

Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE NOUVELLE DE VIRE NORMANDIE

3

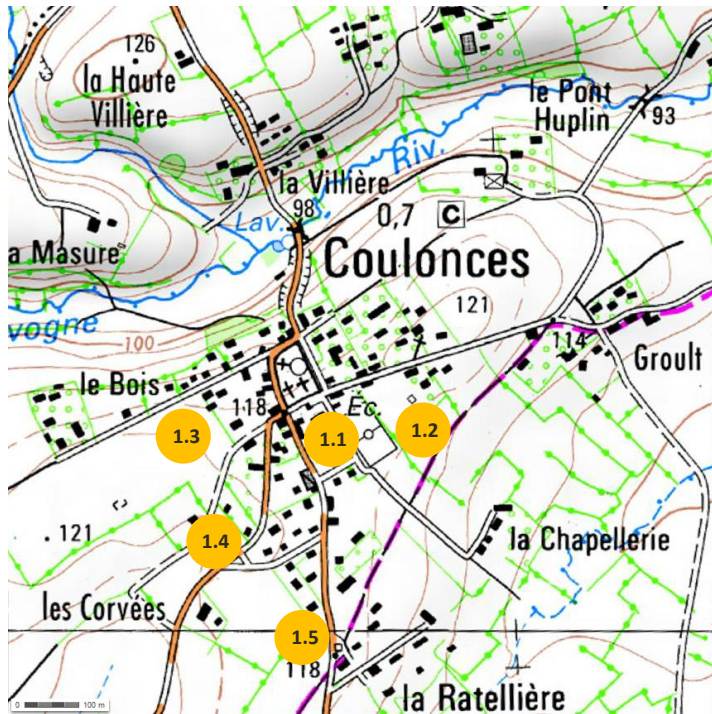
Orientations d'Aménagement et de Programmation « Aménagement »

3.1. Pôle de services Nord-Ouest

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

1. Généralités

SITE D'ÉTUDE:



Site N° 1.1 (orientation approfondie):

Superficie: 0,7 ha.

Comporte un secteur Ua et un secteur Ue.

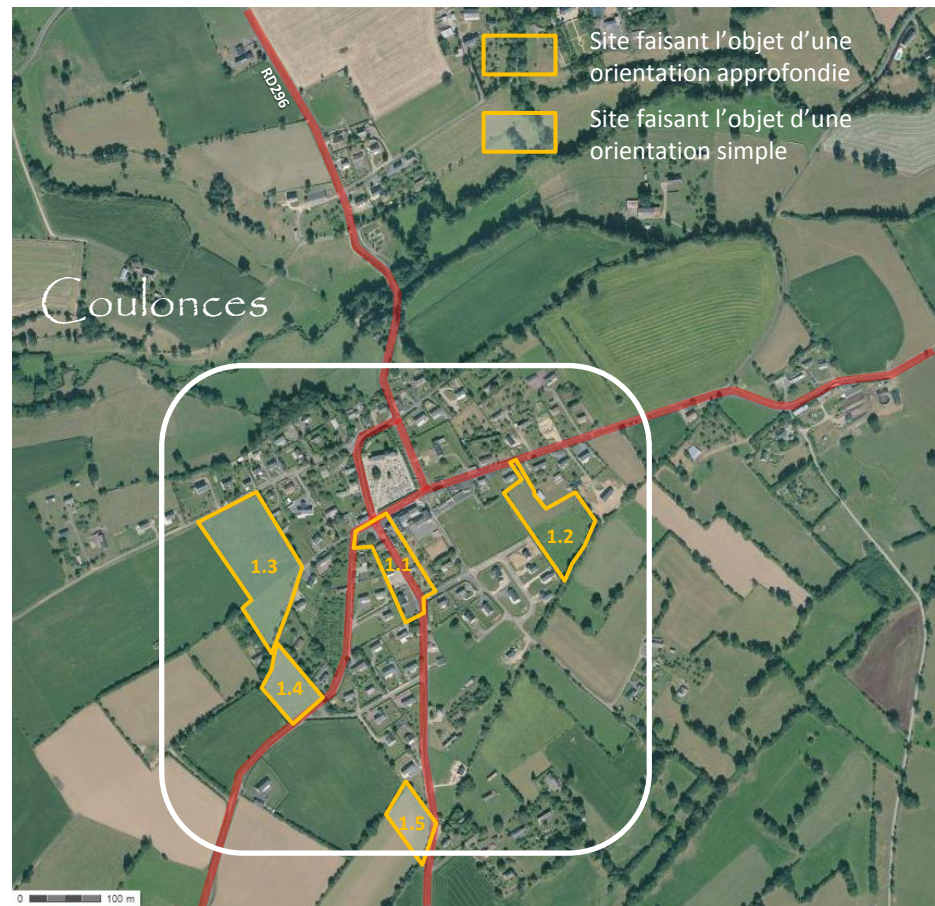
Le site n°1.1 correspond au cœur de bourg de Coulonces, un espace essentiel dans l'aménagement et la vie de la commune déléguée.

Site N°1.2 (orientation approfondie):

Superficie: 0,9 ha.

Comporte un secteur 1AUb.

Le site n°1.3 vient combler un espace vacant à l'Est des terrains de sports.

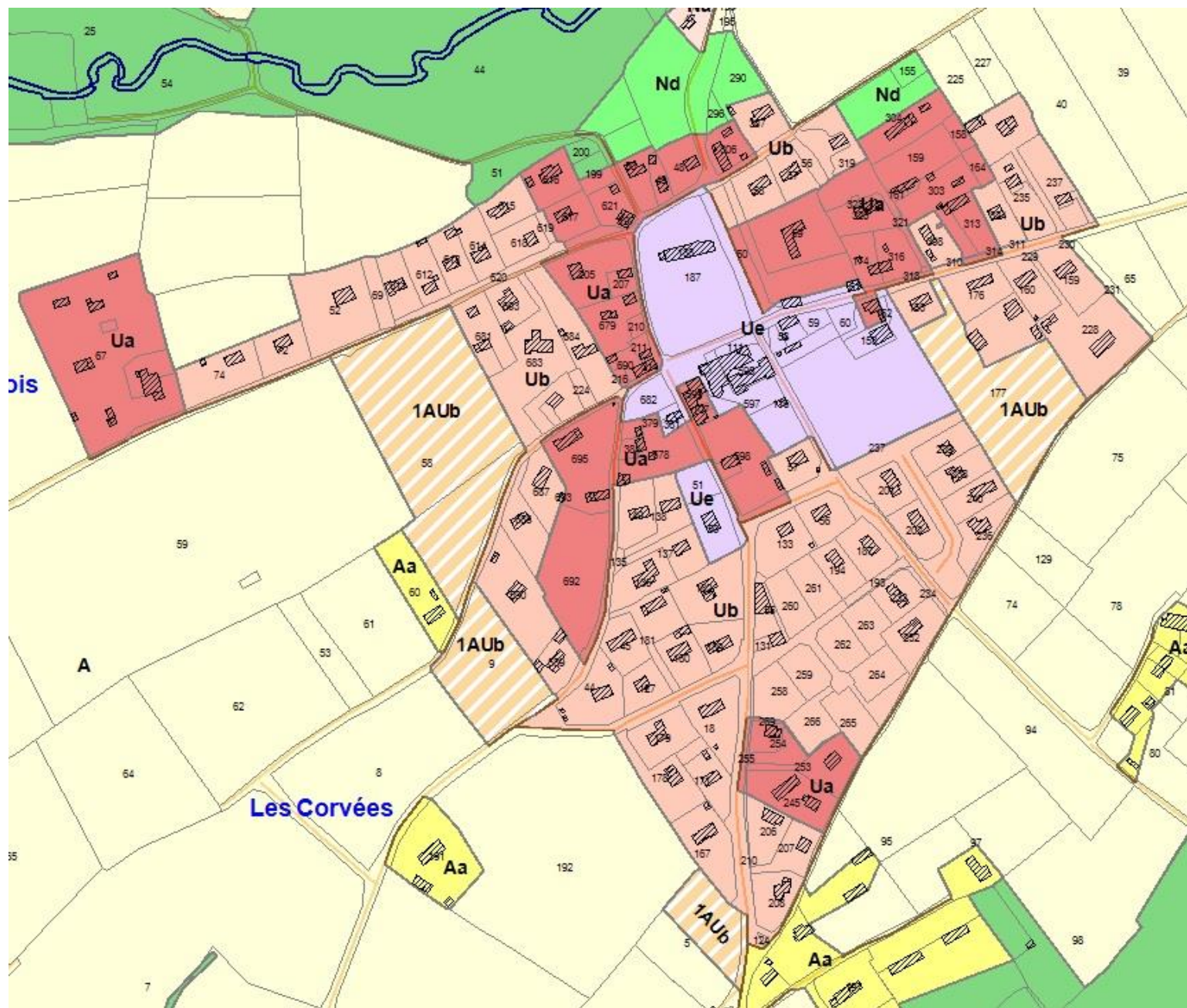


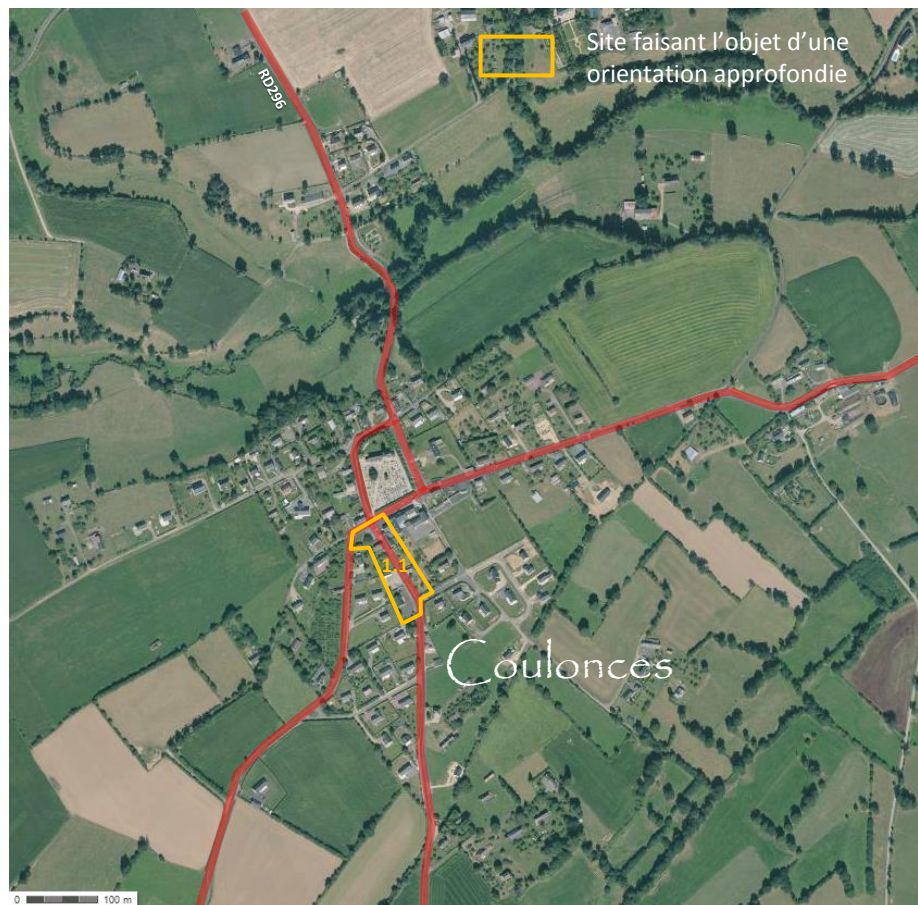
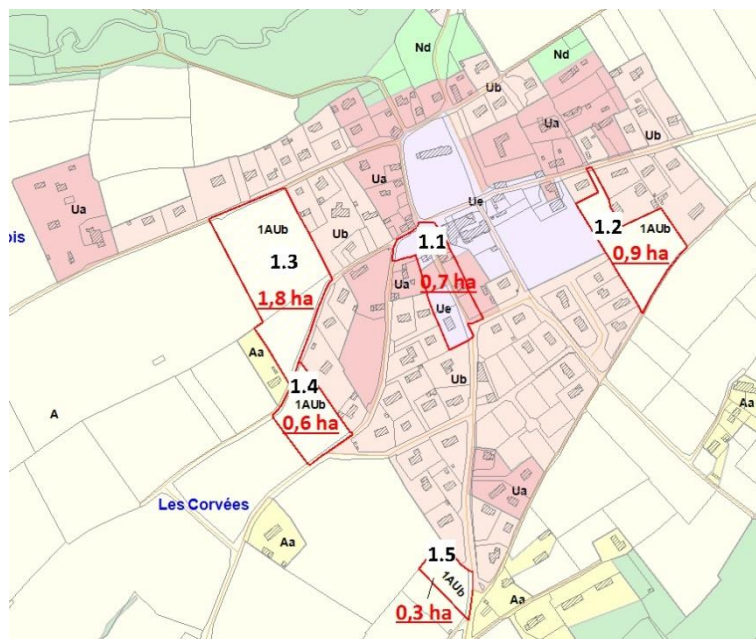
Source de l'image support : Géoportail

Site N°1.3 (intégration du projet de lotissement communal)

Site N°1.4 et 1.5 (intégration dans le schéma global de principe)

EXTRAIT DE PLAN DE ZONAGE:

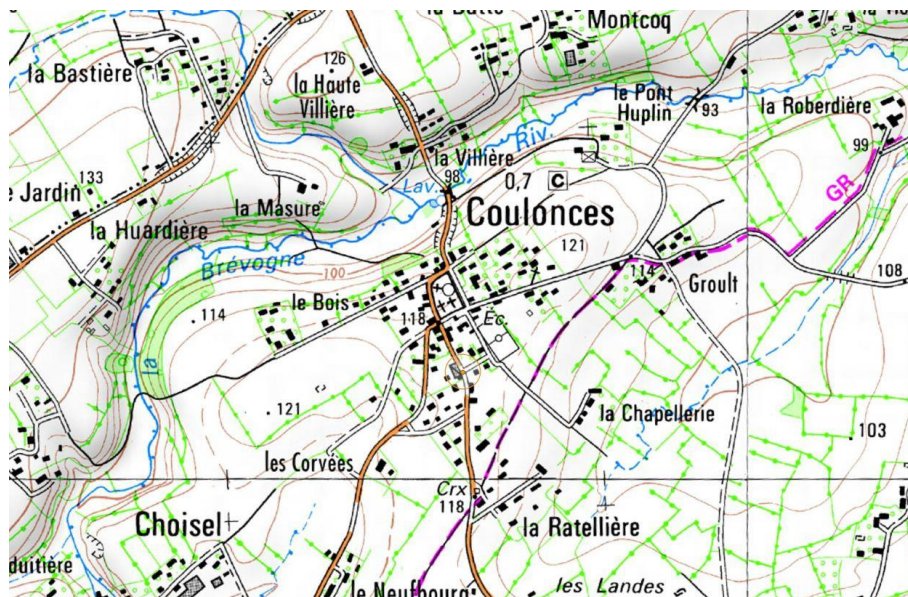




Source de l'image support : Géoportail

2. Site n° 1.1: Le Cœur de Bourg

FICHE D'IDENTITÉ :



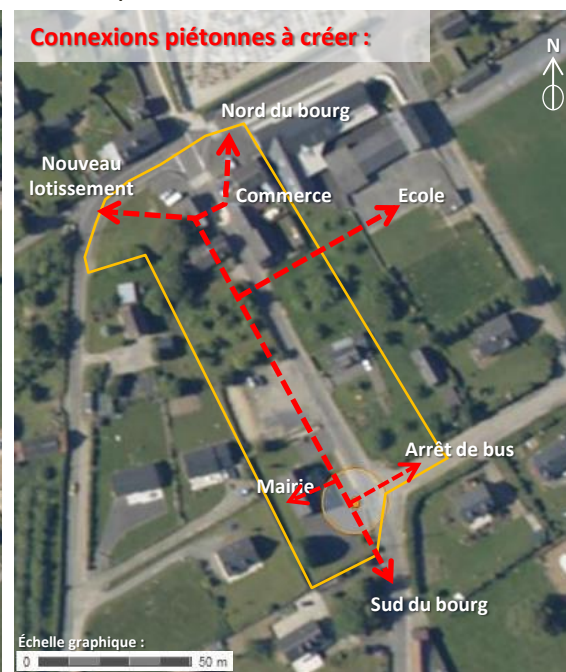
Superficie: 0,7 ha

Espace public, « délaissé urbain » (sans vocation lisible) et dents creuses.

Le site est situé au cœur du bourg, rassemblant deux structures attractives de Coulonces : la mairie et la boulangerie, unique commerce de la commune déléguée. Joutant les principaux équipements : école, salle des fêtes, place de l'église : la zone d'étude révèle un espace centralisé mais flou.

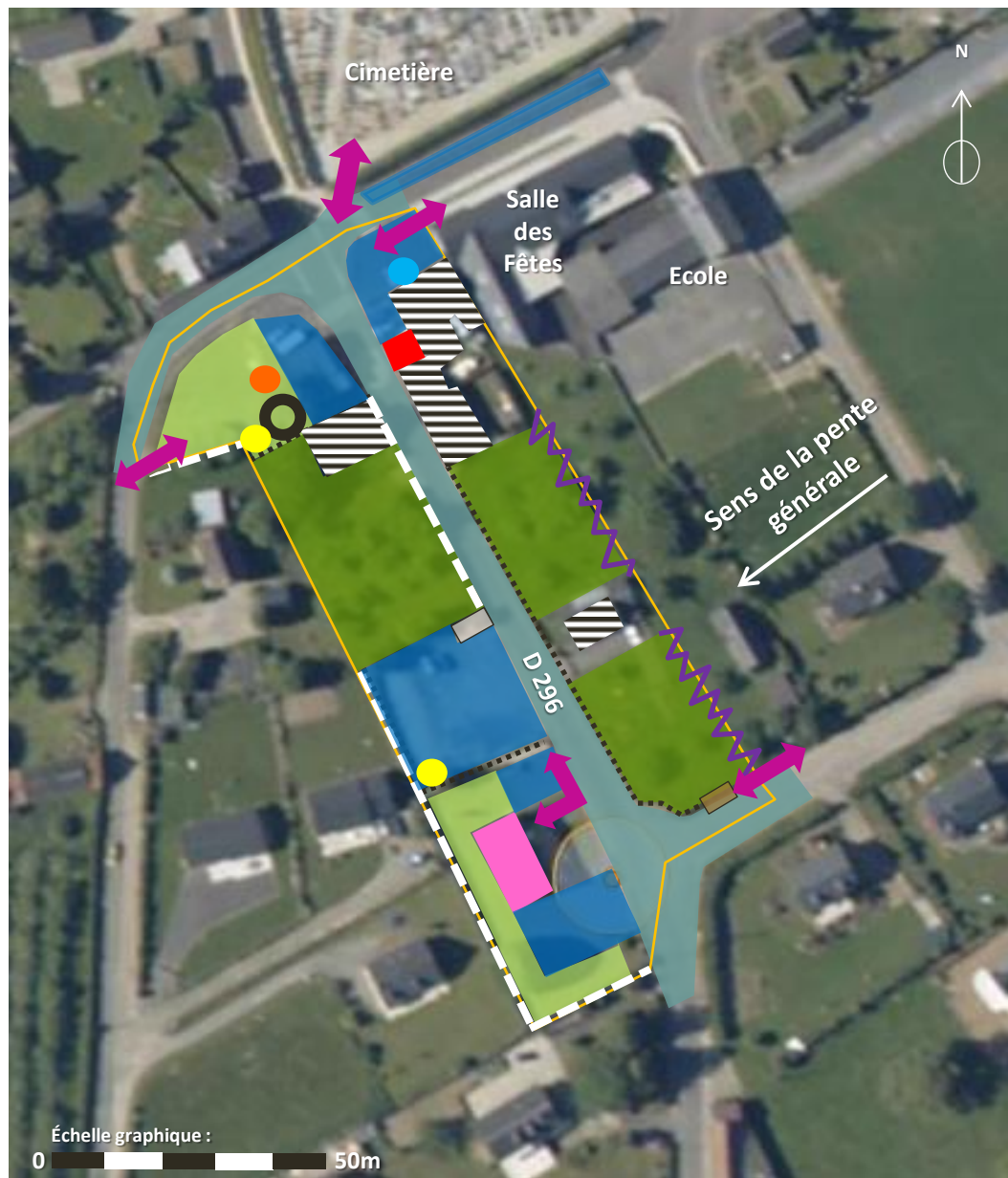
Desservi par la D296, axe principal de Coulonces reliant Vire, le secteur d'étude est un ruban traversant, qu'il serait judicieux de transformer en aire de vie.

L'enjeu de ce site est de redéfinir des espaces pour révéler une centralité pour le bourg, un lieu de rassemblement, lisible, fédérateur et hospitalier.



Source des images support : Géoportail

ÉTAT DES LIEUX :

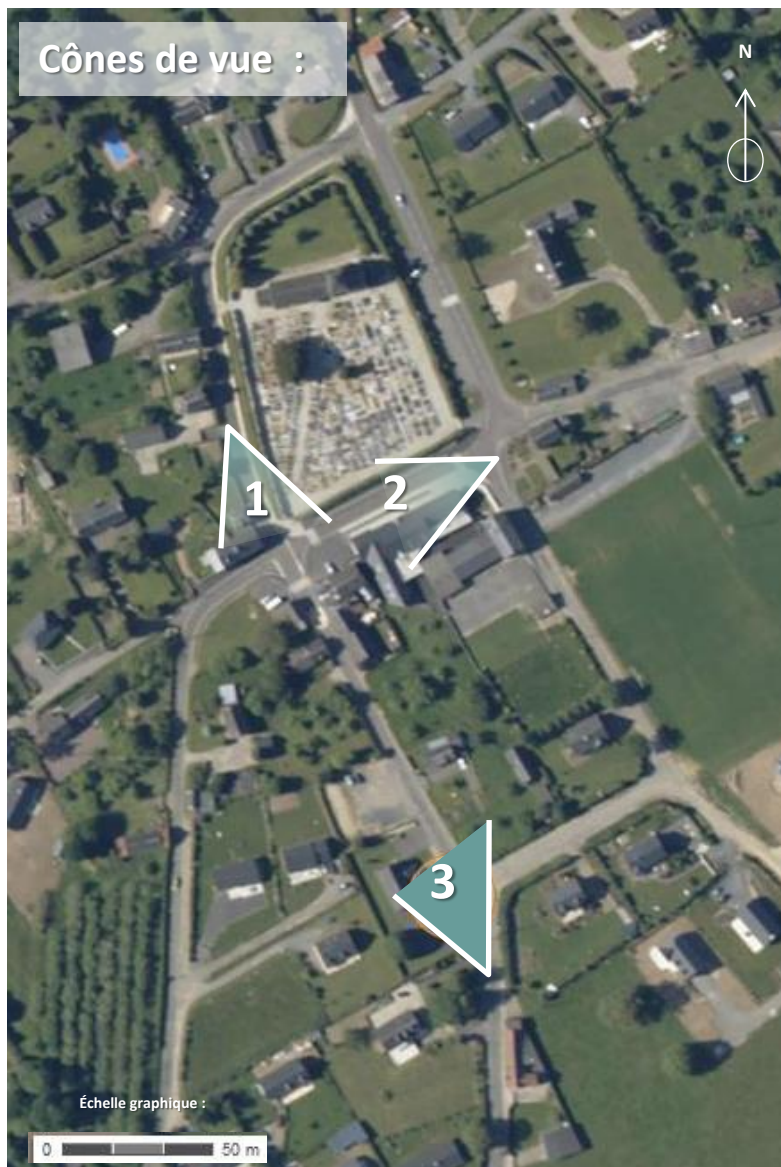


	Secteur d'étude
USAGES :	
	Point de liaison piétonne
	Stationnement
	Table pique-nique
	Arrêt de bus
	Petit équipement technique
	Arceaux à vélos
TRAITEMENT AU SOL :	
	Chaussée
	Verger/jardin privatif
	Espace public engazonné
	Talus
BÂTI :	
	Commerce
	Mairie
	Maison privative
LIMITE VISUELLE :	
	Barrière végétale
	Co-visibilité
PETIT PATRIMOINE :	
	Puits
	Beau Noyer

Source de l'image support : Géoportail

VISIBILITÉ DU SECTEUR :

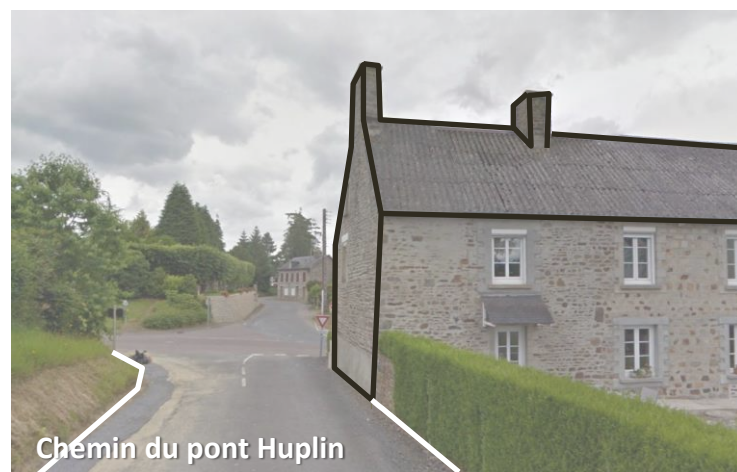
Au cœur du bourg, la visibilité du site d'étude est très impactante pour l'ambiance et la silhouette du village



Source des images support : Géoportail et GoogleEarth

LES COMPOSANTS PAYSAGERS :

L'ORGANISATION DU BÂTI TRADITIONNEL :



Au cœur du bourg, le bâti ancien est en contact direct avec la rue : pignon ou façade perpendiculaire à la voie, les constructions délimitent l'espace public, cadrent les vues et participent à la lisibilité de l'urbanisme.

LES COMPOSANTS PAYSAGERS :

UNE IDENTITÉ RURALE À VALORISER

Vergers, bermes et talus enherbés sont des composants récurant dans le paysage de Coulonces



Beau noyer à conserver

Un petit patrimoine à conserver :

Puits à conserver



OBJECTIFS DE PROJET :

- Maîtriser **l'identité visuelle du bourg** en soignant les fronts bâtis
- Offrir un **nouvel espace** de vie qualitatif, lieu de rassemblement et de rencontre
- Organiser l'espace public de manière **lisible**
- Affirmer et valoriser le **vocabulaire rural** de la commune déléguée de Coulonces
- Mettre en place un réseau **multimodal** de transport (liaisons douces, TAD..)

Rappel des objectifs de densité : moyenne de 10 logements/ha

SCHÉMA D'ORIENTATION

Opposable



Secteur d'étude



Liaison douce Emplacement à titre indicatif



Placette avec voies partagées, espace d'accueil de commerces ambulants, lieu de rassemblement



Plateau piétonnier/Espace traversant



Maisons de bourg - Implantation de logements réfléchie en terme d'intégration dans le patrimoine urbain, programme et architecture qualitative afin de soigner le contact visuel avec le cœur de bourg



Lots libres



Espace public paysager



Emplacement réservé, installation d'un commerce éventuel Emplacement et tracé à titre indicatif



Emplacement privilégié pour la mise en place d'ouvrages d'assainissement Emplacement et tracé à titre indicatif



Zone de stationnement mutualisé paysager (longue durée) Emplacement et tracé à titre indicatif



Zone de stationnement mutualisé paysager (stationnement minute) Emplacement et tracé à titre indicatif



Noyer à conserver



Puits à conserver



Haie arbustive à créer

ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT – À TITRE ILLUSTRATIF

Traduction possible du schéma d'aménagement

Dessin non réglementaire



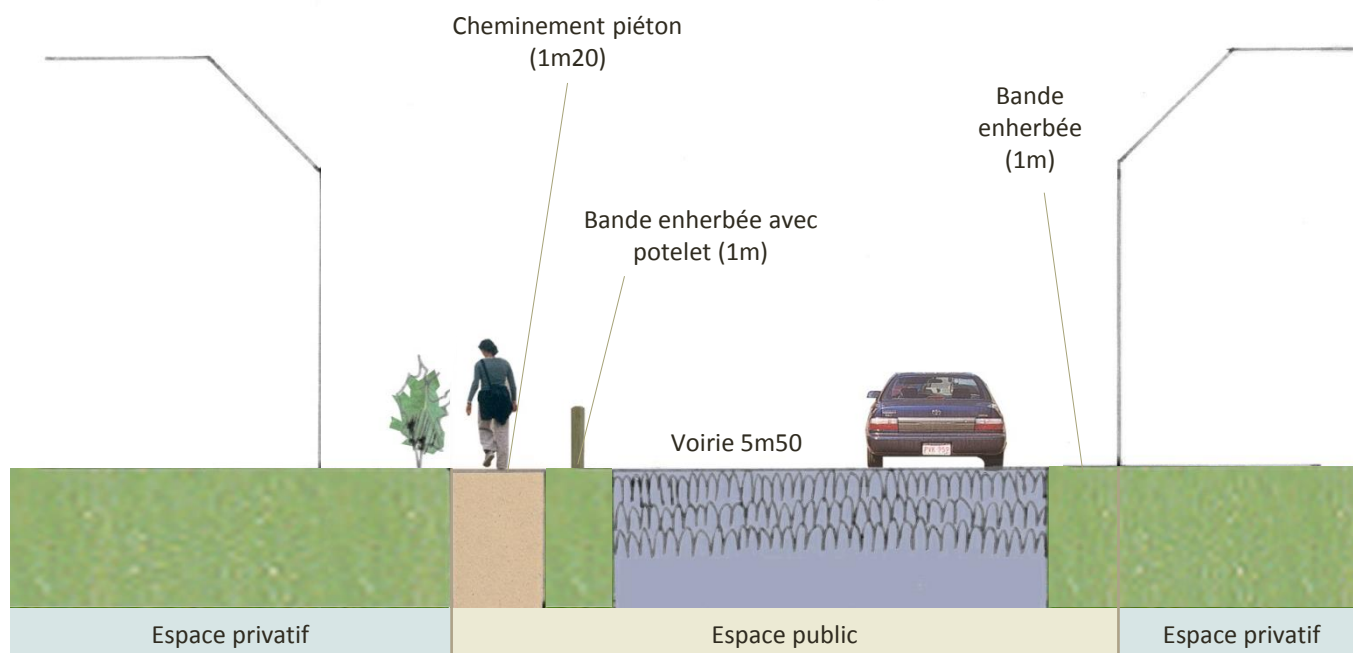
- Bâti
- Jardins
- Espaces verts
- Voirie
- Plateau piétonnier – voie traversante
- Placette avec voie partagée (zone 10)
- Zone de stationnement mutualisé paysager
- Cheminement
- Haie arbustive
- Commerce

**5 logements
soit une
densité brute
de 10
logements/ha**

ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT – À TITRE ILLUSTRATIF

Les circulations : coupe de principe

Emplacement de la coupe



ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT

Images références :



Conserver l'identité rurale de Coulonces en reprenant le principe des bermes enherbées



Réaffirmer la rue en tant qu'espace public



Intégrer les zones de stationnement dans un aménagement paysager

PRESCRIPTIONS ÉCRITES

Opposables

Aménagement et intégration paysagère

- Les formes bâties des constructions qui prendront place à l'Ouest de la rue de la mairie devront s'inspirer de la **typologie urbaine du centre-bourg** ancien (rue Ernest Rouland).
- Le puits existant et le noyer voisin sont maintenus.
- La rue de la mairie sera bordée de **bandes enherbées** de part et d'autre.
- Les nouveaux bâtiments ne pourront pas être trop en retrait, afin d'**encadrer la voirie**.

Densité et mixité sociale

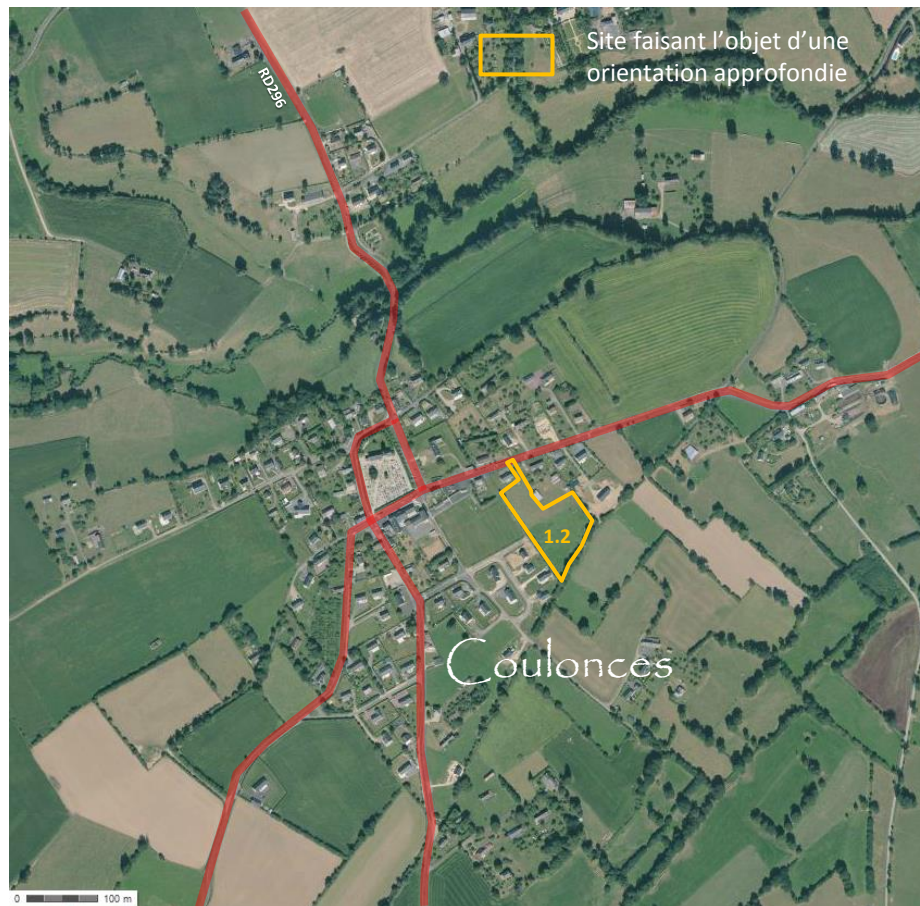
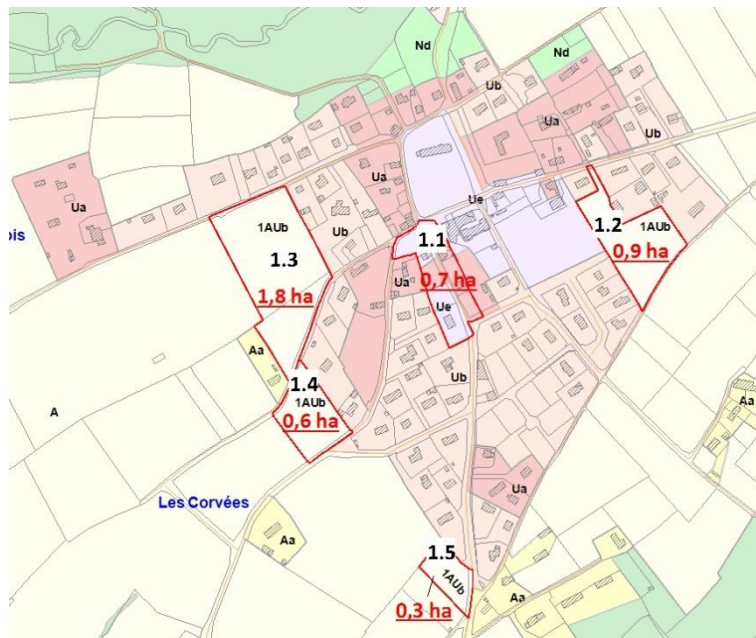
- De petites parcelles à l'Ouest de la rue de la mairie.
- Une densité moyenne de logements d'au moins 10 logements à l'hectare.
- Un pourcentage de **logements aidés** (logements locatifs sociaux et/ou logements en accession sociale à la propriété) d'au moins 50%.
- Une placette et des **espaces publics** voisins généreux, aptes à devenir un point de rencontre et de sociabilisation dans le bourg.

Accès - voirie

- Des stationnements de courte durée (et pour un commerce ambulant éventuel) sur la placette.
- Des **stationnements** de plus longue durée **mutualisés** (stationnement résidentiel et dans le cadre de covoiturage).
- Des **liaisons douces** reliant la mairie, la placette, le(s) commerce(s), le stationnement mutualisé et l'accès aux futures zones d'extensions urbaines (chemin Les Travers vers l'Ouest du bourg).
- Une liaison douce depuis l'école jusqu'à la rue de la mairie.
- Une placette et des plateaux piétons permettant de limiter la vitesse des véhicules, sans les interdire.

Réseaux – collecte des déchets

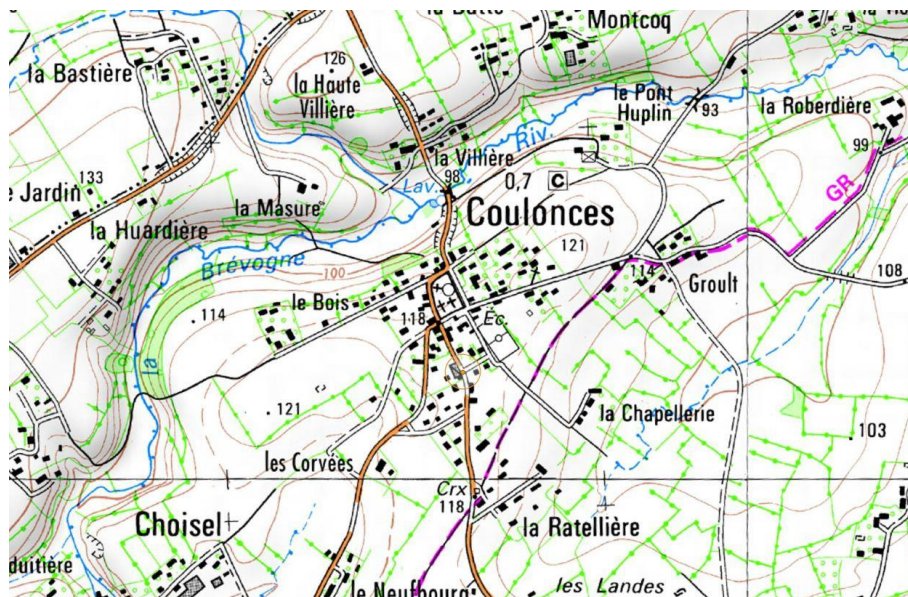
- Eau potable : l'alimentation en eau potable pourra se faire depuis la canalisation PVC ø140 située dans la rue de la mairie.
- Assainissement : l'assainissement des constructions à l'Est de la rue de la mairie sera réalisé de façon autonome à la parcelle, conformément aux prescriptions du SPANC. L'assainissement des constructions à l'Ouest de la rue devra être réalisé de façon semi-collective (un traitement de type autonome commun aux différentes constructions), conformément aux prescriptions du SPANC.
- Eaux pluviales : dans l'espace public, les eaux pluviales seront dirigées vers le réseau existant. En dehors de l'espace public, elles devront être traitées à la parcelle.
- Déchets : la collecte pourra s'effectuer en porte à porte ou en apport volontaire à un ou plusieurs point(s).



Source de l'image support : Géoportail

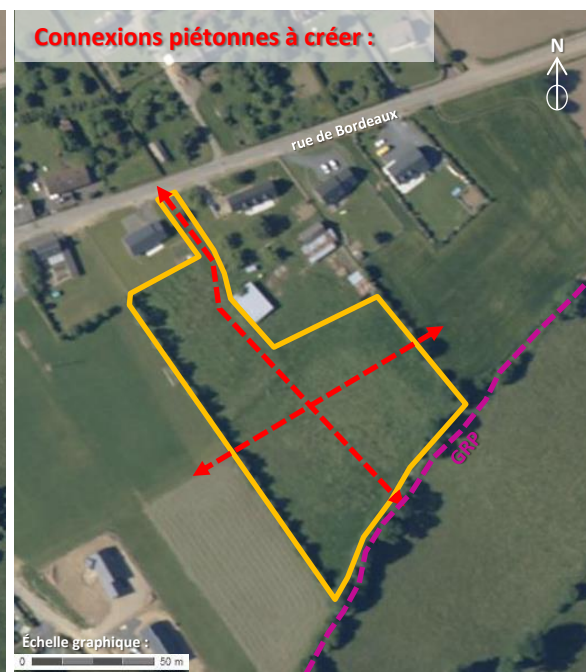
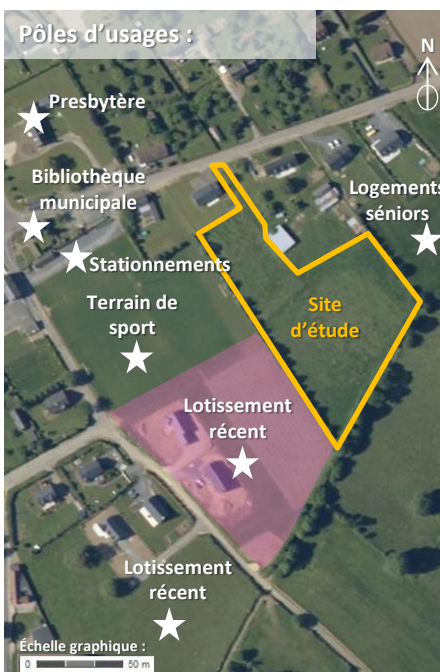
3. Site n° 1.2: Bourg Est

FICHE D'IDENTITÉ :



Superficie: 0,9 ha
Prairie bocagère

Le site dispose d'un accès au Nord desservant la rue de Bordeaux. Cerné à l'Est et à l'Ouest par de nouvelles zones d'habitat et de loisir (terrain de football) l'opportunité de ce secteur est de créer un maillage de liaisons douces favorisant la traversée du site et le lien social.



Source des images support : Géoportail

ÉTAT DES LIEUX :



Source de l'image support : Géoportail

	Secteur d'étude
USAGES :	
	Accès existant
	GRP Bocage Virois
	Ligne électrique
TRAITEMENT AU SOL :	
	Prairie
	Haie en taillis clairsemée
	Haie bocagère sur talus
LIMITE VISUELLE :	
	Co-visibilité
	Percée dans le bocage, vue sur le paysage

VISIBILITÉ DU SECTEUR :

A la discrétion des haies bocagères, le secteur d'étude est camouflé derrière la végétation



Source de l'image support : Géoportail



LES COMPOSANTS PAYSAGERS :

Prairie bordée de haies bocagères qualitatives



OBJECTIFS DE PROJET :

- Favoriser la mixité et le lien social en transformant le nouveau quartier en espace traversant
- Créer des connexions de liaisons douces
- Créer une entrée vers le GR
- Affirmer le vocabulaire rural de la commune déléguée de Coulonces

Rappel des objectifs de densité : moyenne de 10 logements/ha

SCHÉMA D'ORIENTATION

Opposable



Secteur d'étude



Desserte en impasse
des véhicules à double
sens Emplacement et tracé à
titre indicatif



Liaison douce
Emplacement et tracé à titre
indicatif



Lots libres



Espace public paysager,
ouvrages de
tamponnement des
eaux pluviales



Haie à
conserver

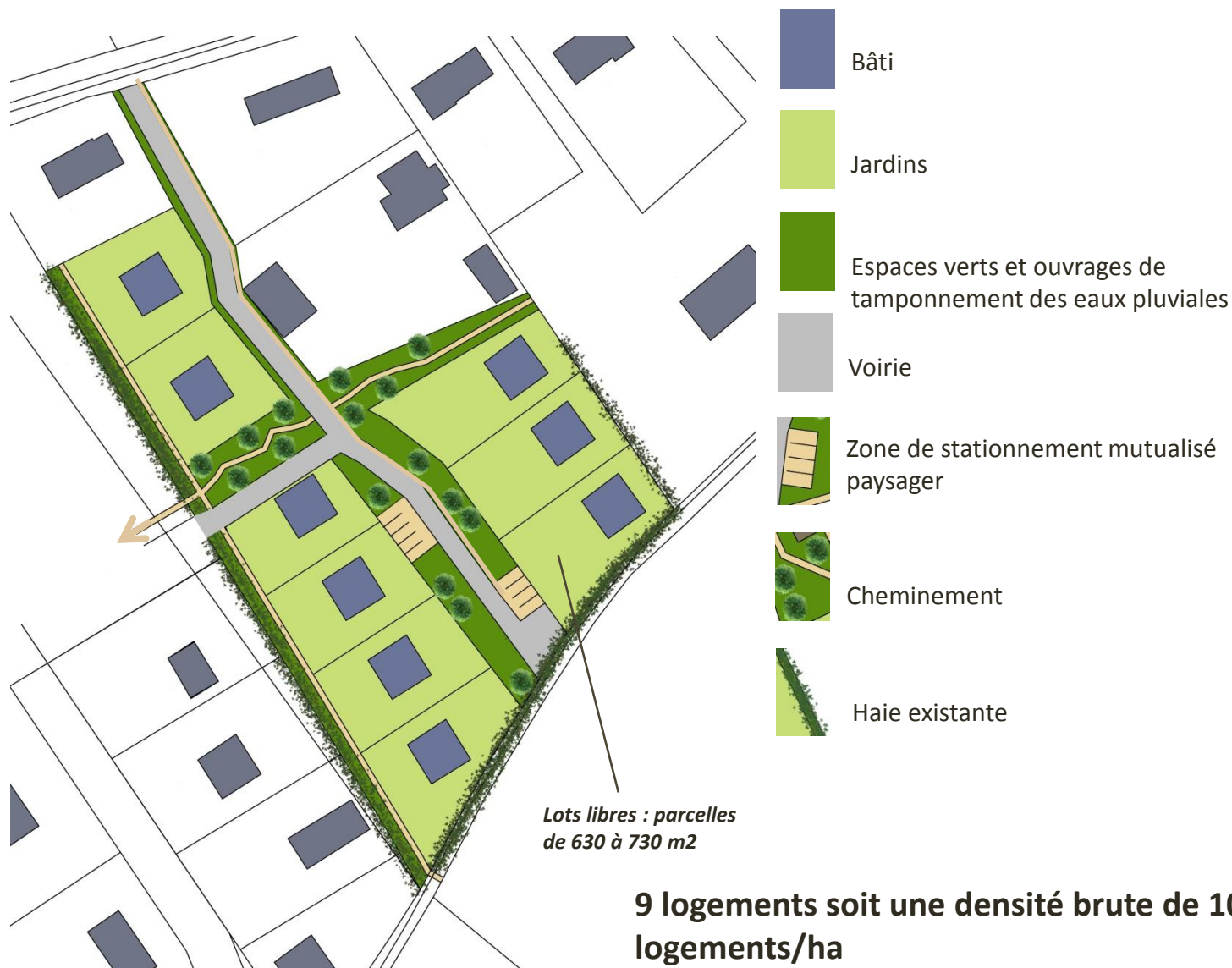


Zone de
stationnement
mutualisé paysager
Emplacement et tracé à titre
indicatif

ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT – À TITRE ILLUSTRATIF

Traduction possible du schéma d'aménagement

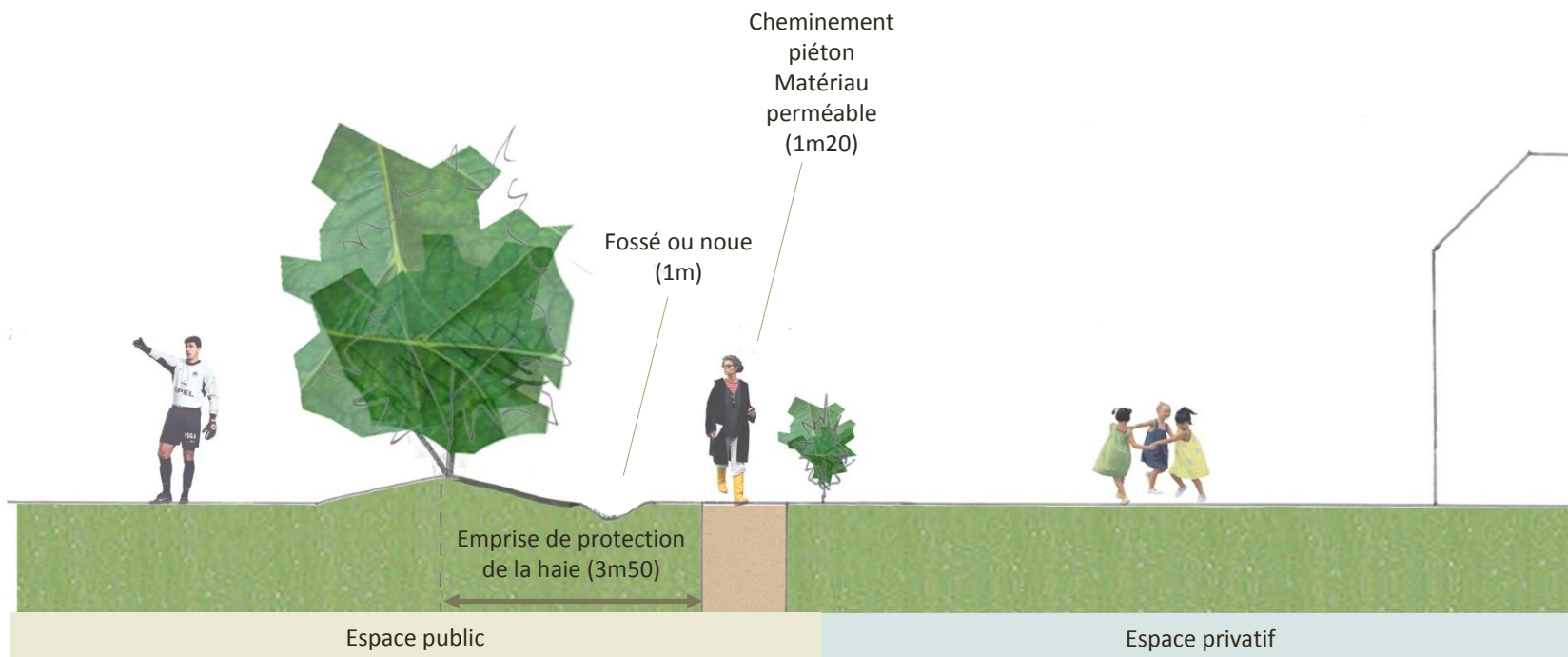
Dessin non réglementaire



ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT

Liaison douce : coupe de principe

Emplacement
de la coupe



PRESCRIPTIONS ÉCRITES

Opposables

Aménagement et intégration paysagère

- Les réseaux aériens existants feront l'objet d'un **enfouissement**.
- Des **espaces verts** généreux, rappelant l'environnement rural du bourg, sépareront les voiries et la liaison douce orientée Est — Ouest des parcelles privées.
- Sauf pour le passage de liaisons douces, **les haies existantes seront maintenues**, afin de réduire les covisibilités avec les habitations déjà existantes et les terrains de sport voisins et offriront une transition avec l'espace rural de l'autre côté du GRP Bocage Virois.

Densité et mixité sociale

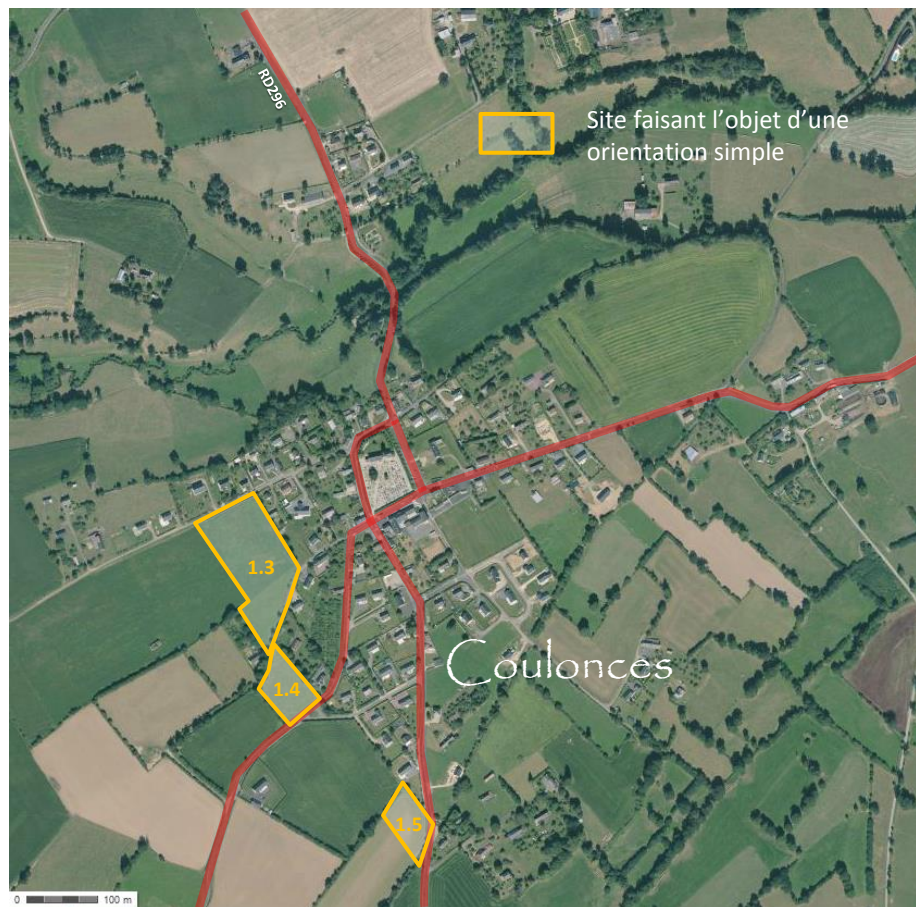
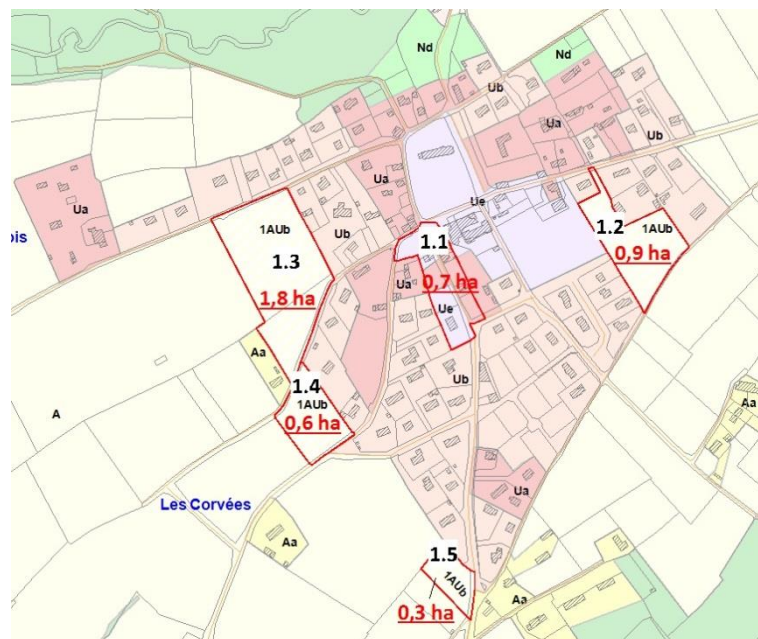
- Une densité moyenne de logements d'au moins 10 logements à l'hectare.
- Une liaison douce orientée Est-Ouest, reliant la résidence pour seniors au terrains de sports et au centre-bourg, en traversant le site.

Accès - voirie

- Des stationnements mutualisés paysagers.
- Une **voie centrale de desserte véhicule** à double sens, depuis la rue de Bordeaux-Est au Nord jusqu'à un espace pour le retournement au Sud.
- Des **liaisons douces** aménagées :
 - à l'Ouest du site, entre la haie existante et les fonds de parcelle, offrant un accès direct et sécurisé depuis les maisons d'une part et les terrains de sport et le GRP du Bocage Virois d'autre part,
 - selon un axe Est — Ouest, afin de relier le site à la résidence senior et au centre-bourg.

Réseaux – collecte des déchets

- Eau potable : l'alimentation en eau potable pourra se faire depuis la canalisation PVC ø140 située dans la rue de Bordeaux.
- Assainissement : l'assainissement des constructions sera réalisé de façon autonome à la parcelle, ou de façon semi-collective (un traitement de type autonome commun aux différentes constructions), conformément aux prescriptions du SPANC.
- 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 récolement au Sud du site, à proximité de l'espace de retournement.
- Déchets : 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.

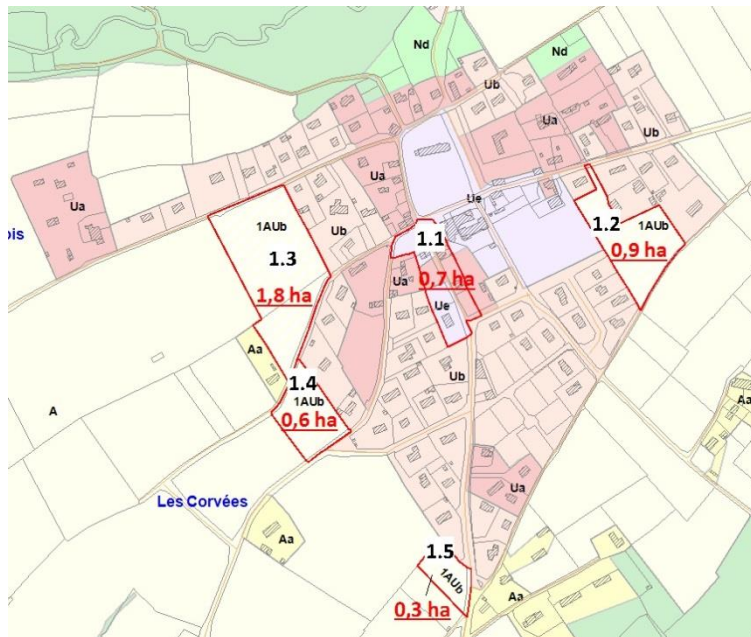


Source de l'image support : Géoportail

4. Sites n° 1.3, 1.4 et 1.5: Les Corvées

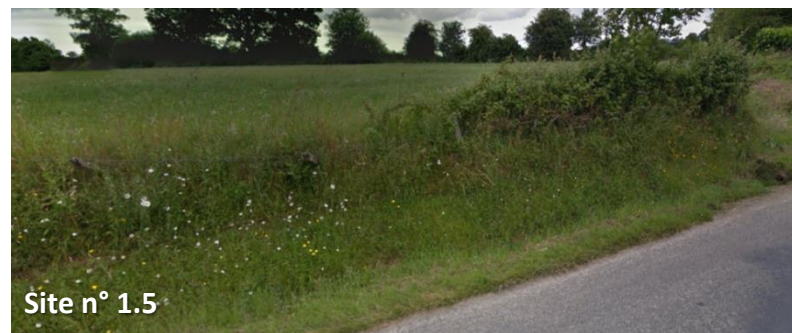
INTÉGRATION DES PROJETS :

Superficie totale des secteurs : 5,3 ha

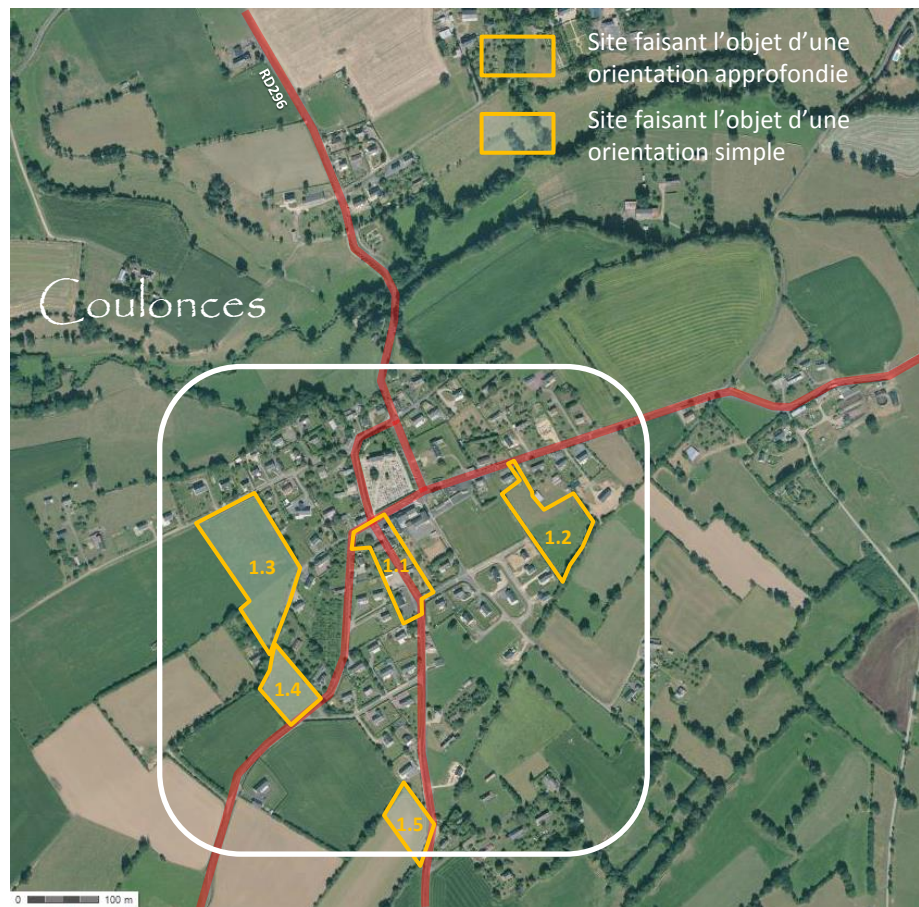
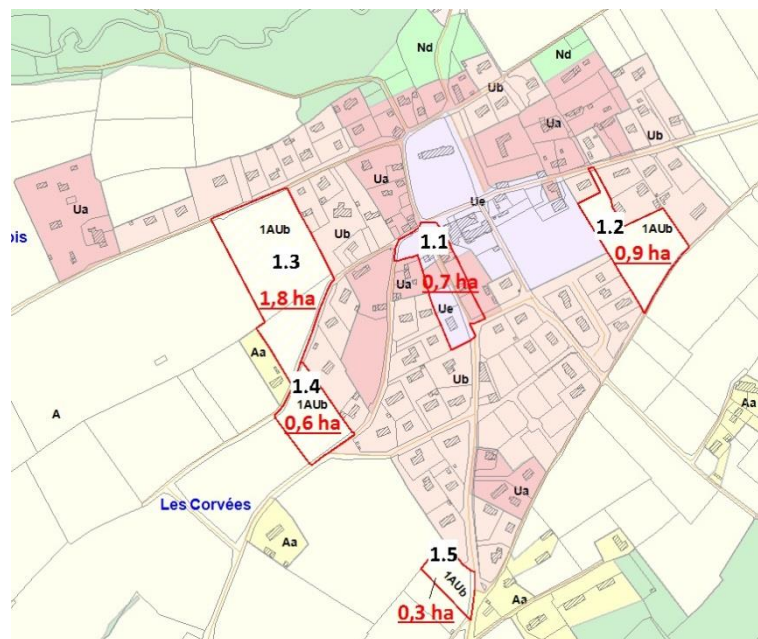


Le site n° 1.3 dispose d'un projet de lotissement pris en compte dans le schéma global de principe.

Les site n° 1.4 et 1.5 disposent de principes d'accès à minima.



Source des images support : GoogleEarth



Source de l'image support : Géoportail

5. Schéma global de principe

SCHÉMA GLOBAL DE PRINCIPLE

Opposable



Secteur d'étude



Desserte Emplacement et tracé à titre indicatif



Liaison douce
Emplacement et tracé à titre indicatif



Zone d'habitat



Espace public paysager