

DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE TOURNEDOS-BOIS-HUBERT

Plan local d'urbanisme

PIECE 0-1

Projet d'aménagement et de développement durable

REVISION DU POS - ELABORATION DU PLU

Prescrite le : 02 mai 2002

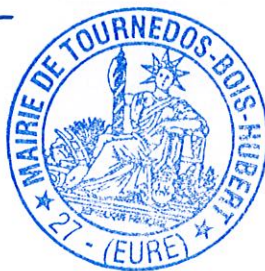
Arrêt du projet PLU le : 02 mai 2005

Enquête publique du : 11/10/2005 au : 15/11/2005

Approbation du PLU le : 25 Janvier 2006

Cachet de la mairie - Signature

Roger Wallart



Cabinet LEROY-DEBOOS

Siège : 60A rue de la République - BP 57 - 27110 Le Neubourg - tél. : 02 32 35 10 88 - fax : 02 32 35 50 21
Permanence : 177 Grande Rue - BP 6 - 27520 Bourgheroulde - tél. : 02 35 77 04 16 - fax : 02 35 77 07 45

Les 6 thèmes du PADD

1. SE LOGER A TOURNEDOS - BOIS - HUBERT
2. BIEN VIVRE AU QUOTIDIEN
3. PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE INTEGRE
4. PRENDRE EN COMPTE ET VALORISER LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE ET PATRIMONIALE
5. AGIR SUR LE VILLAGE
6. ENVISAGER DES EXTENSIONS URBAINES COHERENTES

1.

Se LOGER à Tournedos-Bois-Hubert

REPERES & PROBLEMATIQUES :

- décohobitation, desserrement, vieillissement de la population
- accessibilité, attractivité et vocation résidentielle de la commune

L'enjeu est de permettre à chaque ménage ou chaque personne de poursuivre son parcours résidentiel en :

- répondant aux besoins des jeunes ménages et des jeunes actifs
- étoffant le parc résidentiel et favorisant son renouvellement.

La mise en place de l'offre en nouveaux logements devra se faire par :

- la création de logements nouveaux, notamment dans le cadre d'opérations d'ensemble ;
- la mise en place d'opérations d'amélioration de l'habitat permettant de favoriser le développement de l'offre locative.

La création et la réhabilitation de logements se feront dans le respect du cadre de vie, du site et de l'environnement.

Afin de permettre le renouvellement urbain, le changement de destination des bâtiments sera autorisé.

Les nouveaux secteurs pavillonnaires seront conçus au regard des liaisons avec les différentes parties de la commune, en priorité avec le bourg de Tournedos et ses services.

2.

Bien VIVRE au QUOTIDIEN

REPERES & PROBLEMATIQUES :

- une offre de services essentiellement groupée autour du centre bourg (a), constitué par l'ensemble « pôle scolaire, mairie, équipements sportifs, culturels et de loisirs, église »
- une répartition spatiale de cette offre centrée au bourg de Tournedos
- un centre-bourg (a) qui doit permettre le stationnement temporaire

Cet axe répond à la nécessité pour chacun (adultes et enfants) d'avoir facilement accès à l'école, mais aussi aux services proches (mairie, salle polyvalente, gendarmerie...), dans un cadre sécurisé.

Il s'agit alors de :

- intégrer les circulations douces aux voies actuelles et futures, dans le cadre d'opérations privées ou publiques ;
- sécuriser les abords du pôle scolaire, de loisirs, culturel et sportif ;
- aménager la place du centre-bourg (a) face à l'école ;
- inciter à la réalisation d'espaces publics et/ou d'espaces verts ou paysagés (b) dans les opérations d'aménagement, qu'elles soient privées ou publiques.

(a) Le centre-bourg de la commune de Tournedos-Bois-Hubert se définit comme le lieu regroupant l'essentiel des services et équipements d'ordre administratif, scolaire, culturel, sportif et de loisirs : le groupe scolaire, la mairie, la salle polyvalente, le terrain de sport, la gendarmerie, l'église...

(b) La notion de paysagement se veut plus large et englobante que la seule notion d'espace de proximité, de loisirs ou d'espaces verts : il s'agit par cette notion d'inciter les aménageurs à mener une réflexion, d'une part, sur l'insertion végétale des opérations d'aménagement et sur les circulations douces et, d'autre part, à envisager, en tant que de besoin, l'opportunité d'aménagements de proximité de type places ou placettes. Cette opportunité devra s'apprécier au regard des places, placettes et terrains de proximité environnants : il s'agit de ne pas isoler un nouveau secteur pavillonnaire en lui octroyant derechef « son » terrain de loisirs, mais plutôt de réfléchir aux circulations possibles entre les terrains et espaces de proximité existants pour renforcer leur complémentarité autant que leur fréquentation.

3.**PROMOUVOIR****Un développement
économique intégré**

AGRICULTURE – ARTISANAT – COMMERCE – TOURISME

REPERES & PROBLEMATIQUES :

- une richesse et une dynamique agricole
- un artisanat non nuisant intégré au centre du bourg
- une armurerie au Fay
- des projets en liaison avec la Voie Verte
- une urbanisation très en retrait de la RN13 et pas de projet de zones d'activité pour l'heure

Cet axe répond à un enjeu de maintien et de pérennité des exploitations agricoles ainsi que des activités présentes sur la commune. Il répond aussi à la possibilité pour la commune de pouvoir continuer à accueillir de l'artisanat non nuisant dans les secteurs bâtis ainsi qu'au souci de maintenir une cohabitation harmonieuse entre habitat et activité agricole. Par ailleurs, sachant que sa vocation n'est pas, aujourd'hui, orientée vers le développement économique d'une zone d'activités, la commune n'entend pas promouvoir de terrains idoines.

Il s'agit alors dans le PLU de :

- Prendre en compte les exploitations agricoles existantes en permettant leur développement, notamment en instaurant des distances non constructibles avec les zones d'habitat ;
- D'intégrer l'artisanat non nuisant actuel et à venir dans les espaces bâtis, ainsi que de permettre l'installation de commerces de proximité ;
- De permettre le développement des entreprises présentes sur le territoire, sans risque de nuisance pour les zones d'habitat.
- D'intégrer le tourisme et ses potentialités d'accueil, dans le respect du site et de ses contraintes, notamment sous la forme de gîtes ruraux.

4.**Prendre en compte
& Valoriser****la dimension
ENVIRONNEMENTALE
& PATRIMONIALE****REPERES & PROBLEMATIQUES :**

- sensibilité des cônes de vue et urbanisation traditionnelle
- risque « cavités souterraines »
- contrainte « ruissellement »
- site archéologique Château du Fay
- bois, environnement boisé
- Chemin de randonnée

Cet axe répond à un enjeu majeur de protection du site, d'une part en renforçant les protections nécessaires, et, d'autre part, en valorisant le potentiel environnemental, historique et archéologique.

Dans les pièces du PLU, il s'agit ainsi de :

- Intégrer les contraintes de ruissellement :
 - o Préserver de l'urbanisation les principales mares de la commune et leurs abords ;
 - o Protéger les mares existantes ainsi que les éléments de paysage permettant de mieux réguler le ruissellement.
- Mieux maîtriser le ruissellement en protégeant les éléments de paysage actuels qui peuvent avoir une fonction dans la régulation des écoulements superficiels ;
- Prendre en compte les risques actuels et potentiels liés aux instabilités du sous-sol en écartant les zones à risque des secteurs constructibles ;
- Préserver les zones d'habitat de la proximité de la RN 13 ;
- Protéger les espaces boisés et, si nécessaire, inciter au reboisement ;
- Préserver les terres agricoles périurbaines ;
- Reconnaître l'intérêt patrimonial du site du Château du Fay ;
- Protéger les principaux cônes de vue depuis la RN13 en reconstituant des enveloppes végétales autour des secteurs bâtis ;
- Inciter au paysagement des parcelles pour assurer une bonne insertion de tout nouveau bâtiment ;
- Valoriser les itinéraires de randonnée pédestre d'intérêt communal et intercommunal ;
- Prendre en compte les contraintes liées à l'assainissement.

5.

AGIR sur LE Village

REPERES & PROBLEMATIQUES :

- Des développements urbains en « impasse »
- Les liaisons entre secteurs urbanisés
- La sécurité

Cet axe traduit la volonté de la commune de mieux organiser la ville telle qu'elle est aujourd'hui.

A cet égard, les pièces du PLU visent à :

- Favoriser la mise en place de secteurs d'habitat « bouclés » pour faciliter le passage des services publics ;
- Agir sur le centre bourg et ses accès pour le rendre plus accessible, notamment via les circulations douces ;
- Sécuriser les accès au centre bourg par des élargissements et aménagements de voie.

6.

Envisager des EXTENSIONS urbaines COHERENTES

REPERES & PROBLEMATIQUES :

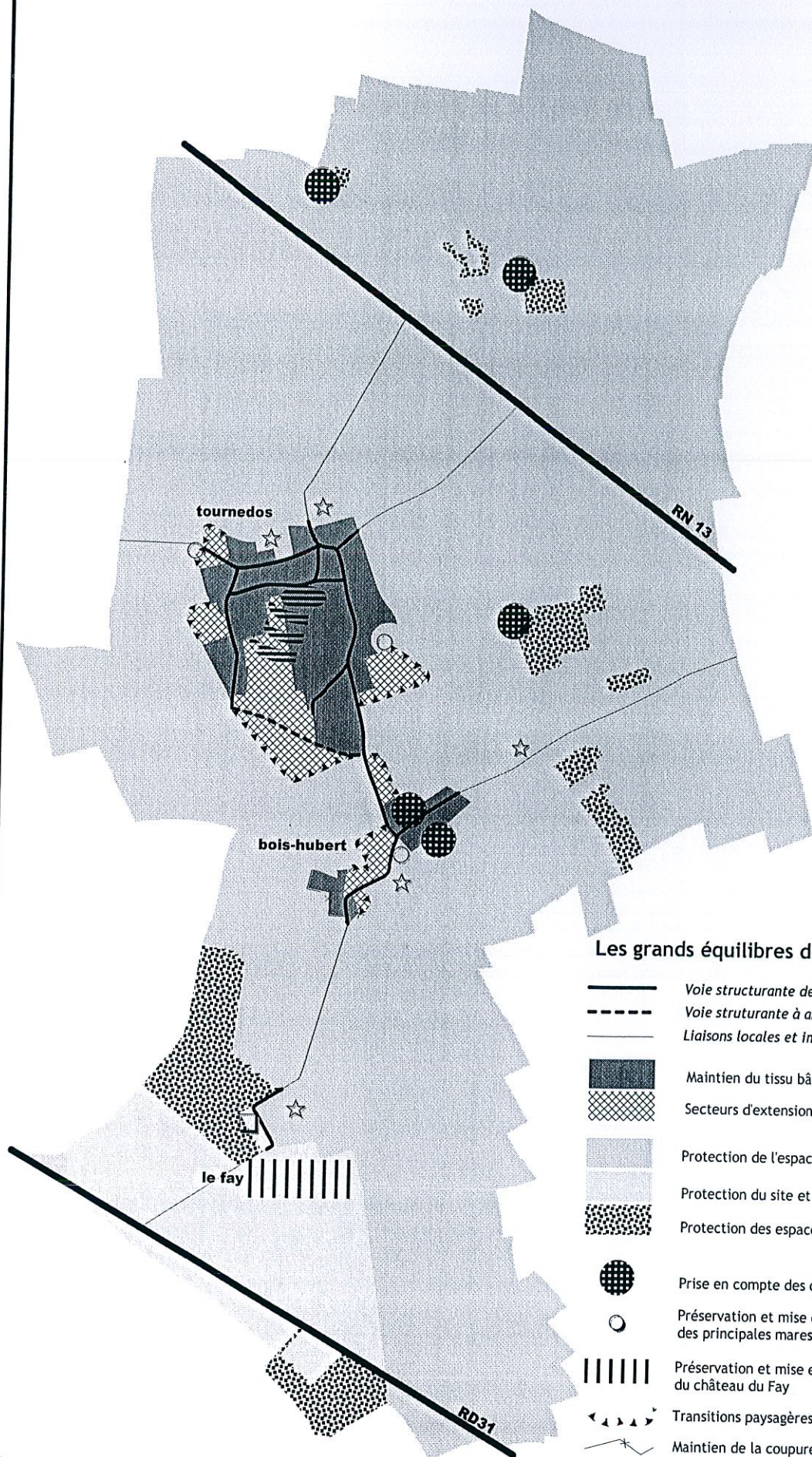
- réseaux
- le centre bourg et l'école
- structure urbaine traditionnelle (habitat groupé / plaine cultivée)
- une commune « centre » du regroupement scolaire
- Un développement au nord du village de Tournedos
- Historiquement : deux bourgs rattachés : Tournedos et Bois-Hubert
- Une identité encore à deux faces avec la séparation des deux bourgs et le développement essentiellement centré sur celui de Tournedos

L'enjeu est de poursuivre un objectif de développement démographique qui s'appuie autant sur la position prépondérante de la commune dans le cadre du SIVOS que sur les limites à cette urbanisation d'ordres financier, technique et liés à l'urbanisation traditionnelle.

Dans le même temps, et dans la logique et la continuité du cœur de village existant, il s'agit d'organiser l'urbanisation dans une logique de cœur de village étoffé et aisément accessible, quelque soit le mode de transport.

A cet égard, il s'agit de :

- Permettre le développement démographique et de la construction, notamment au regard des capacités d'accueil du regroupement scolaire et de sa présence dans la commune ;
- Permettre un développement qui tient compte du niveau d'équipement de la commune ;
- Permettre un développement de l'urbanisation qui s'appuie sur les enveloppes végétales en maintenant les séparations entre zones d'habitat et plaine cultivée
- Permettre un développement qui renforce l'identité de la commune en organisant progressivement la jonction entre les deux bourgs historiques de la commune de Tournedos et de Bois-Hubert : cette jonction se fera par étapes, et dans un souci d'organisation des circulations dures et douces entre les deux bourgs ainsi que des bouclages des secteurs bâtis, dans une perspective de complémentarité en terme de localisation des espaces publics et d'équipements de proximité.



Les grands équilibres du territoire

-  Voie structurante de l'urbanisation
-  Voie structurante à aménager
-  Liaisons locales et internes structurantes
-  Maintien du tissu bâti existant dans ses limites actuelles
-  Secteurs d'extension à vocation principale d'habitat
-  Protection de l'espace agricole
-  Protection du site et de l'environnement
-  Protection des espaces boisés
-  Prise en compte des cavités localisées
-  Préservation et mise en valeur des principales mares
-  Préservation et mise en valeur du site du château du Fay
-  Transitions paysagères à créer
-  Maintien de la coupure urbaine vers Le Fay
-  Développement des services et équipements d'intérêt collectif au centre bourg
-  Protection des corps de ferme en activité
-  Protection de l'activité de l'armurerie du Fay

200 m