

Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE NOUVELLE DE VIRE NORMANDIE



3

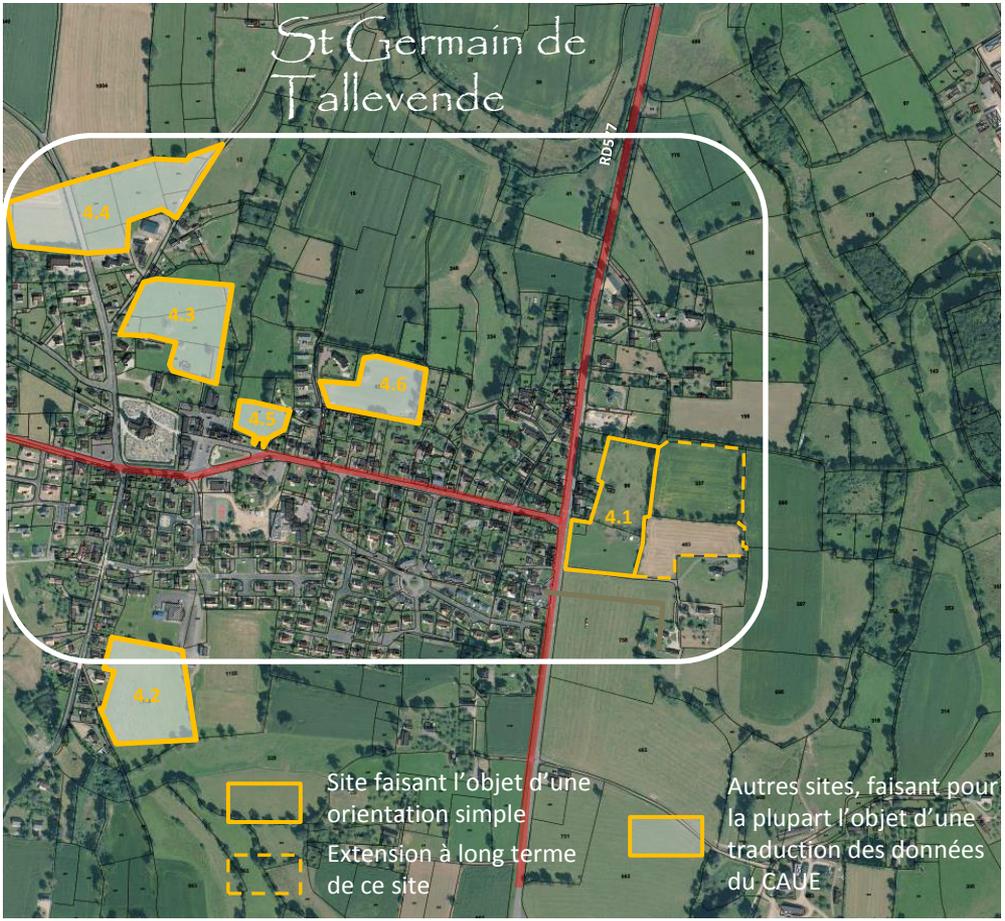
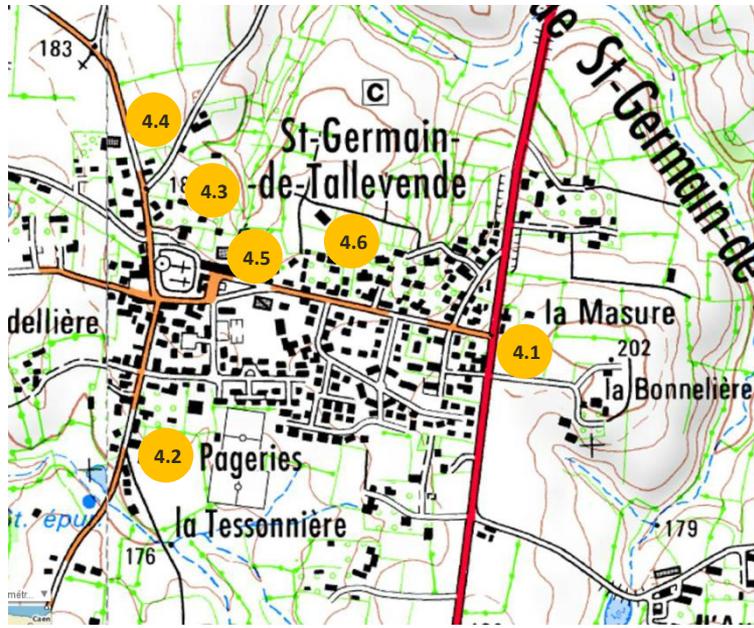
Orientations d'Aménagement et de Programmation « Aménagement »

3.4. Pôle de services Sud-Ouest

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

1. Généralités

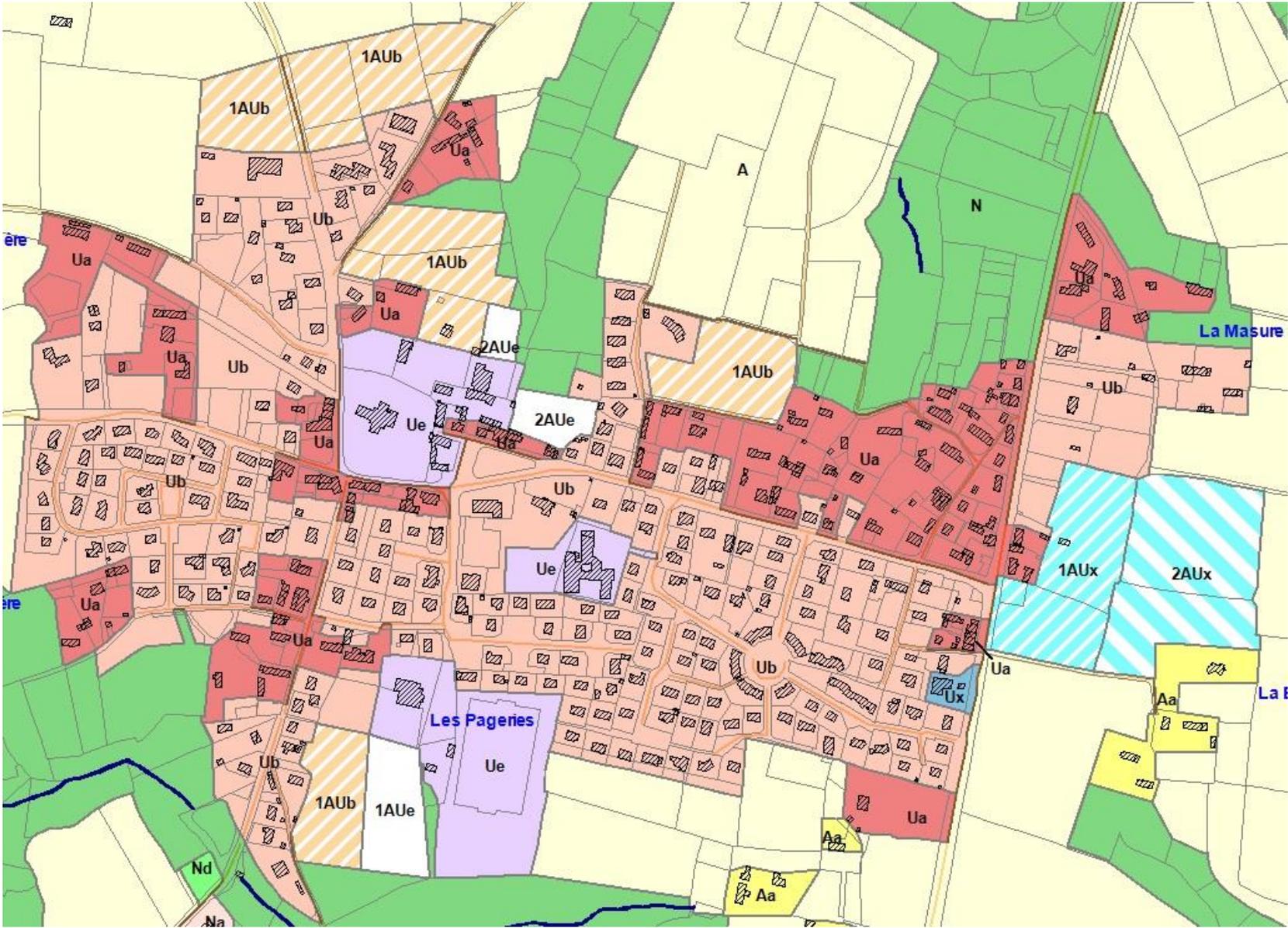
SITES D'ÉTUDE:

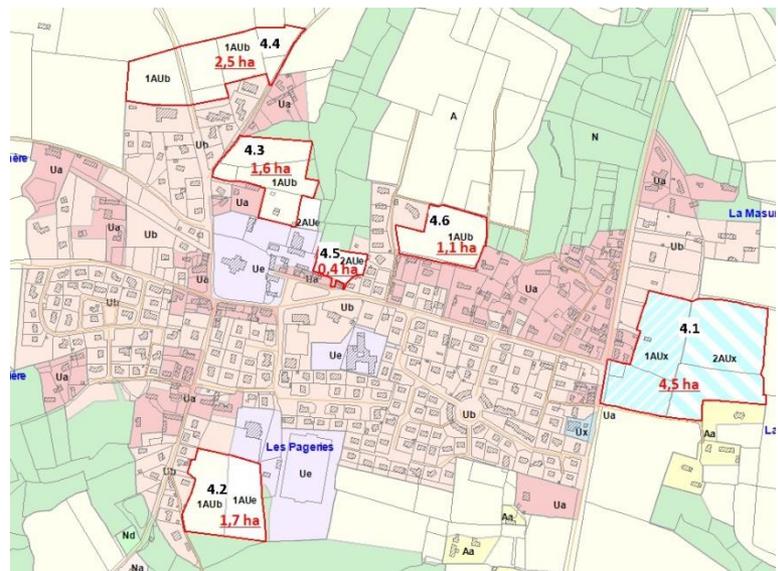


Source de l'image support : Géoportail

Site N° 4.1 (orientation simple):
Superficie: 1,9 ha (4,5 ha en intégrant l'extension à long terme du site)
Zoné en 1AUxa (2AUxa pour l'extension à long terme)
Le secteur 4.1 correspond à une extension de l'urbanisation de Saint-Germain-de-Tallevende, pour accueillir des activités artisanales en entrée de bourg, dans le prolongement de l'axe principal le desservant (rue de la Masure).

EXTRAIT DE PLAN DE ZONAGE:





Source de l'image support : Géoportail

2. Site n° 4.1: La Masure

PAYSAGE ET USAGES:



Périmètre d'étude

OCCUPATION DU SOL:

- Zone urbanisée
- Pâture
- Parcelle en cours d'enfrichement
- Parcelle cultivée

USAGES:

- RD577: Voie de desserte du site
- Ancien chemin vicinal desservant des habitations
- Ancien arrêt de car Manéo
- Rupture d'usage (et de paysage)

RELIEF/ HYDROGRAPHIE:

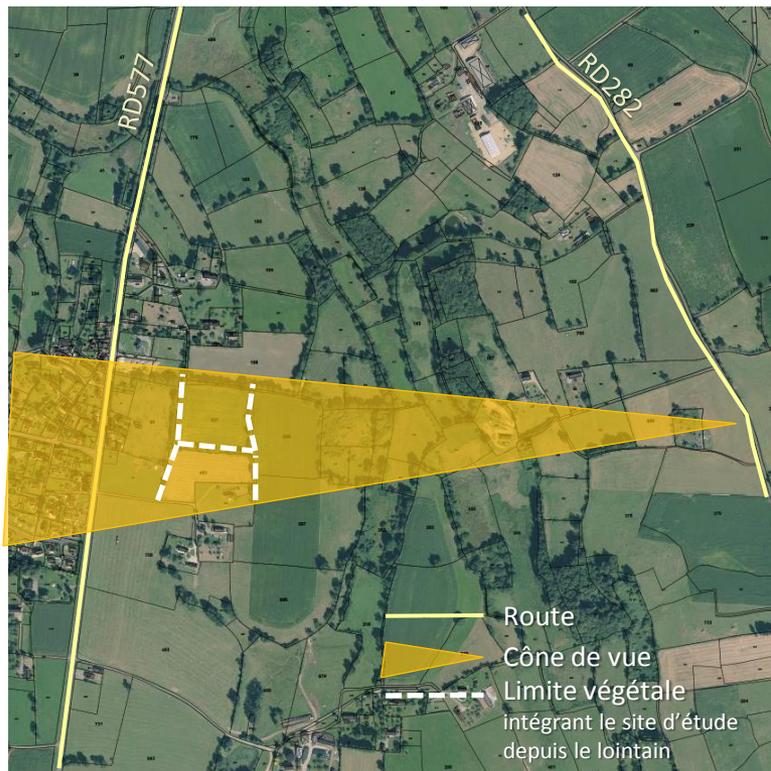
- Relief
- Fossé

PAYSAGE:

- Limite végétale
- Beau chemin vicinal
- Co-visibilité du site
- Végétation remarquable
- Patrimoine bâti (archi, organisation typique du Viroid)

NB: Vue potentielle sur le site depuis la RD282

VUES SUR LE SITE:

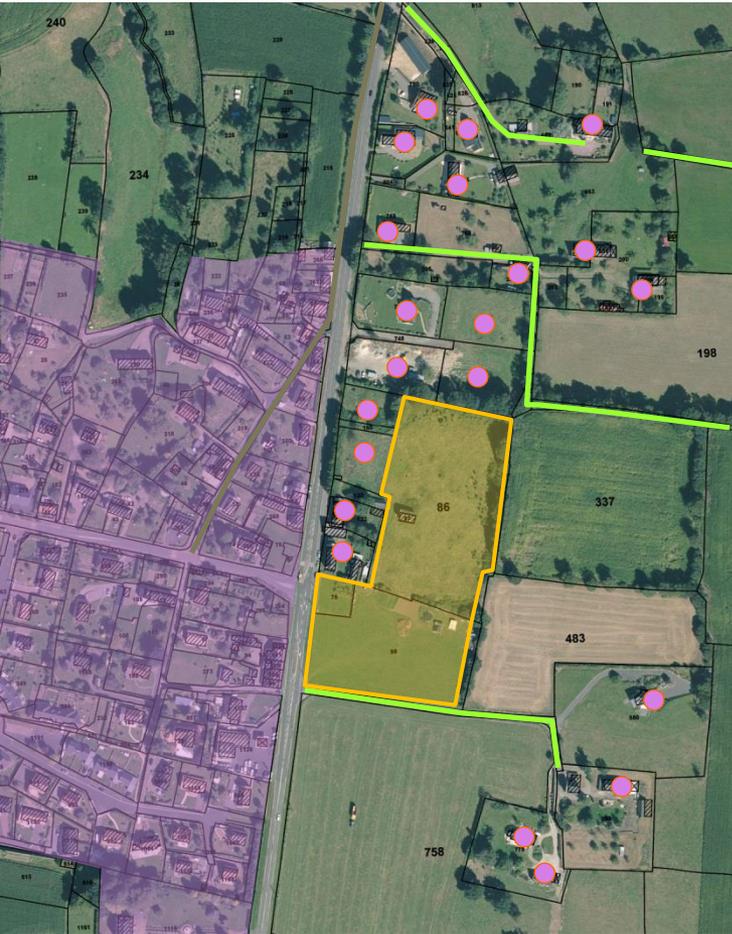


Depuis la RD282 (route de Ger), le secteur d'étude est susceptible d'être vu en hiver et également en cas de destruction des haies qui intègrent le site depuis le lointain.
Il serait souhaitable de protéger ces haies.



LES CHEMINS VICINAUX:

Composante typique du Bocage virois



En bordure et à l'arrière du secteur d'étude, vestiges de chemins vicinaux reliant certaines habitations entre elles.

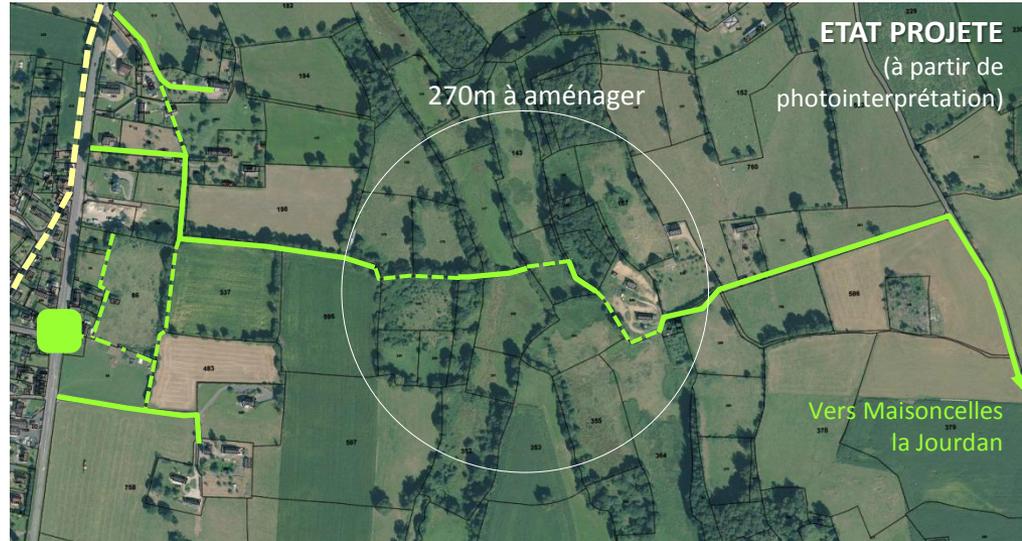
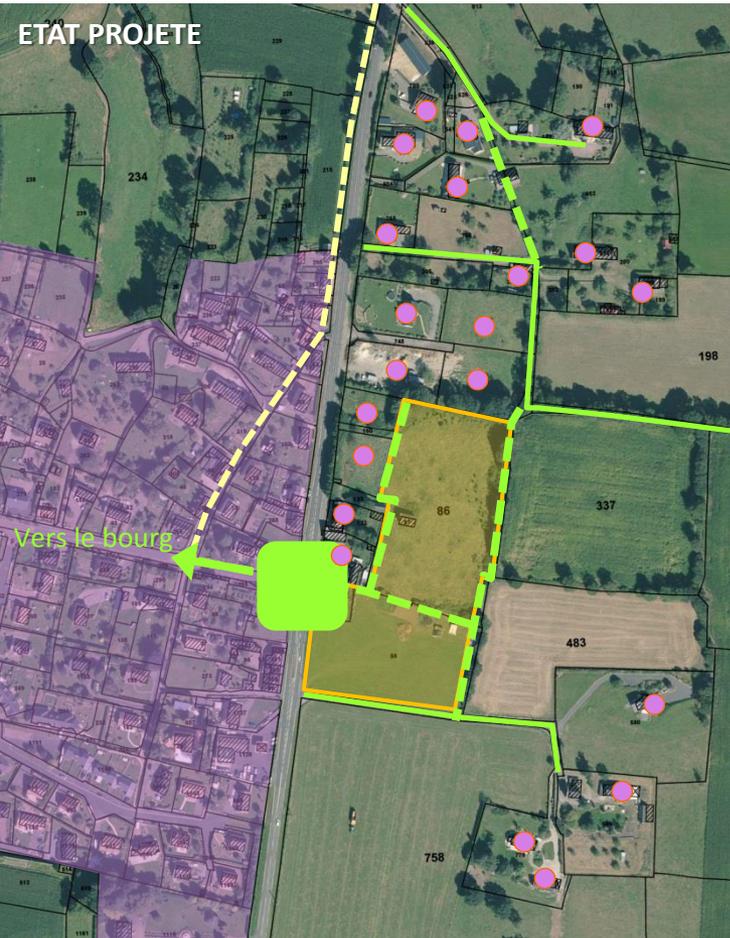
Une opportunité pour relier « toutes » les habitations entre elles et par là-même au reste du bourg



-  Secteur d'étude
-  Le bourg
-  Habitation « isolée » du reste du bourg par la RD577
-  Vestige de chemins vicinaux

LES CHEMINS VICINAUX:

Composante typique du Bocage virois



A plus grande échelle, une liaison pourrait être créée entre le bourg de St Germain de Tallevende et la campagne, avec une liaison possible vers le bourg de Maisonnelles-la-Jourdan.

-  Secteur d'étude
-  Le bourg
-  Habitation « isolée » du bourg
-  Vestige de chemins vicinaux
-  Jonction à aménager entre les anciens chemins vicinaux
-  Projet de liaison douce reliant St Germain à Vire
-  Carrefour avec traversée piétonne sécurisée

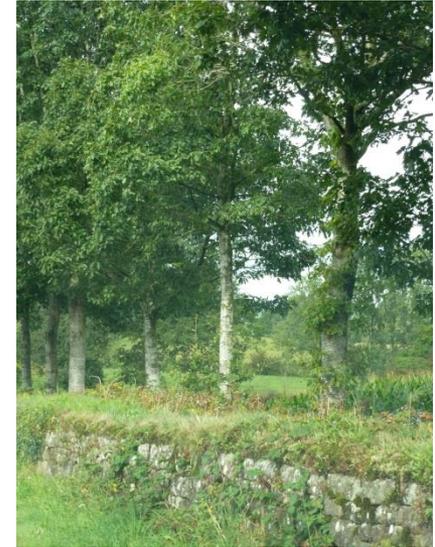
Prolonger le maillage de chemins et aménager le carrefour pour une relation aisée entre les habitations (une vingtaine d'habitations) situées à l'Est de la RD577 et le bourg.

DES MURS ET MURETS IDENTITAIRES



Originalité du cimetière de St Germain:
un muret suivi d'un alignement d'arbres
marquent une belle transition avec la rue.

Route de la Criquetière, au
Nord de la commune
déléguée: ici encore,
muret et alignement font
un beau décorum à la
route (avec un piédestal en
herbe)



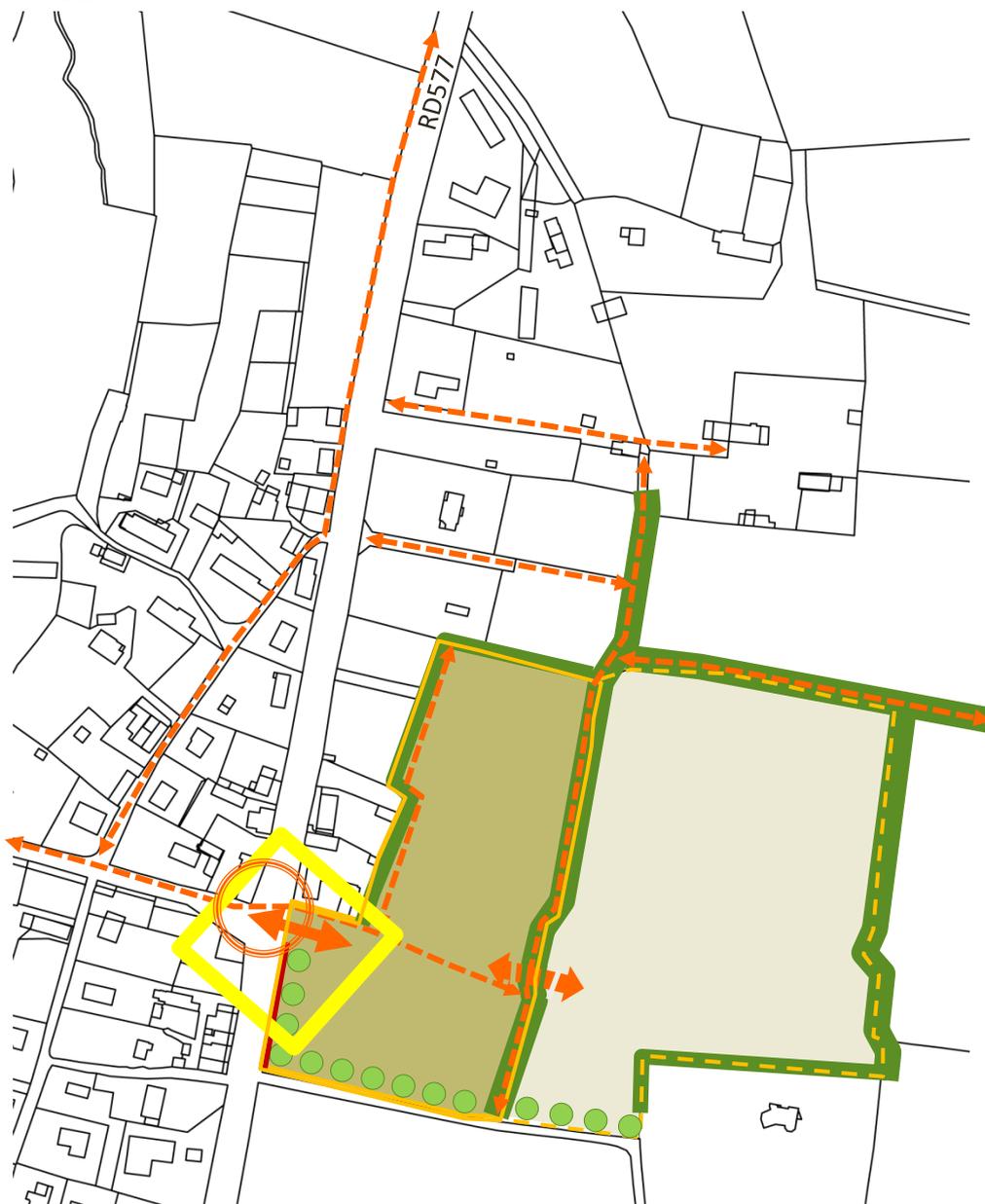
Mur d'enceinte
d'un jardin qui vient
longer un chemin
vicinal

OBJECTIFS DE PROJET :

- Maîtriser **les franges d'urbanisation**, notamment dans une optique d'aménagement « **d'entrée de ville** »
- **Sécuriser** le carrefour et l'entrée du bourg
- Offrir un espace qualitatif aux entreprises artisanales qui s'installeront et/ou se développeront sur la commune déléguée
- Offrir un accès au bourg aisé pour les riverains et usagers du secteur situé à l'Est de la RD577 et par là-même offrir de **nouveaux espaces** de vie qualitatifs, lieux de rassemblement et de rencontre
- Offrir une promenade vers la campagne pour les habitants du bourg (et riverains/usagers du secteur situé à l'Est de la RD577)
- Affirmer et valoriser les typicités du site (chemins vicinaux et haies)
- Mettre en place un réseau **multimodal** de transport (liaisons douces, transports en communs interurbains...)

SCHÉMA D'ORIENTATION

Opposable



Périmètre d'étude



Zone à urbaniser à vocation d'activités (1^{ère} phase)



Zone à urbaniser à vocation d'activités (2^{ème} phase)



Liaison douce Emplacement et tracé à titre indicatif



Accès-véhicules (Emplacement et tracé à titre indicatif)



Accès à prévoir à long terme Emplacement et tracé à titre indicatif



Aménagement affirmé en carrefour (sécurité, aménagement urbain)



Haie bocagère à conserver et/ou régénérer (intégration dans le grand paysage)



Haie bocagère à créer (pour isoler les habitations des activités)



Alignement d'arbres de haut-jet (accompagnement d'un aménagement d'entrée de ville)



Élément identitaire de type muret (en accompagnement d'un aménagement d'entrée de ville)



Aire multimodale complémentaire avec l'aire multimodale envisagée sur le bourg

ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT - À TITRE ILLUSTRATIF

Traduction possible du schéma d'aménagement

Dessin non règlementaire



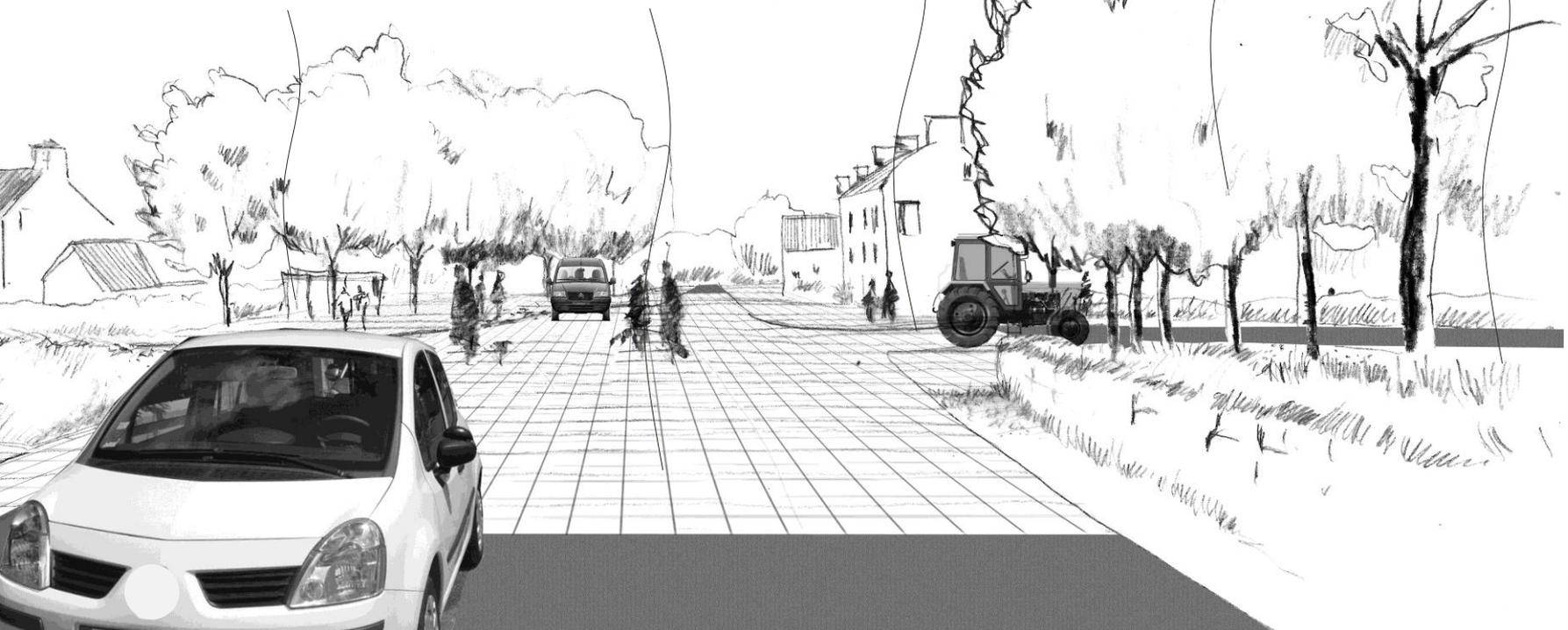
Alignement d'arbres

Voie d'accès à la zone d'activités

Aire de covoiturage à l'arrière du muret

Un carrefour traité en espace public: des matériaux, du mobilier urbain et un aménagement paysager en accompagnement

Abri-bus



ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT - À TITRE ILLUSTRATIF

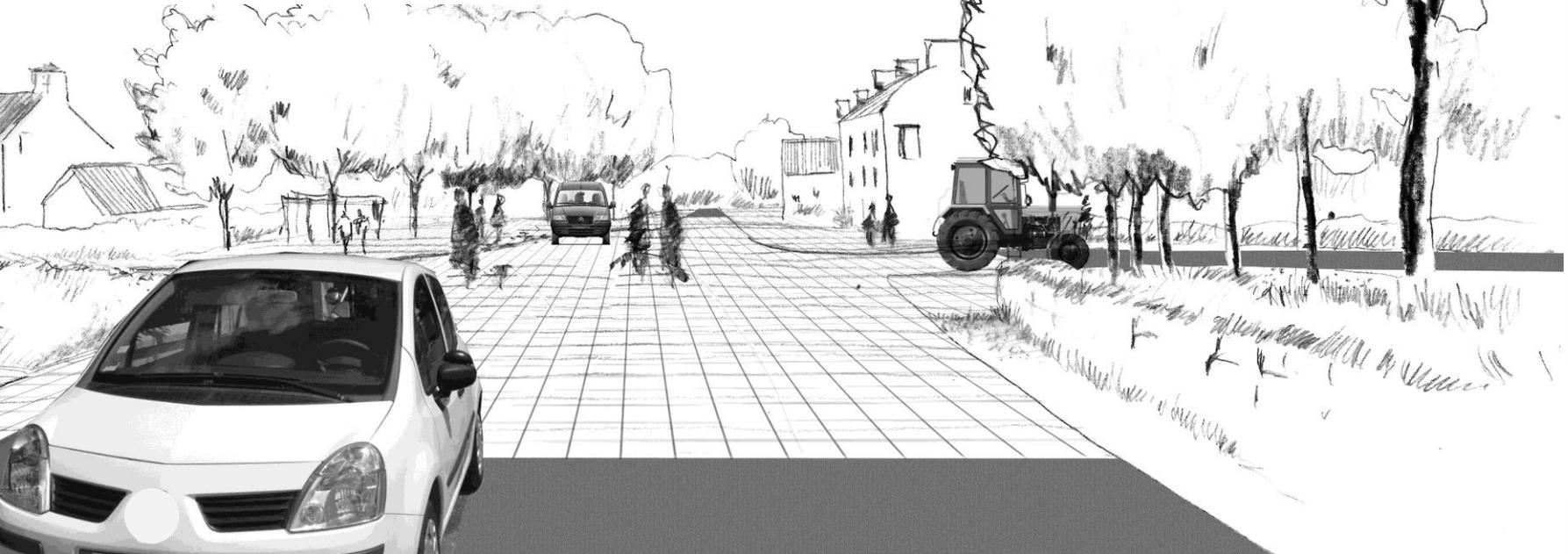
Traduction possible du schéma d'aménagement

Dessin non règlementaire



En limite de la zone d'activités un muret et un alignement d'arbres pour une entrée de ville soignée

Un carrefour traité en espace public: des matériaux, du mobilier urbain et un aménagement paysager en accompagnement



ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT – À TITRE ILLUSTRATIF

Traduction possible du schéma d'aménagement

Dessin non règlementaire



Dans l'attente d'un projet urbain, le réseau de chemins vicinaux pourrait être complété afin de relier le bourg aux habitations isolées de celui-ci. Ces chemins pourraient prendre la forme de chemin creux et sa voute végétale, d'un simple chemin tracé en lisière des champs cultivés ou bien encore d'un chemin de caillebotis pour les secteurs délicats...

PRESCRIPTIONS ÉCRITES

Opposables

Aménagement et intégration paysagère

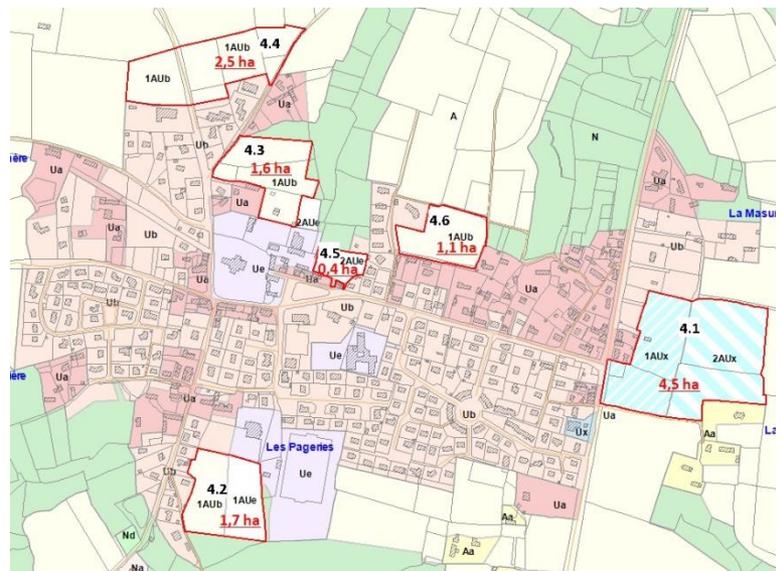
- Pour une intégration de la zone d'activités en entrée de ville: un alignement d'arbres sera planté le long de la RD577 et le chemin de la Bonnelière.
- Pour une mise en valeur de l'entrée de bourg: le carrefour R577/ rue de la Masure sera aménagé.
- Pour une intégration depuis la RD282 et dans le grand paysage: les haies existantes sont conservées/ régénérées.

Accès - voirie

- L'accès unique à la zone d'activités se fera par la RD577 via un carrefour sécurisé qui fera face à la rue de la Masure.
- Une aire multimodale prendra place à proximité du carrefour, avec notamment un espace dédié au covoiturage à l'entrée de la future zone d'activités.
- Au sein du site, des liaisons douces seront aménagées pour relier le bourg aux habitations installées à l'Est de la RD577 et à la zone d'activités.
- Un accès sera prévu pour l'urbanisation (à long terme) de la zone 2AU.

Réseaux - collecte des déchets

- Eau potable: l'alimentation en eau potable pourra se faire depuis la canalisation PVC ø140 située dans la route de Sourdeval et depuis la canalisation PVC ø140 située dans le chemin de la Bonnelière.
- Assainissement: les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Elles pourront être raccordées à la canalisation FD ø200 située dans la route de Sourdeval.
- Eaux pluviales: en dehors de l'espace public, elles devront être traitées à la parcelle. Dans l'espace public, les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif d'infiltration.
- Déchets: la collecte se fera au porte à porte et les voies devront avoir un gabarit permettant le passage de véhicules de collecte.



Source de l'image support : Géoportail

3. Site n° 4.2 : La Gourdelière

OBJECTIFS DE PROJET :

- Maîtriser **les franges d'urbanisation**
- Permettre l'implantation d'un **équipement** d'intérêt collectif à proximité de ceux déjà existants (salle des fêtes et terrains de sport)
- Tenir compte du **relief du site** (gestion du pluvial, implantation du bâti...)
- Permettre une mixité sociale à travers une diversité des formes bâties
- Etoffer la fine urbanisation linéaire le long de la rue de Vengeons

SCHÉMA D'ORIENTATION

Opposable



Périmètre d'étude



Zone à urbaniser à vocation d'habitat



Zone à urbaniser à vocation d'habitat regroupé



Zone à vocation d'équipement



Liaison douce (Emplacement et tracé à titre indicatif)



Accès-véhicules (Emplacement et tracé à titre indicatif)



Accès à prévoir à long terme (Emplacement et tracé à titre indicatif)



Aménagement sécurisé



Haie bocagère à conserver et/ou régénérer

PRESCRIPTIONS ÉCRITES

Opposables

Aménagement et intégration paysagère

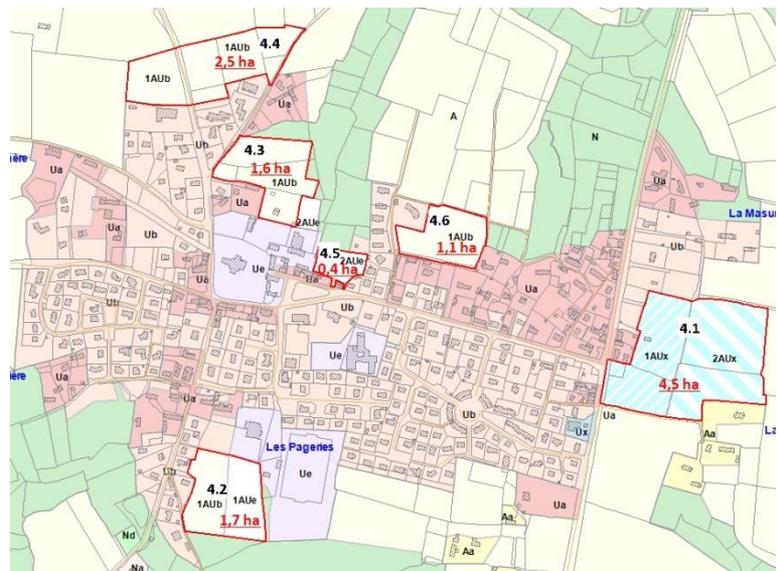
- Une division du site entre un équipement à l'Est et un quartier d'habitation à l'Ouest
- Un quartier d'habitat regroupé au Nord du site, au plus proche du centre-bourg

Accès - voirie

- Un accès véhicule dans le prolongement de la rue des Peupliers
- Un accès véhicule depuis la rue de Vengeons, via le passage déjà existant
- Des liaisons douces Est-Ouest en complément

Réseaux - collecte des déchets

- Eau potable : l'alimentation en eau potable pourra se faire depuis les canalisations PVC ø100 situées dans les rues des Peupliers et de Pageries et depuis la canalisation PVC ø90 située rue de Vengeons.
- Assainissement : les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Elles pourront être raccordées à la canalisation AC ø150 située dans la rue des Pageries ou dans les canalisations AC ø200 situées dans la rue de Vengeons et au centre du site.
- Eaux pluviales : en dehors de l'espace public, elles devront être traitées à la parcelle. Dans l'espace public, les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif d'infiltration qui, si possible prendra la forme d'un ouvrage de tamponnement.
- Déchets : un ou des point(s) d'apport volontaire devra(ont) être prévu(s) en limite des sites afin d'éviter leur traversée par les véhicules de collecte.



Source de l'image support : Géoportail

4. Sites n° 4.3 et 4.4: Les sites Nord

OBJECTIFS DE PROJET :

- Maîtriser **les franges d'urbanisation**
- Permettre l'urbanisation des abords de la bibliothèque et de la future mairie (ancien presbytère) pour en faire une véritable centralité dans le bourg.
- Permettre le développement de l'école.
- Développer les liaisons douces dans le bourg.
- Tenir compte du **relief du site** (gestion du pluvial, implantation du bâti...)
- Permettre une mixité sociale à travers une diversité des formes bâties

SCHÉMA D'ORIENTATION

Opposable



- Périmètre d'étude (A, B et C)
- Zone à urbaniser à vocation d'habitat
- Secteur d'habitations regroupées (qualité maîtrisée de la limite Sud du quartier, aux abords de la mairie et de son parc)
- Espace public (pouvant accueillir les ouvrages de tamponnement des eaux pluviales)
- Cône de vue à préserver
- Bâtiment existant structurant le site et ses abords
- Liaison douce Emplacement et tracé à titre indicatif
- Accès-véhicules (Emplacement et tracé à titre indicatif)
- Aménagement sécurisé en carrefour
- Zone de stationnement collectif
- Haie bocagère à conserver/régénérer ou à créer
- Arbres remarquables à conserver
- Secteur d'équipements

PRESCRIPTIONS ÉCRITES

Opposables

Aménagement et intégration paysagère

- Au Sud du site A, un tissu bâti dense près de la future mairie et de la bibliothèque, avec des habitations regroupées (maisons de ville mitoyennes, petits collectifs...).
- Au Nord du site A et sur les sites B et C, un tissu bâti moins dense reprenant les typologies bâties voisines (pavillons, petits collectifs...).
- A l'Est et tout au Nord du site A, des espaces publics libres de constructions, ménageant des cônes de vue et pouvant accueillir des ouvrages de tamponnement.
- Des haies bocagères à conserver/régénérer ou à créer dans l'accompagnement des espaces publics et des liaisons douces.
- Des haies bocagères à conserver/régénérer ou à créer en limite Nord des secteurs afin de les intégrer dans le grand paysage.

Densité et mixité sociale

- Une densité moyenne de logements d'au moins 15 logements à l'hectare sur l'ensemble des 3 sites.
- Des tailles et des formes de parcelles diverses.
- Des opérations groupées au Sud du site A.

PRESCRIPTIONS ÉCRITES

Opposables

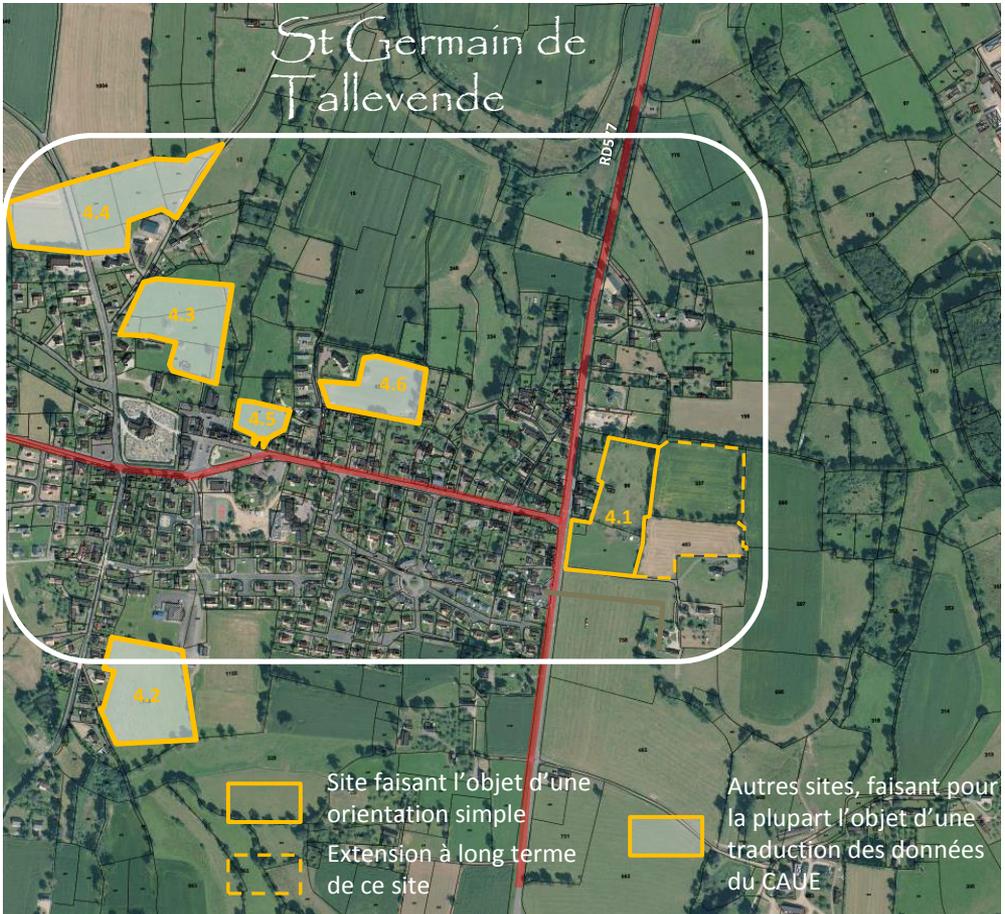
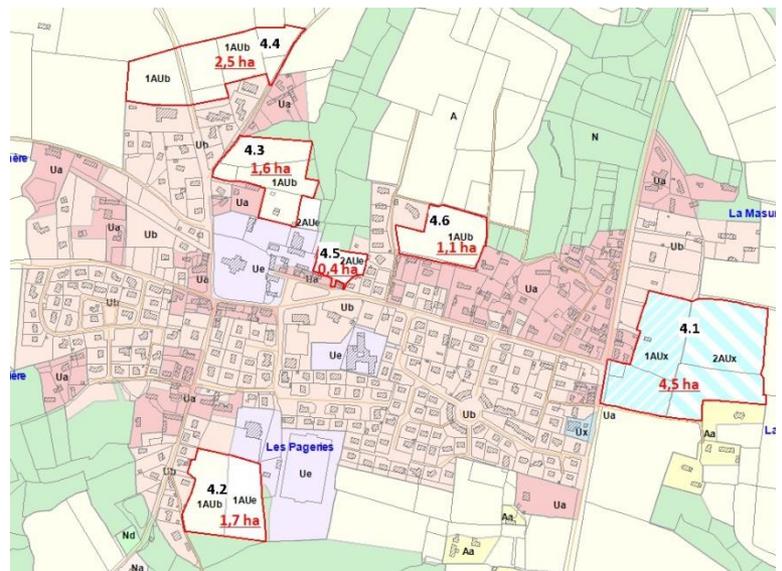
Accès - voirie

- Des accès véhicules à prévoir:
 - Un accès au Sud de la bibliothèque et un accès sur la rue du Bas Bourg pour le site A
 - Deux accès sur la rue de l'Eglise et un accès sur la rue du Bas Bourg pour le site B
 - Un accès sur la rue de l'Eglise pour le site C

Des cheminements doux traversant les trois sites et les reliant aux équipements au Sud (bibliothèque, future mairie, école) et à la vallée à l'Est.

Réseaux - collecte des déchets

- Eau potable: l'alimentation en eau potable pourra se faire depuis les canalisations FG ø100 et PVC ø63 situées dans la rue de l'Eglise et depuis la canalisation PVC ø40 située rue du Bas Bourg.
- Assainissement: les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Elles pourront être raccordées aux canalisations AC ø150 situées dans la rue de l'Eglise et dans la cour de l'école.
- Eaux pluviales: en dehors de l'espace public, elles devront être traitées à la parcelle. Dans l'espace public, les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif d'infiltration qui, si possible prendra la forme d'un ouvrage de tamponnement.
- Déchets: un ou des point(s) d'apport volontaire devra(ont) être prévu(s) en limite des sites afin d'éviter leur traversée par les véhicules de collecte.



St Germain de Tallevende

Source de l'image support : Géoportail

5. Schéma global de principe

SCHÉMA GLOBAL DE PRINCIPLE

Opposable



 Accès 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

 Zone d'équipement

 Zone d'activités

 Espace public paysager