

COMMUNE DE TOUFFREVILLE SUR EU



**Pièce n°3 :
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

PLU - ELABORATION :

Prescrit le : 3 décembre 2010

Arrêté le : 2 mars 2023

Enquête Publique :

Approuvé le :

CACHET

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : RAPPEL DES TEXTES	page 2
CHAPITRE 2 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	page 3
1 – Zone urbaine d'habitat « La Vallée »	page 4

Chapitre 1

RAPPEL DES TEXTES

relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation

Selon l'article L. 151-2 du code de l'urbanisme, le PLU comprend des orientations d'aménagement et de programmation.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR RAPPORT AU PADD

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a clarifié le contenu des Plans Locaux d'Urbanisme, et notamment du Projet d'Aménagement et de Développement Durables issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.

L'article L 151-6 du code de l'Urbanisme dispose que « les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérentes avec le PADD.

LE CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Selon l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Selon l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° 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](#).

LA PORTEE REGLEMENTAIRE

Selon l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme,
« les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques ».

Chapitre 2

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1. ZONE URBAINE D'HABITAT « LA VALLEE »

1. Présentation

La zone à urbaniser « La Vallée » constitue une grande dent creuse de 0,67 ha donnant sur la rue de la Vallée (RD454) et la rue de Sang Roy » (voie communale) qui desservent la partie Est du centre-bourg de Touffreville-sur-Eu.

Le secteur à aménager se localise idéalement en centre bourg. Cette position lui confère un atout pour un développement à vocation résidentielle compte tenu de la proximité des différents équipements publics.

Le secteur d'une géométrie régulière, est constitué d'un foncier unique, rendant possible la mobilisation de la ressource foncière à court terme.

Les orientations d'aménagement s'appliquent à ce secteur classé en zone UC.

2. Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

a) Les objectifs poursuivis

L'objectif est de valoriser un secteur de superficie moyenne afin de satisfaire les objectifs démographiques et résidentiels de la commune tout en permettant à l'enveloppe urbaine de gagner en « épaisseur ».

Le schéma d'aménagement traduit la volonté de la commune d'insérer cette zone d'urbanisation dans le cadre urbain et paysager environnant. Il permet la réalisation d'une opération indispensable pour le développement de la commune.

A ce titre, la commune a souhaité formuler ses conditions d'aménagement et d'équipement de la zone afin de garantir un aménagement de qualité.

b) Les conditions d'urbanisation

Les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Il convient d'y limiter au maximum la construction diffuse afin de préserver les possibilités d'utilisation future dans le cadre d'opérations concertées.

Le secteur d'habitat à aménager doit être permettre d'accueillir une nouvelle offre résidentielle minimum d'environ 6 logements. La taille et la typologie pourront être variées et permettant une mixité urbaine et sociale.

c) Les accès, desserte et équipements internes

Les accès, les liaisons internes

L'accès à la zone pourra se réaliser :

- soit par une desserte interne unique,
- soit par accès directs des lots sur les deux voies,
- soit à la fois par une desserte interne et accès directs des lots sur les voies.

Pour des raisons de sécurité, les accès seront interdits au plus près du carrefour entre les rues Sang Roy et rue de la Vallée.

En cas de création d'une liaison interne, celle-ci devra comporter une largeur minimale de 5 m et un cheminement piéton devra être aménagé sur au moins un côté de la voie.

Les équipements internes

Les équipements internes à la zone (eau, électricité, assainissement collectif des eaux usées, éclairage public) seront réalisés depuis les voies où les réseaux sont présents : rue de la vallée, rue de Sang Roy. Les appareils d'éclairage public devront être à faible consommation électrique ou autonomes en énergie électrique.

En matière de traitement des eaux pluviales, celles-ci devront être collectées par le réseau collectif existant ou, à défaut, seront traitées sur le site. Le dimensionnement des ouvrages devra être spécifié et être en conformité avec le code de l'environnement.

d) Qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages




Le traitement général de ce secteur, aux niveaux architectural, urbanistique et paysager, permettra d'assurer une insertion de qualité dans le cadre paysager et urbain environnant.

Ce secteur s'inscrivant en continuité de la zone UC, il a été classé en zone UC et possède alors une réglementation identique concernant les implantations, hauteurs, aspects extérieurs des constructions, emprises au sol. Ce qui lui permet de lui assurer une bonne intégration dans l'environnement urbain et paysager existant.

La limite Nord de la zone étant en contact direct avec des espaces naturels, cette limite sera traitée par une bande plantée de type haie champêtre.

3. Schéma d'aménagement



-  Emprise de la zone à aménager
-  Accès direct interdit
-  Haie champêtre à aménager