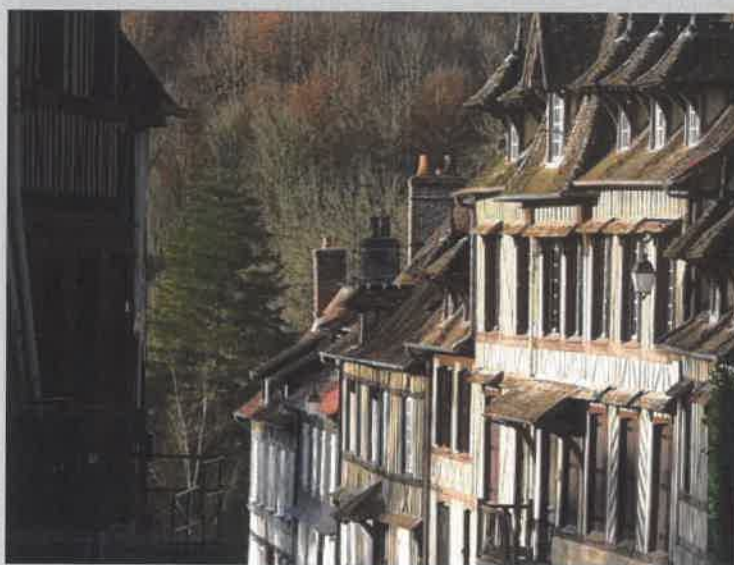


COMMUNE DE LYONS-LA-FORÊT

PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3

PLU - ÉLABORATION :

Prescrit le : 12 mars 2010

Arrêté le : 6 septembre 2013

Enquête Publique : du 12/12/2013 au 13/01/2014

Approuvé le : 5 septembre 2014

CACHET DE LA MAIRIE



PREFECTURE DE L'EURE

09 SEP. 2014

RECEVÉ



**Euclid
Eurotop**

Geomètres-Experts
Agence d'Urbanisme

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : RAPPEL DES TEXTES	page 2
-----------------------------------	--------

CHAPITRE 2 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	page 3
--	--------

1 – Zone à urbaniser « La Rigole »	page 4
2 – Zone à urbaniser « Le Clos des Tilleuls »	page 8
3 – Zone à urbaniser « Le Haut du Clos Auzoux »	page 12
4 – Zone à urbaniser « Le Val Soret »	page 16

Chapitre 1

RAPPEL DES TEXTES

relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR RAPPORT AU PADD

L'article L 123-1-4 du code de l'Urbanisme stipule que les orientations d'aménagement et de programmation doivent respecter les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

LE CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Selon l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme :

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à [l'article L. 302-1](#) du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux [articles L. 1214-1 et L. 1214-2](#) du code des transports.

LA PORTEE REGLEMENTAIRE

Selon l'article L. 123-5 (alinéa 2) du code de l'urbanisme,

« les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques ».

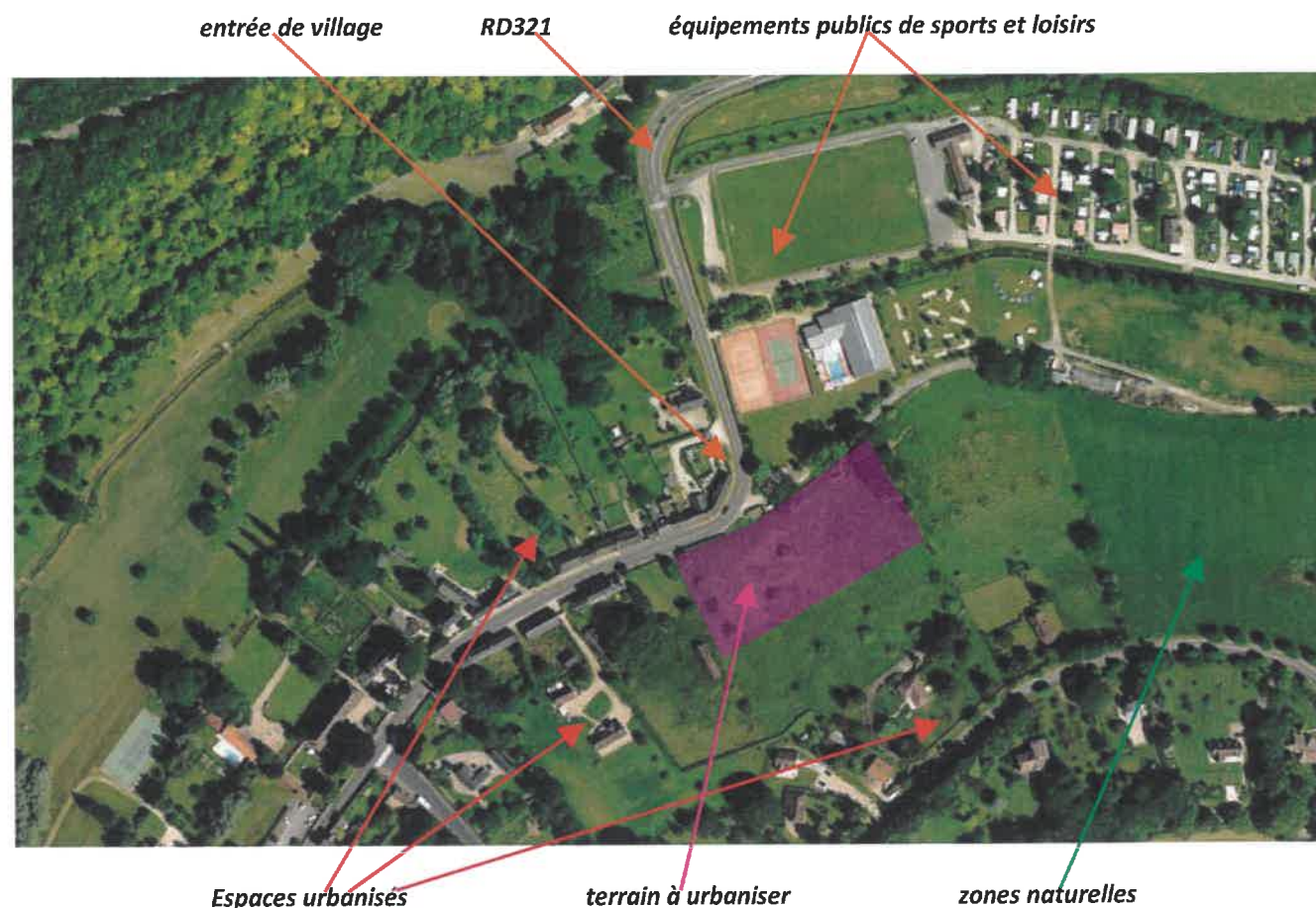
Chapitre 2

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1. ZONE A URBANISER « LA RIGOLE »

Présentation

La zone à urbaniser « La Rigole » constitue une extension Nord-Est du centre-bourg. Elle se situe en entrée du village, entre les équipements sportifs et de loisirs situés plus au Nord et l'entrée du village par la RD321 dit secteur de la Rigole.



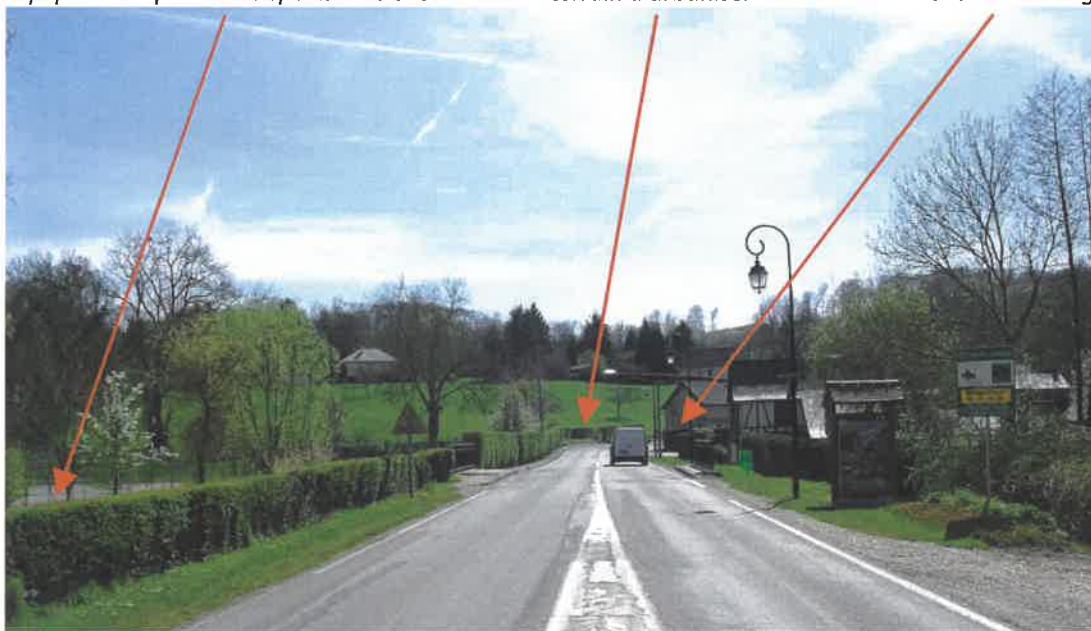
Le site correspond actuellement à des fonds d'unités foncières utilisés comme herbages. Ce terrain est bordé sur trois côtés par le tissu bâti du centre-bourg et à l'Est par des espaces naturels longeant les équipements publics communaux (piscine, tennis, terrain de football, camping).

La superficie de la zone à urbaniser représente 6500 m² sur un total de 1,57 ha sur les deux parcelles concernées (n°296 et 297).

Equipements publics de sports et loisirs

terrain à urbaniser

entrée de village



RD321



Le terrain à urbaniser



la haie à conserver

l'aspect minéral des premières constructions

Objectifs d'aménagement

Le schéma d'aménagement traduit la volonté de la commune d'insérer cette zone d'urbanisation dans le cadre urbain et paysager environnant. Il permet la réalisation d'une opération pour le développement de la commune.

Ce terrain étant en pente surtout dans sa partie en fond de parcelle, la commune souhaite que l'urbanisation de ce terrain se réalise en formant une transition douce entre les zones naturelles amont et la zone urbaine assez dense en aval, afin de limiter l'impact sur les paysages.

Les densités recherchées seront donc proches de la zone UB dont elle constitue son prolongement. La zone UB étant la zone de premier contact avec le village, elle forme une zone intermédiaire entre les espaces naturels amont et la zone urbaine moyennement dense une fois entré en village (zone UAb).

Pour ces raisons, la commune a souhaité formuler ses conditions d'aménagement et d'équipement de la zone afin de garantir un aménagement de qualité.

Les orientations particulières d'aménagement s'appliquent à ce secteur classé en zone AUB.

Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

a) Les accès, desserte et équipements internes

Les accès directs des terrains sur la voie départementale n°321 sont interdits pour des raisons de sécurité. Cette portion de voie étant en virage.

Les accès à la zone se feront alors par un accès principal et unique sur la RD321. Les accès aux futurs terrains se feront ensuite par une liaison interne à créer.

Les équipements internes à la zone (eau, électricité, assainissement collectif des eaux usées, éclairage public) seront réalisés depuis la RD321 où les réseaux sont également présents.

En matière de traitement des eaux pluviales, celles-ci devront être collectées par le réseau collectif existant ou, à défaut, seront traitées sur le site. Le dimensionnement des ouvrages devra être spécifié et être en conformité avec le code de l'environnement.

b) Qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages

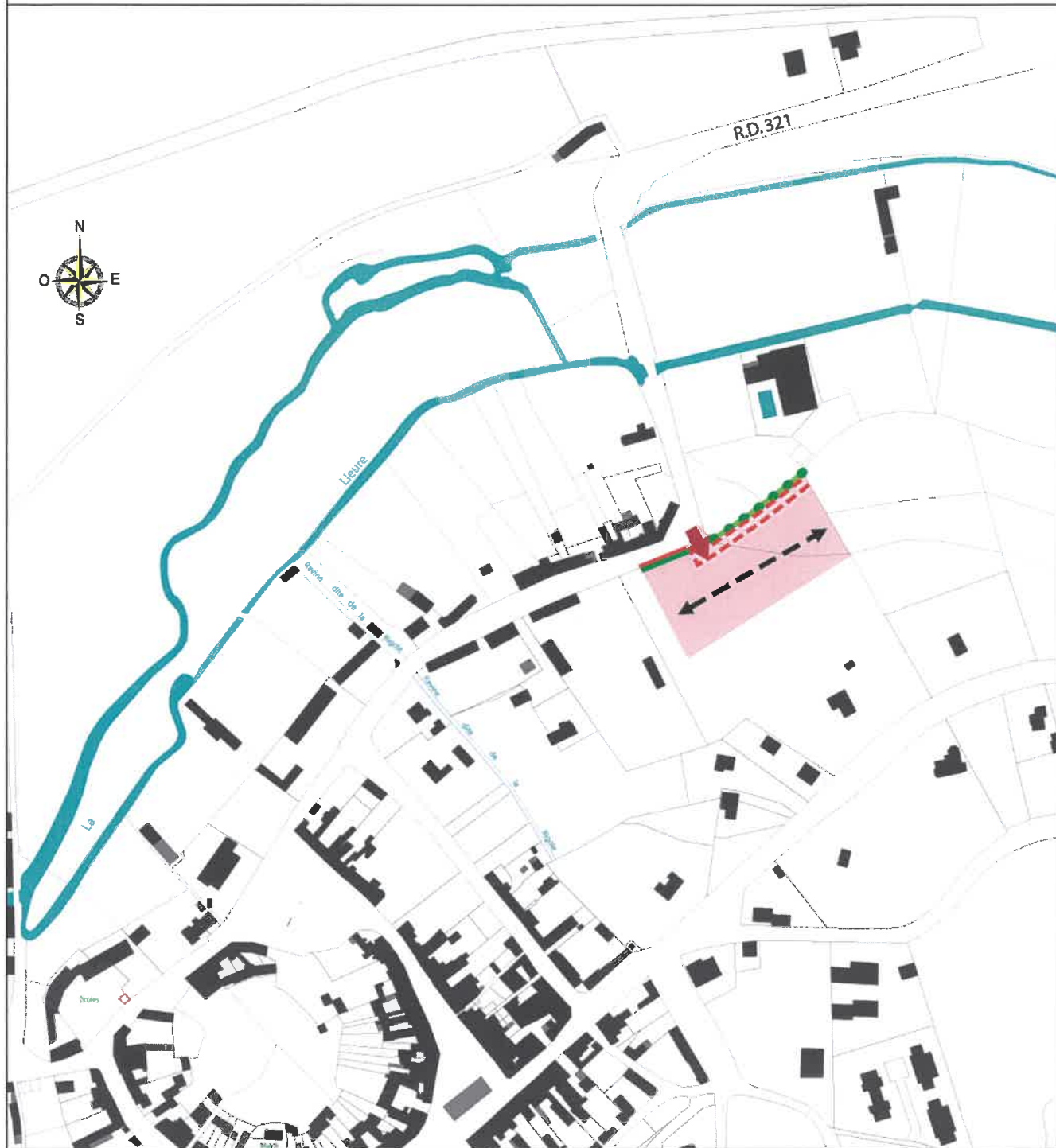
Le traitement général de ce secteur, aux niveaux architectural, urbanistique et paysager, permettra d'assurer une insertion de qualité dans le cadre paysager et urbain environnant. Le traitement de ce secteur cherche à créer une transition douce entre l'aspect naturel de la RD321 avant le bourg et l'aspect minéral de cette voie une fois entré dans le bourg.

L'aménagement de ce secteur devra alors respecter les prescriptions suivantes :

- la desserte interne devra être accompagnée d'une bande enherbée sur son côté Nord, bande enherbée qui sera plantée d'arbres à hautes tiges à raison d'au moins 1 arbre tous les 10 mètres ;
- la haie existante située le long de la RD321 est à conserver ;
- les parcelles devront avoir une largeur de façade sur rue d'au moins 25 mètres ;
- un sens de faitage parallèle à la RD321 est imposé ; respectant ainsi l'ordonnancement des habitations voisines et imposant également une exposition plein Sud des futures constructions.

Ce secteur s'inscrit en continuité de la zone UB. Classé en zone AUB, il possède alors sensiblement la même réglementation en terme d'implantations, hauteurs, aspects extérieurs des constructions, emprises au sol, COS.

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT DE LYONS-LA-FORET : SECTEUR LA RIGOLE



- | | |
|---|--|
|  emprise de la zone AUB à aménager |  sens de faitage imposé |
|  principe d'accès principal imposé à la zone |  haie à conserver |
|  accès directs interdits |  bande enherbée plantée d'arbres à réaliser |
|  principe de desserte interne à réaliser | |

Réalisation : EUROTOP - décembre 2011.

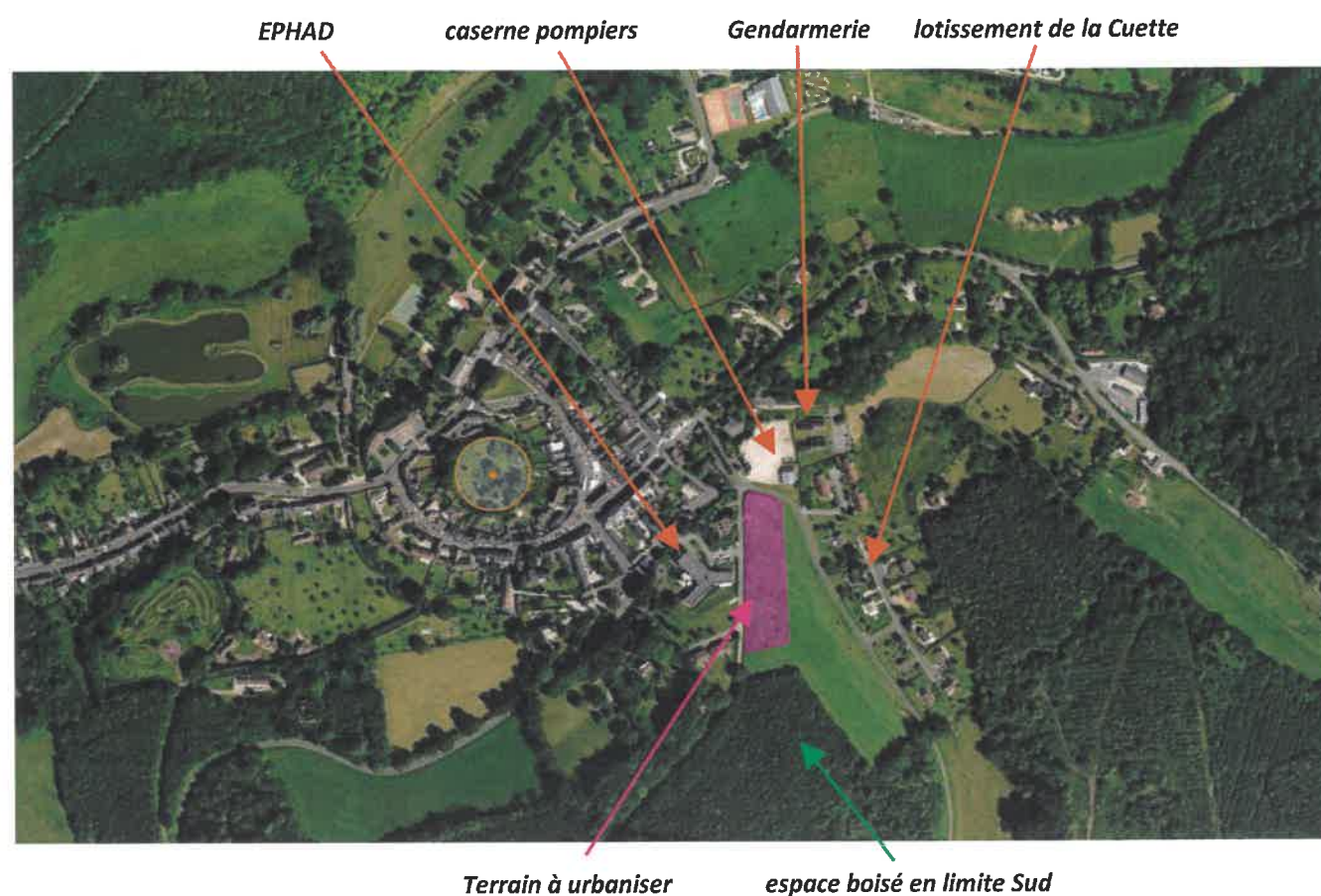
2.2. ZONE A URBANISER « LE CLOS DES TILLEULS »

Présentation

La zone à urbaniser « Le Clos des Tilleuls » constitue une extension Est du centre-bourg. Ce terrain se situe au sein du secteur urbanisé, entre l'EPHAD et le lotissement de la Cuette. La caserne des pompiers et la Gendarmerie se situent non loin de là.

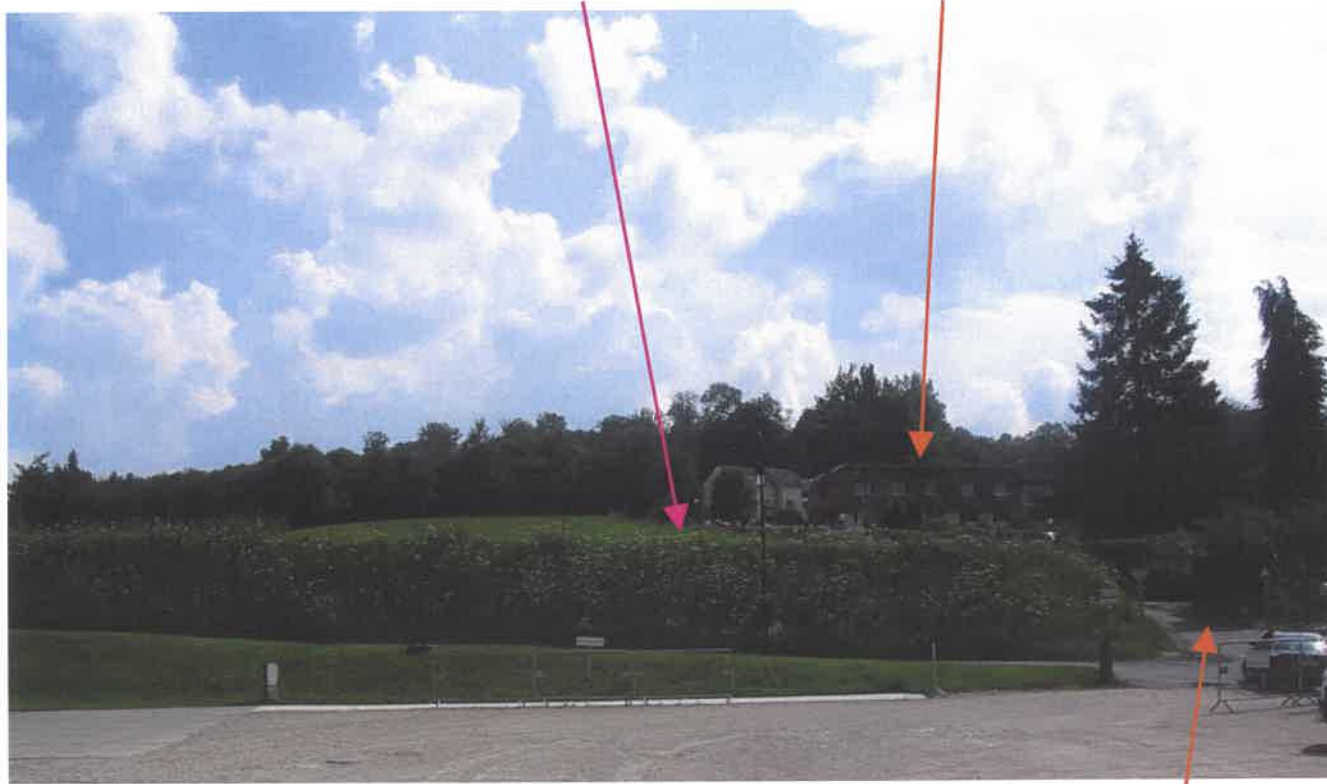
Le terrain est bordé sur sa limite Sud par un espace boisé.

Le site à urbaniser correspond à une partie de la parcelle n°15 qui est utilisée comme herbager, soit 7000 m² sur un total de 2,30 ha.



Terrain à urbaniser

EPHAD



Route de Croix Mesnil

Objectifs d'aménagement

Le schéma d'aménagement traduit la volonté de la commune d'insérer cette zone d'urbanisation dans le cadre urbain et paysager environnant. Il permet la réalisation d'une opération maîtrisée pour le développement de la commune.

Il s'agit d'urbaniser la partie la plus à l'Ouest de ce terrain, soit la partie la plus proche de l'EPHAD le long de la route de Croix Mesnil, secteur classé en zone UB. L'autre partie restera en zone naturelle car ayant une pente prononcée et la commune voulant conserver des respirations vertes au sein de son tissu urbain, et notamment, dans ces secteurs périphériques intermédiaires situés entre les zones naturelles et la zone urbaine dense du vieux village. Cette partie Est du terrain qui fait face au lotissement de la Cuette sera d'ailleurs traitée en verger.

La commune souhaite que l'urbanisation de ce terrain se réalise en formant une transition douce entre les zones naturelles amont que sont les espaces boisés et la zone urbaine dense en aval (zone UA), afin de limiter l'impact sur les paysages.

Les densités recherchées seront donc proches de la zone UB voisine dont elle constitue son prolongement. La zone UB étant la zone de premier contact avec le village, elle forme une zone intermédiaire entre les espaces naturels amont et la zone urbaine dense une fois entré en village (zone UA).

Pour ces raisons, la commune a souhaité formuler ses conditions d'aménagement et d'équipement de la zone afin de garantir un aménagement de qualité.

Les orientations particulières d'aménagement s'appliquent à ce secteur classé en zone AUB.

Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

a) Les accès, desserte et équipements internes

Les accès aux futurs terrains se feront directement par la rue de la Croix Mesnil.

Les équipements internes à la zone (eau, électricité, assainissement collectif des eaux usées, éclairage public) seront réalisés depuis la route de la Croix Mesnil où les réseaux sont présents.

En matière de traitement des eaux pluviales, celles-ci devront être collectées par le réseau collectif existant ou, à défaut, seront traitées sur le site. Le dimensionnement des ouvrages devra être spécifié et être en conformité avec le code de l'environnement.

b) Qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages

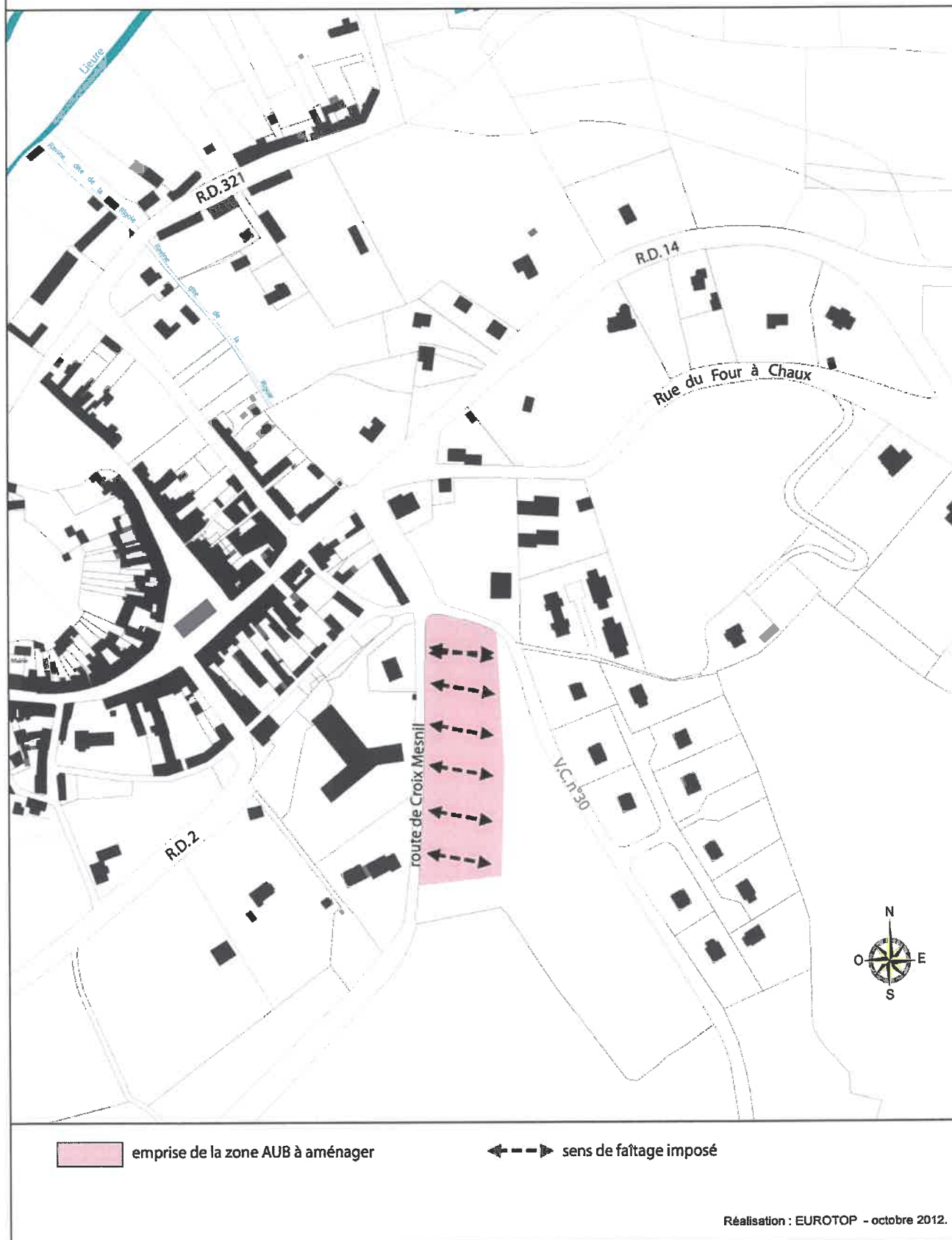
Le traitement général de ce secteur, aux niveaux architectural, urbanistique et paysager, permettra d'assurer une insertion de qualité dans le cadre paysager et urbain environnant.

L'aménagement de ce secteur devra respecter les prescriptions suivantes :

- les parcelles devront avoir une largeur de façade sur rue d'au moins 30 mètres,
- sur la pointe Nord du secteur, un sens de faitage perpendiculaire ou quasi-perpendiculaire à la rue de Croix Mesnil est imposé ;
- sur le reste de la zone, un sens de faitage quasi-perpendiculaire à la rue de Croix Mesnil est imposé pour les futures constructions (voir le schéma d'aménagement page suivante) afin de s'adapter à la pente et, pour les façades, d'être orientées vers le Sud ;

Ce secteur s'inscrit en continuité de la zone UB Classé en zone AUB, il possède alors sensiblement la même réglementation en terme d'implantations, hauteurs, aspects extérieurs des constructions, emprises au sol, COS.

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT DE LYONS-LA-FORET : SECTEUR LE CLOS DES TILLEULS



2.3. ZONE A URBANISER « LE HAUT DU CLOS AUZOUX »

Présentation

La zone à urbaniser « Le Haut du Clos Auzoux » constitue une extension Ouest du Clos Auzoux. Elle correspond à une partie de la parcelle n°113 (soit 4700 m² sur un total de 1,25 ha) qui est utilisée comme jardin privatif de la parcelle bâtie voisine n°228.



Ce terrain est bien intégré dans son environnement naturel par le maillage végétal qui l'entoure : larges haies libres situées sur ses parties Ouest, Nord et Est, espaces boisés sur sa limite Sud.



Objectifs d'aménagement

Le schéma d'aménagement traduit la volonté de la commune d'insérer cette zone d'urbanisation dans le cadre urbain et paysager environnant. Il permet la réalisation d'une opération maîtrisée pour le développement de la commune.

Il s'agit d'urbaniser à une partie de la parcelle n°113, la partie la plus proche du secteur urbanisé du Clos Auzoux, secteur classé en zone UB.

L'autre partie restera en zone naturelle car ayant une pente et la commune voulant conserver des respirations vertes au sein de son tissu urbain, et notamment, dans ces secteurs périphériques intermédiaires situés entre les zones naturelles et la zone urbaine dense du vieux village.

La commune souhaite que l'urbanisation de ce terrain se réalise en formant une transition douce avec les zones naturelles qui l'entourent afin de limiter l'impact sur les paysages. Ce terrain est d'ailleurs déjà bien intégré dans son environnement naturel par le maillage végétal qui l'entoure : larges haies libres situées sur ses parties Ouest, Nord et Est, espaces boisés sur sa limite Sud.

Les densités recherchées seront donc proches de la zone UB voisine dont elle constitue son prolongement. La zone UB étant la zone de premier contact avec le village, elle forme une zone intermédiaire entre les espaces naturels amont et la zone urbaine dense une fois entré en village (zone UA).

Pour ces raisons, la commune a souhaité formuler ses conditions d'aménagement et d'équipement de la zone afin de garantir un aménagement de qualité.

Les orientations particulières d'aménagement s'appliquent à ce secteur classé en zone AUBa.

Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

a) Les accès, desserte et équipements internes

L'accès par le chemin rural n°13 est interdit. Les accès aux futurs terrains se feront directement par le chemin rural n°3 dit de la Grosse Jeanne. Ce chemin est en sens unique en direction du centre-bourg au Nord.

Les équipements internes à la zone (eau, électricité) seront réalisés depuis l'extrémité Nord de ce chemin rural, à l'embranchement avec le RD321, où les réseaux sont présents.

En matière de traitement des eaux pluviales, celles-ci devront être collectées par le réseau collectif existant ou, à défaut, seront traitées sur le site. Le dimensionnement des ouvrages devra être spécifié et être en conformité avec le code de l'environnement.

b) Qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages

Le traitement général de ce secteur, aux niveaux architectural, urbanistique et paysager, permettra d'assurer une insertion de qualité dans le cadre paysager et urbain environnant.

L'aménagement de ce secteur devra respecter les prescriptions suivantes :

- deux sens de faitage sont imposés au choix de manière à être en harmonie avec les constructions voisines (Sud-Sud Ouest) ou être orientée plein Sud ;
- la haie existante implantée le long du chemin rural est à conserver, hormis les parties nécessaires à la réalisation des accès.

Ce secteur s'inscrit en continuité de la zone UB. Classé en zone AUB, il possède alors sensiblement la même réglementation que la zone UB en terme d'implantations, hauteurs, aspects extérieurs des constructions, emprises au sol, COS.

Toutefois, afin que les futures constructions soient en harmonie avec les constructions existantes sur les parcelles voisines, une réglementation spécifique AUBa est instaurée précisant les aspects des façades et le traitement des clôtures et portails.

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT DE LYONS-LA-FORET : SECTEUR LE HAUT DU CLOS AUZOUX



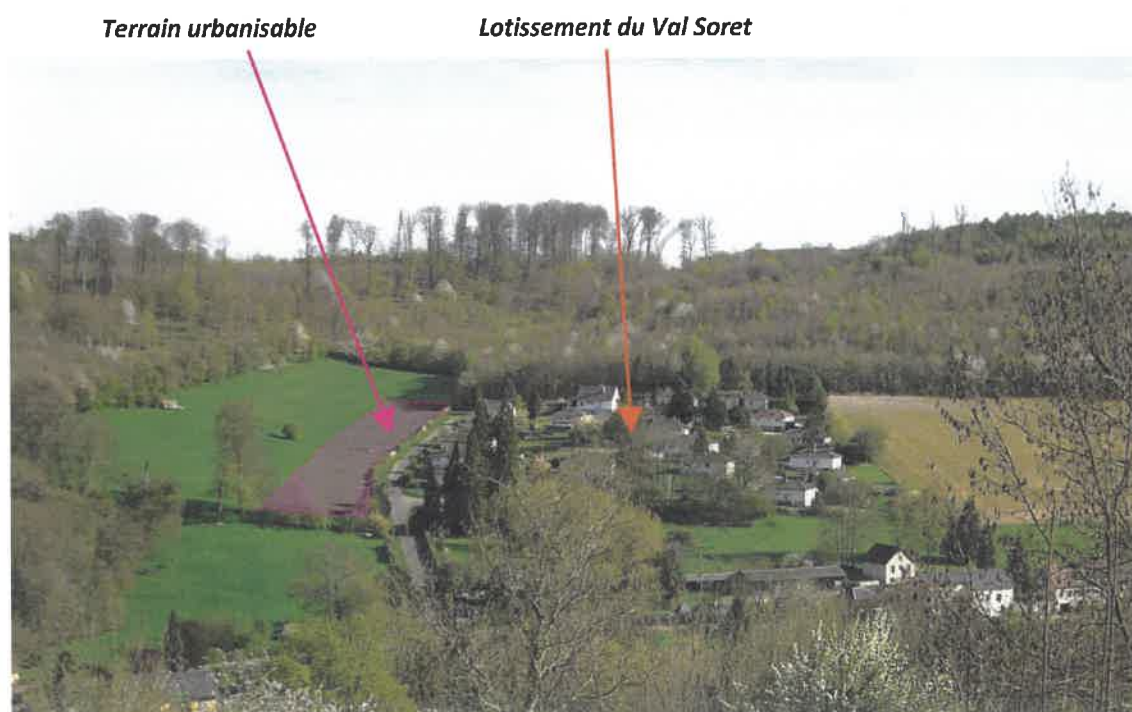
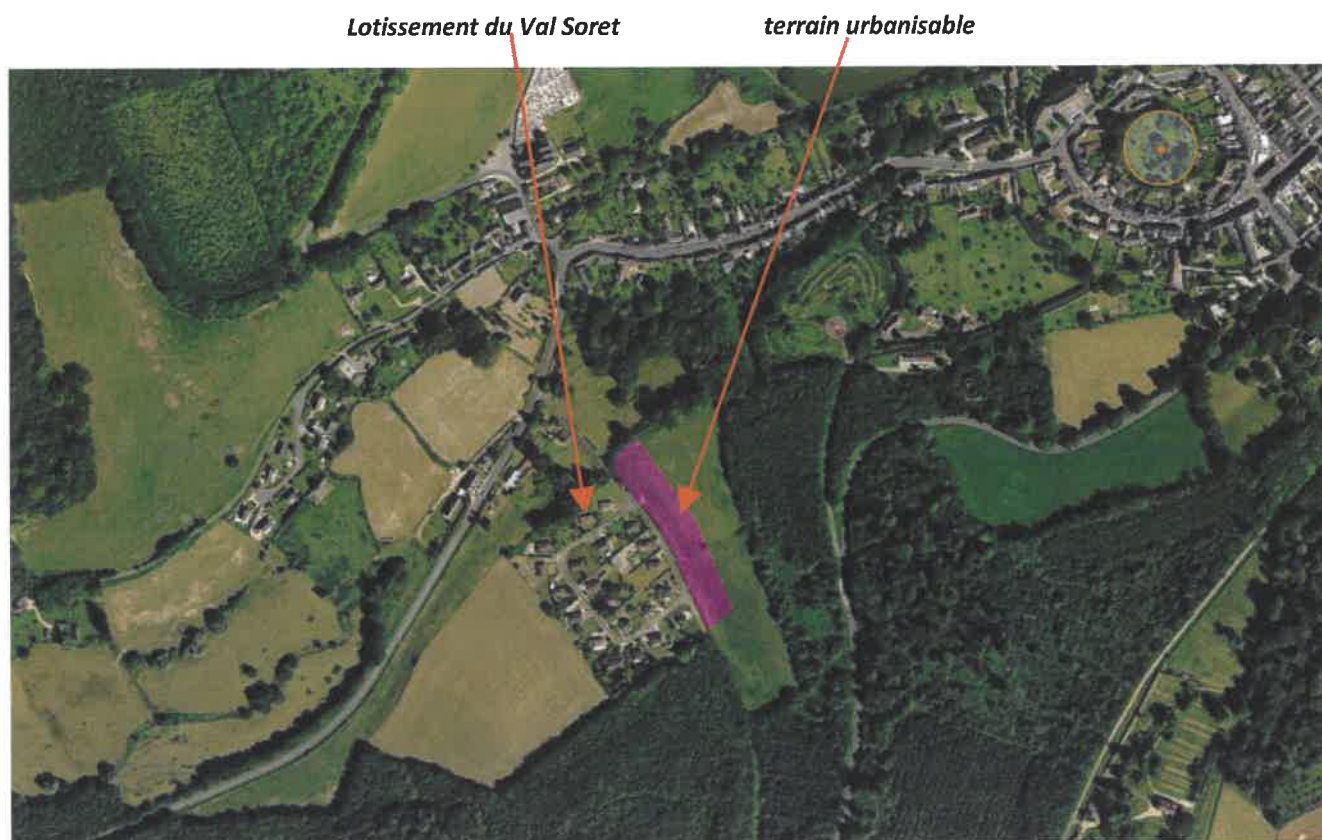
- | | |
|--|--|
|  emprise de la zone AUBa à aménager |  sens de faitage imposés : Sud ou Sud Sud Ouest |
|  accès directs interdits |  haies existantes à conserver |
|  sens de circulation | |

Réalisation : EUCLYD EUROTOP - février 2014.

2.4. ZONE A URBANISER « LE VAL SORET »

Présentation

La zone à urbaniser « Le Val Soret » constitue une extension Est d'une partie du centre-bourg au lieu-dit « Le Val Soret ». Elle correspond à une partie des parcelles n°86 et 87 qui sont utilisées comme herbage.



Vue du Sud

Haie libre au Nord



Lotissement du Val Soret

Haie basse à conserver

Chemin rural n°7

Vue du Nord



La superficie de la zone à urbaniser représente 7600 m² sur un total de 2,70 ha sur les deux parcelles concernées (n°86 et 87).

Objectifs d'aménagement

Le schéma d'aménagement traduit la volonté de la commune d'insérer cette zone d'urbanisation dans le cadre urbain et paysager environnant. Il permet la réalisation d'une opération maîtrisée pour le développement de la commune.

Il s'agit d'urbaniser une partie des parcelles n°86 et 87, correspondant à la partie la plus proche du secteur urbanisé du lotissement du Val Soret, secteur classé en zone UC.

L'autre partie restera en zone naturelle car ayant une pente et la commune voulant conserver des respirations vertes.

Le terrain est desservi par le chemin rural n°7.

La commune souhaite que l'urbanisation de ce terrain se réalise en formant une transition avec les zones naturelles qui l'entourent afin de limiter l'impact sur les paysages. Ce secteur est d'ailleurs bien inséré dans l'environnement par le maillage végétal environnant : haie base le long du chemin rural n°7, haies libres en contrebas au Nord et espaces boisés qui l'entourent au Sud et à l'Est.

Les densités recherchées seront donc proches de la zone UC voisine dont elle constitue son prolongement.

Pour ces raisons, la commune a souhaité formuler ses conditions d'aménagement et d'équipement de la zone afin de garantir un aménagement de qualité.

Les orientations particulières d'aménagement s'appliquent à ce secteur classé en zone AUC.

Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

a) Les accès, desserte et équipements internes

Les accès aux futurs terrains se feront directement par le chemin rural n°7 dit du Gaffet.

Les équipements internes à la zone (eau, électricité, assainissement collectif des eaux usées) seront réalisés depuis le chemin rural n°7 où les réseaux sont présents.

En matière de traitement des eaux pluviales, celles-ci devront être collectées par le réseau collectif existant ou, à défaut, seront traitées sur le site. Le dimensionnement des ouvrages devra être spécifié et être en conformité avec le code de l'environnement.

b) Qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages

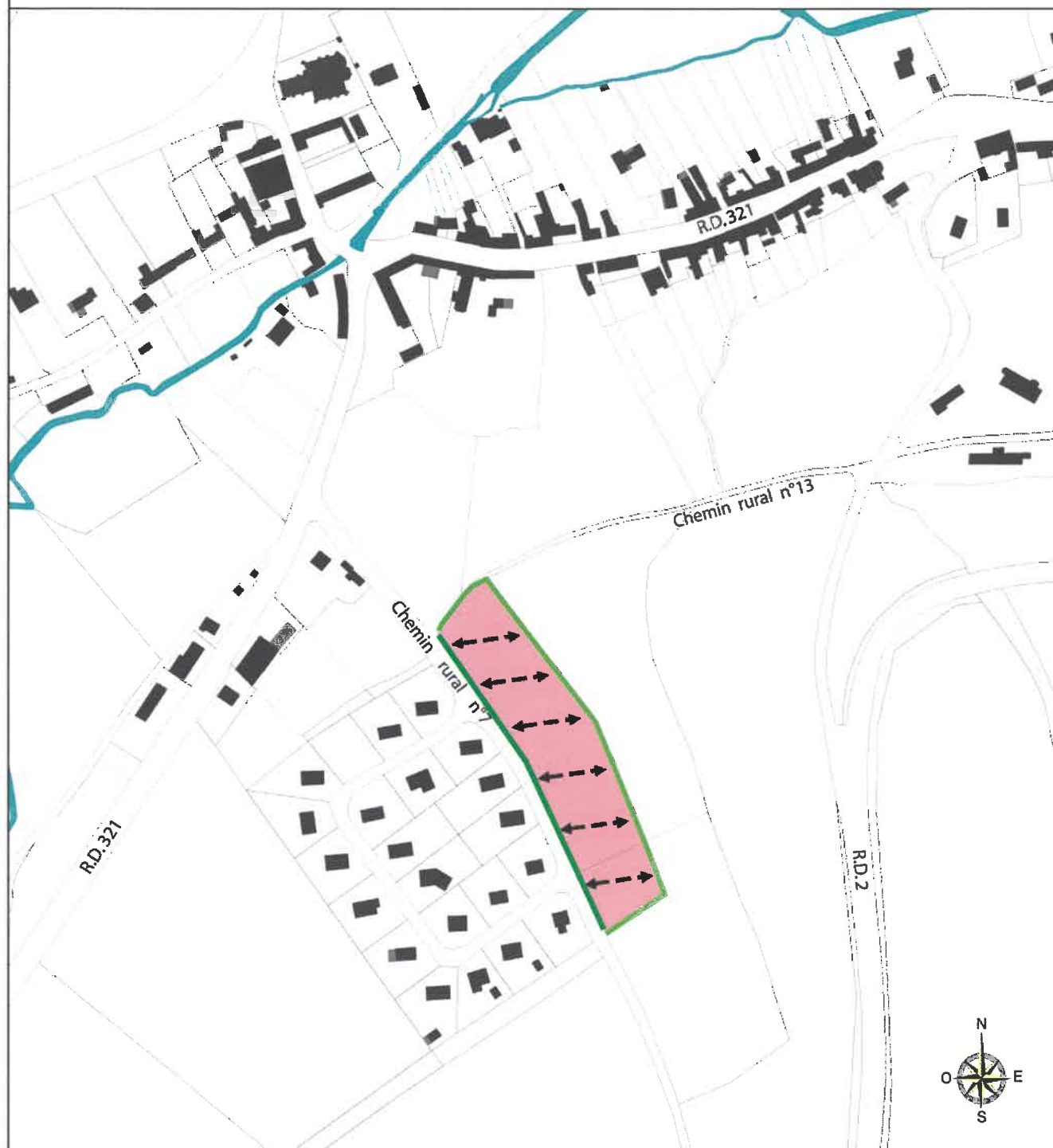
Le traitement général de ce secteur, aux niveaux architectural, urbanistique et paysager, permettra d'assurer une insertion de qualité dans le cadre paysager et urbain environnant et limiter l'impact sur les paysages.

L'aménagement de ce secteur devra respecter les prescriptions suivantes :

- les parcelles devront avoir une largeur de façade sur rue d'au moins 30 mètres,
- un sens de faitage quasi-perpendiculaire au chemin rural n°7 est imposé pour les futures constructions (voir le schéma d'aménagement page suivante) afin de s'adapter à la pente et pour les façades d'être orientées vers le Sud ;
- les espaces libres devront être plantés d'arbres à haute tige à raison d'un arbre pour 200 m² de terrain ;
- la haie existante implantée le long de la voie est à conserver, hormis les parties nécessaires à la réalisation des accès ;
- une haie vive champêtre (charmille, bourdaine, noisetier et hêtre seuls autorisés) est à planter le long des limites Nord, Sud et Est de la zone.

Ce secteur s'inscrit en continuité de la zone UC. Classé en zone AUC, il possède alors sensiblement la même réglementation en terme d'implantations, hauteurs, aspects extérieurs des constructions, emprises au sol, COS.

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT DE LYONS-LA-FORET : SECTEUR LE VAL SORET



 emprise de la zone AUC à aménager
 sens de faîtage imposé

 haie existante à conserver (hormis pour les accès)
 haie vive champêtre à planter

Réalisation : EUROTOP - février 2014.