

# Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 11/04/2018 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme révisé.

Fait à Verneuil-d'Avre-et-d'Iton  
Le Président de l'Interco Normandie Sud Eure

**APPROBATION DU PLU : 01/06/2005**  
**ARRÊT DE LA RÉVISION : 12/07/2017**  
**APPROBATION DE LA RÉVISION : 11/04/2018**

Etude réalisée par :

# SOMMAIRE

|                                                                                                                                          |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>SOMMAIRE.....</b>                                                                                                                     | <b>1</b>  |
| <b>LA TRADUCTION DES ENJEUX DANS UN PROJET POLITIQUE .....</b>                                                                           | <b>2</b>  |
| <b>RAPPEL DES ENJEUX .....</b>                                                                                                           | <b>3</b>  |
| <b>1. LES ATOUTS ET OPPORTUNITÉS .....</b>                                                                                               | <b>3</b>  |
| <b>2. LES FAIBLESSES ET MENACES .....</b>                                                                                                | <b>4</b>  |
| <b>LES ORIENTATIONS DU PADD.....</b>                                                                                                     | <b>5</b>  |
| <b>AXE 1 : MAINTENIR LE CARACTÈRE RURAL DE LA COMMUNE .....</b>                                                                          | <b>5</b>  |
| <i>Orientation n°1 : Avoir une politique de préservation des emblèmes locaux.....</i>                                                    | <i>5</i>  |
| <i>Orientation n°2 : Protéger la qualité paysagère et architecturale du territoire .....</i>                                             | <i>5</i>  |
| <i>Orientation n°3 : Maintenir l'activité agricole .....</i>                                                                             | <i>6</i>  |
| <b>AXE 2 : DÉFINIR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT .....</b>                                                                                  | <b>7</b>  |
| <i>Orientation n°1 : Accueillir une nouvelle croissance démographique répartie entre les trois pôles résidentiels de la commune.....</i> | <i>7</i>  |
| <i>Orientation n°2 : Définir une politique d'urbanisation faiblement consommatrice d'espaces agricoles et naturels .....</i>             | <i>7</i>  |
| <i>Orientation n°3 : Favoriser la diversification du parc de logement en répondant aux besoins locaux .....</i>                          | <i>8</i>  |
| <i>Orientation n°4 : Penser le cadre de vie des habitants par les espaces collectifs et les sites de loisirs .....</i>                   | <i>8</i>  |
| <b>AXE 3 : AFFIRMER LE POTENTIEL TOURISTIQUE ET ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE .....</b>                                                       | <b>9</b>  |
| <i>Orientation n°1 : Confirmer le statut de Pullay comme pôle majeur touristique du Sud de l'Eure .....</i>                              | <i>9</i>  |
| <i>Orientation n°2 : Favoriser l'ancrage et le développement des activités économiques et des établissements privés.....</i>             | <i>9</i>  |
| <i>Orientation n°3 : Favoriser la (re)découverte du territoire et les mobilités douces.....</i>                                          | <i>10</i> |
| <i>Orientation n°4 : Prévoir l'adaptation du territoire aux nouvelles technologies numériques et énergétiques .....</i>                  | <i>10</i> |
| <b>AXE 4 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL .....</b>                                                           | <b>11</b> |
| <i>Orientation n°1 : Réduire la consommation des projets d'habitat sur les espaces agricoles et naturels .</i>                           | <i>11</i> |
| <i>Orientation n°2 : Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue et œuvrer à sa restauration.....</i>                 | <i>11</i> |
| <i>Orientation n°3 : Renforcer le rôle de la biodiversité en milieu urbanisé .....</i>                                                   | <i>12</i> |
| <i>Orientation n°4 : Préserver les ressources naturelles et limiter les risques .....</i>                                                | <i>12</i> |

# PRÉAMBULE



## La traduction des enjeux dans un projet politique

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les **orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune**.

Selon l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.».*

En d'autres termes, il s'agit d'un document cadre qui expose le projet d'aménagement pour le territoire. Il a pour objet de définir une politique d'ensemble du développement communal et d'apporter des réponses aux éléments de diagnostic et aux enjeux locaux identifiés. Le PADD fournit donc **une vision stratégique et sert de cadre de référence aux différentes actions engagées par la collectivité en matière d'aménagement et d'urbanisme**.

Les autres pièces du PLU, notamment les prescriptions graphiques et réglementaires traduisent ses dispositions et doivent permettre d'atteindre les objectifs affichés. C'est donc à partir de ce document que seront définies les règles d'urbanisme qui s'imposeront dans les années à venir sur la commune.

# RAPPEL DES ENJEUX



Le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme recense les atouts, contraintes et enjeux du territoire à travers plusieurs thématiques telles la géographie, l'environnement, les risques, le paysage, la morphologie urbaine, le patrimoine bâti, les déplacements, les activités économiques et l'emploi...

Il a été réalisé à partir d'un travail de terrain, de consultations des différents acteurs concernés ou encore d'analyse bibliographique. Il est rappelé ci-après pour mémoire la synthèse du diagnostic.

## **1. Les atouts et opportunités**

---

- Le cadre de vie est de qualité et présente une image positive pour de futurs habitants : aspect rural et verdoyant avec les Bois Francs, facteur d'attractivité pour des néo-rurbains recherchant la quiétude, bâti ancien de qualité, présence d'un petit patrimoine naturel intéressant (mares), espaces publics de qualité, prix fonciers attractifs pour de jeunes ménages cherchant à s'implanter.
- Avec le Center-Parcs, la commune constitue une destination touristique majeure du Sud de département de l'Eure. En effet, cette résidence de tourisme accueille sur les communes des Barils et de Pullay plus de 850 cottages dans un vaste parc forestier équipé de nombreux équipements ludiques. Afin de maintenir l'attractivité du site et renforcer ses capacités d'accueil, le PLU doit permettre la réalisation d'une nouvelle phase de développement. La concrétisation de ce projet apparaît comme un enjeu essentiel pour le dynamisme économique du secteur et engendrera la création de nouveaux emplois sur la commune.
- En dehors du Center-Parcs, des aménagements et notamment la voie verte ont été réalisés par la collectivité pour permettre aux visiteurs de fréquenter les alentours de ce complexe touristique et découvrir les attraits touristiques locaux. Ces aménagements doivent être poursuivis en lien avec les communes voisines.
- L'accessibilité vers des pôles d'emploi dynamiques est facilitée par la présence d'un bon maillage routier avec la présence de voies à grande circulation (RN12 et RD 926). Cette accessibilité est un atout pour l'implantation de nouveaux résidents sur le territoire communal.
- Il existe des dents creuses et opportunités de divisions parcellaires permettant un renouvellement et une augmentation de la population, en limitant l'étalement urbain et le mitage.
- Avec plusieurs exploitations en activité et pérennes, l'agriculture est l'une des principales ressources du territoire. Elle doit être préservée de la pression urbaine et du mitage et être prise en compte dans le document de planification pour éviter les nuisances réciproques.
- Le passage de la voie verte sur la commune est un atout pour faciliter la mobilité des habitants, à la fois pour la balade mais également pour les déplacements quotidiens entre les différents pôles de la commune (village, Val d'Haumont, la Fauvellerie...) et vers Verneuil-sur-Avre. Les chemins ruraux participent également au maillage du territoire en matière de mobilité douce. Cependant, des aménagements complémentaires doivent être envisagés afin de renforcer l'usage de ces liaisons douces.

## 2. Les faiblesses et menaces

---

- L'offre en réseau de transport collectif de proximité est quasiment inexistante sur le territoire. En effet, le passage journalier de quelques bus du Conseil Départemental ne permet pas de constituer une alternative à l'automobile. Cependant, les actifs de la région parisienne peuvent emprunter le train à partir de la gare de Verneuil-sur-Avre.
- Les développements pavillonnaires récents présentent une architecture davantage standardisée, sans recherche d'intégration paysagère et en fort contraste avec les ambiances paysagères ressenties dans le village et les hameaux historiques.
- Il n'existe pas d'offre particulière pour les personnes âgées, or le vieillissement de la population est amorcé. La question du renouvellement des familles pour maintenir la vitalité de la commune est également posée. L'offre de logements est peu diversifiée sur le territoire et peut nécessiter réflexion en vue de mieux favoriser les parcours résidentiels des ménages.
- Les équipements et services sont peu nombreux, ce qui implique des déplacements fréquents vers les communes voisines. Néanmoins, la commune n'est pas enclavée et la proximité de Verneuil-sur-Avre permet de bénéficier de tous les services et commerces courants en quelques minutes.
- Les grandes cultures de la plaine ont fortement impacté les milieux naturels et le Center-Parcs a pris place au sein des Bois-Francis. Les grandes entités naturelles doivent être maintenues pour assurer la continuité écologique des milieux. En conséquence, le développement de l'urbanisation et des activités économiques devra être compatible avec le maintien de la fonctionnalité des espaces naturels.
- Les risques sont présents (cavités souterraines, débordement de l'Avre...) et doivent être pris en compte dans le cadre du choix des zones futures d'urbanisation.

Les élus, sur la base d'une large réflexion avec l'organisation de différentes réunions de travail, ont donc inscrit dans ce PADD le projet de leur territoire construit autour de plusieurs grands thèmes :

- **Le maintien du caractère de la commune** (préservation du cadre de vie, de son paysage, de son architecture...),
- **La politique d'habitat** (croissance démographique, choix d'organisation du développement territorial...),
- **La politique plus globale d'aménagement du territoire** (vocation économique et touristique du territoire, mobilité, évolution des technologies numériques et énergétiques...),
- **La préservation de l'environnement** (trame verte et bleue, risques...),

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme, Le PADD a fait l'objet d'un débat au cours du Conseil Municipal qui s'est tenu le 24 Octobre 2016.

# LES ORIENTATIONS DU PADD



## Axe 1 : Maintenir le caractère rural de la commune

---

### Objectifs

Permettre le maintien de l'identité d'un village authentique  
Préserver les éléments paysagers et patrimoniaux qui participent à la mémoire des lieux  
Favoriser le maintien d'une agriculture dynamique au sein d'exploitations pérennes

### **Orientation n°1 : Avoir une politique de préservation des emblèmes locaux**

La commune possède de nombreuses richesses patrimoniales. Le maintien de l'authenticité des éléments du patrimoine bâti passe par des mesures de protection de certains emblèmes du territoire actuellement non protégés par les dispositifs réglementaires existants. La commune a ainsi pour objectif de favoriser la protection du patrimoine, facteur d'identité territoriale.

La grange à dime, la chapelle aux graviers, le puits, les anciens presbytères, les fours à pain, la « roche qui pleure » ... sont par exemple des éléments particuliers auquel il convient d'assurer une reconnaissance au travers de protections particulières dans le cadre du PLU. En dehors de ces éléments singuliers, c'est le caractère rural du village que la commune souhaite préserver en accord avec les protections existantes.

### **Orientation n°2 : Protéger la qualité paysagère et architecturale du territoire**

Le territoire se caractérise par de larges perceptions (sur l'espace agricole, les boisements, le village) rendues possibles par la configuration du territoire et la présence de points hauts. En particulier, les cônes de vues sur la vallée de l'Avre constituent des éléments forts dans le paysage local grâce au panorama qu'ils offrent sur le grand territoire. La commune souhaite donc **préserver ces points de vue emblématiques**.

Les franges d'urbanisation constituent des lieux de contact entre l'espace bâti constitué et l'espace agricole. Elles peuvent permettre de constituer des **silhouettes paysagères** de qualité en créant une transition « naturelle » entre les espaces. Par contre, l'absence de traitement spécifique peut parfois desservir la qualité des lieux, notamment dans le cadre d'opérations d'aménagement en frange de l'urbanisation. De même, le territoire se caractérise par une identité architecturale spécifique grâce à des formes d'habitat typique de la région, l'emploi de matériaux locaux ainsi que par un traitement singulier des façades.

Les élus souhaitent s'orienter vers **une meilleure prise en compte des paysages et de la qualité architecturale** dans l'évolution de leur commune. Pour ce faire, ils se donnent pour conduite de veiller au respect des principes suivants :

- Etablir **des ceintures vertes** (constituées de haies d'essences locales, bosquets, jardins, vergers...) lors des nouvelles urbanisations pour pérenniser les silhouettes paysagères et contribuer à l'enrichissement de la biodiversité locale,
- Veiller à de nouvelles formes urbaines et architecturales s'insérant dans un environnement bâti constitué et tenant compte du caractère rural de la commune.

### **Orientation n°3 : Maintenir l'activité agricole**

Le maintien d'un territoire aux composantes agricoles et rurales fortes passe également [par la préservation des espaces agricoles](#), qu'ils soient de labours ou de prairies. Ces espaces façonnés par les agriculteurs contribuent autant à la mise en valeur des terres à forte valeur agronomique qu'aux perceptions du paysage local. C'est pourquoi les élus souhaitent maintenir le bon fonctionnement de l'activité agricole sur le territoire et faciliter son développement dans l'esprit d'une bonne cohabitation pour tous (nuisances, chemins ruraux, absence d'urbanisation nouvelle autour des exploitations en activités...). Il s'agit de préserver tant le foncier agricole que d'[affirmer la présence des exploitations](#) pour maintenir leur fonctionnalité à long terme.

## Axe 2 : Définir une politique de l'habitat

---

### Objectifs

Poursuivre la croissance démographique pour renouveler la population et permettre l'installation d'actifs à proximité de leur lieu de travail

Structurer l'organisation du territoire pour éviter son mitage

### **Orientation n°1 : Accueillir une nouvelle croissance démographique répartie entre les trois pôles résidentiels de la commune**

La commune de Pullay bénéficie d'un contexte de forte attractivité résidentielle liée à sa localisation géographique, à son cadre de vie et à la présence de Center-Parcs sur son territoire. L'objectif des élus est de tendre vers une augmentation de la population [afin de préserver la vitalité du territoire et faciliter l'installation des actifs locaux](#) (notamment de Center-Parcs) à proximité de leur lieu de travail. Cet enjeu est d'autant plus fort avec le projet d'extension du village vacance qui s'accompagnera de la création d'emplois supplémentaires.

Toutefois, les élus ont également pour volonté d'envisager un développement qui reste en cohérence avec la taille de la commune. Les élus optent pour un objectif de croissance moyenne d'environ 0,8%/an pour les 10 prochaines années. [Entre 25 et 30 logements sont nécessaires pour atteindre cet objectif.](#)

Ces objectifs ont été définis au travers des paramètres suivants :

- Le nombre d'habitants et de résidences principales,
- Les phénomènes de décohabitation (hypothèse de poursuite de la diminution de la taille moyenne des ménages fixée à 2,33 en fonction de la tendance constatée sur la commune ces dernières années et des chiffres constatés sur le territoire),
- La prise en compte de l'évolution des logements vacants et résidences secondaires sur le territoire : Il est à noter que la commune est sujette à une vacance particulièrement faible et que les résidences secondaires sont en progression sur la commune.

Ces objectifs sont donc des données brutes ne tenant pas compte par exemple des hypothèses de rétention foncière.

La commune se compose de trois zones d'habitat principales, à savoir le village, la Fauvellerie et le Val d'Haumont. Ces trois pôles accueillent équitablement les habitants de Pullay et aucun de ces secteurs ne se distingue réellement par une offre d'équipements supérieure. Par conséquent, les élus souhaitent [maintenir l'équilibre dans l'organisation urbaine en permettant le développement de chacun de ces pôles d'habitat.](#)

### **Orientation n°2 : Définir une politique d'urbanisation faiblement consommatrice d'espaces agricoles et naturels**

Les élus ont pris conscience de l'impact de l'urbanisation sur le morcellement des terres agricoles et naturelles. Afin de limiter ces prélèvements fonciers, les élus se fixent plusieurs principes dans leurs choix de développement :

- [Densifier les espaces déjà urbanisés](#) en utilisant de façon prioritaire les espaces disponibles au sein du tissu existant (dents creuses et/ou divisions parcellaires par exemple),
- Réfléchir à un habitat individuel plus économe en foncier (taille des parcelles, implantation des constructions plus diversifiées notamment en limite de parcelle...) afin de tendre vers une densité moyenne de 12 logements/hectare tout en respectant les caractéristiques d'un habitat rural,
- Sur les hameaux, [faciliter la transformation des anciens corps de ferme et granges agricoles vers de l'hébergement touristique \(gîtes, chambres d'hôtes...\)](#) dans le respect de leur identité traditionnelle.

### **Orientation n°3 : Favoriser la diversification du parc de logement en répondant aux besoins locaux**

La commune souhaite que sa population puisse se renouveler par l'accueil de nouveaux ménages, et notamment des actifs du Center-Parcs, en favorisant leur installation à long terme sur le territoire. Ainsi, il s'agit de permettre la création d'une nouvelle offre de logements individuels présentant une attractivité certaine pour de jeunes familles.

Les élus souhaitent également favoriser l'implantation à long terme des habitants de la commune en prenant facilitant leur parcours résidentiel. Dans ce but, les élus envisagent d'initier la mise en place de typologies de logements plus variées qu'actuellement afin d'offrir une réponse adaptée aux différents besoins des ménages. En particulier, il s'agit d'envisager la création d'un habitat locatif répondant aux besoins non satisfaits à destination principalement des personnes âgées, voire de jeunes actifs du territoire.

### **Orientation n° 4. Penser le cadre de vie des habitants par les espaces collectifs et les sites de loisirs**

Les élus sont conscients que l'attractivité résidentielle ne résulte pas uniquement de la création d'une offre foncière. Afin de favoriser l'arrivée de nouveaux ménages, la politique d'accueil s'accompagne des actions complémentaires suivantes :

- Prévoir la mise en place d'un espace de vie collective sur le secteur de la Fauvellière pouvant accueillir une aire de jeux, un boulodrome voire une crèche et un jardin potager,
- Valoriser davantage le verger conservatoire en lien avec un projet de développement de l'habitat à ses abords,
- Maintenir le rôle des mares publiques comme espace de vie collective,
- Prendre en compte les besoins des associations locales comme par exemple, l'extension du stand de tir.

## Axe 3 : Affirmer la vocation touristique et économique de la commune

---

### Objectifs

Favoriser l'emploi local et le développement économique en permettant la concrétisation des projets des deux grands équipements privés présents sur la commune

Affirmer la vocation touristique de Pullay en favorisant la découverte du territoire

Renforcer les mobilités douces dans les déplacements quotidiens et de loisirs

### **Orientation n°1 : Confirmer le statut de Pullay comme pôle majeur touristique du Sud de l'Eure**

Depuis 1988, les communes des Barils et de Pullay accueillent [l'un des villages vacances de Center-Parcs](#) au sein du domaine des Bois-Francis. Avec plus de 800 cottages et un hôtel de 86 chambres, ce site est le principal pôle touristique du Sud de l'Eure et concentre une majorité de l'offre d'hébergement présente sur le territoire de la Communauté de Communes. Afin [de maintenir l'attractivité et le dynamisme du site](#), les propriétaires seront amenés dans les prochaines années à entreprendre un ambitieux projet de rénovation et d'agrandissement du village vacance.

Conscient des enjeux économiques pour leur commune et au niveau du bassin de vie, les élus de Pullay souhaitent accompagner le développement des activités du Center-Parcs. Il s'agit de :

- Affirmer la présence du domaine de Center-Parc sur le territoire,
- Favoriser la modernisation et la réhabilitation des installations existantes,
- Permettre, lorsque l'ensemble des conditions seront réunies, une extension du site pouvant atteindre jusqu'à 400 nouveaux cottages et la création de nouveaux équipements d'accueil des visiteurs et de loisirs.

En complément du développement de Center-Parcs, les élus souhaitent favoriser, sur le reste du territoire communal, [la création d'hébergements touristiques de type chambres d'hôtes/gîtes ruraux](#) notamment au sein du bâti ancien.

### **Orientation n° 2 : Favoriser l'ancrage et le développement des activités économiques et des établissements privés**

Afin d'éviter les écueils d'un territoire uniquement dortoir, les élus recherchent au travers de leur projet à maintenir les activités économiques présentes en permettant leur développement. En dehors du développement des activités du Center-Parcs, l'objectif est de :

- Permettre à [l'Ecole des Roches](#) de conforter ses activités en facilitant la rénovation des bâtiments existants et le développement de cette structure participant à l'attractivité de la commune et du territoire supra-communal.
- [Maintenir et développer le tissu artisanal et commercial existant au sein des secteurs bâtis](#) : l'objectif est que le PLU prenne en compte cet ancrage existant en favorisant des règles adaptées à leur fonctionnement comme à leur potentielle évolution.
- Envisager l'accueil [d'une activité économique le long de la RN 12](#) à l'emplacement d'un bâtiment en ruine. Il s'agit ainsi de redonner une vocation à un site aujourd'hui dépourvu de toute vocation en profitant de l'effet vitrine que présente une telle localisation.

Il est à noter qu'en l'absence d'équipement commercial préexistant, de son caractère rural et de sa proximité avec Verneuil-sur-Avre, la commune de Pullay ne présente pas de potentiel en matière d'implantation commerciale pour les années à venir.

### **Orientation n°3 : Favoriser la (re)découverte du territoire et les mobilités douces**

Des itinéraires de promenade sont existants et pratiqués par certains habitants et visiteurs. En particulier, la [Voie Verte des Bois Francs](#) permet de relier Center-Parcs à Verneuil-sur-Avre par Pullay et constitue un indéniable atout pour favoriser les mobilités douces et renforcer le potentiel touristique. De plus, de nombreux chemins ruraux parsèment le territoire et offrent d'intéressants itinéraires de promenade que la commune a récemment valorisés par la création d'un parcours de découverte du territoire.

En accord avec le fonctionnement agricole existant et dans la poursuite des actions déjà entreprises, il s'agit ainsi de [préserver les chemins ruraux existants et de davantage valoriser les parcours existants](#). Suite aux différentes réflexions, les objectifs suivants ont été mis en avant :

- Affirmer la présence de la voie verte comme axe majeur de mobilité douce :
  - en réfléchissant au développement de points d'arrêt, à la mise en place de bancs et d'abris,
  - en améliorant son accessibilité depuis les différents secteurs urbains par la remise en état de chemins délaissés et une meilleure signalétique.
- Préserver les chemins ruraux existants favorisant la découverte des paysages agricoles et naturels. Dans le cadre des projets de développement du Center-Parcs pouvant potentiellement impacter les chemins ruraux existants, il s'agira de mettre en place de nouveaux tracés afin de pérenniser les liaisons existantes.

### **Orientation n°4 : Prévoir l'adaptation du territoire aux nouvelles technologies numériques et énergétiques**

L'aménagement numérique est le processus par lequel les collectivités locales améliorent et optimisent pour les particuliers et les entreprises les conditions d'accès aux ressources de celui-ci.

Bien que conscients du traitement de cette thématique à échelon national et départemental, les élus souhaitent [optimiser la desserte des communications numériques dans les projets d'aménagement](#). Il s'agit également de [faciliter l'accès à l'information et les pratiques de télétravail sur le territoire](#) afin notamment de [contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre](#).

Au regard de la problématique du changement climatique et de la raréfaction de l'énergie fossile, [le développement des énergies renouvelables](#) est également un enjeu important dans le processus d'adaptation du territoire aux enjeux contemporains. Afin de permettre cette transition énergétique, la commune permettra l'usage des énergies renouvelables (énergie solaire, géothermie, bio-masse...). Cependant, une attention particulière sera accordée aux projets les plus importants afin de veiller à leur compatibilité par rapport aux enjeux paysagers, patrimoniaux et de cadre de vie.

## **Axe 4 : Préserver et mettre en valeur le contexte environnemental**

### **Objectifs**

Modérer la consommation foncière sur les espaces agricoles et naturels  
Préserver les grands milieux naturels, leur fonctionnalité et leur continuité écologique  
Agir sur la préservation du petit patrimoine naturel  
Protéger les personnes et les biens

### **Orientation n°1 : Réduire la consommation des projets d'habitat sur les espaces agricoles et naturels**

- Bilan de l'existant, analyse de la consommation foncière depuis les dix dernières années

Le PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 1<sup>er</sup> juin 2005 permettait des extensions de l'urbanisation sur le village et le secteur de la Fauvellerie alors que sur le Val d'Haumont, les potentialités sont concentrées au sein de l'existant. L'état des lieux démontre que 6,7 hectares d'espaces agricoles et naturels sont encore disponibles pour de nouvelles urbanisations.

Depuis les 10 dernières années, le bilan de la consommation foncière fait état au global d'un prélèvement d'environ 6.1 hectares pour environ 28 nouvelles habitations. Ces prélèvements ont principalement concerné des emprises incluses au sein des Parties Actuellement Urbanisées en raison de la présence de nombreux terrains à bâtir au sein du lotissement du Val d'Haumont. Mais 1,7 hectares ont été consommés en extension de l'urbanisation. Cette urbanisation se caractérise par **une densité moyenne de 4,6 logements par hectare**. A cela s'ajoute l'utilisation d'une parcelle de 18 hectares pour une extension du village-vacance de Center-Parcs.

- Objectifs pour le PLU

Dans le cadre du présent PLU, les élus s'engagent à limiter la consommation foncière des espaces agricoles et naturels. Les élus se fixent les objectifs suivants pour le développement de l'habitat :

- Tendre vers **une densité moyenne de 12 logements/hectare** en la modulant en fonction du contexte et de la typologie bâtie envisagée,
- Favoriser le développement de l'urbanisation au sein du tissu urbanisé à hauteur d'au moins 50% de l'objectif de logements projetés,
- Limiter l'étalement urbain sur le parcellaire agricole et naturel à hauteur de 1,5 hectare.

En matière de développement économique, la commune ne fixe pas d'objectifs chiffrés en raison de l'importance du projet de Center-Parcs pour les années à venir et dont la dimension dépasse largement les enjeux communaux. De plus, les réflexions autour du projet accordent une place importante aux enjeux environnementaux et de développement durable et respectera des contraintes réglementaires fortes (dossier loi sur l'eau, étude d'impact...) à cet égard.

### **Orientation n°2 : Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue et œuvrer à sa restauration**

Les milieux diversifiés qui composent le territoire naturel sont des supports de continuités écologiques d'intérêt local et régional. En particulier, le diagnostic a permis de mettre en évidence un grand massif boisé, des nombreux bosquets ainsi que des milieux humides aux abords de l'Avre. Ces milieux constituent des lieux d'habitat et de déplacements pour nombre d'espèces animales. Les élus souhaitent que le PLU puisse décliner les protections nécessaires pour maintenir ces liens naturels et plus particulièrement :

- Affirmer la préservation et la fonctionnalité de la vallée de l'Avre,
- En accord avec l'activité économique de loisirs du Center-Parcs, maintenir la fonctionnalité écologique des Bois Francs,
- Protéger les micro-habitats (mares, haies, vergers, bosquets...) participant, à leur échelle, au maintien de la biodiversité,
- Inciter à la restauration des continuités écologiques via la replantation ou la mise en place de bandes enherbées sur la commune.

### **Orientation n°3 : Renforcer le rôle de la biodiversité en milieu urbanisé**

La commune se distingue également par la [présence d'espaces jardinés et arborés](#) (parcs privés...) situés au sein des espaces bâtis. Ces espaces de nature participent également à l'ambiance végétale et [aux marqueurs paysagers](#) du territoire. La commune souhaite donc en maintenir lien avec les enjeux de préservation du cadre de vie et de protection patrimoniale.

La qualité écologique et paysagère future du territoire est liée à celle des nouvelles opérations et des pratiques des habitants. Pour maintenir ou recréer des maillages verts fonctionnels et qualitatifs en milieu urbain, les élus ont pour objectif d'[enrichir la biodiversité](#) en milieu urbain en [favorisant l'utilisation d'essences locales](#) et en [incitant à la plantation dans les nouvelles opérations](#).

### **Orientation n°4 : Préserver les ressources naturelles et limiter les risques**

Certains risques sont présents sur le territoire et de grandes infrastructures routières apportent certaines nuisances impactant quelques habitations. Afin de [protéger au mieux les personnes et les biens et tenir compte des ressources naturelles](#), les élus se fixent pour objectifs de :

- Proscrire les extensions de l'urbanisation pour de l'habitat le long des voies à grande circulation,
- Proscrire l'urbanisation sur les secteurs en zones inondables aux abords de l'Avre,
- Limiter l'imperméabilisation des sols et chercher des solutions alternatives à la gestion pluviale.

Commune de Pullay  
Plan Local d'Urbanisme  
Projet d'Aménagement  
et de Développement Durables

**A. Maintenir le caractère rural de la commune**

- Avoir une politique de préservation des emblèmes locaux
- ◀ Maintenir les points de vue remarquables
- Maintenir l'activité agricole
  - ▨ Préserver l'espace agricole et ses ressources
  - ▲ Affirmer la présence des exploitations agricoles

**B. Définir une politique d'habitat sur le territoire**

- ◉ Accueillir une nouvelle croissance démographique répartie entre les trois pôles de la commune
- \* Penser le cadre de vie des habitants par les espaces collectifs et les sites récréatifs

**C. Affirmer la vocation touristique et économique de la commune**

- ◉ Confirmer le statut du Center-Parc comme pôle majeur touristique du sud de l'Eure
- ★ Favoriser l'ancrage et le développement des activités économiques et des établissements privés
- Favoriser la (re)découverte du territoire et les mobilités douces
  - Affirmer la présence de la voie verte comme axe majeur de mobilité douce
  - - - Préserver et utiliser les chemins ruraux existants pour la découverte de la commune

**D. Préserver et mettre en valeur le contexte environnemental**

- Préserver les éléments constitutifs de la trame verte
- et bleue

