

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



Orientations d'Aménagement et de Programmation

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



SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
1. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION.....	4
2. CONTEXTE	4
1. SECTEUR D'HABITAT DU VILLAGE N°1	4
2. SECTEUR D'HABITAT DU VILLAGE N°2.....	5
3. SECTEUR D'HABITAT ET DE LOISIRS DE LA FAUVELLIERE	6
4. SECTEUR DE LA RN12 A VOCATION ECONOMIQUE	7
3. ORIENTATIONS.....	8
1. SECTEUR D'HABITAT DU VILLAGE N°1	8
2. SECTEUR D'HABITAT DU VILLAGE N°2.....	10
3. SECTEUR D'HABITAT ET DE LOISIRS DE LA FAUVELLIERE	12
4. SECTEUR DE LA RN12 A VOCATION ECONOMIQUE	15

PREAMBULE



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies à l'article L. 151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

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.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



La commune de Pullay a mené une réflexion sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur plusieurs secteurs délimités dans le cadre de son projet de PLU.

Les élus souhaitent, sur ces secteurs stratégiques pour le développement du territoire dans les prochaines années, projeter leurs intentions en termes de qualité urbaine, d'insertion dans le paysage, de prise en compte des contraintes et atouts de ces espaces.

L'objectif de la commune est donc de mener une réflexion afin de cadrer la création et l'évolution de ces différents secteurs. Les zones soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Plusieurs secteurs font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Secteur d'habitat du village n°1
- Secteur d'habitat du village n°2
- Secteur d'habitat et de loisirs de la Fauvellerie

Il convient de souligner qu'en raison de la taille modérée des opérations et du caractère rural du village, les différents sites n'ont pas vocation à être directement desservi par les transports collectifs. De par leur localisation, les sites bénéficient cependant de la desserte en bus du Conseil Départemental qui préexiste sur la commune.

1. Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Le PLU comporte plusieurs sites disponibles à l'urbanisation à vocation d'habitat. La mise en place d'un échéancier de l'urbanisation vise à échelonner dans le temps la réalisation des nouveaux logements et l'accueil de la nouvelle population. Cet échéancier prévoit les dispositions suivantes :

- Concernant l'OAP de la Fauvellerie, l'aménagement du secteur dédié à l'habitat ne pourra être commencé qu'à partir de 2022. La réalisation du secteur à vocation de loisirs est possible avant cette date.
- Les autres secteurs de développement et de renouvellement urbain peuvent être aménagés immédiatement.

2. Contexte

1. Secteur d'habitat du village n°1

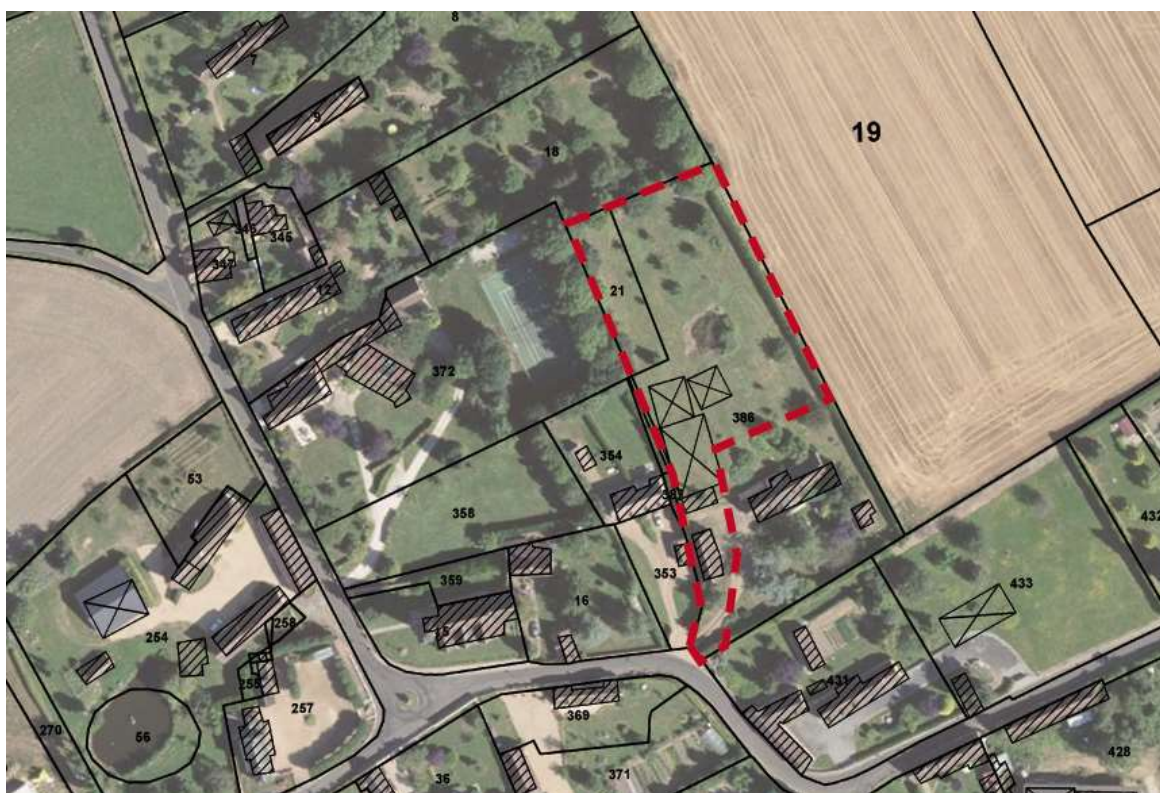


Photo aérienne du site (source : géoportail)

Cet espace d'environ 4000m² correspond au fond de jardin d'une habitation existante. Situé au centre du village, il a vocation à accueillir un programme de logements.

Il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Accès depuis la rue des Hirondelles,
- Occupation actuelle : Espace de jardin privé. Les différents bâtiments y compris ceux situés sur l'accès au site ont été démolis.
- Environnement proche : Secteur résidentiel avec un habitat individuel et majoritairement ancien. Le site est bordé par une parcelle agricole. Il est à noter la proximité avec le cœur du village (mairie, église). La salle des fêtes, le cimetière et verger apparaissent également proche spatialement mais ces derniers ne sont pas directement reliés au site.

2. Secteur d'habitat du village n°2



Photo aérienne du site (source : géoportail)

Cet espace d'environ 3800m² (dont 250 m² de voirie existante) se situe au centre du village et a vocation principale d'accueillir de nouveaux logements.

Il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Accès principal depuis la rue des Tourterelles ;
- Occupation actuelle : secteur non bâti à vocation agricole (culture). L'impact sur l'activité agricole des parcelles est cependant limité puisqu'une partie mineure des parcelles est concernée par ce prélèvement ;
- Environnement proche : Secteur entouré par un habitat individuel et en frange du parcellaire agricole.



3. Secteur d'habitat et de loisirs de la Fauvellière



Photo aérienne du site (source : géoportail)

Cet espace non bâti d'environ 15000 m² se situe dans le centre du hameau de la Fauvellière. Il a pour vocation la création d'une nouvelle offre de logements sur 5000 m² et la création d'un espace de convivialité et de loisirs en lien avec la voie verte à destination des habitants et visiteurs nombreux sur la commune.

Il possède les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Principalement par l'allée des Tilleuls mais également par l'allée des Buissons (voie verte) ;
- Occupation actuelle : Secteur non bâti sans vocation agricole et sans valeur écologique. Il est à noter la présence d'une haie arbustive typique des ambiances paysagères du Pays d'Ouche ;
- Environnement proche : Site entourée par des habitations individuelles. Quelques habitations récentes ont pris place au Nord du site.



4. Secteur de la RN12 à vocation économique



Photo aérienne du site (source : géoportail)

Cet espace d'environ 4600m² correspond à une parcelle en friche où est implantée une construction en ruine. Elle a fait l'objet d'un rachat par la municipalité qui souhaite y développer un projet à vocation économique. En raison de sa localisation en bordure de la RN 12, il est envisagé l'implantation d'une station-service. Il s'agit ainsi de donner une nouvelle vocation au site pour supprimer ce point noir dans le paysage de la RN12.

Il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Accès depuis la RN12 et l'allée des Châtaigniers.
- Occupation actuelle : Espace à l'abandon en cours d'enfrichement avec une construction en ruine. L'emprise comprend également une petite portion d'espace agricole (environ 1400m²) afin de permettre un accès à l'allée des Châtaigniers.
- Environnement proche : Le site est en bordure de la RN12, ce qui lui confère une grande visibilité et une accessibilité directe à cette grande voie de circulation. Cette situation offre un potentiel intéressant en matière d'accueil de services aux usagers de la RN12. A l'arrière, s'étend une parcellaire agricole et au carrefour entre la RN12 et l'allée des Châtaigniers, se trouve une habitation isolée.



3. Orientations

1. Secteur d'habitat du village n°1

Ce secteur constitue une opportunité importante de renouvellement urbain situé au centre du village de Pullay. Afin de favoriser une diversification du parc de logements et permettre un traitement qualitatif et cohérent de l'opération, les orientations suivantes sont à prendre en compte :

Assurer la création d'une offre nouvelle et diversifiée de logements

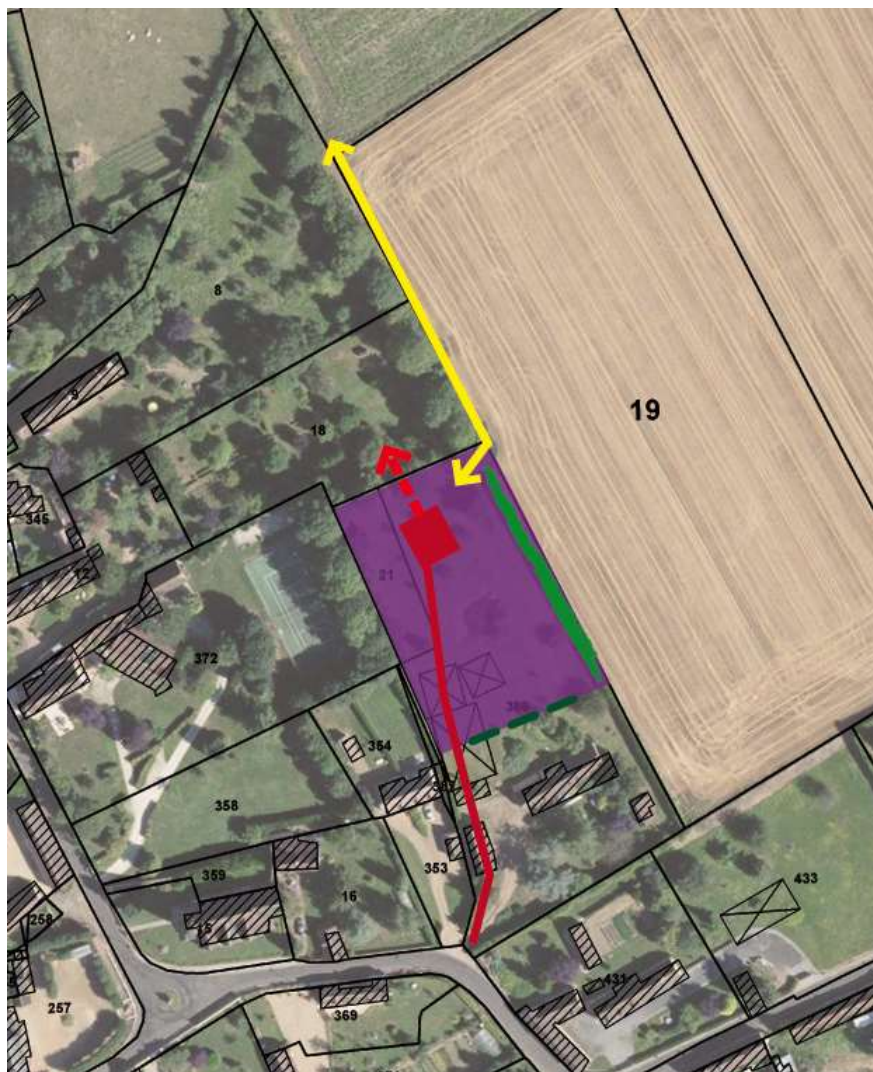
- **Créer une nouvelle offre de logements dans le respect des objectifs de densité.** La commune souhaite enrichir son offre de logements et répondre aux besoins de la population. Une densité minimum de 18 logements par hectare est à respecter dans l'ensemble de l'opération. Cette densité se traduira par un habitat individuel avec la possibilité de réaliser des constructions de type maisons groupées.
- **Diversifier l'offre de logements.** Le programme devra comporter au moins 50% de logements locatifs et/ou adaptés aux personnes âgées.

Assurer la desserte et l'accessibilité des nouveaux logements

- **Créer une desserte commune.** Afin de ne pas multiplier les voiries et accès depuis la rue des Hirondelles, l'accès aux différentes habitations devra être mutualisé au travers d'une voie unique. Ce principe vise à mettre en place une gestion économe du foncier et limiter l'imperméabilisation des sols.
- **Prévoir la fluidité des circulations par une placette de retournement.** Il s'agit de prévoir la mise en place d'une petite aire de retournement type petite placette afin de faciliter la circulation au sein de l'opération.
- **Permettre le désenclavement des parcelles au nord du site.** Le réseau viaire mis en place devra être étudié afin de permettre la création d'un accès à la parcelle en limite Nord de l'opération. Ce principe vise à permettre à plus long terme l'urbanisation de ce secteur de manière cohérente en évitant de multiplier les voies en impasse.
- **Adapter le gabarit des voiries.** Le traitement des voiries internes devra être défini selon un principe de gabarit réduit et adapté au nombre de constructions projetées. L'objectif est de permettre un partage de la voie entre les véhicules motorisés et les piétons et le cas échéant, privilégier la mise en place de bas-côtés enherbés.
- **Permettre la création d'un cheminement piéton au verger communal.** Afin de faciliter les circulations piétonnes dans le village et notamment vers le pôle d'équipements communaux comprenant le verger, la salle des fêtes et le cimetière, l'aménagement devra prévoir la création d'un cheminement piéton direct avec le verger. Cependant, en cas de non maîtrise foncière, le chemin pourra être mis en place ultérieurement.

Valoriser le cadre de vie des habitants et assurer l'intégration paysagère de l'opération

- **Traiter les franges avec le parcellaire agricole.** Afin de favoriser le maintien d'un cadre rural, les limites de l'opération avec la frange agricole feront l'objet d'un traitement paysager. Il s'agit de planter une haie composée d'essences locales afin de permettre une meilleure intégration de la zone d'habitat vis-à-vis de son implantation sur les franges agricoles.
- **Prévoir le traitement des limites séparatives avec l'existant.** Cette emprise s'inscrit en proximité directe avec une habitation existante. L'objectif de la commune est de garantir la présence d'une séparation végétale avec ces habitations afin de permettre à chacun de conserver ses espaces d'intimité. Il devra être planté une haie végétale composée d'arbustes et/ou d'arbres de hautes tiges d'essences locales



PRINCIPES D'ORGANISATION

-  Principe d'une voirie interne partagée avec la circulation piétonne
-  Principe de placette de retournement utilisé également pour le stationnement
-  Principe d'un accès à maintenir pour permettre une urbanisation future
-  Principe d'un cheminement direct vers le verger et la salle communale

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Principe d'habitat individuel
densité minimum de 18 logts/ha et comprenant au moins 50 % de logements locatifs et/ou adaptées aux personnes âgées

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

-  Principe de traitement végétal des limites séparatives avec l'existant
-  Principe de traitement végétal de la lisière avec le parcellaire agricole

2. Secteur d'habitat du village n°2

Afin de permettre un traitement qualitatif et cohérent de l'opération, les orientations suivantes sont à prendre en compte :

Assurer la création d'une nouvelle offre de logements

- **Créer une nouvelle offre de logements en adaptant l'objectif de densité au site.** La commune souhaite enrichir son offre de logement et répondre aux besoins de la population. Une densité de 10 logements par hectare est à respecter dans l'ensemble de l'opération. Cette nouvelle offre de logements se traduira par un habitat individuel et peut prendre des formes d'habitat varié dans la taille parcellaire ainsi que dans l'implantation des constructions.

Améliorer les conditions de sécurité routière

- **Elargir la voie pour créer un cheminement sécurisé à la mare.** La voie reliant la route des Barils se caractérise par une emprise assez étroite ne permettant pas un accès sécurisé à la mare pour les piétons. Afin d'améliorer la situation, un élargissement de 1,50 mètres de la voie est à prévoir pour y établir une liaison piétonne sécurisée jusqu'à la mare.
- **Réaménager le carrefour routier.** Le secteur se caractérise par la présence d'un carrefour routier peu optimisé et présentant une faible visibilité pour les conducteurs. Afin d'améliorer son fonctionnement et de sécuriser les flux, un réaménagement du carrefour incluant son élargissement est à prévoir dans le cadre de l'opération.

Assurer l'intégration paysagère des constructions

- **Traiter les franges avec le parcellaire agricole.** Afin de favoriser le maintien d'un cadre rural, les limites de l'opération avec la frange agricole feront l'objet d'un traitement paysager. Il s'agit de planter une haie composée d'essences locales afin de permettre une meilleure intégration de la zone d'habitat vis-à-vis de son implantation sur les franges agricoles.



PRINCIPES D'ORGANISATION

-  Elargissement de la voie avec mise en place d'un cheminement piéton jusqu'à la mare
-  Réaménagement et sécurisation du carrefour

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Principe d'habitat individuel – densité de 10 logts/ha en moyenne

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

-  Principe de maintien de la haie arbustive existante à l'exception des accès aux parcelles

3. Secteur d'habitat et de loisirs de la Fauvellière

Ce secteur constitue une opportunité pour conforter le cadre de vie et la vocation touristique de la commune en lien avec la création d'une offre de logements permettant de conforter le secteur de la Fauvellière. Afin de permettre un traitement qualitatif et cohérent de l'opération, les orientations suivantes sont à prendre en compte :

Assurer la création d'une nouvelle offre de logements et d'un espace de convivialité au cœur de la Fauvellière

- **Créer une nouvelle offre de logements en adaptant l'objectif de densité au site.** La commune souhaite enrichir son offre de logements et répondre aux besoins de la population. Sur le secteur dédié à l'accueil de nouvelles habitations, une densité de 10 logements par hectare est à respecter. Cette nouvelle offre de logements se traduira par un habitat individuel et peut prendre des formes d'habitat varié dans la taille parcellaire ainsi que dans l'implantation des constructions.
- **Aménager un espace paysager de convivialité et de loisirs.** L'objectif est ici de créer un espace de respiration et de rencontre à destination des habitants et des visiteurs. Il traduit la préoccupation des élus d'améliorer le cadre de vie mais surtout, d'agrémenter le parcours de la voie verte par des espaces récréatifs et de repos à destination des nombreux touristes du Center-Parcs fréquentant la commune. Cet espace public paysager devra être agrémenté d'équipements de loisirs et de mobiliers de type boudoir, tables de pique-nique, bancs, aire de jeux...

Prévoir l'amélioration du réseau viaire et conforter le réseau de cheminements doux

- **Elargir la voie pour fluidifier la circulation.** L'allée des Tilleuls se caractérise par une emprise assez étroite ne permettant pas une fluidité des circulations automobiles et la sécurité des piétons. Afin d'améliorer la situation, un élargissement de 3 mètres de la voie est à prévoir. Cette emprise pourra également permettre d'améliorer les continuités piétonnes.
- **Créer une liaison piétonne transversale.** Afin de favoriser la fréquentation de l'espace de loisirs, des cheminements piétons devront être réalisés. Ils devront assurer un accès à la voie verte ainsi qu'au moins un accès à l'allée des Tilleuls.

Assurer l'intégration paysagère des constructions et renforcer le caractère naturel des lieux

- **Donner un caractère naturel à l'espace de loisirs.** Au moins 30% de l'espace de loisirs devra être dédié à un espace de préservation de la biodiversité et/ou de mise en valeur du patrimoine naturel local. Si nécessaire, un bassin de collecte des eaux pourra être implanté sur le site. Il devra faire l'objet d'un aménagement paysager spécifique afin de l'intégrer dans son contexte.
- **Maintenir le caractère végétal des limites séparatives.** Le site actuel se caractérise par une ambiance végétale affirmée du fait de l'existence de haies arbustives en limite de voie. Dans le cadre de l'opération, il est exigé le maintien ou la replantation des haies arbustives préexistantes. Dans ce cas, l'emploi d'essences locales est exigé.
- **Maintenir un passage pour la petite faune.** Cet espace se situe dans un secteur de corridor écologique pour des espèces de faible déplacement. Afin de préserver la fonctionnalité écologique des lieux, il est exigé le maintien d'un passage d'au moins 7 mètres de largeur entre la zone Ne et l'allée des Tilleuls. Il devra être végétalisé et pourra accueillir la sente piétonne.
- Cette emprise s'inscrit également en proximité directe avec des habitations existantes. L'objectif de la commune est de garantir la présence d'une lisière paysagère avec ces habitations afin de permettre à chacun de conserver ses espaces d'intimité. En cas de nécessité de compléter ce dispositif végétal (dans le cas d'une absence de séparation

visuelle préexistante par exemple), il devra être aménagé un espace de transition composée d'arbustes et/ou d'arbres de hautes tiges d'essences locales.

Nota :

Ce secteur est concerné par [un échancier de l'urbanisation](#) : l'aménagement du secteur dédié à l'habitat ne pourra être commencé qu'à partir de 2022. La réalisation du secteur à vocation de loisirs est possible avant cette date.



PRINCIPES D'ORGANISATION

-  Elargissement de l'Allée des Tilleuls : 3 mètres
-  Principe de liaison piétonne transversale

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Principe d'habitat individuel – densité de 10 logts/ha en moyenne
-  Principe d'un espace paysager de convivialité et de loisirs : boulodrome, tables, bassin tampon, aire de jeux...

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

-  Principe de traitement végétal entre les différents espaces et le voisinage
-  Haie arbustive existante à maintenir ou à recréer le cas échéant (à l'exception des accès aux parcelles)
-  Passage d'au moins 7 mètres de largeur à préserver pour permettre le déplacement des espèces animales

4. Secteur de la RN12 à vocation économique

Ce secteur a vocation à accueillir des services aux usagers de la RN12 et notamment une station-service. Les accès avec cette voie à grande circulation devront être étudiés en concertation avec la Direction interdépartementale des routes Nord-Ouest (DIRNO).

Permettre l'implantation de services aux usagers de la RN 12

- **Développer une station-service** : Ce secteur est prévu pour l'accueil d'une station-service et de divers services annexes à la destination des usagers de la RN12. L'aménagement de la parcelle devra permettre un bon fonctionnement de l'activité en mettant en place un schéma de circulation adéquat et en prévoyant des emprises de stationnement proportionnées à l'activité générée.
- **Prévoir la création d'un espace paysager de convivialité et équipé pour recevoir les usagers.** En complément des autres services proposés, un espace extérieur et paysager devra être aménagé pour permettre l'accueil des automobilistes dans des conditions agréables. Dans ce but, un mobilier spécifique (bancs, table de pique-nique, poubelles par exemple...) sera à installer. Cet espace devra être localisé en retrait de la RN12 pour limiter les nuisances sonores. Par ailleurs, les cheminements piétons entre cet espace et les cellules commerciales devront être sécurisés pour éviter les situations accidentogènes.

Gérer une accessibilité sécurisée au site

- **Prévoir des accès sécurisés avec la RN 12 dans le sens Paris/Alençon** : Cette activité sera accessible uniquement aux usagers de la RN en direction d'Alençon. Il n'est donc pas prévu la création de tourne-à-gauche pour les automobilistes en direction de Paris. La mise en place des accès sur la RN12 devra être préalablement validée par la Direction interdépartementale des routes Nord-Ouest.
- **Etablir un accès technique avec l'allée des Châtaigniers** : pour faciliter le fonctionnement de l'activité, un accès technique pourra être établi avec l'allée des Châtaigniers.
- **Rendre à sens unique l'allée des Châtaignier** : Pour limiter la circulation sur cette voie de faible gabarit et les situations accidentogènes (accès à la RN12, croisement de véhicules...), l'établissement d'un sens unique de circulation devra être prévu dans le cadre de la création de la station-service.

Assurer l'intégration paysagère des constructions et leur intégration dans le paysage

- **Valoriser les abords de la RN12 par un traitement paysager adéquat.** L'effet vitrine recherché par l'activité ne doit pas nuire à la qualité paysagère des abords de la RN12. Ainsi, l'opération devra prévoir la mise en place d'un aménagement paysager global afin d'éviter la création de délaissés. Pour maintenir l'effet vitrine, les formations de pelouse/prairie fleurie ainsi que les strates arbustives seront à privilégier mais quelques arbres devront être plantés pour agrémenter l'aménagement.
- **Traiter les franges avec le parcellaire agricole.** Afin de favoriser le maintien d'un cadre rural, les limites de l'opération avec la frange agricole feront l'objet d'un traitement paysager. Il s'agit de planter une haie composée d'essences locales afin de permettre une bonne intégration des bâtiments vis-à-vis de leur implantation sur les franges agricoles et limiter l'impact visuel depuis la Fauvellière.
- Cette emprise s'inscrit également en proximité directe avec une habitation existante. L'objectif de la commune est de garantir la présence d'une lisière paysagère avec cette habitation afin de préserver ses espaces d'intimité. Il devra être aménagé un espace de transition composée d'arbustes et/ou d'arbres de hautes tiges d'essences locales.

- Favoriser l'intégration des constructions et les dispositifs publicitaires dans le paysage. Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat pour les matériaux de façades sont interdites. Afin d'éviter la multiplication des dispositifs publicitaires, la signalétique aux abords de la RN12 devra prendre la forme d'un unique totem qui ne dépassera pas 10 mètres de hauteur.



PRINCIPES D'ORGANISATION



Principe d'accessibilité
Uniquement pour le sens
Paris/Alençon



Principe d'un accès technique



Principe de mise en sens
unique

PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Principe d'implantation d'une
station-service avec les
aménagements extérieurs
adéquates (parkings, voirie...)



Principe d'un espace paysager de
convivialité et équipé pour recevoir les
usagers (bancs, table de pique-nique,
poubelle...)

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT



Principe de traitement végétal de la
limite avec l'habitation existante



Principe de création d'une lisière
végétale avec les franges agricoles



Traitement paysager des abords de la
RN12 avec plantation d'arbres