

Département de l'Eure

COMMUNE de TOURVILLE-LA-CAMPAGNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

P.A.D.D.

**Projet d'Aménagement et de Développement
Durable**

PIECE n°1a

Cabinet LEROY DEBOOS
Géomètres-Experts D.P.L.G.

Agence Eure
60A rue République – BP 57
27110 Le Neubourg
tél. : 02 32 35 10 88
fax : 02 32 35 50 21

Agence Seine maritime
27 cours Carnot – BP 90241
76502 Elbeuf
tél. : 02 35 05 59 60
fax : 02 35 33 60 44

Permanence
177 Grande Rue – BP 6
27520 Bourgheroulde-Infreville
tél. : 02 35 77 04 16
fax : 02 35 77 07 45

Elaboration du P.L.U.
prescrite le : 15 mars 2008

Enquête publique sur
le projet de PLU:

du : 8/12/2008
au : 10/01/2009

P.L.U. approuvé par
délibération du conseil
municipal du : 18/05/09

P.L.U. approuvé par arrêté
préfectoral du :

CACHET DE LA MAIRIE



SIGNATURE

Introduction

Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir.

C'est un document simple, qui se veut accessible à tous les citoyens. Il est débattu au Conseil Municipal avant l'arrêt du projet de PLU. Il est également présenté en réunion publique dans le cadre de la concertation avec les habitants.

Le PADD possède une place capitale car :

- La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité.
- Le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie.
- Il est la "clef de voûte" du PLU ; les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et règlement) doivent être cohérentes avec lui.
- Il fixe la limite entre les procédures de modification et de révision.
En effet, la commune pourra faire évoluer son PLU par une simple modification, dès lors qu'elle ne change pas le projet communal présenté dans le PADD et qu'elle ne réduit pas les zones agricoles (A) ou naturelles (N) ou un espace boisé classé.

En revanche, si les changements souhaités ne s'accordent pas au projet communal, elle devra recourir à la révision.

A. PROJETS DE LA COMMUNE

1. Objectifs à hiérarchiser

Les buts et objectifs du PLU de Tourville-la-Campagne sont :

- adapter le document d'urbanisme à la réglementation actuelle, à l'évolution de la commune tout en le plaçant en cohérence avec les objectifs du SCOT du Roumois,
- Préserver et améliorer le cadre de vie des habitants,
- Conforter et renforcer le centre-bourg que représente le Village de Tourville,
- Protéger l'activité agricole et permettre son développement éventuel, tout comme pour les autres activités économiques présentes sur le territoire communal,
- Maintenir les équipements publics existants, et envisager le développement de nouveaux équipements d'intérêt collectif au sein du centre-bourg,
- Protéger et valoriser les paysages ruraux et bocagers, notamment dans la partie nord de la commune,
- Accueillir une population nouvelle à un rythme maîtrisé,
- Favoriser l'émergence d'un parc de logements diversifiés et adaptés au croisement des générations,
- Tenir compte les capacités limitées des réseaux existants, et du recours à l'assainissement individuel, dans l'optique de la maîtrise de l'extension urbaine.
- Améliorer la sécurité des déplacements dans le centre-bourg.

2. Perspectives démographiques

La commune souhaite une urbanisation raisonnée et maîtrisée dans l'espace et le temps, au rythme de 7 à 8 logements par an en moyenne.

Pour tenir compte de la rétention foncière (tous les terrains potentiellement urbanisables ne seront pas tous vendus), la commune prévoira des zones d'urbanisation à long terme.

3. Perspectives économiques

A Tourville-la-Campagne, la plupart des actifs travaillent principalement dans les pôles d'emplois de Rouen et d'Elbeuf. Ces dernières années, il a d'ailleurs été constaté que les

migrations pendulaires sont devenues plus importantes en direction de l'agglomération elbeuvienne.

Malgré la présence de petites entreprises principalement spécialisées dans l'artisanat et le secteur du Bâtiment, la commune ne dispose pas d'offre commerciale ou de service sur son territoire, à l'exception d'un restaurant. Cette situation favorise ainsi l'« attraction » du Neubourg auprès des habitants de la commune, en terme de déplacements non-professionnels (services à la personne, commerces, etc.)

De ce fait, l'ensemble de ces particularités font que le développement de l'urbanisation de Tourville-la-Campagne est très lié à cette conjoncture. Toutefois, la commune souhaite permettre l'implantation de commerces et de services à la population, en parallèle aux enjeux de développement communal envisagés.

4. Organisation spatiale souhaitée

La commune de Tourville-la-Campagne souhaite conserver un caractère rural, ce qui ne signifie pas une commune sans développement. La commune entend réaliser des extensions urbaines raisonnables.

Dans le cadre du PLU, la commune souhaite organiser l'espace destiné aux extensions urbaines, de manière à préserver au mieux l'espace agricole en tant que richesse paysagère et économique.

Les nouvelles constructions devront donc intégrer en priorité un enjeu de renforcement de l'urbanisation autour du centre-bourg et des secteurs d'équipements existants.

Si le comblement des espaces creux présents au sein du bâti existant, notamment dans les secteurs du Manoir et de la Mare de la Ville, doivent être favorisés, d'autres espaces urbanisables doivent être définis autour du Village de Tourville, dans une logique de renforcement de la centralité du centre-bourg et de son pôle d'équipements.

Concernant la partie nord de Tourville-la-Campagne, la volonté de la commune est de tenir compte de la qualité paysagère de ce secteur qui doit être préservée. De ce fait, dans ce secteur composé par le Hameau du Soulangier et du Fief du Soulangier, une densification raisonnée du bâti sera promue sous la forme d'une enveloppe d'urbanisation compatible avec les particularités du site et de son environnement. Cependant, la continuité du tissu bâti en

cohérence avec celui de la commune voisine de Saint-Pierre-du-Bosguerard sera prise en compte.

5. Politique d'équipement

En priorité, il s'agit d'urbaniser les secteurs équipés. Les secteurs d'urbanisation à long terme ne sauront être ouverts à la construction qu'une fois équipés.

Au titre des équipements d'infrastructure, des investissements ont été prévus en vue de poursuivre l'extension du réseau d'assainissement collectif dans le secteur nord de la commune, en appui sur les réseaux présents en limite de Saint-Pierre-du-Bosguerard. Le reste de la commune restera en mode d'assainissement individuel.

Au titre des équipements de superstructure, la commune souhaite assurer la pérennité du groupe scolaire. A ce titre, elle permettra la réalisation d'équipements nouveaux et l'extension d'équipements existants consacrés aux besoins scolaires. En outre, la commune souhaite également implanter de nouveaux équipements de loisirs ou à vocation sportive, à proximité du groupe scolaire.

La commune souhaite également développer une gamme de logements diversifiés en y intégrant une part de locatif, afin de répondre à la fois aux désirs d'acquisition des familles de Tourville, et aux besoins d'une population âgée non dépendante.

B. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE : Orientations générales

- **Favoriser la mixité sociale par la diversification de l'offre en matière d'habitat**
- **Renforcer la centralité du bourg**
- **Protéger et développer les activités économiques existantes**
- **Limitier les risques environnementaux et les impacts de l'urbanisation sur le site**
- **Renforcer la sécurité des déplacements et les circulations douces.**

1. FAVORISER LA MIXITE SOCIALE PAR LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN MATIERE D'HABITAT

ORIENTATIONS GENERALES

► En terme de perspective démographique :

- Admettre un maximum de 7/8 logements supplémentaires par an en moyenne, afin de préserver le caractère rural de la commune tout en tenant compte de sa position stratégique à proximité de Rouen et d'Elbeuf, et des équipements existants (école, terrains de sport, etc.).
- Prévoir un développement progressif de la commune par le biais des secteurs à urbaniser à court, moyen et long terme.

► En terme de logique urbaine :

- Permettre le maintien et l'évolution du parc bâti actuel.
- Permettre la création de logements nouveaux, notamment dans le cadre d'opérations d'ensemble intégrant une part de locatif.
- Lier développement de la fonction résidentielle, proximité des services et équipements, prise en compte des projets de la commune, en développant prioritairement le bourg et ainsi :
 - densifier le tissu bâti du bourg, tout en protégeant les activités en place
 - permettre l'extension du bourg et, à cet égard :
 - permettre la réalisation du projet de lotissement communal : 25 lots sur un terrain acquis de 8 hectares,
 - admettre des extensions cohérentes au regard du niveau d'équipement actuel et projeté,
 - admettre des extensions cohérentes au regard de la problématique de déplacements et de circulations locales,
- Favoriser une densification raisonnée du bâti dans le secteur nord de la commune, soucieuse de la préservation de l'écrin végétal du site, et permettant la constitution d'une enveloppe d'urbanisation cohérente.

2. RENFORCER LA CENTRALITE DU BOURG

ORIENTATIONS GENERALES

► En terme de cœur de bourg :

- Densifier le tissu bâti et prévoir le développement prioritaire du bourg autour des espaces d'animation actuels et projetés.
- Valoriser l'axe salle polyvalente/mairie/école/église et ses abords pour renforcer sa fonction de centralité.
- Prévoir des espaces de développement des nouveaux équipements publics (nouveau complexe scolaire, nouvelle salle polyvalente, plateau sportif, square, etc.)

► En terme de logique de territoire :

- Développer l'urbanisation nouvelle en continuité du bourg et à proximité des équipements existants :
 - o Au nord du Village de Tourville, le long de la rue Mohamed Eloufi, en cohérence avec le projet de lotissement communal
 - o Au sud du Village de Tourville, en lien avec le groupe scolaire et ses extensions, et en s'appuyant sur les voiries et les réseaux existants.
- Lier le développement démographique et le développement des services/équipements.
- Améliorer les liaisons douces entre les zones d'habitat et les équipements.

► En terme d'équipements, de service et de commerces :

- Permettre le maintien et le développement des équipements présents, et prendre en compte la possibilité de développer d'autres services et équipements, ainsi que des commerces de proximité :
 - o En y intégrant des dispositions favorables dans le zonage et le règlement du PLU consacrés aux zones bâties et aux secteurs à urbaniser,
 - o En prévoyant des emplacements réservés nécessaires à des équipements complémentaires et/ou supplémentaires en fonction des besoins exprimés,
 - o En envisageant les questions de circulations et de stationnement qui y sont liées.

3. PROTEGER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTES

ORIENTATIONS GENERALES

► **En terme d'activités agricoles :**

- Protéger les corps de ferme pérennes.
- Garantir l'accès aux terres qu'ils exploitent.
- Protéger et limiter l'enclavement des exploitations agricoles et des terres nécessaires à l'exercice de leur activité.
- Au Hameau du Soulangier, prendre en compte la présence du chenil et limiter tout développement urbain dans sa direction.
- Prévenir les risques de nuisances de co-voisinage.
- Protéger les vastes espaces périurbains dévolus à l'agriculture, ainsi que les herbages utiles à la polyculture.

► **Au niveau des autres activités présentes sur le territoire :**

- Garantir le maintien et le développement d'un tissu économique cohérent avec la typologie de la commune.
- Protéger et garantir les possibilités de développement de l'entreprise de menuiserie (rue Mohamed Elaoufi) dans ses limites actuelles, sans préjudice pour l'activité agricole.
- Limiter les risques de co-voisinage
- Favoriser le développement d'activités commerciales de proximité dans les futurs secteurs à urbaniser.

4. LIMITER LES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX ET LES IMPACTS DE L'URBANISATION SUR LE SITE

ORIENTATIONS GENERALES

- **En terme de protection, préservation et de mise en valeur de l'Environnement :**
 - Intégrer les contraintes de ruissellement comme limites et/ou contraintes à l'urbanisation.
 - Mieux maîtriser le ruissellement en protégeant les éléments de paysage 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, en imposant des conditions spécifiques dans les secteurs à indices de cavités,
 - Protéger les espaces bocagers et les espaces boisés au regard de leur fonction écologique.
 - Dans le Hameau du Soulangier, protéger les bosquets au regard de leur valeur de transition paysagère avec la commune limitrophe ;
 - Soigner les entrées des pôles bâtis en protégeant, voire en renforçant leur aspect paysager.

5. RENFORCER LA SECURITE DES DEPLACEMENTS ET LES CIRCULATIONS DOUCES

ORIENTATIONS GENERALES

► Améliorer la circulation et le stationnement en centre-bourg :

- en proposant une meilleure offre de stationnement au sein du Village de Tourville.
- en anticipant l'augmentation des flux de circulations.

► Prévoir les accès et les principes de circulation dans les nouvelles zones urbanisables :

- en évitant d'enclaver les secteurs amenés à recevoir les futurs développements urbains.
- en mettant en œuvre au sein de tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble les conditions de desserte suffisante et continue à partir des voies existantes et vers les secteurs de développement, que ceux-ci soient envisagés à court ou à long terme.
- en prévoyant des emplacements nécessaires à des aménagements ou créations de voies ou sentes, qui seront réservés dans l'objectif d'améliorer les conditions de circulation pour l'ensemble des usagers (véhicules particuliers, transport scolaire, piétons...).

Schéma d'organisation générale du territoire

Protéger le bosquet pour sa fonction écologique et sa valeur de transition paysagère avec la commune limitrophe

COMMUNE DE ST PIERRE DU BOSQUERARD

EN LIMITE DE ST PIERRE DU BOSQUERARD
Garantir la continuité du tissu bâti, en cohérence avec la commune limitrophe

Conforter les équipements d'intérêt collectif
Envisager une reconversion cohérente

1. mairie
2. École actuelle
3. Salle polyvalente
4. Terrain de loisirs
5. Cimetière et son stationnement

Protéger le site de l'église et préserver ses abords non bâtis

Développer l'urbanisation nouvelle en continuité du bourg en appui sur les projets communaux :

LC : Projet de lotissement communal

GS : Projet de nouveau Groupe Scolaire

La HAYE-DU-THEIL
vers RD80

La HAYE-DU-THEIL
vers RD26

La HAYE-DU-THEIL
vers BOURGTHÉROULDE

AU MOULIN

Prendre en compte les extensions récentes du Village au nord-ouest et permettre une densification de l'espace bâti, dans ses limites actuelles, sans préjudice pour l'activité agricole et sans extension supplémentaire le long de l'axe ou vers la pleine cultivée.

A LA MARE DE LA VILLE

Prendre en compte les extensions récentes du Village vers l'Ouest et garantir la densification raisonnée de l'espace bâti développé vers la RD60, à l'extérieur des limites traditionnelles.

AU MANOIR

Investir les espaces creux du tissu bâti au Manoir, tout en prenant en compte le caractère péncentral de cette urbanisation à vocation principale d'habitat. Garantir les qualités paysagères du secteur, en s'appuyant sur les limites physiques et naturelles traditionnelles (alignements, chemins non revêtus doublés ou non d'un alignement). Limiter tout développement vers la RD60.

COMMUNE DE SAINT-MESLIN-DU-BOSC

COMMUNE D'AMFREVILLE-LA-CAMPAGNE

L'URBANISATION A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

- Garantir la densification du centre-bourg
- Permettre le développement de l'urbanisation dans la continuité du centre-bourg
- Protéger le site de l'entreprise présente, sans préjudice pour le site et l'environnement (thalweg/ligne de crête)

LA PROTECTION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

- Protéger et limiter l'enclavement des exploitations agricoles, et des terres nécessaires à l'exercice de leur activité
- Préserver les terres agricoles viables, et garantir leur accès.

LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT, LA PROTECT ET LA MISE EN VALEUR DU SITE, DU PATRIMOINE ET DI PAYSAGES

- Préserver la trame paysagère et bocagère du Soula et de la Coudrie, en y admettant une densification raisonnée du bâti existant
- Préserver les espaces boisés pour leurs qualités écologique et paysagère

VOIES ET CHEMINS

- Voies structurantes
- Chemin rural ou sente de randonnée maintenu(e)