



Commune de TOUFFREVILLE PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 2B

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PLU approuvé le 26 janvier 2007,
Modification n°1 approuvée le 6 mai 2008
Modification n°2 approuvée le 20 janvier 2010,
Modification simplifiée n°1 approuvée le 14 janvier 2021,
Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU approuvée le 27 juillet 2023
Modification simplifiée n°2 approuvée le 5 septembre 2024

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2025, Le Maire

NEAPOLIS Atelier d'Urbanisme
3 Allée du Green - 14520 PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN
neapolis@orange.fr



Contexte réglementaire :

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme :

«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
4. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
5. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;
6. Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges

urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

(...) »

La portée juridique des Orientations d'Aménagement et de Programmation est précisée à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

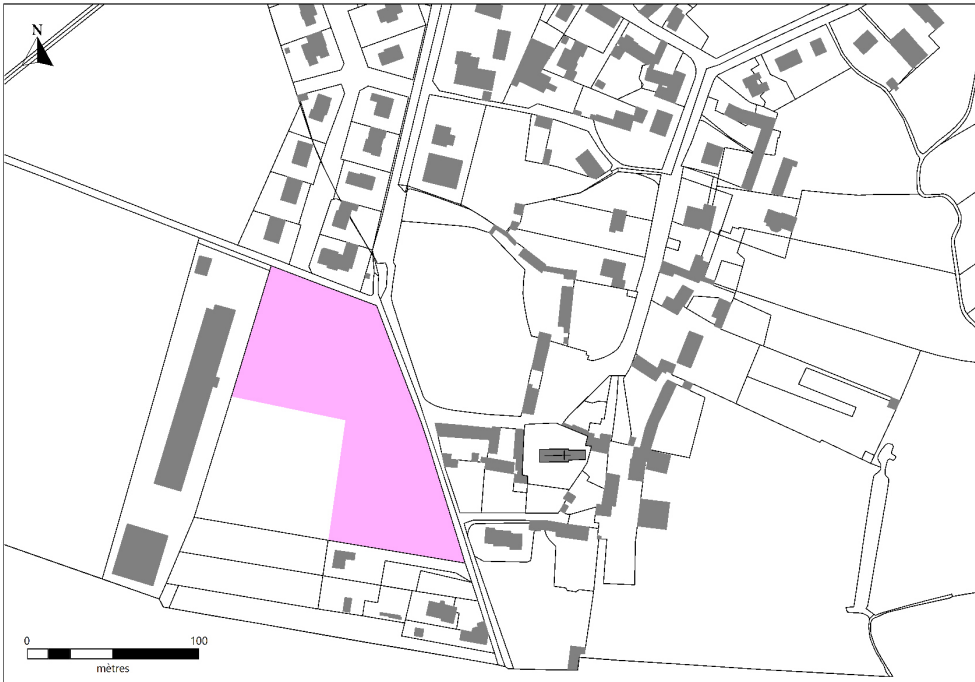
Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP 1 : Espace à urbaniser au Sud-Ouest du bourg de TOUFFREVILLE

Présentation du secteur et de ses enjeux

Le secteur à urbaniser est situé dans le prolongement de la dernière opération urbaine du village, à l'Ouest de la principale voie d'accès au village et représente une superficie d'environ 1.1 ha.



Elle constitue une dernière opportunité de développer le centre villageois.

Les principaux enjeux et objectifs pour ce secteur sont :

- de s'inscrire dans la continuité urbaine (relations interquartiers) ;
- de proposer une offre de logement diversifiée ;
- de considérer l'interface entre les espaces urbains et les espaces environnants.

Le parti d'aménagement et la programmation

Le secteur possède une surface d'environ 11 000 m². Une relative compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité brute comprise entre 13 et 20 logements par hectare, soit une capacité d'accueil de 14-22 logements environ.

Les tailles des parcelles seront variées afin d'accueillir des habitants ayant des besoins différents, ce qui aboutira à mettre en place une certaine mixité urbaine et sociale.

L'opération comprendra au moins 50% de lots et/ou logements contribuant à la diversité de l'offre. Sont considérés comme contribuant à la diversité de l'offre :

- les logements aidés c'est à dire bénéficiant pour la location ou l'accession à la propriété d'un financement au titre du logement social ou de type PLS ou PSLA,
- les logements jumelés-groupés, intermédiaires ou collectifs,
- les logements de moins de 4 pièces d'une superficie maximale de 75m² de surface de plancher.

Echéancier : 2024-2031

Le réseau viaire

L'accès principal se réalisera depuis la route départementale 227. Cette voie, en tant qu'artère centrale du village de TOUFFREVILLE, sera aménagée en conséquence : elle sera bordée de passages pour les piétons et ses bas-côtés seront plantés.

L'aménagement devra assurer la qualification, la mise en valeur et la sécurisation de cette accroche, et prendre en compte la circulation des engins agricoles au sein du bourg. Toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements sur le réseau routier départemental devront être prises en concertation avec le Conseil Départemental du Calvados, avant le dépôt des autorisations d'urbanisme.

Une voie de desserte interne sera aménagée : il sera accordé le plus grand soin à la végétalisation de la voie de manière à ce qu'elle participe pleinement à la qualité de vie des résidents et des passants. Des places de stationnement pourront être aménagées ponctuellement le long de la voie. Lorsque cela s'avèrera nécessaire,

Orientations d'Aménagement et de Programmation

des bandes arbustives pourront être préconisées afin de séparer la chaussée des espaces dédiés aux circulations piétonnes. Dans tous les cas, les aménagements choisis devront assurer une circulation apaisée pour tous les modes de déplacement. Si des impasses automobiles sont aménagées, elles se prolongeront en ruelles (voies partagées), espaces publics (y compris aire de retournement) et seront traitées avec soin.

Le stationnement

Le stationnement s'effectuera selon le règlement de la zone, sur le domaine privé, mais des places extérieures seront prévues en complément pour les visiteurs. L'aménagement de ces places sera simple, et ne gênera ni la circulation, ni les piétons.

Les normes en matière de stationnement sécurisé des vélos devront à minima respecter les exigences fixées par les articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion à l'air libre des eaux pluviales (noues, fossés ...) et l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.
- un traitement perméable des espaces publics (hors voiries) afin de limiter le ruissellement des eaux.

Les surfaces dédiées aux cheminements doux et aux stationnements seront revêtues de matériaux perméables.

Le système de gestion des eaux pluviales devra être conforme à la DUP du 10 août 1994 relative au forage d'eau potable de SANNERVILLE.

Insertion et traitements paysagers

Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration paysagère de qualité : Les nouvelles franges urbaines créées devront être traitées de manière à assurer une transition équilibrée entre les espaces environnants et le nouveau quartier.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région. Les essences envahissantes, vectrices d'arboviroses ou d'allergènes sont interdites. Il conviendra de privilégier des essences au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés et de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux, pour éviter des zones de stagnation d'eaux favorables à l'apparition de gîtes larvaires.

Les plantations et les aménagements paysagers sont à répartir dans l'espace du projet et sur les parcelles privées, autour du bâti.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Principe pour le développement des Installations de Recharge pour les Véhicules Electriques

Les normes en matière de développement des Installations de Recharge pour les Véhicules Electriques devront à minima respecter les exigences fixées par le Code de la Construction et de l'Habitation.

Bioclimatisme : Implantation optimale des constructions sur les parcelles

L'objectif est de tendre vers la sobriété des projets, en limitant la consommation foncière et en favorisant l'efficacité énergétique (l'implantation d'une construction peut permettre d'optimiser la quantité d'énergie nécessaire à ses besoins de fonctionnement).

En définissant les meilleurs orientations

Les objectifs sont de concevoir des projets sobres en matière de consommation énergétique, bien orientés pour favoriser l'apport de lumière, un éclairage naturel et un confort thermique. Cela favorise également les économies d'énergies et permet de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation, tout en bénéficiant d'un cadre de vie agréable.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Exposer la façade principale et les ouvertures sur l'orientation offrant le meilleur apport solaire (Sud généralement)
- Se protéger du vent de Nord ou des vents dominants en prenant en compte la topographie du site, en s'abritant derrière un talus ou de la végétation...
- Orienter les espaces libres des parcelles au Sud de la construction
- Privilégier la conception de logements traversants (pour maximiser les apports solaires)
- Exposer les façades existantes.
- Dès lors que la construction n'est pas mitoyenne, prévoir une distance suffisante entre deux constructions pour s'assurer qu'un bâtiment ne porte pas ombrage à un autre (voir règles implantation du règlement).
- Prendre en compte la végétation existante ou à venir et s'assurer que les essences choisies n'auront pas d'impacts négatifs sur les apports solaires. Préconiser par exemple les espèces à feuilles caduques au Sud des constructions.

En favorisant la compacité des constructions

L'objectif est de limiter la déperdition d'énergie au sein et entre les volumes construits. Cette optimisation des volumes est tout à fait compatible avec une richesse architecturale dans les formes ou la composition des façades (moulures, corniches, frises, proportions, rythme des ouvertures...).

- Concevoir des volumes construits limitant la déperdition d'énergie.
- Favoriser la mitoyenneté des constructions neuves, tout en assurant une harmonie architecturale (règles de hauteur notamment).
- Préférer des matériaux qui ont des propriétés de bonne inertie thermique (accumulation de chaleur ou de fraîcheur puis restitution).

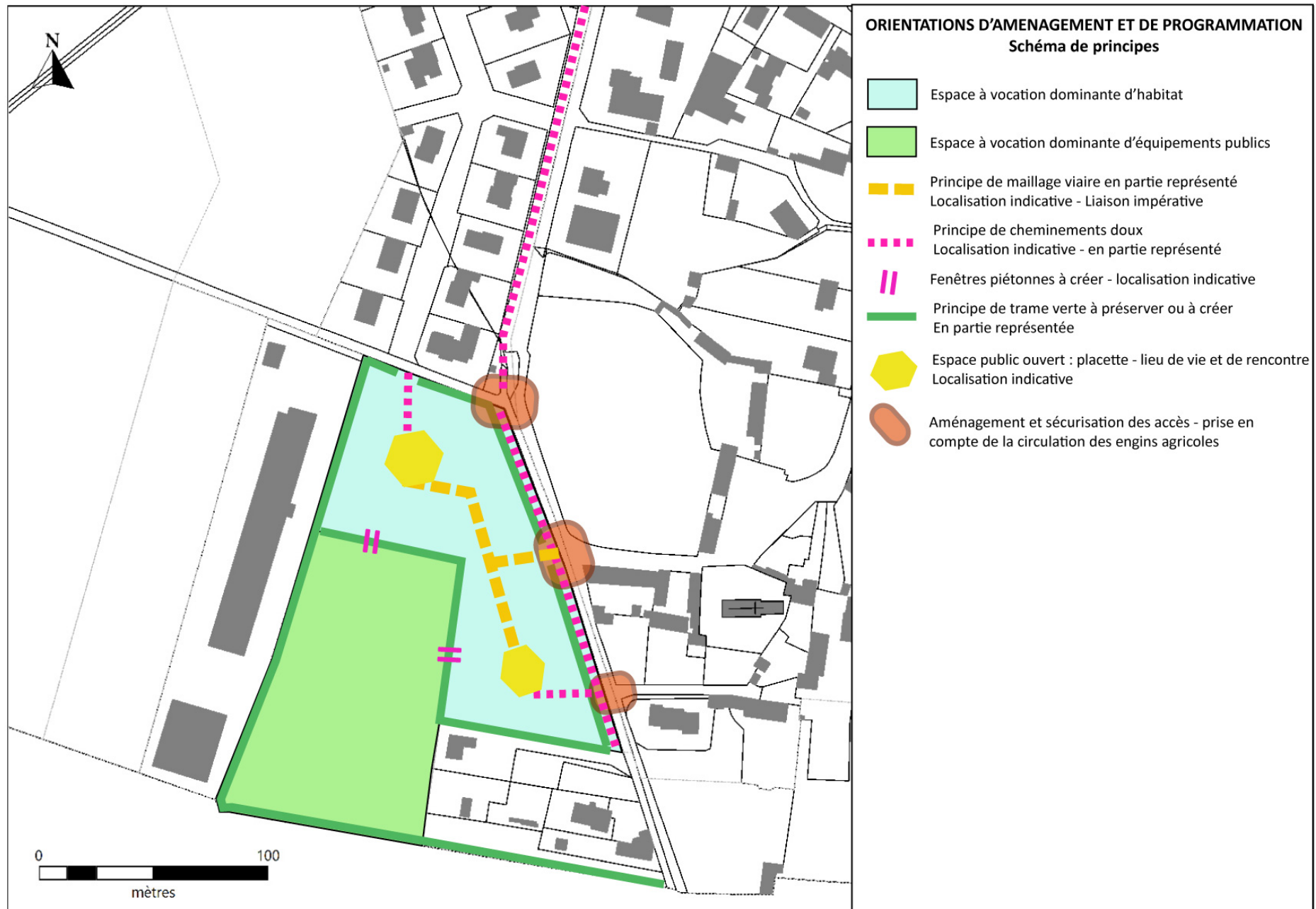
Définition : La compacité d'un bâtiment est le rapport entre la surface des parois extérieures et la surface habitable. Plus ce rapport est faible plus la compacité du bâtiment est importante.

En évitant les masques solaires

Les masques solaires représentent tout objet naturel ou construit pouvant faire obstacle au soleil en produisant des ombres portées. L'objectif est de favoriser les apports solaires passifs et le potentiel de production d'énergie solaire thermique et photovoltaïque d'un projet et de ne pas impacter l'environnement du site d'implantation. Cela participe également au confort de vie des habitants.

- Implanter les constructions dans le prolongement des constructions existantes pour limiter les covisibilités et limiter les ombres portées (créer par exemple un front bâti le long d'une rue).
- Etudier le périmètre d'ombre fictive de son projet afin d'éviter les ombres portées sur les constructions environnantes (existantes ou futures).
- Implanter les constructions (du projet) en dehors des ombres portées des bâti-

Orientations d'Aménagement et de Programmation

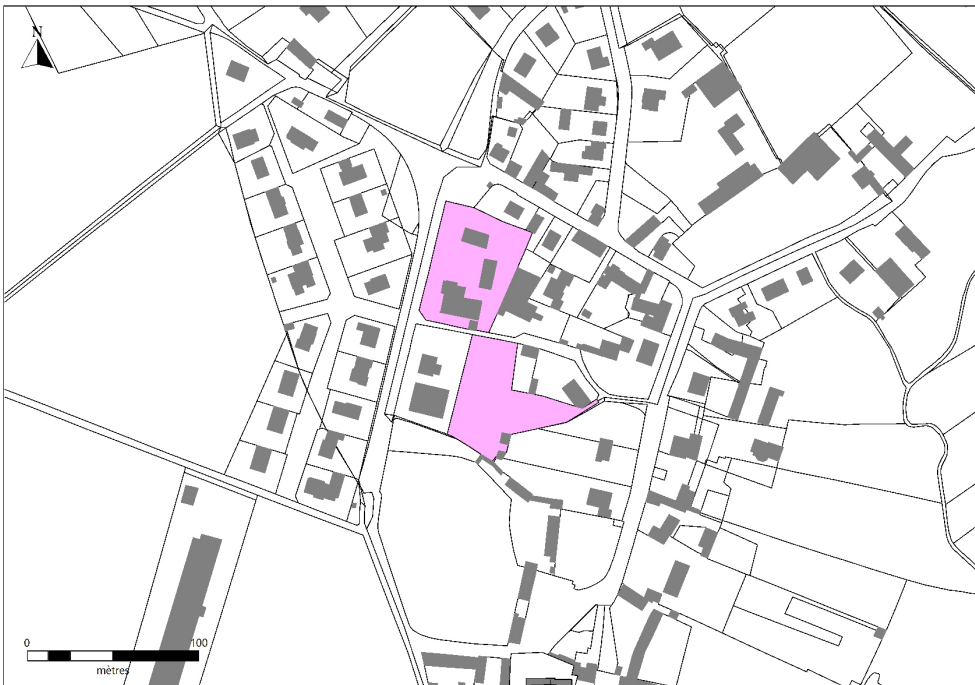


Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP 2 : Renouvellement et densification en coeur de bourg

Présentation des secteurs et de ses enjeux

Deux parcelles situées en coeur de bourg présentent certains enjeux que la collectivité souhaite prendre en compte dans leurs évolutions potentielles.



Les enjeux sont :

- la sécurisation et l'organisation des accès ;
- le maintien du patrimoine bâti (édifices et murs en pierre) ;
- le maintien des fenêtres piétonnes.

Les principes souhaités pour la parcelle de renouvellement urbain

La parcelle concernée est celle située le plus au Nord, et représente une surface de 3 227 m². Elle accueille actuellement un ensemble bâti composé de trois bâtiments. Deux d'entre eux devront être impérativement préservés dans le respect de leur caractéristiques architecturales.

L'accès existant sera maintenu et mutualisé en cas de projets distincts.

Le mur en pierre existant au Sud de la parcelle sera préservé.

La diversité des fonctions urbaines est souhaitée pour cet espace : l'idée communale est de développer l'habitat mais également des lieux communs (salle des associations / salle communale) et des services à la population (comme une micro-crèche, par exemple).

Echéancier : en tant qu'espace appartenant à la zone urbaine, les projets seront acceptés tout au long de la vie du PLU, et n'impliqueront pas de consommation d'espace supplémentaire.

Les principes souhaités pour la parcelle de densification urbaine

La parcelle concernée est celle située le plus au Sud, et représente une surface de 2 760 m². Elle constitue un potentiel de densification en coeur de bourg. La commune souhaite le respect des principes suivants :

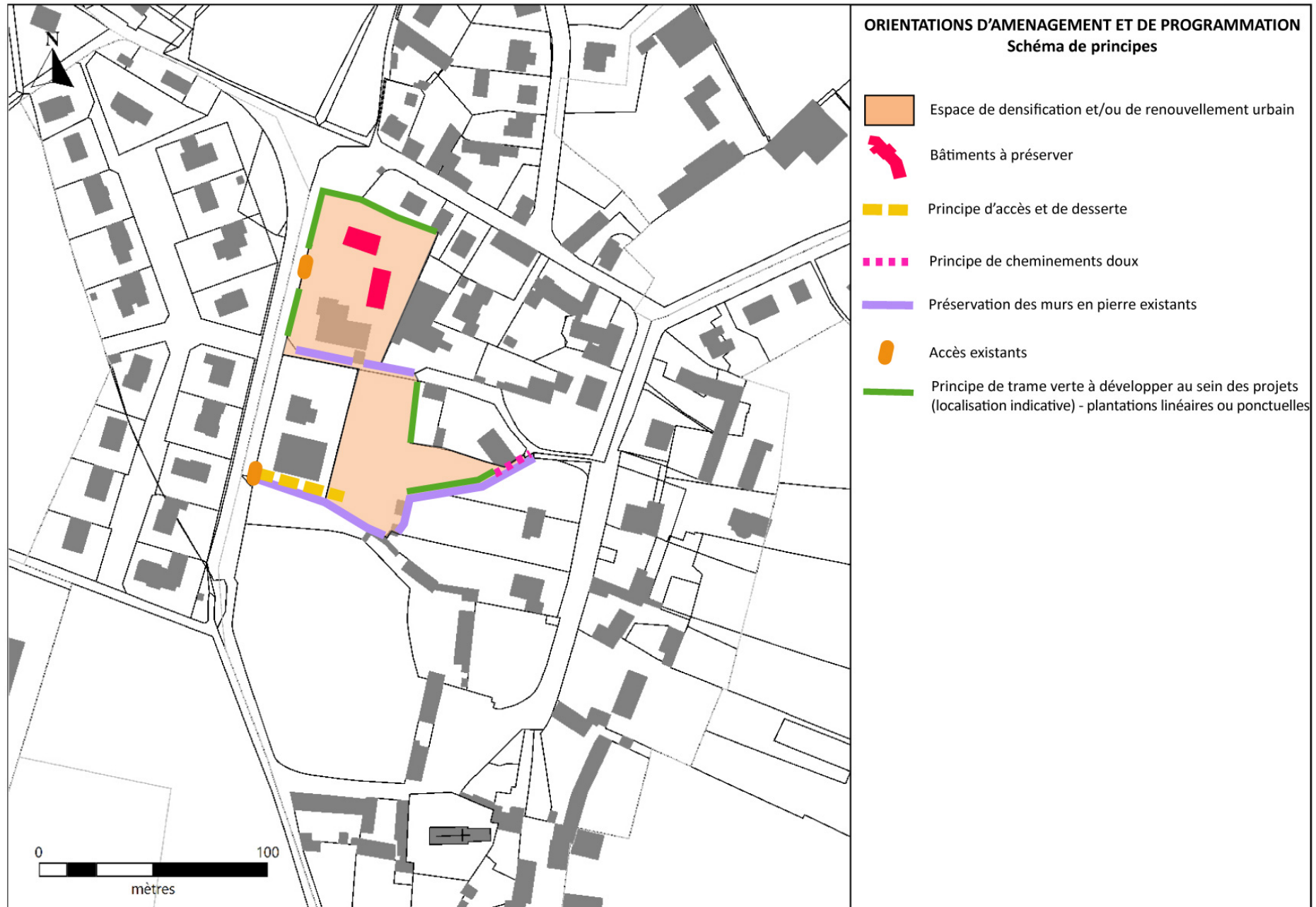
L'accès devra s'opérer depuis la RD227, et non pas depuis la rue de la Cour Cailloux.

Le mur en pierre existant au Sud de la parcelle sera préservé.

Deux à trois lots sont attendus pour cet espace.

Echéancier : en tant qu'espace appartenant à la zone urbaine, les projets seront acceptés tout au long de la vie du PLU, et représenteront une consommation d'espace de 2 760 m².

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP 3 : Hôtel de la Grande Bruyère

Présentation du secteur et de ses enjeux

Le site de l'hôtel est situé dans le hameau de La Grande Bruyère, et se compose d'une vaste parcelle d'agrément.



Les principaux enjeux et objectifs pour ce secteur sont :

- le traitement des lisières urbaines pour faciliter l'insertion des constructions dans le paysage bocager de cette partie Est du territoire ;
- la sécurisation des déplacements doux le long du réseau routier départemental ;
- la préservation de la vocation économique de l'hôtel et de ses caractéristiques architecturales.

Le parti d'aménagement et la programmation

La vaste parcelle de l'hôtel restaurant de La Grande Bruyère conservera une vocation liée à l'hôtellerie et aux autres hébergements touristiques, ou encore aux activités touristiques. Le bâtiment sera à préserver dans le respect de ses caractéristiques architecturales.

Le stationnement

Le stationnement s'effectuera selon le règlement de la zone, sur le domaine privé. Les normes en matière de stationnement sécurisé des vélos devront à minima respecter les exigences fixées par les articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les normes en matière de développement des Installations de Recharge pour les Véhicules Electriques devront à minima respecter les exigences fixées par le Code de la Construction et de l'Habitation.

La gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Privilégier une gestion à l'air libre des eaux pluviales (noues, fossés ...) et l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.
- Mettre en œuvre un traitement perméable des cheminements doux et des stationnements afin de limiter le ruissellement.

Insertion et traitements paysagers

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région. Les essences envahissantes, vectrices d'arboviroses ou d'allergènes sont interdites. Il conviendra de privilégier des essences au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés et de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux, pour éviter des zones de stagnation d'eaux favorables à l'apparition de gîtes larvaires.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

