

Commune de TORNAC (30)

Orientations d'Aménagement



PLU – Orientations d'Aménagement et de Programmation
Le village

Document approuvé le 26 juin 2018

1^{ère} Modification du PLU de Tornac



PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1^{ère} Modification du PLU de Tornac approuvée le 24 juin 2024

1 – CONTEXTE GENERAL

Le village de Tornac, limitrophe d'Anduze, connaît depuis quelques années une nouvelle croissance démographique qui pose la question de l'intégration des nouveaux habitants et du renforcement d'une centralité villageoise.

Cette nouvelle démographie doit être gérée pour ne pas dénaturer le territoire, c'est-à-dire anticipée et encadrée. La démographie galopante que connaît l'ensemble du département induit bien souvent une urbanisation extensive, posant des problèmes d'étalement urbain. Il faut bien comprendre que les besoins d'urbanisation sur Tornac ne proviennent pas seulement du village lui-même, mais plus largement de la systémique territoriale et urbaine dans laquelle il s'incère (triangle Quissac / Anduze / Alès). Pour autant, les réponses à apporter doivent s'intégrer dans le contexte villageois, ce qui peut sembler antagoniste.

L'objectif de la présente orientation d'aménagement est de proposer un projet d'une vingtaine de logements, en greffe urbaine avec la centralité existante constituée autour de la Mairie, de l'École et du Parc public de loisirs et sportif en cours de réalisation. Ces nouveaux logements permettront d'accueillir de nouveaux habitants mais offriront aussi une opportunité de parcours résidentiel aux habitants de la Commune, comme les personnes âgées ou les jeunes actifs en particulier.

Aujourd'hui le terrain concerné par le futur projet est vierge de construction, classé en zone agricole. Par sa proximité à la centralité existante, il est particulièrement stratégique pour répondre au double enjeu communal : offrir des conditions d'accueil qualitatives aux futurs habitants, notamment par la proximité aux équipements communaux, et conforter la centralité communale, notamment avec l'implantation d'un pôle de commerces /activités/services à l'échelle de la Commune.

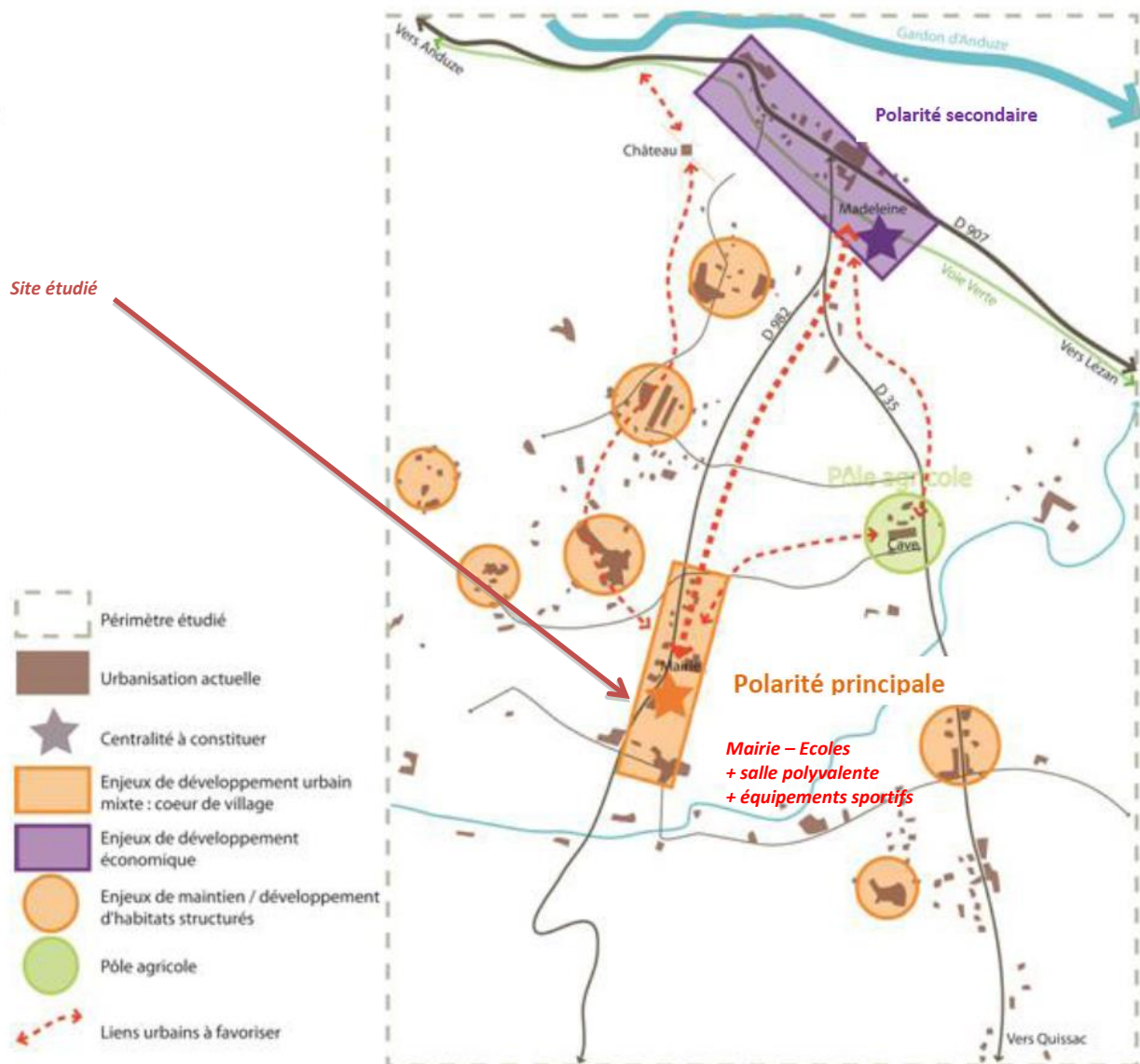
Ce site, garde un fort potentiel urbain, porteur de mixité, il permettra de constituer le Cœur de Village qui manque aujourd'hui à Tornac. Ce sera également l'occasion de structurer les quartiers par de l'espace public profitable à tous, s'inscrivant dans la continuité des espaces existants et permettant des liaisons interquartiers optimales et optimisées pour les modes doux.

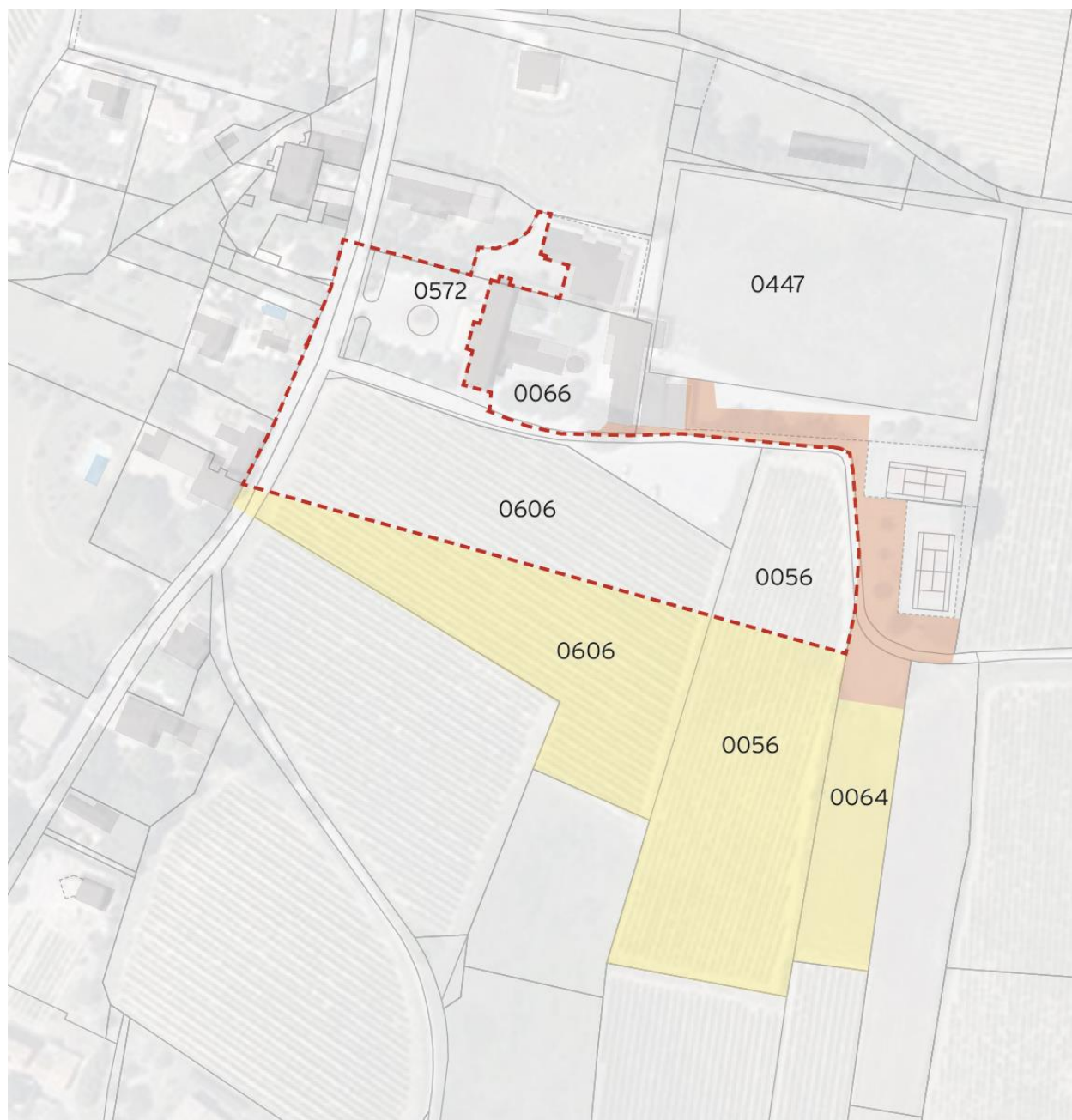
Face aux difficultés avérées du marché immobilier gardois (rareté foncière, prix), et face aux enjeux de maîtrise de l'urbanisation pour en gérer l'impact sur les milieux naturels, agricoles ou paysagers, la recherche d'une nouvelle densité villageoise s'impose. Le projet imagine de nouvelles typologies d'habitat, sachant concilier urbanité et intimité, mais aussi densité et générosité des espaces, y compris extérieurs. Pour cela, l'édiction de règles d'ordonnancement, de volumétrie ou de trame et qualité d'espaces publics s'impose.

2 – LOCALISATION DU SECTEUR

Le village de Tornac présente une urbanisation éclatée, qui s'est développée au contact des hameaux agricoles existants. Un des enjeux défini dans le cadre du PADD est de constituer une nouvelle centralité autour de l'actuelle mairie, profitant de la présence d'équipements pour asseoir une bonne mixité urbaine en y intégrant des logements et ponctuellement, en front de place publique, quelques locaux d'activités et / ou de commerces en RDC.

Localisation dans la commune du secteur soumis à Orientations d'Aménagement.





LEGENDE

-  Périmètre future OAP
-  Espaces publics attenants
-  Futur foncier communal non urbanisable

3 – "Cœur de Village"

3.1 Nature et enjeux :

L'opération concernée par les présentes orientations d'aménagement repose sur deux enjeux majeurs :

1. Renforcer une centralité à l'échelle du village, en s'appuyant sur celle qui existe déjà autour de la Mairie, de l'École et du futur Parc public de loisirs et sportif,
2. Offrir un cadre de vie qualitatif et fonctionnel aux futurs logements qui concilient recherche de densité et d'intimité, avec de typologies permettant une mixité sociale et générationnelle.

Renforcer une centralité à l'échelle du village :

Les équipements publics ainsi que l'espace libre en front de mairie confèrent un grand potentiel urbain au site, permettant l'accroche d'une grande variété d'usages. Ces usages aux rythmes quotidiens et saisonniers différents se complètent et induisent une fréquentation plurielle du secteur. C'est une condition propice au développement de commerces, profitant ainsi de l'attractivité et de la fréquentation des équipements, et notamment de l'école.

Ajouter des logements permet de compléter cette mixité urbaine, indispensable à l'émergence d'une centralité. Chaque entité urbaine induit une forme d'attractivité bijective avec les autres : la proximité des écoles favorise les commerces, profitant pleinement aux résidents logés sur le site, qui à leur tour constituent une clientèle potentielle.

Le renforcement de la centralité est également une occasion de structurer l'espace pour produire de la cohérence urbaine. En effet, le site actuel, un terrain agricole, constitue un vaste vide au contact immédiat de la mairie et des autres équipements, ce qui, vu son ampleur, déstructure le milieu urbain (trop de vide). Son urbanisation permettrait de redonner de la cohérence à ce secteur, et d'assurer une continuité entre les espaces et les équipements publics.

Le choix a été fait d'effectuer la greffe urbaine en s'appuyant sur deux espaces publics existants :

- La rue existante, confortée comme le lieu de toutes les dessertes et accès,
- La place de la Mairie, confortée comme la « Place du village ».

La Place de la Mairie sera prolongée au-delà de la rue par l'implantation d'un espace dédié à l'intermodalité, avec son parking

Les commerces/services/activités s'implanteront naturellement directement en proximité du parking public et en excellente visibilité depuis la Départementale, conditions essentielles à leur succès.

La rue, si elle permettra de desservir en voiture les logements, sera travaillée pour donner une place particulièrement confortable et sécurisée aux déplacements modes doux.

Le bâti sera interrompu pour permettre une percée visuelle depuis la cour d'École vers le massif de la Gardio.

Un bassin de rétention paysagé au point bas du site permettra de préserver une percée visuelle depuis les espaces agricoles vers la Parc public de loisirs et sportifs, et au-delà vers le Château.

Offrir un cadre de vie qualitatif et fonctionnel aux futurs logements

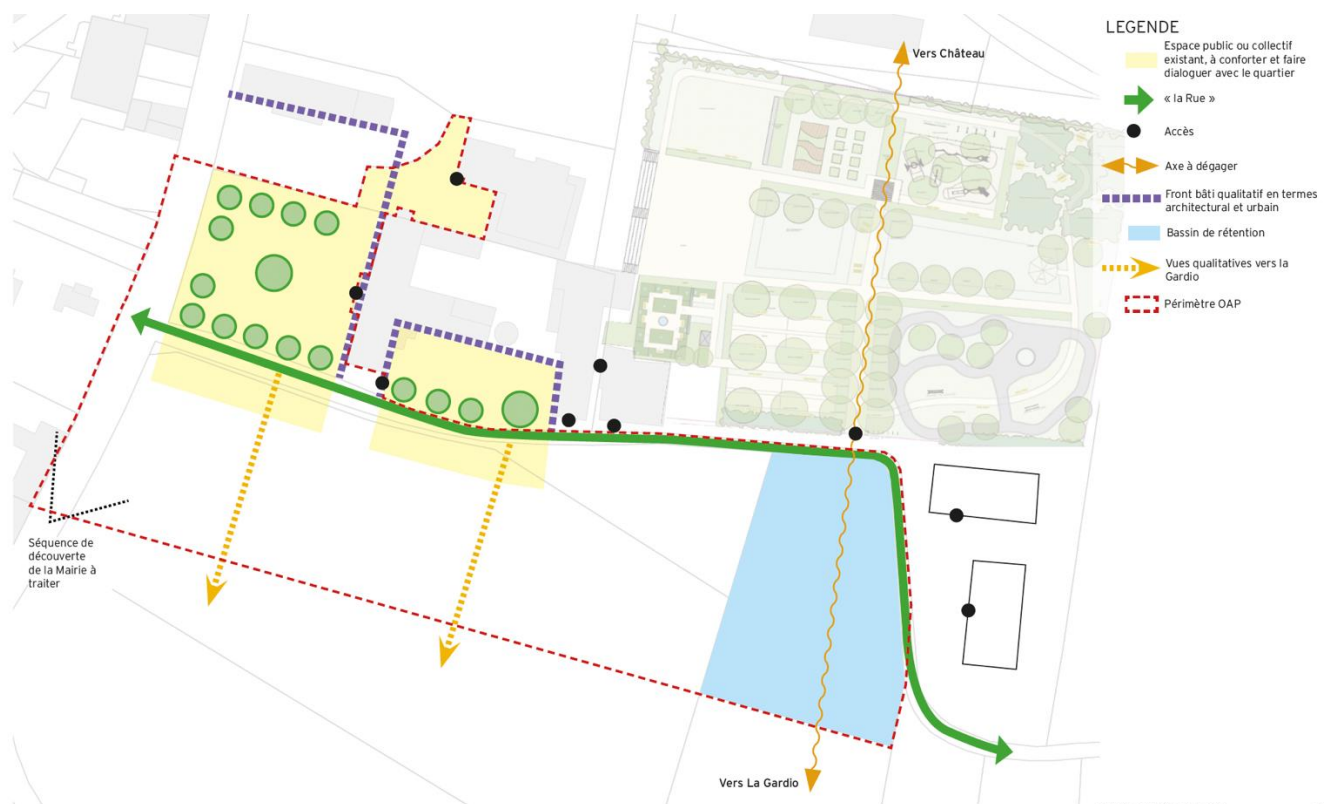
Afin de s'insérer avec cohérence dans le tissu urbain tornagais, historiquement composé de hameaux, le projet futur devra proposer une réinterprétation d'un hameau contemporain en respectant plusieurs aspects typo-morphologiques :

- Une volumétrie découpée, avec un étalonnage des gabarits de RdC à R+1 et des alignements/retraits du bâti le long de la rue et le long des espaces agricoles (les longues façades linéaires et continues seront proscrites, à l'exception de la façade dédiées aux commerces/activités/services le long des stationnements publics où un alignement strict sera permis),
- Des espaces de « cœur de hameau », lieux d'accès aux logements, faisant la part belle à des transitions public/collectif/privé soignées, permettant la convivialité de voisinage tout en assurant l'intimité de chacun,
- Des logements ayant tous une entrée particulière depuis l'extérieur (pas de circulations communes intérieures),
- Des espaces extérieurs privatifs généreux, qu'il s'agisse de terrasses ou de jardins,
- La minimisation de l'impact visuel des espaces dédiés au stationnement privatif, avec un soin particulier apporté à leur localisation et leur insertion dans le paysage urbain et paysager.

Les gabarits des habitations devront rester inscrits dans celui de la Mairie. De manière générale, les choix d'implantation et d'organisation du bâti devront s'inscrire en respect des deux ensembles architecturaux et urbains qui composent aujourd'hui les lieux et s'articulent autour de la présence d'arbres majestueux :

- Le premier composé par la façade de la Mairie et sa place,
- Le deuxième composé par les façades de l'Ecole et s'ouvrant vers le grand paysage avec le Massif de la Gardio en toile de fond.

La forme urbaine attendue est celle de l'habitat intermédiaire en R+1, avec des logements individuels accolés et superposés, les duplex ne seront pas exclusifs mais possibles.



3.2 Parti d'aménagement :

L'aménagement, immédiatement au contact de la mairie, constituera un nouveau "cœur de village", ce qui impose une bonne adéquation du tissu urbain projeté aux espaces existants : gabarits urbains, matériaux et esthétique architecturale, connexions et cheminements doux, usages et complémentarités fonctionnelles, etc.

Conduites dans une vision globale et à long terme, les présentes Orientations d'Aménagement s'appliquent sur un ensemble d'environ **1 ha**. Ce périmètre englobe une partie des voies adjacentes et la Place de la Mairie pour en permettre la requalification et mieux gérer les interfaces voies / habitations. La desserte du « hameau contemporain » s'effectuera par la rue existante tandis que les logements s'ouvriront au maximum vers le grand paysage avec des vues privilégiées vers le Massif de la Gardio. Le nouveau hameau s'organise autour de deux sous-ensemble d'habitations avec une circulation piétonne interne et privative maintenue de l'un à l'autre.

Les alignements des constructions schématisés ci-dessous ont un double objectif :

1. Assurer la structuration des espaces urbains encadrant les espaces publics,
2. Offrir une implantation des construction optimale en fonction des contraintes climatiques pour favoriser l'éclairément naturel des intérieurs tout en opposant les fronts bâtis aux vents dominant pour en protéger les espaces extérieurs.

OAP "COEUR DE VILLAGE"

Légende

	Périmètre de l'OAP		Lieu de stationnement aérien, planté, accès aux logements		Bassin de rétention paysagé au point bas du site, fonction hydraulique et écologique (alimentation et nidification : oiseaux, alimentation reptiles)
	Arbre remarquable à préserver (à l'exception d'un risque d'ordre sanitaire ou sécuritaire avéré)		Accès voiture et piéton au cœur de hameau		Fossé hydraulique d'interception (vers fossé existant conformément à l'étude hydraulique)
	Bande verte de mise à distance de l'activité agricole (10 mètre)		Attention particulière portée à la végétalisation de l'espace		Façade historique remarquable de la mairie
	Muret existant à conserver avec respect des altimétries de part et d'autre du muret, fonction hydraulique (prise en compte du risque inondation) et écologique (abri et zone d'insolation reptiles/insectes)		Espace dédié à l'intermodalité (devant faire l'objet d'échanges techniques avec le département en phase opérationnelle)		Alignement strict du bâti, Possibilité RDC commerce, service et activité
	Espace public		Voie de desserte privilégiant les modes de déplacements doux		Alignement strict ou retrait 1m50 par rapport à la limite parcellaire
	Le «Hameau contemporain» : Emprise constructible maximum autorisée, Dominante résidentielle, Étalement du RDC au R+1, Hauteur maximum ne dépassant pas celle du bâtiment de la mairie.		Traverse piétonne privée		En alternance : Alignement strict le long du fossé d'interception ou retrait de 6m pour jardin privatif planté
	Cœur de Hameau : stationnement possible, aérien ou en RDC, accès aux logements		Parking voiture et vélo		Percée visuelle
			Aménagement végétal en accompagnement de voirie (fonction écologique : espace de mobilité terrestre, alimentation reptiles/oiseaux/insectes)		Vue à valoriser vers le grand paysage pour un maximum de logements

OAP "COEUR DE VILLAGE" Schéma



OAP "COEUR DE VILLAGE"

Légende

	Périmètre de l'OAP		Lieu de stationnement aérien, planté, accès aux logements		Bassin de rétention paysagé au point bas du site, fonction hydraulique et écologique (alimentation et nidification : oiseaux, alimentation reptiles)
	Arbre remarquable à préserver (à l'exception d'un risque d'ordre sanitaire ou sécuritaire avéré)		Accès voiture et piéton au cœur de hameau		Fossé hydraulique d'interception (vers fossé existant conformément à l'étude hydraulique)
	Bande verte de mise à distance de l'activité agricole (10 mètre)		Attention particulière portée à la végétalisation de l'espace		Façade historique remarquable de la mairie
	Muret existant à conserver avec respect des altimétries de part et d'autre du muret, fonction hydraulique (prise en compte du risque inondation) et écologique (abri et zone d'insolation reptiles/insectes)		Espace dédié à l'intermodalité (devant faire l'objet d'échanges techniques avec le département en phase opérationnelle)		Alignement strict du bâti, Possibilité RDC commerce, service et activité
	Espace public		Voie de desserte privilégiant les modes de déplacements doux		Alignement strict ou retrait 1m50 par rapport à la limite parcellaire
	Le «Hameau contemporain» : Emprise constructible maximum autorisée, Dominante résidentielle, Étalement du RDC au R+1, Hauteur maximum ne dépassant pas celle du bâtiment de la mairie.		Traverse piétonne privée		En alternance : Alignement strict le long du fossé d'interception ou retrait de 6m pour jardin privatif planté
	Cœur de Hameau : stationnement possible, aérien ou en RDC, accès aux logements		Parking voiture et vélo		Percée visuelle
			Aménagement végétal en accompagnement de voirie (fonction écologique : espace de mobilité terrestre, alimentation reptiles/oiseaux/insectes)		Vue à valoriser vers le grand paysage pour un maximum de logements

3.3 Programme :

Pour bien répondre à une demande très variée en matière de logement ainsi qu'aux enjeux des mixités urbaines (complémentarités fonctionnelles : logements / activités / services) et sociales (parcours résidentiel tout au long de la vie / variété des ménages), les aménagements futurs devront garantir la répartition de constructions suivante :

Surface de la zone	0,96 ha
Nombre total de logements	Environ 20 logements soit environ 45 habitants
Logements intermédiaires	20
Equipements	Existants à pérenniser
Activités / commerces / services	Environ 200 m2 en RDC de bâtiments en lien avec la place.

La densité serait donc d'environ **20 logements l'hectare**.

L'opération s'inscrit au sein d'une zone à urbaniser opérationnelle (ou ouverte). Elle sera de ce fait urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches opérationnelles. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation sera effective dès la réalisation de tous réseaux (y compris le fossé d'exondement) qui seront mis en œuvre précédemment à la réalisation opérationnelle de tout ou partie des constructions.

Le futur phasage de l'opération devra s'attacher, en plus des questions techniques de faisabilité (commercialisation + hydrauliques & VRD), à offrir de la variété urbaine dans chaque tranche.

La typologie de logements "intermédiaires" encourage la superposition possible des logements.

3.4 Intégration du risque ruissellement :

Les nouveaux aménagements devront contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et à ne pas augmenter les risques inondations par ruissellement. Les actions suivantes sont préconisées :

- Une emprise au sol limitée impliquant une optimisation des hauteurs de constructions ;
- Le traitement en pleine terre du maximum d'espaces libres notamment le bassin de rétention, les jardins privatifs, les bandes plantées le long de la rue et dans les cœurs de hameaux,
- Tous les espaces de stationnement, publics et privés, seront plantés ;
- La mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales (noues, bassin de rétention et chaussées drainantes, etc.) respectant les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ;
- La création de noues sera privilégiée (peu coûteuses en création, faciles d'entretien, présentant un intérêt paysager et écologique) ;
- Les clôtures seront limitées et devront être perméable au libre écoulement des eaux. Autant que possible ce sera le bâti qui fera clôture.

3.5 Phasage :

Le secteur de projet sera classé en zone « AU ouverte » conformément aux dispositions de l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, les conditions d'ouverture à l'urbanisation seront définies au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'OAP et le règlement.

3.6 Etat d'avancement des transactions foncières :

La commune a délibéré le 27 mai 2024 en faveur d'une convention pré-opérationnelle pour l'opération cœur de village.