

Commune de TORNAC (30)

Orientations d'Aménagement



PLU – Orientations d'Aménagement et de Programmation
Le village

Document approuvé le 26 juin 2018



Elaboration	16 août 2004	31 août 2017		26 juin 2018
Procédure	Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
3a				

Equipe d'étude :



Fabien Clauzon
Consultant en aménagement du territoire



Yvette Carneiro
architecte et urbaniste

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement viennent préciser certains points stratégiques élaborés à large échelle dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elles serviront de fondement au(x) futur(s) règlement(s). Les principes d'aménagement déterminés dans le présent dossier s'imposeront à toute opération d'aménagement future sur les secteurs concernés.

Nota Bene : Les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité selon les conditions définies par le Code de l'urbanisme. En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques.

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.

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 des présentes orientations d'aménagement et de proposer une application in situ, dans une démarche de développement durable, de principes d'aménagements urbains destinés à développer Tornac dans ses objectifs démographiques sans empirer son éclatement urbain marquant la spécificité du territoire.

La zone d'application des orientations d'aménagement forme un ensemble vaste et vierge de construction, aujourd'hui agricole ou en friche, inséré dans un ensemble d'équipements publics, et en premier lieu la Mairie. Ce site, garde une 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 optimale 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. Nous devons imaginer 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.

Pour répondre à ces enjeux de développement urbain, le projet communal (PADD) a fixé un double objectif de rationalisation urbaine :

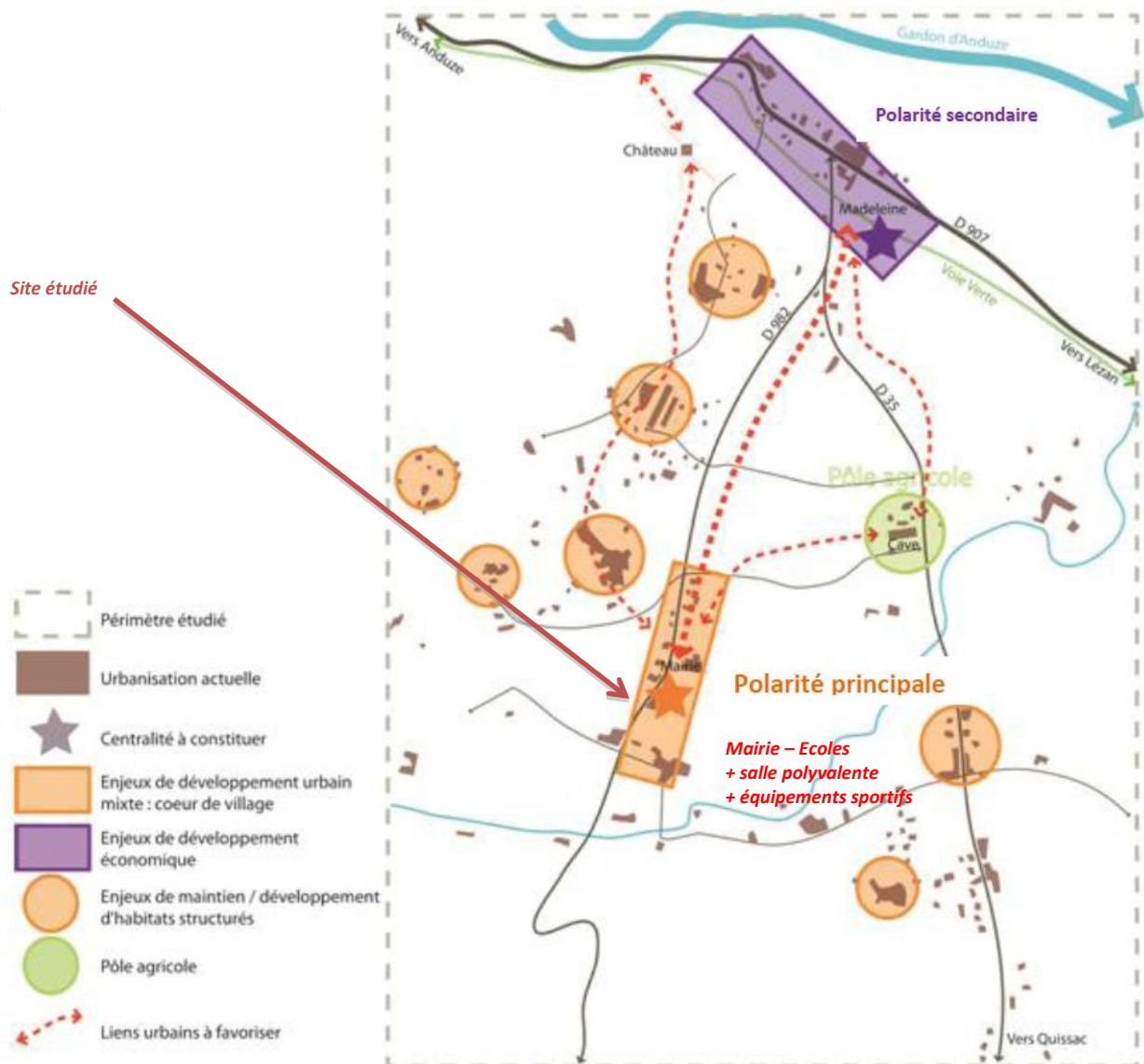
1. Structurer les espaces proche de la mairie pour constituer le nouveau cœur de village (+ mixités),
2. Contenir les extensions futures et les rattacher au reste du village, anticiper les extensions futures à plus long terme.

Ce sont ces 2 points qui sont retranscrits dans les prescriptions des présentes Orientations d'Aménagement.

2 – LOCALISATION DES SECTEURS

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.



3 – "*Cœur de Village*"

3.1 Nature et enjeux :

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

1. Créer une centralité à l'échelle du village,
2. Structurer l'espace pour produire de la cohérence urbaine.

Créer 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 finaliser 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.

Structurer l'espace pour produire de la cohérence urbaine :

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.

La cohérence urbaine proviendra aussi de la mixité sociale et générationnelle, c'est pourquoi, au sein des espaces dédiés à l'habitat, plusieurs typologies devront être aménagées.

Enjeux :

- Assurer les connexions inter-équipements,
- Structurer l'aménagement autour des espaces publics et voies "douces",
- Offrir une densité compatible avec le projet de "cœur de village",
- Définir des alignements urbains structurants à l'image des existants,
- Anticiper les besoins de stationnements du nouveau bourg,
- Offrir une variété de logements en alternants de l'habitat intermédiaire avec de l'individuel structuré.

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 pour en permettre la requalification et mieux gérer les interfaces voies / habitations. Des actions d'élargissement des voies sont prescrites afin d'intégrer les contraintes de stationnements publics, en plus des quotas réglementés sur les stationnements privés, et ce, dans un souci de dynamisation du futur centre, notamment par rapport aux commerces / activités.

Des espèces de tampons seront créés en localisant de préférence les jardins au Sud.

Secteur "Cœur de Village" : exemple d'implantation possible



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	20 soit environ 45 habitants
Logements individuels structurés	10
Logements intermédiaires ou petits collectifs	10
Equipements	Existants à pérenniser
Activités / commerces / services	environ 500 m2 en RDC de bâtiments ouverts sur la Place

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

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" admet une 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 sur les places de stationnement ;
- Une orientation des bâtiments respectant les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ;
- La mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales (noues, bassin de rétention et chaussées drainantes, etc.) ;
- La création de noues sera privilégiée (peu coûteuses en création, faciles d'entretien, intérêts paysagers et écologiques) ;
- Les clôtures seront limitées et devront être perméable au libre écoulement des eaux.