

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

Orientations d'aménagement et de programmation

Date :

16 mars 2016

Phase :

Approbation

3

Mairie de Verneuil-sur-Avre, Bp 707 (27137)
Tél : 02 32 32 10 81 courriel : mairieverneuil@verneuilsuravre.fr
Gilson & associés, Sas, urbanisme et paysage, 2, rue des Côtes 28000 Chartres

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Avertissement : les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de **compatibilité** et non de conformité. En fonction des situations, ces principes ont pu faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques.

Par ailleurs, les orientations d'aménagement et de programmation constituent l'un des éléments de l'urbanisme de programmation ; ce ne doit pas être de l'urbanisme de projet. Elles ne peuvent –et ne doivent– définir que des principes.

Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation figurent sur le plan ci-dessous.



Orientation 1 - Ville historique, zone Up du règlement



1.1 - Abords, environnement, cours et jardins

Les passages piétons existant au travers des îlots sont à conserver ; ceux ayant disparu sont à rétablir dans la mesure du possible.

Dans la ville ancienne, la nature du sol concourt à l'aspect du paysage urbain. Il faut retrouver l'esprit des anciennes dispositions, souvent les remettre simplement à jour et les restaurer, parfois les suggérer dans le tracé et l'agencement des revêtements.

Dans les rues piétonnes, les trottoirs pourront être supprimés, un fil d'eau central ou latéral, suivant les cas rappellera les dispositions anciennes.

Le choix du mobilier urbain (corbeilles à papier, signalétique, banc, bornes, etc) doit être effectué dans un souci d'intégration et d'harmonie.

1.2 - Espaces plantés publics

Les espaces plantés publics se distinguent en six catégories :

- Les promenades :
 - Boulevard Callé
 - Boulevard Rochechouard
- Les rues bordées d'arbres :
 - Avenue du Maréchal-Joffre
 - Avenue du Maréchal-Foch
 - Avenue Victor-Hugo
 - Avenue Maurice-de-Vlaminck
- Les places :
 - Rond-point de la Victoire
 - Place Saint-Jean aux abords de l'ancienne église
 - Place Notre-Dame
 - Place de la Friche-Victor

- Place Saint-Laurent
- Les jardins publics
 - Square de l'Hôtel-de-Ville
 - Abords de la salle des fêtes
 - Abords de la Tour-Grise, ancienne fauconnerie
 - Abords de l'ancienne église Saint-Laurent
 - Square André-Faugères
 - Abords du Fort-du-Goulet
 - Abords de l'ancien Moulin de Jean Bertin
- Les abords des fossés et des boulevards :
 - Boulevard César-Casati
 - Boulevard Jean-Bertin
- Les zones non bâties et accessibles au public au sud de l'abbaye Saint-Nicolas

Ces espaces paysagés, entretenus, doivent être protégés dans leur intégrité. La mise en place de mobilier urbain est autorisée sous réserve d'implanter des éléments homogènes, s'intégrant à l'ensemble.

1.3 - Espaces piétons

1.3.1 - Rues piétonnes

L'ensemble du centre ancien doit être considéré comme un vaste espace piéton permettant, outre la vie urbaine, la découverte du patrimoine bâti, monumental et paysagé.

Cependant des espaces privilégiés peuvent être réservés totalement ou temporairement aux seuls piétons.

Exemple : rue des Trois-Maillets, des Moulettes, d'autres rues ou places peuvent être aménagées partiellement ou totalement en espaces piétons :

- rue du Buisson-Vert
- rue des Moutons
- rue Saint-Michel
- place Saint-Jean

en harmonisant les cheminements piétons, la circulation automobile, le stationnement et les espaces paysagés aux abords du monument et des façades.

Les matériaux utilisés et les couleurs doivent être en harmonie avec les façades des immeubles. Les oppositions de matériaux peuvent judicieusement matérialiser les fonctions et les usages du sol.

1.3.2 - Ruelles

Le centre ancien comportait de nombreuses ruelles traversant les îlots. Les ruelles existantes doivent être conservées et aménagées par un traitement des sols adaptés. Il s'agit en particulier des ruelles anciennes englobées dans le bâti, où le parcellaire devrait pouvoir être rétabli afin de restituer les cheminements transversaux permettant de joindre deux rues ou conduisant à l'Iton.

1.3.3 - Cheminements

Les réseaux des rues, des ruelles et des promenades offrent un faisceau de cheminements au travers du centre ancien, à sa périphérie et à ses abords. L'aménagement de ces circuits privilégiés doit être favorisé à l'occasion des opérations de rénovation des voiries et d'aménagement des espaces publics pour créer notamment des circuits de visite.

Orientation 2 - Future frange urbaine



Orientation 3 – La répartition de l’offre de logements dans les zones à urbaniser

Les logements produits dans les zones à urbaniser devront participer à l’amélioration du parcours résidentiel en interne, c’est-à-dire offrir des logements adaptés aux différents stades de la vie.

3.1 - Développer une offre de logements adaptés aux personnes âgées

Si leurs caractéristiques le permettent, ces logements pourront compter en tout ou partie comme logements sociaux.

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.

Environ 15 % de logements devront être adaptés aux personnes âgées qui souhaitent des immeubles et logements plus accessibles sous forme de petits collectifs ou de béguinages, en accession ou locatif.

3.2 - Développer une offre de logements adaptée aux jeunes ménages

Si leurs caractéristiques le permettent, ces logements pourront compter en tout ou partie comme logements sociaux.

Environ un tiers des logements devra être adapté aux jeunes ménages avec enfants qui aspirent à des espaces privatifs extérieurs (jardins, terrasses, loggias), dont une partie de logements individuels ou assimilables.

3.3 - Les logements sociaux

La production globale de logements devra comporter pour chaque phase d’aménagement environ 30 % de logements sociaux. Ces logements sociaux seront répartis à part à peu près égale entre logements en accession et logements locatifs.

Orientation 4- Un parc urbain dans un environnement naturel et paysager

4.1 – Contexte

Ce projet, bien que réalisé à Verneuil doit être mis en perspective avec le rôle de pôle majeur que Verneuil est amené à jouer à l'échelle intercommunale (compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale).

De forts atouts

La Proximité de la gare

Secteur de la ville pouvant s'ouvrir en direction du reste de la communauté de communes

Secteur permettant d'épaissir la ville de manière cohérente en respectant l'historique de son développement.

Le contexte général

Le Scot cible Verneuil comme pôle urbain majeur et structurant, elle doit donc s'ouvrir vers le nord est pour faciliter l'accès des habitants des communes voisines au centre ville.

La limite sud du secteur est marquée par la voie ferrée.

La qualité de la ville doit être diffusée vers l'est pour attirer les utilisateurs du futur boulevard urbain est.

Le projet d'aménagement et de développement durable est structuré sur le passage de Verneuil du statut de chef lieu de canton à celui de ville centre du pays

Présence d'un horticulteur à l'est dont l'activité est pérenne.

Nouvelle frange urbaine marquée par un quartier d'habitat résidentiel très récent et un nouveau centre commercial.



4.2 – Les orientations

Le caractère agricole, naturel et paysager devra être DOMINANT.

Pour ce faire, au moins 3/4 de la zone 1AUpn sera dédiée aux espaces naturels, paysagers, cultivés, de loisirs (y compris camping) ou dédiés à la gestion extensive des eaux.

Une cinquantaine de logements sera construite dans la zone 1AUpn.

4.2.1 - La gare, futur charnière entre le centre ville et le quadrant nord-est

Valoriser la position charnière de la gare située entre le centre ville et la zone de développement nord-est.

4.2.2 - Créer un parc urbain dans un environnement agricole, naturel et paysager

Ce secteur sera à vocation multiple:

Habitat

Activités agricoles (type maraîchage, horticulture...) dans la partie Apn du plan de zonage

Renforcement de la biodiversité et notamment des trames verte et bleue. Ce parc permettra de relier la future frange verte de la ville, aux secteurs favorables à la biodiversité en centre ville.

Activités tertiaires à haute valeur ajoutée

Activités récréatives

Camping

Jardins familiaux

Ces vocations ne devront pas être cloisonnées dans des secteurs dédiés, au contraire, le mélange sera prôné compte tenu de la compatibilité de ces destinations.

4.2.3 - Accrocher le quadrant nord est à la ville

L'aménagement de ce quadrant devra permettre à terme l'accroche entre la ceinture verte et les ensembles végétaux remarquables du centre ville, les alignements de tilleuls notamment.

Liaisons douces inter-quartiers.

Assurer l'accroche à la gare

Améliorer la liaison entre le nouveau centre commercial nord est et le quartier de Vlamincq

Perméabiliser la voie ferrée pour les accès en centre ville

4.2.4 - Développer les activités tertiaires à haute valeur ajoutée

4.2.5 - Gérer l'eau de manière extensive

Les eaux pluviales seront au maximum traitées extensivement, par noues, fossés drainant, bassins de rétention et d'infiltration. Les ouvrages hydrauliques devront être intégrés à la composition, voir les exemples ci-dessous.



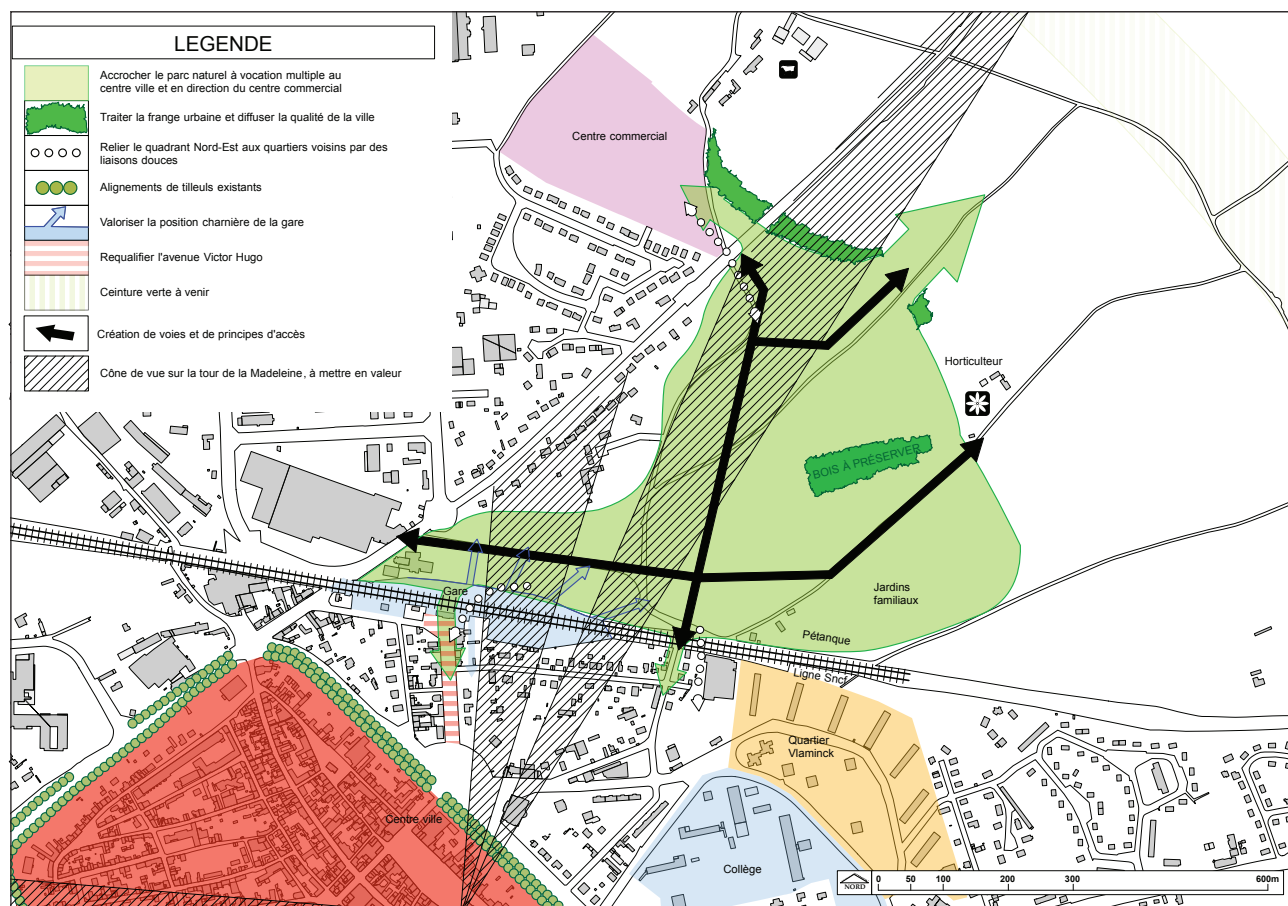


4.2.7 - Favoriser la mixité des logements

Voir «3 – La répartition de l'offre de logements dans les zones à urbaniser», page 7

4.3 – Les échéances

Aucune échéance précise, c'est un projet de ville dont la réalisation se développera sur plusieurs dizaines d'années.



Orientation 5 – L’Ingénierie

5.1 – Contexte



Limite nord bordée par la ligne SnCF

Limite sud desservie par une liaison douce confortable

Une partie importante des équipements collectifs ont été implantés ou relocalisés (hôpital) à l’ouest de la ville.

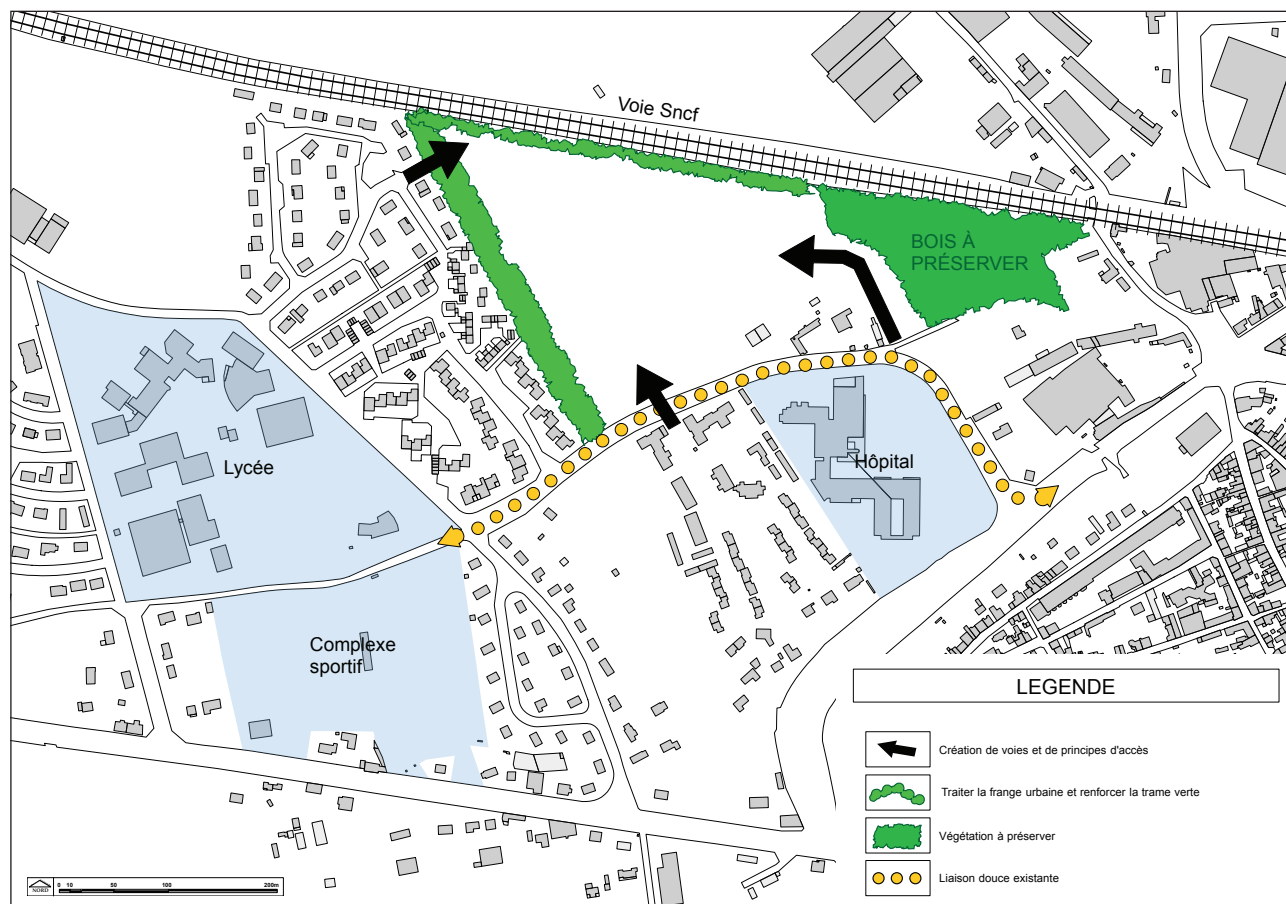
L’hôpital est situé juste au sud du secteur et son parking est sous dimensionné.

5.2 – Les orientations

Un zone à vocation multiple

Cette zone sera préférentiellement destinée aux équipements publics et d'intérêt général et à l'habitat.

Accrocher la future zone à urbaniser aux quartiers voisins



Orientation 6 – Les liaisons douces

Le plan ci-dessous indique en vert les voies (chemins et routes) sur lesquelles ou le long desquelles la circulation en toute sécurité des piétons et cycles devra être préservée ou développée pour accéder à la ville.