

Département de l'Eure, commune de

Verneuil-sur-Avre

Élaboration du plan local d'urbanisme

Plu prescrit le 28 juin 2010

Plu arrêté le 6 juillet 2015

Plu approuvé le 31 mars 2016



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 31 mars 2016 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Verneuil-sur-Avre

Le maire, Yves-Marie Rivemale

Projet d'aménagement et de développement durables

Date :

16 mars 2016

Phase :

Approbation

2

Mairie de **Verneuil-sur-Avre**, Bp 707, 27137

Tél : 02 32 32 10 81 / Fax : 02 32 60 30 79

courriel : mairieverneuil@verneuilsuravre.fr

Gilson & associés, Sas, urbanisme et paysage, 2, rue des Côtes 28000 Chartres

tél : 02 37 91 08 08 / fax : 02 37 90 76 87 / courriel : gilsonpaysage@wanadoo.fr

Qu'est-ce que le projet d'aménagement et de développement durables ?

Le projet d'aménagement et de développement durables (Padd) constitue une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme. Il exprime les différents volets du projet, en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques sur lesquels la commune souhaite s'engager. Ses orientations générales sont débattues en conseil municipal. Il constitue l'armature du plan local d'urbanisme, reprend les orientations générales retenues et les traduit en objectifs. Le Padd n'a pas de portée réglementaire : il n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme. Toutefois, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement et son document graphique le traduisent réglementairement.

Les grandes orientations structurantes du projet figurent sur le synoptique de la page suivante. Elles sont ensuite précisées dans la suite du document.

Les bases du projet d'aménagement et de développement durables

Le schéma de cohérence territoriale (Scot) du pays d'Avre, d'Eure et d'Iton, en cours d'élaboration, renforce le rôle majeur que devrait jouer Verneuil. Le projet d'aménagement et de développement durables intègre cet objectif supérieur en structurant le projet sur le passage du statut de chef lieu de canton à celui de pôle urbain majeur du Pays. Le Scot cible Verneuil comme pôle urbain majeur du pays.

Ce rôle de pôle urbain majeur sera notamment traduit par:

- un centre ville dynamique
- un développement de l'activité économique, industrielle et artisanale
- une offre de services développée, notamment en matière de santé
- une assise démographique plus forte pour rapprocher la population du pôle majeur

Pour mener à bien ce projet, la gare est un atout majeur, le Plu permettra de la considérer comme une porte d'entrée sur la ville et une charnière entre la ville historique et les développements passés et à venir.

L'un des projets phare de ce rôle de pôle urbain majeur sera la création d'un parc urbain dans un environnement naturel et paysagé qui structurera le développement de la ville au nord-est.

1 - Le cœur du projet : passer du statut de chef lieu de canton à celui de pôle urbain majeur du pays.

1.1 - Renforcer l'assise démographique et maintenir la mixité sociale

Produire des logements dans le tissu bâti existant :

- par densification
- réhabilitation de logements vacants
- renouvellement urbain
- urbanisation de zones à urbaniser

Produire des logements dans le quadrant nord-est

Améliorer la parcours résidentiel pour offrir des logements adaptés à chaque catégorie de population.

1.2 - Augmenter l'offre d'emploi

Favoriser l'insertion par l'emploi en faisant de Verneuil un pôle de réindustrialisation.

Créer un pôle d'activités tertiaires de haut niveau, mis en valeur par la proximité de la gare.

Dans les secteurs d'habitat, permettre le développement d'activités économiques compatibles avec le voisinage.

Développer l'activité touristique

1.3 - Affirmer le rôle de pôle d'équipement

Créer un parc urbain dans un environnement naturel et paysager répondant aux besoins des habitants de la ville, du quadrant nord est et des communes voisines.

Adapter l'offre d'équipements collectifs à la croissance démographique prévue

Intégrer le projet d'extension de l'école des Roches et l'accrocher à la ville

1.4 - Affirmer le pôle commercial

Maintenir les deux pôles commerciaux

Affirmer le centre ville commercial

Développer l'activité commerciale dans le tissu existant

1.5 - Mettre en valeur le patrimoine et la qualité de la ville et développer l'activité touristique

La ville s'est développée en trois phases. Lancer la 4e phase par l'urbanisation du quadrant nord est

Aménager le quadrant nord est autour d'un parc urbain dans un environnement naturel et paysagé

Maîtriser la qualité des limites de la ville à long terme

Protéger le patrimoine notamment celui du centre ville historique (secteur de prise en compte renforcée)

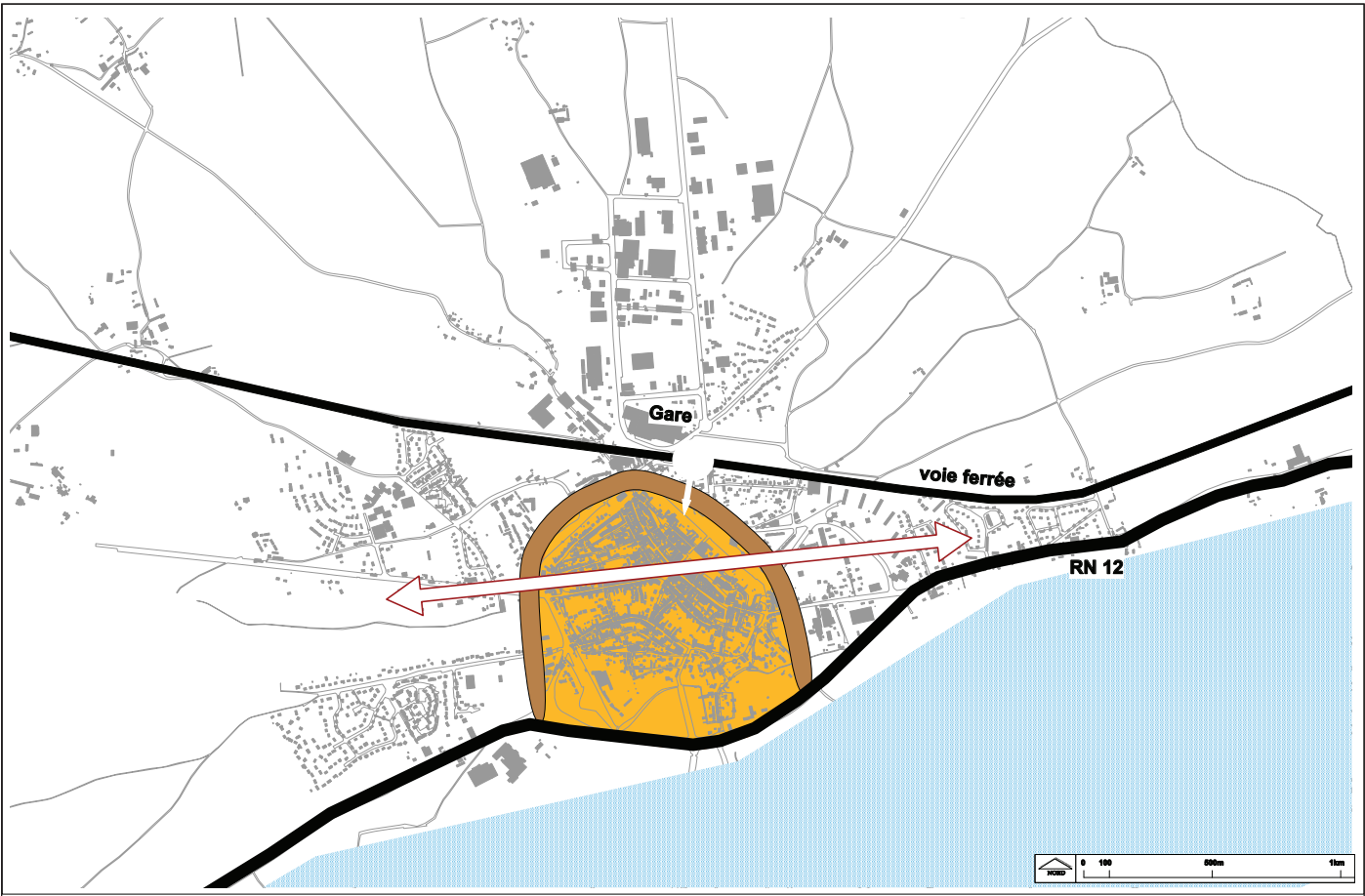
Améliorer la qualité des principales franges urbaines et entrées de ville

Relocaliser et développer l'offre d'accueil en camping

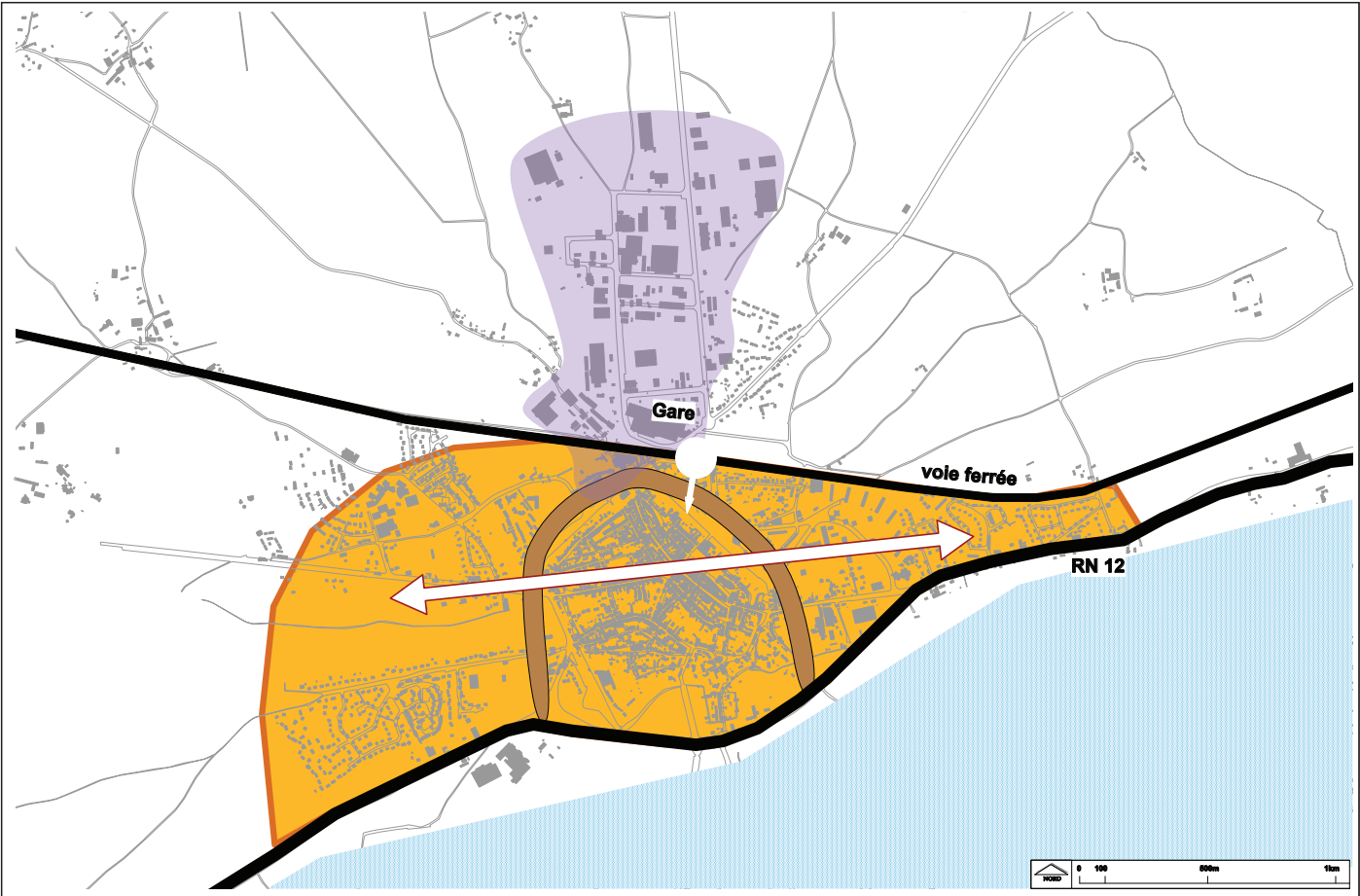
Le principal projet urbain qui traduit le cœur de projet
Le développement de la ville dans le quadrant nord-est autour :

- d'un parc urbain dans un environnement naturel et paysagé
- d'un pôle d'activités tertiaires de haut niveau
- de logements destinés aux actifs du pôle d'emploi (notamment)

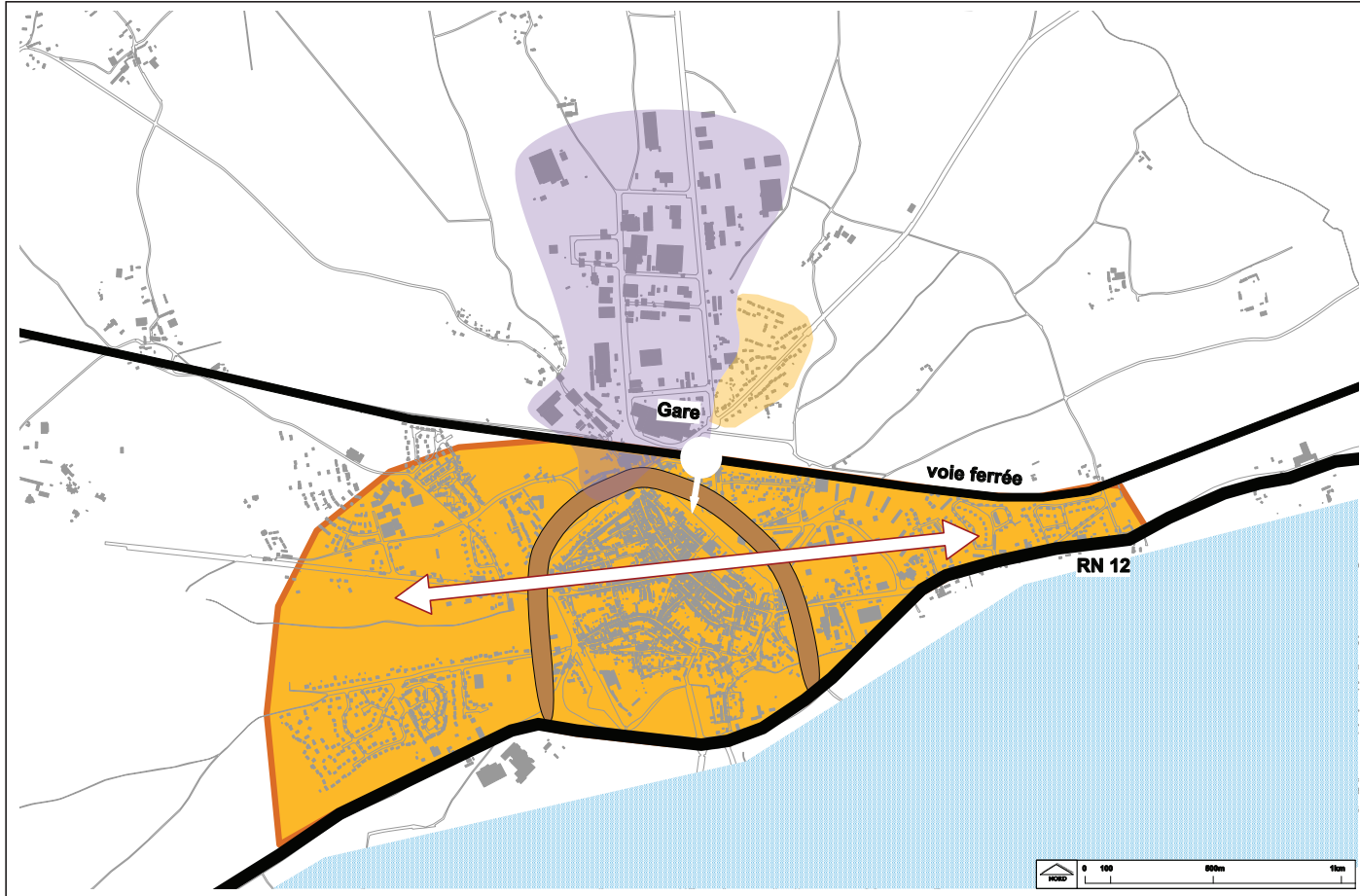
L'extension de la ville principalement au nord-est



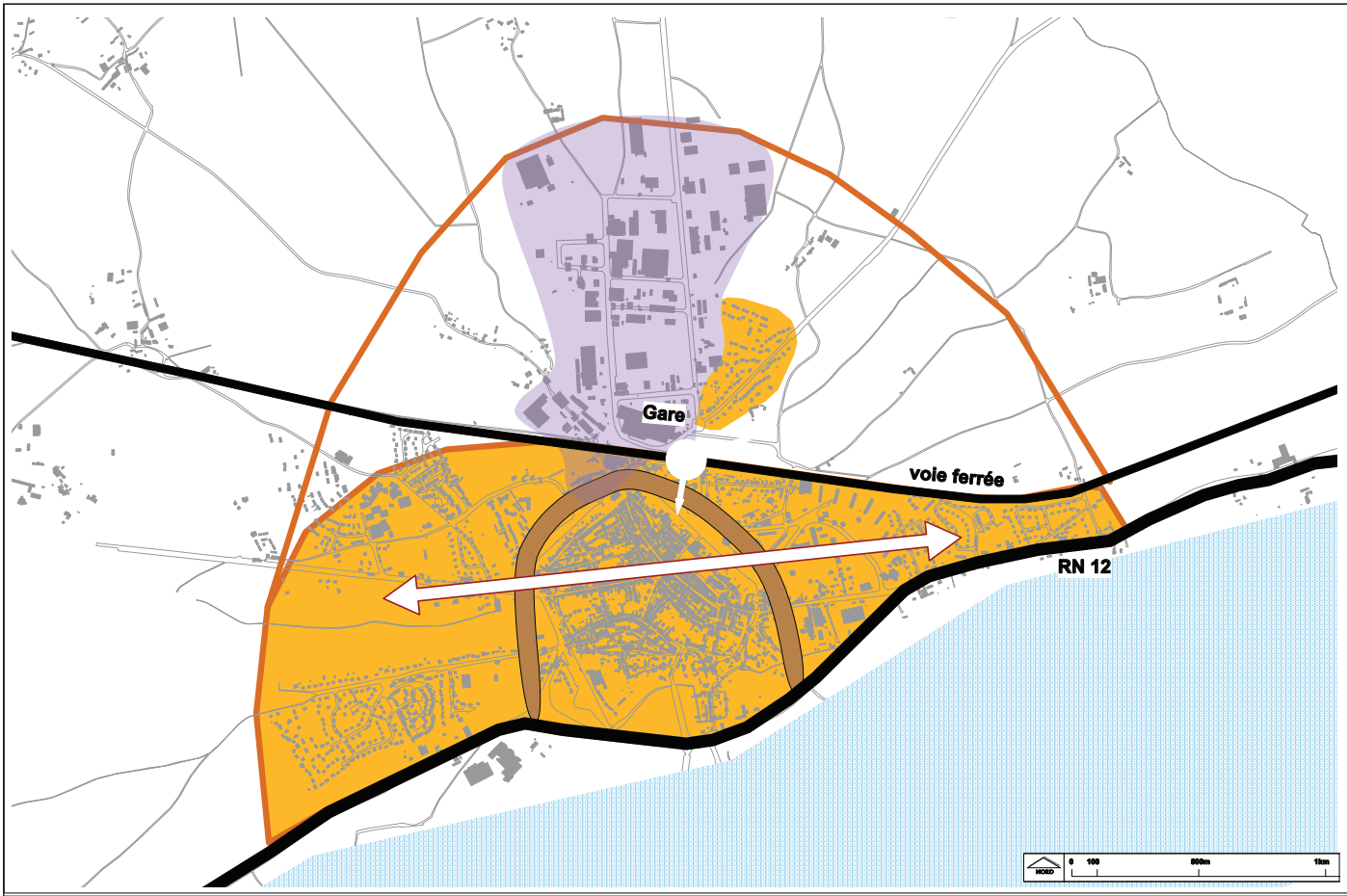
Première phase de développement, le centre ville historique.



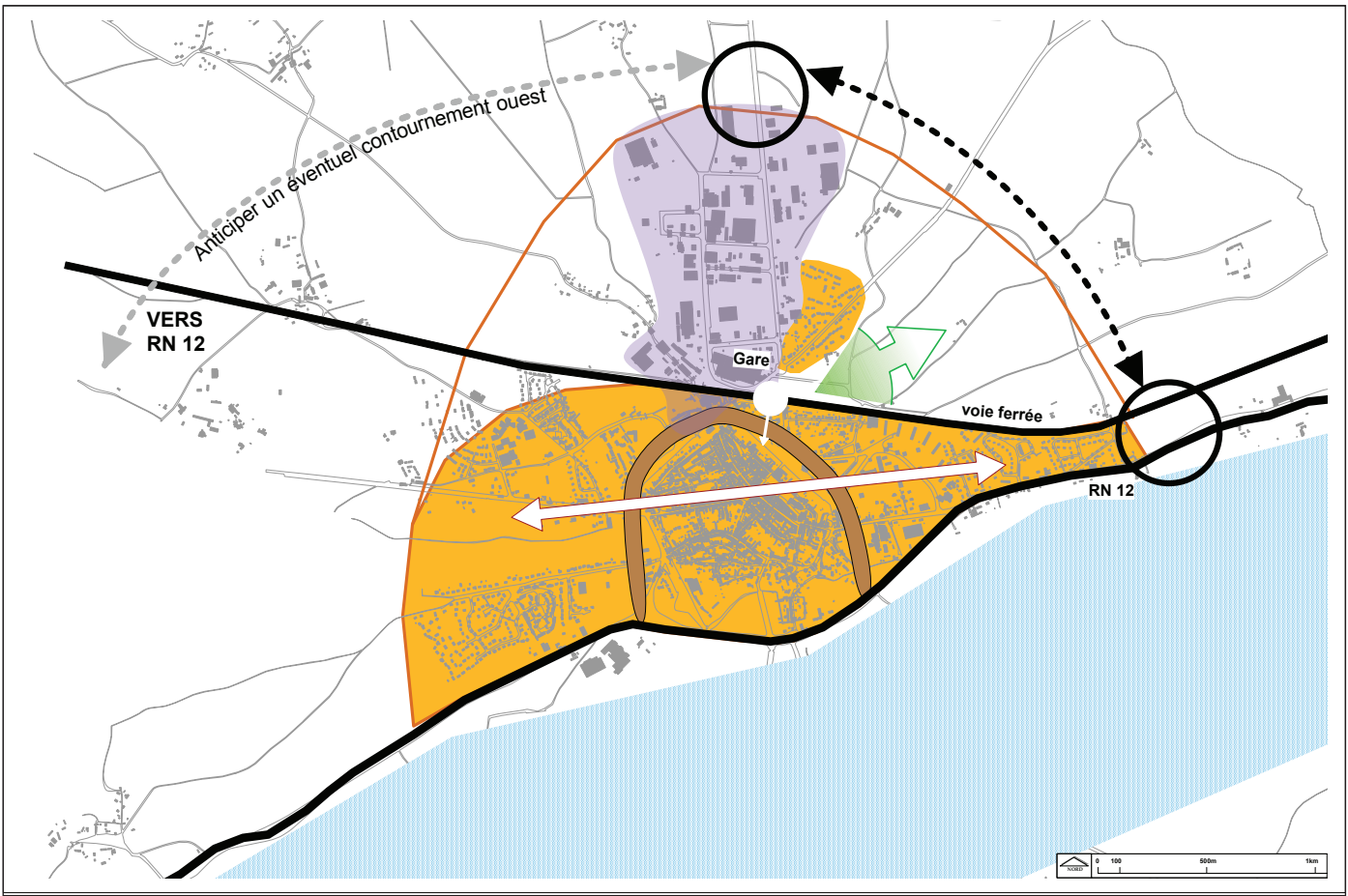
Deuxième phase de développement, étirement de la ville entre la Rn 12 et la voie ferrée. Implantation de la zone industrielle au nord.



Troisième phase de développement, l'urbanisation a traversé la voie ferrée.



La limite future englobe toutes les extrémités de la ville.
Le potentiel de développement au nord ouest sera préservé à priori pour l'activité industrielle.
Le développement de la ville s'effectuera dans le quadrant nord-est.



À court terme, seule une partie du quadrant nord-est sera nécessaire. Cela induirait 2 carrefours routiers importants avec la RN12 et la RD 840 (direction Breteuil) Le quadrant Nord-Ouest sera quant à lui destiné à l'extension de la zone industrielle.
La gare est un atout majeur, elle devra s'ouvrir vers le Nord-Est.
La limite de la ville à long terme sera matérialisée, (prévégtaisation par exemple), elle pourrait servir d'appui à un boulevard urbain à l'est et à un contournement à l'ouest.

Le principal projet urbain

Le développement de la ville dans le quadrant nord-est

Le développement de la ville dans le quadrant nord-est a pour principale vocation d'attirer des actifs de la région parisienne souhaitant vivre en province mais à proximité de Paris

Produire des logements permettant d'améliorer le *parcours résidentiel*

Créer un pôle d'activités tertiaires de haut niveau qui profitera de la proximité de la gare

Valoriser l'accès par le train en ouvrant également la gare vers le quadrant nord-est.

Créer des équipements pour cette population nouvelle, notamment un parc urbain dans une environnement naturel et paysagé

Offrir un environnement de qualité

Assurer la continuité avec la ville en améliorant la perméabilité de la voie ferrée vers le nord-ouest

Le développement de la ville dans le quadrant nord-est sera structuré par un parc urbain dans un environnement naturel et paysagé qui aura pour objectifs :

Offrir des espaces de loisirs

Faire pénétrer la nature en ville en la reliant aux espaces naturels périphériques.

Connecter le centre ville aux nouveaux espaces de loisir périphériques

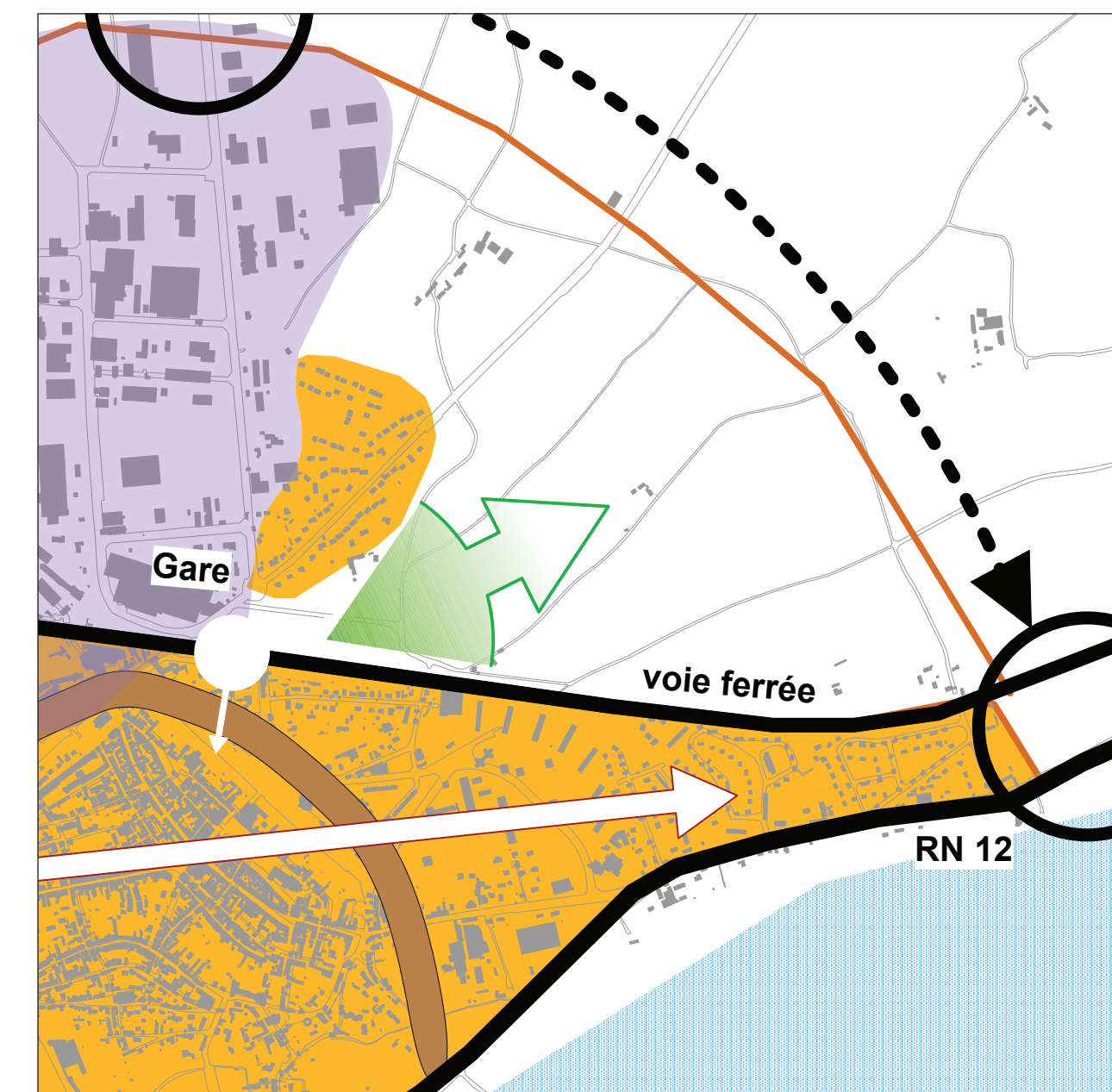
Diffuser la qualité de la ville pour marquer la transition bourg-ville

Offrir un environnement de qualité

Offrir des espaces de qualité pour limiter la consommation d'espace

Le projet urbain devra marquer la troisième limite du développement de la ville respectant l'historique de son développement

Un développement urbain au nord-est à **vocation multiple** sous forme d'une **zone naturelle habitée** structurée par un **parc urbain**.



1 - Le cœur du projet : passer du statut de chef-lieu de canton à celui de pôle urbain majeur du pays

En plus du projet de développement au nord-est décrit dans les pages précédentes, il faudra...

...1.1 - pour renforcer l'assise démographique

Les élus veulent faire augmenter la population de 1 000 habitants dans les 10 prochaines années, ce qui correspond à un taux de croissance démographique annuel moyen d'environ 1,5 % par an.

Produire environ 400 logements

dans le tissu bâti existant par:

- densification
- réhabilitation de logements vacants
- renouvellement urbain

Dans des zones à urbaniser pour renforcer l'ouest de la ville dans le tissu existant

...1.2 - pour augmenter l'offre d'emploi

Faire de Verneuil un pôle de réindustrialisation en permettant l'extension de la zone industrielle.

Dans les secteurs d'habitat, permettre le développement d'activités économiques compatibles avec le voisinage

Développer l'activité touristique, pour cela :

- le patrimoine et la qualité de la ville seront mis en valeur, voir les objectifs en la matière dans la partie *pour mettre en valeur le patrimoine et la qualité de la ville*
- les activités touristiques compatibles avec l'habitat pourront être créées dans les secteurs d'habitat - les liaisons douces en direction du centre de vacances proche seront améliorées ainsi que l'entrée de ville concernée

Développer l'offre d'accueil en camping

...1.3 - pour affirmer le rôle de pôle d'équipement

Renforcer les équipements scolaires et périscolaires par extension des équipements existants ou création de nouveaux équipements

La capacité des autres équipements notamment sportifs **est suffisante** pour accueillir les nouveaux habitants et répondre aux besoins des petites communes voisines

Intégrer le projet d'extension de **l'école des Roches** et **l'accrocher à la ville.**

...1.4 - pour affirmer le pôle commercial

Maintenir les deux pôles commerciaux du sud ouest et nord est

Favoriser le commerce en centre ville

Permettre l'implantation d'activités commerciales dans le tissu bâti existant, notamment à l'entrée ouest de la ville en arrivant de L'Aigle

...1.5 - pour mettre en valeur le patrimoine et la qualité de la ville et le développement de l'activité touristique

Protéger le patrimoine en particulier le centre ville historique (Plu patrimonial)

Maîtriser la qualité des limites de la ville en préservant les ensembles végétaux et les renforçant, notamment le long de la troisième limite de la ville.

Préserver les vues vers l'emblématique tour de la Madeleine

Diffuser la qualité de la ville au travers du parc urbain dans un environnement naturel et paysager, prévu dans le quadrant nord est

Requalifier la connexion entre la gare et les remparts.

Relocaliser et développer l'offre d'accueil en camping

1.6-Améliorer le parcours résidentiel en offrant des logements adaptés à chaque étape de la vie ?

Réhabiliter et requalifier le parc ancien

Favoriser la remobilisation des logements vacants

Améliorer le confort d’usage et réduire la facture énergétique en prenant en compte la valeur patrimoniale du bâti

Développer un habitat mieux adapté à la demande des jeunes ménages (offre locative) et des familles

En profiter pour valoriser le potentiel touristique

Assurer une offre diversifiée dans les zones à urbaniser

Dans ces zones il faudra notamment :

Développer une offre de logements adaptés aux personnes âgées

Le vieillissement de la population nécessite le développement de formes d’habitat à destination de personnes âgées, intermédiaires entre la maison que l’on ne peut plus entretenir et l’EHPAD ou la Résidence Personnes Agées.

Développer une offre de logements adaptée aux jeunes ménages et aux familles

Participer au maintien de la part de logements sociaux

2 - Pour accompagner le cœur du projet

2.1 - Orientations générales en matière de transports et déplacements

2.1.1 - Renforcer le réseau de liaisons douces

Vers *Center Parcs*

Pour désenclaver les quartiers enclavés, notamment le quartier du Poellay

Améliorer le franchissement de la voie ferrée

Maintenir les chemins reliant les quartiers au centre ville

En direction de l'école des Roches

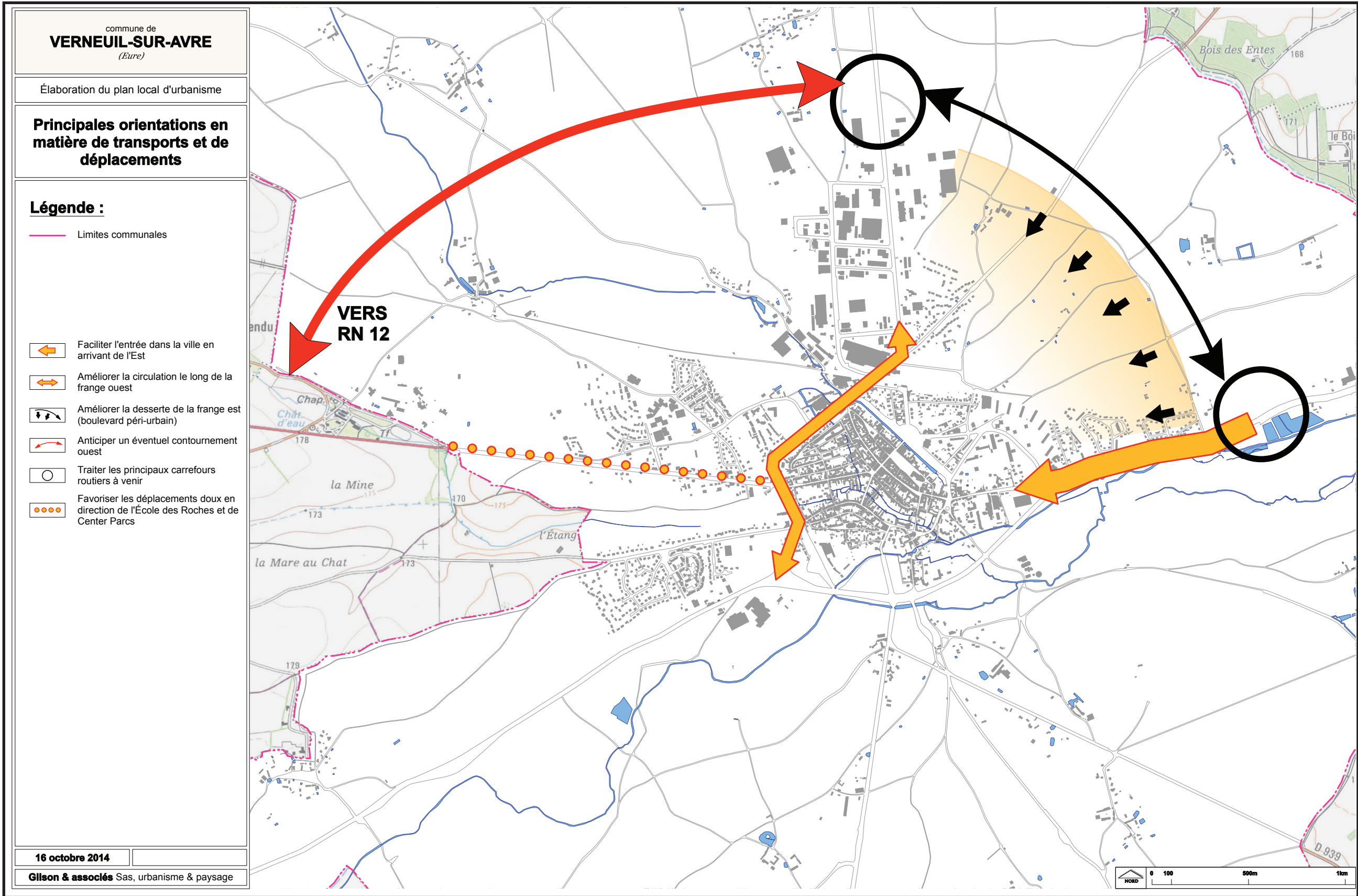
2.1.2 - Améliorer la circulation le long de la frange ouest de la ville

2.1.3 - Faciliter l'entrée dans la ville en arrivant de l'est

2.1.4 - Améliorer la desserte de la frange est

En permettant la réalisation d'un boulevard urbain au nord est et l'aménagement de deux nœuds routiers aux croisement avec la Rn 12 et l'avenue Robert-Zaigue

En anticipant le contournement ouest de la ville.



2.2 - Orientations générales en matière de protection des espaces naturels et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

2.2.1 - Protéger la vallée de l’Avre

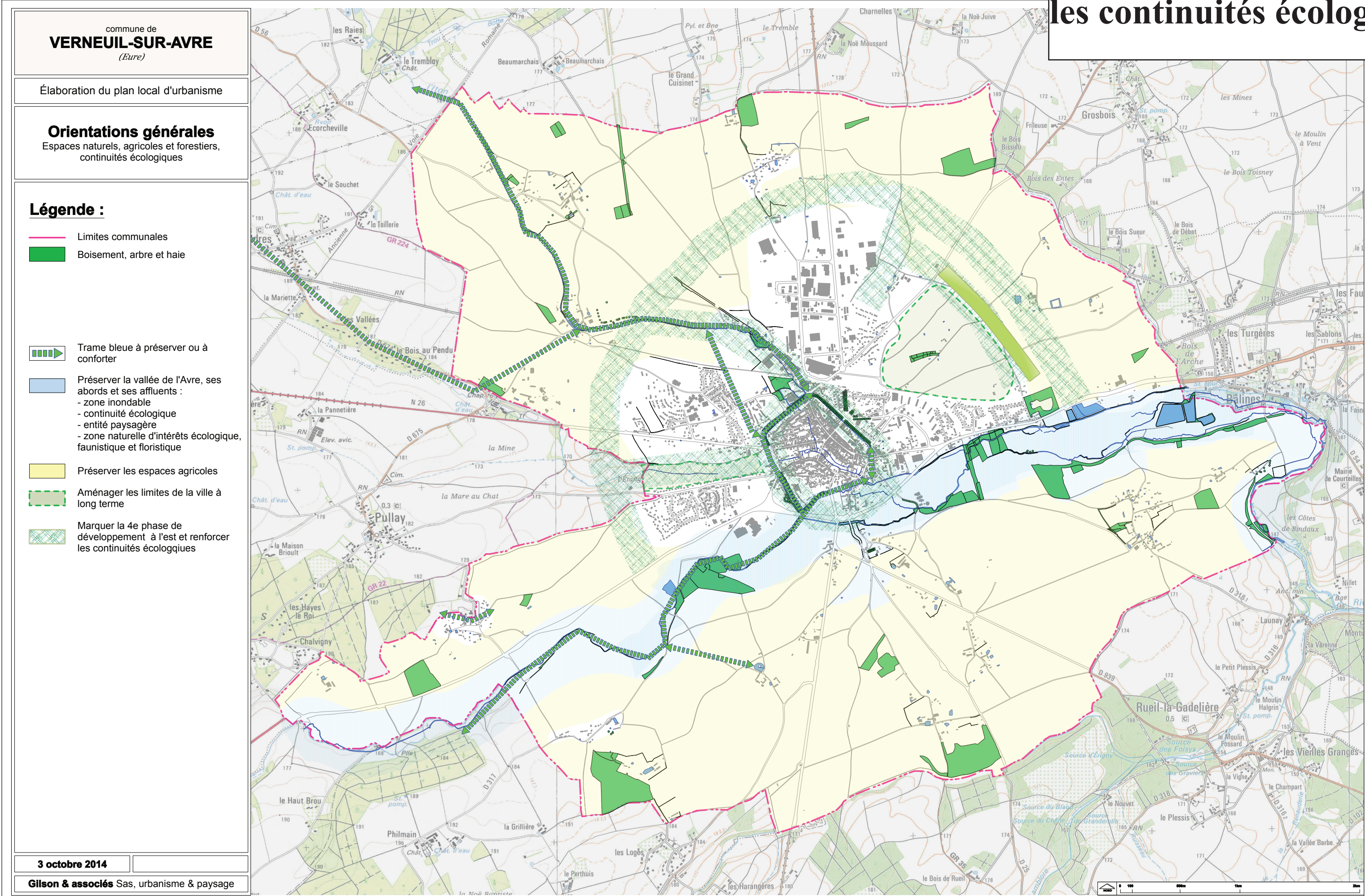
2.2.2 - Protéger les continuités écologiques liées à l’eau pour assurer leur fonctionnalité

2.2.3 - Préserver le caractère naturel de la frange sud de la ville et la plaine agricole qui la jouxte ce qui favorise les continuités écologiques

2.2.4 - Renforcer la nature en ville

Créer un parc urbain dans un environnement naturel et paysager dans quadrant nord-est
trait d’union entre la ceinture verte marquant la limite de la ville et le rempart vert ceinturant la ville historique

Préserver les cœurs d’îlots et les parcs



2.3 - Orientations générales en matière de protection des espaces agricoles et de l’agriculture

2.3.1 - Modérer la consommation d’espace et lutter contre l’étalement urbain
Voir les objectifs de modération de la consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain

2.3.2 - Préserver les secteurs d’activité agricole

2.3.3 - Ne pas bloquer le développement d’exploitations agricoles pérennes

2.4 - Objectifs de modération de la consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain

2.4.1 - Utiliser le potentiel du tissu bâti existant
Produire environ 300 logements

Urbaniser les secteurs libres de l’extension ouest de la ville

Mobiliser les dents creuses

Mobiliser le potentiel de renouvellement urbain

Mobiliser les logements vacants, notamment dans le centre ville

2.4.2 - Modérer la consommation d’espace suite à la production de logements

Pour la production de logements, réduire de moitié la superficie consommée de 2003 à 2013 : passer de 18 ha à 9 ha environ.

Développer en priorité des opérations de petits collectifs et individuels denses: Pour les zones à urbaniser autres que le quadrant Nord Est, la densité brute minimum moyenne de logements devra être augmentée de 50 % par rapport à l’existant, ce qui correspond à ± 20 logements à l’hectare

Pour le parc urbain à caractère naturel et paysager, les espaces dédiés au logement devront être largement minoritaires au profit des espaces consacrés à la biodiversité et au paysage.

Proposer des espaces collectifs de qualité permettant de limiter la superficie des espaces privatifs

2.4.3 - Marquer la limite d’urbanisation à long terme

2.4.4 Stopper l’extension des hameaux

Ne permettre que la densification des hameaux constitués dans leurs limites actuelles

2.4.5 Limiter la consommation d’espace induite par les équipements collectifs

Le renforcement ou la création d’équipements collectifs devront s’effectuer par mobilisation du potentiel existant entre des équipements existants ou densification des zones dédiées.

2.4.6 Limiter l’étalement de la zone industrielle

Les disponibilités existantes et le potentiel de densification des zones d’activité devront être mobilisées à court terme.

À moyen ou long terme, l’extension mesurée de la zone industrielle sera possible en optimisant au mieux l’espace si le rôle de pôle urbain majeur de Verneuil le justifie.

commune de
VERNEUIL-SUR-AVRE
(Eure)

Élaboration du plan local d'urbanisme

Projet d'aménagement et de développement durables
Grands axes du projet

Légende :

Cœur du projet :

- Développement dans le quadrant nord-est :

Développer la ville dans le quadrant nord-est (activités, habitat, parc et camping)

Ouvrir la gare également vers le nord-est

- Renforcer le tissu urbain actuel :

Habitat, services et activités liés

Favoriser la densification de la zone industrielle

Permettre l'extension de la zone industrielle

Affirmer un centre ville commerçant

Pérenniser les centres commerciaux existants

Marquer les limites de la ville à très long terme sur lesquelles pourrait s'appuyer un futur boulevard urbain

Intégrer le projet d'extension de l'École des Roches et l'accrocher à la ville

Protéger le patrimoine :

Prendre en compte le patrimoine de manière renforcée

Préserver les vues sur la tour de la Madeleine

Protéger la vallée de l'Avre :

Protéger les espaces et sites agricoles :

Préserver, renforcer les continuités écologiques
Renforcer l'aspect végétal des franges urbaines

Informations :

Limites communales

Route d'importance nationale et voie ferrée

23 mars 2016

Gilson & associés Sas, urbanisme & paysage

The map illustrates the urban development and transport axes for Verneuil-sur-Avre. It features a central urban area with various colored zones: orange for housing and services, purple for industrial zones, green for development in the northeast, and pink for commercial centers. A thick black line represents the 'voie ferrée' (railway) running through the town. A dashed line indicates a 'contournement ouest' (west bypass). Arrows point towards 'ROUEN ÉVREUX', 'PARIS', 'L'AIGLE', 'CHARTRES', and 'ALENÇON'. The map also shows the 'RN 12' (National Road 12) and the 'Avre' river. A scale bar at the bottom right indicates distances up to 1km.

Verneuil-sur-Avre, élaboration du Plu, projet d'aménagement et de développement durables

11