

DEPARTEMENT DU CALVADOS

# Commune de Tournebu



## Plan Local d'Urbanisme

### ② Projet d'Aménagement et de Développement Durable

**PLANIS**  
Aménagement • Environnement • Urbanisme

4 avenue de Tsukuba  
Technopôle Citis  
14200 HEROUVILLE ST CLAIR

☎ 02.33.53.74.54

☎ 02.33.53.77.59

email [agence14@cdhat.fr](mailto:agence14@cdhat.fr)

Elaboration du PLU

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal  
en date du  
14 décembre 2009



Visé par la Préfecture le 21 décembre 2009

Le Maire

Jean VANRYCKEGHEM

# Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Commune de Tournebu

## Sommaire

<b>Préambule .....</b>	<b>3</b>
<b>Axe 1 : Assurer un développement urbain équilibré et respectueux du site ....</b>	<b>4</b>
Privilégier un développement urbain en continuité du bourg.....	4
Maintenir en l'état les hameaux.....	5
<b>Axe 2 : Protéger les milieux naturels et le patrimoine bâti .....</b>	<b>5</b>
Préserver les ressources en eau, les haies et les boisements .....	5
Protéger le patrimoine bâti .....	6
<b>Axe 3 : Faciliter le maintien et le développement des activités économiques ...</b>	<b>6</b>
Assurer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole .....	6
Développer le potentiel touristique de la commune .....	6
Autoriser l'installation d'entreprises qui ne nuisent pas à la qualité du cadre de vie et à l'environnement .....	7

## PREAMBULE

---

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le P.A.D.D. a trois rôles :

- il expose de façon synthétique et immédiatement compréhensible le projet d'aménagement retenu par la commune,
- il constitue un référent pour la gestion future du P.L.U. dans la mesure où les choix de procédures se feront sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale,
- il constitue un lien de cohérence interne dans le dossier de P.L.U., les orientations d'aménagement et le règlement (écrit et graphique) sont élaborés en cohérence avec le P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pour ambition de répondre aux problèmes et enjeux posés dans le diagnostic.

Il exprime le projet communal pour les 7 à 10 ans à venir.

Tournebu est une commune dont le patrimoine bâti et les ressources naturelles sont à préserver. Elle connaît une augmentation récente de sa population. L'aménagement projeté de l'autoroute A 88 et de la RD 562 devrait encore renforcer l'attractivité de ce territoire. Face à une demande croissante de logements neufs et au risque de mitage du territoire, la municipalité de Tournebu souhaite mettre en place des actions visant à structurer son développement.

L'objectif de la commune, au travers de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, est de **maîtriser l'accueil de nouvelles populations dans le respect de son environnement et de son patrimoine.**

**Cet objectif se décline en 3 axes :**

- Assurer un développement urbain équilibré et respectueux du site
- Protéger les milieux naturels et le patrimoine bâti
- Faciliter le maintien et le développement des activités économiques

## **AXE 1 - ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE ET RESPECTUEUX DU SITE**

---

### **PRIVILEGIER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EN CONTINUITE DU BOURG**

Le parc de logements est en progression constante. Tournebu est une commune à vocation résidentielle où le statut de propriétaire occupant est prédominant. Constitué uniquement de maisons individuelles et de fermes, la grande majorité des résidences principales ont plus de quatre pièces. Plus de la moitié des logements sont des logements très anciens. Les constructions récentes datent, pour l'essentiel, des années 1980. Depuis la fin des années 90, une légère reprise de la construction est perceptible.

La commune de Tournebu se fixe un **objectif de 440 habitants à l'horizon 2025**, ce qui représente en moyenne la réalisation de 2,5 constructions par an.

La commune souhaite concentrer le développement de son urbanisation dans le bourg et en continuité de ce dernier, dans un souci de gestion économe des ressources et de l'espace.

Les espaces privilégiés de développement urbain sont en premier lieu les « dents creuses » ainsi qu'une zone située à **l'est du bourg**. En rupture avec un développement linéaire de l'urbanisation, le projet favorise une **densification du bourg**, dans le respect des périmètres de protection. Une « fenêtre » non constructible en entrée du bourg sera conservée de manière à préserver le caractère naturel et paysagé de l'entrée dans la commune.

L'insertion de ces nouvelles constructions se fera dans le **respect de l'architecture locale et du paysage**, en cohérence avec le tissu existant. A cet effet, les nouvelles constructions devront s'inspirer des formes urbaines et du bâti (*volumétrie, toiture...*) pour définir leurs aspects extérieurs et leurs implantations. L'insertion paysagère fera l'objet d'une vigilance particulière. Les limites d'urbanisations seront marquées par des haies bocagères.

L'accueil d'une population nouvelle est aujourd'hui subordonné aux capacités de traitement de la station d'épuration. Cette dernière, d'une capacité de 240 Equivalent Habitants ne permet actuellement d'envisager sur le bourg qu'un nombre très limité de constructions (8 logements). Aussi la commune entend, dans un premier temps, limiter l'urbanisation de son bourg aux seules « dents creuses ». Un secteur spécifique destiné à conforter le bourg pourra être ouvert à l'urbanisation à plus long terme, quand la commune disposera de capacités de traitement en mesure de répondre à de nouveaux besoins.

Ce développement se fera dans un souci de **mixité de l'habitat** en favorisant la diversité de l'offre en logements : logements variés répondant à l'ensemble de la demande mais également développement de l'offre de logements locatif. La commune envisage notamment la création de logements communaux. Un schéma d'orientation précisera les principes d'aménagement à respecter dans la zone d'urbanisation nouvelle. Il s'intéressera aux jonctions à réaliser entre le bourg et l'urbanisation nouvelle de manière à avoir une continuité entre ces deux espaces.

## **MAINTENIR EN L'ETAT LES HAMEAUX**

La commune dispose de plusieurs hameaux disséminés sur le territoire. La commune ne souhaite pas accueillir de constructions nouvelles dans ses hameaux. Seules les constructions dans les dents creuses du hameau du Mesnil sont autorisées.

Le hameau Clair Tizon cumule des contraintes environnementales fortes (*risques d'inondations, contraintes d'assainissement, nuisances liées à la RD 6...*) qui rendent inopportunes les constructions nouvelles.

Le développement récent du hameau Béquet s'est fait de manière linéaire. Pour conserver le caractère rural de ce hameau, les constructions nouvelles n'y sont pas autorisées.

Des changements de destination, extensions ou rénovations seront cependant possibles dans ces secteurs.

Ainsi le Plan Local d'Urbanisme :

- arrête le développement linéaire de l'urbanisation
- interdit le mitage
- seul le hameau du Mesnil pourra faire l'objet d'une urbanisation limitée aux dents creuses.

## **AXE 2 - PROTEGER LES MILIEUX NATURELS ET LE PATRIMOINE BATI**

### **PRESERVER LES RESSOURCES EN EAU, LES HAIES ET LES BOISEMENTS**

L'eau est un patrimoine à préserver. Un des enjeux majeurs du Plan Local d'Urbanisme est de **préserver la qualité des eaux** des captages situés sur la commune et la qualité des eaux de la Laize.

L'urbanisation du bourg sera raccordée aux réseaux d'eau et devra répondre aux normes d'assainissement. Les abords des captages seront protégés dans le respect des périmètres de protection.

La commune souhaite **protéger les haies et les boisements** qui par leur structure et leur localisation ont un rôle d'épuration des eaux et de lutte contre les ruissellements. Elle souhaite également protéger les haies et les boisements ayant un rôle paysager et notamment les éléments qui permettent une meilleure intégration paysagère du bâti. A cet effet la commune préconise la **plantation de haies bocagères** composées d'espèces locales en limite d'urbanisation. Ces éléments, identifiés dans le règlement, font l'objet d'une protection au titre de la loi paysage ; leur destruction est donc soumise à autorisation.

## **PROTEGER LE PATRIMOINE BATI**

La commune de Tournebu est riche d'un patrimoine bâti de qualité, au sein du bourg, comme en campagne. Le PLU reconnaîtra certaines constructions qui par leur aspect architectural nécessite une protection. Les éléments de ce patrimoine bâti identifiés dans le règlement seront **protégés au titre de la loi paysage**. La destruction de ces éléments devra faire l'objet d'un permis de démolir, soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

## **AXE 3 - FACILITER LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES**

---

### **ASSURER DES CONDITIONS FAVORABLES A LA PERENNITE DE L'ACTIVITE AGRICOLE**

L'activité économique sur la commune est largement dominée par l'activité agricole. Cette dernière occupe 68 % de la superficie de Tournebu. Mais avec la baisse du nombre d'exploitations, l'agriculture a perdu son rôle dans l'activité communale. Cinq sièges d'exploitation restent néanmoins présents sur la commune dont deux en cœur de bourg.

La commune de Tournebu souhaite **garantir le maintien dans de bonnes conditions de l'activité agricole**. La protection de cette activité et de son foncier implique la mise en place d'un zonage approprié, qui anticipe et limite les éventuels conflits d'usage. Au même titre, l'émergence de projets s'inscrivant dans le prolongement de l'activité agricole (*gîte, vente directe...*) sera pris en considération. Ainsi l'urbanisation ne doit pas entraîner de gêne vis à vis de l'activité agricole. Pour ce faire, le Plan Local d'Urbanisme doit :

- préserver les terres de meilleure valorisation agricole,
- matérialiser les limites entre les activités agricoles et l'habitat,
- pérenniser le bâti rural caractéristique de la Suisse Normande.

### **DEVELOPPER LE POTENTIEL TOURISTIQUE DE LA COMMUNE**

La commune, malgré un patrimoine bâti intéressant et un environnement agréable ne bénéficie pas du potentiel touristique de la Suisse Normande et de Falaise. La commune souhaite mettre en valeur son patrimoine. Au titre de son patrimoine bâti la commune entend valoriser la tour de Tournebu, l'unité architecturale du bourg et plusieurs éléments architecturaux présents sur son territoire (*manoir de la rivière, ferme de Bouteville...*). Au titre des éléments naturels la commune entend valoriser ses paysage et sa richesse faunistique et floristique (*Z.N.I.E.F.F. du bassin de la Laize et de la Laize et de ses affluents*)

en s'appuyant sur la thématique de l'eau. Une thématique également nourrie par une autre richesse de la commune, les captages d'eau potable de Moulines et des Houilles

Le **développement d'itinéraires de promenade et de randonnée** est une composante essentielle de cette mise en valeur. La commune souhaite valoriser son patrimoine bâti et naturel en réalisant une boucle de randonnée qui fasse la jonction entre les éléments patrimoniaux de la commune. En bordure de la Laize, l'itinéraire de randonnée doit également être un prétexte pour renforcer la protection de la Laize contre les éventuelles pollutions.

La réalisation de ces itinéraires de promenade et de randonnée se traduit dans le Plan Local d'Urbanisme par la création d'emplacements réservés au bénéfice de la commune.

### **AUTORISER L'INSTALLATION D'ENTREPRISES QUI NE NUISENT PAS A LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET A L'ENVIRONNEMENT**

Tournebu compte 5 artisans sur son territoire et n'a pas de projet d'accueil d'entreprises. La commune ne possède plus de commerce ni de service, elle est malgré tout desservie par des commerces ambulants.

La commune de Tournebu souhaite offrir de manière raisonnée la possibilité aux entreprises artisanales de s'installer sur le territoire communal. Le P.L.U. favorisera la mixité de l'occupation des espaces ouverts à l'urbanisation et autorisera l'installation des entreprises artisanales dont les activités sont compatibles avec la proximité d'habitations et qui ne nuisent pas à l'environnement.