

DEPARTEMENT DE LA MANCHE


COMMUNE DE TOURVILLE-SUR-SIENNE



PLAN LOCAL D'URBANISME

3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

PRESCRIPTION	Délibération du Conseil Municipal	Le : 28 mai 2004	Cachet et signature : 
APPROBATION DU PLU	Délibération du Conseil Municipal	Le : 14 novembre 2008	

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du :

Le Maire :



27 avenue du Colombier Bernard • 92 250 La Garenne-Colombes
• Tel./ Fax : 01 56 85 90 04 • E.mail : contact@urb-n.fr
SARL URB'N au capital de 7 500 € - APE 742 A - SIRET 477 580 823 00011

SOMMAIRE

PREAMBULE	p.3
I. PARCELLE N°ZD36-37	p.4

PREAMBULE

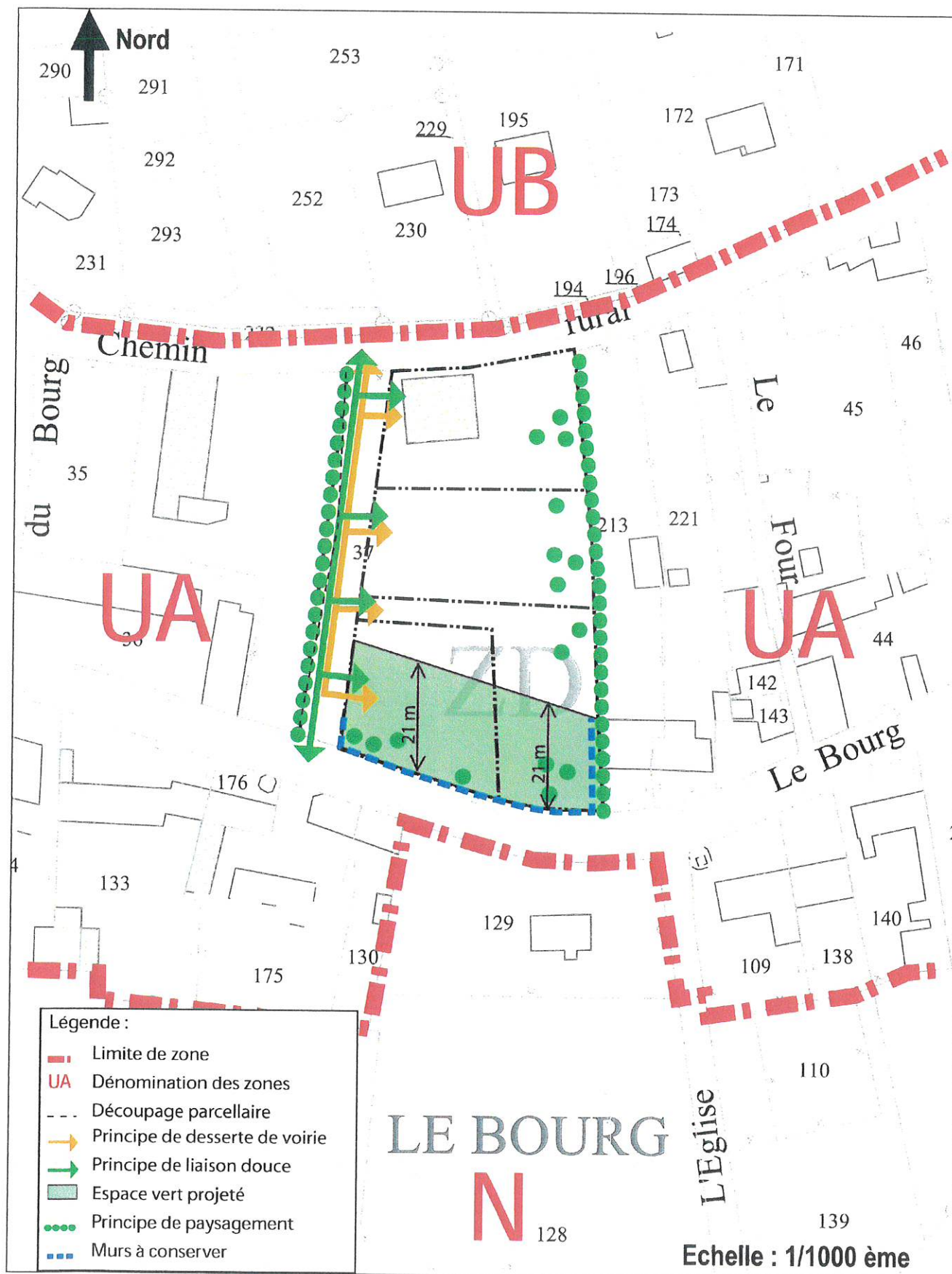
L'Article R.123-1 du Code de l'urbanisme édicte que « *Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques. Il est accompagné d'annexes.* »

L'Article R.123-3-1 du Code de l'urbanisme expose que les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1.

L'article L.123-1 précise que « *Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.* »

ZONE UA
PARCELLE N°ZD36-37

I



Les conditions d'aménagement :

- Permettre un aménagement de qualité sur une zone réservée à l'habitat située en cœur de centre-bourg afin de préserver les cônes de visibilité vers la baie de Sienne ;
- Assurer l'intégration environnementale de la zone réservée à l'habitat par des paysagements appropriés, en constituant notamment un espace tampon de 21,00 m par rapport à la RD 44 et en veillant notamment au traitement des limites avec les parcelles limitrophes ;
- L'espace vert privé devra constituer une zone *non aedificandi* de 21, 00 mètres de profondeur, calculée à partir de la limite parcellaire, et dont la largeur devra s'appuyer sur les limites parcellaires ;
- L'aménagement du vaste espace vert privé devra tenir compte de la préservation du patrimoine architectural existant (murs et murets) ;
- Les nouveaux bâtiments à édifier devront respecter la réglementation de la zone UA, en particulier l'art.11 qui définit l'aspect extérieur des constructions ;
- La hauteur des nouveaux bâtiments est limitée à un rez-de-chaussée + comble ;
- Interdiction d'implanter des bâtiments annexes isolés coté Baie de Sienne ;
- Le bâtiment situé au Sud de la zone devra notamment adopter une morphologie de type longère, caractéristique du département de la Manche ;
- La desserte de la zone devra être assurée par la voirie existante (VC n°3) et par la création d'une voie interne dédiée aux véhicules motorisés mais également aux vélos et piétons ;
- Interdiction d'accès et de sortie par la RD44 ;
- Assurer la continuité des liaisons douces avec le centre-bourg et les principaux équipements et services de la commune .

Les conditions d'équipement :

- Desserte obligatoire des parcelles par une voie publique ou privée ;
- Raccordement obligatoire au réseau d'adduction en eau potable ;
- Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement.

DEPARTEMENT DE LA MANCHE
COMMUNE DE TOURVILLE-SUR-SIENNE



PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°1

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Approbation du PLU	Délibération du Conseil Municipal	Le : 14 novembre 2008	Cachet et signature :
Approbation de la modification du PLU	Délibération du Conseil Municipal	Le : 11.12.09	

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du :

Le Maire :



27 avenue du Colombier Bernard ☎ 92 250 La Garenne-Colombes
☎ Tel./ Fax : 01 56 05 90 04 ☎ E.mail : contact@urb-n.fr
SARL URB'N au capital de 7 500 € - APE 742 A - SIRET 477 580 823 00011



SOMMAIRE

INTRODUCTION	P.2
A . Zone 1AU « Contre Le Mont 1 »	P.4
B . Zone 1AU « Contre Le Mont 2 »	P.7
C . Zone 1AUX « La Montchatonnière »	P.10

INTRODUCTION

Les orientations d'aménagement du PLU de Tourville-sur-Sienne ont pour but de traduire l'esprit dans lequel la collectivité souhaite mettre en oeuvre son projet urbain. Elles doivent guider l'action des différents intervenants lors des opérations d'aménagement ou de construction.

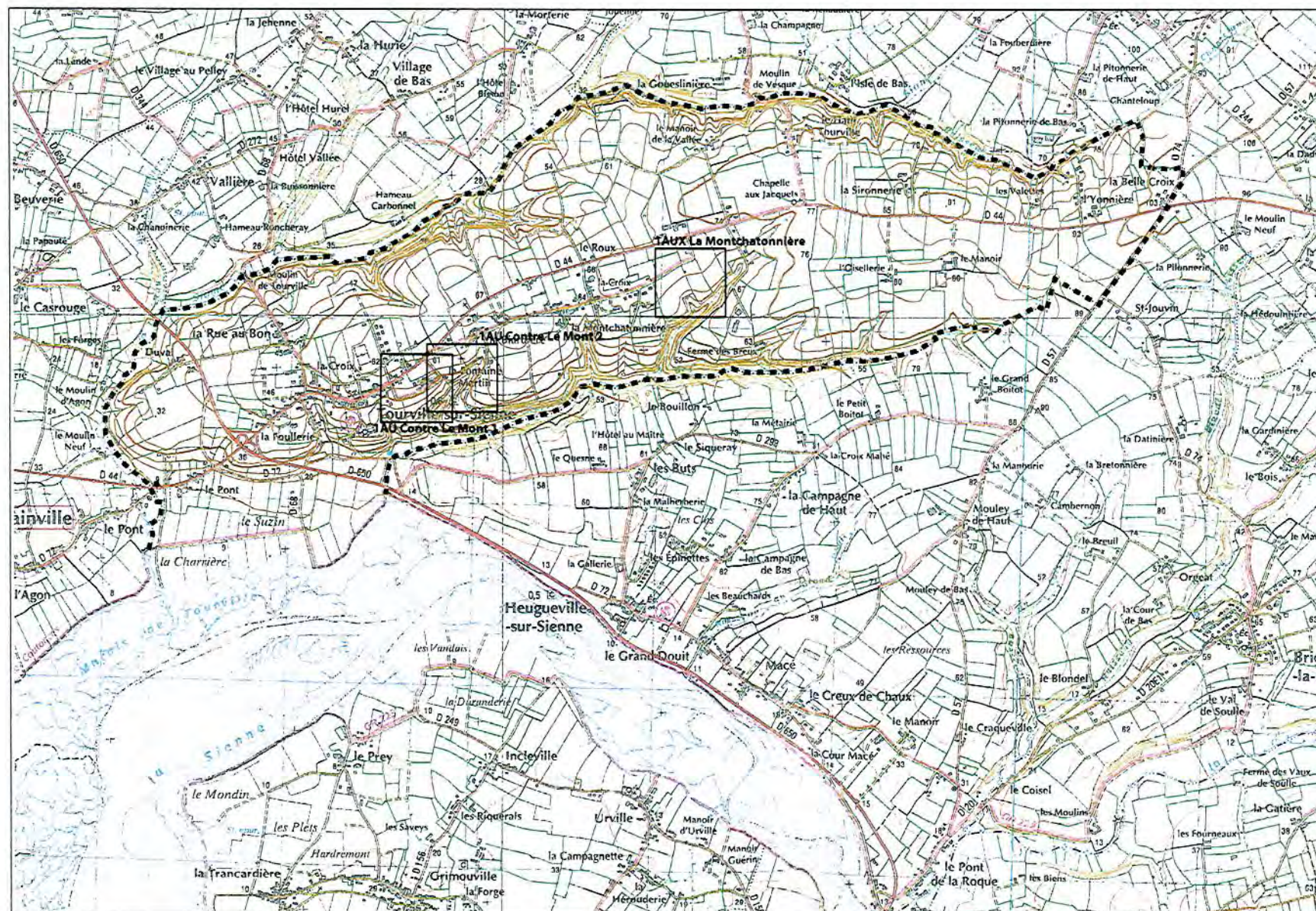
Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) et précisés par la loi Urbanisme et Habitat.

Initialement intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier PLU selon l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme : *"Les plans locaux d'urbanisme (...) peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics."*

Les orientations d'aménagement portent sur les trois secteurs suivants :

- Zone 1AU « Contre Le Mont 1 » ;
- Zone 1AU « Contre Le Mont 2 » ;
- Zone 1AUX « La Montchatonnière ».

LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNES PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



A - ZONE 1AU « CONTRE LE MONT 1 »

IMPLANTATION GEOGRAPHIQUE DE LA ZONE :

La zone 1AU « Contre Le Mont 1 » se situe dans la zone retro-littorale de la commune, entre la route départementale 44, la rue de la Fontaine Martin et le chemin rural du Four. Elle est bordée par une zone naturelle. Elle s'inscrit au sein du site inscrit de la Baie de Sienne.

VOCATION DE LA ZONE :

A vocation principalement résidentielle et bien insérée au sein du tissu existant, cette zone d'urbanisation future d'une superficie de 1 hectare reliera à terme la zone UA du centre-bourg et la zone UB Contre le Mont.

ENJEUX DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE :

De par son altitude, sa localisation, son implantation en versant de vallée et ses interrelations visuelles avec les communes voisines de Regnéville-sur-Mer et Heugueville-sur-Sienne, l'urbanisation de cette zone est un véritable enjeu. Il s'agira donc de limiter les ruptures des futurs aménagements dans les perspectives paysagères et les cônes de vue, et ce, afin de préserver la qualité et l'attractivité des paysages de la Baie de Sienne. Le parti d'aménagement retenu devra compenser, de par ses choix paysagers et architecturaux, son impact au sein du paysage.

OBJECTIFS ET JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT :

- Eviter les ruptures volumétriques des nouvelles constructions afin d'assurer leur bonne intégration au site et ne pas nuire à la conservation des perspectives visuelles ;
- Promouvoir une opération d'aménagement dont le paysagement devra être fidèle au caractère aéré et verdoyant de Tourville-sur-Sienne.

PRINCIPE DE COMPOSITION :

- Aménagement paysager de la voie de desserte résidentielle ;
- Nombre d'éclairages limité et choix d'éclairage de faible hauteur de couleur discrète (verte ou grise) afin de limiter leurs impacts visuels ;
- Interdiction de pignons des constructions orientés vers la Baie de Sienne ;
- Faitage des constructions obligatoirement parallèle à la voirie de desserte interne à la zone ;
- Bâtiments annexes de type abris de jardin admis à condition d'être en bois, être accolés à l'habitation, être invisible depuis la Baie de Sienne ;
- Enduit, bardage et matériaux des constructions obligatoirement constitués d'un bardage ou d'un enduit dont la tonalité ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les teintes claires sont interdites.



- Clôtures obligatoirement constituées d'un grillage vert à claire voie, doublé sur l'extérieur par une haie discontinue d'essence locale afin de préserver les interrelations avec la Baie de Sienne tout en limitant l'impact des constructions sur cette dernière ;
- Hauteur des clôtures constituées d'un grillage vert à claire voie limitée à 1,20 mètres.
- Hauteur des haies limitée à 1,20 mètres.

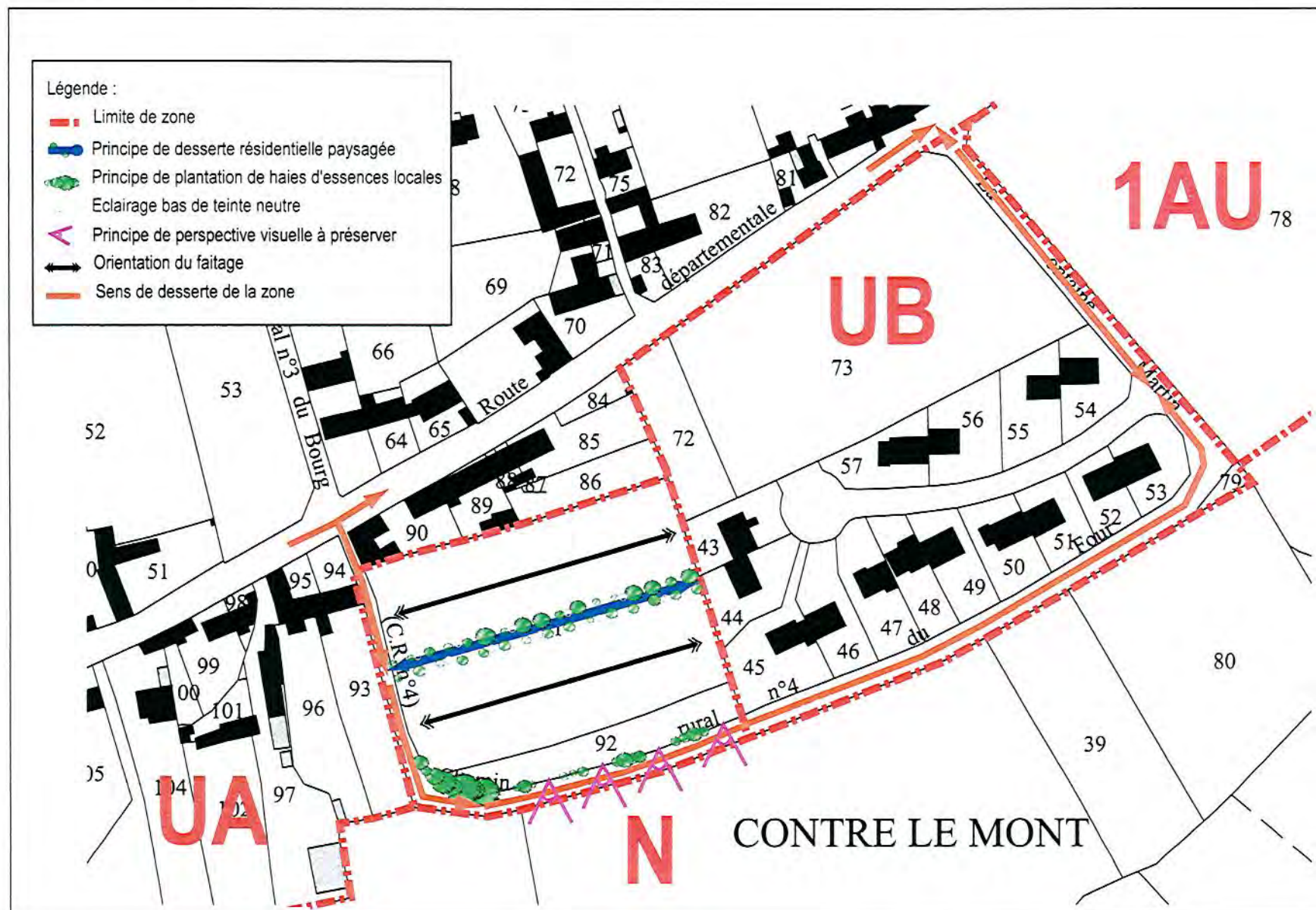
DESSERTE ET ACCES :

- Accès obligatoire aux parcelles depuis la RD44 par la rue le chemin rural du Four (CR4) ;
- Sortie obligatoire de la zone par la rue du Four vers la rue de la Fontaine Martin ;
- Création d'une desserte résidentielle à double sens au sein de la zone 1AU, plantée et parallèle à la pente du terrain, les voiries dans le sens de la pente étant interdites.

DESSERTE PAR LES RESEAUX :

- Raccordement obligatoire au réseau d'adduction en eau potable ;
- Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement.

SCHEMA D'AMENAGEMENT ZONE 1AU « CONTRE LE MONT 1 »



B - ZONE 1AU « CONTRE LE MONT 2 »

IMPLANTATION GEOGRAPHIQUE DE LA ZONE :

La zone 1AU « Contre Le Mont 2 » se situe dans la zone retro-littorale de la commune, entre la route départementale 44, la rue de la Fontaine Martin et la route de la Montchatonnière. Elle est bordée par une zone naturelle.

IMPLANTATION TOPOGRAPHIQUE DE LA ZONE :

Située sur un versant de vallée, l'altitude de la zone 1AU « Contre Le Mont 2 » oscille entre 50 et 65 mètres.

VOCATION DE LA ZONE :

A vocation principalement résidentielle et bien insérée au sein du tissu existant, cette zone d'urbanisation future de 1.90 hectares reliera à terme la zone UB Contre Le Mont et la zone UB Les Tournailles.

ENJEUX DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE :

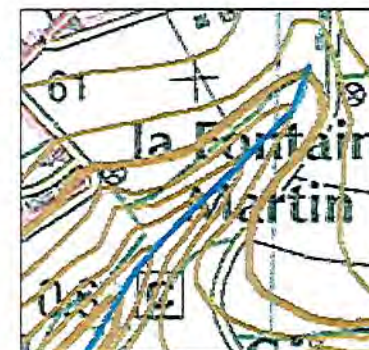
De par son altitude, sa localisation, son implantation en versant de vallée et ses interrelations visuelles avec les communes voisines de Regnéville-sur-Mer et Heugueville-sur-Sienne, l'urbanisation de cette zone est un véritable enjeu. Il s'agira donc de limiter les ruptures des futurs aménagements dans les perspectives paysagères et les cônes de vue afin de préserver la qualité et l'attractivité des paysages de la Baie de Sienne. Le parti d'aménagement retenu devra compenser, de par ses choix paysagers et architecturaux, son impact au sein du paysage.

OBJECTIFS ET JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT :

- Graduer les densités afin d'assurer la meilleure transition entre les zones bâties denses des zones UB Contre Le Mont et Les Tournailles et la zone naturelle N, inconstructible ;
- Moduler les hauteurs des constructions en fonction de la topographie du site afin d'assurer la préservation des cônes de vue vers la Baie de Sienne et en fonction du type d'architecture choisi (traditionnel ou contemporain) ;
- Eviter les ruptures volumétriques des nouvelles constructions afin d'assurer leur bonne intégration au site et ne pas nuire à la conservation des perspectives visuelles ;
- Promouvoir une opération d'aménagement dont le paysagement devra être fidèle au caractère aéré et verdoyant de Tourville-sur-Sienne.

PRINCIPE DE COMPOSITION :

- Densité plus importante vers la zone UB Contre Le Mont et densité plus faible vers la zone UB Les Tournailles et la zone naturelle N ;
- Hauteur des constructions plus importante en bordure Nord de la zone et hauteur plus basse en limite de la zone naturelle N, variable en fonction du type d'architecture retenu.



- Nombre d'éclairages limité et choix d'éclairage de faible hauteur de couleur discrète (verte ou grise) afin de limiter leurs impacts visuels ;
- Aménagement paysager de la voie de desserte résidentielle ;
- Interdiction des pignons orientés vers la Baie de Sienne ;
- Bâtiments annexes de type abris de jardin admis à condition d'être en bois, être accolés à l'habitation, être invisible depuis la Baie de Sienne ;
- Enduit, bardage et matériaux des constructions obligatoirement constitués d'un bardage ou d'un enduit dont la tonalité ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les teintes claires sont interdites.
- Maintien des haies existantes et plantations de nouvelles haies ;
- Plantations intempestives à limiter en nombre sur les parcelles pour ne pas nuire au paysage et limiter la co-visibilité vers la Baie de Sienne ;
- Plantations autorisées le long de la rue de la Fontaine Martin ;
- Création d'un espace vert commun ;
- Clôtures obligatoirement constituées de murets bas ou de haies basses.

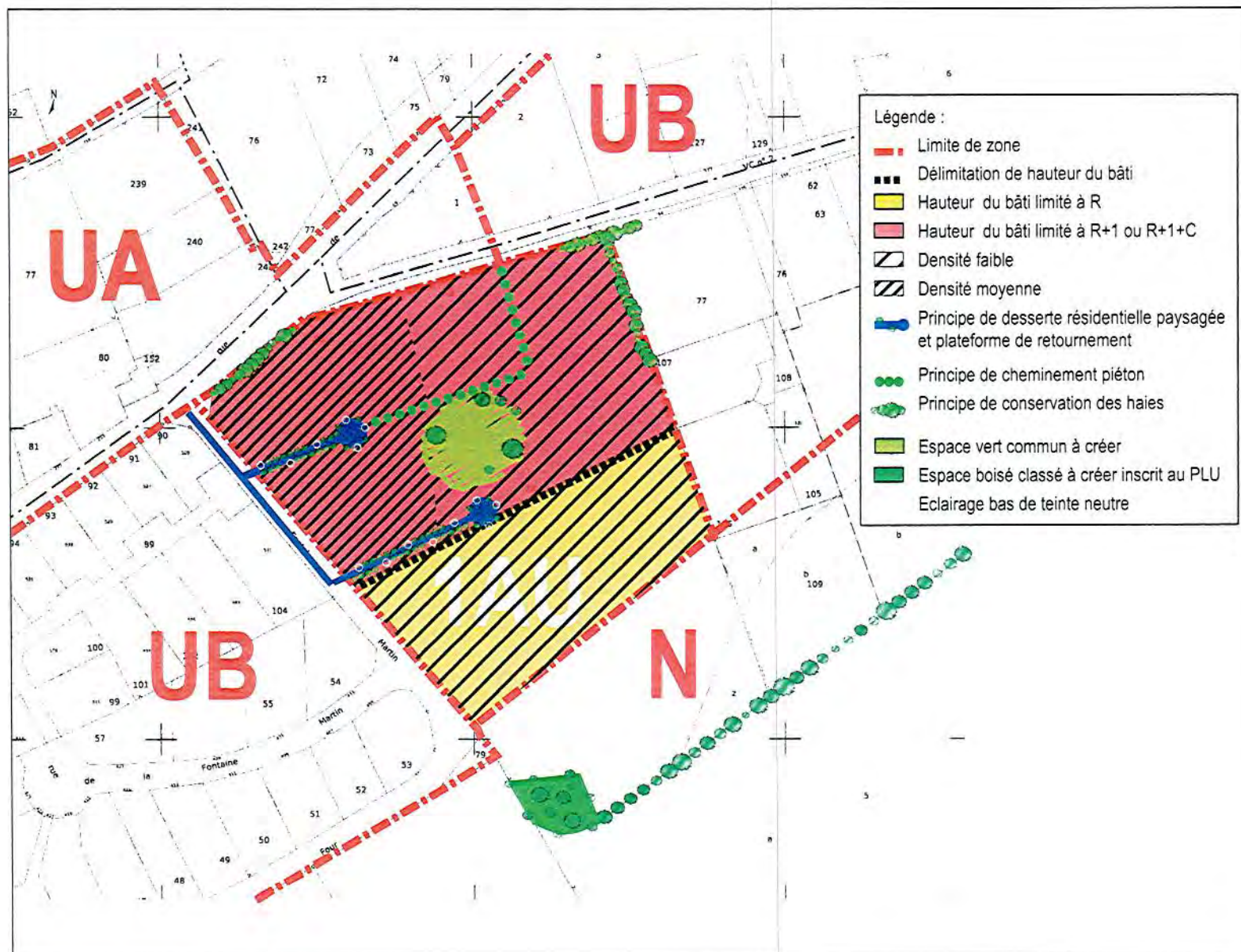
DESSERTE ET ACCES :

- Accès (entrée et sortie) obligatoire aux parcelles par la rue de la Fontaine Martin ;
- Création d'une voirie interne à double sens, parallèle à la pente du terrain, les voiries dans le sens de la pente étant interdites ;
- Interdiction d'accès et de sortie par la RD44.

DESSERTE PAR LES RESEAUX :

- Raccordement obligatoire au réseau d'adduction en eau potable ;
- Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement.

SCHEMA D'AMENAGEMENT ZONE 1AU « CONTRE LE MONT 2 »



C - ZONE 1AUX « LA MONTCHATONNIERE »

IMPLANTATION GEOGRAPHIQUE DE LA ZONE :

La zone 1AUX « La Montchatonnière » se situe au Sud de la voie communale La Montchatonnière. Elle est bordée par une zone naturelle. Elle s'inscrit au sein du site inscrit de la Baie de Sienne.

VOCATION DE LA ZONE :

A vocation principale d'activité, cette zone d'urbanisation future d'une superficie de 1,60 hectare viendra offrir de nouvelles capacités d'accueil à la zone d'activité actuelle (UX) « La Montchatonnière ».

ENJEUX DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE :

De par son altitude, sa localisation, son implantation et son absence d'interrelations visuelles avec les communes voisines de Regnéville-sur-Mer et Heugueville-sur-Sienne, l'urbanisation de cette zone n'aura pas d'impact sur la qualité et l'attractivité des paysages de la Baie de Sienne. En effet, cette nouvelle zone d'urbanisation ne sera perceptible ni depuis Heugueville-sur-Sienne ni depuis Regnéville-sur-Mer, ni depuis le chemin de Grande Randonnée qui traverse le Sud du territoire communal.

OBJECTIFS ET JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT :

- Eviter les ruptures volumétriques des nouvelles constructions afin d'assurer leur bonne intégration au site et ne pas nuire à la conservation des perspectives visuelles.

PRINCIPE DE COMPOSITION :

- Faitage des constructions obligatoirement parallèle à la rue de la Montchatonnière ;
- Enduit, bardage et matériaux des constructions obligatoirement constitués d'un bardage ou d'un enduit dont la tonalité ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les teintes claires sont interdites.
- Plantation obligatoire en limite séparative en fond de parcelle d'une haie d'essence locale ;
- Hauteur des constructions limitée à 12 mètres.

DESSERTE ET ACCES :

- Accès obligatoire aux parcelles par la rue de la Montchatonnière.

DESSERTE PAR LES RESEAUX :

- Raccordement obligatoire au réseau d'adduction en eau potable ;
- Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement.



SCHEMA D'AMENAGEMENT ZONE 1AUX « LA MONTCHATONNIERE »

