Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE NOUVELLE DE VIRE NORMANDIE



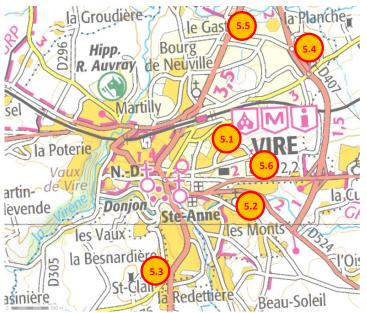




1



SITES D'ÉTUDE:



Site N° 5.1 (orientation poussée)

Superficie: 2,9 ha Zoné en 1AUbv

Le site 5.1 correspond à une extension de l'habitat de Vire à moyen/long terme sur un site en pente, délimité par du tissu pavillonnaire et la rue du Fort Chabrol.

Site N° 5.2 (orientation poussée)

Superficie: 4,1 ha Zoné en 1AUbv

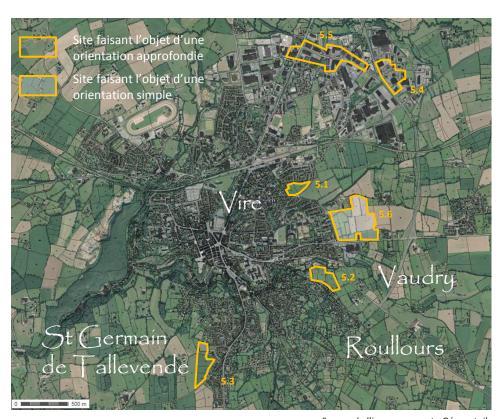
Le site 5.2 correspond à une extension de l'habitat sur un terrain à la limite entre les communes déléguées de Vaudry et Vire. Il s'agit d'un prolongement de l'urbanisation des Monts jusqu'au ruisseau des Houlles, plus au Nord.

Site N° 5.3 (orientation poussée)

Superficie: 4,4 ha

Zoné en 1AUby et 1AUe

Le site 5.3 correspond à une extension de l'habitat et des équipements, sur un terrain en longueur à la limite entre les communes déléguées Vire et St-Germain.



Source de l'image support : Géoportail

Site N° 5.4 (orientation poussée)

Superficie: environ 21 ha

Zoné en Uxc

Le site 5.4 correspond à une zone commerciale à renouveler

Site N° 5.5 (orientation poussée)

Superficie: 14,4 ha Zoné en Uxc et N

Le site 5.5 correspond à une artère commerciale et ses abords à

renouveler

Site N° 5.6 (orientation simple)

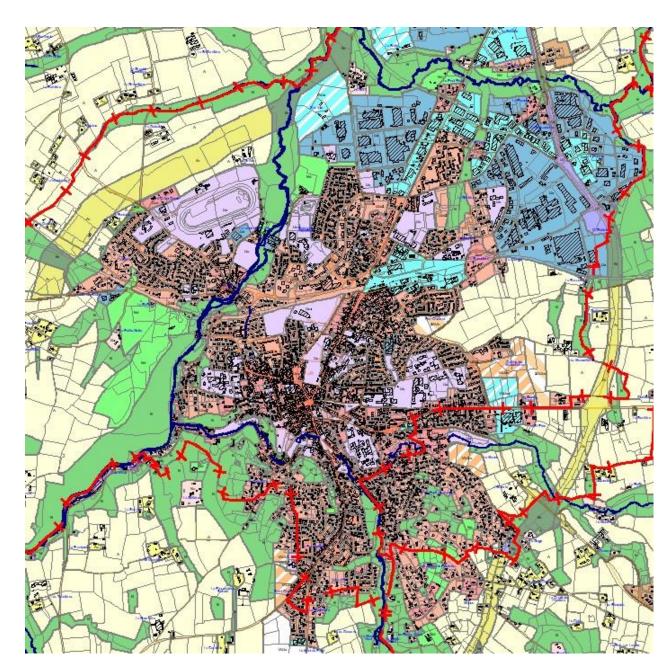
Superficie: 12,7 ha Zoné en 1AUbv

Le site 5.5 correspond à un futur quartier d'habitation et à l'implantation à venir d'une grande surface commerciale

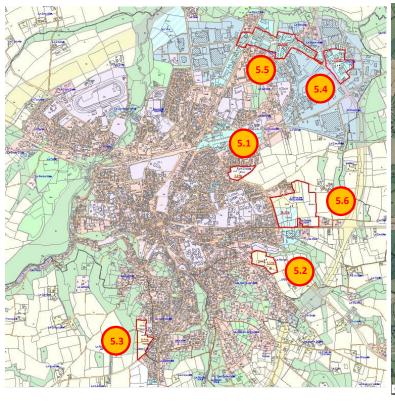
1



EXTRAIT DE PLAN DE ZONAGE:





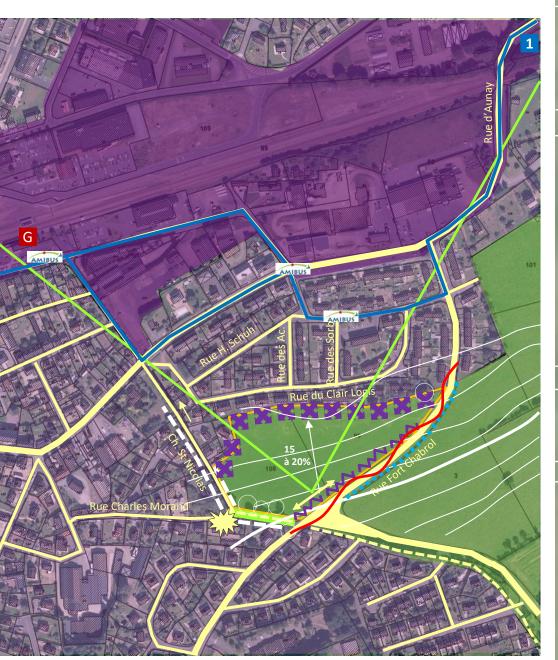




Source de l'image support : Géoportail

2. Site n° 5.1: Fort Chabrol

PAYSAGE ET USAGES:



Périmètre d'étude

OCCUPATION DU SOL:

Zone d'habitat (majoritairement pavillonnaire avec présence d'habitat intermédiaire et collectif à proximité du



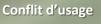
Zone d'activités/ friches industrielles Prairie

USAGES:

Réseau viaire



Chemin





Emprise offrant une bonne visibilité sur la rue du Fort Chabrol



Vitesse



Ligne de transport en commun Amibus et arrêts



Rupture d'usage (et de paysage)



Gare ferroviaire

RELIEF/ HYDROGRAPHIE:

Courbes de niveau (d'après IGN)



Sens de la pente



Fossé

PAYSAGE:

— — • Limite végétale



Beau chemin



Co-visibilité proche du site



Végétation remarquable



Vue sur le grand paysage

NB: Vue sur le site en de nombreux points depuis le lointain



LES PARCELLES D'ÉTUDE:







VUES DEPUIS LE SITE:



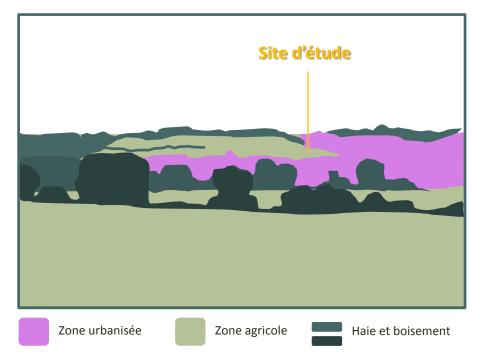




Un arrière plan collinaire magnifique avec un piédestal de pavillons et bâtiments d'entreprises.



VUES SUR LE SITE:



Le secteur d'étude se situe en limite de l'espace agricole et l'espace urbanisé: un enjeu paysager en cette zone de transition.



Depuis la RD52 (Martilly)



Depuis la RD296 (Coulonces)



Un réseau viaire complexe:



Rue Charles Morand/chemin St Nicolas à sens unique et sa topographie accentuée. Un profil de voie que l'on retrouve par ailleurs dans le quartier.





Au regard de la topographie et du schéma de circulation du quartier, un accès-véhicules au secteur d'étude via le chemin St Nicolas n'est pas envisageable



Carrefour Chemin St Nicolas/ rue du Clair logis et rue d'Aunay : une succession de 2 stops







Le chemin St Nicolas sur sa partie piétonne

2



A proximité du site, des opérations groupées:



Dans le secteur des Clairs Logis: 106 logements , soit 17 logements par hectare avec de l'habitat intermédiaire et de l'habitat groupé dense





Quelle continuité du quartier?













Aucune ouverture n'a été ménagée pour relier le secteur d'étude à la rue du Clair Logis. Un passage(piéton) serait toutefois possible et nécessaire au bon fonctionnement du futur quartier.

NB: Rue du Clair Logis, toutes les maisons individuelles sont équipées d'un escalier extérieur accroché ou non au bâti.







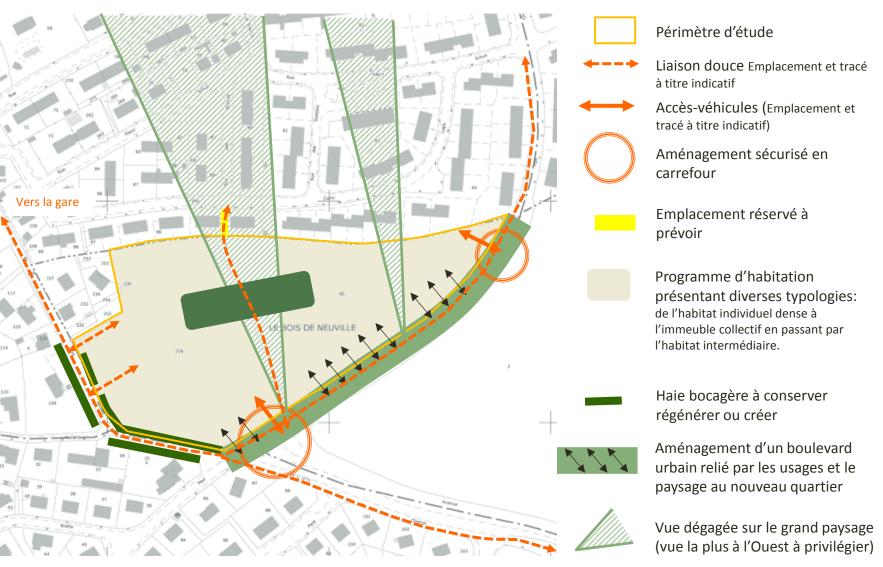
OBJECTIFS DE PROJET:

- Maîtriser **les franges d'urbanisation** à l'échelle du quartier mais aussi à l'échelle du grand paysage
- Proposer des **opérations de qualité** (paysagère, architecturale et urbaine) avec un **habitat compact** à proximité de la centralité « gare » à redynamiser
- Aménager la rue du Fort Chabrol en boulevard urbain à la vitesse maîtrisée
- Offrir un ou des accès piétonnier(s) aisé(s) pour relier la gare
- Offrir des liaisons douces et un espace de rencontre interquartiers
- Gérer la pente avec des principes architecturaux adaptés et qualitatifs
- Offrir un éventail de typologies bâties

2

SCHÉMA D'ORIENTATION

Opposable





ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT – À TITRE ILLUSTRATIF

Dessin non règlementaire



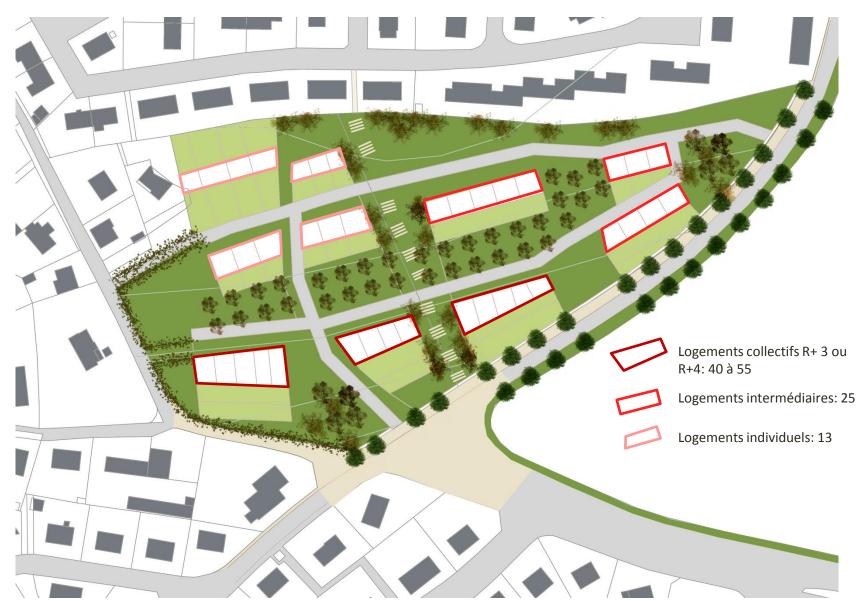
ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT - À TITRE ILLUSTRATIF

Dessin non règlementaire



ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT – À TITRE ILLUSTRATIF

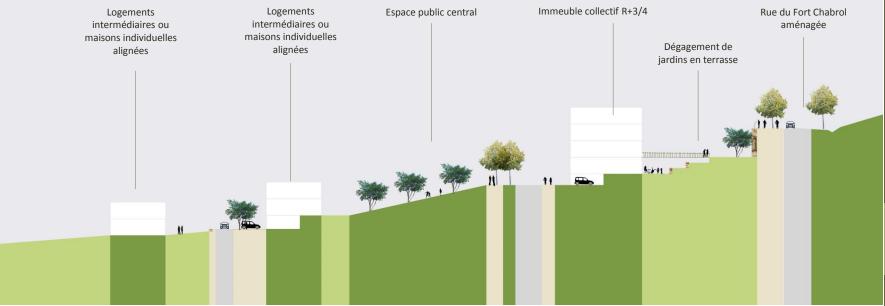
Dessin non règlementaire



ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT – À TITRE ILLUSTRATIF

Dessin non règlementaire

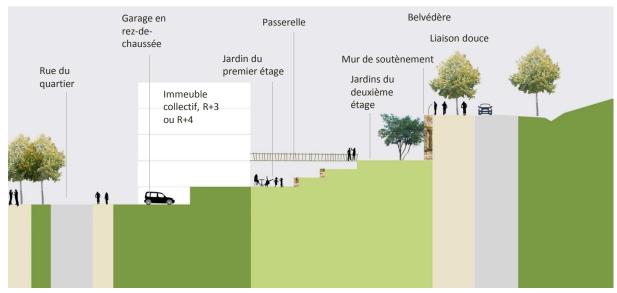




plants

ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT - À TITRE ILLUSTRATIF

Dessin non règlementaire











Images de référence: 1. Un principe de dégagement pour la réalisation de jardin sur une pente orientée Nord. 2 et 3. Des immeubles qui émergent dans le paysage de la rue et participent ainsi à son décorum



IMAGES DE RÉFÉRENCE

Habitat collectif

Bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, au moins 2 logements distincts desservis par des parties communes bâties









IMAGES DE RÉFÉRENCE

Habitat intermédiaire

Trois critères essentiels : posséder à la fois un accès individuel, un espace extérieur privatif et une hauteur maximale de R+3.

















IMAGES DE RÉFÉRENCE

Habitat individuel dense

Tout ensemble de logements qui ne se superposent pas mais qui forment un groupement urbain, continu ou fractionné, et qui s'inscrit dans une logique de conception d'ensemble.





















PRESCRIPTIONS ÉCRITES

Opposables

Aménagement et intégration paysagère

- Penser à l'inscription du programme dans le grand paysage (éviter l'effet « barre d' immeubles »).
- Ménager une ou des ouvertures sur le grand paysage depuis la rue du Fort Chabrol.
- Aménager la rue du Fort Chabrol en un boulevard urbain mêlant aménagement paysager et mixité d'usages. Le programme d'habitat devra être connecté à cet aménagement (de par le paysage et les usages).
- Créer un espace de rencontre en cœur d'opération. Cet espace sera relié aux autres quartiers qui pourront ainsi en profiter.
- Garantir des jardins privés (individuels ou collectifs) bien exposés.

Accès - voirie

- Sécuriser la rue du Fort Chabrol par des solutions techniques mais également via son traitement architectural, paysager et urbain afin de faire ralentir les véhicules.
- Deux accès seront créés: l'un faisant face à la rue d'Atlacomulco, l'autre en bas de pente. Ces carrefours nécessiteront des aménagements importants (feux tricolores, rond-point...). En complément, une solution pourra être étudiée via la rue Charles Morand.
- Des liaisons douces permettront des traversées transversales du site:
 - d'Est en Ouest en reliant notamment le chemin St Nicolas menant à la gare et aux quartier Sud-Est
 - du Nord au Sud afin de connecter les quartiers entre eux et d'offrir une relation aisée des quartiers existants à l'espace de rencontre qui sera créé dans le nouveau quartier

PRESCRIPTIONS ÉCRITES Opposables

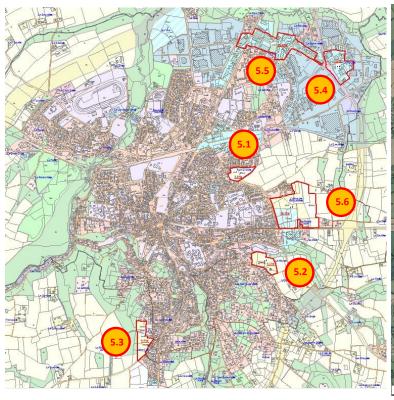
Programmation

• Différents types de formes bâties (collectif, intermédiaire, habitat individuel dense, ... ne dépassant pas R+3/4 (y compris les combles éventuelles)

Réseaux - collecte des déchets

- Eau potable : l'alimentation en eau potable pourra se faire depuis la canalisation FG ø150 située dans la rue Saint-Vincent de Paul, depuis la canalisation PVC ø125 située dans la rue du Fort Chabrol et depuis la canalisation PVC ø110 située dans le chemin Saint-Nicolas.
- Assainissement : les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Elles pourront être raccordées à la canalisation AC ø200 située dans la rue du Fort Chabrol, à la canalisation AC ø150 située dans la rue Charles Morand, à la canalisation PVCø150 située dans le chemin Saint-Nicolas et la canalisation AC ø150 située rue des Clairs.
- Eaux pluviales : les eaux pluviales seront gérées à la parcelle avec possibilité de trop plein vers un ouvrage de gestion collective. Cet ouvrage sera si possible intégré à l'aménagement paysager du quartier (gestion douce des eaux pluviales).
- <u>Déchets</u>: la collecte se fera avec des points d'apport volontaire en bordure du site, rue du Fort Chabrol.



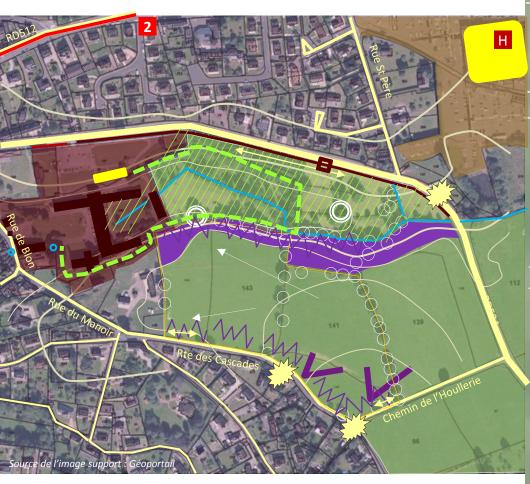




Source de l'image support : Géoportail

3. Site n° 5.2: Le Manoir

PAYSAGE ET USAGES:



NB: Absence d'espace public de proximité: espace vert le plus proche (stade de l'Orient) à 900m, place de rencontre en cœur de ville

OCCUPATION DU SOL:

Zone d'habitat

Périmètre d'étude

Zone commerciale

Communauté de Blon (partie urbanisée)

Prairie

USAGES:

Réseau viaire

Emprise offrant une bonne visibilité pour un éventuel accès

2 Ligne de transport en commun Amibus

H: Hypermarché; C: Commerces; Mr: Maison de retraite; (premiers commerces à 600m)

Conflit d'usages

RELIEF/ HYDROGRAPHIE:

Courbes de niveau (d'après IGN)

Sens de la pente
 Ruisseau des Houlles hiefs de la pente

Ruisseau des Houlles, biefs et autres rus Résurgence

PAYSAGE:

Site remarquable et sa végétation (parc de la Communauté de Blon)

Belle promenade

Végétation remarquable

Végétation-patrimoine: hêtre bicentenaire et l'Ilot de l'étang asséché

Patrimoine construit

Mur et portail

√ Vue sur les franges du site

Glacis visible depuis la promenade du parc de la Com. de Blon (à préciser techniquement)

Vue sur l'Hypermarché

Bâtiment-verrue

planis

26

LES PARCELLES D'ÉTUDE









3



LES TYPOLOGIES BÂTIES AUX ABORDS DU SITE



Bâti typique agricole du bocage virois fondu dans la végétation et la topographie du site. **R+combles, voire R+1**

Et vue sur des immeubles dans le lointain de R+2 à R+7



Rue de Blon: Maison de ville R+combles sur rue et R+1+combles côté jardin.



La Communauté de Blon (en fond de vallée) et ses bâtiments industriels (ancienne filature) jusqu'à R+2+combles

LE PATRIMOINE CONSTRUIT ET LE PATRIMOINE VÉGÉTAL







Les parcelles agricoles sont souvent limitées par des accumulations de blocs de granite (les bœufs); ces blocs ont été extraits pour faciliter l'exploitation des champs et pour les délimiter







Haie bocagère arborée, Arbre très remarquable sur le site de la Communauté de Blon Allée d'arbres sur le site de la Communauté de Blon

LES VUES DEPUIS LE SITE







Depuis le sommet du site, le regard balaie un paysage identitaire de l'agglomération viroise: du bâti ancien, des immeubles collectifs dans le lointain, la ripisylve du ruisseau, des haies bocagères et un bâtiment d'activités (hypermarché)

LES VUES SUR LE SITE



Depuis le chemin de l'Houllerie (emprise de chaussée: 5,00m)





Depuis la rue des Cascades (emprise de chaussée: 4,60m)







Depuis le parking de la future maison de retraite (actuelle école d'infirmière) : des ouvertures sur le site



Depuis la route de Tinchebray: pas de vue sur le site avec le mur d'enceinte de la Communauté de Blon.





LE PARC DE LA COMMUNAUTÉ DE BLON



















PROMENADE DANS LE PARC







très peu de parcs. Ce site de la Communauté de Blon, situé en limite immédiate du centre ville de Vire, ferait un bel espace public.

L'agglomération viroise compte















OBJECTIFS DE PROJET:

- Permettre une **urbanisation assez dense** dans le pôle de services de l'agglomération
- Proposer des **opérations de qualité** (paysagère, architecturale et urbaine) avec un **habitat compact** en limite de la centralité Est
- Maîtriser les franges d'urbanisation
- Offrir aux habitants de l'agglomération un lieu de promenade au sein du parc de la Communauté de Blon
- Offrir des connexions douces entre ce parc public, le futur quartier, le centre-ville, les quartiers Est et le quartier des écoles (Maupas, Mermoz, IUT, PMF...)
- Proposer des constructions de hauteurs mesurées (R+2 maximum, y compris les combles éventuelles)

Périmètre d'étude SCHÉMA D'ORIENTATION Liaison douce Emplacement et tracé à **Opposable** titre indicatif Accès-véhicules c Possible jonction véhicules entre la rue de Condé et la rue de Tinchebray (Emplacement et tracé à titre indicatif) Aménagement sécurisé en carrefour Accès à prévoir à long terme Emplacement et tracé à titre indicatif Emplacement réservé à prévoir Programme d'habitation présentant diverses typologies: habitat individuel dense et habitat intermédiaire. Aménagement à prévoir sur la route de Tinchebray afin notamment d'annoncer la traversée piétonne Parc paysager en zone humide Espace vert (prairie de fauche) sur le AD glacis limitrophe du parc de la Communauté de Blon Haie bocagère à conserver régénérer ou créer Alignement d'arbres à créer dans la continuité de l'allée existante sur la Communauté de Blon Hêtre remarquable (au moins bicentenaire) à conserver



Mur et portail à préserver

ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT - À TITRE ILLUSTRATIF



ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT – À TITRE ILLUSTRATIF







ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT - À TITRE ILLUSTRATIF



ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT - À TITRE ILLUSTRATIF Dessin non règlementaire

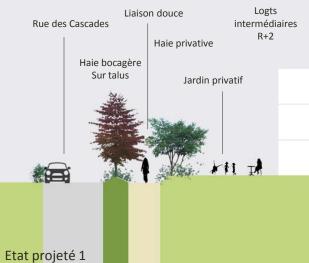
Escalier en continuité de la promenade du parc et donnant sur la rue du Manoir

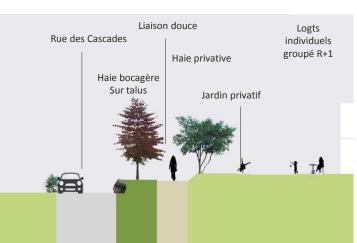




Etat projeté 2

Coupes sur la rue des Cascades









ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT - À TITRE ILLUSTRATIF Dessin non règlementaire











Réalisation (aménagement et panneaux pédagogiques) **PLANIS**, 2013



PRESCRIPTIONS ÉCRITES

Opposables

Aménagement et intégration paysagère

- Cerner le quartier de haies bocagères arborées pour une bonne intégration de celui-ci dans le paysage (notamment la transition entre espace bâti et espace rural)
- Préserver de toute urbanisation le glacis visible depuis la promenade Sud de la Communauté de Blon et planter une haie de transition entre celui-ci et le futur quartier
- Les connexions du quartier au parc se feront dans la continuité des éléments de végétation remarquables: le hêtre bicentenaire et l'allée d'arbres
- Le bâti aura une hauteur maximum de R+2 (y comprise les combles éventuelles)

Accès - voirie

- Deux accès véhicules:
 - •Via le chemin de l'Houllerie (accès principal)
 - •Via la rue des Cascades (accès secondaire)
- Un aménagement en carrefour rue de Tinchebray/ Chemin de l'Houllerie afin de faciliter l'accès au site
- Une réflexion sera portée sur la gestion des rues du Manoir/ rue de Bion afin qu'elles ne soient pas engorgées aux heures de pointe
- Des liaisons douces seront aménagées:
 - •Le long de la rue des Cascades (à l'intérieur du site)
 - •Au sein du quartier pour le relier à la promenade du Parc de Blon et par là-même au centre-ville (et à l'Hypermarché).



PRESCRIPTIONS ÉCRITES

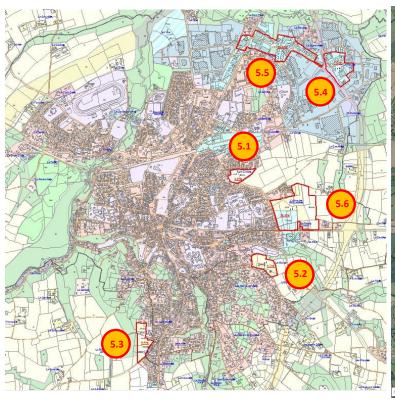
Opposables

Programmation

• Différents types de formes bâties (collectif, intermédiaire, habitat individuel dense, ... ne dépassant pas R+2 (y compris les combles éventuelles)

Réseaux - collecte des déchets

- Eau potable : l'alimentation en eau potable pourra se faire depuis la canalisation FG ø350 située dans la rue de Blon et depuis les canalisations FG ø100 et PVC ø110 situées route de Tinchebray.
- Assainissement : les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Elles pourront être raccordées à la canalisation AC ø200 située dans la rue Trainerie ou à la canalisation AC ø150 située dans la route des Cascades.
- Eaux pluviales : Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle avec possibilité de trop plein vers un ouvrage de gestion collective. Cet ouvrage sera si possible intégré à l'aménagement paysager du quartier (gestion douce des eaux pluviales).
- <u>Déchets</u>: la collecte se fera au porte à porte et les voies devront avoir un gabarit permettant le passage de véhicules de collecte.

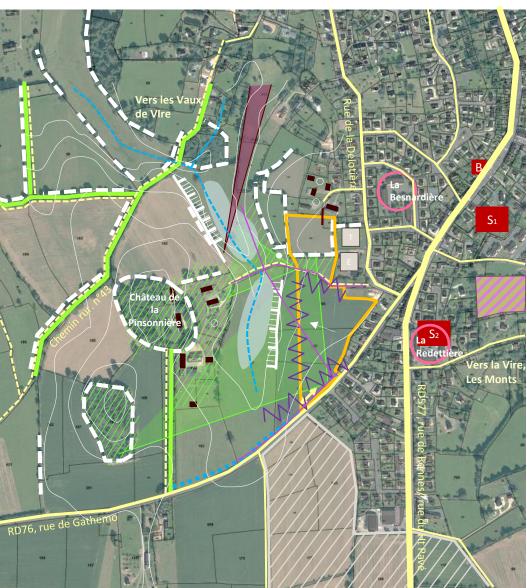




Source de l'image support : Géoportail

4. Site n° 5.3: Saint-Clair

PAYSAGE ET USAGES:



Source de l'image support : Géoportail



Sens de la pente

Fossé/ cours d'eau

Zone humide (emprise à titre indicatif)

PAYSAGE:

Site remarquable dans le paysage (butte boisée et butte du château, sa ferme et son parc)

- - - Limite végétale remarquable

Poirier typique des cours de ferme viroise

Patrimoine construit (cour de ferme typique)

Vue sur les franges du site

Vue sur un beau paysage

Vue sur le château de Vire

Pierre remarquable (bœuf de granite)

Beau chemin Ligne électrique

LES PARCELLES D'ÉTUDE:

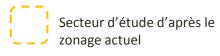














LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER, les tableaux de paysage

Haie bocagère d'arbres Le parc du de haut-jet assoyant château sur sa l'ensemble construit butte Site d'étude Massifs Ferme ancienne à collinaires à Val et zone Allée du Ferme ancienne à l'horizon château Butte boisée l'habitat dispersé humide l'habitat dispersé





4



LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER, le bâti ancien

Le Château de la Pinsonnière au parc boisé très présent dans le paysage (avec notamment un cèdre du Liban vieillissant). Les limites du parc sont traitées avec des arbres se fondant bien au paysage bocager. En premier plan les vestiges du verger des anciennes fermes jouent une belle transition.









Autour du château ou en limite Nord du site, les anciennes fermes avec leur organisation typique sont omniprésentes aux abords du site





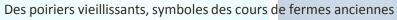








LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER, le végétal



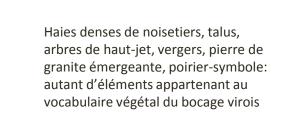


La zone humide avec une haie

transversale

















LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER, les chemins



Le chemin rural n°43 (dit de la Guertière à l'Ecluse): ce chemin relie la ville de Vire à la campagne.

Chemin rural n°43 reliant le château de la Pinsonnière au quartier de la Delotière et aux Vaux de Vire/ centre-ville. Vue sur le château de Vire

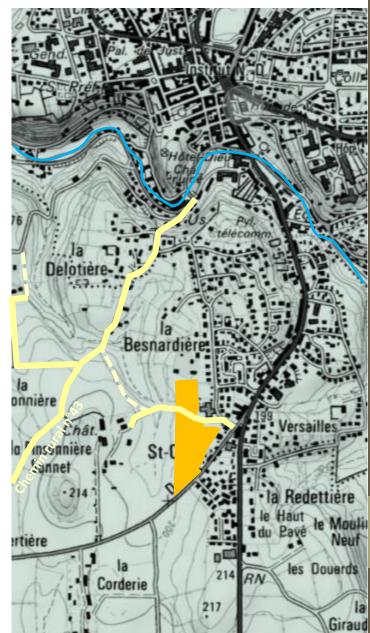
depuis le chemin privé de la Pinsonnière.





Le chemin de la Pinsonnière: un aménagement de chemin sur moins de 300m permettrait de relier le futur quartier aux Vaux de Vire.





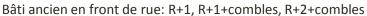
4



L'HABITAT AUX ABORDS DU SITE



LE LONG DE LA RUE DE GATHEMO







Pavillon typique des années 1960/1980 en recul de la voie





A PROXIMITE DU SITE: Quartiers d'habitat social enclavés (Besnardière et Redettière)

A PROXIMITE DU SITE: DANS LE GRAND PAYSAGE









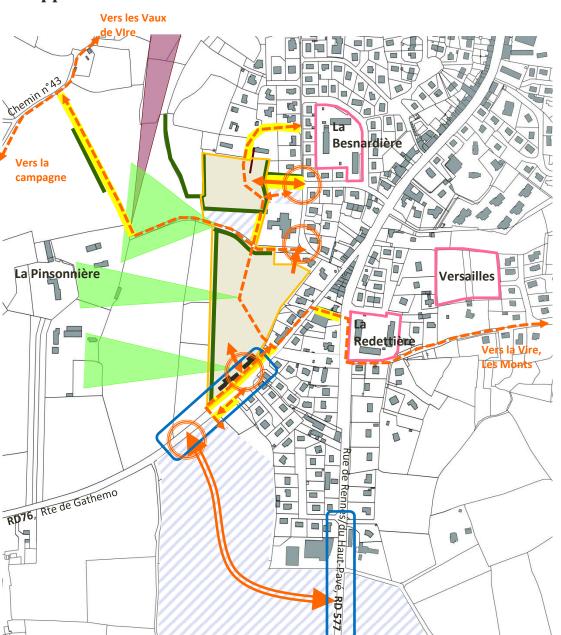


OBJECTIFS DE PROJET:

- Permettre une **urbanisation économe en espace** dans le pôle de services de l'agglomération, au sein de la centralité Sud (Besnardière/ Redettière/ Haut du Pavé)
- Proposer des **opérations de qualité** (paysagère, architecturale et urbaine) avec un **habitat compact**
- Maîtriser les franges d'urbanisation en entrée de ville
- Offrir des connexions douces entre la campagne, le futur quartier, les Vaux de Vire, le centre-ville, les quartiers annexes, les équipements publics (projetés au Sud) et le centre socioculturel/ancienne école
- Proposer des constructions de hauteurs mesurées
- Développer un habitat attractif, proposant une mixité de produits, en complément des opérations de renouvellement urbain souhaitées pour les quartiers d'habitat social

SCHÉMA D'ORIENTATION

Opposable







Liaison douce Emplacement et tracé à titre indicatif



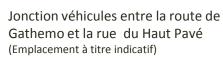
Accès-véhicules à double sens (Emplacement et tracé à titre indicatif)



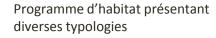
Accès-véhicules à sens unique (Emplacement à titre indicatif)

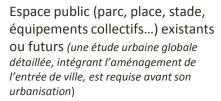


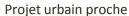
Aménagement sécurisé en carrefour













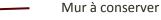
Aménagement d'entrée d'agglomération (Emprise à titre indicatif)



Opération maitrisée en abord de rue: front bâti



Haie bocagère (principalement noisetiers en haie libre) à conserver régénérer ou créer





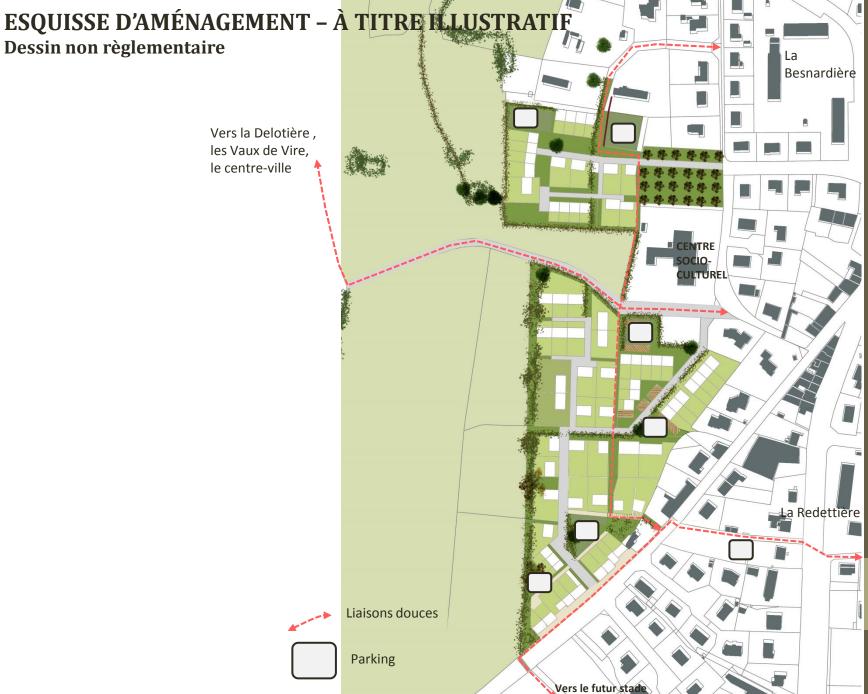
Vue sur le Château de Vire à préserver

Ouverture ménagée sur le paysage (à titre indicatif)













IMAGES DE RÉFÉRENCE

Habitat intermédiaire

Trois critères essentiels : posséder à la fois un accès individuel, un espace extérieur privatif et une hauteur maximale de R+3.



















IMAGES DE RÉFÉRENCE

Habitat individuel dense

Tout ensemble de logements qui ne se superposent pas mais qui forment un groupement urbain, continu ou fractionné, et qui s'inscrit dans une logique de conception d'ensemble.















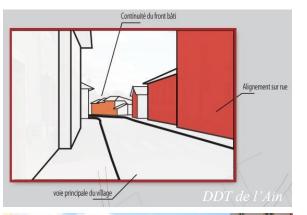






ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT – À TITRE ILLUSTRATIF

Dessin non règlementaire











4



PRESCRIPTIONS ÉCRITES Opposables

Aménagement et intégration paysagère

- Aménager une entrée d'agglomération clairement identifiée.
- Une opération maîtrisée longera la RD76 (route de Gathemo). Cette opération participer au paysage en entrée de ville.
- L'épannelage (silhouette) général du quartier s'intégrera harmonieusement dans le paysage.
- Une haie de noisetiers (haie libre) sera créée ou préservée régénérée en limite Ouest du quartier afin d'intégrer celui-ci au paysage rural.
- Le parc du château de la Pinsonnière et des fermes attenantes ainsi que des buttes environnantes seront donnés à voir en divers points du quartier.
- Une haie bocagère sera plantée en limite Sud du chemin menant à la ferme de la Pinsonnière.
- Les haies existantes seront préservées/régénérées.
- Le bâti aura une hauteur maximum de R+1+combles ou R+2 avec une toiture terrasse.

Accès - voirie

- Pour la partie Sud:
 - •1 accès principal via la RD76 avec un aménagement sécurisé en carrefour
 - •1 accès à sens unique en extrémité Est du chemin menant à la ferme de la Pinsonnière (et donnant sur le virage de la rue de la Delotière)
- Pour la partie Nord:
 - •1 accès à double sens via la rue de la Delotière (à la hauteur du stade actuel). En cas d'impossibilité, une solution pourra être admise via le chemin de la pinsonnière.
- Des liaisons douces seront aménagées afin de relier le nouveau quartier aux quartiers proches, à la campagne, aux Vaux de Vire et au cœur de ville:
 - •De la rue de Rennes/rue du Haut Pavé à l'allée du Pressoir en passant par le quartier
 - •Du quartier projeté au quartier de la Delotière (et par là-même au cœur de ville) en passant par le chemin menant à la ferme de la Pinsonnière

PRESCRIPTIONS ÉCRITES

Opposables

Programmation

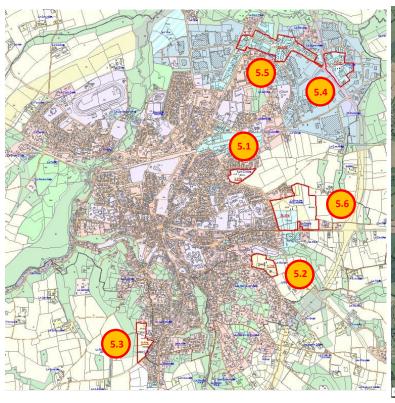
• Différents types de formes bâties (habitat individuel, habitat individuel dense, habitat intermédiaire avec une hauteur maximum de R+1+combles ou R+2 avec une toiture terrasse

Réseaux - collecte des déchets

- Eau potable : l'alimentation en eau potable pourra se faire depuis la canalisation PVC ø140 située dans la route de Gathemo ou depuis la canalisation PVC ø75 / FG ø60 située dans la même route, ou encore depuis la canalisation PVC ø75 située dans la pâture à l'Ouest.
- Assainissement : les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Elles pourront être raccordées à la canalisation AC ø150 située dans la route de Gathemo ou à la canalisation AC ø150 située dans la rue de la Delotière.
- Eaux pluviales : Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle avec possibilité de trop plein vers un ouvrage de gestion collective. Cet ouvrage sera si possible intégré à l'aménagement paysager du quartier (gestion douce des eaux pluviales).
- <u>Déchets</u>: la collecte au porte à porte devra être privilégiée à proximité des voies principales. Des points d'apport volontaires pourront être aménagés pour les voies en impasse et pour un nombre maximum d'habitations à fixer avec le gestionnaire du service de collecte.





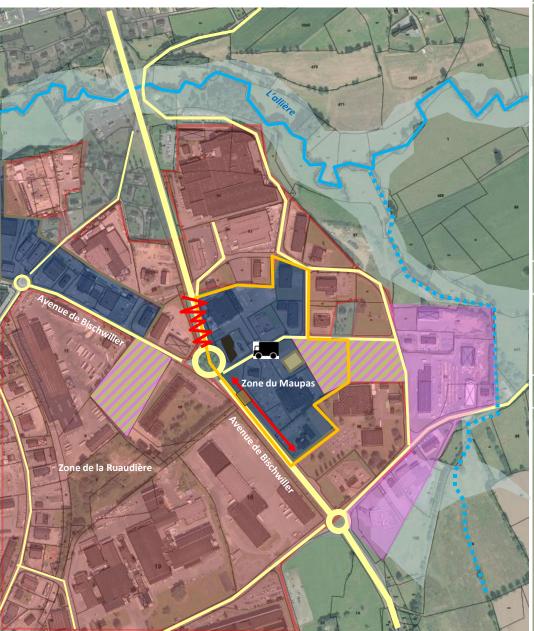




Source de l'image support : Géoportail

5. Site n° 5.4: Le Maupas

PAYSAGE ET USAGES, site du Maupas



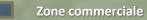
Périmètre d'étude

OCCUPATION DU SOL/ USAGES:



Dent creuse significative

Zone industrielle, logistique et artisanale

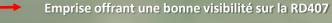


Zone mixte

Réseau viaire



carrerours griatories







RELIEF/ HYDROGRAPHIE:

Fossé/ cours d'eau

Zone humide (emprise indicative)

PAYSAGE

1

Bâtiment masquant l'entrée de zone



Zone de stockage visible depuis la RD 407

Local commercial vacant

Absence de signalétique dédiée au parc

Un espace dédié au tout auto, peu qualitatif pour ses usagers







L'espace industriel, en arrière de zone

Bâtiment masquant l'entrée de zone

Rue A. Savey, au trafic PL important, dédiée au tout auto (absence de trottoir)

Local commercial vacant et friches

Effet vitrine intéressant







Vue sur les zones de stockage, depuis la RD407

Espaces de stockages et de livraisons

Espace « flottant », multi-accès

Tri sélectif des déchets, peu accueillant







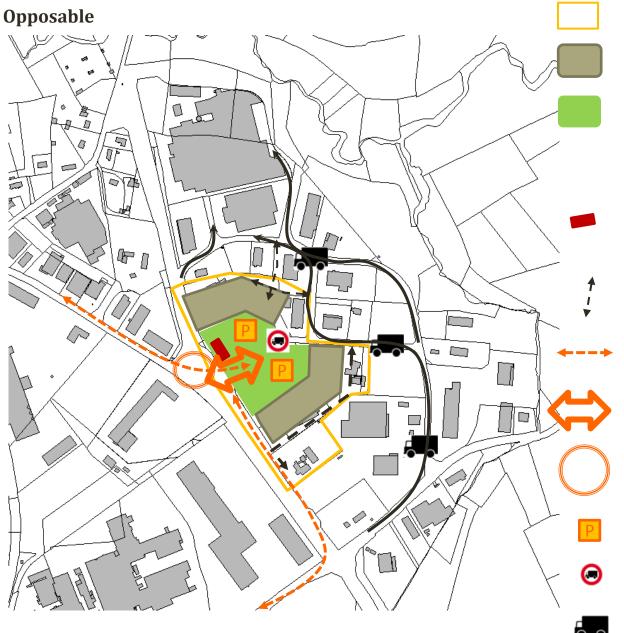
OBJECTIFS DE PROJET :

- Donner une **identité « positive »** à la zone commerciale
- Penser global à l'échelle de la zone commerciale « Maupas / Bischwiller » et les connecter entre elles
- **Séparer les circulations PL et VL** à l'intérieur de la zone commerciale du Maupas
- Continuer à desservir la zone commerciale par les transports en commun
- Intégrer les circulations douces
- Intégrer l'aménagement d'espaces publics qualitatifs dans le projet et mieux ordonner les constructions, tournées vers l'entrée de la zone.
- Mutualiser les espaces de stationnement





SCHÉMA D'ORIENTATION



Zone commerciale du Maupas

Logique d'implantation des bâtiments à privilégier

Espace public paysager central (gestion du stationnement et des eaux pluviales, dessertes des enseignes, lieu de convivialité, notamment)

Bâtiment existant sur le site en entrée de zone à démolir, et espace « à ouvrir »

Principes de livraison PL à privilégier (arrières de bâtiments)

Liaison douce (Emplacement et tracé à titre indicatif)

Accès-véhicules légers (Emplacement et tracé à titre indicatif)

Carrefour existant, à conserver (dans l'attente de la mise à 2x2 voies de la RD407)

Stationnement mutualisé à plusieurs enseignes

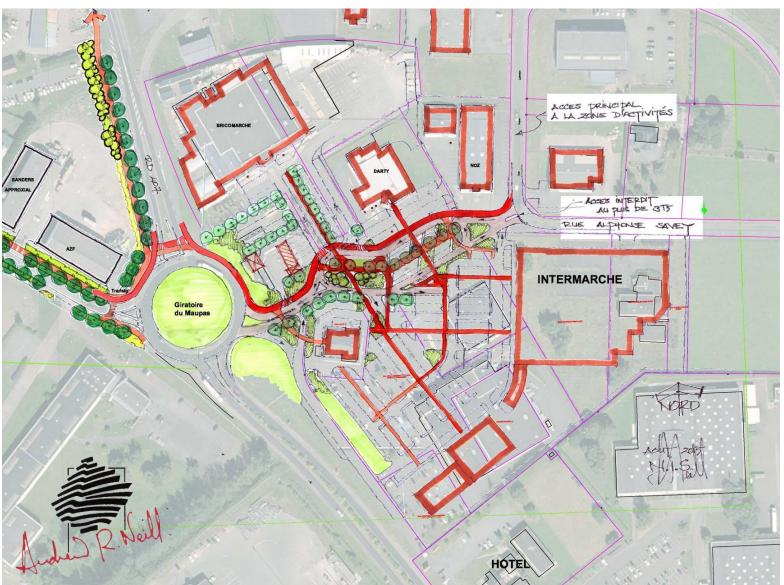
Circulation PL interdite en cœur de zone

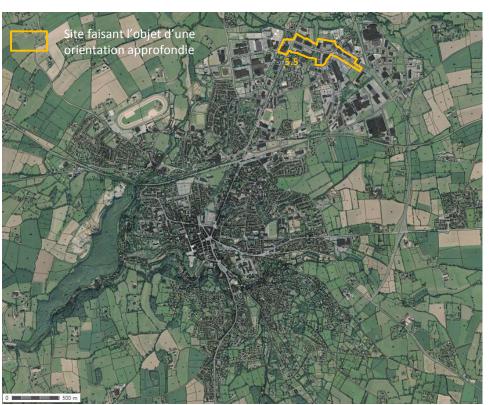
Voie ouverte aux circulations et livraison PL



ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT - À TITRE ILLUSTRATIF

Traduction possible du schéma d'orientation Dessin non règlementaire





Source de l'image support : Géoportail

5. Site n° 5.5: l'Avenue de Bischwiller

PAYSAGE ET USAGES, avenue de Bischwiller



Périmètre d'étude

OCCUPATION DU SOL/ USAGES:

Dent creuse significative

Zone industrielle, logistique et artisanale

Zone commerciale

Réseau viaire

Arrêt de bus « Amibus »

Trafic PL important en transit avec la zone du Gast (8 % des 2 700 véhicules/jour)

Entrées/sorties multiples générant des effets de cisaillement

Foods trucks régulièrement installés

PAYSAGE



Bâtiment masquant les façades commerciales



Espace peu lisible depuis la route de Caen, sans référence à la qualité commerciale de l'avenue



Grandes disparités des façades et des reculs, pas d'alignement



Pas de logique de stationnement et de traitement de ceux-ci sur toute l'avenue



Zone humide (emprise indicative), et cours d'eau



Emprise offrant une bonne visibilité et une vue sur la coulée verte

7

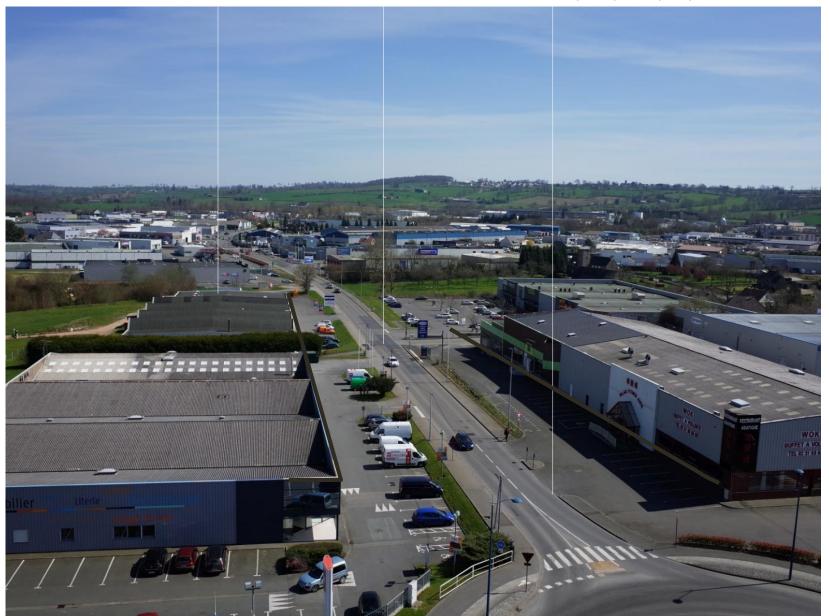


PAYSAGE ET USAGES, depuis l'Ouest

Une entrée Ouest marqué par un alignement des bâtiments (20.00 m depuis l'axe)

Des entrées/sorties nombreuses, générant

des problèmes de cisaillement Des espaces publics peu qualitatifs



PAYSAGE ET USAGES Depuis l'Est

Une coulée verte non valorisée

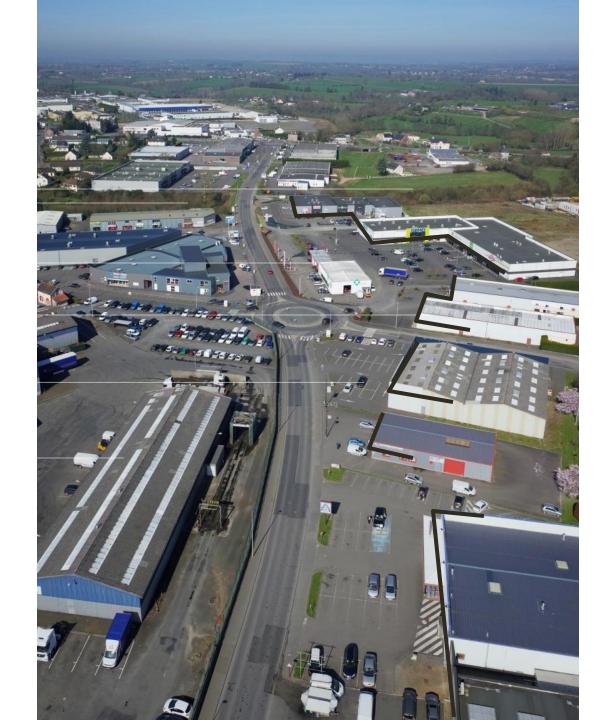
Des bâtiments masquant les façades commerciales

Aucun ordonnancement des constructions

Une gestion du stationnement à la parcelle, consommatrice d'espace

Des espaces industriels à prendre en compte, avec leurs trafics PL





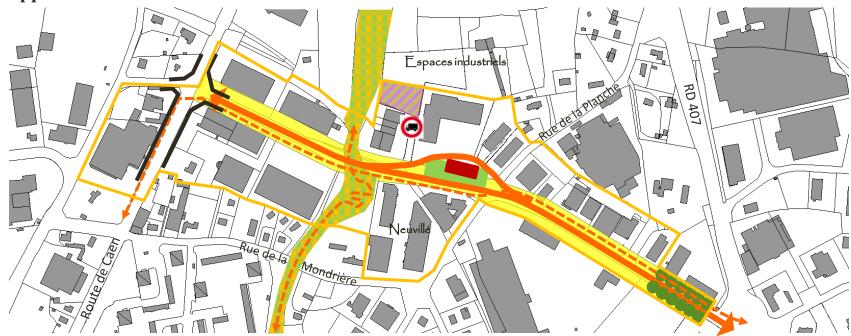
- Donner une identité « positive » à la zone commerciale
- Valoriser la zone, en soignant notamment ses entrées Est et Ouest
- Penser global à l'échelle de la zone commerciale « Maupas / Bischwiller »
 et les connecter entre elles
- Fluidifier autant que possible les circulations PL, aux côtés de la desserte VL des enseignes, afin de prendre en compte les activités industrielles présentes
- Continuer à intégrer la desserte de la zone commerciale par les transports en commun
- Intégrer les circulations douces, et valoriser la coulée verte, dans une logique de continuité
- Mieux ordonner les constructions, en imposant un recul minimum.
- Mutualiser les espaces de stationnement
- Intégrer l'aménagement d'espaces publics qualitatifs et généreux dans le projet et offrir des lieux de convivialité





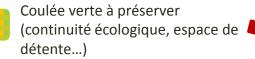
SCHÉMA D'ORIENTATION

Opposable





Espace public paysager central (gestion du stationnement et des eaux pluviales, lieu de convivialité, notamment) -Emplacement et tracé à titre indicatif



Espace vacant en limite de zone, à dédier à un projet de cellule(s) commerciale(s)

Marge de recul des nouvelles constructions (20.00 m de l'axe de l'avenue de Bischwiller, hors Neuvillé), destinée à gérer par endroit les problématiques de stationnements, dessertes VL des enseignes (contrevoie), liaisons douces et aménagements paysagers

Activités existantes à réinterroger (réhabilitation, réduction, voire possible délocalisation) et extensions interdites

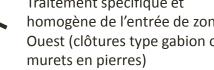
Accès PL interdit aux espaces industriels situés en arrière de zone Liaison douce piétons/cycles (Emplacement et tracé à titre indicatif)

Voie de circulation PL principale, aux effets de cisaillements limités (Emplacement et tracé à titre indicatif)

Traitement spécifique et homogène de l'entrée de zone Ouest (clôtures type gabion ou murets en pierres)

Traitement paysager spécifique de l'entrée de zone Est







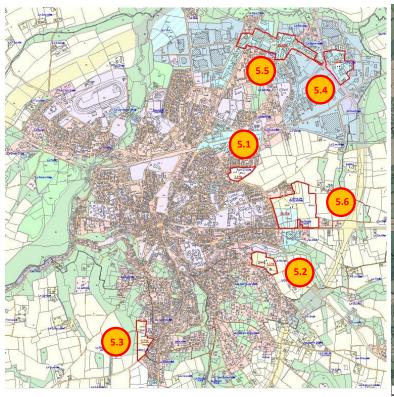


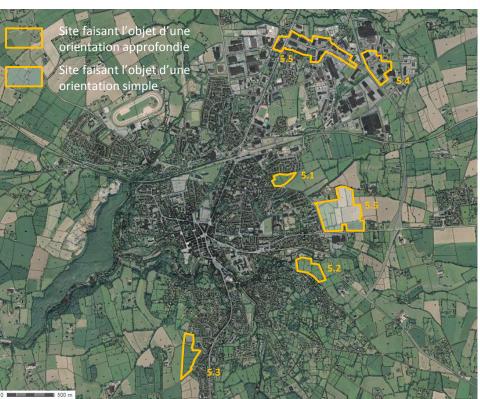
ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT - À TITRE ILLUSTRATIF

Traduction possible du schéma d'orientation Dessin non règlementaire









Source de l'image support : Géoportail

6. Schéma global de principe

SCHÉMA GLOBAL DE PRINCIPE

