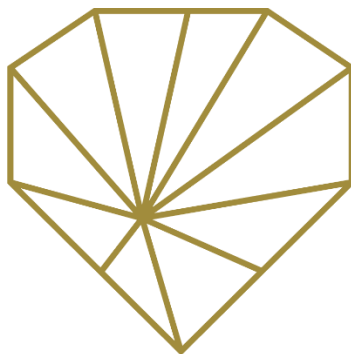




VILLEDIEU INTERCOM

Art de vivre / Savoir-faire / Authenticité /

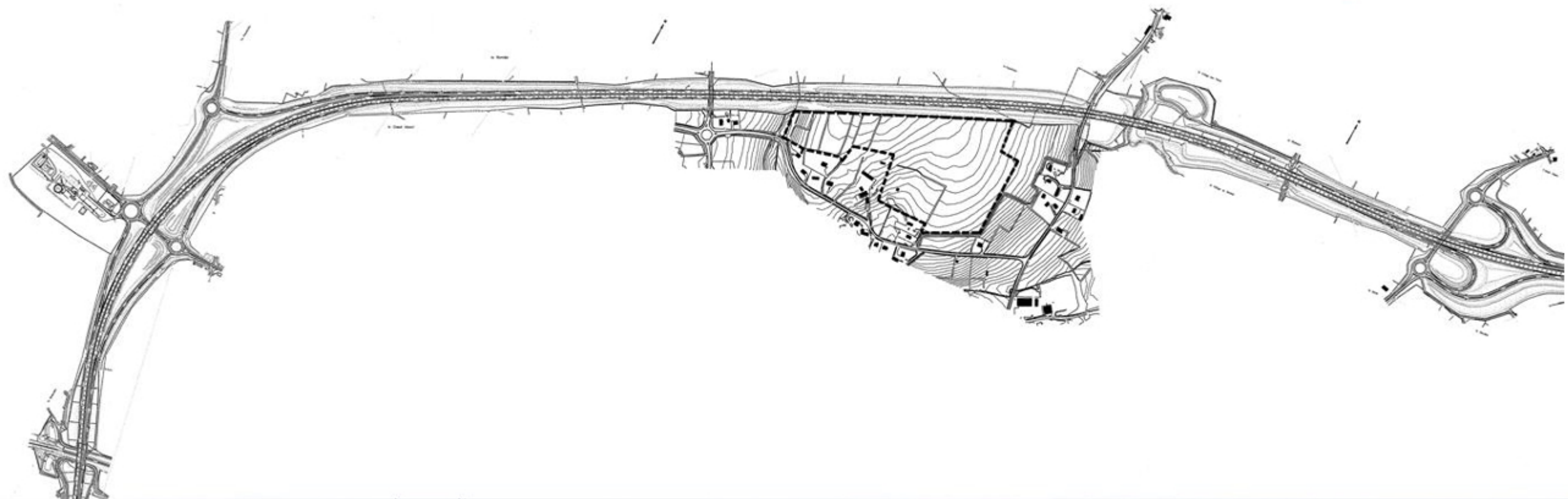
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL COMMUNAUTE DE COMMUNES DE VILLEDIEU INTERCOM

DOSSIER D'APPROBATION, LE 27/02/2025

6.3.6 Secteurs loi Barnier



COMMUNE DE VILLEDIEU LES POELES



Sommaire

LE SITE / Préambule	1
La topographie	2
La topographie : les profils.....	3
L'hydrographie.....	4
La trame bocagère existante.....	5
Le bâti.....	8
Les perceptions.....	11
Les perceptions depuis l'A 84.....	13
Les contraintes du site.....	15
Résumé du diagnostic et enjeux.....	16
Les propriétés de la Commune et du ministère de l'équipement	17
Esquisse 1.....	18
Esquisse 2.....	19
Esquisse 3	20
Plan d'ensemble.....	21
Profil.....	22
Plan masse.....	27
Plan des déblais remblais.....	28
Les clôtures.....	29
Estimation des coûts.....	31
Croquis d'ambiance.....	32
Bibliographie.....	34
Proposition de règlement.....	35

LE SITE / Préambule

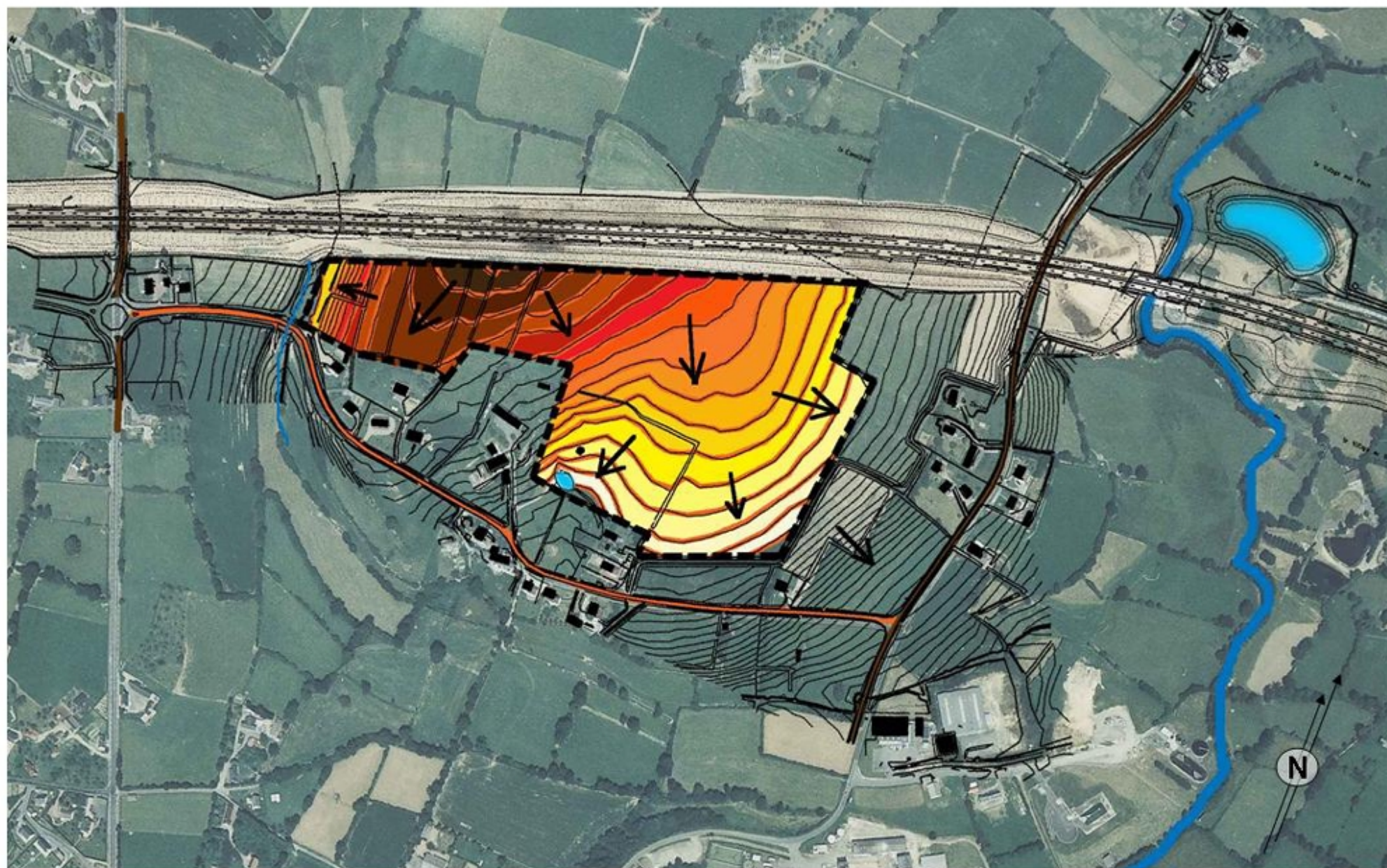


Au Nord de Villedieu les Poêles, le lieu dit « Le Caquevel » a été pressenti pour l'aménagement d'une zone d'activité.

La proximité d'un échangeur de l'A 84 est un atout majeur pour le devenir de cette zone.

La topographie du site, sa perception, la présence des riverains, ses accès nécessitent des réflexions préalables à tout aménagement pour assurer une image de qualité (critère décisif pour les acquéreurs et la dynamique de la zone).

LA TOPOGRAPHIE



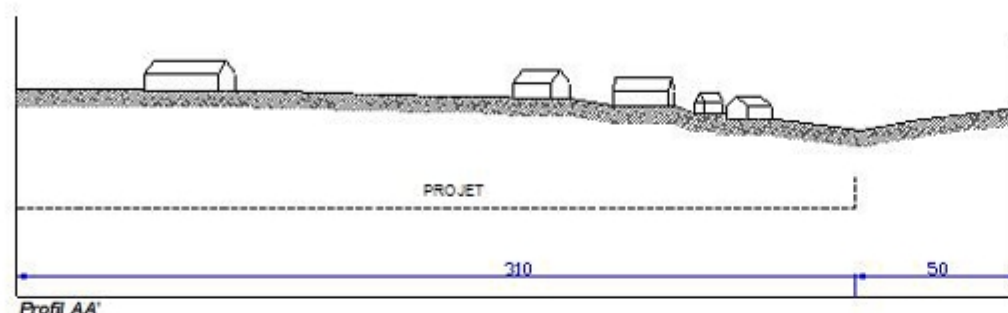
Le site s'inscrit dans la région vallonnée du Sud Manche ; il est implanté sur les hauteurs du coteau Ouest de la Sienne. Le dénivelé, très sensible dans la partie basse s'amointrit quand on s'approche du point culminant qui se situe à 149m. Depuis le site; la future zone d'activité de la Colombe ainsi que le nord de Villedieu les Poêles sont visibles.

Les terrains formant l'assise du futur secteur d'activités ainsi que ceux qui les bordent présentent des pentes parfois prononcées.

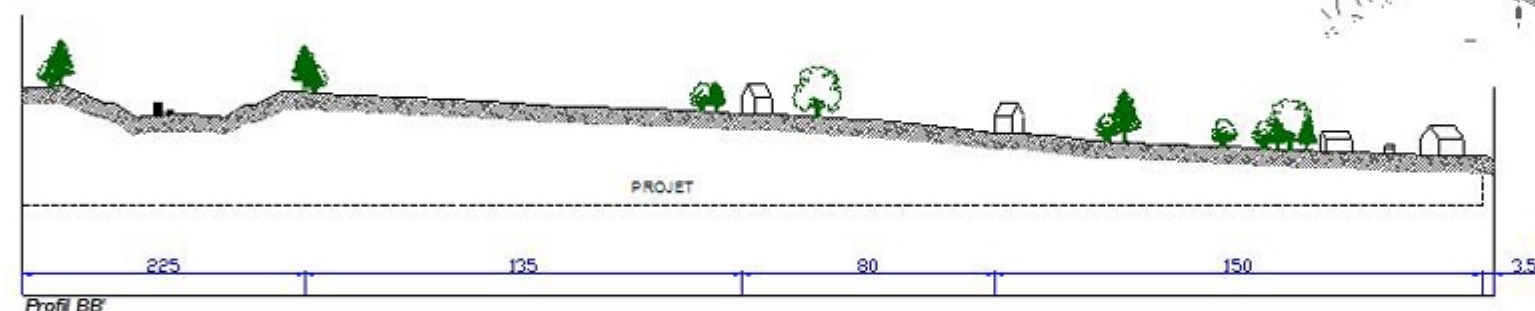
Le point culminant se situe à la fracture constituée par le décaissé de l'A84 et de la zone d'activités et se décline vers le hameau de Caquevel.

LA TOPOGRAPHIE : Les profils

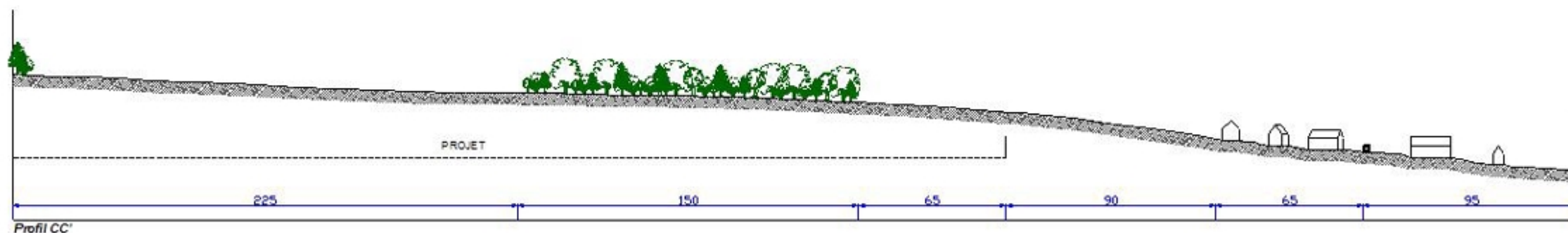
3



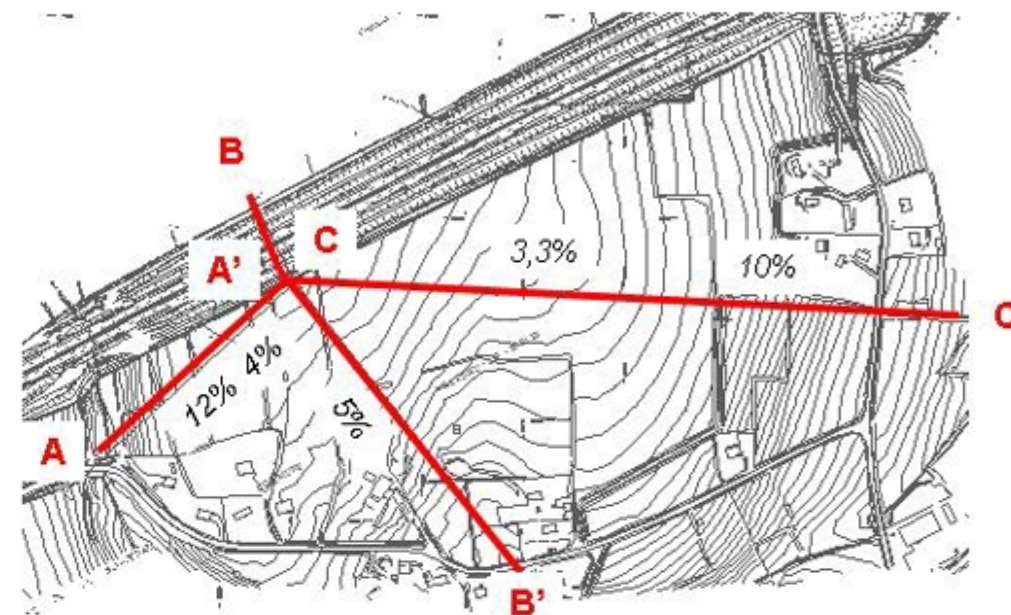
Sur la partie Ouest, après un semblant de plateau, le terrain présente une déclivité qui aboutie au ruisseau de la Mare es Vieille avec une pente de 12 % .



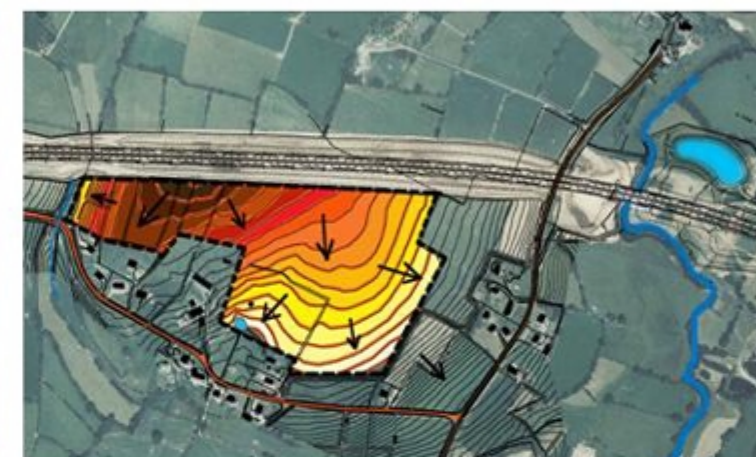
Le décaissé de la voie A84 fait qu'aucune perception du secteur n'est possible.
Depuis le point culminant situé à 149 m, les terrains présentent une pente assez constante de 5 % vers le hameau de Caquevel.



La partie qui s'étend vers l'Est présente une pente moyenne de 3,3 % s'inscrivant plus dans une logique de plateau, toutefois, passée la limite de la future zone d'activités, la pente devient plus forte avec une inclinaison de 10 %.



3



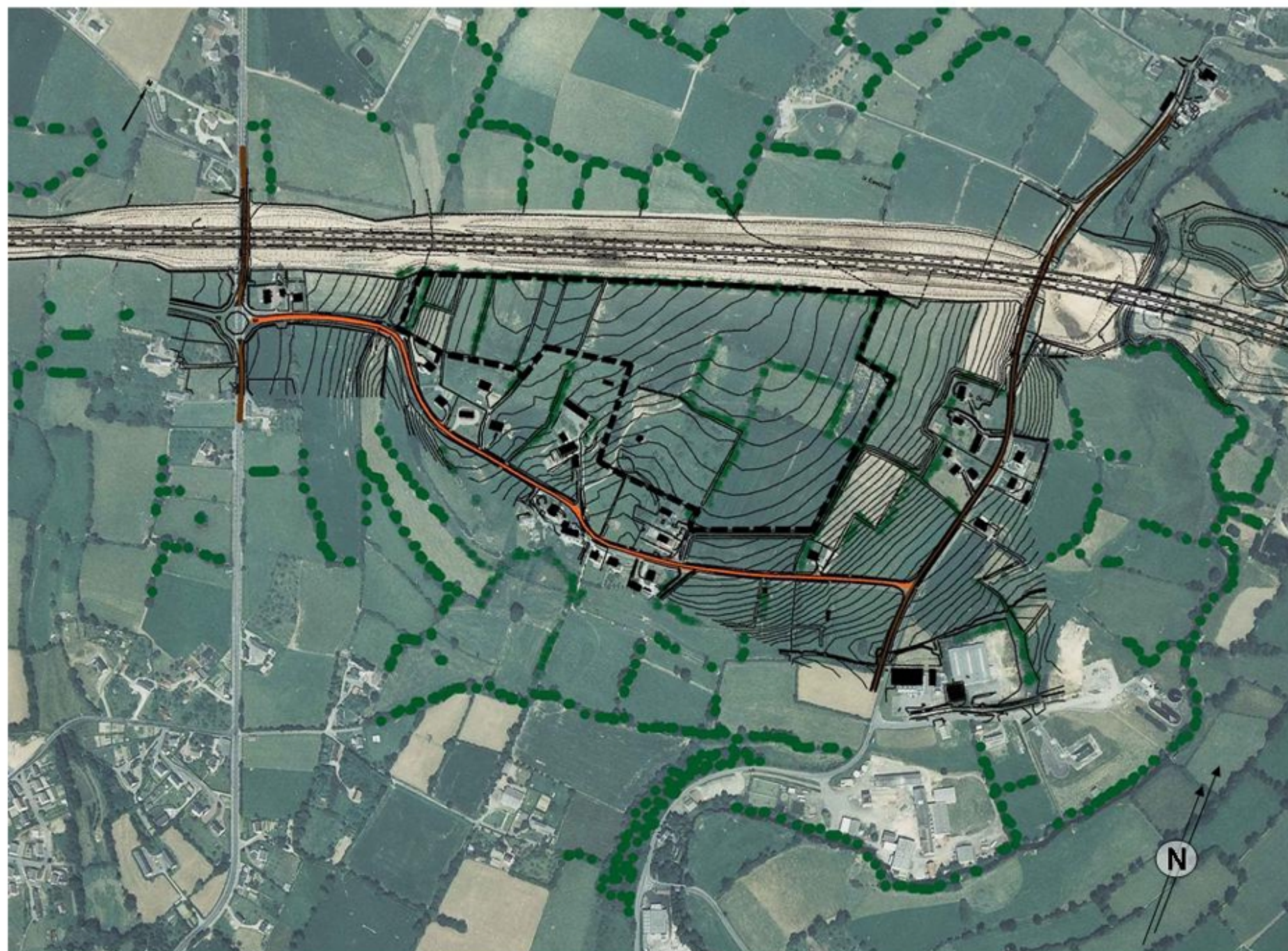
La Sienna située à l'Est du site, en contre bas, marque le paysage par une vallée encaissée et découvre la zone depuis l'Est. (la proximité de ce cours d'eau impliquera des mesures de protection au niveau du rejet des eaux pluviales.

A l'Est du secteur, au fond d'une petite vallée encaissée, coule le ruisseau de la Mare es Vieilles ; il marque un fort dénivelé à l'entrée Ouest de la future zone.

Sur les emprises de la future zone d'activités, la présence de l'eau se fait sentir au Sud, au dessus du hameau de Caquevel, sous forme d'une mare issue d'une source. L'abord de cette source devra être protégée.

LA TRAME BOCAGERE EXISTANTE

5



Le bocage , à l'origine très fermé, a été ouvert ; il subsiste toutefois de belles haies qui marquent fortement le paysage et forme un écran visuel important depuis l'Est. Les haies sont composées essentiellement de noisetiers, chênes, châtaigniers et frênes. Ces haies soulignent le relief. Ces haies permettront d'amoindrir l'impact visuel de la zone, mais non de la masquer. Certaines devront être renforcées; la plantation de nouvelles haies permettra de greffer les bâtiments dans cette trame bocagère.

5

LA TRAME BOCAGERE EXISTANTE

6



Certaines haies méritent d'être renforcées en arbres de haut jet si elles doivent jouer un rôle d'écran. L'état actuel donne l'impression d'une barrière physique tout en jouant sur les transparences.



Les plantations le long de la route du village de Caquevel masque ponctuellement les perceptions.



A l'intérieur des parcelles, les haies existantes ne permettent pas une protection suffisante pour les riverains.

6

LA TRAME BOCAGERE EXISTANTE

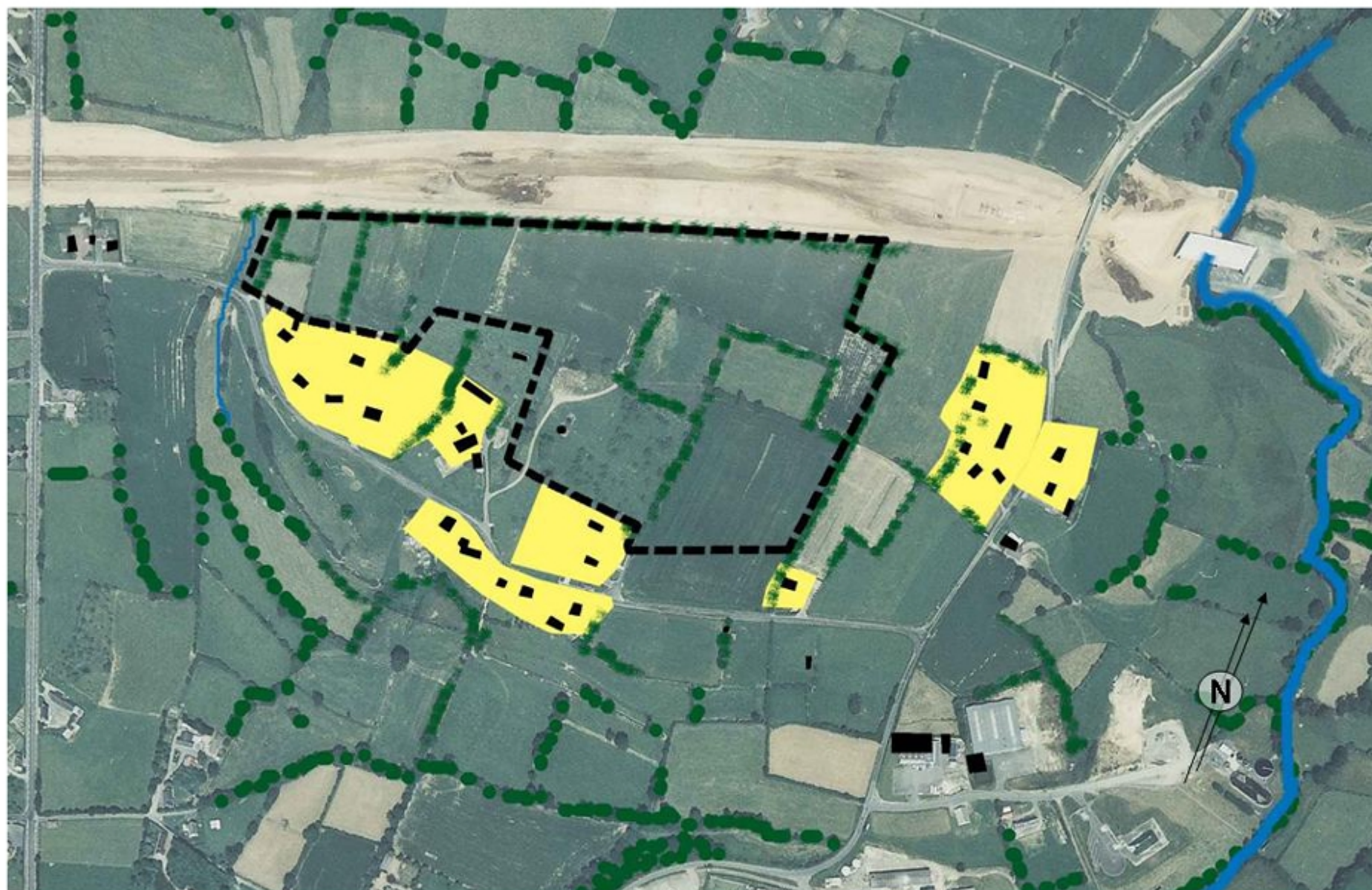
7

Depuis le site de la Colombe, une haie importante délimite le territoire dévolu à l'accueil de la future zone d'activités, toutefois elle ne le dissimule pas



En limite est de la zone, sur le chemin de la Davière, la haie est un écran visuel fort.





Le bâti recensé sur le secteur de Caquevel est assez disparate à la fois dans sa typologie et sa morphologie et ne constitue pas un ensemble identitaire mais, du fait de la topographie et surtout de la qualité paysagère, il s'inscrit dans une logique homogène de hameau.

D'aspect éclaté, ce hameau prend toute sa logique par rapport à la topographie et à la voie au caractère rural qui le dessert.

A la logique de bâtiment de ferme parfaitement intégrés au paysage contraintes du site, les constructions nouvelles au caractère résidentielles sont venues s'y adjoindre en recherchant principalement des orientations Sud.



Les constructions anciennes à l'écriture architecturale de ferme se compose à la fois de maisons d'habitations de bonne hauteur, constituées de deux niveaux droits avec combles, et de bâtiments annexes plus bas, le plus souvent détachés de la maison d'habitation ou totalement isolés. Beaucoup de ces bâtiments ont été transformés en habitation.

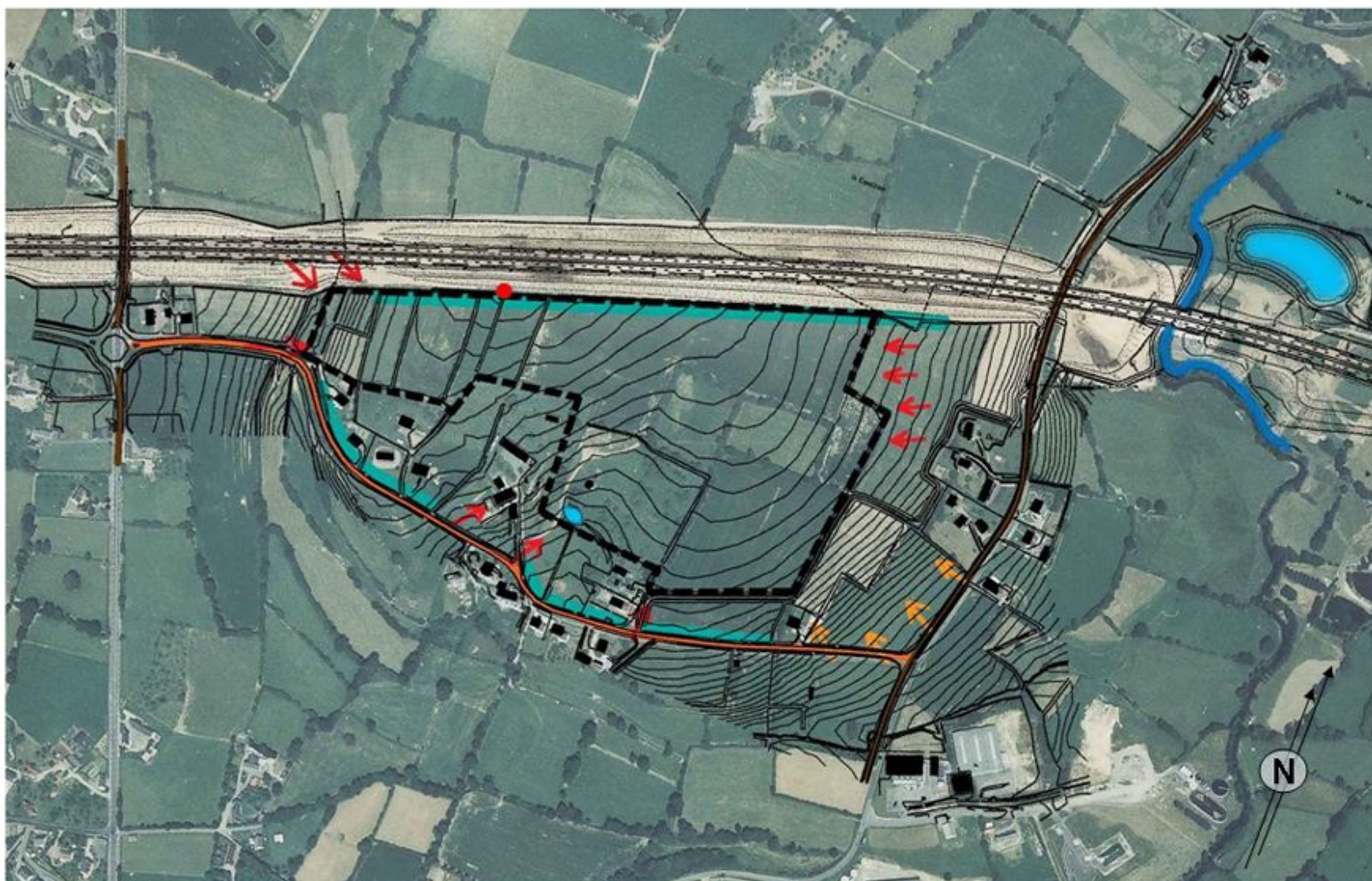
Les constructions récentes venues s'implanter dans le village sont aussi des bâtiments composés d'un niveau droit avec combles aménagés et globalement se sont bien intégrés dans le paysage du hameau de Caquevel.





Bien que le bâti ne confère pas au lieu une lecture paysagère de mitage, il s'inscrit parfaitement dans le bocage et se découvre au fur et à mesure des courbes de la voie et des effets de topographie.





Le modelage du paysage sur le site et ses abords immédiats fait que les terrains de la future zone peuvent apparaître comme exposés, toutefois un certain nombre d'écrans l'estompe ou le masque.

Depuis la petite route de Caquevel, les constructions qui bordent la zone d'activités ou les talus constituent un écran avec quelques fenêtres qui permettent des perceptions furtives.

Depuis la route départementale 452, malgré les haies bocagères qui la borde, le secteur reste exposé au niveau de l'embranchement de la route du village de Caquevel.

Depuis l'A84, en venant de l'Ouest, le secteur est peu perceptible, seule une fenêtre, au niveau du ruisseau de Mare es Vieilles se découvre.

Venant de l'Est, le secteur est exposé dans des perceptions lointaines. Comptes tenu du coteau, il paraît nécessaire que la haie bocagère en limite soit renforcée.

Au droit de l'A84, sachant que la voie est encaissée, aucune perception n'est possible.

Depuis la route départementale n°9 depuis Gavray au niveau du pont, la zone reste exposée sur son flanc Ouest, mais cette perception reste furtive.

LES PERCEPTIONS

12



Depuis la RD 452 en venant du village du rocher, la perception est furtive et marquée par la haie bocagère.

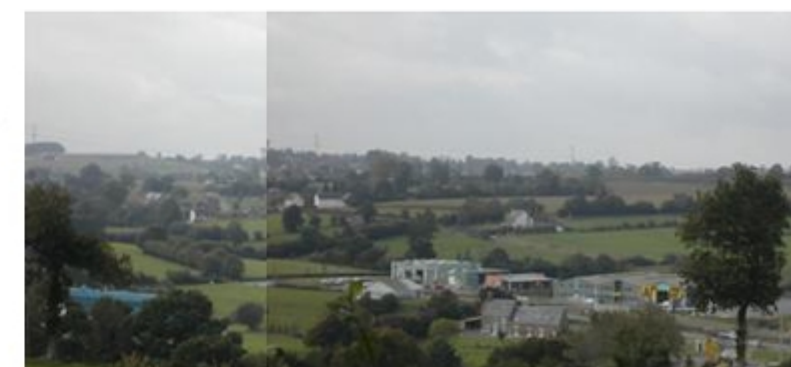
Depuis Villedieu, via la ZA de la Sienne, la perception est soudaine et lointaine, la limite de la zone correspond à la haie bocagère située en crête.



Depuis la route qui dessert le village, le secteur est peu perceptible, seules quelques fenêtres permettent une accessibilité visuelle sans pour cela découvrir l'ensemble du site.

Depuis la RD 999, la zone est visible, notamment le flanc Est où la vision est lointaine.

NB: Depuis le secteur Nord par rapport à l'A84 (secteur le rocher) la zone demeure invisible.
Depuis le Nord de la zone d'habitat de Villedieu, la zone est marquée par de nombreuses haies.



12

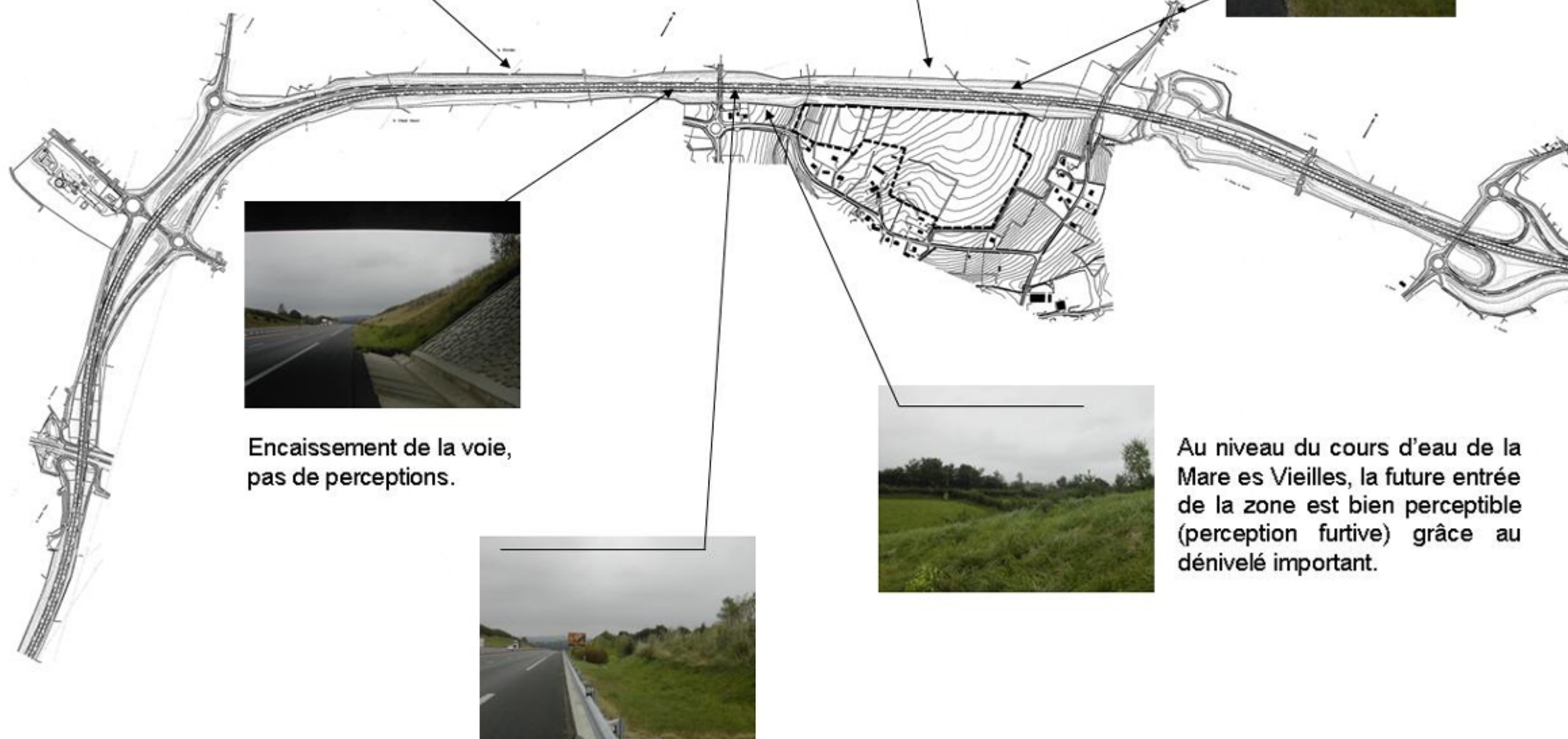
A 84 / Les perceptions dans le sens Rennes Caen

13

Située en haut de talus, la zone est imperceptible.



Perception nette du futur accès, zone non perceptible.



Encaissement de la voie, pas de perceptions.



Au niveau du cours d'eau de la Mare es Vieilles, la future entrée de la zone est bien perceptible (perception furtive) grâce au dénivelé important.



13

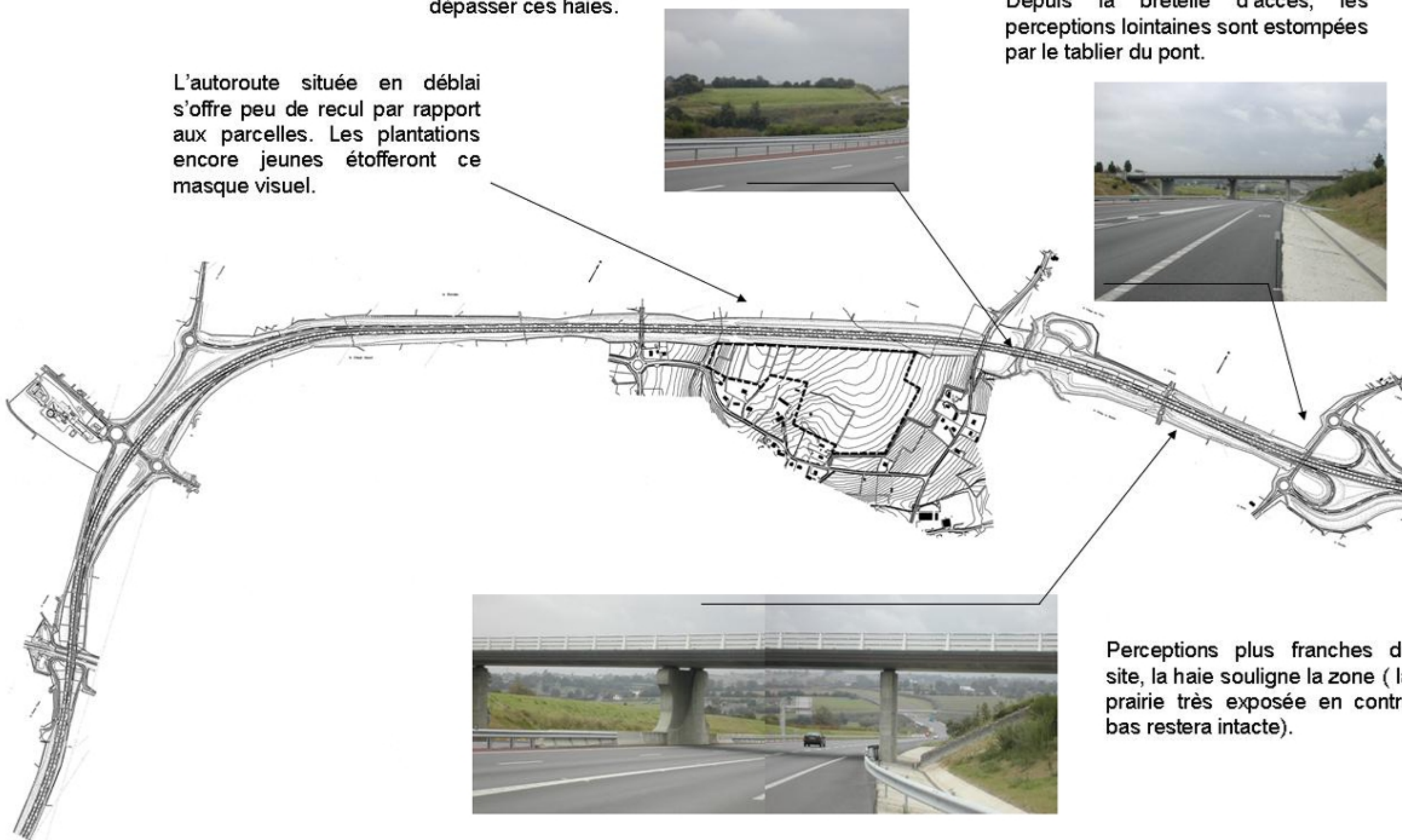
A 84 / Les perceptions dans le sens Caen Rennes

14

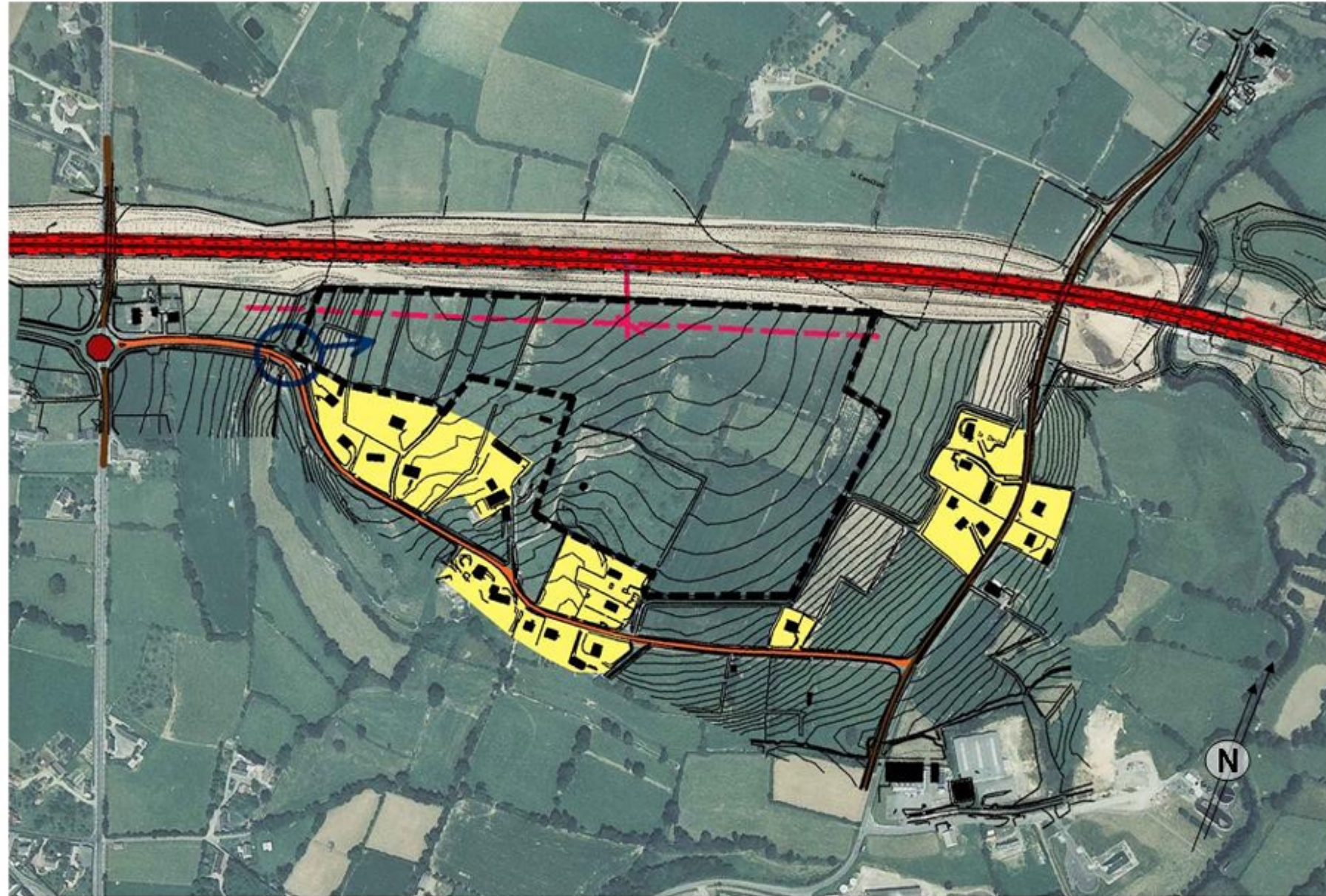
A l'approche du site, celui-ci se trouve masqué par la haie. Certains bâtiments pourraient toutefois dépasser ces haies.

L'autoroute située en déblai s'offre peu de recul par rapport aux parcelles. Les plantations encore jeunes étofferont ce masque visuel.

Depuis la bretelle d'accès, les perceptions lointaines sont estompées par le tablier du pont.



Perceptions plus franches du site, la haie souligne la zone (la prairie très exposée en contre bas restera intacte).



- Les contraintes du site sont essentiellement constituées par :
- la grande proximité des bâtiments et des habitations des hameaux de Caquevel et de la Davière
 - une topographie contraignante (perceptions, accès...)
 - des difficultés pour la réalisation de desserte du secteur
 - la marge de recul par rapport à l'A 84

RESUME DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX

La topographie et l'occupation du sol rendent le coteau Est sensible depuis l'échangeur de la Colombe et la RD 999 .

A l'autre extrémité, le versant Ouest sera visible (furtivement depuis l'autoroute).

Depuis la route du Caquevel, la zone sera sensible au niveau du passage situé en creux.

La trame bocagère sera utilisée comme élément d'intégration sans pour autant figer le parcellaire (en cas d'abattage, le remplacement sera prévu).

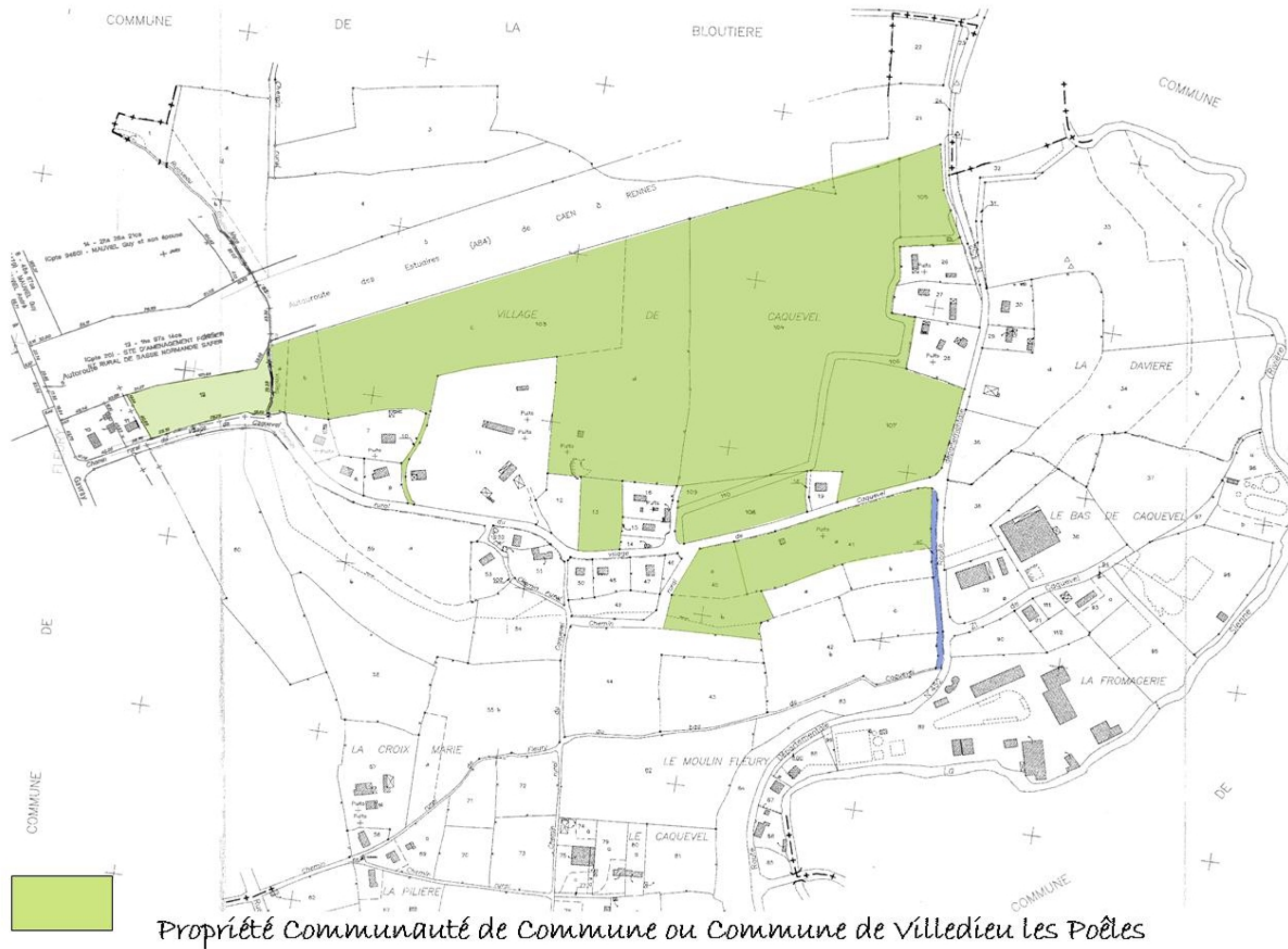
La topographie et la présence du cours d'eau la Mare es Vieille, rendent l'accès peu évident ; il conviendra d'étudier précisément ce point.

La voie de la zone deviendra principale par rapport à celle desservant actuellement le village. Cette voie primaire servira de liaison avec les zones de la Sienne et des vallées.

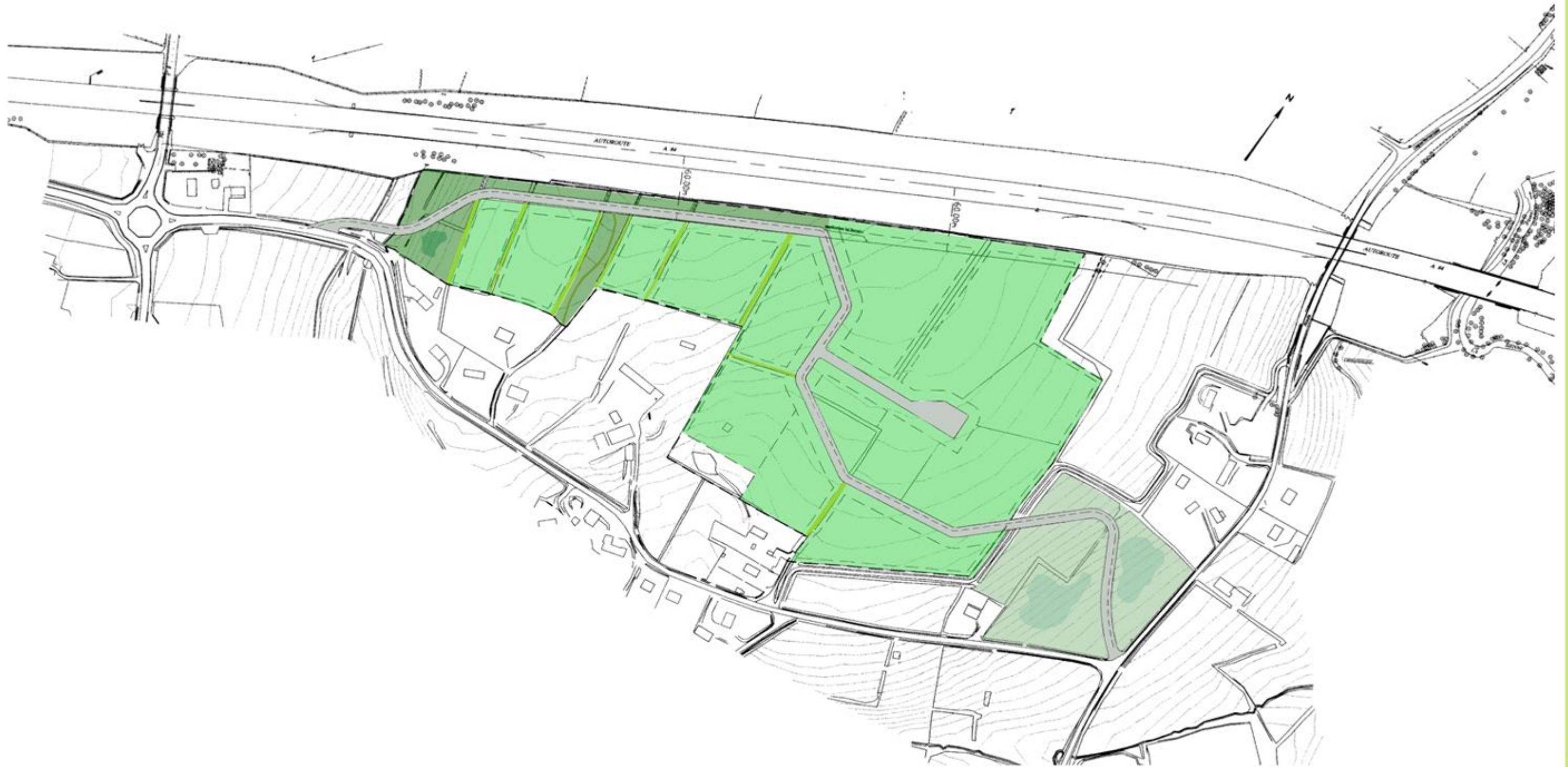
La présence de riverains, à l'habitat 'éparpillé' le long de la route du Caquevel, devra être prise en compte afin de diminuer l'impact de cette nouvelle zone d'activités sur leur quotidien (paysage, bruit, circulation).

Autres contraintes : le POS (avec un aménagement Loi Barnier qui mériterait d'être étoffé), les acquéreurs éventuels ne sont pas connus à ce jour, la loi sur l'eau entraînera la mise en place de bassin de rétention des eaux pluviales, une maîtrise foncière plus étendue est peut être à envisagée pour faciliter l'accès à la zone.

LES PROPRIETES DE LA COMMUNE ET DU MINISTERE DE L'Équipement



Esquisse 1



Parcelles de 2800 à 12800m²

Parcelles de 3200 à 12000 m²

Esquisse 3



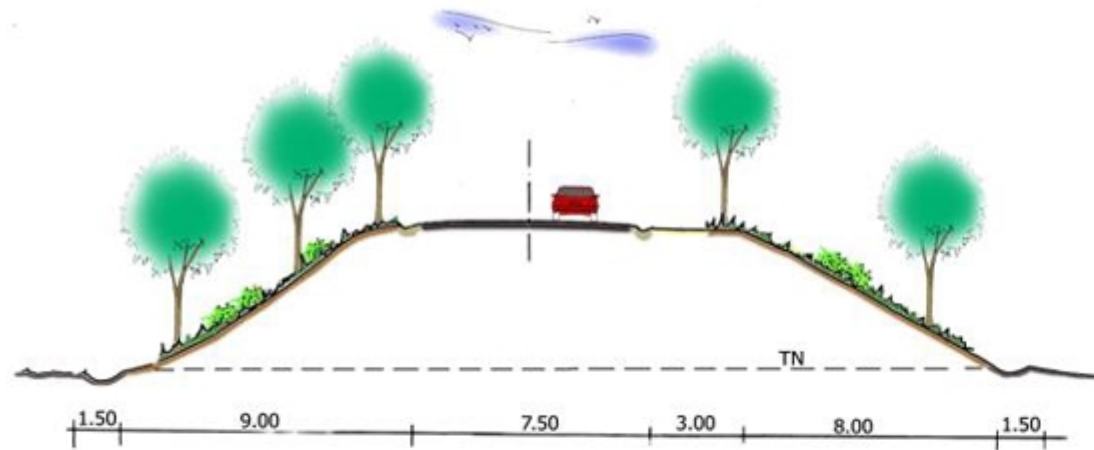
Parcelles de 2700m² à 13600 m²

PLAN D'ENSEMBLE



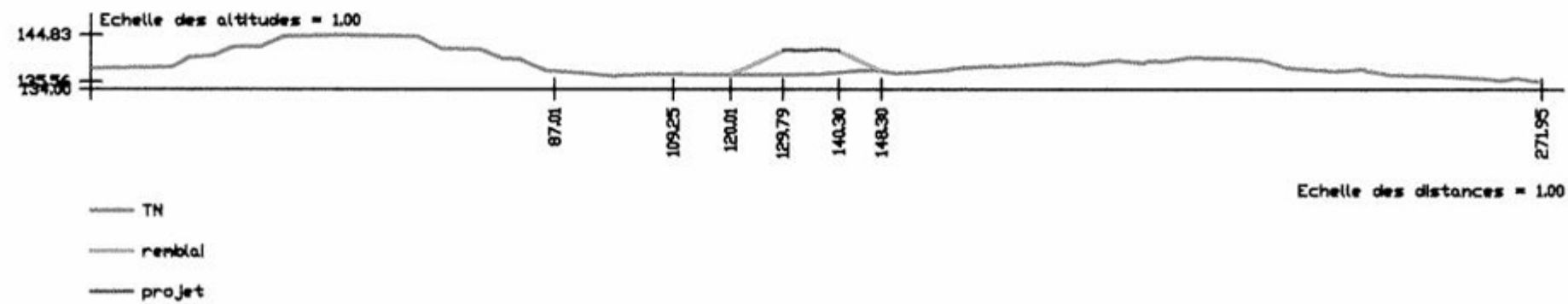
Le plan d'ensemble a été conçu en tenant compte du choix du Maître d'ouvrage et des prescriptions de conception pour que la voie puisse être classée, ultérieurement, en route départementale.

PROFIL 1

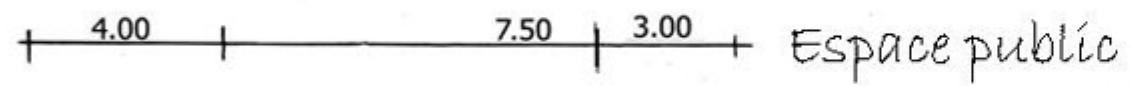


Profil 1 : l'accès à la zone devra se faire sur remblai ; toutefois au niveau du remblai le plus haut, la chaussée sera 2m en dessous du niveau de l'autoroute

1



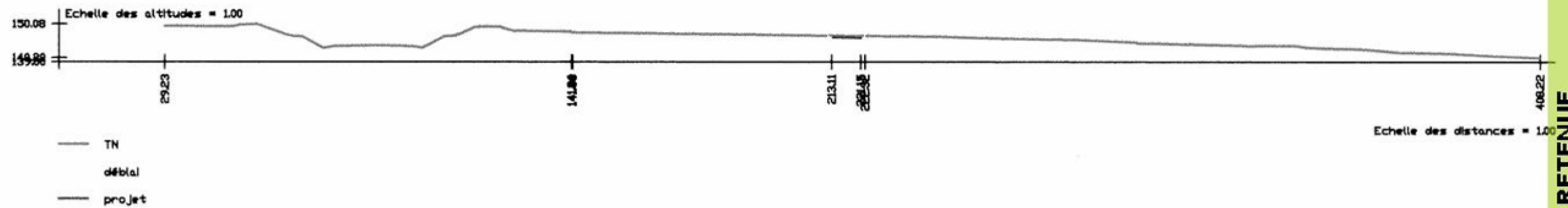
PROFIL 2



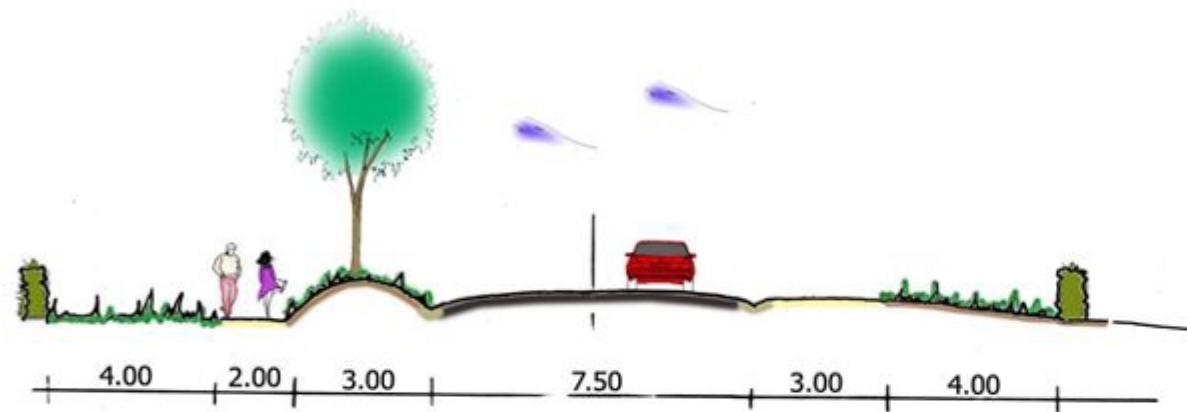
Profil 2 : la voie rejoint le terrain naturel



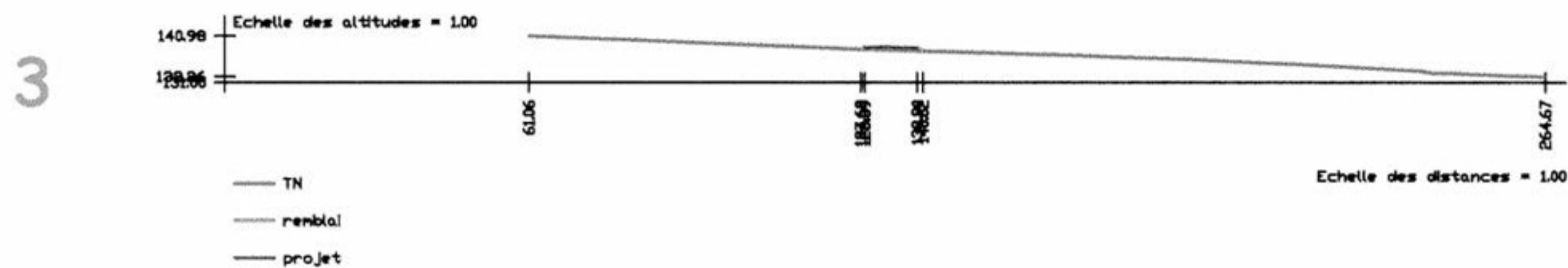
2



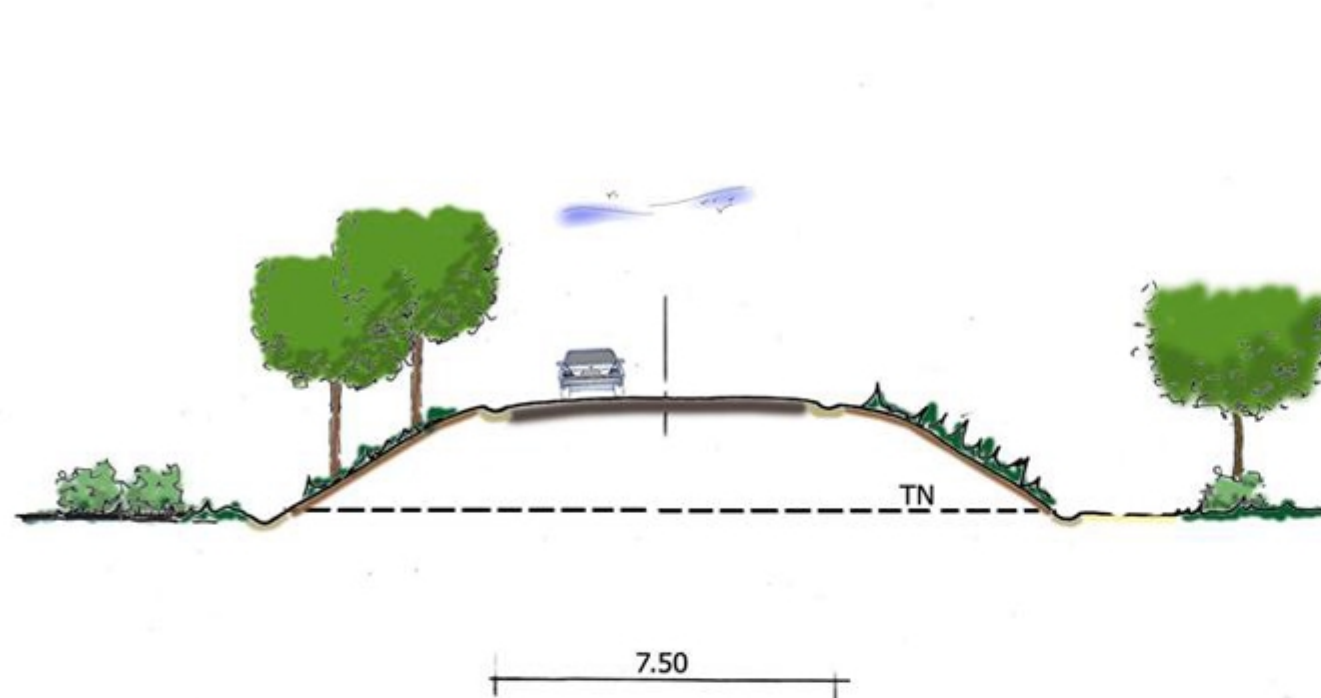
PROFIL 3



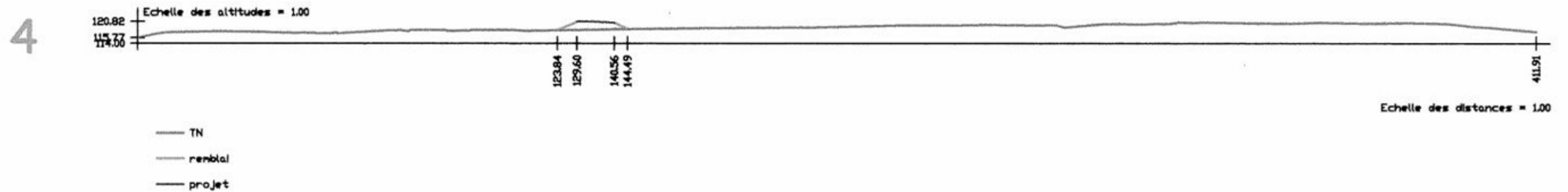
Profil 3 : l'allée mixte (piéton et vélos) est aménagée en site propre ; cela permet de valoriser et protéger les talus existants.



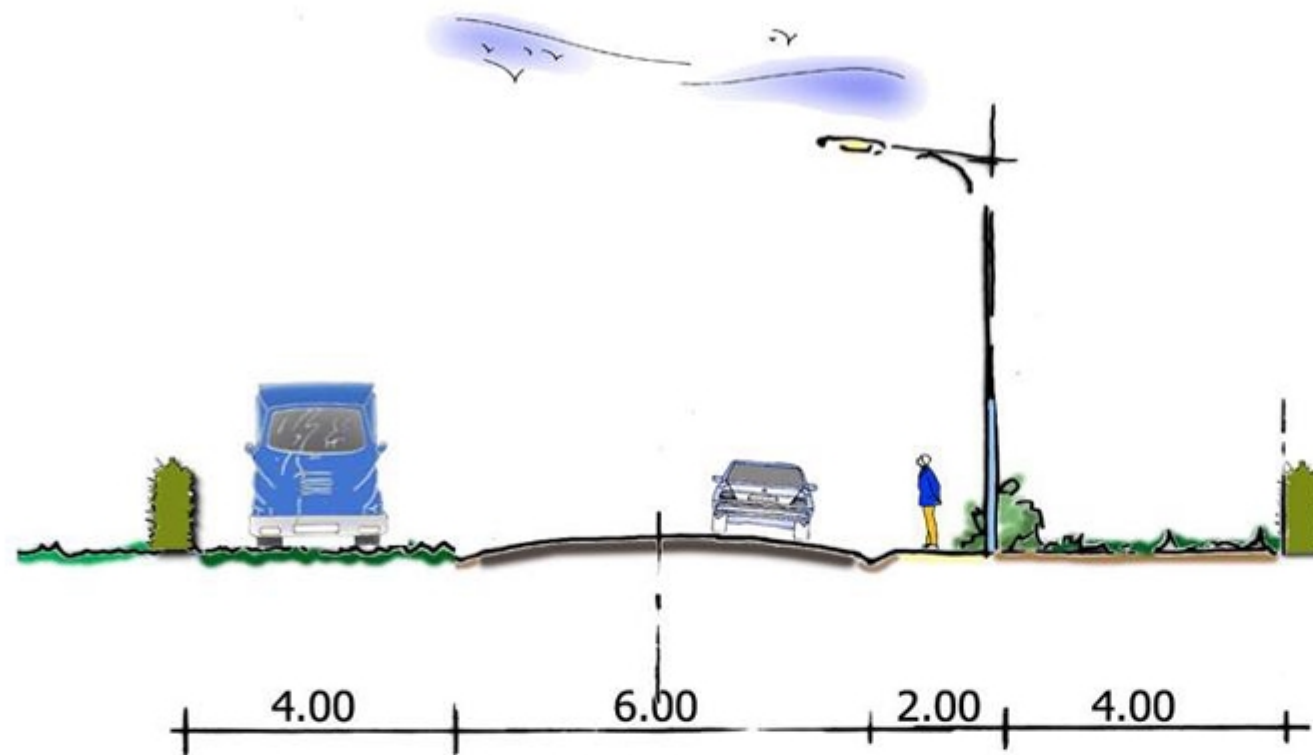
PROFIL 4



Profil 4 : les talus seront aménagés de façon à diminuer ses impacts vis à vis des riverains



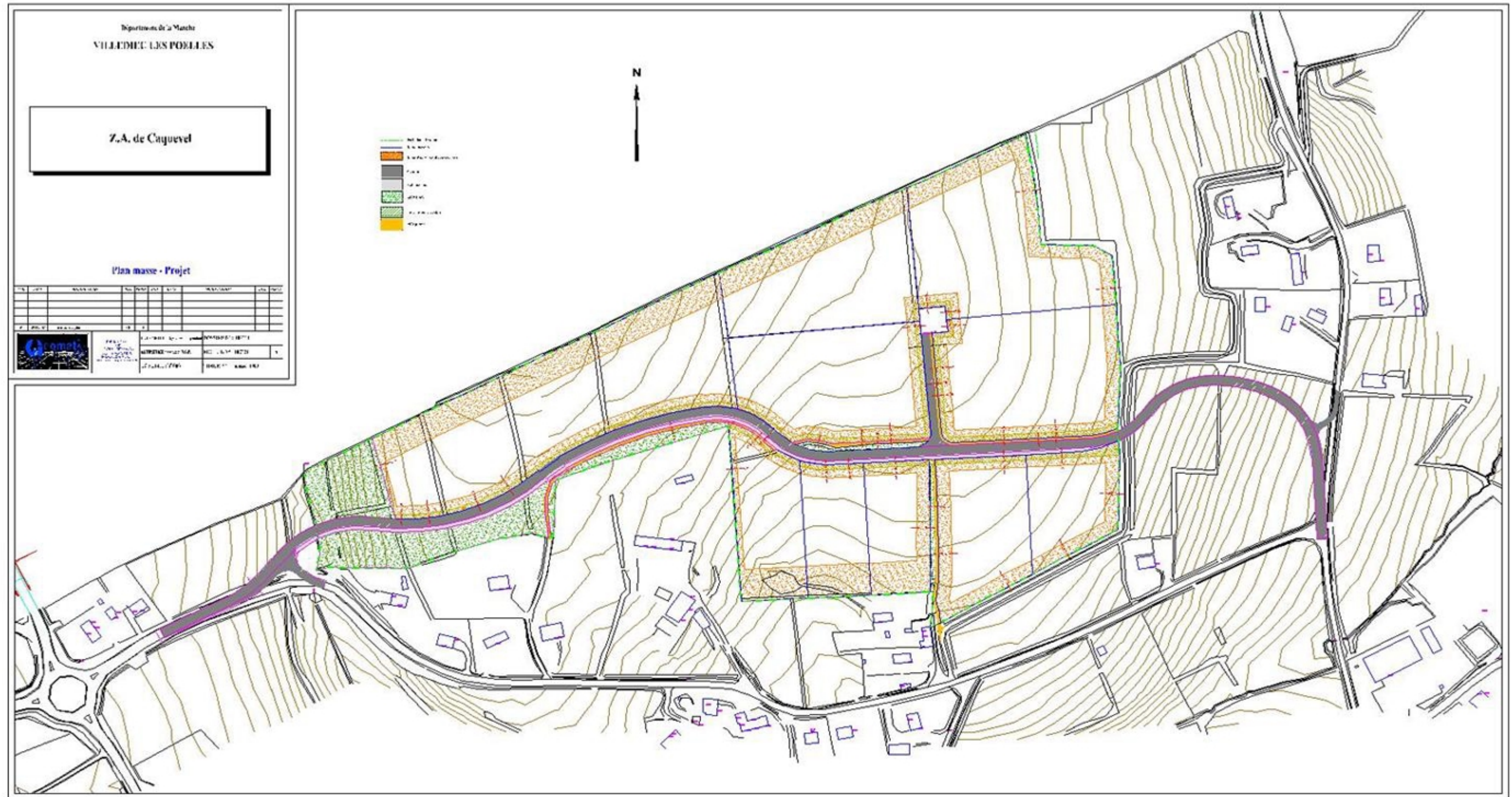
PROFIL sur antenne



Aménagement des espaces publics au niveau de l'antenne ; l'espace hors clôture devra être aménagé en gazon ou, s'il existe des besoins de stationnement en enrobé de couleur.



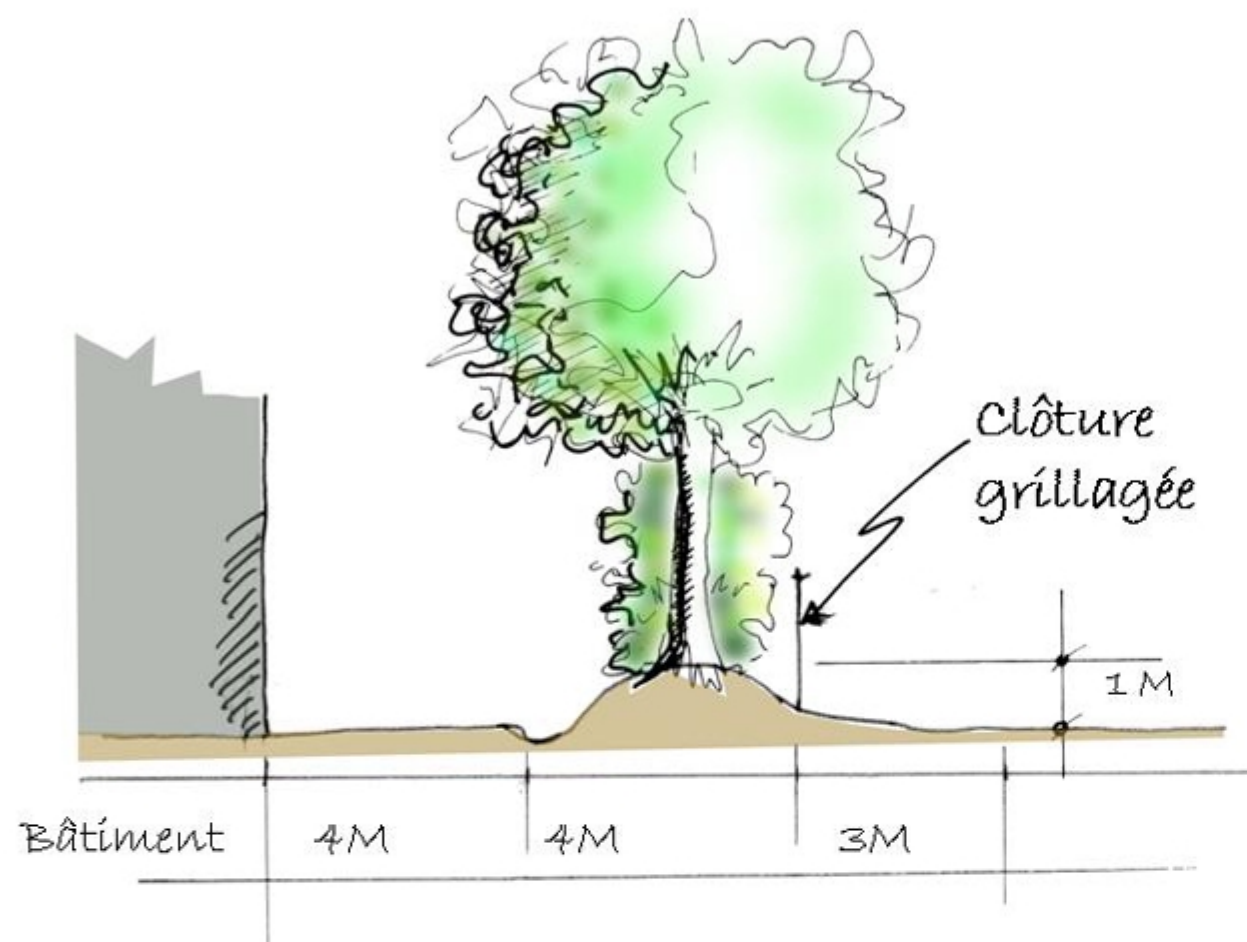
PLAN MASSE



PLAN DES DEBLAIS REMBLAIS

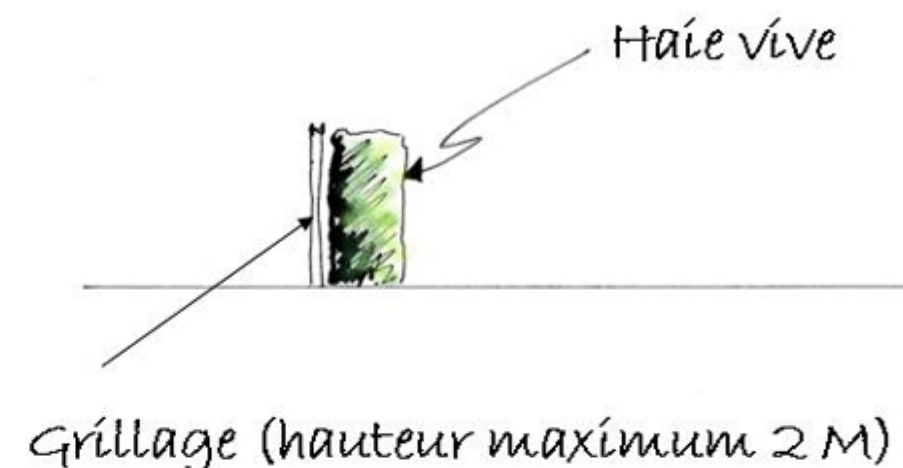
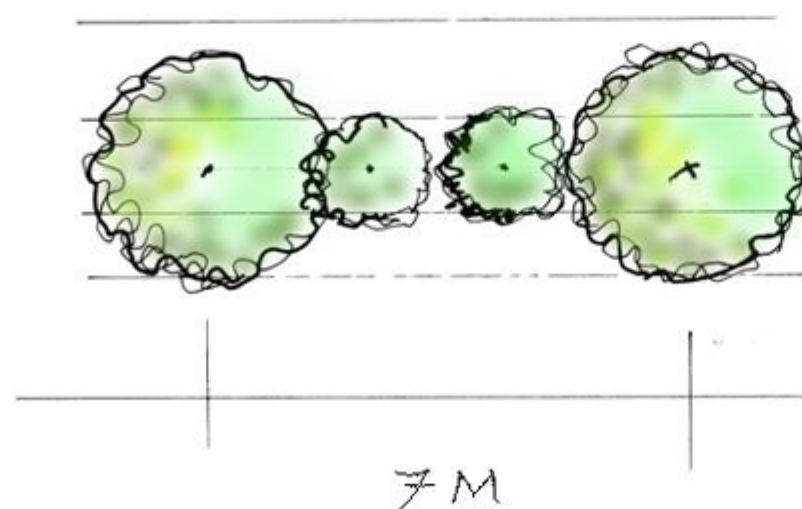


LES CLÔTURES SEPARATIVES EN LIMITES LATÉRALES



Les essences :

Chênes
Châtaigniers
Fresnes
Noisetiers
Églantiers
Fusain
Aubépine
Sureau

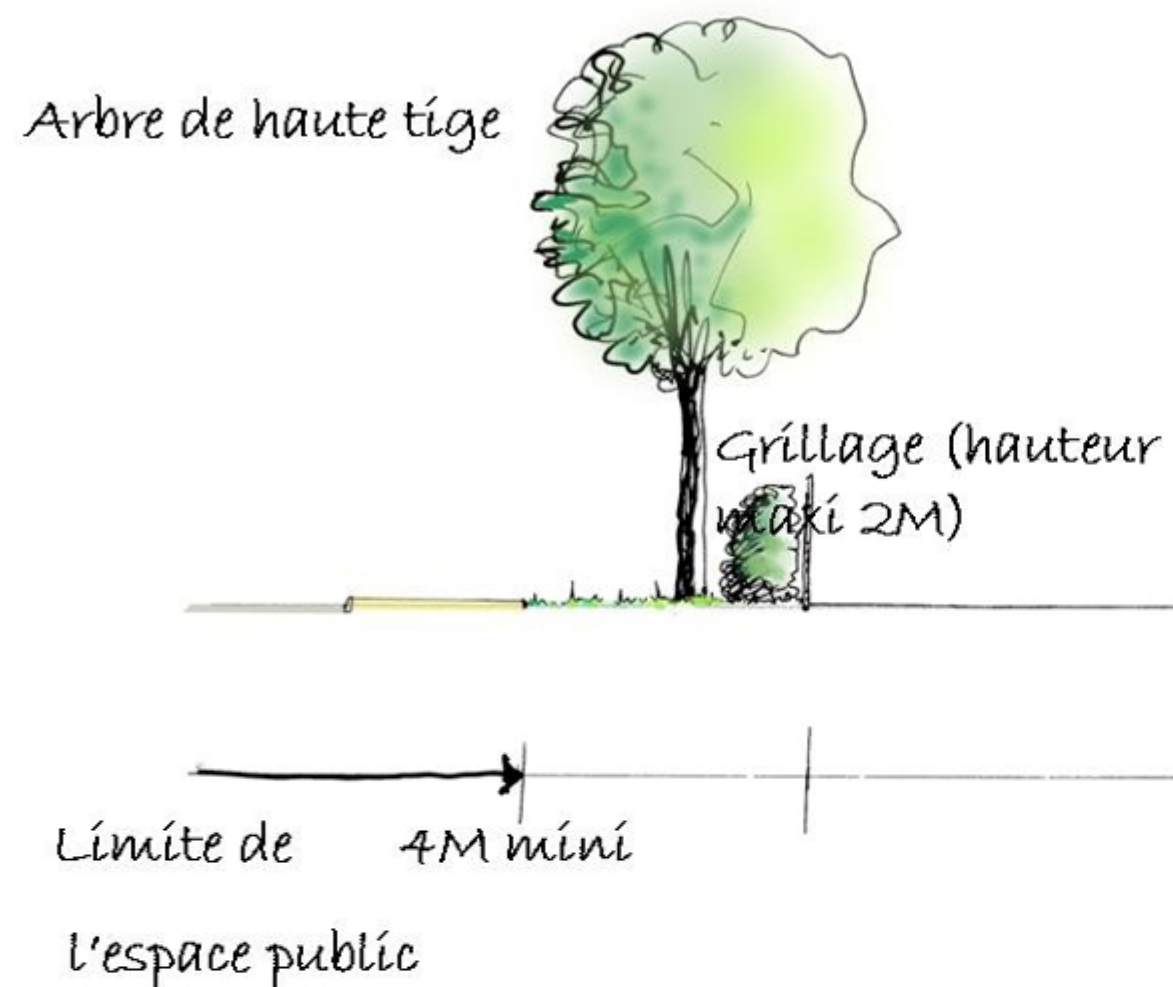


POS : les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies existantes seront obligatoirement conservées. En limites parcellaires perpendiculaires à l'autoroute, il sera obligatoirement établi une haie bocagère sur talus intégrant des arbres à grand développement (cf rapport de présentation).

les terrains construits ou à usage de stockage devront être entièrement clôturés tant en bordures des voies que sur toutes les limites séparatives. Les clôtures seront de préférence réalisées en grillage sur potelets métalliques doublé d'une haie vive.

En limites parcellaires perpendiculaires à l'autoroute, il sera obligatoirement établi une haie bocagère sur talus intégrant des arbres à grand développement.

LES CLÔTURES SUR VOIES



POS : les terrains construits ou à usage de stockage devront être entièrement clôturés tant en bordures des voies que sur toutes les limites séparatives. Les clôtures seront de préférence réalisées en grillage sur potelets métalliques doublé d'une haie vive.

Sur la bordure des parcelles situées en limite de la zone ainsi qu'en façade des voies, il sera créé une bande verte engazonnée continue, sauf au droit des accès, de 4 M de large, plantée d'un alignement d'un arbre de haute tige d'essences locales, espacés tous les 4 M.

Aménagement de la zone d'activité : estimation des coûts

N.B : cette estimation est établie sur la base du schéma d'ensemble ; seule une étude technique plus approfondie pourra permettre d'établir cette estimation de façon plus précise. L'estimation ne tient pas compte de la nature du sol .

Travaux de terrassement : 76 653 €

Travaux d'assainissement : 180 000 €

Réseaux souples : 310 500 €

Chaussée : 647 660 €

Espaces verts : 15 000 €

Bassin de rétention des eaux pluviales : 25 000 €

TOTAL : (hors acquisition foncière) : 1 254 813 €HT (8 231 033 FHT)

Superficie vendable (dans le périmètre) : 10 5240 m² sur 12 2011 m² soit 86 %

Aménagement de la zone d'activité : esquisses



Aménagement de la zone d'activité : esquisses



BIBLIOGRAPHIE

- Commune de Villedieu les Poêles – Manche - Extrait du POS approuvé le 15.11.2002 : règlement (zone 3 **NA**, zone NC, zone NB) carte de zonage.
 - Carte IGN série bleue VILLEDIEU LES POÊLES 1314 E (1/25 000)
 - Cadastre section ZD Villedieu les Poêles Manche Échelle : 1/2000
 - Déviation de Villedieu les Poêles plan de paysage dans le cadre de la démarche Village Étape – novembre 2001 – illustrations- Ronan Desormeaux – Paysagiste DPLG.
 - Accueil d'activités au bord de l'A84 - 1ère et 2ème partie SATU – juillet 1999.
 - Étude prospective de l'aménagement dans le bassin de Sourdin d'une ZA à proximité de l'A84 – mai 1997- TECAM
-
- Plan topographique de la zone du Caquevel au 1/500 dressé par la cabinet Géomat en mars 2002 (deux planches)
 - Photographie aérienne IGN.
 - Règlement national de publicité