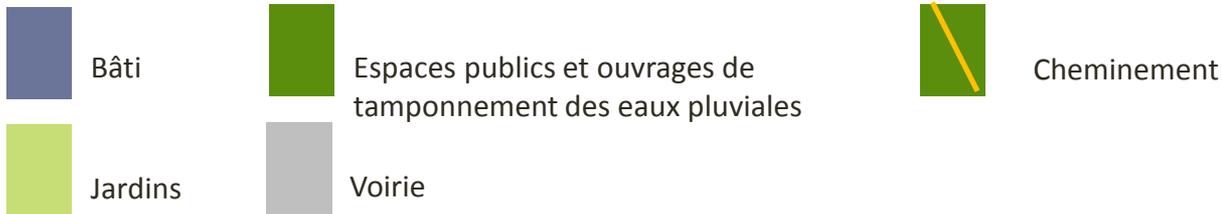
-  Secteur d'étude
-  Liaison douce Emplacement et tracé à titre indicatif
-  Desserte avec système de retournement (Emplacement et tracé à titre indicatif)
-  Aménagement à sécuriser à la rencontre des flux
-  Secteur d'habitation
-  Espace public à titre indicatif
-  Haies à créer (contre les vents)
-  Belvédère
-  Secteur d'équipements



ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT - À TITRE ILLUSTRATIF

Traduction possible du schéma d'aménagement

Dessins non réglementaires



ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT - À TITRE ILLUSTRATIF

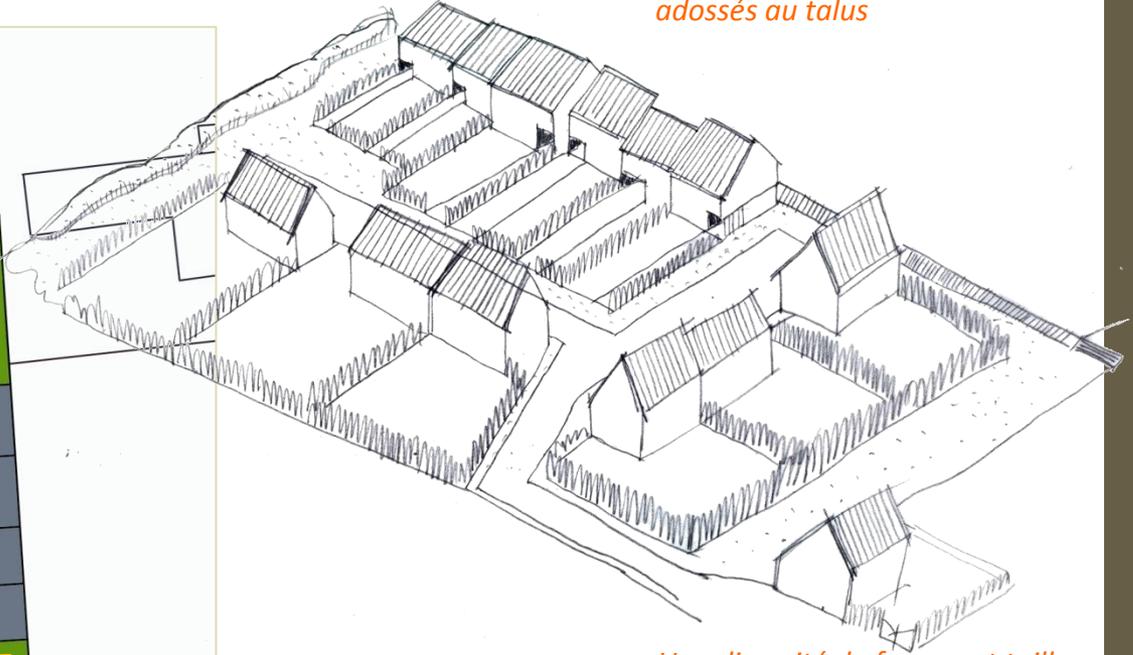
Traduction possible du schéma d'aménagement

Dessins non réglementaires

VARIANTE n°1



Des logements groupés adossés au talus



Une diversité de formes et tailles parcellaires qui intègre le bâti à l'espace urbain et offre à celui-ci une certaine richesse

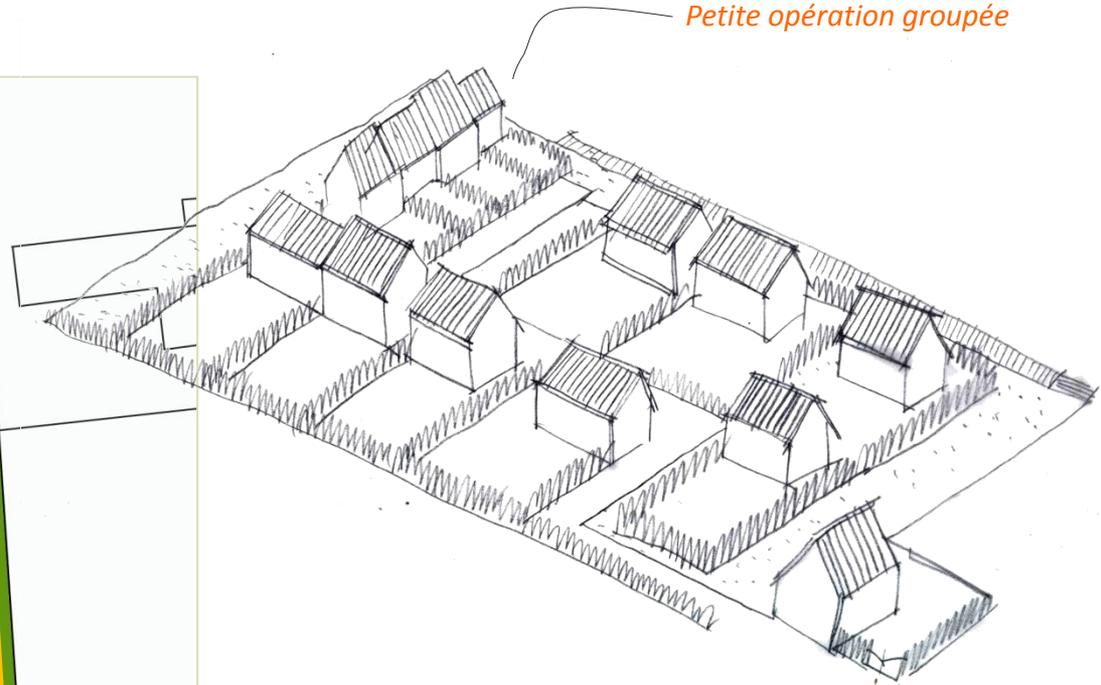
Dans cet exemple, 12 logements pour 8000m², soit 15 logts/ha

ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT - À TITRE ILLUSTRATIF

Traduction possible du schéma d'aménagement

Dessins non réglementaires

VARIANTE n°2



Petite opération groupée

Une diversité de formes et tailles parcellaires qui intègre le bâti à l'espace urbain et offre à celui-ci une certaine richesse

Dans cet exemple, 12 logements pour 8000m², soit 15 logts/ha



Bâti



Espaces publics et ouvrages de tamponnement des eaux pluviales



Jardins



Voirie



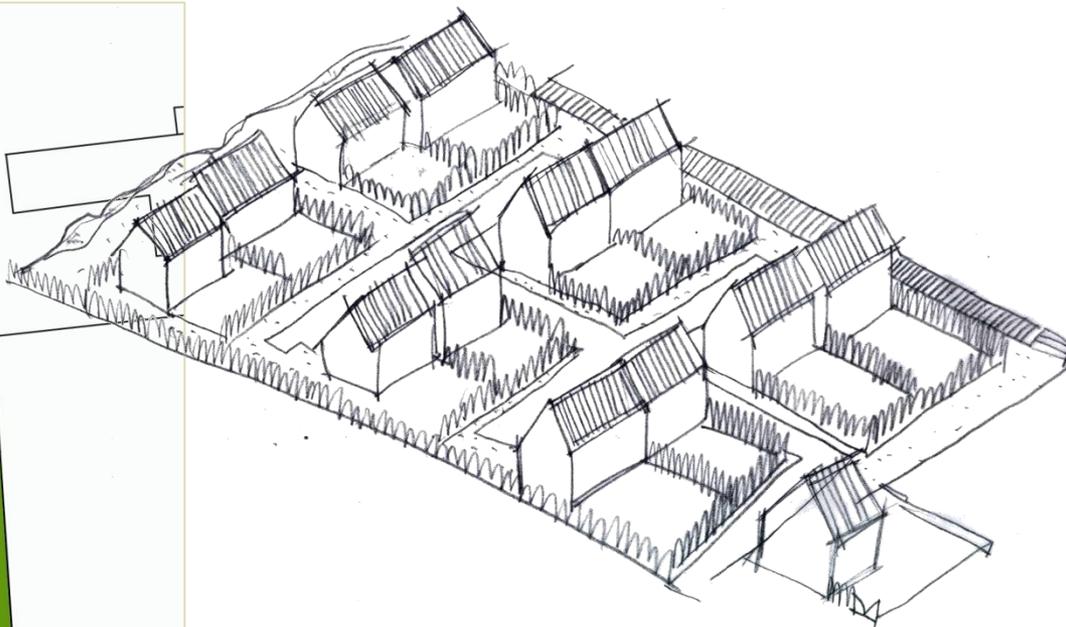
Cheminement

ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT - À TITRE ILLUSTRATIF

Traduction possible du schéma d'aménagement

Dessins non réglementaires

VARIANTE n°3



Un programme d'habitat plus « monotone » en attente d'une architecture originale et d'un aménagement paysager généreux

Une exposition idéale au regard de la RT2012

Dans cet exemple, 12 logements pour 8000m², soit 15 logts/ha

-  Bâti
-  Espaces publics et ouvrages de tamponnement des eaux pluviales
-  Jardins
-  Voirie
-  Cheminement

PRESCRIPTIONS ÉCRITES

Opposables

Aménagement et intégration paysagère

- Le stade Lebassard pourra être déplacé du site de la Calloulière au site de la Martinière au Sud-Est
- Les haies bocagère en aval du site et inscrivant celui-ci depuis la RD55B seront conservées/régénérées
- Un espace vert sera aménagé en limite Nord du site. Celui-ci accueillera un belvédère et sera limité au Nord par une haie coupe-vent
- Des ouvrages d'infiltration des eaux pluviales seront aménagés en différents points du site afin d'éviter un ouvrage trop grossier en point bas.

Densité et mixité sociale

- Une densité moyenne de logements d'au moins 12 logements à l'hectare.
- Des tailles et des formes de parcelles diverses

PRESCRIPTIONS ÉCRITES

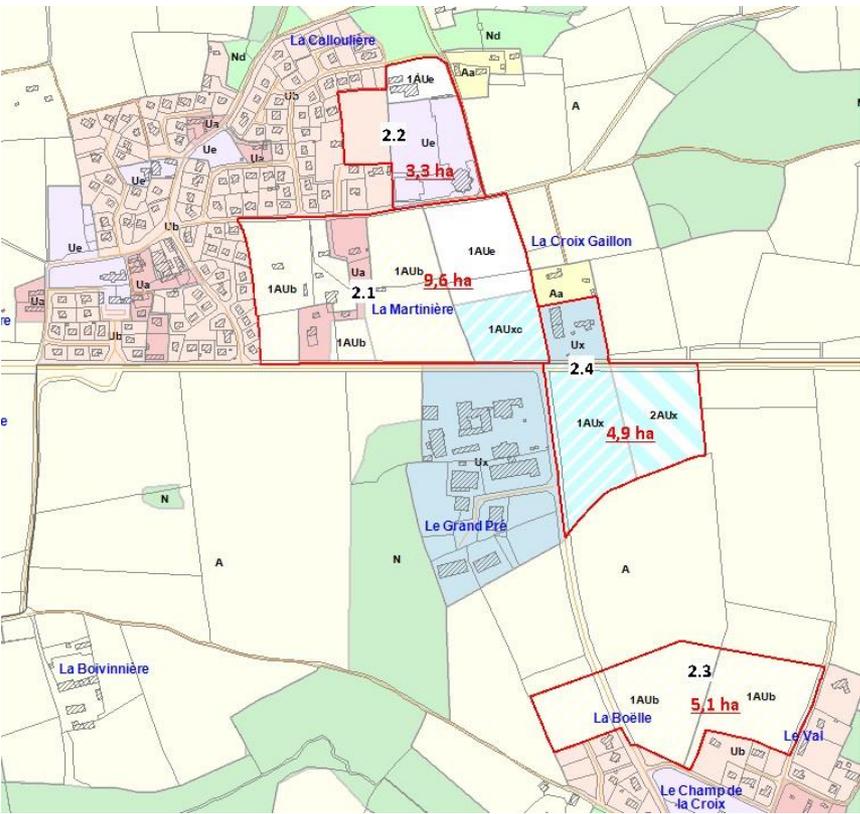
Opposables

Accès - voirie

- L'accès pour le secteur d'habitat se fera depuis la rue reliant la rue Roger Fossey aux sanitaires du stade actuel.
- Des **liaisons douces** seront aménagées pour relier le quartier :
 - Aux équipements
 - Aux quartiers d'habitats déjà existants aux alentours

Réseaux - collecte des déchets

- Eau potable : l'alimentation en eau potable pourra se faire depuis la canalisation PVC ø97/110 située dans la rue Roger Fossey ou depuis la canalisation PVC ø97/110 située dans la rue Bellevue.
- Assainissement : les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Elles pourront être raccordées à la canalisation PVC ø150 dans la rue reliant la rue Roger Fossey depuis les sanitaires du stade actuel.
- Eaux pluviales : en dehors de l'espace public, elles devront être traitées à la parcelle. Dans l'espace public, les eaux pluviales seront tamponnées régulièrement et dirigées vers un ouvrage de gestion collectif. Cet ouvrage sera si possible intégré à l'aménagement paysager du quartier (gestion douce des eaux pluviales).
- Déchets : sous réserve de validation des organismes concessionnaires, la collecte se fera avec des points d'apport volontaire en bordure du site.

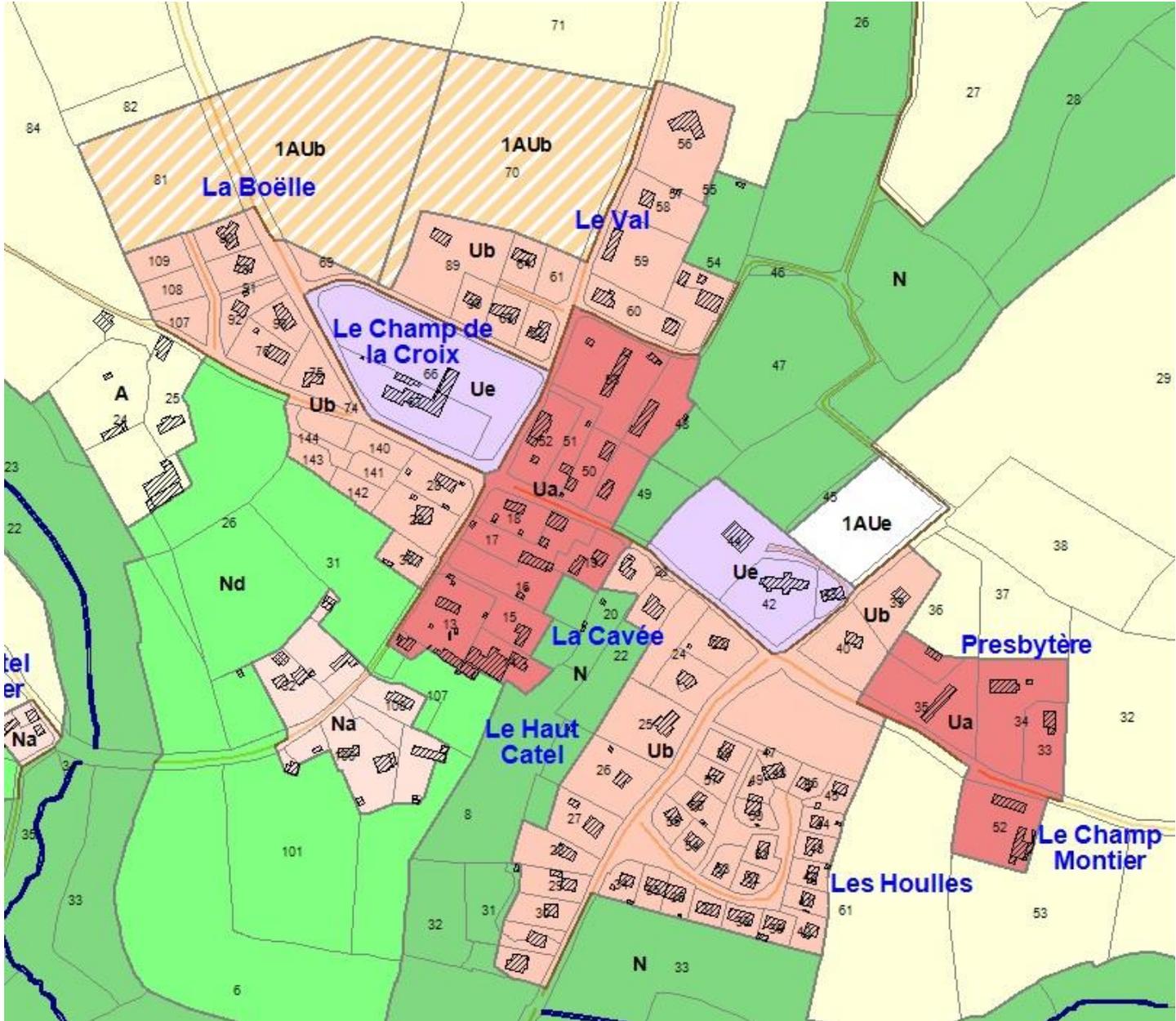


- Site faisant l'objet d'une orientation approfondie
- Site faisant l'objet d'une orientation simple

Source de l'image support : Géoportail

3. Site n° 2.3 : La Boëlle - le Val

EXTRAIT DE PLAN DE ZONAGE:



PAYSAGE ET USAGES:



Périimètre d'étude

OCCUPATION DU SOL:

- Zone urbanisée
- Parcelle cultivée
- CAT
- Verger

USAGES:

- Voie de desserte aux abords du site
- Chemin
- GR de Pays
- Bruit de la RD512 perçu depuis le site
- Parking de l'école
- Arrêt de car
- Equipement: S: Salle des fêtes; EC: Ecole; E: Eglise; M: Mairie

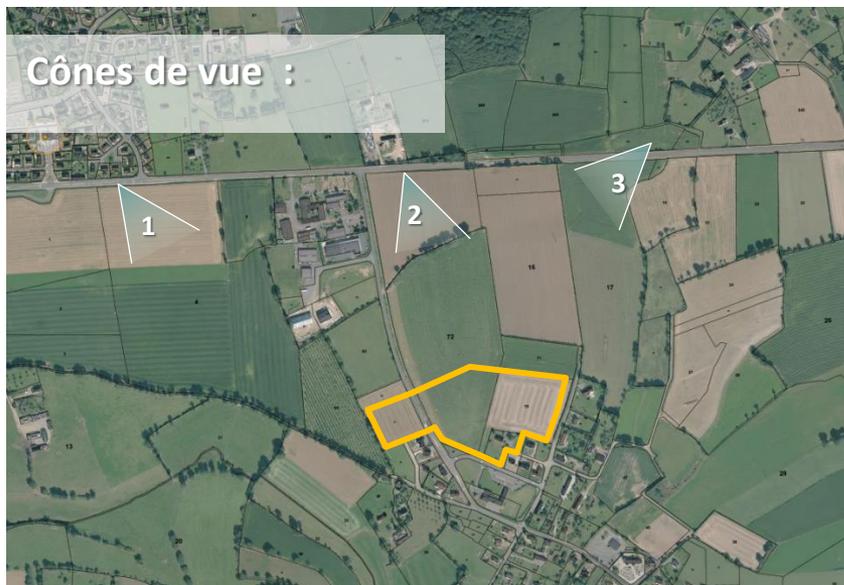
RELIEF/ HYDROGRAPHIE:

- Relief
- Sens de la pente
- Ruisseau

PAYSAGE:

- Haie bocagère
- Végétation remarquable
- Co-visibilité
- Patrimoine bâti (archi, organisation typique du Virois)
- Tableau sur le village ancien
- Tableau sur le grand paysage
- Vue sur la RD
- Vue sur le CAT

VUES SUR LE SECTEUR:



Source de l'images support : Géoportail



1 Vue sur le site depuis la RD512



2 Vue sur le site depuis la RD512 (Sommet de parcelle)
Notons l'importance de la haie au premier plan qui vient faire un premier filtre au projet d'urbanisation



3 Vue sur le site depuis la RD512 (Limite Nord)

LES PARCELLES D'ÉTUDE:



VUES DEPUIS LE SECTEUR:



Vue sur le grand paysage depuis la parcelle cadastrée ZB70



Vue sur le tableau de village depuis la parcelle cadastrée ZB70



Vue sur le grand paysage depuis la parcelle cadastrée ZB72

LES ABORDS DE L'ÉCOLE:

Un site qui demanderait à être amélioré :

L'espace semble uniquement voué à la voiture.

Une entrée d'école peu lisible.

Un manque de volumes (tant végétal que minéral) dans le paysage.



UN SITE AU CARREFOUR DE CHEMINS QUI SILLONNENT ROULLOURS



LA VÉGÉTATION



Dans le grand paysage, les haies de haut-jet et les bosquets animent coteaux et sommets.



Dans le vaste jardin du pavillon communal, quelques arbres ont belle allure.

De nombreuses haies bocagères (aux trois strates de végétation) ont été plantées à l'initiative de la municipalité.



OBJECTIFS DE PROJET :

- S'inscrire dans la continuité de l'école et par là-même requalifier le site
- S'implanter dans la pente avec la problématique de gestion des terres et des eaux pluviales
- S'inscrire dans le maillage bocager
- « Préserver » les habitations des vents et de la covisibilité avec la RD512
- Intégrer les liaisons douces à créer dans un maillage cohérent (en relation avec l'école, le cœur de bourg, le GR de Pays et les autres chemins...)
- Offrir un lieu de rassemblement et de rencontre

Rappel des objectifs de densité : moyenne de 12 logements/ha

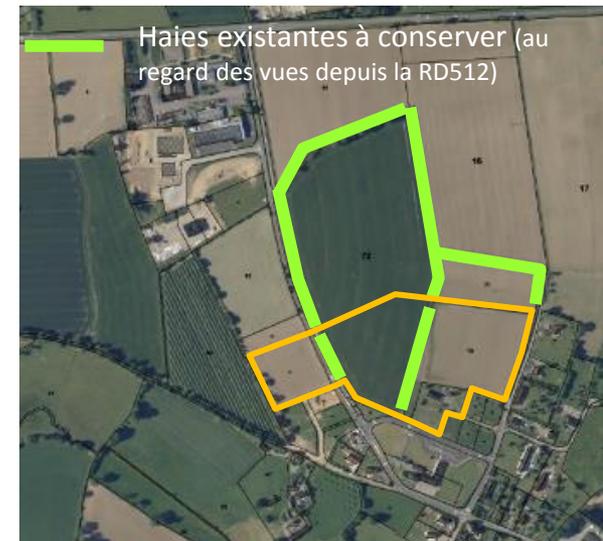
SCHÉMA D'ORIENTATION

Opposable

Aménager des ouvrages d'infiltration des eaux pluviales en différents points du site afin d'éviter un ouvrage trop important en point bas



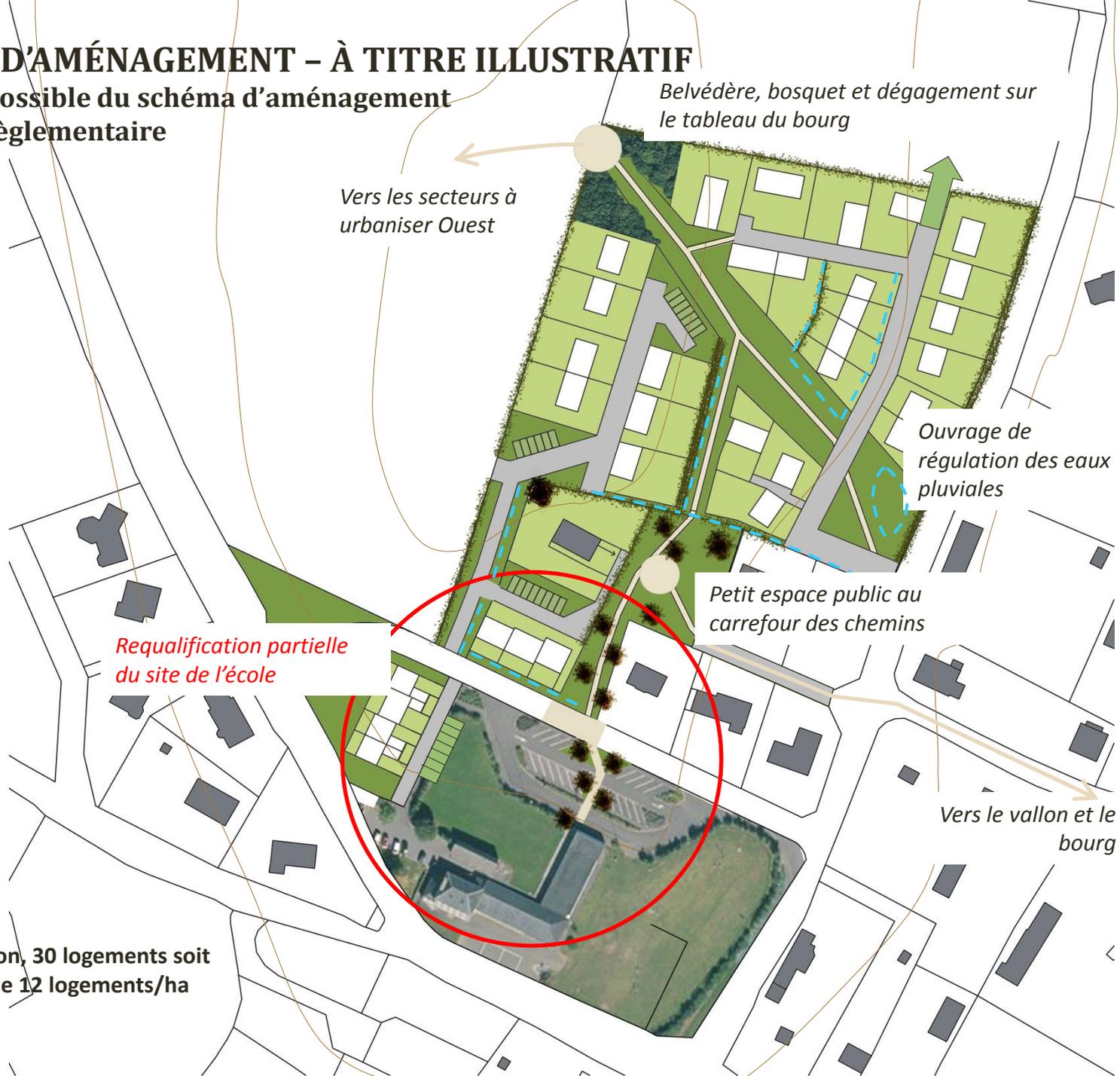
-  Secteur d'étude
-  Liaison douce (Emplacement et tracé à titre indicatif)
-  Accès-véhicules à double sens
-  Desserte avec système de retournement (Emplacement et tracé à titre indicatif)
-  Secteur d'habitation
-  Espace public à titre indicatif
-  Bosquet typique des sommets de mont
-  Haies à créer ou conserver/régénérer (Emplacement et tracé à titre indicatif pour les haies à créer)
-  Belvédère
-  Tableau sur le bourg préservé (Emplacement, largeur et tracé à titre indicatif)
-  Fenêtre sur le grand paysage (Emplacement, largeur et tracé à titre indicatif)



ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT - À TITRE ILLUSTRATIF

Traduction possible du schéma d'aménagement

Dessin non réglementaire



Belvédère, bosquet et dégagement sur le tableau du bourg

Vers les secteurs à urbaniser Ouest

Ouvrage de régulation des eaux pluviales

Requalification partielle du site de l'école

Petit espace public au carrefour des chemins

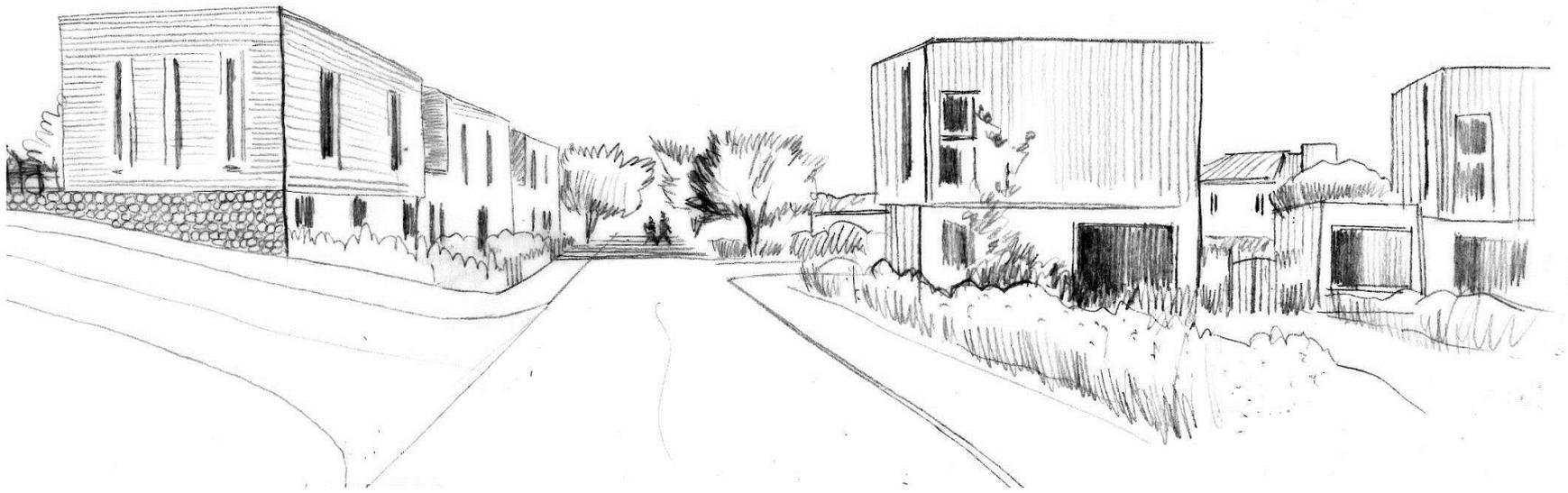
Vers le vallon et le bourg

Dans cette traduction, 30 logements soit une densité brute de 12 logements/ha

ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT - À TITRE ILLUSTRATIF

Traduction possible du schéma d'aménagement

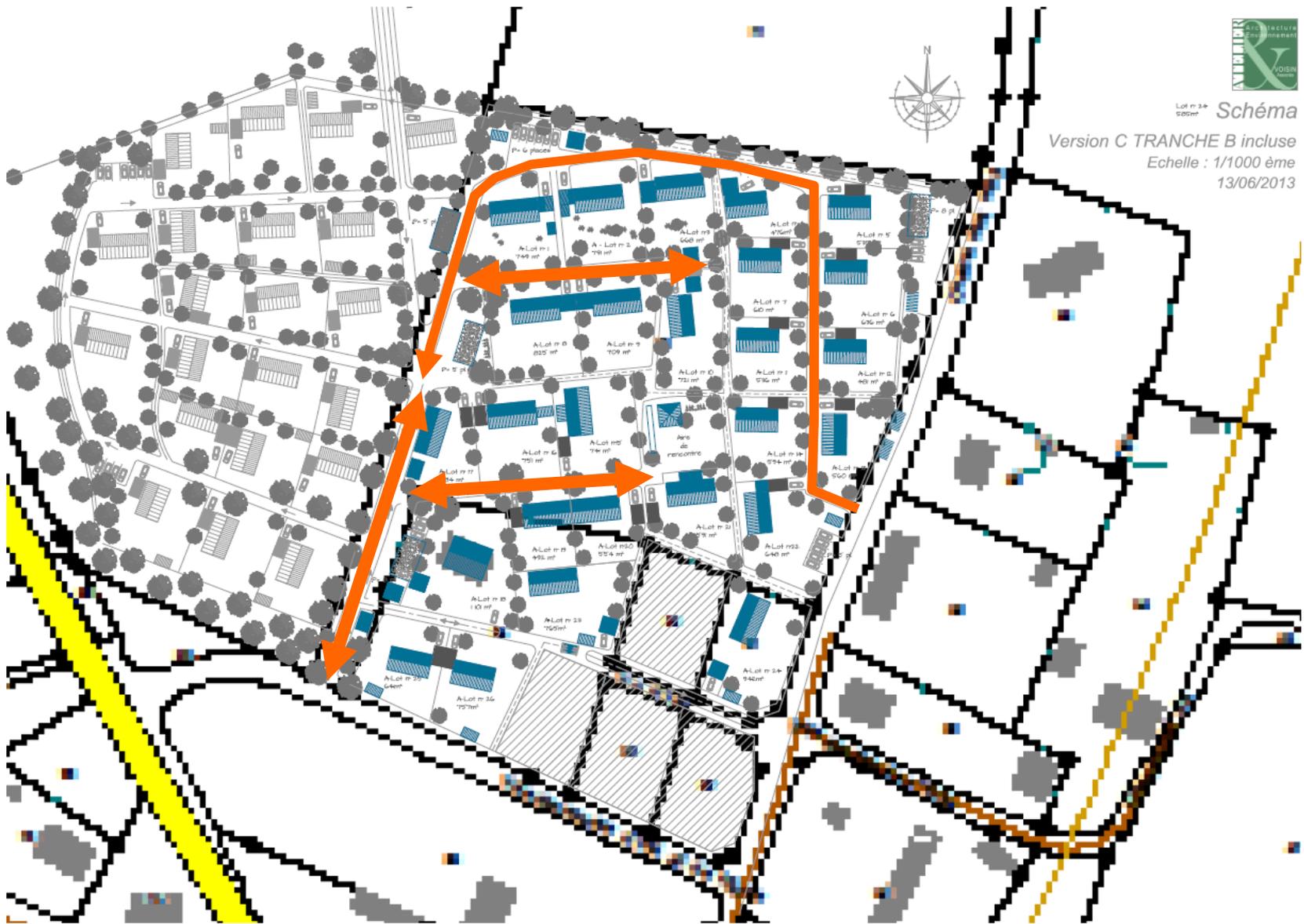
Dessin non réglementaire



ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT - À TITRE ILLUSTRATIF

Traduction possible du schéma d'aménagement

Dessin non règlementaire



Lot n° 26
5000 m²
Schéma
Version C TRANCHE B incluse
Echelle : 1/1000 ème
13/06/2013

PRESCRIPTIONS ÉCRITES

Opposables

Aménagement et intégration paysagère

- Les haies bocagères isolant partiellement le site de la RD512 (covisibilité et bruit) seront conservées/régénérées.
- Des haies comprenant des arbres de haut-jet ou des alignements d'arbres seront plantées en complément des haies sus-citées ,notamment en limite Nord de la Boëlle et sur les versants exposés aux vues depuis la RD512.

Ces haies (ou alignements d'arbres) pourront être accompagnés de systèmes de gestion douce des eaux pluviales de type fossé ou noue.

- Ainsi, des ouvrages d'infiltration des eaux pluviales seront aménagés en différents points du site afin d'éviter un ouvrage trop important en point bas.
- Un espace public sera aménagé à la croisée des chemins de l'école et du bourg. Celui-ci trouvera sa place dans le jardin du pavillon communal où sont déjà plantés de beaux sujets d'arbres fruitiers.
- La traversée piétonne au niveau du site de l'école sera clairement identifiée (matériaux au sol, plantations...).
- Les abords de l'école seront également restructurés par la mise en place de programmes maîtrisés.
- Le quartier offrira des vues sur le bourg ancien situé au Sud-Est et sur le grand paysage situé à l'Ouest.
- Un grand bosquet ou plusieurs petits sera(ont) aménagé(s) sur le haut du site afin de recréer la « coiffe » typique des sommets du Bocage virois.

Densité et mixité sociale

- Une densité moyenne d'au moins 12 logements à l'hectare.

PRESCRIPTIONS ÉCRITES

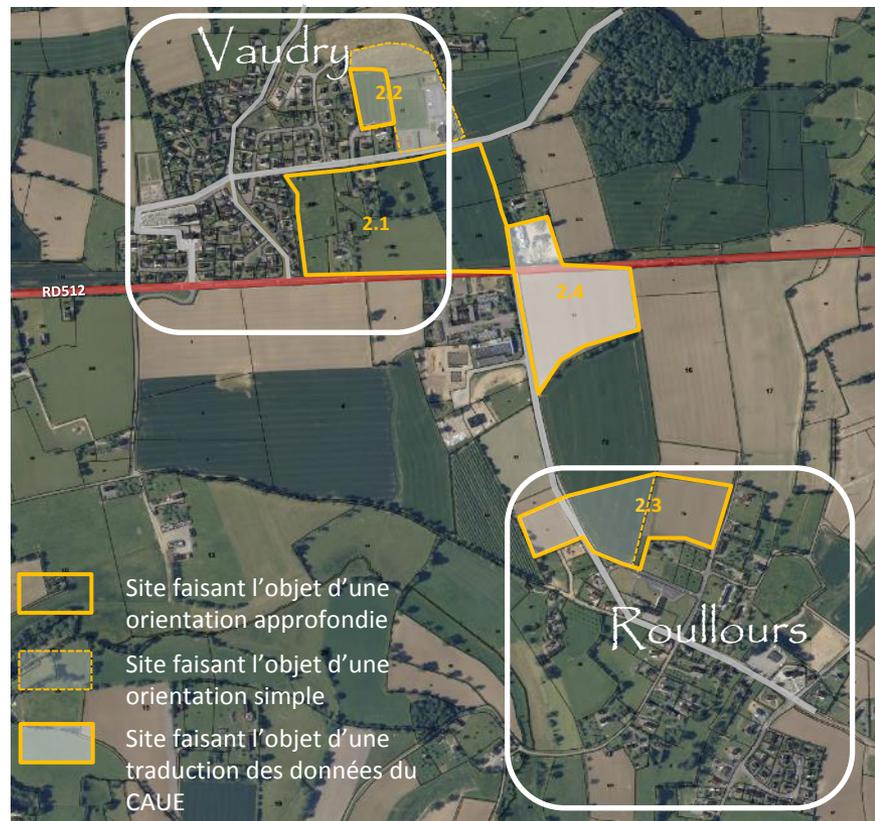
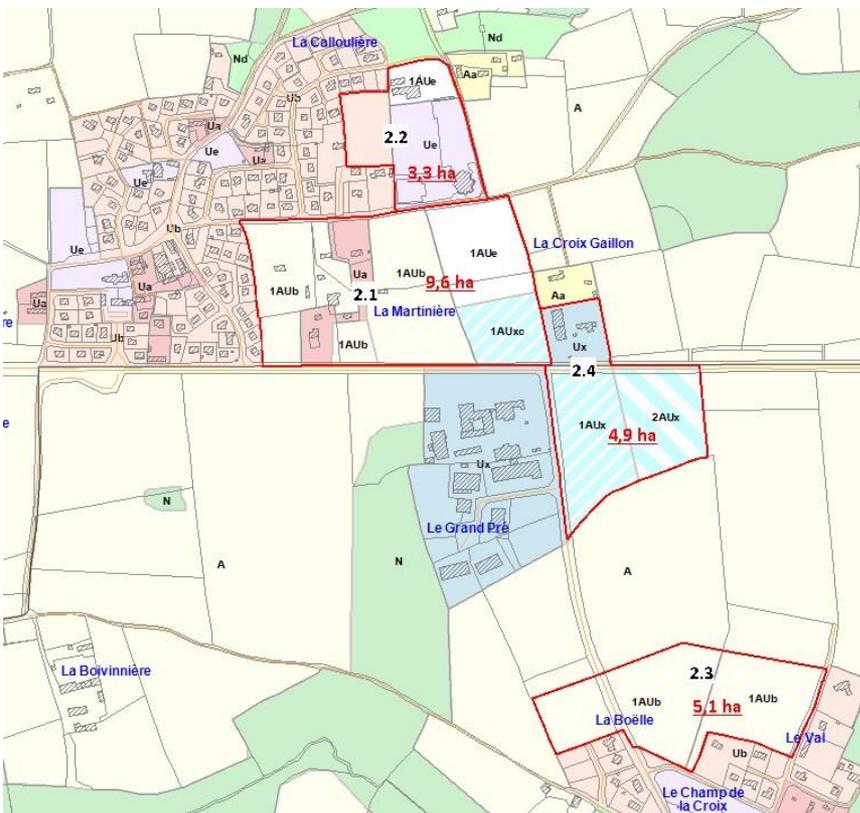
Opposables

Accès - voirie

- Le site situé au Nord de la rue des écoles sera desservi en deux points: par la rue des écoles et par la rue du Val.
- Le site situé à l'Ouest de RD188 sera desservi par la voie communale n°163.
- Des **liaisons douces** seront aménagées pour relier le quartier à l'école, au bourg ancien et au GR de pays, selon une orientation globale Est-Ouest.

Réseaux - collecte des déchets

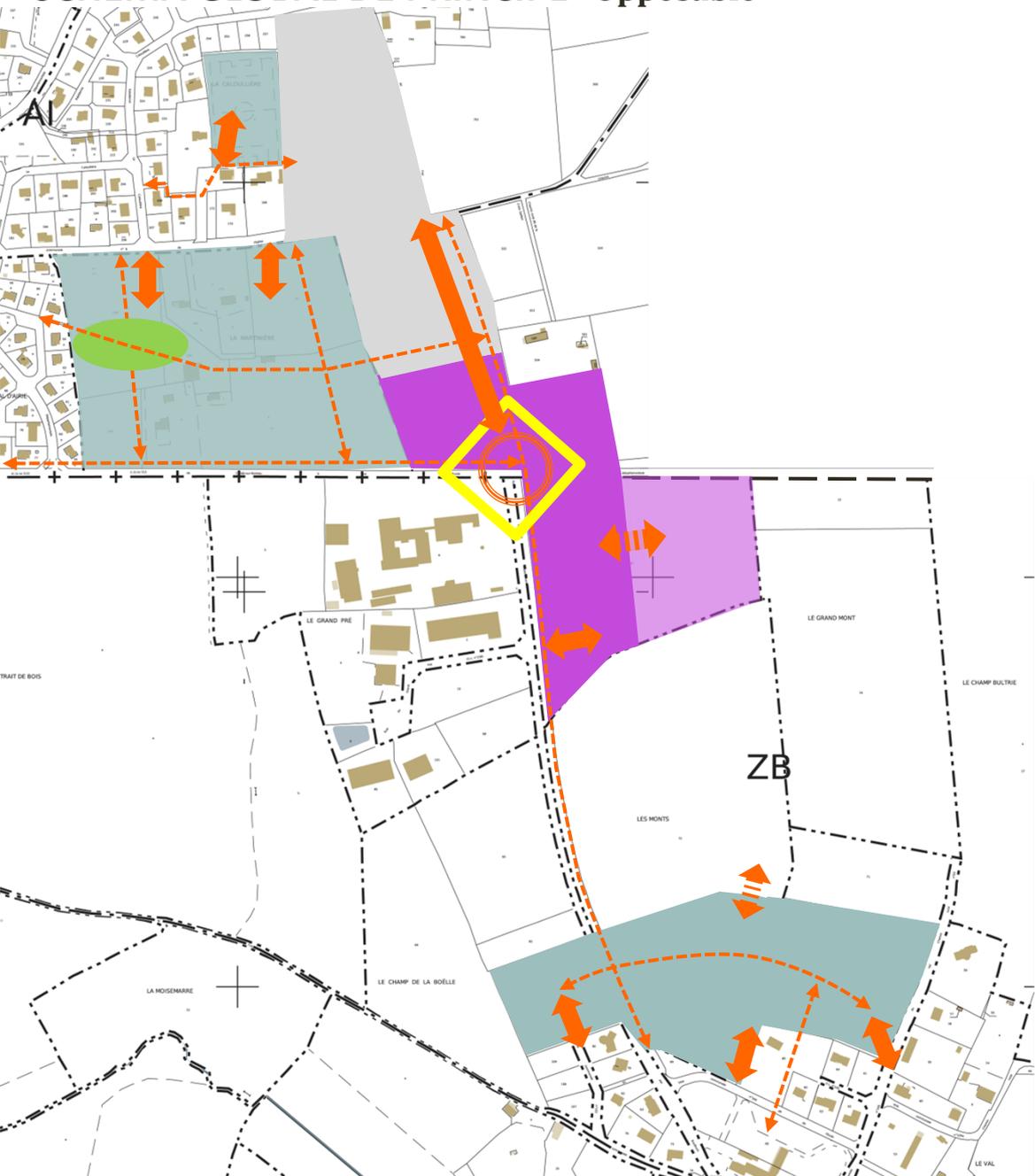
- Eau potable: l'alimentation en eau potable pourra se faire depuis la canalisation PVC ø160 située dans la RD188 ou depuis la canalisation PVC ø110 située dans la rue du Val.
- Assainissement: les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Elles pourront être raccordées à la canalisation AC ø150 située dans la RD188.
- Eaux pluviales: en dehors de l'espace public, elles devront être traitées à la parcelle avec un trop-plein possible vers le réseau collectif. Dans l'espace public, les eaux pluviales seront tamponnées régulièrement et dirigées vers un ouvrage de gestion collectif. Cet ouvrage sera si possible intégré à l'aménagement paysager du quartier (gestion douce des eaux pluviales).
- Déchets: sous réserve de validation des organismes concessionnaires, la collecte se fera avec des points d'apport volontaire en bordure du site.



Source de l'image support : Géoportail

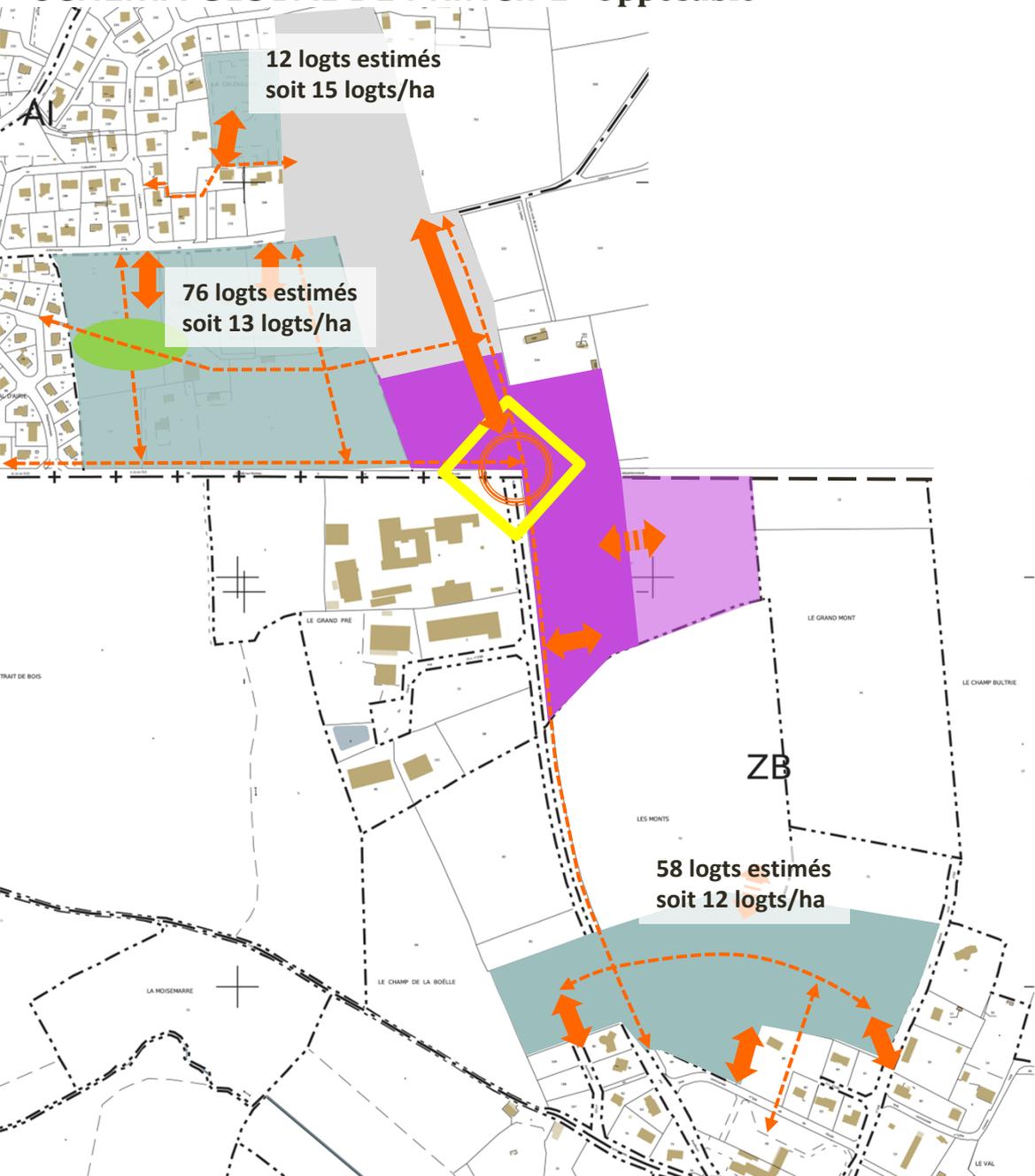
4. Schéma global de principe

SCHÉMA GLOBAL DE PRINCIPLE **Opposable**



-  Accès Emplacement et tracé à titre indicatif
-  Accès à sens unique Emplacement et tracé à titre indicatif
-  Accès à prévoir à long terme Emplacement et tracé à titre indicatif
-  Liaison douce Emplacement et tracé à titre indicatif
-  Carrefour sécurisé à aménager
-  Point multimodal à conforter
-  Zone d'habitat
-  Espace public paysager
-  Zone d'équipement
-  Zone artisanale
-  Zone artisanale à plus long terme

SCHÉMA GLOBAL DE PRINCIPLE **Opposable**



-  Accès Emplacement et tracé à titre indicatif
-  Accès à sens unique Emplacement et tracé à titre indicatif
-  Accès à prévoir à long terme Emplacement et tracé à titre indicatif
-  Liaison douce Emplacement et tracé à titre indicatif
-  Carrefour sécurisé à aménager
-  Point multimodal à conforter
-  Zone d'habitat
-  Espace public paysager
-  Zone d'équipement
-  Zone artisanale
-  Zone artisanale à plus long terme