

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Commune de Saint Georges de la Rivière

Plan Local d'Urbanisme

Document d'Orientations d'Aménagement



210 Rue Alexis de Tocqueville

50 000 SAINT LO

Tel 02 33 75 63 52

Fax 02 33 75 62 47

Email contact@planis.fr

DOSSIER « APPROBATION »

Modification du Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du :

Préambule

En vertu de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement peuvent, en cohérence avec le **P.A.D.D.** prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour assurer le développement de la commune.

Les Orientations d'Aménagement ont pour ambition de préciser les modalités d'aménagement futur de la commune dans un souci de développement durable.

Les orientations d'aménagement sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire que leurs prescriptions doivent être respectées « dans l'esprit ».

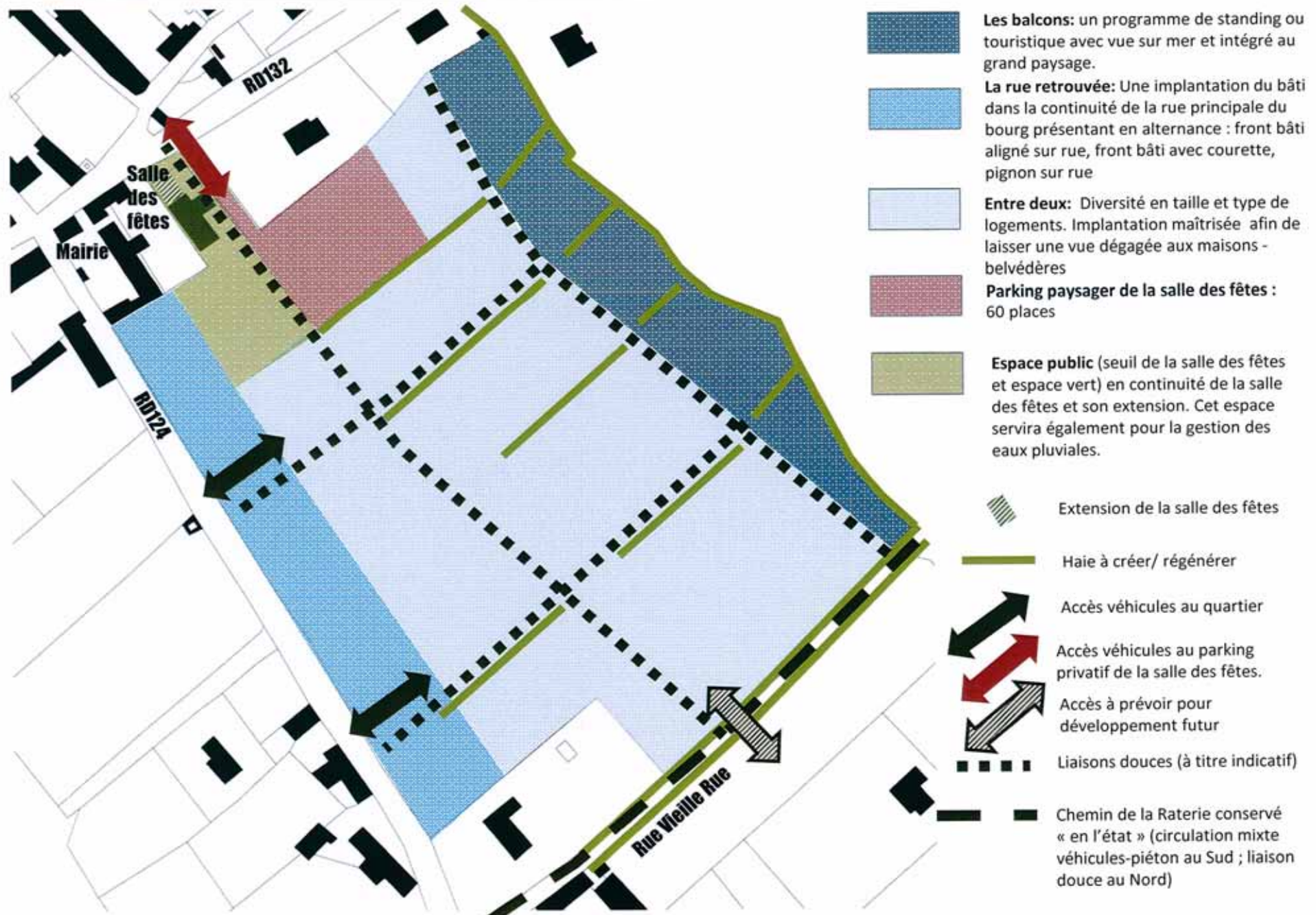
A titre indicatif, un schéma détaillé et des images de références illustrant les principes d'aménagement, sont proposés dans le présent document.

Commune de Saint Georges de la Rivière

Orientations d'aménagement :

Schéma et principes devant être respectés dans un rapport de compatibilité

Schéma d'intentions pour la zone à urbaniser AU 1



Principes d'aménagement pour la zone à urbaniser AU 1

- **Un programme de logement diversifié :**
 - ▶ Le projet d'aménagement d'ensemble de la zone aura pour objectifs de favoriser l'accueil de résidents permanents, proposer du locatif, soutenir l'installation de jeunes ménages, laisser la place à un programme en réponse avec le potentiel balnéaire.
 - ▶ Le projet, conformément au Schéma de Cohérence Territorial, devra respecter une densité minimale de 17 logements à l'hectare.
- **Limiter les accès « véhicules » au quartier :**
 - ▶ Réaliser 2 accès-véhicules au quartier depuis la RD124. Veiller à l'intégration paysagère de ces voies (éviter l'effet « tranchée » depuis le lointain).
 - ▶ Ne pas réaliser de liaisons pour les véhicules entre le quartier habité et la salle des fêtes.
- **Organiser le stationnement :**
 - ▶ Pour les résidents :
 - Sur les parcelles les plus petites : en regroupement sous des préaux,
 - Sur les parcelles suffisamment grandes : dans un garage ou sur la parcelle avec un aménagement masquant les véhicules au regard des vues depuis le lointain.
 - ▶ Pour les visiteurs, les parkings seront organisés en petites « poches » ; quelques places seront créées au sud-est de la zone en vue de solutionner le stationnement déjà existant de véhicules le long de la RD124.
- **Travailler la continuité urbaine avec le bourg : « La rue retrouvée »**
 - ▶ Travailler l'implantation du bâti en s'inspirant des formes urbaines identitaires du bourg afin de donner un caractère urbain à la RD 124, avec en alternance : front bâti, pignons sur rue, courettes, jardins en lanière...
- **Créer des maisons « belvédères » (avec vue sur mer) en haut de la zone : Les balcons »:**
 - ▶ Organiser l'ensemble du quartier, et plus particulièrement sa partie haute, dans le souci du maintien des vues sur la mer ; Il conviendra d'éviter un effet « barre ».
 - ▶ Veiller à l'intégration paysagère des maisons-belvédères depuis le lointain (depuis la plage et la rue de la plage notamment) grâce à des plantations d'arbres pertinentes et à une bonne végétalisation.

Principes d'aménagement pour la zone à urbaniser AU 1

- **Intégrer l'extension de la salle des fêtes :**

- ▶ Aménager un parking paysager d'une soixantaine de places. Veiller à l'intégration paysagère de cet espace depuis le lointain ; Veiller également à des aménagements atténuant les bruits pour les riverains (merlon planté par exemple).
- ▶ Aménager un accès-véhicule à ce parking, indépendant du quartier ; Le traitement de la voie reliant la RD132 au parking de la salle des fêtes sera cohérent avec l'aménagement des abords de la salle des fêtes.
- ▶ Prévoir un espace vert contigu à la salle des fêtes.

- **Réaliser des liaisons douces... :**

- ▶ Reliant le quartier à la salle des fêtes (et par là même au cœur de bourg) avec l'aménagement d'un seuil sécurisé aux abords de la salle des fêtes ;
- ▶ Reliant le quartier à la Vieille Rue afin d'assurer la liaison avec le hameau de la Raterie et les futurs secteurs à urbaniser ;
- ▶ A l'intérieur du quartier, permettant d'aller « au-plus-court ». Une liaison douce traversant le quartier d'Est en Ouest sera notamment aménagée à l'écart des circulations motorisées ;
- ▶ Permettant de relier un site aménagé en belvédère (aire de pique nique existante de la Raterie,...)

- **Prendre en compte l'environnement du site :**

- ▶ Maintenir/régénérer tant que possible les haies du site.
- ▶ Recréer d'autres haies typiques qui participeront à l'intégration du projet depuis le lointain (notamment pour masquer les parkings).
- ▶ Préserver la Vieille Rue en l'état (rôle en termes de cadre de vie, biodiversité, gestion des eaux pluviales). La Vieille rue sera carrossable jusqu'aux maisons existantes et sera traitée en liaison douce pour le restant.

- **Gérer les eaux pluviales :**

- ▶ Gérer les eaux de toitures à la parcelle.
- ▶ Recueillir les eaux de voirie par des ouvrages de tamponnement discrets (soit aériens et intégrés au paysage du site, soit souterrains).
- ▶ Employer, tant que possible, des matériaux perméables sur les espaces publics.

Commune de Saint Georges de la Rivière

ILLUSTRATION : plans d'aménagement indicatifs et images de références

Une traduction possible...

Légende

-  Jardin
-  Espace public
-  Bâti d'habitation
-  Garages communs sous préau
-  Espace de stationnement des visiteurs
-  Liaison piétonne
-  Haie typique conservée et régénérée
-  Haie arborée
-  Zone non aedificandi à déterminer
-  Secteur à aménager en continuité de la rue du bourg. L'objectif est de retrouver une rue ici.








Parti d'aménagement:

En **partie basse**, cette proposition s'appuie sur la **typologie bâtie du cœur de bourg** assurant ainsi la continuité du nouveau quartier avec le cœur ancien de St Georges de la Rivière.

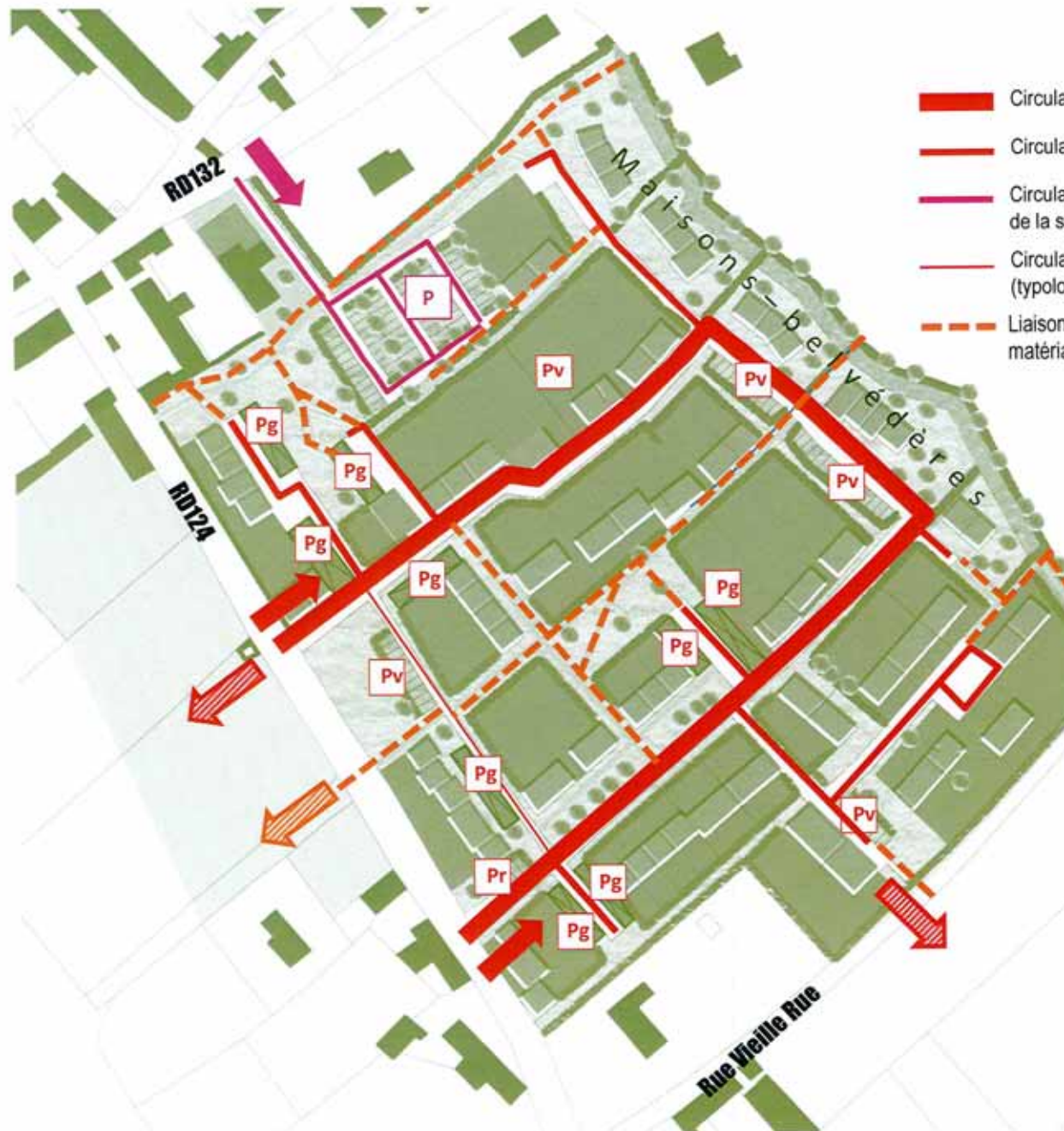
Des **maisons-belvédères** s'inscrivent en haut de la pente. Une zone non-aedificandi (à déterminer plus précisément) permet un dégagement visuel sur la mer.

Pour **limiter leur impact visuel depuis le lointain**, ces constructions sont **regroupées par lots** (de 2, 3 ou 4), lesquels lots sont **inscrits par de la végétation typique** des boisements de coteaux de l'arrière-pays (chêne pédonculé, érable champêtre, frêne commun, merisier....)

Les circulations

-  Circulation principale à double sens
-  Circulation secondaire à double sens
-  Circulation secondaire liée au parking de la salle des fêtes
-  Circulation secondaire à sens unique (typologie de chemin)
-  Liaison douce tant que possible en matériau perméable

-  Accès au parking de la salle des fêtes
-  Accès au quartier
-  Accès à prévoir à long terme



LES CIRCULATIONS :

Deux accès principaux au quartier


Un accès au parking de la salle des fêtes (absence de liaisons véhicules entre le quartier et ce parking). Les circulations des véhicules liées à la salle des fêtes se font via la RD132, indépendamment du quartier. Des liaisons piétonnes permettront aux enfants de rejoindre en toute sécurité l'aire de jeux du quartier.

Des accès à prévoir à long terme avec une éventuelle extension à l'Est et au Sud.

De nombreuses **liaisons piétonnes** permettent d'aller « au -plus-court ».

Des systèmes d'impasses desservent les stationnements sous préau.

Le stationnement

- Pg** Préau-garage (58 places)
- Pr** Places réservées aux habitations situées de l'autre côté de la RD124
- Pv** Parking-visiteurs du quartier (40 places environ)
- P** Parking de la salle des fêtes pouvant servir de parking d'appoint pour les visiteurs
-  Liaison piétonne tant que possible en matériau perméable

LE STATIONNEMENT :

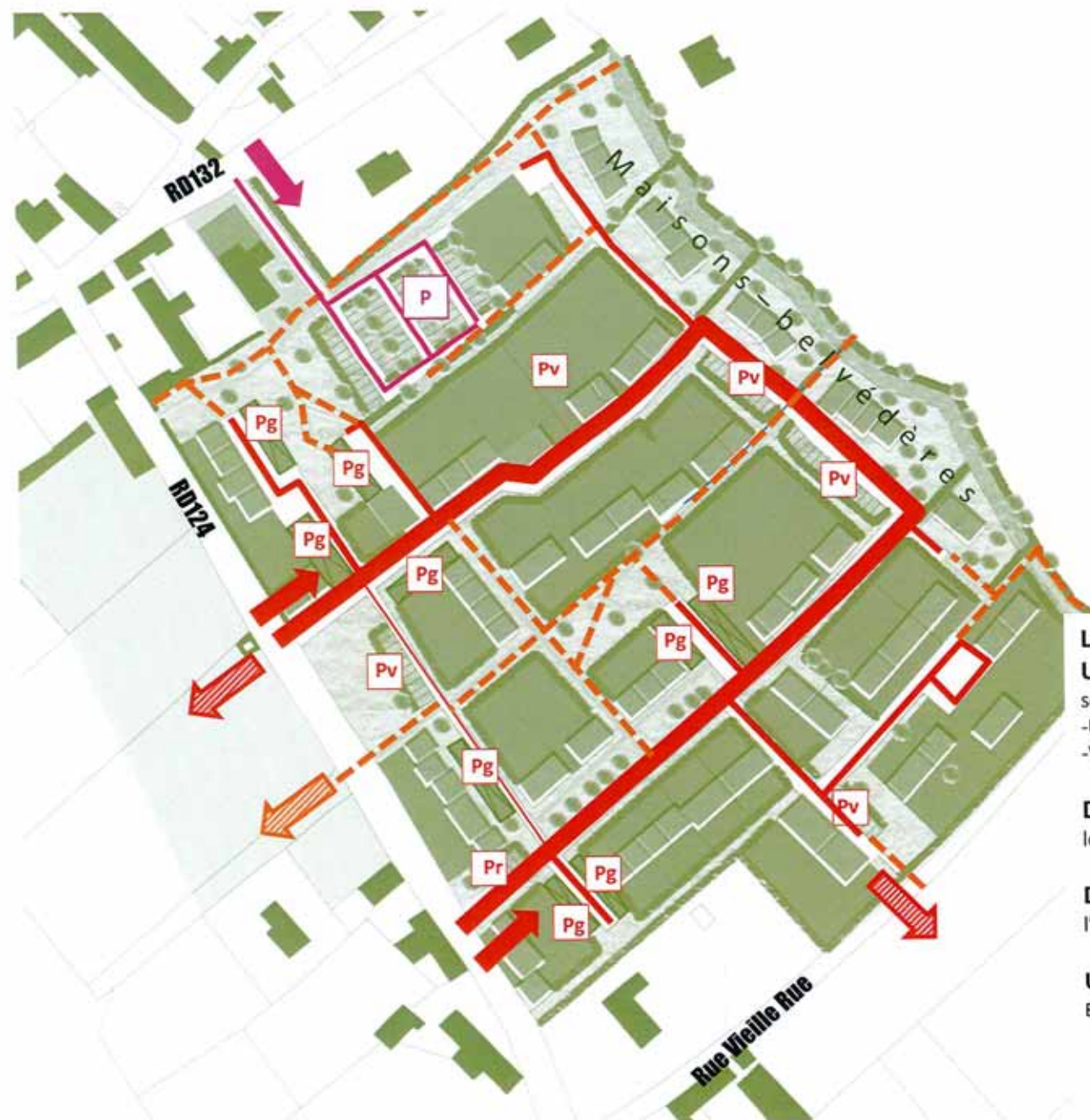
Un grand parking est aménagé au Nord du site. Celui-ci sert aux :

- Usagers de la salle des fêtes (60 places)
- Visiteurs du quartier (à l'occasion)

Des préaux (avec 2 places par logements) pour les petits lots regroupés


Des petits parkings visiteurs distribués sur l'ensemble du quartier


Un petit parking complémentaire, en entrée Sud-Est afin de sécuriser le stationnement le long de la RD 124




Une diversité de l'offre en logements

Rappel: Le SCOT oblige à 17 logements à l'hectare.
Le SIAT préconise 20 à 25 logements à l'hectare

 Accession type VEFA
Nb: 15
Caractéristique du bâti: Maison d'architecture telle qu'elle soit bien inscrite dans le paysage.
Regroupement par lot de quelques maisons. Vue sur la mer.
Caractéristique du terrain: Terrasse uniquement.
Absence de terrain.
Stationnement: Garage intégré à la construction

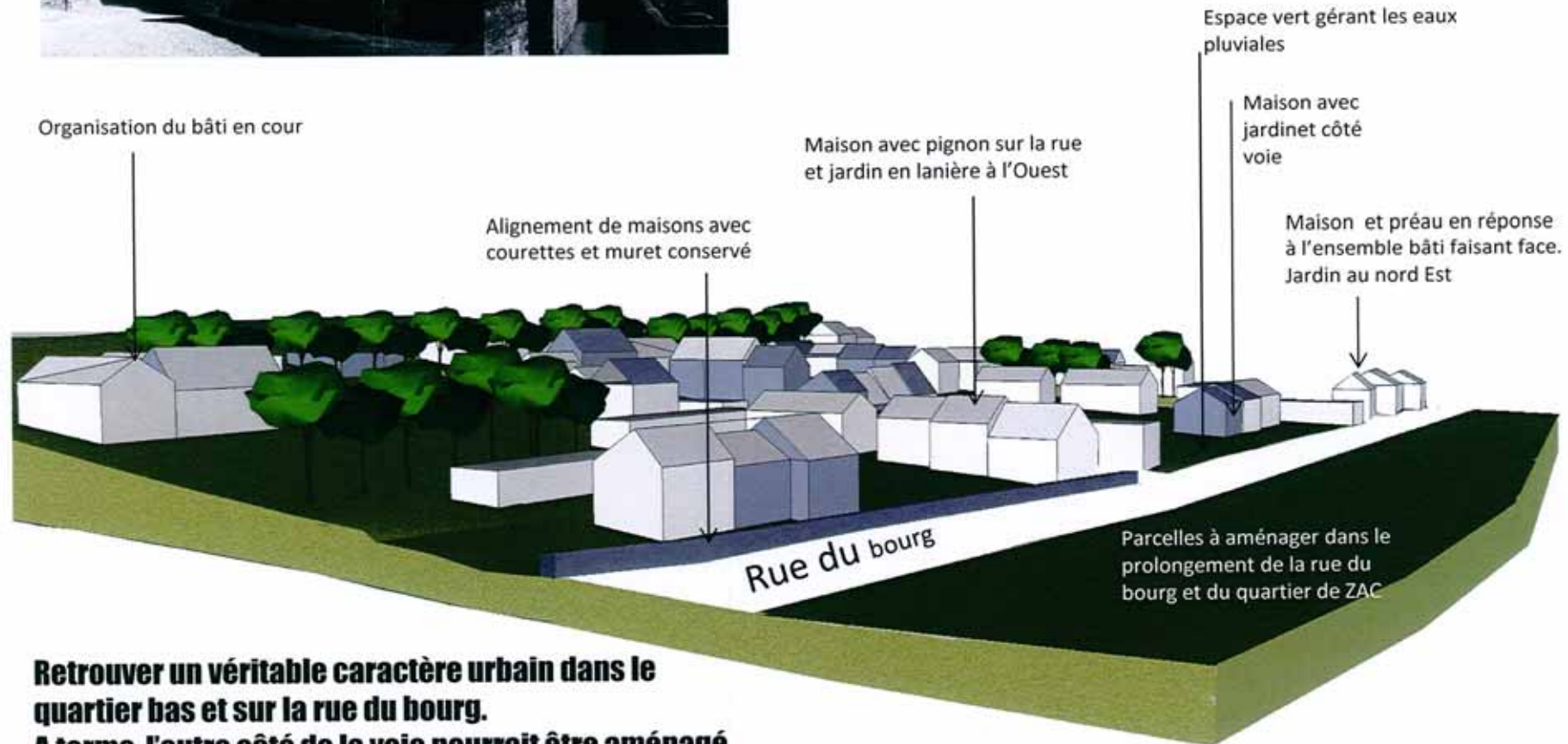
 Lots libres d'accession à la propriété (Accession libre et accession sociale primo accédants)
Nb: 33
Caractéristique du bâti: Maison isolée R ou R+1
Caractéristique du terrain: de 300 à 600m²
Stationnement: sur la parcelle de façon intégrée ou dans un garage

 Petits lots regroupés en location (locatif résidentiel ou location-accession)
Nb: 24
Caractéristique du bâti: Maison de ville R ou R+1
Caractéristique du terrain: de 100 à 250 avec courette ou jardinet
Stationnement: 2 places par logement regroupées sous préau

TOTAL: 72 logements, soit 17 logements à l'hectare



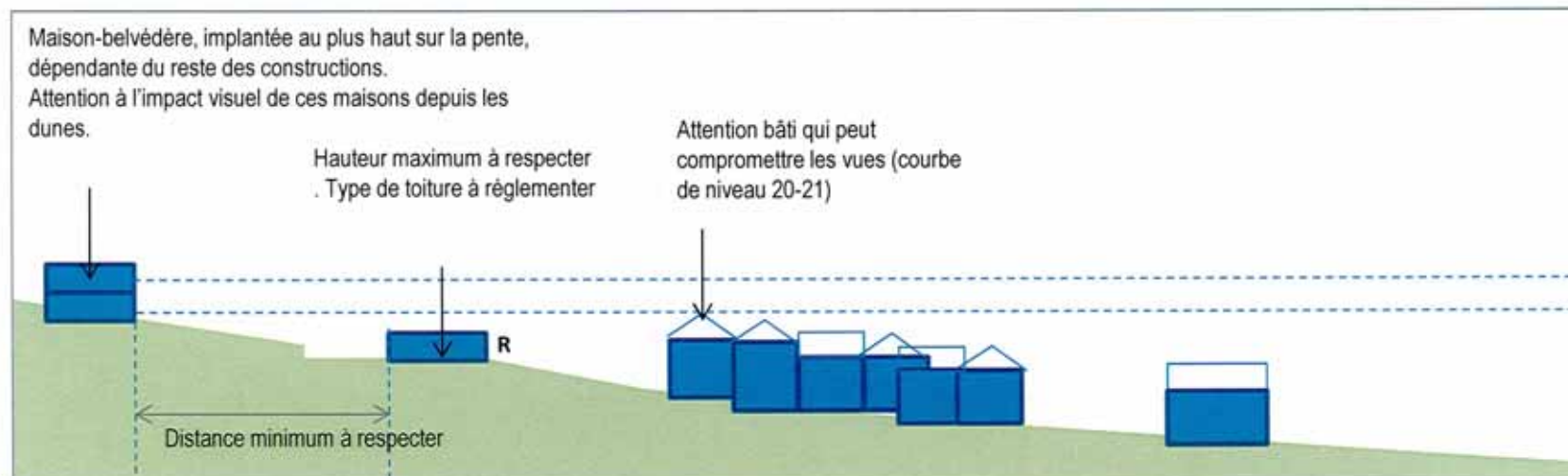
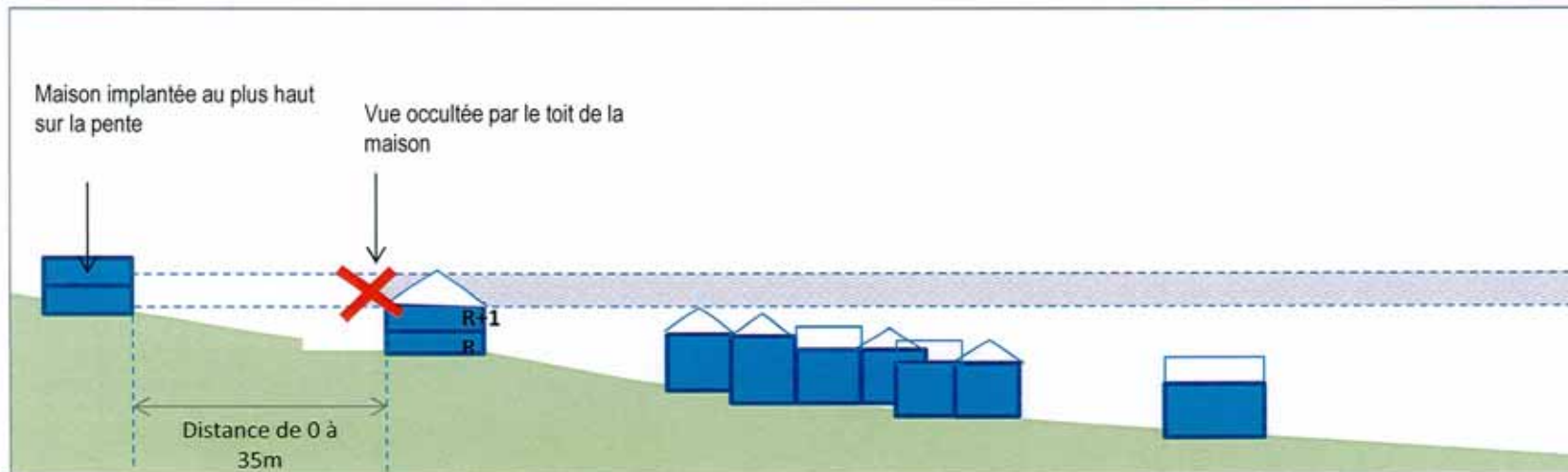
Un projet qui s'inscrit dans le paysage urbain



**Retrouver un véritable caractère urbain dans le quartier bas et sur la rue du bourg.
A terme, l'autre côté de la voie pourrait être aménagé en écho et en continuité du quartier et du bourg**



Comment gérer les vues



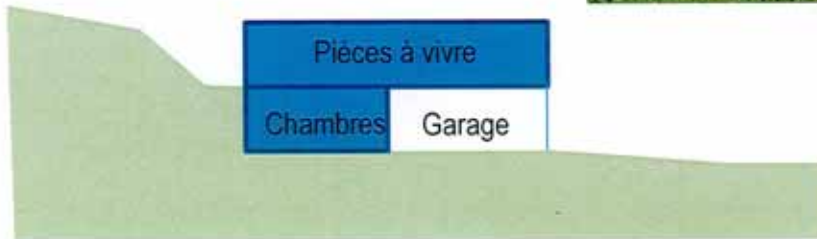
Une réglementation très rigoureuse pour permettre les vues sur la mer (implantation, hauteur, toiture...). Des contraintes techniques et esthétiques.

Une traduction possible...

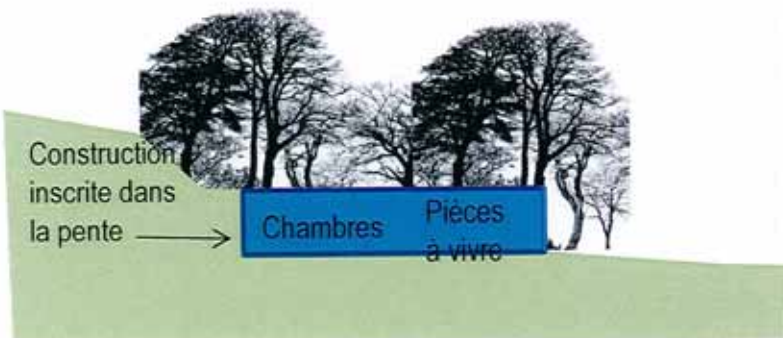
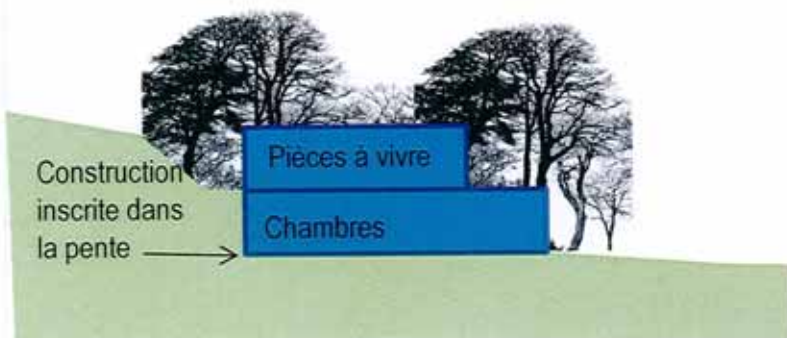
Images de référence



Images de référence : Adaptation des volumes au terrain



Images de référence : Maisons sur une pente arborée



Liste de végétation: Arbres à planter sur les hauteurs:
Chêne pédonculé, érable champêtre, frêne commun, merisier.
Arbre et arbustes pour les haies:
Aubépines, Sureau noir, Fusain, Troëne, Erable champêtre