

Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE NOUVELLE DE VIRE NORMANDIE

3

Orientations d'Aménagement et de Programmation « Aménagement »

3.3. Pôle de services Sud-Est

PLU initial approuvé le 03 novembre 2016

Modification n°1

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire en date du
15 octobre 2020



Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE NOUVELLE DE VIRE NORMANDIE

3

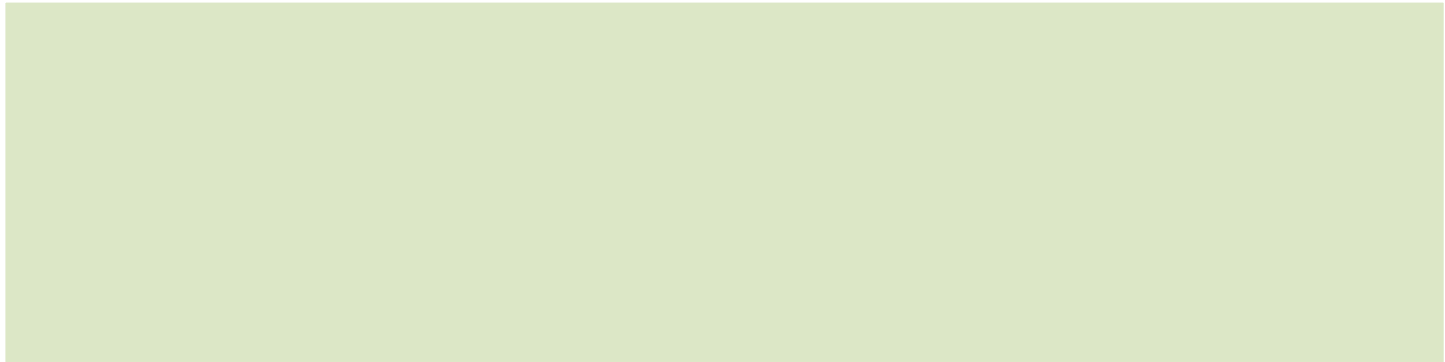
Orientations d'Aménagement et de Programmation « Aménagement »

3.3. Pôle de services Sud-Est

PLU initial approuvé le 03 novembre 2016

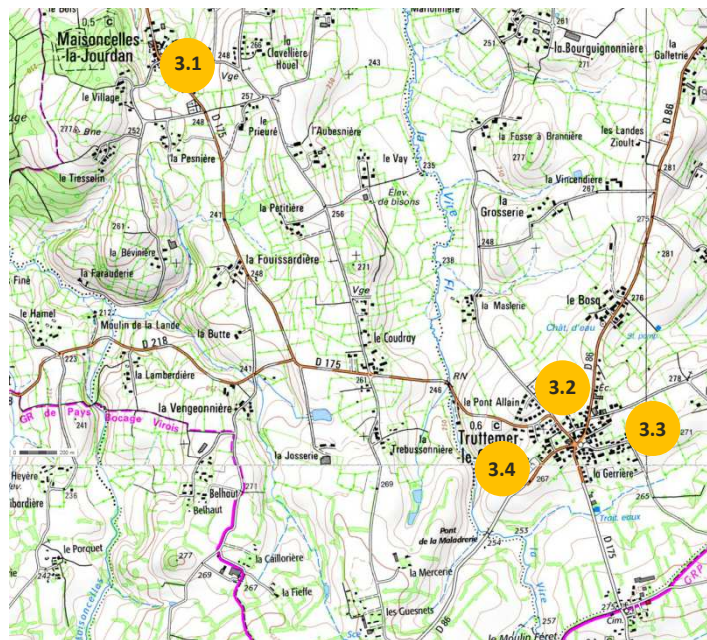
Modification n°1

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire en date du
15 octobre 2020



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

Site N° 3.3:

Superficie: 0,7 ha. Comporte un ancien secteur 2AUe passé en 1AUe.

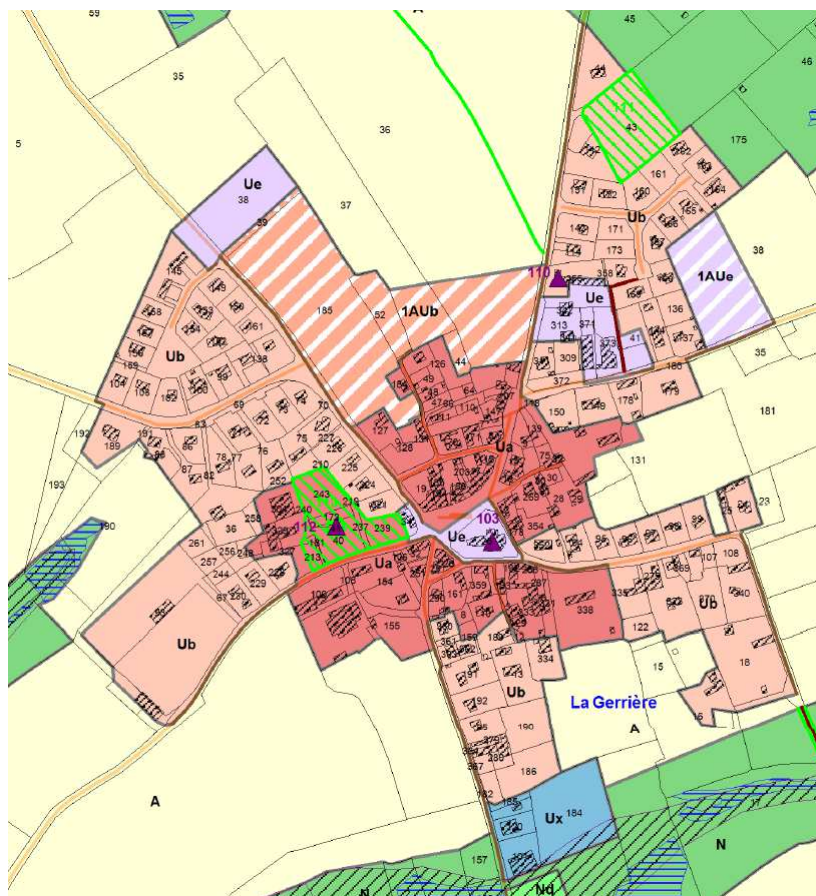
Le site concerne un espace situé à proximité immédiate de l'école, où sera déplacé le terrain de sport actuellement situé de l'autre côté du bourg.

Site N° 3.4 :

Superficie: 1,7 ha. Comporte un secteur Ue et un secteur Ub.

Le site correspond à la transformation d'un secteur d'équipements (terrains de sport) situé en entrée de bourg (Sud-Ouest), en un secteur mixte à vocation principale d'habitat.

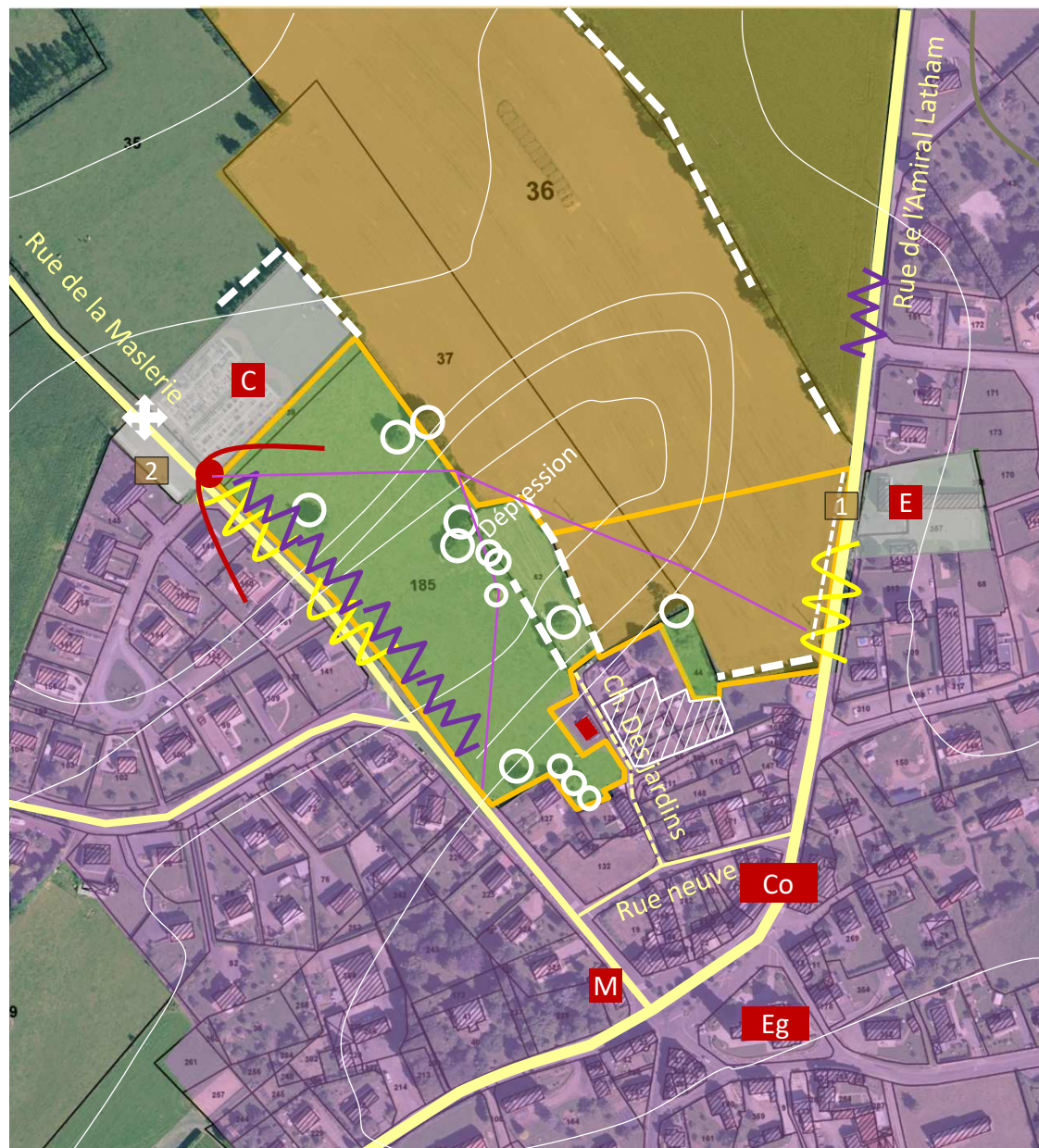
The map displays the Bourg area with various land use zones and geographical features. The zones are color-coded: red (Ub), purple (Ue), yellow (Ua), and blue (Ux). The La Gerrière river flows through the center. A scale bar and a north arrow are present in the bottom left corner.



Source de l'image support : Géoportail

2. Site n° 3.2: Les Jardins

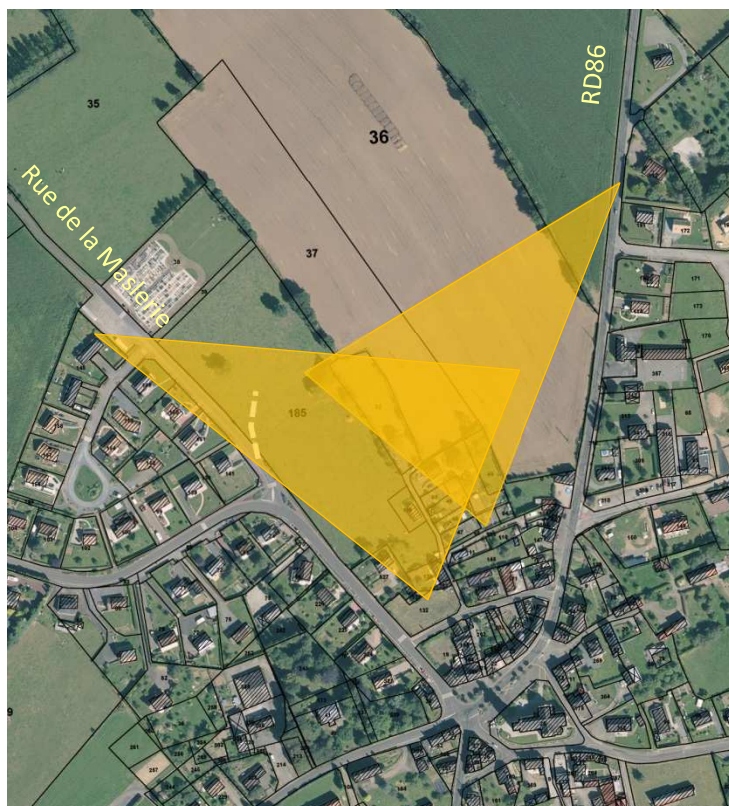
PAYSAGE ET USAGES:



	Périmètre 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:

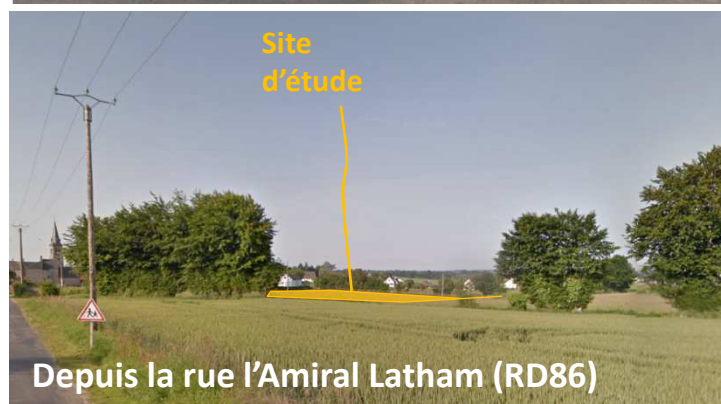
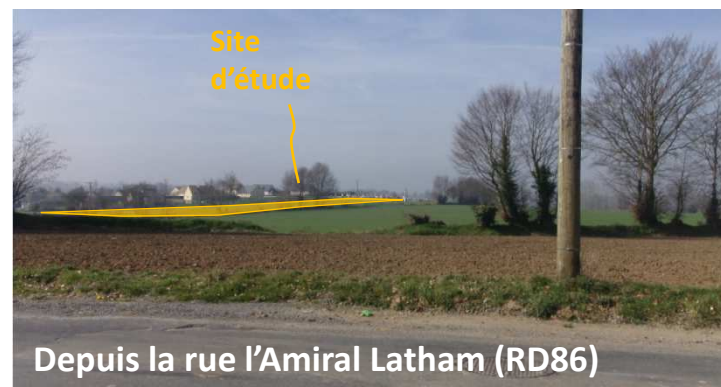
Source des images support : Géoportail



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.



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



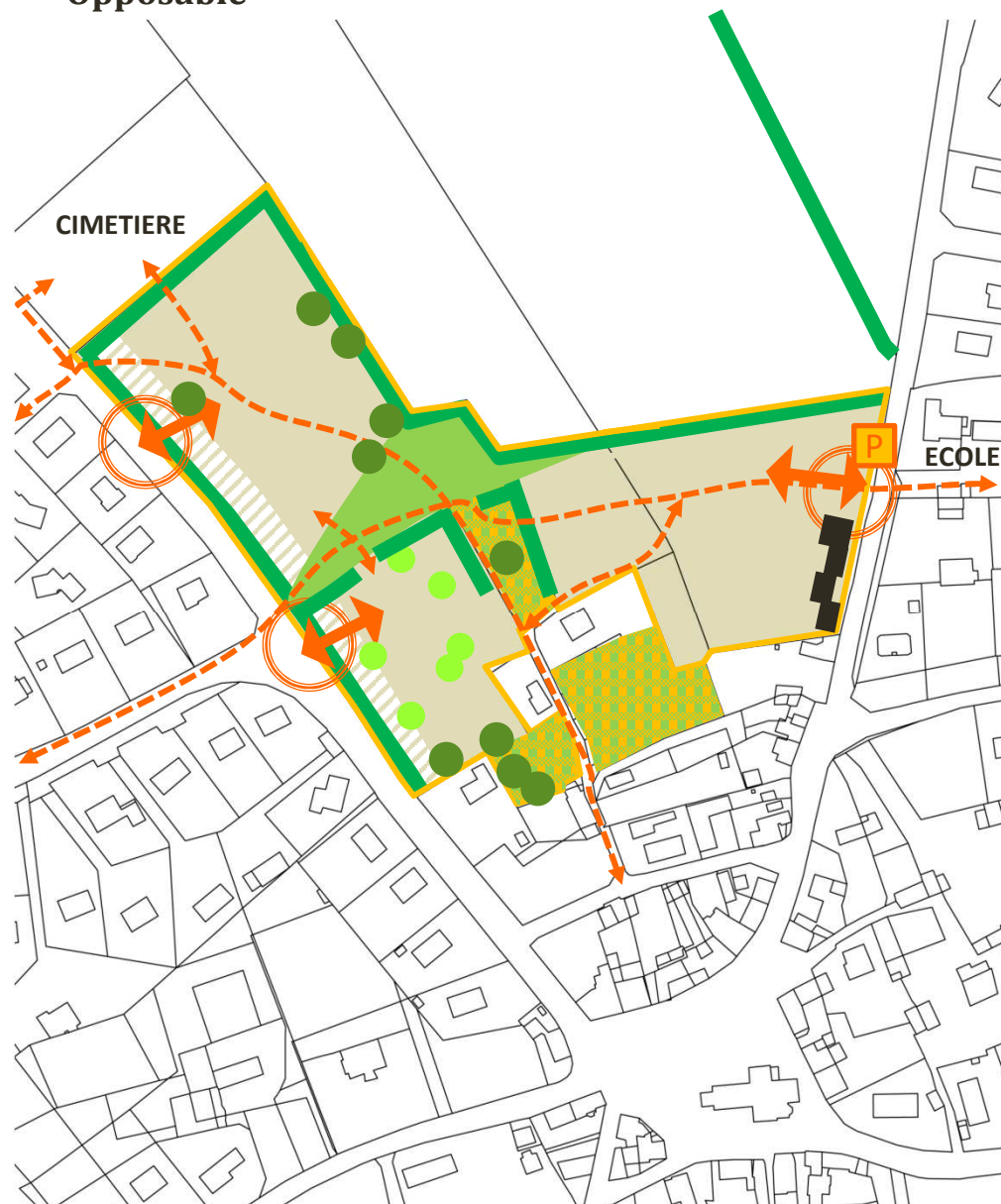
LE CHEMIN DES
JARDINS

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 réglementaire: Entrée du bourg depuis la rue de la Maslerie



ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT – À TITRE ILLUSTRATIF

Traduction possible du schéma d'aménagement

Dessin non réglementaire: 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

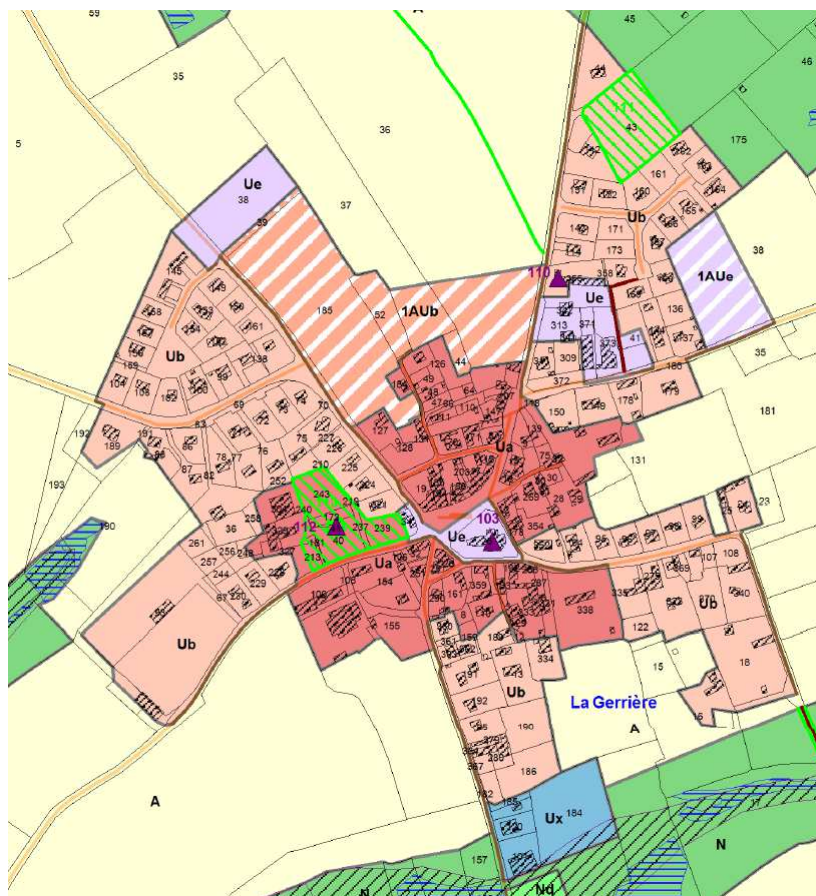
Opposables

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

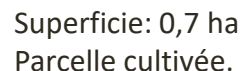
- Eau potable : l'alimentation en eau potable pourra se faire depuis la canalisation PVC ø110 qui traverse le site, depuis la canalisation PVC ø75 située dans la rue de la Maslerie ou depuis la canalisation PVC ø125 située dans la rue de l'Amiral Latham.
- Assainissement : les constructions devront être 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

2. Site n° 3.3 : Rue de l'Ecole

Pôle Sud-Est – Rue de l'Ecole



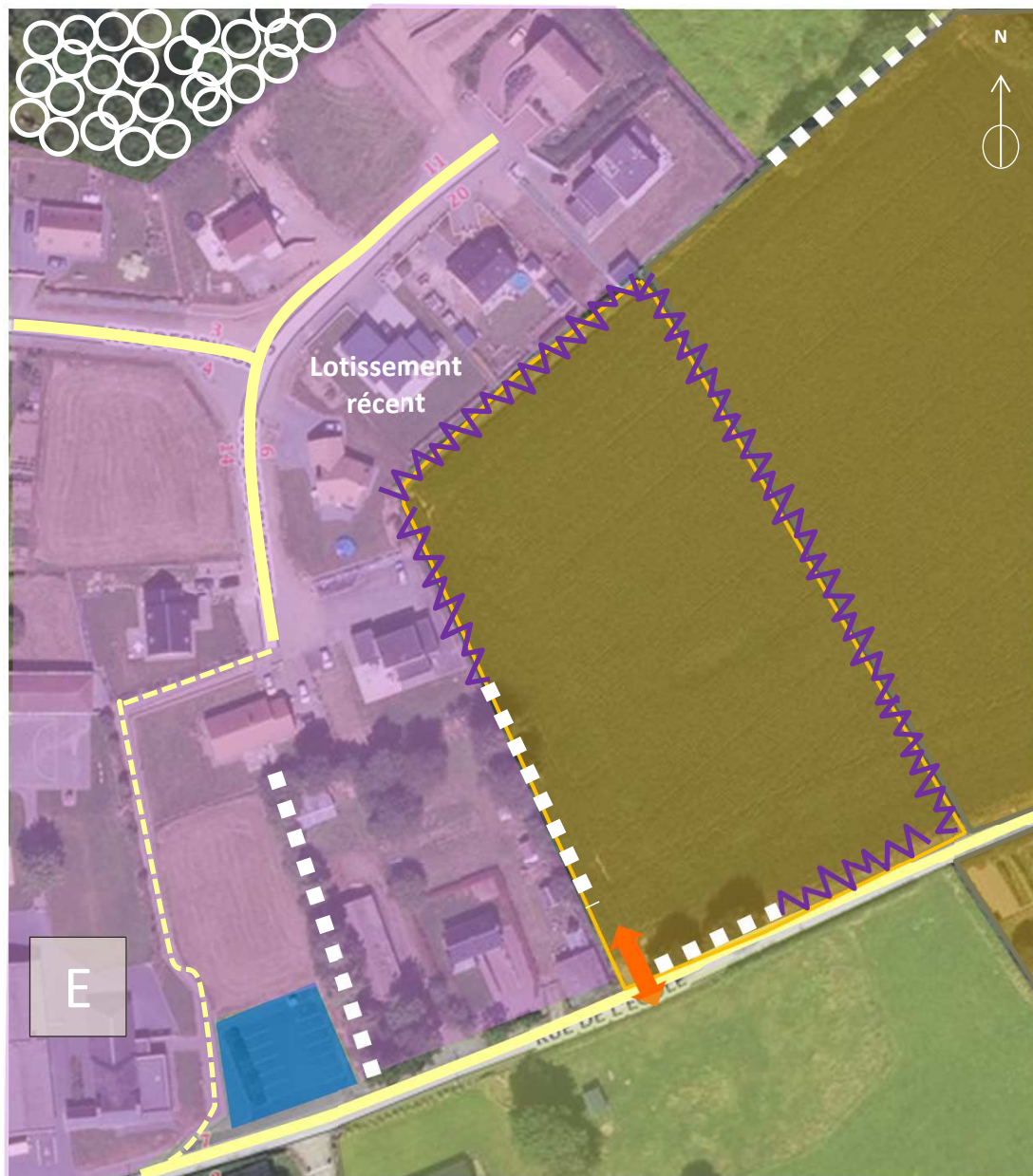
Desservi par la Rue de l'Ecole, le secteur d'étude correspond à la moitié Ouest d'une parcelle cultivée.

L'enjeu de ce site est d'y déplacer le terrain de sport actuellement situé de l'autre côté du bourg (à 600m) pour le rapprocher de l'école, ce qui permettra une utilisation plus sécurisée de cet équipement par les écoliers. L'accès, notamment piétonne, à ces terrains représente également un enjeu important.



Source des images support : Géoportail

ÉTAT DES LIEUX :



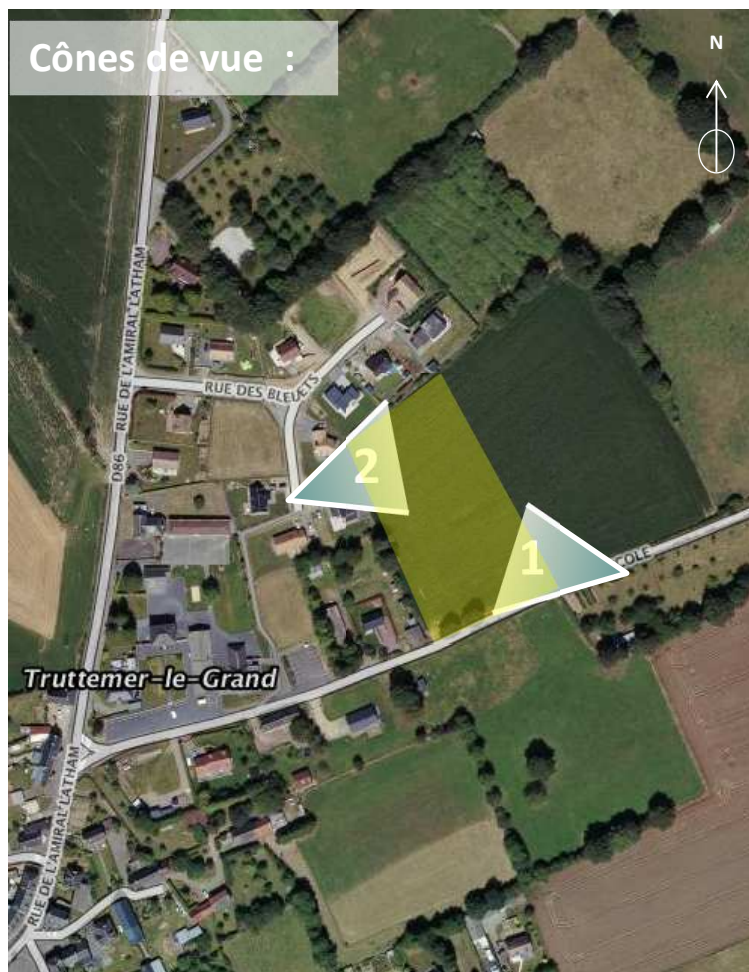
Source de l'image support : Géoportail

	Secteur d'étude
USAGES :	
	Equipement public: E: Ecole
	Accès existant
	Voie de desserte
	Chemin piéton
	Stationnement
TRAITEMENT AU SOL :	
	Cultures
	Prairie
	Secteur urbanisé
LIMITE VISUELLE :	
	Co-visibilité
	Haie bocagère
	Arbres

VISIBILITÉ DU SECTEUR :

Depuis la rue de l'École, au dessus de la haie sur talus, le site est visible au même titre que le quartier de lotissement qui l'entoure.

Au regard du bourg, le secteur est peu visible, sachant que cette rue est surtout un point de ralliement, autour de l'école, plutôt qu'un axe de passage.



Source des images support : Géoportail et GoogleEarth

LES COMPOSANTS PAYSAGERS :

UNE IDENTITÉ RURALE À VALORISER

Champs et prairies sont des composants récurrents dans le paysage de Truttemer-le-Grand



Haies de chênes, arbres isolés (tilleul, noisetier...), talus herbeux...

OBJECTIFS DE PROJET :

- **Relocaliser** un équipement collectif à proximité du complexe scolaire et de la centralité
- Offrir une **relation piétonne** entre le terrain de sport et le complexe scolaire
- **Renforcer la sécurité** autour du complexe sportif pour permettre un accès et une utilisation optimale aux enfants

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

SCHÉMA D'ORIENTATION

Opposable



-  Périmètre de l'étude (**0,7 ha**)
-  Zone à urbaniser à vocation d'équipement
-  Carrefour sécurisé à aménager (en optimisant la giration)
-  Accès principal d'une largeur minimale de 5m à prévoir (double-sens et parking à prévoir)
-  Liaison douce à prévoir (emplacement et tracé à titre indicatif)
-  Haie bocagère à conserver ou créer
-  Haie ornementale basse à créer

PRESCRIPTIONS ÉCRITES

Opposables

Aménagement et intégration paysagère

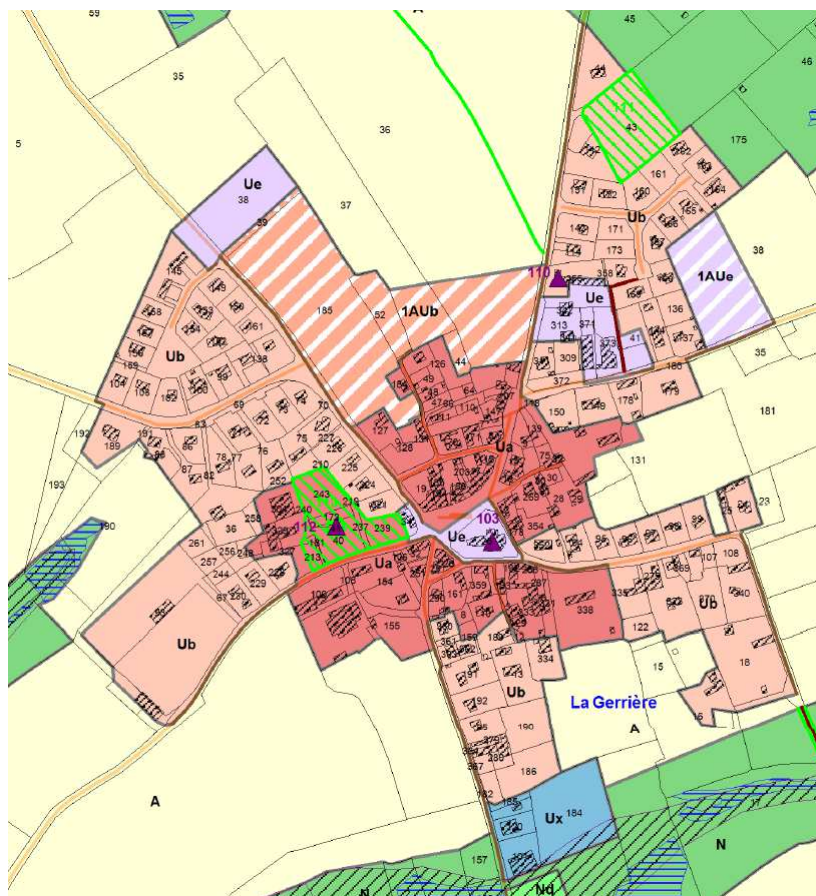
- Les nouveaux bâtiments (vestiaires, sanitaires) devront être intégrés paysagèrement (teintes, hauteurs...).
- Les arbres existants seront conservés et une haie bocagère sera créée le long de la Rue de l'Ecole dans le prolongement de celle existante. Cette haie devra être plurispécifique et composée d'essences locales.
- Des haies ornementales basses seront créées en transition avec les habitations voisines.

Accès - voirie

- L'accès des véhicules se fera exclusivement par le Sud, Rue des Ecoles. Le carrefour sera aménagé pour sécuriser les sorties de véhicules.
- Le stationnement pourra se faire sur le parking existant à l'Ouest Rue de l'Ecole.
- L'accès piéton Sud, le long de la Rue de l'Ecole devra être aménagé et sécurisé. Il reliera le site au parking et à l'école.
- L'accès piéton Nord sera le principal accès. Il se fera depuis la Rue des Bleuets.
- Une liaison douce pourra également être aménagée vers l'Ouest pour rejoindre l'école.

Réseaux – collecte des déchets

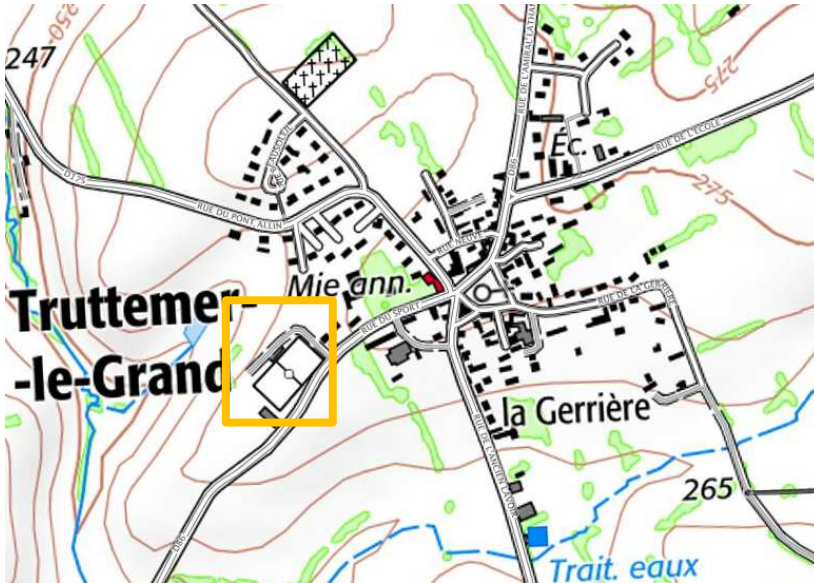
- Eau potable : l'alimentation en eau potable pourra se faire depuis la canalisation PVC ø75 située dans la Rue de l'Ecole.
- Assainissement : les futurs locaux (vestiaires, sanitaires) seront raccordés au réseau d'assainissement collectif.
- Eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales se fera au moyen d'ouvrages spécifiques implantés sur le site.
- Déchets : la collecte s'effectuera Rue de l'Ecole et/ou Rue des Bleuets.



Source de l'image support : Géoportail

2. Site n° 3.4 : La Maladrerie

FICHE D'IDENTITÉ :

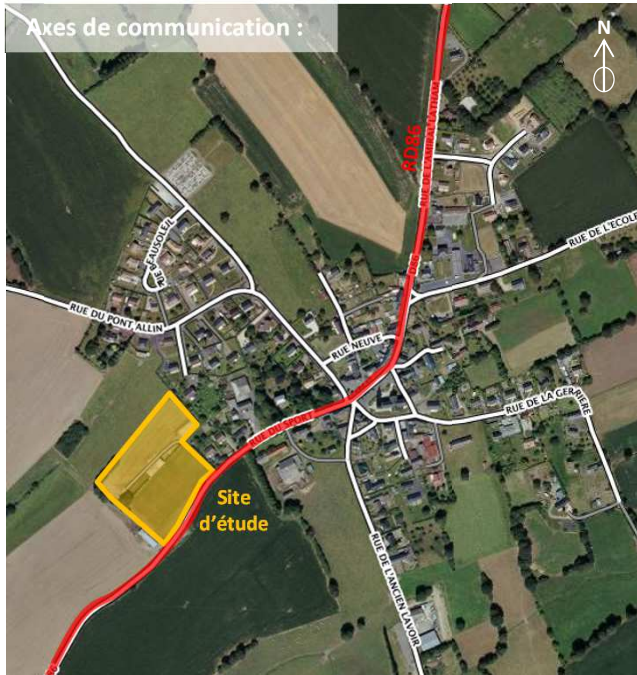


Superficie: 1,7 ha

Terrains de sport , parcelle en herbe avec quelques bâtiments d'équipement

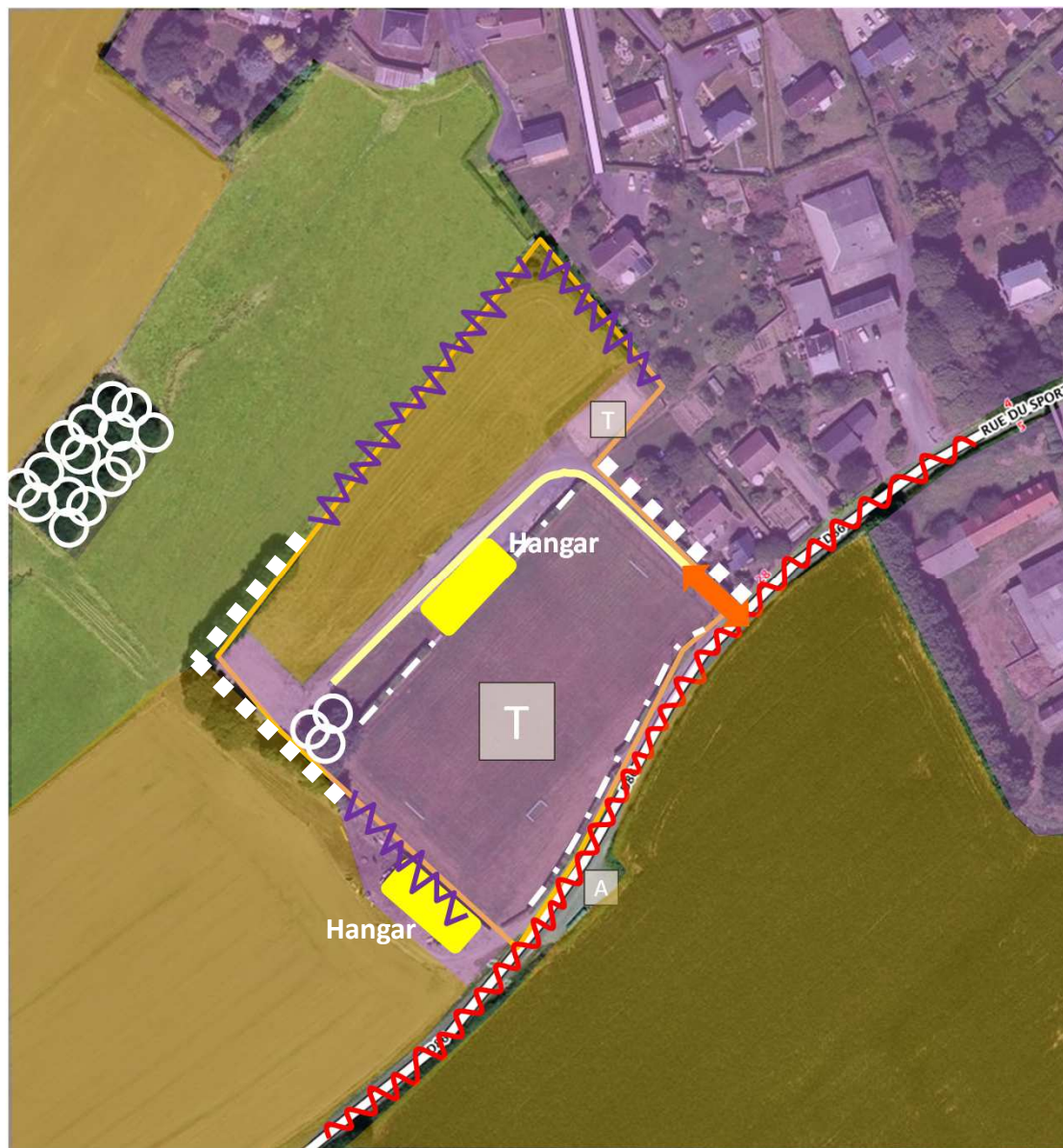
Le site est situé en entrée Sud-Ouest du bourg. Desservi par le Sud, depuis la Rue du Sport, RD86, il jouxte un quartier d'habitat.

L'enjeu sur ce secteur est de remplacer sa vocation d'équipement (suite au déplacement des terrains de sport à l'Est du bourg, à proximité de l'école), par le développement d'un nouveau secteur d'habitat. Une bande agricole sera également concernée par ce changement de vocation. L'enjeu sera de relier ce nouveau quartier au centre bourg et d'assurer une intégration qualitative des bâtiments en entrée de bourg.



Source des images support : Géoportail

ÉTAT DES LIEUX :



Secteur d'étude

USAGES :

Équipement public:
T: Terrain de sport, A : Apport volontaire

Accès existant

Vitesse de circulation

TRAITEMENT AU SOL :

Cultures

Prairie

Secteur urbanisé

Voie de desserte interne

LIMITE VISUELLE :

Co-visibilité

Alignement d'arbres

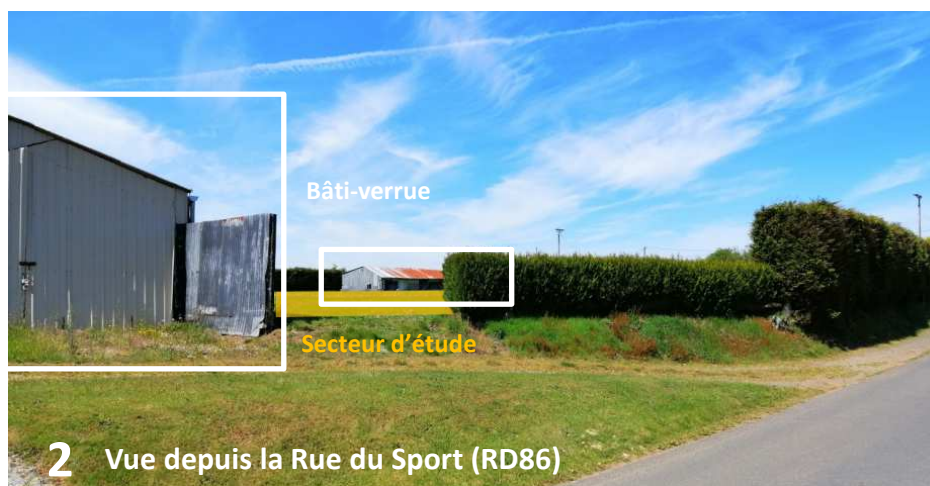
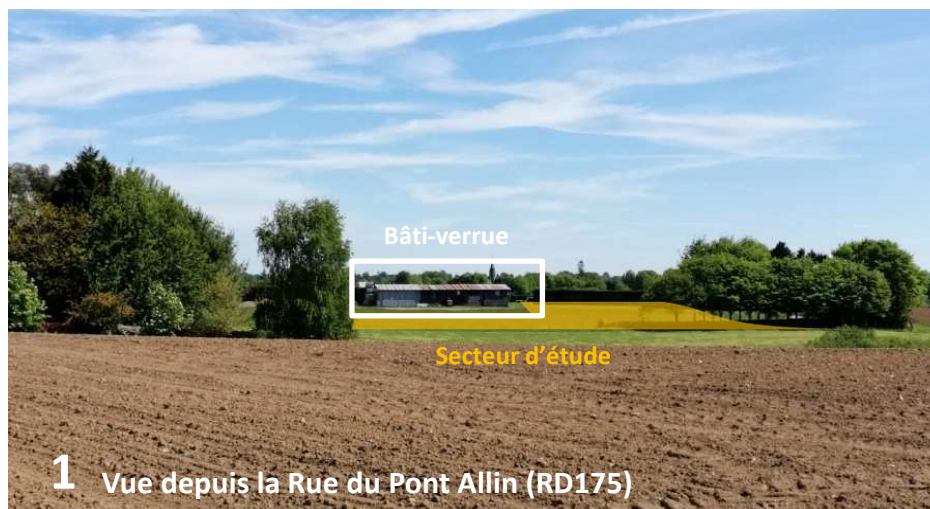
Haie de thuyas

Arbre

Bâtiment-verrue

VISIBILITÉ DU SECTEUR :

Depuis la RD86, entre le bâtiment en tôle, les haies et une rue descendante, le secteur est peu visible.
Depuis la RD175, le secteur se laisse découvrir sur les hauteurs au dessus de champs exploités. Les vues seront à améliorer, essentiellement autour d'un actuel bâtiment de stockage coupant la perspective.



Source de l'image support : Géoportail

LES COMPOSANTS PAYSAGERS :

L'entrée par la D86 se fait en traversant encadrement végétal, qui ne révèle pas le bourg directement. Cette forte présence végétale massive, permet de découvrir le bourg au détour d'un virage, et laisse à voir une « nature ornementale ».

Depuis la Rue du Pont Allin, la parcelle concernée se laisse découvrir, mais l'encadrement végétal est coupé, laissant apparaître un bâtiment peu esthétique.



LES COMPOSANTS PAYSAGERS :



Parcelle plane, bordée par des haies de thuyas

Alignements d'arbres (tilleuls, chênes...),
arbres isolés (sapin, chêne, etc.)...



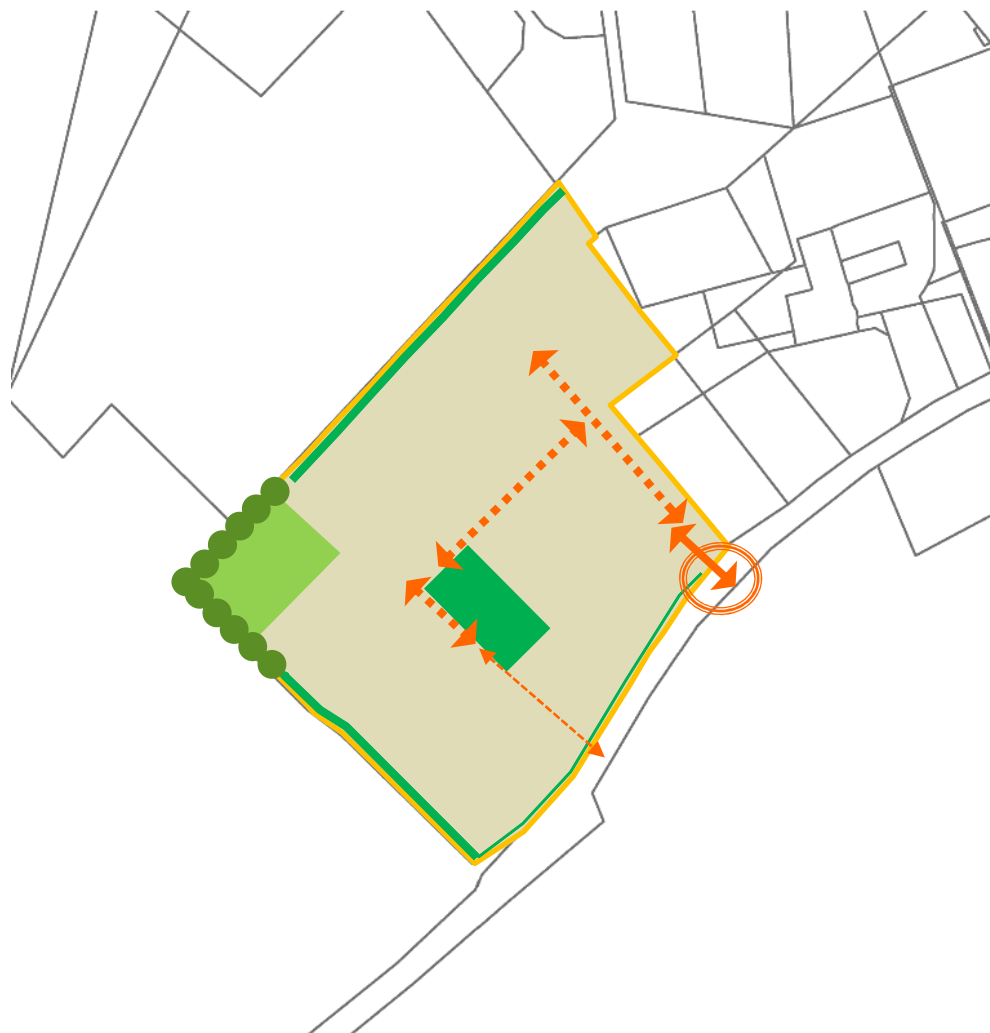
OBJECTIFS DE PROJET :

- **Maîtriser les franges** d'urbanisation
- Renforcer la **fonctionnalité diversifiée** de l'entrée de bourg : entre habitat et équipement
- Offrir un **accès piéton et facilité** à ce nouveau secteur d'habitat
- Conserver la **structure bocagère** de l'espace

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

SCHÉMA D'ORIENTATION

Opposable



-  Périmètre de l'étude (1,7 ha)
-  Zone à urbaniser à vocation d'habitat
-  Espace public (pouvant accueillir les ouvrages de gestion des eaux pluviales)
-  Accès principal (double-sens et largeur minimale de 5m)
-  Carrefour sécurisé à aménager
-  Circulation à prévoir (double-sens et retournement)
-  Liaison douce à prévoir (emplacement et tracé à titre indicatif)
-  Haie bocagère à conserver ou à créer
-  Alignement d'arbres à conserver
-  Espace vert à créer
-  Haie ornementale basse à conserver ou à créer

PRESCRIPTIONS ÉCRITES

Opposables

Aménagement et intégration paysagère

- Les réseaux aériens existants feront l'objet d'un enfouissement.
- Les abords du site seront travaillés de manière à donner un cadre qualitatif à l'entrée de bourg.
- Les arbres existants seront conservés et de nouvelles haies bocagères encadreront le site afin d'accompagner la transition entre espace bâti et espace agricole, mais également afin d'assurer une intégration du nouveau quartier dans le lointain. Ces nouvelles haies devront être plurispécifiques et composées d'essences locales.
- Un espace vert sera à créer au sein du site.

Densité et mixité sociale

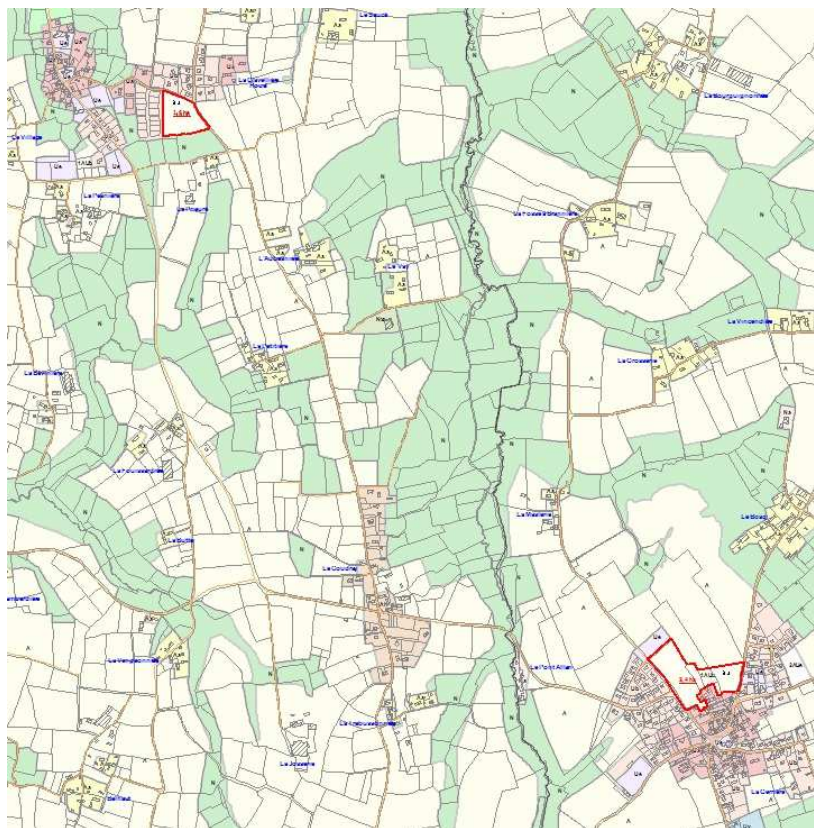
- Une densité moyenne de logements d'au moins 10 logements à l'hectare.
- Des tailles et des formes de parcelles diverses.

Accès - voirie

- Un accès principal unique, à double sens, aménagé et sécurisé depuis la Rue du Sport.
- Des circulations internes à double sens.
- Une liaison douce reliant directement l'espace vert créé au sein du site depuis la Rue du Sport.

Réseaux – collecte des déchets

- Eau potable : l'alimentation en eau potable pourra se faire depuis la canalisation PVC ø75 située dans la Rue du Sport.
- Assainissement : L'assainissement des constructions sera réalisé de façon collective.
- 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 à l'Ouest du site. D'autres ouvrages plus légers pourront être réalisés en amont pour assurer une infiltration progressive des eaux de ruissellement (ex: noues...).
- 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

3. Schéma global de principe

SCHÉMA GLOBAL DE PRINCIPE

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
-  Équipement sportif