

Plan Local d'Urbanisme



Commune de
TOURVILLE SUR ARQUES



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération en date du :

Orientations d'aménagement et de programmation

1 - Contexte législatif

Le Code de l'Urbanisme stipule que les PLU « comporte, des orientations d'aménagement et de programmation désormais obligatoires comprenant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles portent sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Enfin, les orientations peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondant. ».

Il est à noter que les orientations d'aménagement sont opposables au tiers dans un rapport de compatibilité laissant dans ce sens une marge d'interprétation dans sa mise en œuvre.

2 - Contexte du projet

Située à proximité de Dieppe, la commune bénéficie d'une situation privilégiée pour l'accueil de nouveaux habitants. La municipalité souhaite ainsi favoriser l'installation de nouvelles familles dans un cadre de vie préservé à proximité immédiate d'équipements et services structurants (écoles, équipements sportifs, commerces).

Elle a défini dans ce contexte deux secteurs de développement urbain de superficie limitée programmés sur 10 à 15 ans :

- Le premier au Nord-Est du bourg pour une surface totale de 1.8 ha vise à finaliser l'urbanisation de ce secteur en cœur de bourg dans la continuité des opérations environnantes.
- Le second au Nord-Ouest du bourg pour une surface constructible de 1.08 ha, la seconde partie de la parcelle étant destinée à la création d'un bassin de rétention

La commune souhaite aujourd'hui promouvoir un développement durable sur son territoire en privilégiant les connexions avec le tissu urbain existant et proposant un projet associant respect de l'environnement, qualité de vie, mixité et intégration sociale à proximité immédiate d'un centre bourg à vocation commerciale et de services.

3 - Atouts du projet

Le choix des zones à urbaniser s'est réalisé suite à l'analyse d'un certain nombre de facteurs. La zone de développement présente dans ce sens un certain nombre d'atouts justifiant son aménagement :

- La situation de la commune à proximité de la ville de Dieppe et de grands axes routiers (Déviation de la RN 27 en réalisation) lui confère une attractivité se traduisant par une demande de logements à laquelle la municipalité souhaite répondre favorablement. La commune bénéficie d'un certain nombre d'équipements et de commerces à proximité immédiate des futures constructions qu'elles souhaitent préserver et qui permettront dans ce sens de développer les déplacements doux

Orientations d'aménagement et de programmation

- Le respect des densités mentionnées dans le PLH permet de concilier développement urbain, respect des espaces agricoles et prise en compte des risques naturels.
- La réappropriation de terres au sein de zones urbaines favorise la cohérence du tissu urbain et la limitation de la consommation de nouvelles terres agricoles ou naturelles.
- Les sites de développement sont éloignés et en dehors de sites sensibles et des zones à risques.

4 – Principes d'aménagement des zones

L'objectif de développer une nouvelle forme urbaine plus respectueuse de son environnement se traduit par la définition de grands principes d'aménagement régissant l'urbanisation des zones 1AU qui seront à préciser dans le cadre de la réalisation des opérations. Celle-ci pourra être réalisée en plusieurs tranches sous condition de respecter les principes suivants :

- **Une urbanisation moins consommatrice d'espaces**

Conformément aux dispositions du SCOT, les nouvelles opérations présenteront une densité globale moyenne de 20 logements à l'hectare avec des disparités possibles selon la typologie du bâti envisagé et l'intégration de zones vertes. Ainsi l'opération de 1.8 ha au Nord-Est du bourg pourra présenter une densité moindre en cohérence avec les espaces bâtis qui la jouxtent afin d'assurer au mieux son intégration mais également suite à l'aménagement nécessaire d'un bassin de rétention diminuant de ce fait la surface réellement constructible.

Ainsi l'objectif, outre la réponse aux demandes de logements, est de proposer des formes urbaines s'intégrant dans le tissu environnant et respectant le cadre environnemental en présentant une silhouette harmonieuse.

- **Une mixité sociale**

Afin de permettre à tous de se loger, de favoriser les parcours résidentiels et tendre vers un rééquilibrage de l'offre en logements locatifs sociaux sur le secteur, une répartition entre logements privés, logements en accession sociale et logements locatifs sociaux sera à examiner pour chaque zone.

La diversité des logements permettra notamment de répondre à l'ensemble des demandes par une offre diversifiée et adaptée répondant notamment aux besoins des jeunes ménages, des personnes à mobilité réduites et des seniors.

- **Connexions et déplacements**

Afin d'intégrer l'opération au tissu urbain existant et futur, une attention particulière devra être portée aux connexions. Ainsi les zones seront desservies dans la mesure du possible par deux accès ou laisser la possibilité d'un accès supplémentaire à long terme lors d'une phase supplémentaire d'urbanisation.

En termes de déplacements internes, les projets privilégieront une hiérarchisation de la voirie et un traitement différencié de la chaussée adaptés aux flux de circulation.

Des voies partagées pourront être proposées afin d'assurer des déplacements sécurisés pour les piétons et cycles.

- **Un cadre de vie de qualité**

L'intégration paysagère des zones doit être traitée avec soin. La définition des projets devra ainsi s'appuyer sur la trame paysagère existante. De la même façon, la situation des projets au sein d'un secteur déjà urbanisé imposera une réflexion en terme architectural et choix d'implantation afin de faciliter l'intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant.

Par ailleurs, la topographie des zones devra être prise en compte. Dans ce cadre, il est proposé de préserver au maximum la structure bocagère existante et de l'intégrer dans le projet d'aménagement lorsque cela sera possible. En cas d'impossibilité technique les haies existantes pourront être redéfinies.

Orientations d'aménagement et de programmation

- **Une conception respectueuse de l'environnement**

Le fonctionnement de la zone ainsi que les constructions devront avoir un objectif de développement durable.

Les implantations du bâti devront tenir compte de la topographie, l'exposition au soleil, aux vents dominants et par rapport aux bâtis voisins afin de proposer des constructions économes en énergie.

- **Le respect du cycle de l'eau**

La gestion des eaux pluviales est un élément déterminant dans le fonctionnement de la zone tant au niveau de leur récupération que de leur infiltration. Un bassin de rétention devra être créé au sein de la zone Nord-Est tandis qu'un second se situera à proximité directe de la zone Nord-Ouest. Des dispositifs de noues paysagères pourront être envisagés. De la même façon, les opérations devront limiter les surfaces imperméabilisées.



Exemples de noues paysagères et cheminements piétonniers



Exemple de profil de voirie avec voie structurante, piste cyclable, espace piéton et noue paysagère

