

# Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE NOUVELLE DE VIRE NORMANDIE

3

## Orientations d'Aménagement et de Programmation « Aménagement »

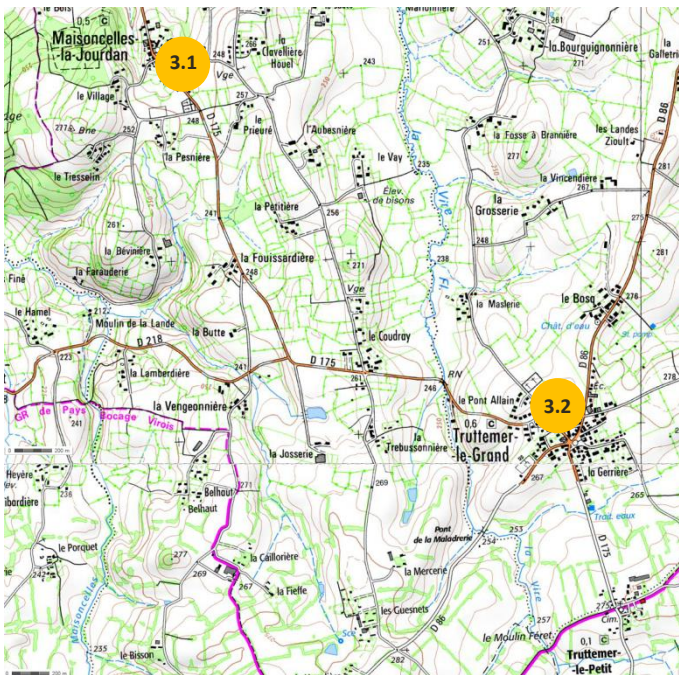
### 3.3. Pôle de services Sud-Est

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



# 1. Généralités

# SITES D'ÉTUDE:



Site N° 3.1 (intégration du projet de lotissement):

Superficie: 1,6 ha.

Comporte un secteur 1AUb.

Le site n°3.1 correspond à la seconde phase du projet de lotissement initié par Maisoncelles-la-Jourdan, elle vient conforter la structure du bourg en renforçant une continuité d'urbanisation entre ses parties Est et Ouest.

Site N° 3.2 (orientation poussée):

Superficie: 3,4 ha.

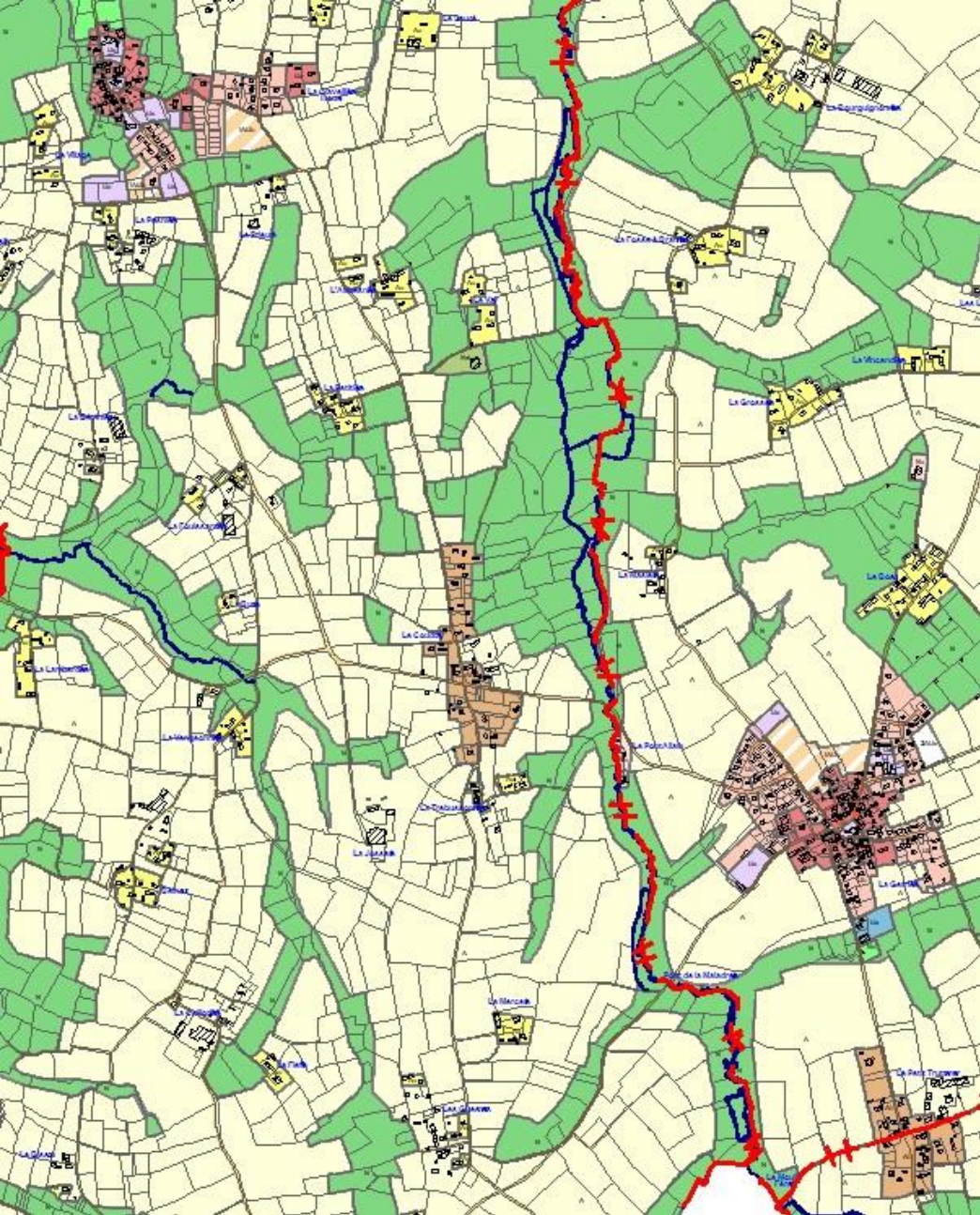
Comporte un secteur 1AUb.

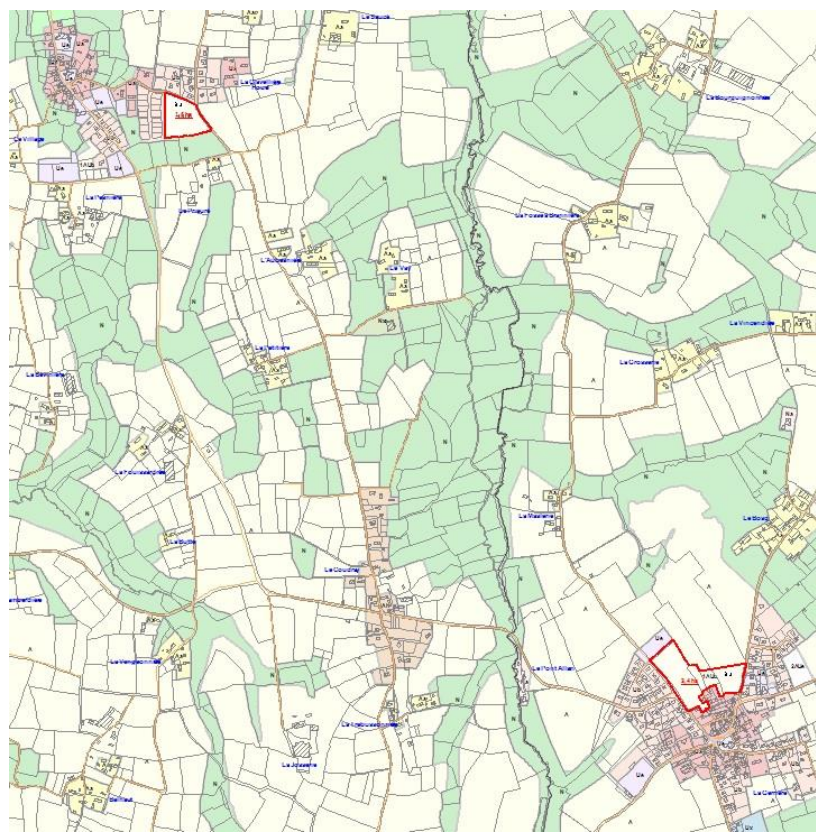
Le site n°3.2 vient combler un creux entre deux lignes d'urbanisation constituées le long de deux axes partant du centre-bourg, créant ainsi une liaison entre l'Ouest du bourg et l'école.



Source de l'image support : Géoportail

# EXTRAIT DE PLAN DE ZONAGE:



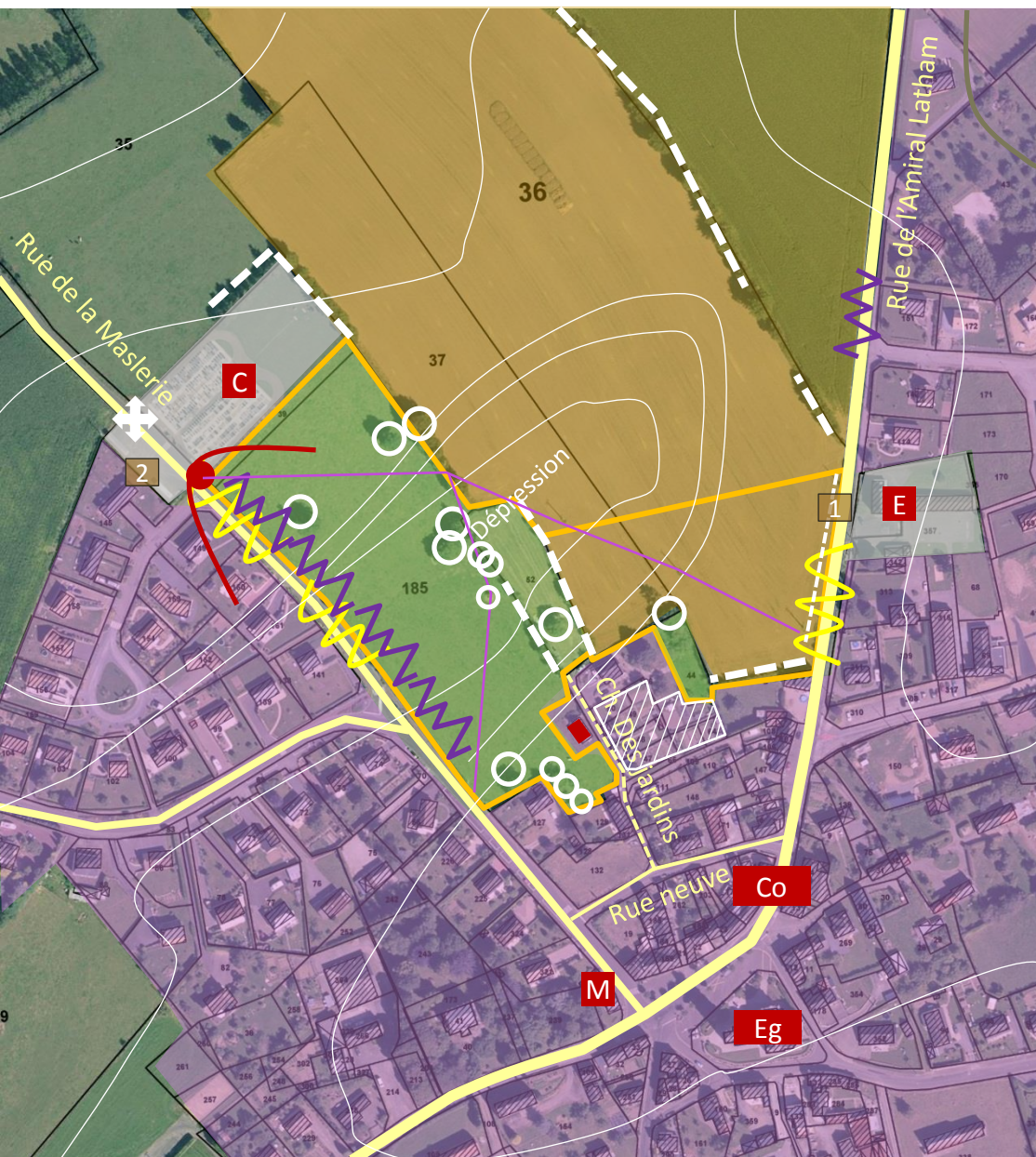


Site faisant l'objet d'une orientation approfondie

Source de l'image support : Géoportail

## 2. Site n° 3.2: Les Jardins

# PAYSAGE ET USAGES:



Périimètre d'étude

## OCCUPATION DU SOL:

- Zone urbanisée
- Prairie
- Parcelle cultivée
- Equipement (cimetière et école)

## USAGES:

- Voie de desserte du site
- Chemin de desserte du site
- 1, Arrêt de car; 2, Parking
- Visibilité limitée en l'absence d'aménagement
- E, Ecole; C, Cimetière; Eg, Eglise; Co, Commerces; M, Mairie

## RELIEF/ HYDROGRAPHIE:

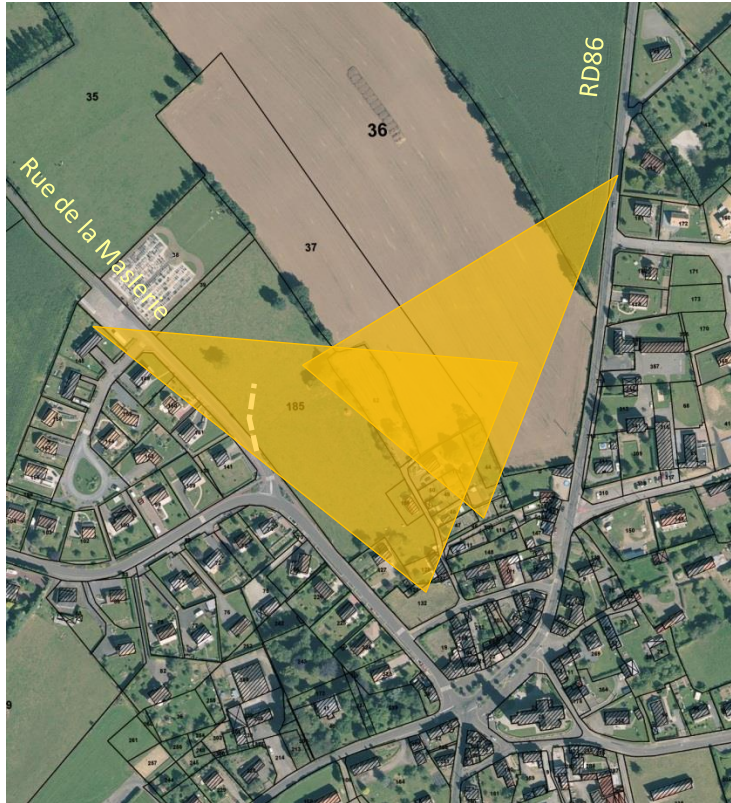
- Relief
- Sommet de côte

## PAYSAGE:

- Limite végétale
- Jardins potagers
- Végétation remarquable
- Co-visibilité
- Patrimoine bâti (archi, organisation typique du Virois)
- Tableau de village en entrée de bourg
- Ligne MT

# VUES SUR LE SITE:

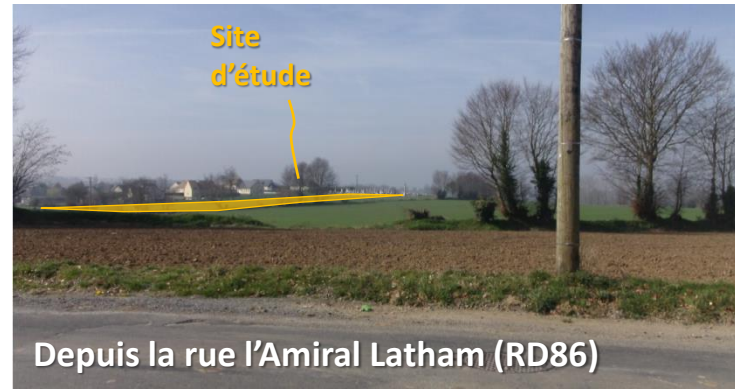
Source des images support : Géoportail



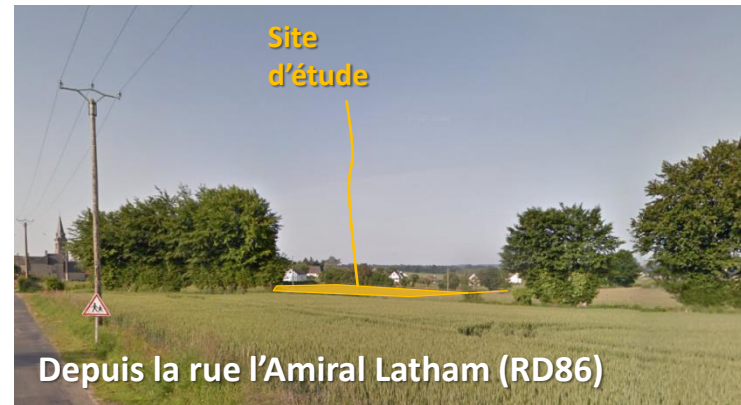
Depuis la rue de l'Amiral Latham, entre les arbres épars, le secteur est nettement visible (qui plus est en hiver).

Depuis la rue de la Maslerie le secteur d'étude dessine le premier plan d'un tableau sur le cœur de bourg.

Une image à maîtriser.



Depuis la rue l'Amiral Latham (RD86)



Depuis la rue l'Amiral Latham (RD86)



Depuis la Maslerie



## LES ENTRÉES DU VILLAGE



Entrée par la rue de la Maslerie : la silhouette d'un village:  
Celle-ci présente le clocher, les pignons ou façades arrières  
des bâtiments aux hauteurs différentes ponctués deci-delà  
de végétation

N.B: Inscription du bâti dans la pente (absence de terrassement)



## LES ENTRÉES DU VILLAGE



Entrée par la rue de l'Amiral Latham : Une entrée de bourg avec le clocher cadré par des bâtiments et du végétal.



## LES PARCELLES D'ÉTUDE:

PARCELLE LONGEANT LA RUE DE LA MASLERIE



PARCELLE LONGEANT LA RUE DE L'AMIRAL LATHAM



# LES PARCELLES D'ÉTUDE:

**LA VÉGÉTATION:** Haies de noisetiers, arbres isolés (noyer, chêne), anciens verger, les jardins potagers



**UNE ANCIENNE BOULANGERIE**



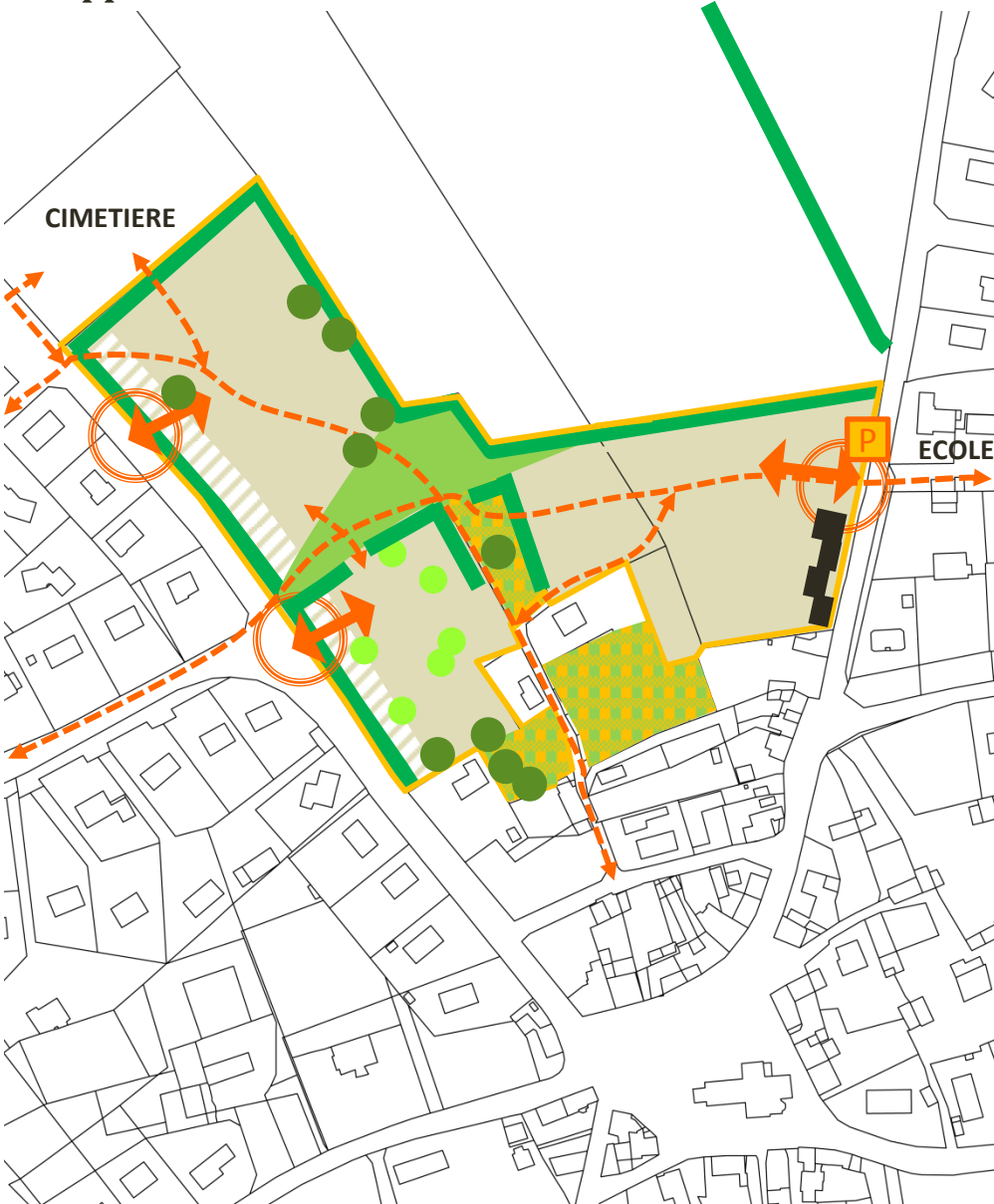
**LE CHEMIN DES JARDINS**

## OBJECTIFS DE PROJET :

- Maîtriser **les franges d'urbanisation**
- Soigner les **entrées de bourg** (tableaux de village)
- Offrir une **relation piétonne** entre le nouveau quartier, le cœur de bourg et l'école (et par là-même une relation piétonne entre le lotissement « Beausoleil » et l'école)
- Conserver **l'esprit bucolique** du chemin des jardins et des potagers desservis
- Tenir compte du **relief du site** (gestion du pluvial, implantation du bâti...)

# SCHÉMA D'ORIENTATION

Opposable



Périmètre d'étude



Zone à urbaniser à vocation d'habitat



Espace public (pouvant accueillir les ouvrages de tamponnement des eaux pluviales)



Zone non aedificandi (bande de 10m de large)



Front bâti en entrée de village (logements locatifs de préférence)



Jardins potagers (à conserver ou à créer); espaces verts et équipements liés



Liaison douce Emplacement et tracé à titre indicatif



Accès-véhicules (Emplacement à titre indicatif) à double sens avec un système de retournement



Aménagement sécurisé en carrefour



Arrêt de car aménagé et sécurisé et parking véhicules légers à proximité



Haie bocagère à conserver/régénérer ou à créer



Arbres remarquables à conserver



Arbres plantés pour une meilleure intégration du projet « tableau de village » (Emplacement à titre indicatif)

# ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT - À TITRE ILLUSTRATIF

Traduction possible du schéma d'aménagement

Dessin non réglementaire



Dans cette traduction, la densité est de 10 logements par hectare

# ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT - À TITRE ILLUSTRATIF

Traduction possible du schéma d'aménagement

Dessin non règlementaire: Entrée du bourg depuis la rue de la Maslerie





# ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT - À TITRE ILLUSTRATIF

Traduction possible du schéma d'aménagement

Dessin non règlementaire: Entrée du bourg depuis la rue de l'Amiral Latham



# PRESCRIPTIONS ÉCRITES

## Opposables

### Aménagement et intégration paysagère

- Depuis la rue de la Maslerie, le « tableau de village » sera préservé avec:
  - Des plantations arborées généreuses et la conservation des arbres existants
  - Une implantation judicieusement réfléchie des habitations
  - Une zone non aedificandi de 10m en abord de la rue de la Maslerie
- En cœur de site, un espace public généreux, appuyé sur les ouvrages de tamponnement paysagers et sur l'accompagnement de la traversée piétonne Est-Ouest
- Des haies bocagères à conserver/régénérer ou à créer à l'intérieur du quartier, mais aussi sur ses contours afin d'accompagner la transition entre espaces bâtis et espaces agricoles.
- Dans le prolongement du chemins des Jardins, des espaces sont dédiés à des jardins potagers
- Le long de la rue l'Amiral Latham, une implantation et une forme du bâti qui structurent la rue dans la continuité de l'existant

### Densité

- Une densité moyenne de logements d'au moins 10 logements à l'hectare.
- Des tailles et des formes de parcelles diverses
- Une ou des opérations groupées en abord de la rue de l'Amiral Latham et de l'école.

# PRESCRIPTIONS ÉCRITES

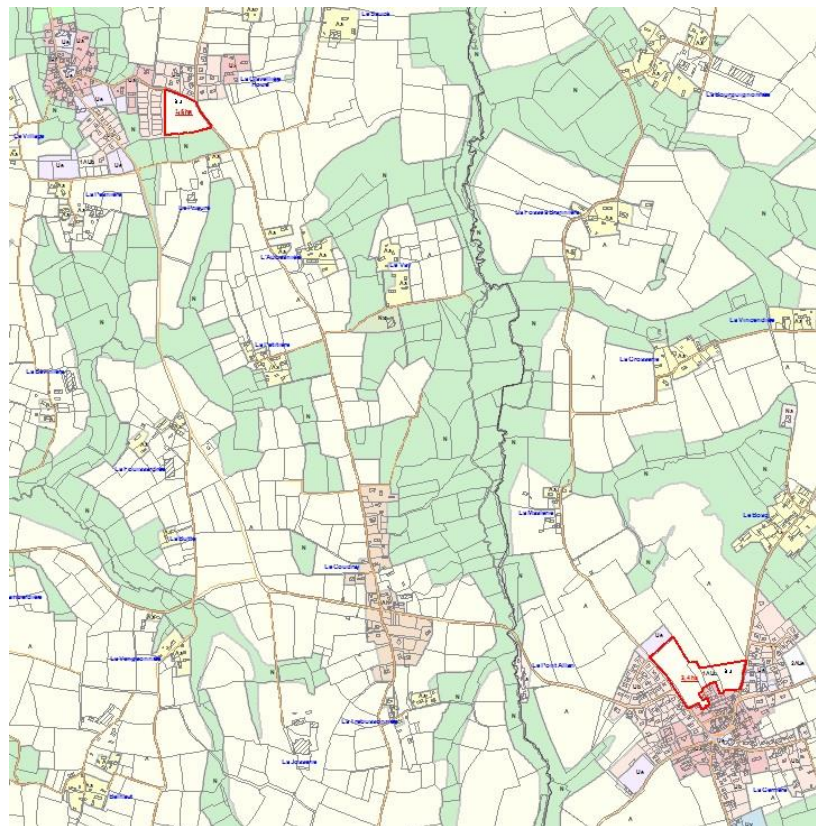
## Opposables

### Accès - voirie

- Deux accès véhicules se feront depuis la rue de la Maslerie et un depuis la RD86.
- Aucune traversée Est-Ouest, ni Nord-Sud, du futur quartier ne devra être possible pour les véhicules. Les 3 quartiers indépendants au niveau de la voirie véhicules seront urbanisés dans l'ordre suivant:
  - A court terme, les deux quartiers Ouest
  - A long terme, le quartier Est
- Les impasses comprendront un espace permettant un demi-tour des véhicules, avec manœuvre. Ces espaces seront de qualité urbaine et paysagère.
- Un arrêt sécurisé pour le car ainsi qu'un parking sera aménagé à proximité immédiate de l'entrée de l'école.
- Au sein du site, des **liaisons douces** seront aménagées pour traverser le quartier d'Est en Ouest et du Nord au Sud et pour le relier :
  - Aux équipements (notamment à l'école à l'Est et au cimetière)
  - Au lotissement existant du Beausoleil (à l'Ouest)
  - Aux jardins potagers et au centre-bourg via le chemin des jardins.
- L'accès aux parcelles agricoles au Nord du site devra être maintenu depuis la rue de la Maslerie et/ou celle de l'Amiral Latham.

### Réseaux - collecte des déchets

- **Eau potable**: l'alimentation en eau potable pourra se faire depuis la canalisation PVC ø110 qui traverse le site, depuis la canalisation PVC ø75 située dans la rue de la Maslerie ou depuis la canalisation PVC ø125 située dans la rue de l'Amiral Latham.
- **Assainissement**: les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Elles pourront être raccordées à la canalisation AC ø200 qui borde le site au Sud, à la canalisation AC ø200 située dans la rue de la Maslerie ou à la canalisation AC ø200 située dans la rue de l'Amiral Latham.
- **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 fera partie intégrante de l'aménagement paysager
- **Electricité**: les lignes aériennes présentes sur le site pourront être déviées et/ou enterrées.
- **Déchets**: un ou des point(s) d'apport volontaire, traité(s) de façon qualitative, devra(ont) être prévu(s) en limite du site afin d'éviter que les véhicules de collecte n'aient à y pénétrer.

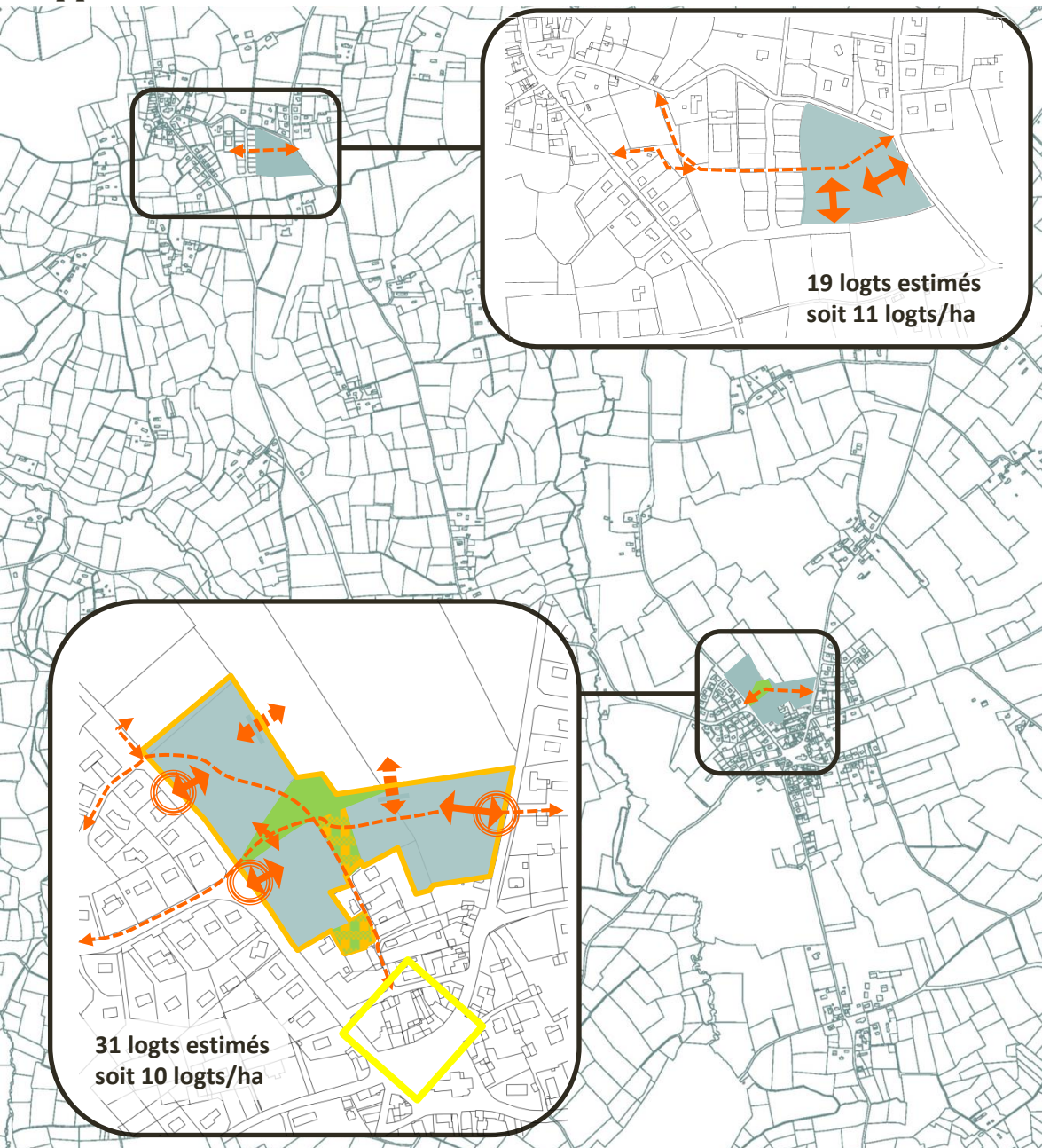


Source de l'image support : Géoportail

### 3. 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
-  Espace public paysager
-  Jardins potagers