

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



Rapport de présentation

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
PROPOS INTRODUCTIFS	4
UN PLAN LOCAL D'URBANISME COMME DOCUMENT CADRE DU TERRITOIRE	4
PREMIERE PARTIE : PRESENTATION DU DIAGNOSTIC.....	5
UN TERRITOIRE RÉSIDENTIEL	6
UNE ACCESSIBILITÉ ET UN CADRE DE VIE RENDANT LE TERRITOIRE ATTRACTIF ?.....	6
UN TERRITOIRE EN CONSTRUCTION.....	9
UNE DÉMARCHE DE COOPÉRATION INTERCOMMUNALE	9
DES ORIENTATIONS SUPRA-COMMUNALES À RESPECTER	10
UN ENCADREMENT COMMUNAL ANTÉRIEUR.....	24
UN TERRITOIRE ATTRACTIF	27
UNE TERRE D'ACCUEIL POUR UNE NOUVELLE POPULATION ?.....	27
UNE RÉPONSE COHÉRENTE DU PARC DE LOGEMENT ?	31
UNE COMMUNE RURALE ACCUEILLANT DES ÉQUIPEMENTS D'ENVERGURE	35
DES ÉQUIPEMENTS PEU PRÉSENTS : UNE CERTAINE DÉPENDANCE AUX PÔLES URBAINS	35
UNE VIE ÉCONOMIQUE LIMITÉE EN DEHORS DU CENTER-PARCS	37
DES ACTIFS PLUTÔT SPÉCIALISÉS	39
UNE ACTIVITÉ AGRICOLE ENCORE PRÉSENTE	40
CIRCULATION ET DÉPLACEMENTS, ATOUTS ET CONTRAINTES	47
DES INFRASTRUCTURES, OPPORTUNITÉS DE LIEN VERS L'EXTÉRIEUR.....	47
DES ALTERNATIVES À L'AUTOMOBILE INSUFFISANTES	47
QUEL FONCTIONNEMENT À L'ÉCHELLE DES QUARTIERS ?.....	49
DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	50
UN CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL À PRÉSERVER	51
UN TERRITOIRE DESSINÉ PAR L'ENVIRONNEMENT ?.....	51
DES SOLS COMME LIEUX NATURELS ET OUTILS DE PRODUCTION MENACÉS ?.....	55
UN TERRITOIRE À RISQUE ?	57
QUELLE TYPOLOGIE DE RISQUES NATURELS PRÉSENTS SUR LE TERRITOIRE ?.....	57
LES RISQUES ET NUISANCES INDUITS PAR L'OCCUPATION HUMAINE	60
UN TERRITOIRE RICHE EN BIODIVERSITÉ.....	65
UNE ABSENCE DE PATRIMOINE NATUREL RECONNU ET PROTÉGÉ	65
DES MILIEUX NATURELS VARIÉS	67
UN TERRITOIRE FAÇONNÉ PAR L'HOMME	73
UN TERRITOIRE ANCIENNEMENT OCCUPÉ	73

DES PAYSAGES FORTS AUX IDENTITÉS BIEN PARTICULIÈRES.....	74
LES MICRO-PAYSAGES	76
LES PERCEPTIONS DES ESPACES BÂTIS	77
UN BÂTI ANCIEN DE QUALITÉ	78
LES ITINÉRAIRES DE PROMENADE.....	79
UN VILLAGE EN ÉVOLUTION.....	80
L'ÉVOLUTION DE L'ORGANISATION URBAINE.....	80
QUELLE ORGANISATION URBAINE INITIALE ET AUJOURD'HUI ?.....	82
L'ÉVOLUTION DE L'ARCHITECTURE	87
LA CONSOMMATION FONCIÈRE DE 2005 À 2015.....	89
QUELLE ÉVOLUTION DU VILLAGE POUR DEMAIN ? ÉTUDE DES POTENTIALITÉS DE RENOUVELLEMENT URBAIN...	92
SYNTHÈSE DES OPPORTUNITÉS ET MENACES.....	97
LES ATOUTS ET OPPORTUNITÉS.....	97
LES FAIBLESSES ET MENACES	97
DEUXIÈME PARTIE : LES JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD, DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DU SOL APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT	98
QUEL PROJET POUR LE TERRITOIRE ?	99
FAVORISER LA RÉFLEXION D'ENSEMBLE	99
ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ET DU RYTHME DE CONSTRUCTION : UN VILLAGE EN CROISSANCE	99
PRÉVOIR ET ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE	100
LE PROJET POLITIQUE	110
LES OBJECTIFS DU PADD	110
LES ORIENTATIONS DU PADD	115
LE PROJET OPÉRATIONNEL DE LA COMMUNE.....	116
SECTEUR D'HABITAT DU VILLAGE N°1	116
SECTEUR D'HABITAT DU VILLAGE N°2	117
SECTEUR D'HABITAT ET DE LOISIRS DE LA FAUVELLIÈRE	118
SECTEUR DE LA RN12 À VOCATION ÉCONOMIQUE.....	119
PRÉSENTATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES.....	120
LA ZONE URBAINE (U).....	123
LA ZONE À URBANISER (AU)	123
LA ZONE AGRICOLE (A)	124
LA ZONE NATURELLE (N)	125
LES SUPERFICIES DES ZONES.....	126
LES CHANGEMENTS APPORTÉS ENTRE LE PLU DE 2005 ET LE PLU RÉVISÉ	127
LES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES.....	131
LES OBJECTIFS DU RÈGLEMENT.....	131
LES PRESCRIPTIONS ÉCRITES	131
LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES.....	140

TROISIÈME PARTIE : LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET SA MISE EN VALEUR	145
LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR	146
LES INCIDENCES DU DOCUMENT D'URBANISME	146
EVOLUTION DES ZONES BÂTIES (ZONE U ET AU, ZONES NH ET NA) : IMPACTS ET LES MESURES PRISES	147
EVOLUTION DES ZONES AGRICOLES : IMPACTS SUR L'ACTIVITÉ ET LE FONCIER AGRICOLE	156
EVOLUTION DES ZONES NATURELLES : IMPACTS LES MILIEUX ET LE FONCTIONNEMENT DE LA BIODIVERSITÉ ..	158
COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'ORIENTATIONS SUPRA-COMMUNAUX	162
LES INDICATEURS	168

Propos introductifs



« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences (...). Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement »

Extrait de l'article L.101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme.

Un Plan Local d'Urbanisme comme document cadre du territoire

La législation, et notamment les lois de Solidarité et Renouvellement Urbain, Urbanisme et Habitat, et portant Engagement National pour l'Environnement ainsi que Pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové traduit la volonté de promouvoir un développement de l'urbanisation plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des déplacements, de l'environnement, de la biodiversité, de l'énergie et de la prise en compte des risques, des réformes profondes.

Le Plan Local d'Urbanisme est l'outil de planification territoriale, permettant de mettre en place à échelle locale, en concordance avec les orientations définies dans le cadre des Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT), les principes de la loi.

Ce document fixe, à travers un projet politique et sa traduction réglementaire, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il délimite ainsi les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ou la protection des milieux.

Le dossier de PLU se compose de plusieurs documents :

- *Le rapport de présentation*, qui explique les enjeux du territoire à travers un diagnostic et explicite les choix effectués par la collectivité pour répondre à ces enjeux,
- *Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables*, qui fixe la stratégie de développement du territoire au travers d'objectifs pour les années à venir,
- *Les Orientations d'Aménagement et de Programmation*, qui permettent de définir le parti d'aménagement en déterminant des prescriptions urbaines, paysagères et environnementales,
- *Le règlement*, qui détermine les modalités d'implantation des constructions,
- Les plans de zonage, qui caractérisent chacun des secteurs du territoire en délimitant à quel type de zone il appartient,
- Les *annexes sanitaires*, qui précisent les modalités de fonctionnement et la concordance du projet communal au regard de l'ensemble des réseaux,
- Les *Servitudes d'Utilité Publique*, qui précisent la localisation des contraintes majeures, et les conditions d'implantation dans ces secteurs.

PREMIERE PARTIE : PRESENTATION DU DIAGNOSTIC

Un territoire résidentiel



Une accessibilité et un cadre de vie rendant le territoire attractif ?

D'une superficie de 1 203 hectares, le territoire communal de Pullay est situé au Sud-Ouest du département de l'Eure, à environ une quarantaine de kilomètres d'Evreux. La commune est proche des départements de l'Eure-et-Loir et de l'Orne. Ainsi, le territoire est situé à l'interface de plusieurs aires géographiques caractérisées par des paysages forts et des identités spécifiques. Localement, Pullay est limitrophe de la ville de Verneuil-d'Avre-et-d'Iton, pôle d'emploi et de service principal de ce secteur du département.

La commune appartient aux **entités administratives** de l'arrondissement d'Evreux et du canton de Verneuil-sur-Avre. Son urbanisation est éclatée en plusieurs entités. Ainsi la commune se compose **d'un bourg-centre**, d'un hameau aussi important que le village avec la Fauvellerie, d'un lotissement forestier avec le Val d'Haumont ainsi que des hameaux secondaires (la Patinière) et de fermes isolées...

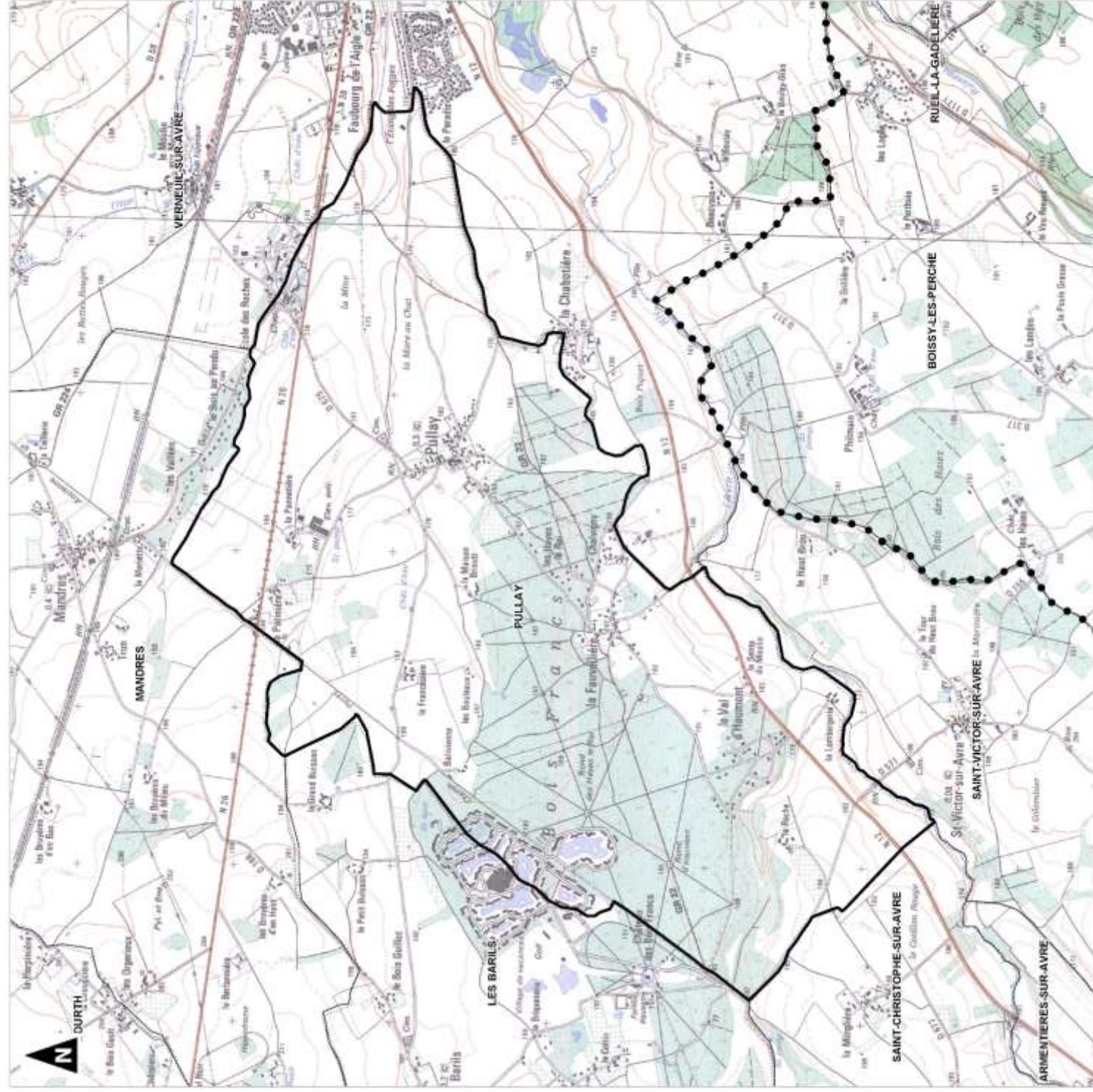
Le territoire est traversé par la RN12 (route historique entre Paris et la Bretagne par Dreux et Alençon) et la RD 926 (ex-RN 26) qui relie Verneuil-sur-Avre à l'Aigle et Argentan. Ainsi, le territoire bénéficie d'une bonne accessibilité, ce qui permet aux habitants de se déplacer rapidement vers les pôles de Verneuil-sur-Avre (5 minutes), de l'Aigle (20 minutes), Dreux (40 minutes) ou encore d'Evreux (40 minutes).

Ce positionnement géographique contribue à donner au territoire des caractéristiques propres en termes d'implantations résidentielles. Le territoire, par sa situation, est **relié aux principaux sites stratégiques de la région**, ce qui lui permet d'être attractif pour des actifs recherchant un cadre arboré et paisible tout en bénéficiant de la proximité des services de la ville de Verneuil-sur-Avre.

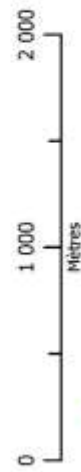
Le cadre de vie rural est un élément majeur de l'attrait de la commune. Le territoire laisse une large place à l'agriculture, aux espaces de nature avec les Bois Francs ou la vallée de l'Avre. C'est la richesse et la qualité de ce cadre qui explique également l'implantation du **complexe touristique Center-Parcs** situé à cheval sur les communes de Pullay et des Barils. Afin de permettre aux visiteurs de découvrir les alentours du Center-Parcs, une voie verte a été aménagée sur territoire de la commune et permet de rejoindre en toute tranquillité et sécurité la ville de Verneuil-sur-Avre.

La pression foncière est présente même si elle reste modérée sur ce secteur en comparaison des territoires situés sur les franges parisiennes ou rouennaises. Les populations y trouvent une certaine qualité de vie, tant en matière de cadre paysager et d'offre de logements, que de coût immobilier. Toutefois, **si cette pression foncière est un point positif pour le développement et l'attractivité du territoire, elle doit faire l'objet d'encadrement et de planification afin de ne pas dénaturer et banaliser les caractéristiques locales.**

Localisation

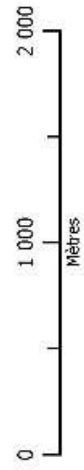


- Commune de Pullay
- Limites communales
- Limites départementales



Localisation

-  Commune de Pullay
-  Limites communales
-  Limites départementales



Un territoire en construction

Une démarche de coopération intercommunale

Par arrêté préfectoral du 16 septembre 2016, a été créée la [communauté de communes «Interco Normandie Sud Eure»](#) issue de la fusion de la communauté de communes du canton de Rugles, de la communauté de communes du Pays de Verneuil-sur-Avre, de la communauté de communes du canton de Breteuil, de la communauté de communes du pays de Damville et de la communauté de communes rurales du sud de l'Eure. Cette structure est composée de 58 communes dont Pullay et regroupe 49853 habitants.



Avec la création de l'INSE27, la [compétence en matière de documents d'urbanisme a été transférée automatiquement à l'échelle communautaire](#) en raison de la fusion d'un EPCI compétent dans ce domaine, à savoir la CC du canton de Rugles. Avec l'accord de la commune, le conseil communautaire a fait le choix d'achever la procédure de révision du PLU. En conséquence, la communauté de communes se substitue de plein droit à la commune dans tous les actes et délibérations afférents à la procédure.

Par ailleurs, la création de ce nouvel EPCI s'est accompagnée de la disparition du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton qui fédérait 4 des communautés de communes ayant fusionné au sein de l'INSE27 ainsi que la CC de la Porte Normande. Cette structure avait notamment pour compétence statutaire, l'organisation de l'aménagement de son territoire par la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale – SCOT (document d'urbanisme intercommunal). Seules les orientations générales fixées dans le projet d'aménagement et de développement durables avaient été définies avant la disparition du Pays.

Des orientations supra-communales à respecter

Les orientations de l'Etat pour l'environnement : le Grenelle de l'Environnement

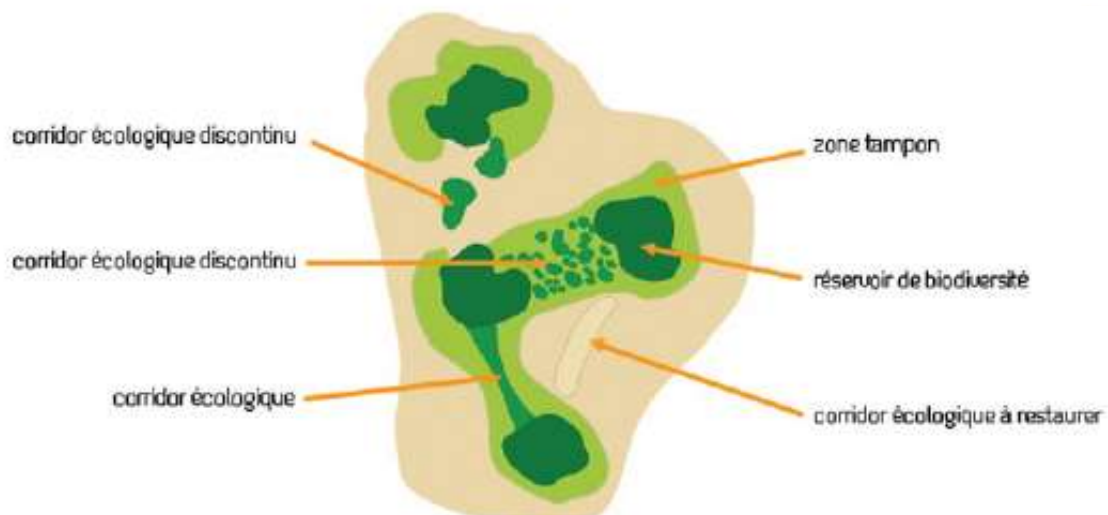
La loi dite **Grenelle 1** promulguée le 3 août 2009 est une **loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement**. Les engagements du Grenelle concernent notamment la :

- Lutte contre le changement climatique,
- Préservation de la biodiversité, des écosystèmes et des milieux naturels,
- Prévention des risques pour l'environnement et la santé, ainsi que le renforcement de la politique de réduction des déchets,
- Mise en place d'une démocratie écologique à travers de nouvelles formes de gouvernance et une meilleure information du public.

Promulguée le 12 juillet 2010, la **loi portant engagement national pour l'environnement**, dite « **Grenelle 2** », est un texte d'application et de territorialisation du Grenelle Environnement et de la loi Grenelle 1. Il décline chantier par chantier, secteur par secteur, les objectifs entérinés par le premier volet législatif du Grenelle Environnement. Les mesures adoptées concernent :

- **Amélioration énergétique** des bâtiments :
« Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques. Le secteur de la construction devra également engager une véritable rupture technologique dans le neuf et accélérer la rénovation thermique du parc ancien, avec une obligation pour le tertiaire et les bâtiments publics. »
- Changement essentiel dans le domaine des **transports**
« Assurer une cohérence d'ensemble de la politique de transports, pour les voyageurs et les marchandises, en respectant les engagements écologiques. Il convient de faire évoluer les infrastructures de transport et les comportements. Il s'agit de développer des infrastructures alternatives à la route, en construisant un peu plus de 1 500 km de lignes de transports collectifs urbains et en mettant en place de nouvelles liaisons rapides ferroviaires et maritimes. »
- Réduction des **consommations d'énergie** et du contenu en carbone de la production,
« Réduire radicalement les émissions de gaz à effet de serre. Les mesures concernent la généralisation de l'affichage des performances énergie-carbone, le maintien de la France au 1er rang des pays européens producteurs d'énergies renouvelables, le développement de nouveaux carburants issus de végétaux. »
- Préservation de la **biodiversité**
« Imposer des mesures pour assurer un bon fonctionnement des écosystèmes et retrouver une qualité écologique des eaux. Cet objectif passe par l'élaboration d'ici à 2012 d'une trame verte et bleue, la réduction des pollutions chimiques et de la consommation d'espaces agricoles et naturels. »
- Maîtrise des **risques, traitement des déchets** et préservation de la santé
« Prévenir les risques, la lutte contre les nuisances sous toutes leurs formes et une gestion plus durable des déchets pour contribuer à préserver la santé de chacun et à respecter l'environnement. »
- Mise en œuvre d'une nouvelle **gouvernance** écologique et fondement d'une consommation et d'une production plus durables.
« Instaurer les outils nécessaires à l'application de la démocratie écologique, dans le secteur privé comme dans la sphère publique. Placer la concertation en amont des projets et considérer les collectivités territoriales dans leurs particularités et leurs spécificités. »

La Trame Verte et Bleue, l'un des engagements phares du Grenelle Environnement, est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, en d'autres termes assurer leur survie. Elle contribue ainsi au maintien des services que nous rend la biodiversité : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, etc.



La trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent

Pour un développement plus respectueux de l'environnement, la loi pour la transition énergétique et la croissance verte

La loi transition énergétique pour la croissance verte (TECV) a été promulguée le 17 août 2015.

Les enjeux et objectifs de la loi TECV : La majeure partie de l'énergie que nous consommons aujourd'hui est polluante, coûteuse et provient de ressources fossiles qui diminuent. La transition énergétique vise à préparer l'après-pétrole et à instaurer un nouveau modèle énergétique français, plus robuste et plus durable face aux enjeux d'approvisionnement en énergie, à l'évolution des prix, à l'épuisement des ressources et aux impératifs de la protection de l'environnement.

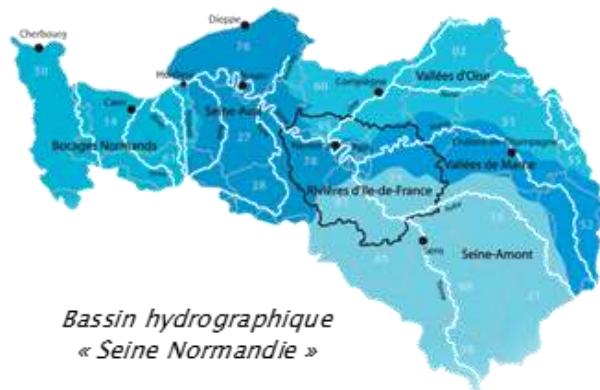
Les grands axes et mesures principales de la loi TECV :

- La rénovation des bâtiments,
- Le développement des transports propres,
- La lutte contre le gaspillage et la promotion de l'économie circulaire,
- Favoriser les énergies renouvelables,
- Renforcer la sûreté nucléaire et l'information des citoyens,
- Simplifier et clarifier les procédures,
- Donner aux citoyens, aux entreprises, aux territoires et à l'État le pouvoir d'agir ensemble,
- Financer et accompagner la transition énergétique.

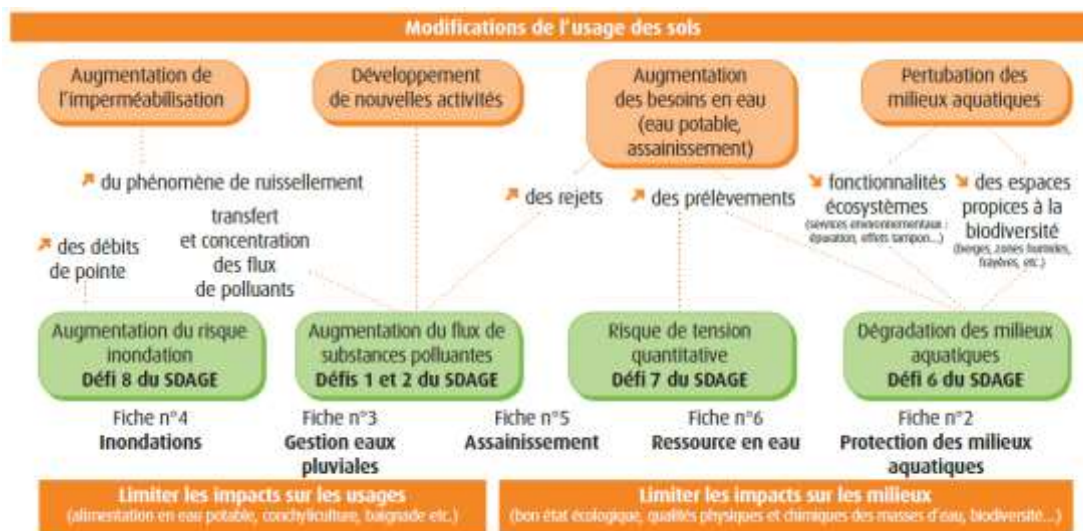
Pour une gestion de l'eau plus équilibrée, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Seine-Normandie et le Plan de Gestion des Risques d'Inondation

Le territoire est inclus dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie. Ce document définit pour une période de six ans les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Seine-Normandie.

Le Schéma pour la période 2016-2021 a été arrêté le 20 décembre 2015. Il s'organise autour des objectifs et leviers suivants :



- Enjeu transversal 1 : La prise en compte du changement climatique dans le SDAGE
- Enjeu transversal 2 : Des « zones protégées » pour des usages sanitaires sensibles
- Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants
- Défi 4 : Protéger et restaurer la mer et le littoral
- Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Défi 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau
- Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation
- Levier 1 : Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis
- Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis.



Extrait du guide pour la prise en compte du SDAGE Seine-Normandie dans les documents d'urbanisme

Le PLU « doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du Code de l'Environnement ».

TABLES DES DISPOSITIONS EN LIEN AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

Les documents d'urbanismes doivent être compatibles ou rendus compatibles avec le SDAGE. Sont plus particulièrement concernées les dispositions suivantes et les orientations auxquelles elles se rattachent :

Orientation 2 - Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain

D1.8 Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme

D1.9 Réduire les volumes collectés par temps de pluie

Orientation 4 - Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques

D2.18 Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements

D2.20 Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques

Orientation 7 - Adapter les mesures administratives pour mettre en œuvre des moyens permettant d'atteindre les objectifs de suppression ou de réduction des rejets micropolluants pour atteindre le bon état des masses d'eau

D3.26 Intégrer dans les documents professionnels les objectifs de réduction des micropolluants ainsi que les objectifs spécifiques des aires d'alimentation de captage (AAC) et du littoral

Orientation 14 - Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques littoraux et marins ainsi que la biodiversité

D4.48 Limiter l'impact des travaux, aménagements et activités sur le littoral et le milieu marin

Orientation 15 - Promouvoir une stratégie intégrée du trait de côte

D4.51 Développer une planification de la gestion du trait de côte prenant en compte les enjeux de biodiversité, de patrimoine et de changement climatique

Orientation 17 - Protéger les captages d'eau de surface destinés à la consommation humaine contre les pollutions

D5.59 Prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau captée pour l'alimentation en eau potable

Orientation 18 - Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité

D6.64 Préserver et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau et du littoral

D6.65 Préserver, restaurer et entretenir la fonctionnalité des milieux aquatiques particulièrement dans les zones de frayères

D6.67 Identifier et protéger les forêts alluviales

Orientation 22 - Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité

D6.86 Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme

D6.87 Préserver la fonctionnalité des zones humides

TABLES DES DISPOSITIONS EN LIEN AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

Orientation 24 - Éviter, réduire, compenser l'incidence de l'extraction de matériaux sur l'eau et les milieux aquatiques

D6.102 Développer les voies alternatives à l'extraction de granulats alluvionnaires

Orientation 28 - Protéger les nappes stratégiques à réserver pour l'alimentation en eau potable future

D7.125 Modalités de gestion de la masse d'eau souterraine FRHG006 Alluvions de la Bassée

D7.128 Garantir la maîtrise de l'usage du sol pour l'AEP future

Orientation 31 - Prévoir une gestion durable de la ressource en eau

D7.137 Anticiper les effets attendus du changement climatique

Orientation 32 - Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues

D8.139 Prendre en compte et préserver les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme

Orientation 34 - Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées

D8.142 Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets

D8.143 Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée

Orientation 38 - Évaluer l'impact des politiques de l'eau et développer la prospective

L1.161 Élaborer et préciser les scénarii globaux d'évolution pour modéliser les situations futures sur le bassin

Orientation 39 - Favoriser une meilleure organisation des acteurs du domaine de l'eau

L2.163 Renforcer la synergie, la coopération et la gouvernance entre les acteurs du domaine de l'eau, des inondations, du milieu marin et de la cohérence écologique

Orientation 40 - Renforcer et faciliter la mise en œuvre des SAGE et de la contractualisation

L2.168 Favoriser la participation des CLE lors de l'élaboration, la révision et la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (SCOT, PLU et carte communale) avec le SAGE

L2.171 Favoriser la mise en place de démarche de gestion intégrée de la mer et du littoral et leur déclinaison dans les documents d'urbanisme

Le SDAGE Seine-Normandie est complétée par le [Plan de Gestion des Risques d'Inondation](#) qui définit la stratégie de réduction des conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie du bassin Seine-Normandie. Approuvé en décembre 2015, ce document a fixé 4 grands objectifs donnant un cadre aux politiques locales de gestion des risques d'inondation en combinant la réduction de la vulnérabilité, la gestion de l'aléa, la gestion de crise, les gouvernances et la culture du risque :

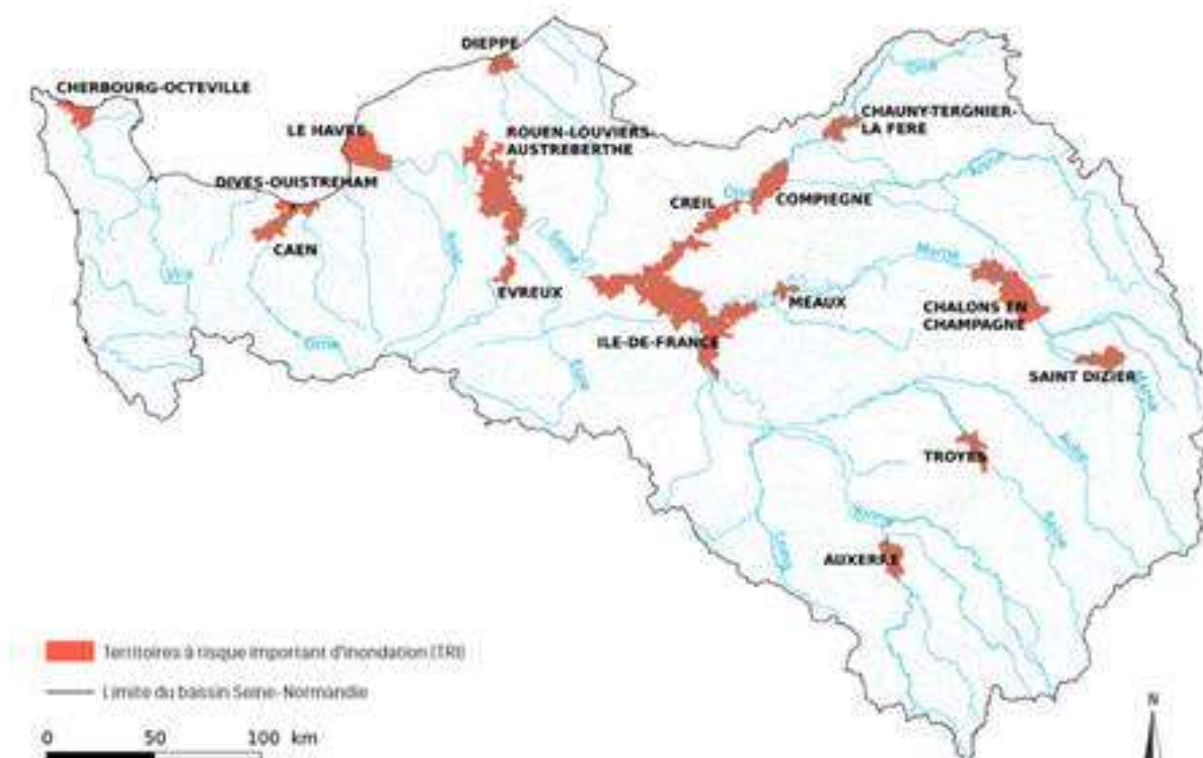
- Réduire la vulnérabilité des territoires,
- Agir sur l'aléa pour réduire les coûts des dommages,
- Raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés,
- Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.

Ce document répertorie notamment la métropole francilienne, rouennaise, havraise...comme des Territoires à Risque important d'Inondation (TRI) exposés à deux risques qu'il convient de distinguer :

- Le risque lié à l'endommagement des biens en zones inondables,
- Le risque lié à la perte de fonctionnalité des réseaux structurants qui engendrent des effets dominos multipliant les impacts de l'inondation bien au-delà de la zone inondée.

La conjonction de ces deux risques aurait des conséquences économiques sur l'ensemble du pays.

Il est à noter que dans ce document, la commune n'est pas considérée comme un Territoire à Risque important d'Inondation puisque la vulnérabilité du territoire est restée modérée au regard de sa faible densité de population.



Territoires à risques importants d'inondation du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands

Zoom sur l'articulation entre le PGRI et le SDAGE :

Le PGRI et le SDAGE sont deux documents de planification à l'échelle du bassin Seine-Normandie dont les champs d'action se recouvrent partiellement. Certaines dispositions sont communes.

Certaines orientations du SDAGE contribuent à la gestion des risques d'inondation, en particulier celles qui mettent en jeu la préservation des zones de mobilité des cours d'eau, la préservation des zones humides...

DISPOSITIONS COMMUNES AU PGRI ET AU SDAGE



Pour une déclinaison locale du SDAGE, le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau de l'Avre

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document de planification élaboré de manière collective, pour un périmètre hydrographique cohérent. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Le SAGE est établi par une Commission Locale de l'Eau représentant les divers acteurs du territoire, et est approuvé par le préfet. Il est doté d'une portée juridique car les décisions dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendues compatibles avec ses dispositions. Les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions des SAGE. Les SAGE doivent eux-mêmes être compatibles avec le SDAGE.

Depuis la loi sur l'eau de 2006, il se compose de deux parties essentielles : le plan d'aménagement et de gestion durable et le règlement, ainsi que de documents cartographiques.

Le règlement et ses documents cartographiques sont opposables aux tiers et les décisions dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendues compatibles avec le plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau. En l'absence de SCOT approuvé, les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs de protection définis par le SAGE.

La commune est concernée par le SAGE de l'Avre approuvé le 27 décembre 2013.

Les enjeux retenus dans ce SAGE sont les suivants :

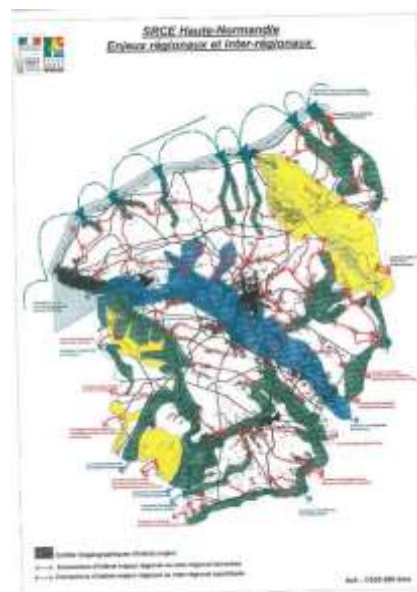
- Faire émerger une maîtrise d'ouvrage adaptée,
- Gérer la rareté de la ressource en eau,
- Améliorer la qualité des eaux souterraines,
- Renaturer les milieux aquatiques,
- Améliorer la qualité des eaux superficielles,
- Préserver les zones humides,
- Limiter l'impact des inondations sur les populations,
- Limiter les phénomènes d'inondation.

Pour une gestion plus cohérente des espaces naturels, Le Schéma Régional de Cohérences écologiques, SRCE

Le Schéma Régional de Cohérences Ecologiques a été élaboré à l'échelle de la région. Il a été arrêté le 21 novembre 2013 par arrêté conjoint préfecture-région. Conformément au code de l'environnement, ce projet de SRCE a été soumis à la consultation des collectivités en novembre 2013. Il a été approuvé en novembre 2014.

Au regard des enjeux nationaux et régionaux liés à la prise en compte de la biodiversité et de sa préservation, le préfet de région et le président du conseil général ont décidé de conjointement porter une stratégie régionale de la biodiversité (SRB) autour de cinq piliers :

- Développer la connaissance et notamment les indicateurs de la biodiversité,
- Élaborer le schéma régional de cohérence écologique,
- Définir une stratégie régionale de création d'espaces protégés,
- Lutter contre les espèces exotiques envahissantes,
- Promouvoir l'éducation à l'environnement.

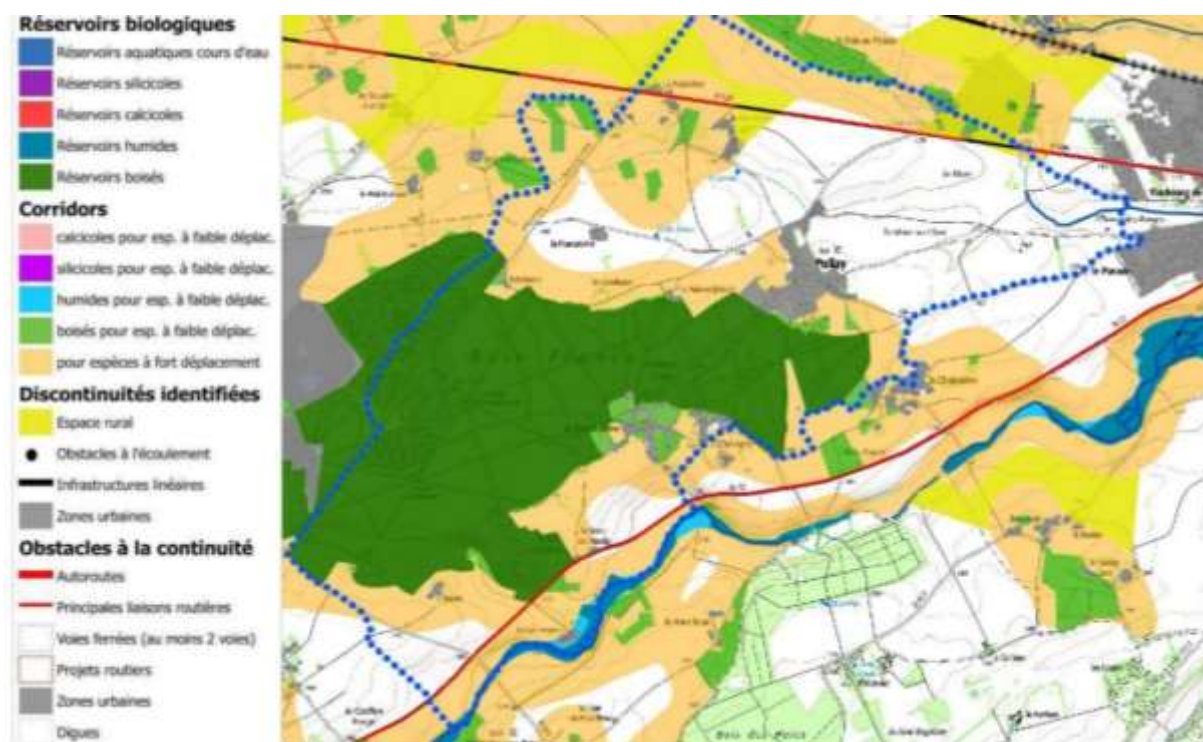


Impulsé par les lois Grenelle, le schéma régional de cohérence écologique identifie les cœurs de biodiversité et les relie par des corridors écologiques afin de lutter contre la fragmentation des habitats et l'érosion de la biodiversité. Elaboré sous la maîtrise d'ouvrage conjointe de l'État et de la Région, il constitue l'échelon régional de la trame verte et bleue.

On retrouve sur la commune les réservoirs et corridors suivants :

- Réservoirs boisés et corridors boisés pour espèces à faible déplacement (insectes, reptiles, amphibiens...),
- Réservoirs aquatiques (Avre) et corridors humides (zones humides),
- Corridors pour espèces à fort déplacement (mammifères) reliant les différents réservoirs.

Il a été identifié des discontinuités d'espace rural au nord de la commune.



Les éléments de la trame verte et bleue du SRCE s'appliquant à la commune

Pour une gestion plus cohérente des espaces agricoles à l'échelle du département, le document de gestion des espaces agricoles et forestiers du département de l'Eure et la Charte pour une gestion économe de l'espace eurois

Ces deux documents, dont le premier a été approuvé par arrêté préfectoral du 11 avril 2008 et le second a été initié par la Chambre d'Agriculture de l'Eure en 2011, font état des prescriptions suivantes :

- Réduire la consommation d'espace due au développement de l'urbanisation,
- Réaliser un diagnostic agricole détaillé de la commune,
- Privilégier le classement en zone inconstructible des espaces à vocation agricole en tenant compte des besoins de l'agriculture et de son évolution,
- Orienter le choix des zones constructibles sur les terrains dont l'impact sur l'agriculture, la forêt et l'environnement est faible,
- Favoriser la gestion et la protection des autres milieux naturels.

Charte pour une gestion économe de l'espace eurois



La Charte pour une gestion économe de l'espace eurois a défini 5 axes stratégiques :

- Encourager une politique de planification et d'urbanisme,
 - Développer la prospective au niveau intercommunal, généraliser les documents d'urbanisme.
- Intégrer les réflexions dans les documents d'urbanisme,
 - Réaliser un diagnostic agricole préalable dans le cadre du document d'urbanisme, mesurer l'impact des projets sur l'agriculture et limiter les préjudices.
- Eviter le mitage de l'espace rural,
 - Appliquer strictement la règle de constructibilité limitée, apporter une vigilance accrue quant aux possibilités de constructions en zone agricole.
- Lutter contre l'étalement urbain et gérer la concurrence sur l'espace,
 - Réduire le nombre d'espaces consommés et développer de nouvelles formes d'urbanisation.
 - Améliorer la communication entre agriculteurs et nouveaux habitants.
- Optimiser les interactions foncier/environnement.
 - Protéger les espaces vitaux pour l'activité agricole.
 - Préserver les zones agricoles de haute valeur environnementale en lien avec la trame verte et bleue.

Une déclinaison locale de la stratégie du territoire : le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). Il présente à l'échelle intercommunale les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement d'un territoire dans une stratégie de développement. Il constitue le cadre de référence pour les différentes politiques menées sur un territoire donné sur les thèmes de l'habitat, des déplacements, des équipements commerciaux, de l'environnement et de l'organisation de l'espace d'une manière générale. Il convient de souligner que l'évolution des EPCI au 1^{er} janvier 2017 impliquera une évolution du périmètre du SCOT.

Il assure la cohérence de ces politiques et celle des documents d'urbanisme. Ces documents spécifiques doivent être compatibles avec le SCOT.

La commune de Pullay est incluse dans le périmètre du SCOT du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton, territoire s'étendant sur la frange sud du département. Le SCOT est actuellement en cours d'élaboration. Un projet de PADD a été élaboré au cours de l'année 2014 et débattu à la fin de cette même année.

Le périmètre du SCOT du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton a la particularité de réunir des territoires sous influences diverses : bassin de vie et d'emploi d'Evreux, de Dreux et de la région parisienne. Il est traversé par deux axes de circulation majeurs : la RN12, axe historique entre Paris et la Bretagne et la RN154 qui relie Rouen et Orléans.

Le SCOT a pour **ambition de poursuivre le développement démographique de façon plus modérée, organisée et raisonnée en étant respectueux du cadre de vie du territoire**. En corrélation avec la préservation et la valorisation des espaces agricoles et naturels du territoire, la réduction des trajets (et donc des émissions de Gaz à Effet de Serre qui y sont liées), la protection des paysages et de l'identité « rurale » du territoire, la volonté est de structurer l'armature urbaine autour de la hiérarchisation suivante :

- Le pôle urbain majeur de Verneuil-sur-Avre caractérisé par son importance historique et patrimoniale, son haut niveau d'équipements et de services, son poids démographique et son rayonnement sur le territoire ;
- Les pôles urbains structurants (Breteuil, Damville, Saint-André de l'Eure, La Madelaine de Nonancourt), villes moyennes du territoire qui disposent d'un bon niveau d'équipements et de services ;
- Les pôles ruraux structurants qui viennent en soutien au cinq pôles urbains en matière d'équipements, de services et de mobilité ;
- Les communes rurales en développement qui doivent contribuer, à leur échelle, à structurer le territoire en matière de maillage des déplacements (co-voiturage) et de services de proximité ;
- Les communes rurales qui portent l'identité du territoire en matière d'agriculture, de paysages naturels à préserver. **La commune de Pullay appartient à cette catégorie**. Cette catégorie est divisée en deux sous-catégories : les communes rurales sous influence d'une polarité et les communes rurales diffuses. En raison de sa proximité avec Verneuil-sur-Avre, Pullay appartient à la première sous-catégorie.

Les orientations du SCOT

Les orientations prises dans le PADD sont de plusieurs ordres et font appel aux politiques d'aménagement du territoire, à l'urbanisme, au développement économique, à la protection des milieux, etc.

Orientation 1 : Un territoire qui fixe la qualité de son cadre de vie comme condition de développement

- Maillage cohérent et hiérarchisation du territoire,
- Développement des richesses environnementales, paysagères et agricoles
- Développement de l'urbanisation en accord avec la nature des sites.

Orientation 2 : Un territoire équilibré qui soutient et structure les dynamiques à l'œuvre

- Diversification de l'habitat, requalification du centre ancien, développement de l'habitat en lien avec l'offre de service,
- Développement des axes économiques RN 154, RN 12, développement des activités touristiques, développement agricole local,
- Organisation des mobilités liées à l'emploi et à la formation,
- Transition énergétique du territoire.

Orientation 3 : Un territoire qui affirme ses diversités Est/Ouest pour un développement cohérent

- Développement démographique plus accentué à l'Est, économie touristique à l'Ouest,
- Restauration de continuités écologiques entre les deux vallées et entre les grands massifs boisés,
- Synergies et partenariats à renforcer (économie, mobilité, tourisme et services) – liaison RN12 pour l'Ouest.

Plus particulièrement, les orientations s'appliquant au territoire de Pullay classé en commune rurale en développement, et que le projet de PLU devra respecter sont les suivantes :

Les orientations générales de **l'organisation et de la restructuration des espaces urbanisés** :

- Une urbanisation limitée en réduisant, voire proscrivant le développement en dehors de l'enveloppe bâtie,

- La définition de secteurs préférentiels de développement de l'habitat qui devront favoriser la réalisation de nouvelles opérations dans le tissu existant via l'utilisation des friches et des dents creuses, la réhabilitation de bâtiments anciens en centre-bourg, fermes et bâtiments agricoles, etc...
- La limitation de la part de l'individuel pur dans la construction au profit de formes urbaines compactes, plus économes en foncier, accompagnement de cette restriction par un encadrement des densités résidentielles,
- Le maintien d'un développement soutenu mais plus modéré sur les pôles ruraux structurants et les communes rurales en développement,
- La réhabilitation de l'habitat ancien et la restructuration de certains îlots devant permettre d'améliorer le confort d'usage, de développer un habitat mieux adapté à la demande des jeunes ménages (offre locative) et des familles, de réduire la facture énergétique, de valoriser les potentialités en termes touristiques et en outre, d'abaisser la vacance de ces logements en nette augmentation ces dernières années ;

Les **espaces et les sites naturels** à protéger

- La connexion des éléments de biodiversité par la mise en place de voies douces qui, jalonnées de linéaires herbacés, arbustifs ou arborés participent au développement de la faune et flore, ou par la plantation de haies, voire la création de nouveaux bosquets,
- L'instauration de zone tampon non-urbanisable autour de chaque boisement pour préserver une population diversifiée à l'intérieur des massifs forestiers,

Les **grands équilibres** entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles, forestiers et littoraux

- L'interdiction de développement résidentiel dans les hameaux à vocation agricole,
- L'interdiction de changement de destination des anciennes fermes et bâtiments agricoles en habitation sauf dans les secteurs ou hameaux proches des pôles structurants. Seuls les aménagements liés au développement économique sont autorisés (agriculture, artisanat, accueil touristique) dans les secteurs plus éloignés des pôles,
- La création de zones tampon entre les sièges d'exploitation agricole et les secteurs à vocation résidentielle et économique. Ce même principe est retenu entre les zones naturelles et les zones résidentielles et économiques,
- La préservation de l'intégrité des espaces agricoles ainsi que le maintien des élevages qui assurent un rôle primordial dans la gestion de sites à haute valeur environnementale (prairies, zones humides).

Les objectifs relatifs à la **protection des paysages et des ambiances urbaines**

- L'identification et la protection des grands cônes de vue paysagers par une maîtrise attentive de l'urbanisation au niveau des paysages de vallées et des bords de plateau,
- L'identification et la protection du « petit paysage » : prairies, vergers, bosquets, haies, mares fossés, alignements d'arbres, arbres isolés, bordures de route...
- La plantation systématique de « bandeaux végétaux » constituée d'essences locales en franges d'espaces urbanisés, agricoles, de bois et prairies,
- L'identification et la protection des éléments bâtis remarquables : bâti traditionnel de la région, maisons de maître, puits, corps de ferme anciens, murs maçonnés, éléments témoins de pratiques anciennes, religieuses et de croyances,
- Les franges urbaines « naturelles », constituées de haies, bosquets, verges, prairies... existantes devront être préservées et mises en valeur pour répondre aux enjeux paysagers, environnementaux et agricoles. Lorsqu'elles sont disparues, les communes devront engager une réflexion pour reconstituer ces lisières en travaillant avec le monde agricole,
- Lors de nouvelles constructions en lien direct avec les terres agricoles, il devra être imposé la constitution d'espaces tampons et/ou de haies composées d'essences locales en limite de parcelles. Dans le cas de construction déjà existantes, il s'agira de promouvoir des usages (exploitation agricole de proximité, verger communal, équipements sportifs et récréatifs, jardins partagés, noues...) valorisant les interfaces entre urbains et agricoles,
- La valorisation des ambiances bâties et paysagères de village, de limiter les développements bâtis et de valoriser les milieux naturels par un respect des proportions et des silhouettes urbaines existantes, un effort de réhabilitation des

patrimoines et des développements urbains ponctuel et fortement conditionnée pour éviter le risque de mitage.

La prise en compte **des risques et de la protection des ressources**

- La limitation de l'urbanisation à proximité des captages non pourvus de périmètre de protection, dans les périmètres de protection des captages pourvus, voire de l'interdire totalement dans les périmètres des captages Grenelle,
- L'interdiction de l'urbanisation en zone inondable et la limitation des surfaces imperméabilisées,
- La prise en compte du risque technologique potentiel en bordure des axes majeurs (RN12, RN 154, RD 840) et la limitation, voir l'interdiction du développement de zones résidentielles à proximité des zones d'activités économiques,
- La mise en place de filières de valorisation de la biomasse en tenant compte de la spécificité du territoire : filière Bois Energie, valorisation des déchets agricoles...
- La limitation des centrales solaires sur des espaces agricoles et le développement de l'énergie solaire thermique,
- La réduction de la consommation énergétique dans l'habitat existant par des travaux d'isolation, des modes de chauffage plus économes en énergie ou la substitution par des sources d'énergies renouvelables. Dans le neuf, cet objectif se traduit par la conception d'un habitat plus groupé et compact et la prise en compte des conditions locales d'ensoleillement et d'exposition aux vents.

Le renforcement de **l'offre de services** à la population et aux entreprises

- La poursuite du développement des structures d'accueil de la petite enfance,
- L'adéquation entre l'offre et la demande de travail, avec en particulier, la facilitation de l'accès au travail à distance et l'accès au logement des différentes catégories de salariés occupés sur le territoire ou y cherchant un emploi, en favorisant notamment le développement de logements d'occupation temporaire ou de courte durée,
- La mise en place d'un réseau de communications électroniques performant afin notamment, de faciliter l'implantation d'entreprises, limiter les déplacements domicile-travail et développer la qualité d'offre de services offerte aux habitants.

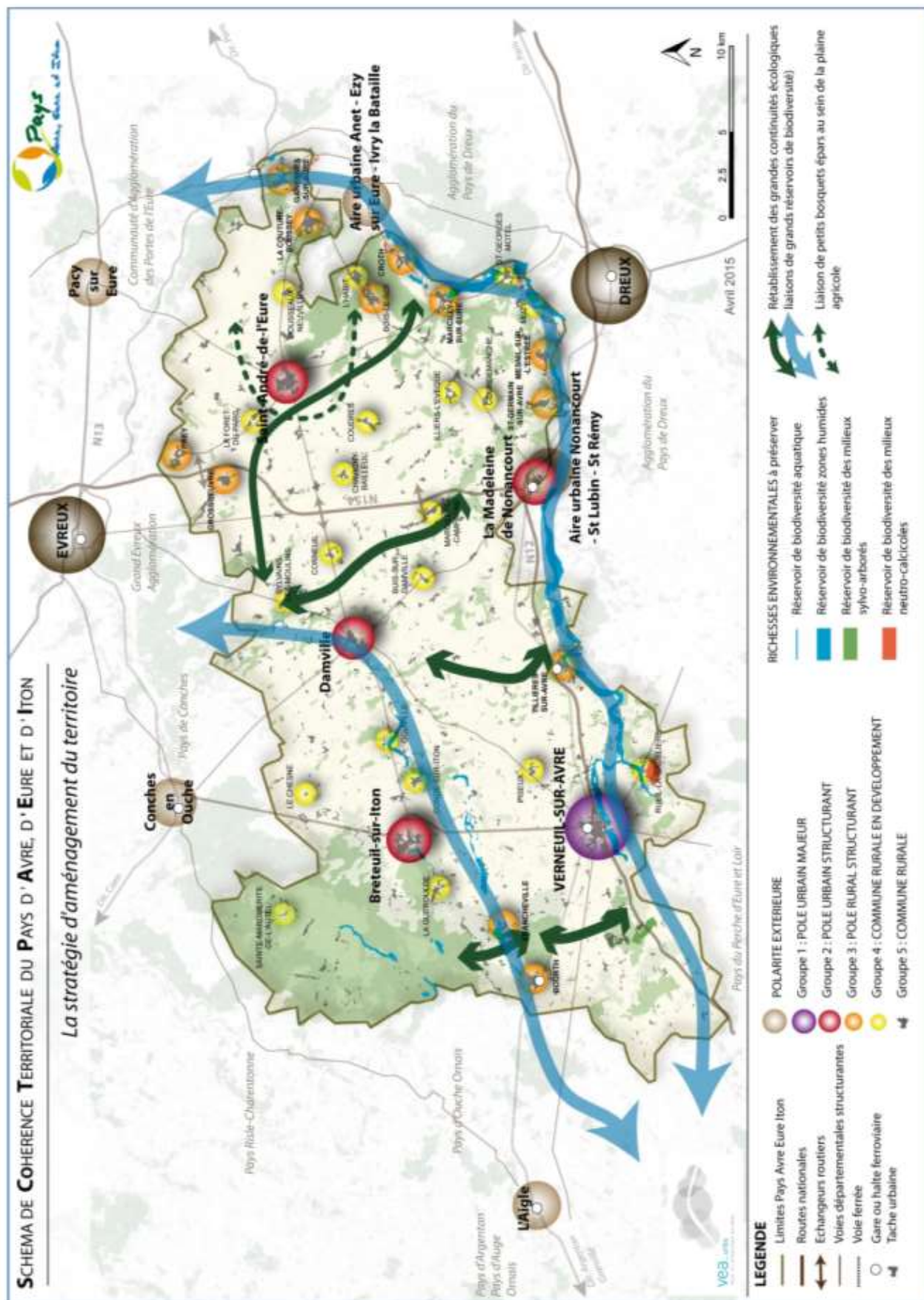
Le **développement économique**, en particulier des filières locales et de l'activité touristique

- Le développement de l'offre de logement et d'hébergement touristique de types chambre d'hôtes, camping ou gîte d'étapes,
- La reconversion de bâtiments agricoles en offre d'hébergement touristique à la ferme,
- Le développement des filières alimentaires de proximité et des filières locales non alimentaire, notamment avec la méthanisation.

Le développement **des modes de déplacements alternatifs à l'automobile**

- L'amélioration des conditions de déplacements et en particulier, la sécurisation des circulations des piétons et cyclistes au sein des centres-bourgs, la mise en place d'un réseau maillé d'itinéraires modes doux...
- Le développement de la pratique cyclable utilitaire, notamment le rabattement d'environ 5 km vers les pôles structurants (à savoir, Verneuil-sur-Avre pour Pullay),
- La mobilisation de toutes les opportunités foncières (chemin agricoles mobilisable pour y aménager une liaison vers un pôle urbain, voie ferrée inutilisée pouvant être aménagée en voie verte, etc..) permettant participer à l'émergence d'un maillage de voies cyclo-touristiques de dimension de Pays.

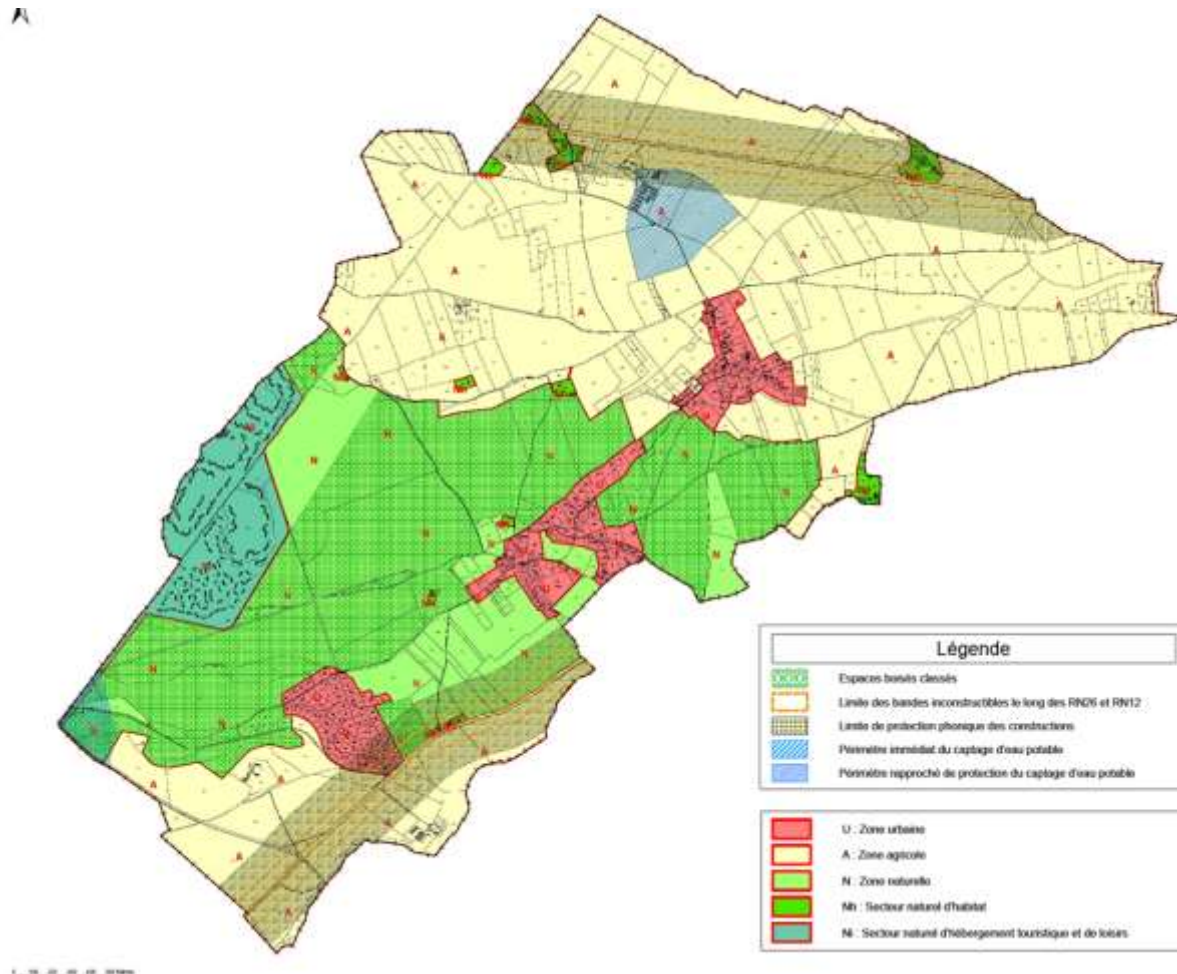
Il est à noter la présence d'un village vacances de Center-Parcs ainsi qu'une partie de l'Ecole des Roches sur la commune de Pullay. Ces équipements ont un rôle structurant à l'échelle du Sud de l'Eure et ne relèvent pas des caractéristiques d'une commune rurale. A leur égard, le PLU pourra prévoir des dispositions spécifiques qui se justifient au regard de l'importance de ces structures dans l'économie et l'attractivité touristique du bassin de vie et qui traduisent les objectifs de développement économique et touristique portés par le SCOT.



Un encadrement communal antérieur

Le PLU a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 1^{er} juin 2005.

A



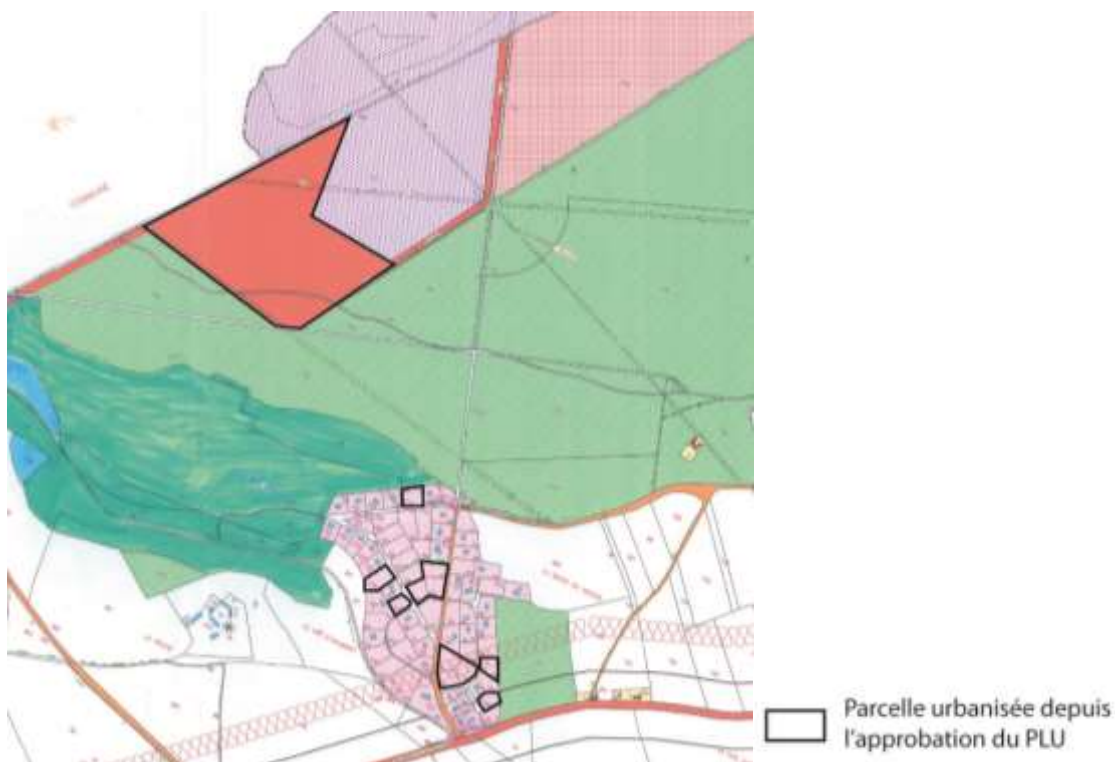
L'état des lieux actuel est synthétisé dans le tableau ci-après :

Zonage	Caractéristiques	Surface (ha)
U	Zone urbaine regroupant les secteurs principaux d'habitation, à savoir le village de Pullay, La Fauvellerie et le Val d'Haumont.	68,6 ha
A	Zone agricole avec pour objectif de protéger les sièges d'exploitations agricoles et de maintenir les activités en milieu rural.	679,1 ha
N	Zone de protection des espaces naturels.	382,6 ha
Nh	Zone où les constructions à des fins d'habitations sont autorisées. Elle concerne les secteurs d'habitat isolé n'ayant pas de vocation agricole.	13,8 ha
Ni	Zone où les constructions à des fins d'hébergements touristiques et de loisirs sont autorisées. Il s'agit du site du Center-Parcs.	58,9 ha

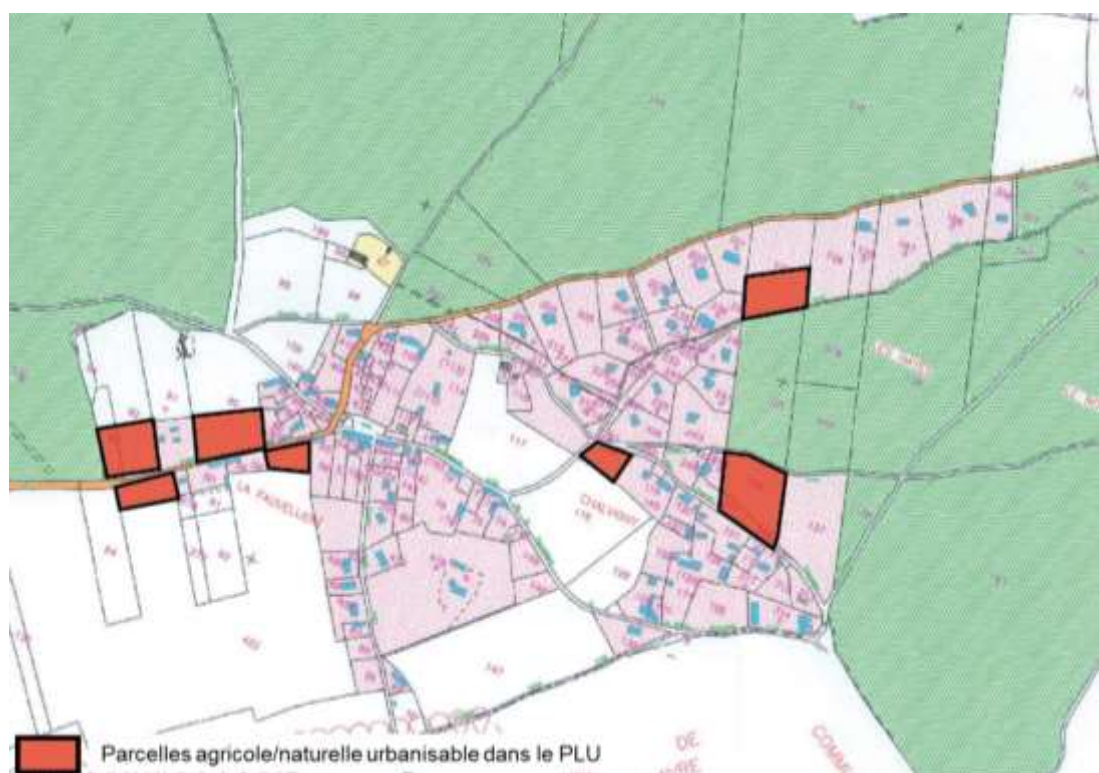
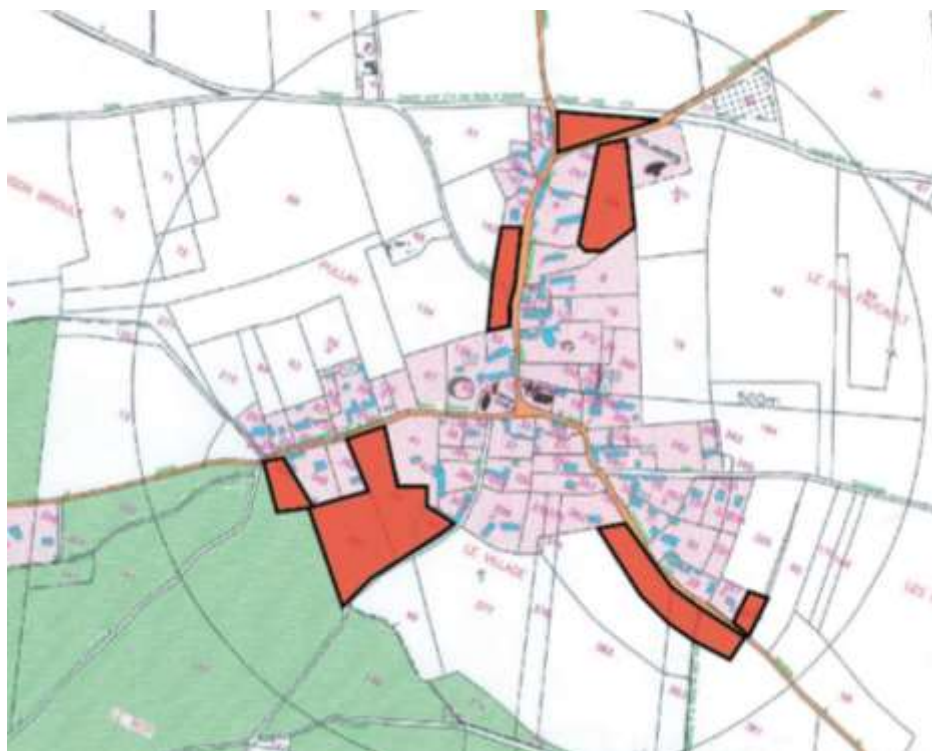
L'état des lieux du PLU démontre que :

- Des droits à construire ont été utilisés sur certaines parcelles principalement situées au sein du tissu existant (Val d'Haumont et la Fauvellerie) ainsi que l'urbanisation d'une emprise foncière par le Center-Parcs.
- Actuellement, 6,7 hectares de terres agricoles ou d'espaces forestiers sont constructibles pour de l'extension de l'urbanisation sur les secteurs du village et de la Fauvellerie. Aucune parcelle n'est actuellement disponible en extension de l'urbanisation sur le Val d'Haumont.

Il est à noter que 288,4 hectares font l'objet d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés (EBC).



Cartographie des parcelles urbanisées depuis l'approbation du PLU



Cartographie des parcelles disponibles actuellement dans le PLU

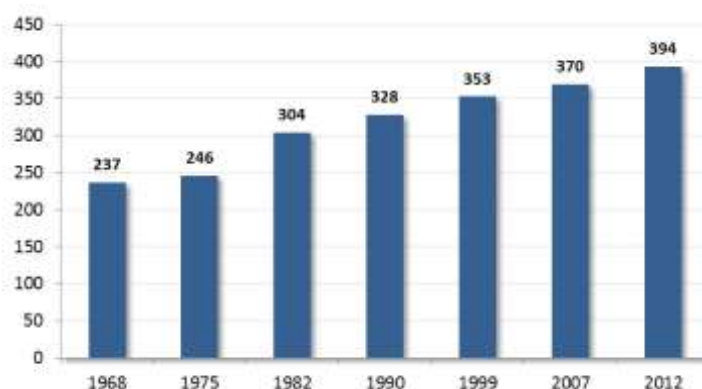
Un territoire attractif

L'analyse démographique, réalisée sur la base des données de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), repose sur des sources complémentaires : les résultats du Recensement Général de la Population (RGP) de 1999 et ceux du Recensement de la Population (RP) de 2012. Les données font par ailleurs l'objet d'une actualisation par la commune. L'ensemble des graphiques ci-après, sauf indications contraires, a donc été construit à partir de ces données.

Une terre d'accueil pour une nouvelle population ?

Une dynamique démographique croissante et régulière

La population, connaît une croissance continue depuis les années 70. Cette évolution est relativement régulière à l'exception de la période de 1975 à 1982 où la commune connaît un pic de croissance à 2,7%/an en raison de la création de lotissements durant cette période (opération du Val d'Haumont notamment). Depuis, le développement se poursuit à un rythme oscillant entre 0,5%/an et 1,1%/an.



Durant quarante ans, la commune de Pullay se distingue par un taux de croissance très supérieur à celui constaté à l'échelle de l'intercommunalité. En effet, la CCPV se caractérise par une dynamique démographique faible en comparaison du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton et du département. La CCPV a même perdu des habitants sur la dernière période analysée (-0,3%/an).

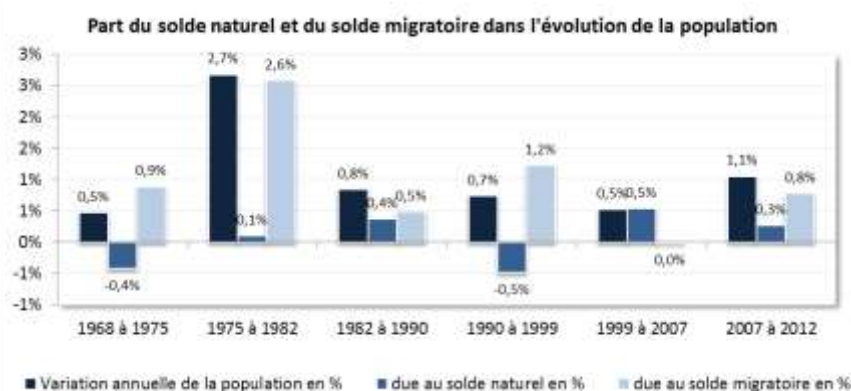


La **forte croissance** qu'a connue la commune jusqu'à présent a modifié le paysage urbain du village. Il conviendrait d'assurer au travers du PLU, la poursuite de cette tendance par une ouverture à l'urbanisation cohérente permettant de vitaliser le territoire communal et d'assimiler durablement les populations nouvelles.

De nouvelles arrivées sur le territoire

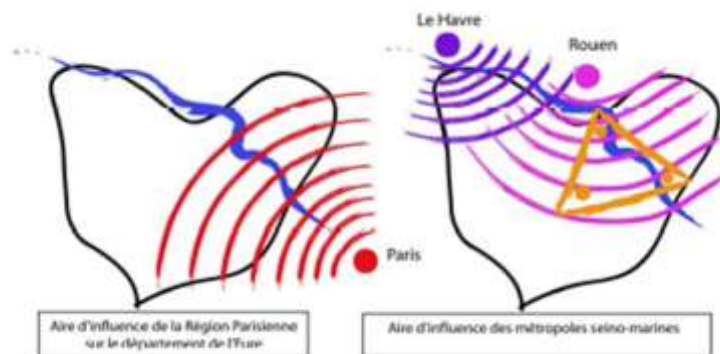
La forte croissance démographique était imputable dans les années 1970 à l'installation de nouveaux habitants sur le territoire. Par la suite, le solde migratoire est resté le principal facteur explicatif du développement démographique de la commune à l'exception de la période 1999-2007. Le solde migratoire se caractérise par d'importantes variations dans le temps, oscillant entre -0,4%/an et 0,5%/an.

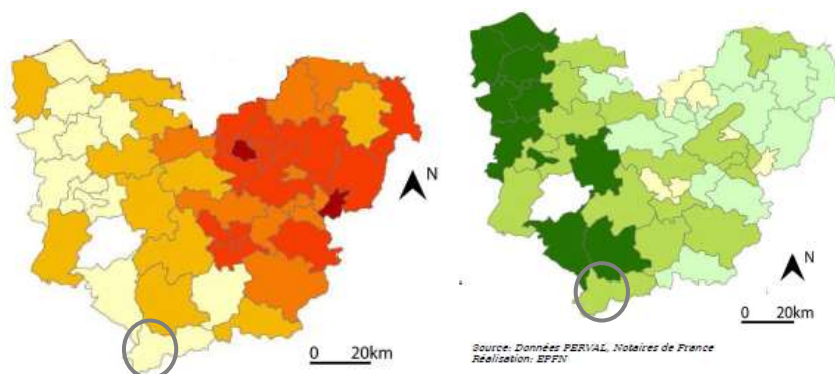
Le **solde naturel** représente la différence entre les naissances et les décès tandis que le **solde migratoire** traduit quant à lui les mouvements migratoires, c'est-à-dire la différence entre les départs et les arrivées définitifs sur le territoire.



Le dynamisme de la commune s'explique entre autres par son cadre de vie, sa proximité avec le pôle d'emploi de Verneuil-sur-Avre ainsi que par sa bonne accessibilité permettant aux habitants de se rendre facilement sur des pôles d'emploi plus éloignés. En effet, on assiste depuis une trentaine d'années à un éloignement des populations entre leur lieu d'emploi et leur lieu de résidence. Ces populations cherchant entre autres à bénéficier de prix fonciers plus attractifs et d'un cadre de vie agréable à la campagne. De plus la proximité avec Verneuil-sur-Avre et ses commerces et services ont renforcé l'attractivité résidentielle du territoire.

La **corrélation est ainsi forte entre déplacements migratoires et évolutions démographiques**. D'autant plus que ce sont souvent de jeunes couples, actifs en âge de procréer, qui s'implantent en milieu rural, d'où la hausse forte du solde naturel dans l'augmentation de la population. L'évolution sociétale et économique (coût de l'essence, volonté de diminuer les temps de trajet) tend aujourd'hui à inverser à nouveau la tendance et à rapprocher les lieux de travail et de domicile. Les schémas ci-dessous et ci-après montrent l'**aire d'influence des grandes agglomérations** pourvoyeuses d'emplois et le rapport entre le coût et les superficies des terrains par secteur géographique.





Prix au m² des terrains (à gauche) et surfaces de terrains (à droite)

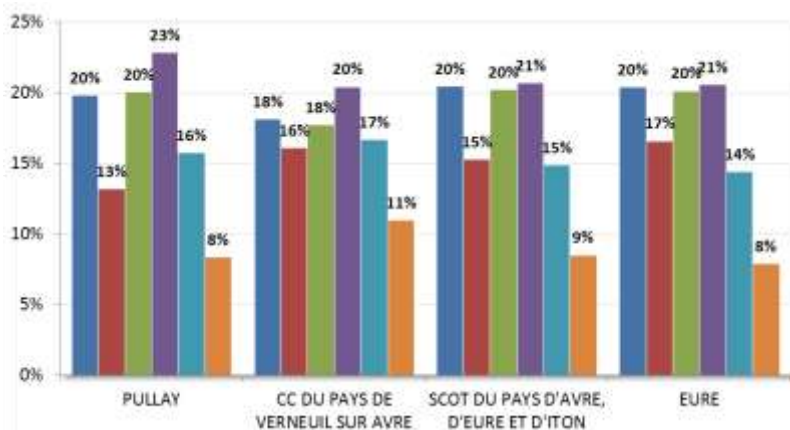
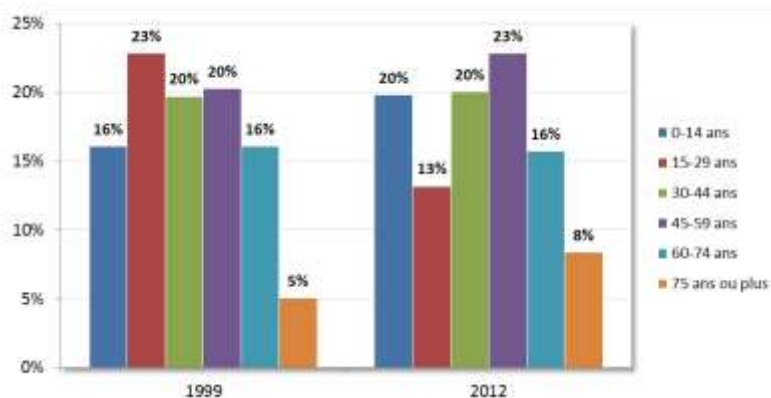
Une situation qui rend compte de son attractivité et de la population touchée : la commune propose des surfaces de terrains de taille moyenne et bénéficie de tendances immobilières situées dans la fourchette moyenne (Source : étude départementale sur le logement - 2007)

Il est important de noter que la commune doit maintenir un certain équilibre entre le solde naturel et migratoire de façon à assurer l'évolution positive de sa population. Cet équilibre est à la fois inhérent de l'attractivité foncière (rapport surface/prix), mais aussi de l'offre de logements diversifiés. Cela peut impacter l'évolution de la population.

Il convient de diversifier les produits immobiliers dans le cadre du PLU afin que le territoire ne soit pas spécialisé et n'accueille qu'une certaine catégorie de population (offre mono-spécifique de plus en plus difficile d'accès pour de jeunes couples pouvant participer au renouvellement de la population).

Une population qui tend à vieillir

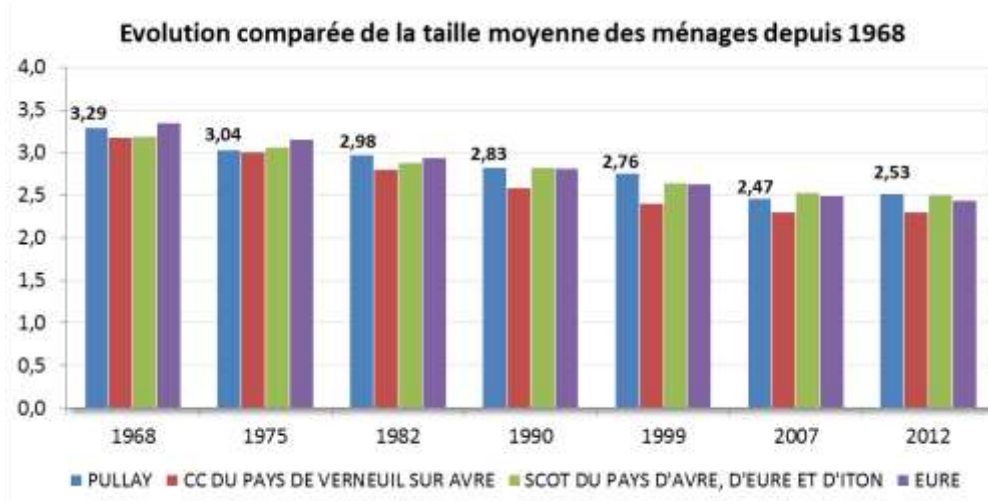
La composition de la population est en adéquation avec le cadre péri-urbain de la commune. Les classes actives sont les mieux représentées sur la commune (30-44 ans avec 20% et 45-59 ans avec 23 %) avec les très jeunes (0-14 ans avec 20 %). La classe d'âges des 15-29 ans sont en forte baisse depuis 1999 avec une perte de 10 points de représentativité. Ce processus est dû au phénomène de décohabitation des jeunes, qui déménagent pour leurs études ou encore quittent le territoire communal puisqu'il n'offre pas de logements adaptés à leur besoin.



Dans le même temps, la commune connaît un effet de vieillissement de sa population par l'augmentation des très âgées (75 ans et plus : + 3 points de représentativité) et par glissement des classes dominantes depuis 1999 : la classe d'âges des 45-59 ans est ainsi devenue la population la plus nombreuse sur le territoire de la commune.

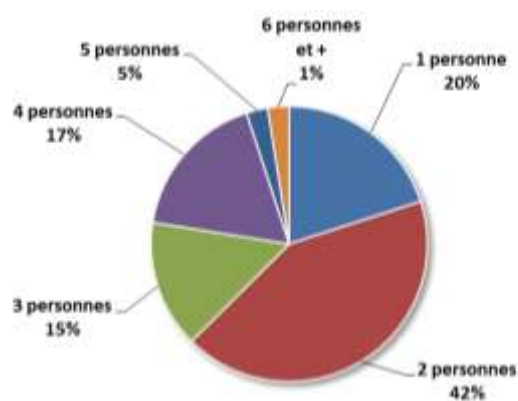
Une part de grands ménages qui reste forte

L'analyse de l'évolution de la population renvoie également à sa composition, et donc aux ménages. Depuis 1968, le nombre d'habitants n'a pas augmenté aussi vite que le nombre de ménages. Leur nombre a plus que doublé entre 1968 et 2012 en passant de 72 en 1968, à environ 116 au début des années 90 et 156 en 2012. Cette situation s'explique par le phénomène de desserrement des ménages.



En effet, on observe que la **taille des ménages composant la population locale tend globalement à diminuer**, passant de près de 3,3 personnes dans les années 60 à moins de 2,5 personnes aujourd'hui. Ce nombre est dans la moyenne communautaire et départementale. Toutefois, ce processus n'est pas tout à fait régulier sur la commune et le nombre moyen de personnes par foyer a même augmenté entre les recensements de 2007 et 2012. Cette hausse est imputable à la création de maisons familiales sur la commune et à l'arrivée de grandes familles.

Le desserrement des ménages. Le phénomène national de desserrement des ménages correspond à la diminution du nombre d'occupant par logement imputable à plusieurs origines démographiques et sociétales : des jeunes quittant le foyer familial de plus en plus tôt, leur propension à avoir des enfants plus tard, la progression des familles monoparentales due à l'éclatement des ménages (décohabitation, divorce) ou encore le vieillissement général de la population générant des ménages d'1 ou 2 personnes. Ainsi, un territoire qui souhaite préserver une certaine stabilité est obligé, pour le même nombre d'habitants, de prévoir des logements supplémentaires.



(37%) et de l'Eure (35%).

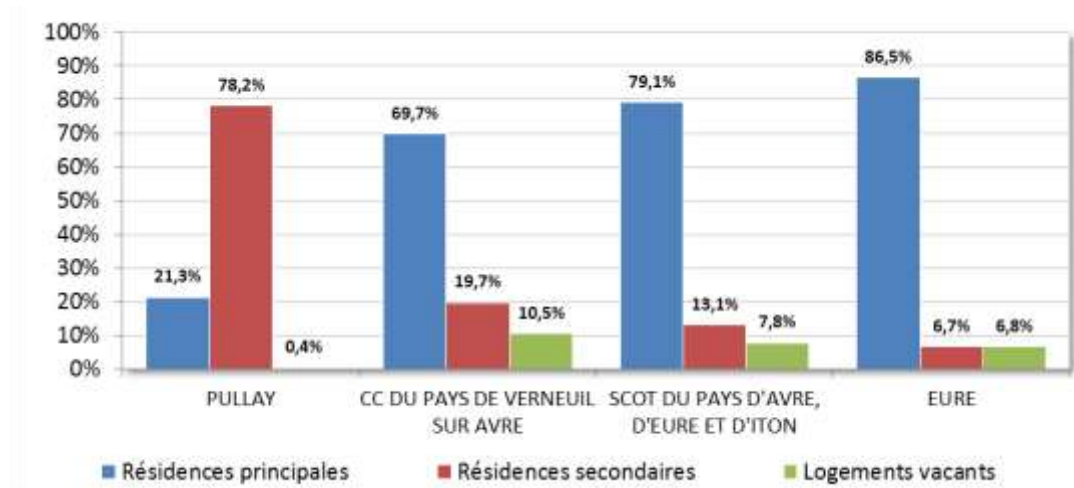
En 2012, les petits ménages (moins de 2 personnes) représentaient 62% des foyers de la commune. **La représentativité des ménages de 2 personnes est la plus forte**, ce qui est également constaté aux autres échelons. Par contre, la représentativité des ménages d'une personne (20%) est moins importante sur la commune en comparaison de l'intercommunalité (32%) et du département (29%). Bien que représentant moins de 50 % des foyers, les familles (3 personnes et plus) restent bien présentes sur la commune (40%) en comparaison de la CCPV (30%), du PAEI

Cette part s'explique par le **contexte rural** ou, en tout cas de **périphérie urbaine**, dans lequel se trouve le territoire. Les centres urbains continuent à concentrer les personnes seules (étudiants, personnes âgées), tandis que les bourgs ruraux accueillent davantage de familles.

Une réponse cohérente du parc de logement ?

Une typologie de logement adaptée à un pôle résidentiel ?

Le parc de logements est composé exclusivement de maisons individuelles (99%). Les chiffres retrouvés à l'échelle communautaire et départementale sont plus équilibrés en corrélation avec la présence de pôles urbains témoignant d'un contexte urbain plus affirmé (présence plus importante d'appartements). Le caractère rural de la commune et la volonté des habitants de bénéficier d'agréments jardinés en proximité directe de leur habitation ressortent ici dans ces chiffres.



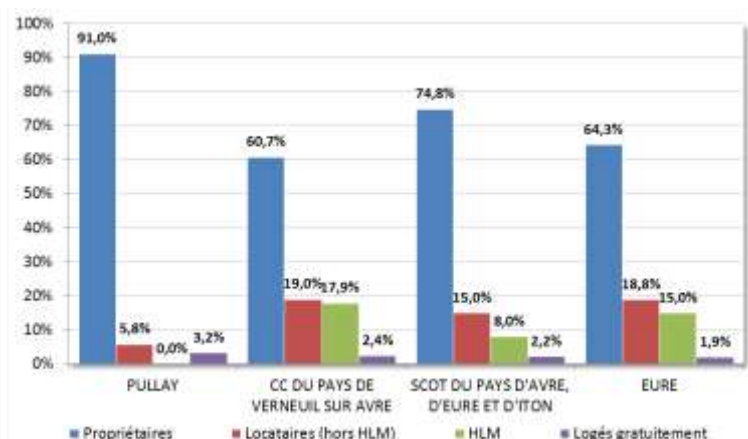
Le parc de logements se caractérise par la prédominance des résidences secondaires (78% - 572 logements). Ce taux très important s'explique par l'important parc des cottages du Center-Parcs (521 cottages sur la commune). Seule la commune voisine des Barils également concernée par le complexe du Center-Parcs présente un taux de résidences secondaires plus important sur le département de l'Eure. Au niveau de la CCPV, le parc se décline à **69,7% en résidences principales** et à **19,7% en résidences secondaires**. La part des logements vacants y est importante avec un taux de vacance dépassant 10 %.

Une **résidence principale** est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par le ménage. Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages. (Définition INSEE).

Une **résidence secondaire** est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. (Définition INSEE).

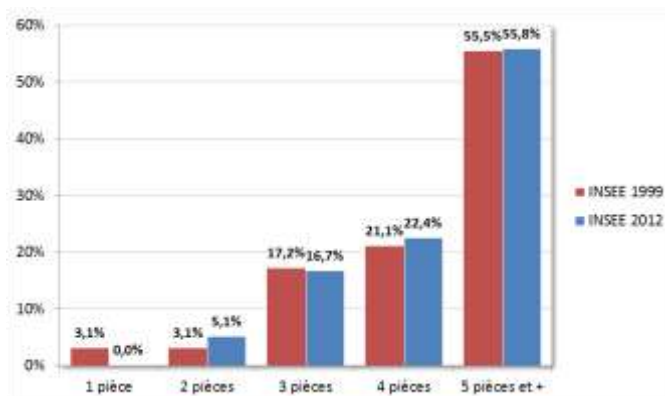
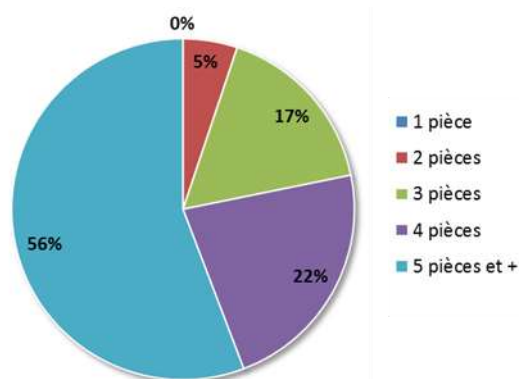
Un **logement vacant** est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur/locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...). (Définition INSEE).

On relève sur le territoire une majorité de propriétaire (94%). L'offre en locatif est peu développée avec moins de 6% de logements loués dans le parc privé. La commune ne possède aucun logement social. Les territoires ruraux et périurbains restent des territoires privilégiés pour l'accession à la propriété. En moyenne, sur le département, 75% de propriétaires occupants se dirigent dans les territoires périurbains. En lien avec la situation du marché (prix des terrains, surface offerte), c'est également un certain type de logement qui est recherché, et notamment les logements de taille assez grande.



De grands logements

Sur le territoire communal, plus des trois-quarts des logements (78%) comportent 4 pièces ou plus. Les petits logements sont sous-représentés sur le territoire et constituent une non réponse à de possibles demandes d'installation sur la commune.



Il est à noter que les deux-tiers de la population départementale entrent dans les critères d'attribution de logement locatif aidé, public ou privé. Les logements locatifs, en part un peu plus faible sur le territoire, peuvent être développés afin de répondre à l'ensemble des demandes en matière de logements et de favoriser les parcours résidentiels.

Un rythme de construction qui s'est tassé à partir de 2006

Le nombre de permis de construire pour habitation neuve, délivré en moyenne, est de 3 constructions par an entre 2003 et 2013. La répartition n'est pas du tout homogène sur cette période. Les constructions se concentrent essentiellement sur deux années : 2003 et 2004 qui comptabilisent 18 logements commencés alors que les années suivantes, le nombre de constructions démarrées est souvent nul et jamais supérieur à 4. Ainsi, la moyenne pour la période entre 2005 et 2013 n'est que de 1,7 logements/an.

SITADEL	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	TOTAL	MOYENNE
PULLAY	12	6	0	1	2	3	2	0	4	2	1	33	3,0

Nombre de logements commencés entre 2003 et 2012 dernières années (source : sitadel – cette base de données est issue de la collecte d'information auprès des collectivités et des particuliers. Il arrive des retards ou problèmes de transmission qui peuvent altérer, à la marge, sa fiabilité)

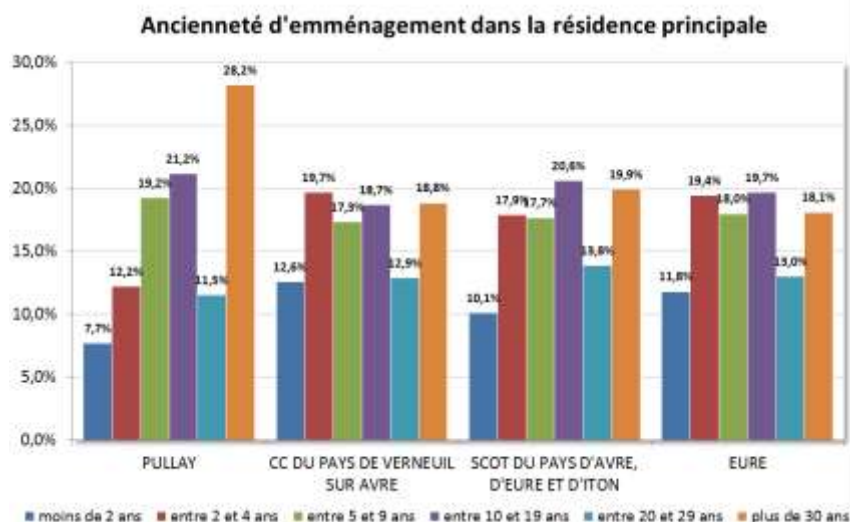
Quelles explications à ces tendances ?

Le territoire est soumis à certaines pressions qu'il convient d'identifier afin que le document d'urbanisme puisse y apporter des réponses.

Les prix sont attractifs pour la population locale pour la construction neuve comme pour l'ancien. Le marché reste toutefois tendu. En matière de logements anciens, peu de logements sont aujourd'hui vacants sur la commune (3 logements identifiés comme tel d'après les données INSEE 2012) et l'offre en logements de taille trop importante ne répond pas à la demande locative et non locative actuelle. Or la demande pour ce type de bien tend à être de plus en plus forte.

Cette demande importante est en partie due aux choix de localisation des ménages :

- **Un cadre de vie et des prix fonciers attractifs ?** Le territoire bénéficie de nombreux atouts contribuant à donner une image positive pour de futurs habitants. Son aspect rural et verdoyant est un facteur d'attractivité pour des néo-rurbains recherchant la quiétude. Les prix fonciers se situent dans les tranches basses des prix pratiquées sur le département et apparaissent très attractifs pour la population locale.
- **Un bassin d'emploi local et une accessibilité facilitée ?** Outre la polarisation exercée par Verneuil-sur-Avre, Pullay est soumis à l'influence des pôles urbains des départements voisins comme Dreux ou l'Aigle. Le réseau de transports collectifs à partir de la commune n'est que peu développé pour être utilisé quotidiennement par les actifs et rend donc indispensable l'utilisation de la voiture individuelle. Si les axes de communication existants permettent sans contraintes le déplacement des habitants, habiter la commune signifie l'obligation d'être motorisé.
- **Une offre de services et d'équipements suffisante pour attirer les habitants ?** Le second facteur d'attractivité d'un territoire est sa capacité à offrir une réponse aux besoins des habitants en matière de services et d'équipements. Equipements de proximité, structures petites enfance, écoles, équipements sportifs et de loisirs, services d'aide à la personne, structures pour personnes âgées, services de soins et médicaux... sont autant d'atouts pour le développement d'un territoire. Aujourd'hui le territoire de Pullay ne répond pas aux besoins de sa population en matière d'équipements de proximité. Ce manque d'équipements est toutefois à relativiser. En effet, la commune est voisine de Verneuil-sur-Avre ce qui permet d'atteindre en quelques minutes ce type d'équipements.
- **Un parc de logement de qualité ?** Le cadre de vie et le type de constructions présentes sur le territoire apporte également des réponses aux dynamiques foncières s'exerçant sur un territoire. La part des grands logements est importante, attirant des familles avec enfants souhaitant devenir propriétaires de leur habitation. L'analyse des dates d'emménagement confirme cette tendance. Près de 30% des habitants ont ainsi emménagé sur le territoire d'étude il y a plus de 30 ans contre moins de 20 % à l'échelle du département. Ce chiffre montre un ancrage important des habitants sur la commune.



Une commune rurale accueillant des équipements d'envergure

Des équipements peu présents : une certaine dépendance aux pôles urbains

La commune dispose sur son territoire de peu d'équipements de proximité confirmant sa dépendance aux pôles urbains voisins :

- Mairie,
- Salle des fêtes,
- Un verger conservatoire d'une trentaine de pommiers...

L'ensemble de ces équipements se situe principalement au niveau du village et constitue une réponse très faible par rapport aux besoins des habitants en termes d'équipements de proximité. Pour l'accès à l'enseignement maternel et primaire, les enfants doivent se rendre sur les communes voisines, soit sur Verneuil-sur-Avre soit sur le regroupement pédagogique des communes de Chennebrun et de Saint-Christophe-sur-Avre.

Par ailleurs, la vie locale est dynamisée par la présence d'associations : comité des fêtes, l'amicale des chasseurs, l'association du stand de tir. Dans le cadre de la concertation, il a été évoqué une évolution du stand de tir.

La mairie a actuellement en projet un bâtiment technique pour le matériel communal.



Mairie et salle communale

Ces équipements de proximité concourent à la vie locale, mais ne permettent pas de répondre aux besoins quotidiens des habitants. Le territoire est donc **peu drainé en matière d'équipements**, en accord avec son statut de petite commune rurale. Pour satisfaire des besoins complémentaires, les habitants du territoire s'appuient sur l'offre de proximité offerte par le pôle voisin de Verneuil-sur-Avre (commerces de proximité, services de santé, activités, autres équipements).

La commune et plus globalement, son canton ne sont par ailleurs pas enclavés et bénéficient d'une très bonne accessibilité aux pôles urbains de son bassin de vie. Pour satisfaire les besoins plus larges en matière d'équipements sportifs, sociaux, culturels, d'aide à la personne ou médicaux, les habitants se rendent principalement sur Dreux, L'Aigle et Evreux qui regroupent l'ensemble des structures (cinéma, médiathèque, centre culturel, maison de retraite, tissu associatif, hôpital...). Les centres urbains polarisent ainsi les territoires alentours en matière d'offre de services et d'équipements.

Le territoire est donc **dépendant** des attractivités extérieures et des grands pôles commerciaux régionaux. Plus encore, il est tributaire des changements de comportements et habitudes de la population tendant à connecter leur lieu de travail ou de loisirs et leur lieu de chalandises.

Concernant les **équipements scolaires**, la commune s'appuie également sur une offre plus large. Pour le collège et le lycée, les élèves du territoire se rendent sur Verneuil-sur-Avre.

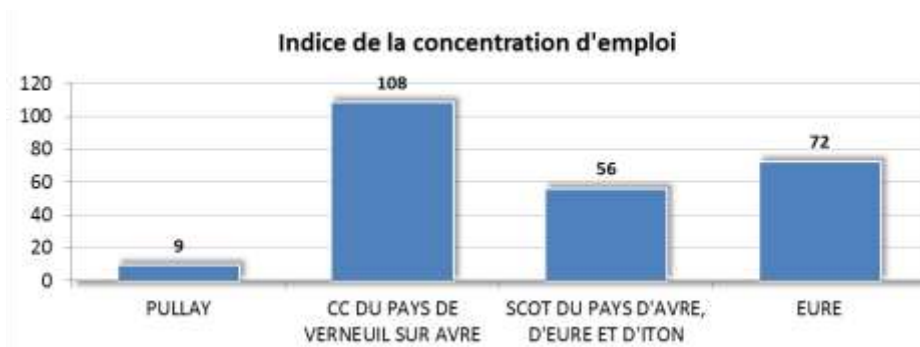
Il est à noter la présence de l'**établissement scolaire des Roches** à cheval sur les communes de Pullay et de Verneuil-sur-Avre le long de la RD 926. Fondée en 1899 par le sociologue Edmond Demolins, l'École des Roches est une école et un internat mixte unique situé dans un parc arboré de 60 hectares. L'établissement accueille des étudiants âgés de 6 à 18 ans dans des classes de primaire, collège et lycée, et propose des programmes spécifiques d'apprentissage des langues.



Les infrastructures de l'Ecole des Roches se répartissent dans un parc arboré d'environ 60 hectares

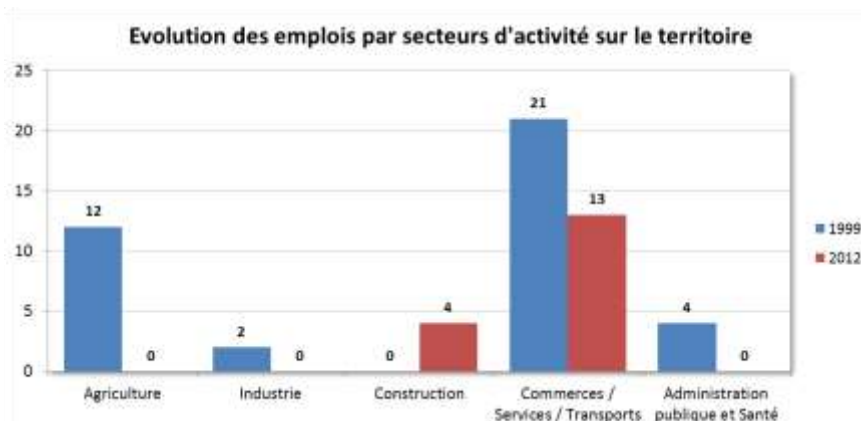
Une vie économique limitée en dehors du Center-Parcs

Une commune à dominante résidentielle



Taux de concentration de l'emploi sur la commune

Le **taux de concentration de l'emploi** est l'indicateur désignant le rapport entre le nombre d'emplois offerts sur un territoire et les actifs ayant un emploi résidant dans ce territoire. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'exerce un territoire sur les autres.



La commune comporte 181 actifs soit 73,3% de la population 15-64 ans. Ce taux a augmenté depuis 1999 où il n'était que de 66,1%. Les données INSEE indiquent qu'en 2012, pour 100 actifs résidant dans la commune, environ 9 postes sont proposés sur le territoire. Ces données ne reflètent pas la réalité de l'activité économique sur la commune. En effet, les emplois du Center-Parcs sont comptabilisés sur la commune

des Barils (384 emplois présents sur la commune) alors que l'activité du site se répartit sur les deux communes. Il est à noter qu'il est envisagé une évolution du site et de l'activité pouvant générer à moyen terme des emplois supplémentaires.

En dehors du Center-Parcs, la commune propose donc un nombre d'emplois limité sur son territoire. Depuis 1999, le nombre d'emplois présents sur le territoire a d'ailleurs chuté, passant de 39 en 1999 à 17 en 2012. Cette évolution concerne l'ensemble des secteurs d'activités présents sur la commune à l'exception de la construction :

Quelques entreprises artisanales sont présentes sur la commune : électricien, menuisier-charpentier... Bien que le nombre d'agriculteurs soit devenu très faible, une grande partie du territoire communal reste encore dédiée à l'activité agricole.

A l'échelle de l'intercommunalité, l'activité économique est importante sur Verneuil-sur-Avre. Le territoire de la CCPV dispose d'ailleurs d'un nombre d'emplois plus important que celui des actifs (taux de concentration de l'emploi supérieur à 100). Ainsi, le pôle de Verneuil-sur-Avre attire des actifs des territoires voisins pour garantir une main-d'œuvre suffisante aux entreprises et aux administrations présentes.

Commune	Surface totale (ha)	Surface à équiper (ha)	Surface disponible (ha)
Tillières-sur-Avre : zone industrielle	17,8	0	2,9
Balines : zone artisanale	4,8	0	1,4
Verneuil-sur-Avre : les Cents sillons, les sablons, le petit mesnil 1 et 2, la Saint-Denis, le Pont-Rouge 1 et 2, l'avenue Robert Zaïque, Ecoval, le Paradis, la route de Francheville et la zone NAza	157,1	53,2	2,8
TOTAL	179,7	53,2	7,1

Les zones d'activités présentes sur la CC du Pays de Verneuil-sur-Avre - Source : CCI de l'Eure - extrait du PAC (aout 2015)

Concernant les activités commerciales de proximité, telle que la boulangerie, la charcuterie, etc. le territoire communal s'appuie sur l'offre existante sur la commune voisine de Verneuil-sur-Avre bien pourvue en commerces au niveau de son centre-ville mais également en périphérie en raison du développement de zones d'activités commerciales.

Ainsi, Pullay apparaît aujourd'hui spécialisée en un territoire résidentiel. En effet, l'évolution de la société a joué un rôle dans l'évolution économique locale. Les populations ont recherché durant ces dernières années un cadre de vie agréable à prix attractif, quitte à effectuer quelques kilomètres pour accéder à l'emploi.

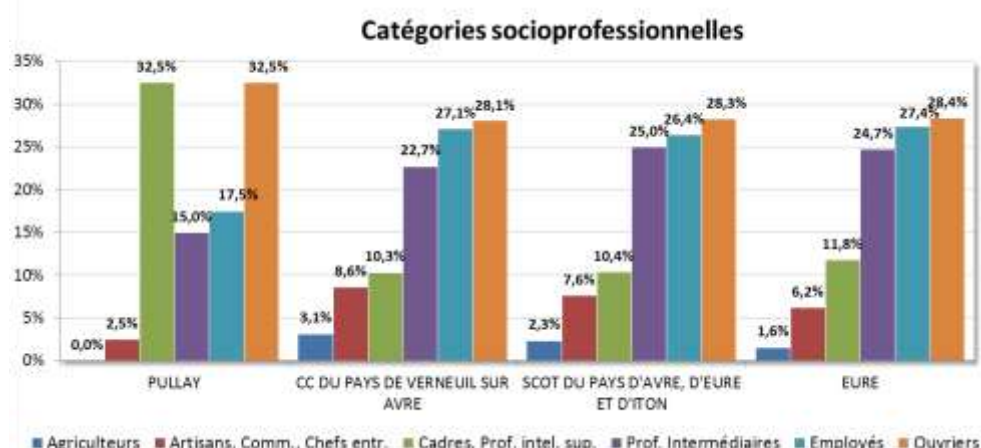
Le Center-Parcs, un complexe touristique d'envergure

La principale activité économique de la commune repose sur l'exploitation de la résidence de tourisme Center-Parcs, ouvert en juillet 1988. Ce complexe touristique se trouve partagé entre les communes de Pullay et des Barils. La société Center-Parcs appartenant maintenant au groupe Pierre et Vacances a acquis sur ces deux communes le Domaine des Bois Francs – 230 ha – et y a installé le premier parc résidentiel aquatique français. Le parc occupe plus de 65 ha dans les bois avec 12 ha d'étendue d'eau paysagée. 940 cottages sont répartis sur le site ainsi qu'un hôtel de 86 chambres.



Le complexe touristique du Center-Parcs est à cheval sur les communes de Pullay et des Barils

Des actifs plutôt spécialisés

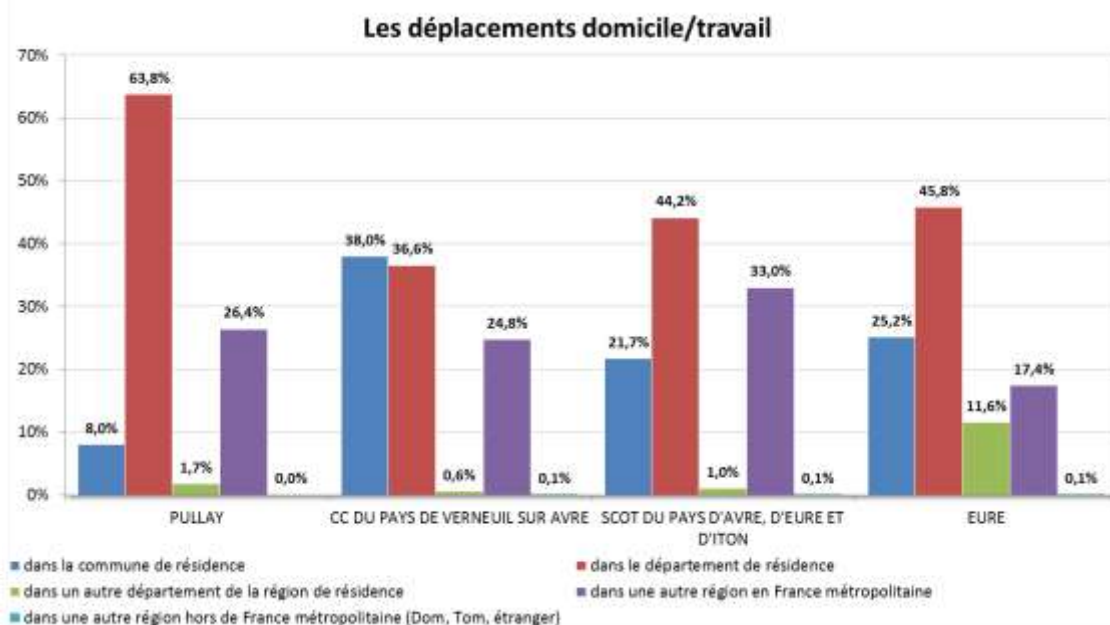


Le paysage professionnel de Pullay se caractérise par l'importance **des cadres et professions intellectuelles supérieures**. Ils représentent un tiers des actifs de la commune alors que leur taux est inférieur à 12% aux échelons supérieurs. Avec près d'un tiers des actifs, les ouvriers sont également bien représentés sur le territoire.

A contrario, la commune se distingue par une faible représentativité des employés (17,5%) et des professions intermédiaires (15%). Concernant les agriculteurs, leur nombre est aujourd'hui insuffisant pour apparaître dans les données de l'INSEE.

Il est à noter que les professions intermédiaires représentent les personnels occupant une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés et ceux travaillant dans l'enseignement, la santé et le travail social (instituteurs, infirmières, assistantes sociales...).

L'analyse des **migrations domicile-travail**¹ révèle que seuls 8% des actifs de la commune restent sur le territoire communal pour exercer leur profession et très peu d'entre eux travaillent sur la commune des Barils, siège de « Center Parcs ». La polarisation sur Verneuil-sur-Avre est forte avec 35 % des actifs s'y rendant quotidiennement. L'influence des départements voisins se fait également ressentir sur la commune avec 12% d'actifs se déplaçant dans l'Orne et 12% dans l'Eure-et-Loir.



¹ Données INSEE 2012 et porter à connaissance

Une activité agricole encore présente

Une partie du territoire de la commune appartient à la [plaine agricole de Saint-André](#). Avec la plaine du Neubourg, elle fut sans doute une des plaines cultivées les plus anciennes de l'Eure et de la Normandie (source : Atlas de Paysage de Haute-Normandie). La qualité du sol (limons) et l'absence de relief en a fait un espace propice à l'agriculture de grands champs. La mécanisation, ces dernières décennies, a permis, comme sur la majeure partie des plaines, d'agrandir la taille des parcelles, supprimant des chemins et des arbres isolés en limite des champs.

A l'échelle du territoire communal, l'occupation du sol comprend des masses boisées au sud-ouest (foret d'Ivry) et à l'est, de part et d'autre de la route départementale. En dehors de ces boisements et de la zone urbanisée, le territoire est dédié à l'agriculture, ce qui représente 73% de la superficie de la commune.

L'enquête agricole réalisée par le bureau d'étude avec les agriculteurs sur le territoire communal fait état des observations et analyses suivantes :

- **Sièges d'exploitation :** 8 sièges d'exploitation sont présents sur la commune : 2 exploitations sont toutefois occupées par des exploitants retraités et une exploitation occupe deux corps de ferme sur le village. Les corps de ferme en activité sont présents dans le village (3 dont un corps de ferme secondaire et une pépinière), la Lambergerie, la Chabotière, la Francesière et la Pannetière (3). Il est également à noter la présence d'une exploitation à Verneuil-sur-Avre (Chalvigny) dont l'accès se fait par Pullay.
- **Fonctionnement :** Les exploitants sont tous propriétaires de leurs bâtiments. Concernant les terres exploitées, la plupart sont à la fois propriétaires et locataires mais quelques-uns louent l'ensemble de leurs parcelles. Les terres exploitées sont généralement situées à proximité des bâtiments. On note une répartition équilibrée des terres cultivées entre les différents exploitants de la commune. Les superficies des exploitations et des parcelles exploitées sont importantes sur la commune en raison de la prédominance des cultures céréalières. Les exploitants disposent également de terres exploitées sur les communes voisines (Saint-Victor-sur-Avre, Saint-Christophe, Les Barils...). De nombreux exploitants de communes extérieures se déplacent également sur la commune pour mettre en valeur des parcelles. Ils proviennent de communes voisines (Les Barils, Piseux, Verneuil-sur-Avre, Saint-Victor-sur-Avre, Mandres) ou parfois, de plus loin (Feings, La Poterie au Perche, Chauvigny-Bailleul). A échelle locale, les cheminements sont effectués via les voies de circulation et les chemins agricoles.
- **Une certaine diversité dans le type d'exploitation :** L'activité agricole est à dominante céréalière (blé, colza, féveroles, trèfle, avoine, luzerne, escourgeon, lin, pois, orge, ...). Des périmètres préconisés de 50m sont appliqués autour des bâtiments de stockage de céréales pour prévenir les risques d'explosion ou d'incendies ainsi que les nuisances avec les tiers.
La commune compte également plusieurs élevages de bovins, de moutons et de lapins. Des périmètres de protection devront être appliqués sur les bâtiments d'élevage soumis au régime du Règlement Sanitaire Départemental ou soumis au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
En effet, la réglementation et la doctrine de la Chambre sont les suivantes : « Pour les bâtiments agricoles sans élevage (stockage des récoltes, paille, matériel...), il n'existe aucune législation visant à éloigner les tiers des bâtiments en activité. Des protections de 50 mètres ou plus peuvent néanmoins s'avérer nécessaires sur ces sites, soit pour les nuisances produites (bruit, salissement), soit pour des raisons évidentes de sécurité (risque d'incendie). A contrario, des distances, qui visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations, sont fixées par le Règlement Sanitaire Départemental (50 mètres minimum) et la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (100

mètres minimum). Elles dépendent du type d'élevage et de l'effectif. Les périmètres s'appliquent autour des bâtiments d'élevage et de l'ensemble de leurs annexes.

Afin d'éviter de compromettre toute possibilité de développement des exploitations et de créer un espace tampon afin de limiter les contentieux avec des tiers, une distance de 50 mètres supplémentaire est préconisée ».

Une exploitation dans le village est concernée par un tel périmètre ainsi que des fermes sur les secteurs de la Lambergerie, de la Pannetière et de la Francesière.

Un élevage canin (hameau de la Pannetière) est également présent sur la commune ainsi qu'une pépinière à proximité du village. Il est fait mention de vente directe chez un producteur qui propose fraises et fruits rouges, pommes et poires à couteaux à la vente. Cet exploitant propose également des visites guidées de la ferme ainsi que des ateliers de découverte pour les enfants.

La plupart des exploitations présentes sur la commune possède des superficies autres qu'arables de type prairies et jachères. Elles sont généralement situées à proximité des secteurs urbanisés.

- **Patrimoine agricole** : La commune comporte plusieurs bâtiments traditionnels de caractère.
- **Evolution** : Les exploitants ayant leur siège sur la commune ont entre 35 et 60 ans. L'exploitant ayant 60 ans est proche de la retraite mais un repreneur est identifié. L'activité est donc de manière générale pérenne sur la commune. Il est à noter que deux exploitants de plus de 70 ans (notamment sur la Chabotière) ont également conservé une petite activité agricole.
- **Projets** : Il a été fait état de projet éventuel en matière de hangars pour le stockage de céréales et de matériels au niveau du hameau de la Pannetière et de la Francesière. Un besoin en matière d'accessibilité est indiqué par la pépinière qui souhaite une entrée par la rue des Hirondelles.



Une occupation des parcelles dominée par les grandes cultures mais la présence de pâturage aux abords des villages

Au regard de cet état des lieux, plusieurs éléments doivent être retenus :

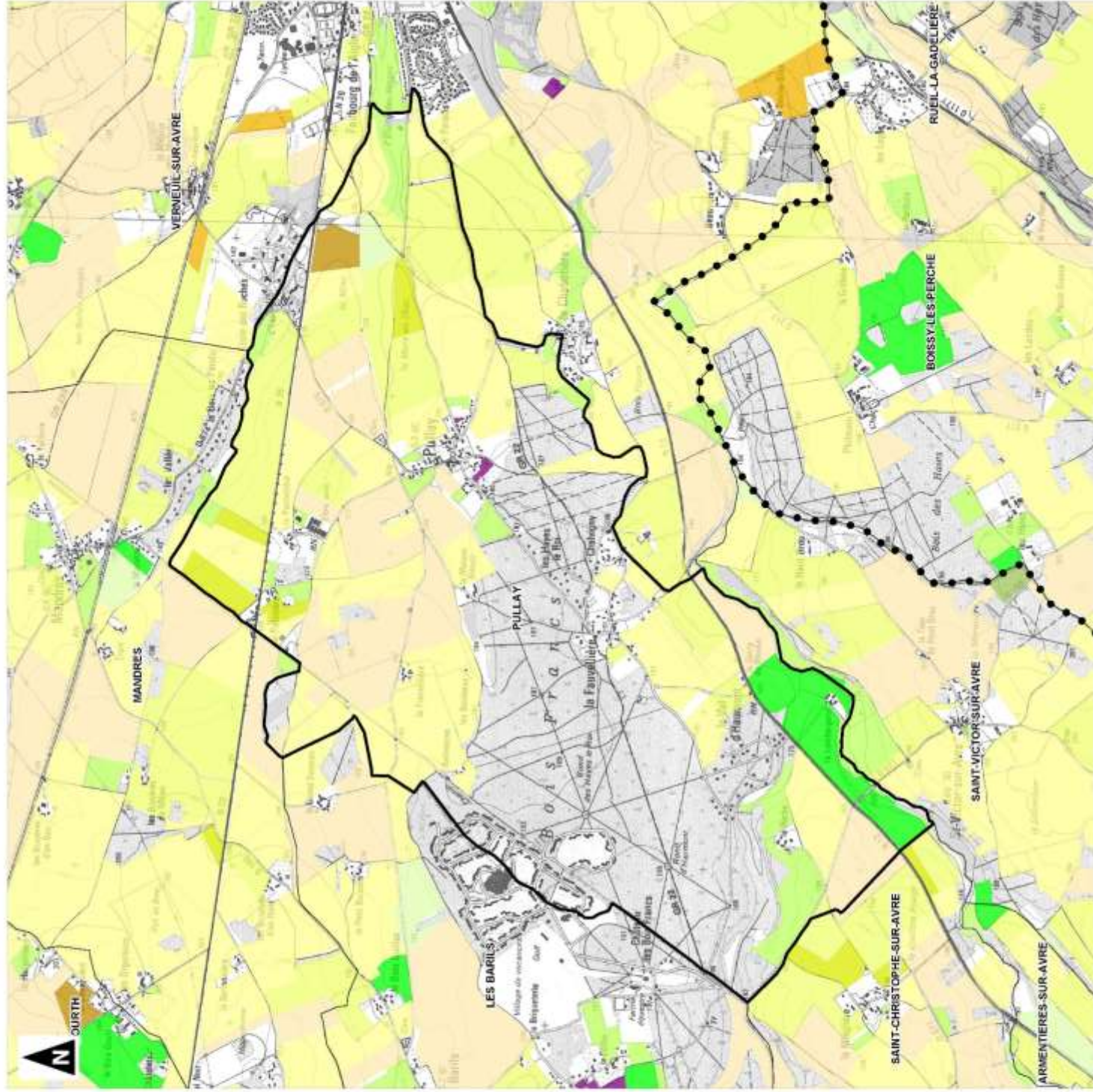
- Même si les exploitations tendent à diminuer par leur nombre, l'activité agricole reste l'une des **forces du territoire**. Une attention doit être portée sur la préservation des terres et donc des réserves agricoles. Le partage de l'espace doit faire l'objet de réflexions cohérentes et d'arbitrages.
- L'activité est bien présente mais reste fragile. Les nuisances réciproques doivent être prises afin de s'assurer du maintien du fonctionnement existant. La démographie des exploitants doit également faire l'objet d'attention.

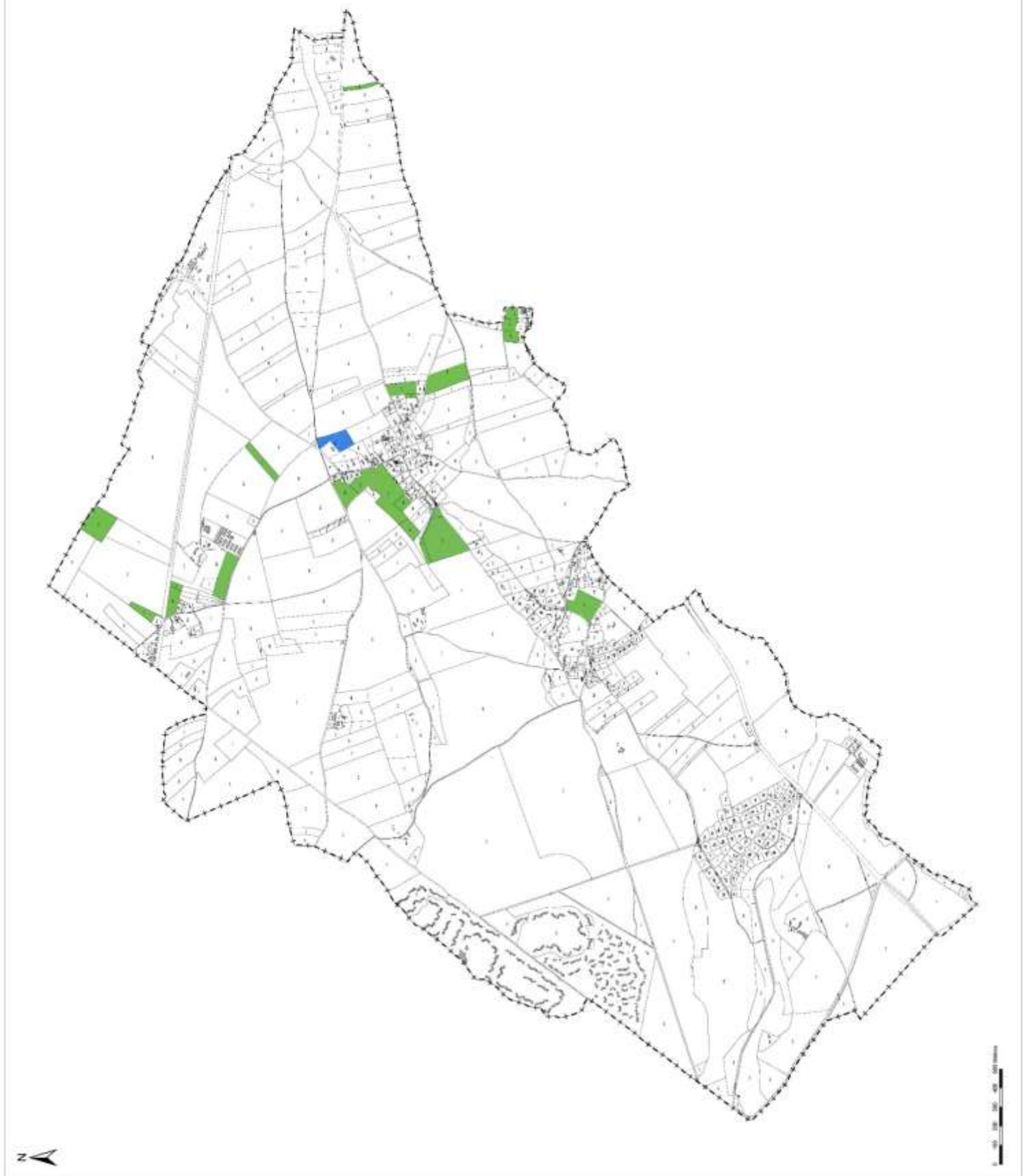
Le territoire doit préserver et maintenir l'outil agricole comme acteur économique. Pour cela, une attention particulière devra être portée sur d'éventuelles réductions des espaces agricoles ainsi que sur les éventuelles extensions de l'urbanisation en direction des exploitations existantes et sur les prairies agricoles

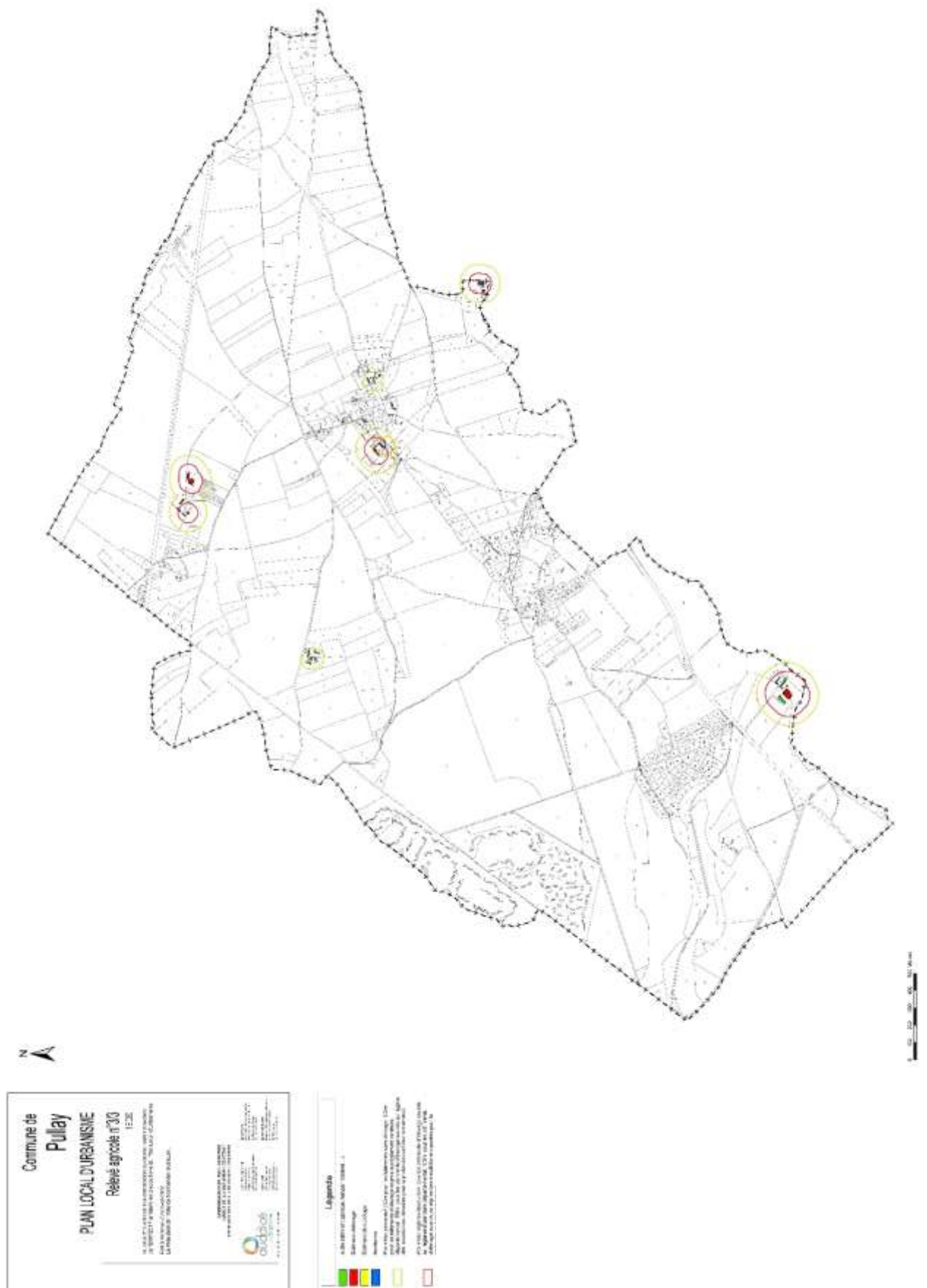
Occupation du sol agricole - 2012

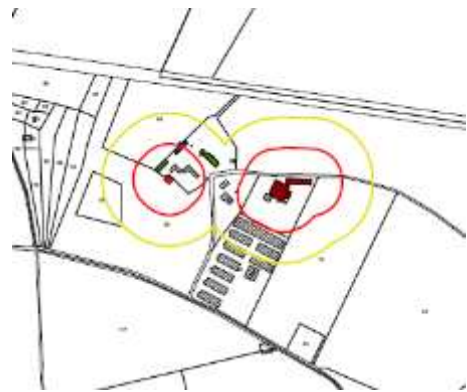
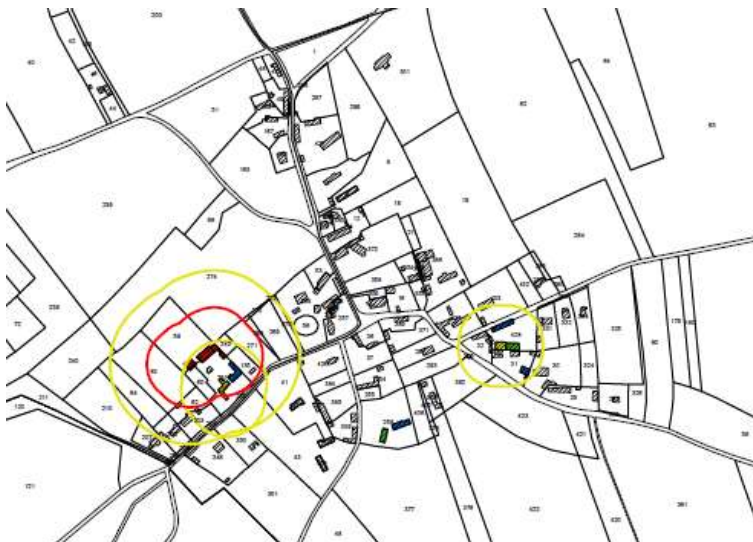
-  Commune de Pullay
-  Limites communales
-  Limites départementales
-  Blé tendre
-  Maïs grain et ensilage
-  Orge
-  Autres céréales
-  Colza
-  Protéagineux
-  Plantes à fibres
-  Autres gels
-  Fourrage
-  Prairies permanentes
-  Prairies temporaires
-  Divers

0 1 000 2 000
Mètres







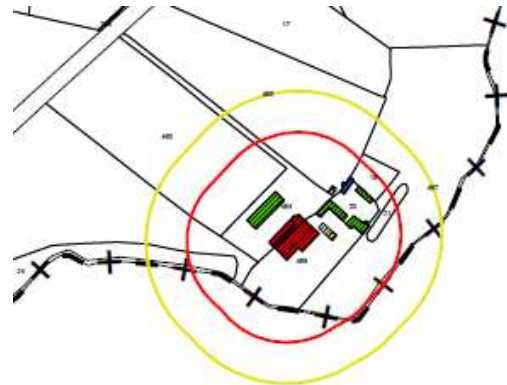


La Pannetière



Francésière

Légende	
	Autre bâtiment (grange, hangar matériel ...)
	Bâtiment d'élevage
	Bâtiment de stockage
	Habitation
	Périmètre préconisé (50m pour les bâtiments sans élevage, 100m pour les bâtiments d'élevage soumis au règlement sanitaire départemental, 150m pour les bâtiments d'élevage soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement)
	Périmètre réglementaire (50m pour les bâtiments d'élevage soumis au règlement sanitaire départemental, 100m pour les bâtiments d'élevage soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement)



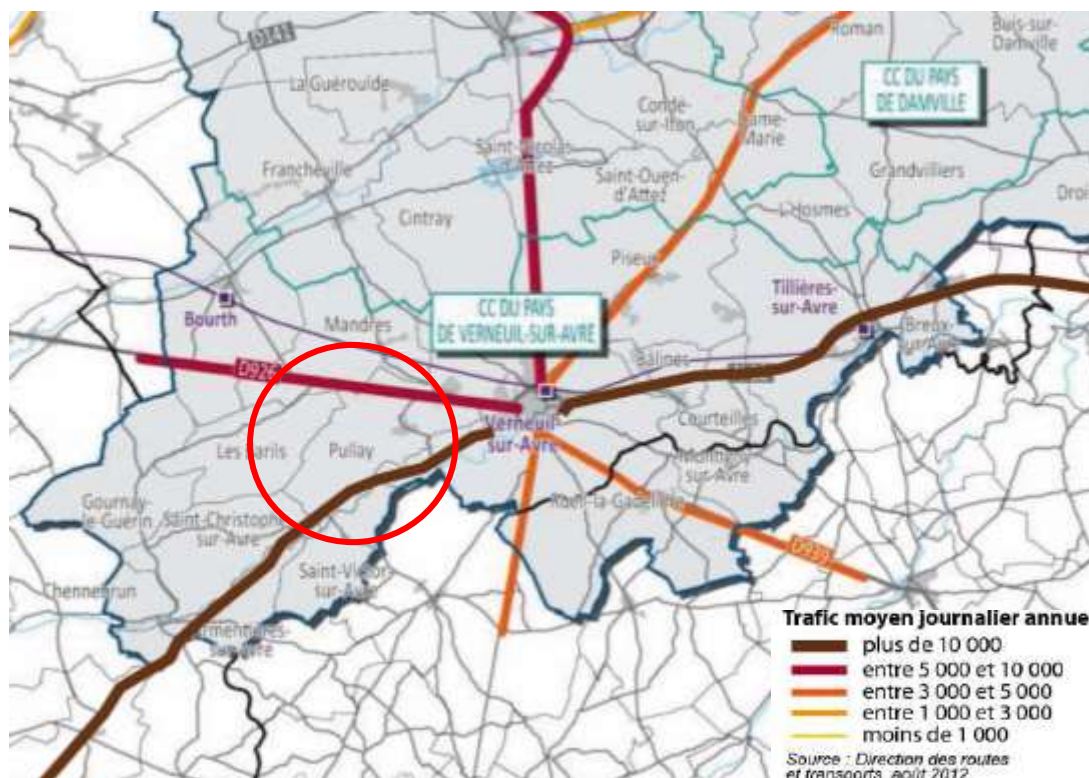
La Lambergerie

Nota :

- Sur le hameau de la Pannetière, un élevage canin s'est installé dans un ancien élevage de volailles.
- Sur le village, les bâtiments rue des Mésanges correspondent à un corps de ferme annexe à l'exploitation principale du village. Les bâtiments sont globalement peu entretenus et n'ont pas vocation à conserver leur activité agricole en raison de leur inadaptation avec le matériel moderne et leur enclavement dans le tissu urbain.

Circulation et déplacements, atouts et contraintes

Des infrastructures, opportunités de lien vers l'extérieur



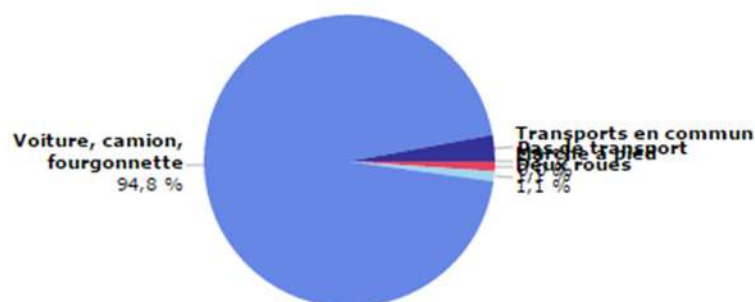
Positionnement de la commune par rapport aux infrastructures viaires (source : rapport de présentation du SCOT d'Avre, d'Eure et d'Iton en cours d'élaboration – 2013)

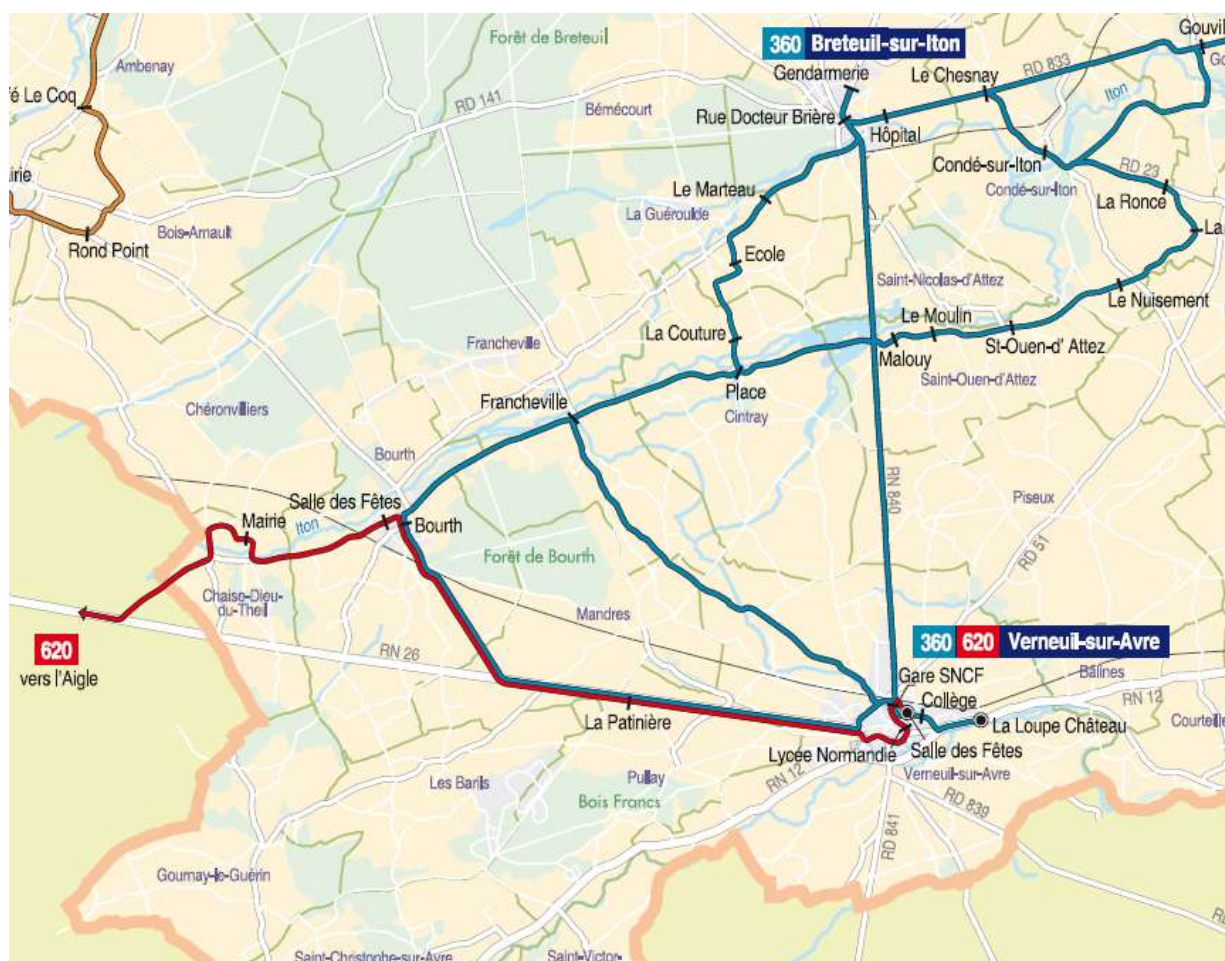
Pullay bénéficie d'une **bonne desserte viaire** au regard de son caractère plutôt rural. En effet, le territoire profite de sa proximité à Verneuil-sur-Avre qui structure fortement le réseau viaire du Sud-Ouest du département. Ainsi, la commune est traversée au sud par la RN 12 (axe Paris/Alençon/Bretagne) et au nord, par la RD 926 (axe Verneuil-sur-Avre/Aigle/Argentan). Ces infrastructures permettent aux habitants de ne pas être enclavés et de pouvoir rejoindre très rapidement Verneuil-sur-Avre (5 minutes), L'Aigle (20 minutes), Dreux et Evreux (40 minutes).

Des alternatives à l'automobile insuffisantes

En matière de transports collectifs, la gare SNCF la plus proche se situe à moins de 10 minutes, sur la commune de Verneuil-sur-Avre (ligne Granville-Paris). Plusieurs trains sont ainsi disponibles à destination de la région parisienne et de l'Aigle. La commune bénéficie d'une desserte en bus au lieu-dit « la Patinière » sur la RD926, avec les lignes départementales n°360 (Verneuil-sur-Avre/Evreux via Breteuil) et 620 (Verneuil-sur-Avre/l'Aigle). Les fréquences restent toutefois faibles et ne constituent pas une alternative suffisante à la voiture pour la majorité des déplacements. Moins de 3% des actifs utilisent les transports en commun pour se rendre à leur travail.

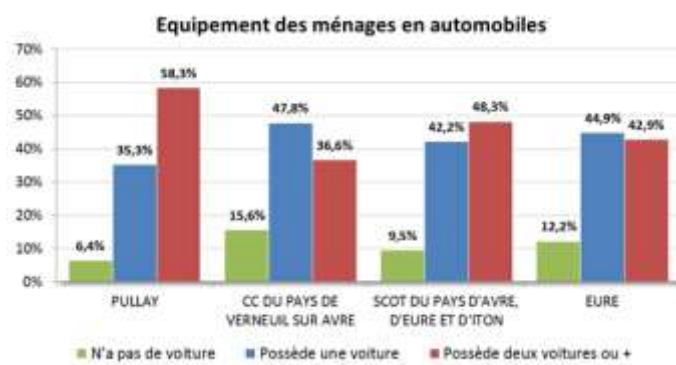
Moyen de transport dans les déplacements domicile-travail





Les lignes de bus du Conseil Départemental – zoom sur le Sud-Ouest du département

En l'absence d'offre suffisante en transports collectifs, le taux d'équipement des ménages en automobile est important, bien que relativement conforme aux tendances rencontrées à l'échelle du département. Ainsi seulement 6,4% des ménages de la commune ne possède pas de voiture. Près de 60% d'entre eux ont au moins deux véhicules par foyer. Au niveau du département, ce taux d'équipement était de 30% en 1999 et est passé à plus de 40% dix ans plus tard, témoignant ainsi de l'utilisation massive de ce moyen de transport.



Le taux d'équipement automobile est à mettre en corrélation avec les migrations domicile-travail. Il est souvent imputable à la nécessité d'utiliser un véhicule pour se rendre à son travail. En effet, plus de 70% des eurois utilisent la voiture individuelle pour le trajet domicile-travail. Ainsi à l'échelle du territoire, on constate que plus de 90 % des actifs quittent leur commune de résidence pour se rendre au travail. En outre, en l'absence d'alternative, la voiture individuelle est également largement utilisée pour accéder aux grands pôles de santé, aux structures d'enseignement ou encore de loisirs. De même, l'éclatement de l'urbanisation en plusieurs pôles participe à l'échelle même de la commune, à l'emploi de la voiture individuelle puisqu'une partie importante des habitants se retrouve éloigné des services de proximité.

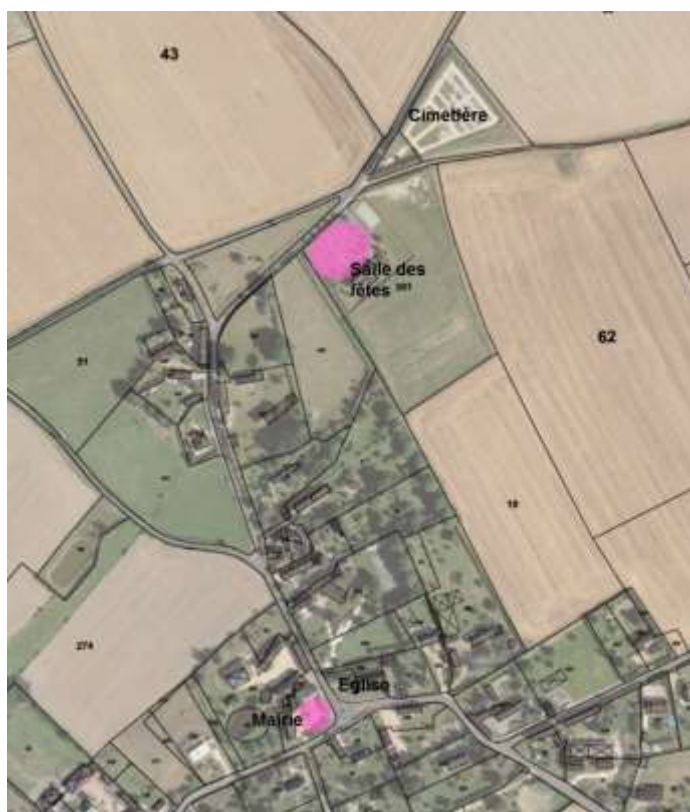
Du point de vue des cheminements doux (piétons et vélos), la commune bénéficie d'une voie verte permettant de rejoindre la ville de Verneuil-sur-Avre en sécurité. Elle passe au sein du hameau de la Fauvellerie et à proximité du village et peut permettre l'usage du vélo dans des conditions confortables pour les actifs de Verneuil-sur-Avre.

Un des enjeux du PLU est de contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et aux économies de l'énergie dans les transports. Le PLU en limitant l'étalement urbain et en positionnant les zones d'habitat à proximité des équipements et des voies douces peut participer à la réduction des déplacements automobiles, source importante d'émissions de CO₂.

Quel fonctionnement à l'échelle des quartiers ?

La mobilité est un facteur majeur pour l'attractivité d'un territoire comme pour la qualité de son cadre de vie (accessibilité, sécurité, nuisances...).

En dehors des grands axes de circulation (RN 12 et RD 926), la majorité des voiries desservant les habitations sont étroites. Point positif pour les vitesses de circulation, ces gabarits peuvent également constituer un handicap en matière de visibilité ou dans le cadre d'aménagement visant à inclure des voies de circulation douce.



 Zone de stationnement

Le stationnement individuel est principalement géré à l'intérieur de la parcelle. Le domaine public se trouve peu encombré de voitures individuelles dans les zones résidentielles. La commune comporte peu de zones de stationnement public. La principale est localisée à proximité de la salle des fêtes et est utilisée par les utilisateurs de cet équipement lorsque des événements y sont organisés. Elle comporte environ 45 places sur une superficie de 1100 m². Au niveau de la mairie, le stationnement s'effectue sur la place de la mairie (environ 800 m²). Aucune place de stationnement n'y est matérialisée.

DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Un contexte environnemental à préserver

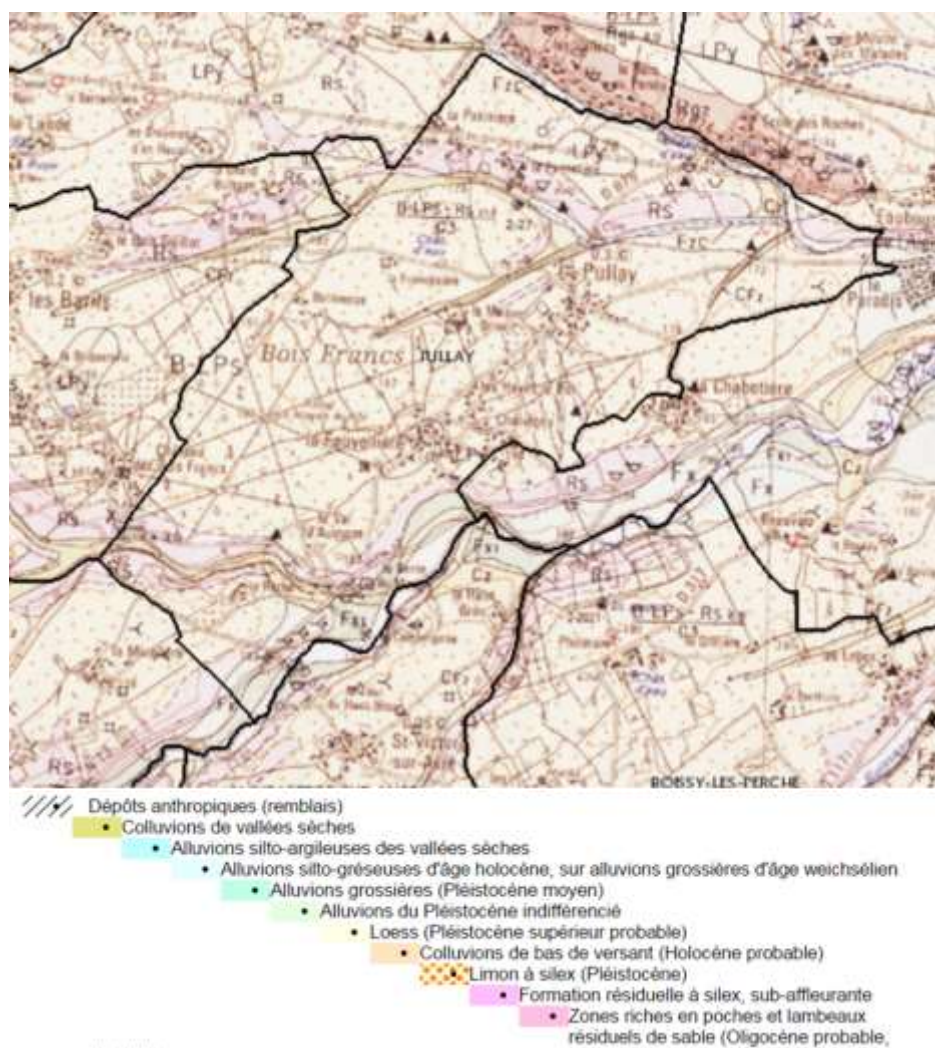
Un territoire dessiné par l'environnement ?

Le contexte géologique

La Haute-Normandie appartient au Bassin parisien. Il s'agit d'un vaste plateau crayeux, formé essentiellement au cours du Crétacé supérieur, à la fin de l'ère secondaire (entre -97 à -70 millions d'années). A cette époque, la région était recouverte par une mer peu profonde, dans laquelle se sont déposées des quantités importantes de microorganismes calcaires, dont l'accumulation a donnée naissance à une roche sédimentaire calcaire, tendre et friable : la craie. Celle-ci est cependant surmontée au sud-est du département de l'Eure par une autre roche calcaire, plus dure, le calcaire Lutétien formé lors de transgressions marines postérieures (Ere tertiaire -65 à -2 millions d'années).

Craie et calcaire sont généralement recouverts d'un manteau d'altération, constitué d'argiles à silex pouvant atteindre 20 mètres d'épaisseur. Les argiles à silex sont elles-mêmes recouvertes d'une couche de limons, également appelés lœss, composée de matériaux fins apportés par le vent à l'ère quaternaire durant les périodes de grands froids.

Le sol de la commune est l'entière expression des caractéristiques géologiques de la région normande. En effet, la majorité du territoire est recouvert d'une couche de limons à silex.



Carte géologique de la commune – source : Infoterre - BRGM

Un territoire dépourvu de relief marquant

Le territoire de Pullay se caractérise par un relief de plaine sur la partie Nord-Est de la commune. A l'Ouest et au Sud, le relief tend à être davantage prononcé en direction du Perche, avec la présence de la vallée de l'Avre et de la vallée sèche du Val d'Haumont. Le point bas de la commune est recensé à 167 mètres d'altitude alors que le point culminant s'approche des 200 mètres (198 mètres).

Un climat caractérisé par une influence méridionale²

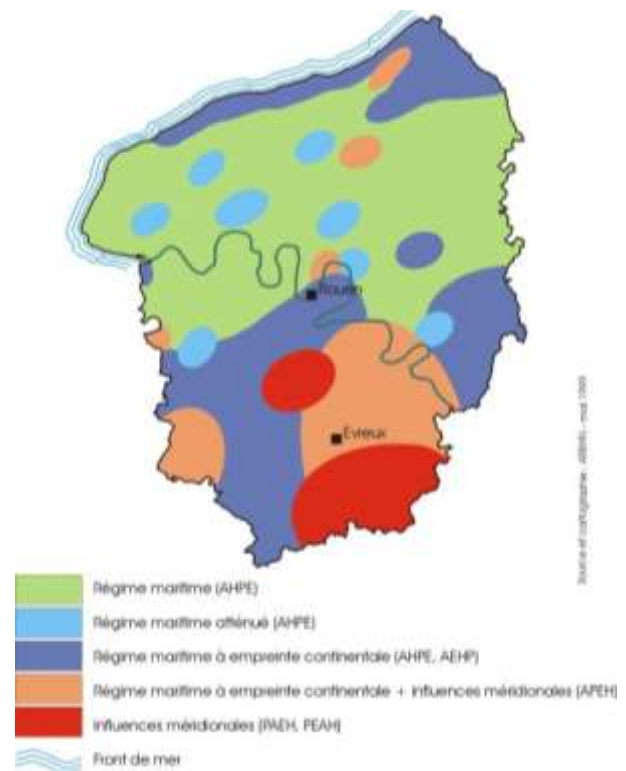
La Haute-Normandie est soumise à un climat de type océanique, marqué globalement par l'humidité et la douceur des températures : avec 5 °C en moyenne pour le mois de janvier, sur le littoral, et 4 °C à l'intérieur des terres, les températures hivernales sont largement positives. Par contre, l'été est frais avec 17 °C en moyenne pour le mois de juillet.

En réalité, d'importantes disparités sont constatées, notamment concernant les précipitations. Le secteur de Bolbec (Seine-Maritime) enregistre des précipitations annuelles moyennes de l'ordre de 1 100 mm. Par contre, les collines du Perche protègent des masses d'air humide le sud-est de l'Eure qui ne reçoit que 550 mm de précipitations en moyenne soit des valeurs voisines de celles de Marseille ou Nice (bien sûr, la nature des précipitations et leur répartition au long de l'année ne sont pas les mêmes).

Ainsi, on note 3 influences climatiques majeures sur la région :

- Une influence maritime, caractérisée par un climat doux et humide, avec des hivers modérément froids et des étés tempérés par la brise marine. Cette influence maritime se manifeste en particulier en pays de Caux et au nord-ouest de l'Eure (Roumois et Lieuvin septentrional).
- Une influence continentale, caractérisée par une amplitude thermique plus importante qu'ailleurs (hivers plus rigoureux et étés plus chauds). Cette influence continentale se fait ressentir dans le Vexin, le sud-ouest de l'Eure, notamment en pays d'Ouche, le nord-est de la Seine-Maritime et, plus curieusement, sur une frange littorale allant du Tréport à Fécamp.
- Enfin, une troisième influence méridionale, caractérisée par des précipitations annuelles plus faibles (entre 650 et moins de 550 mm). Cette influence méridionale se fait ressentir sur un petit quart sud-est de la région, en amont de Rouen sur un secteur grossièrement délimité par la Seine, l'Eure et l'Iton³.

Le territoire de Pullay se situe au sein du secteur d'influence continentale.

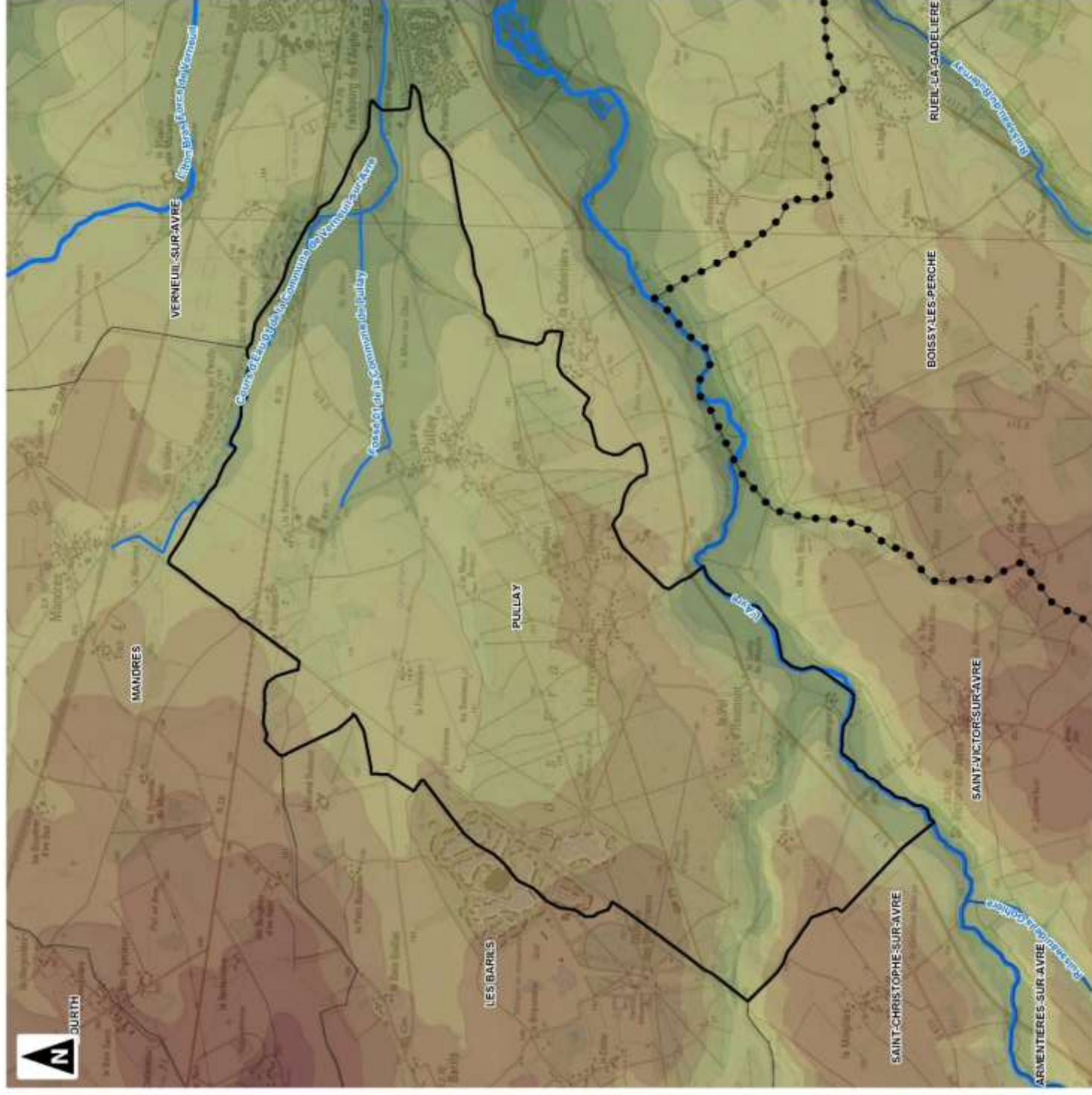
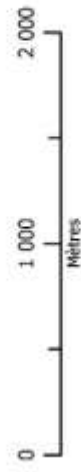
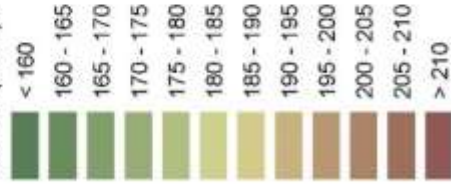


² Centre régional de phytosociologie, Agréé Conservatoire botanique national de Bailleul, http://digitale.cbnbl.org/digitale-rft/site/Atlas/Atlas_HN/Region/Climat.html, octobre 2015

Relief et Hydrographie

-  Commune de Pullay
-  Limites communales
-  Limites départementales
-  Réseau hydrographique

Altitude (en m) :



Un contexte hydrologique marqué par la vallée de l'Avre

La rivière qui draine le bassin versant porte le nom d'«Avre » depuis 1505. Elle prend sa source à 210 mètres d'altitude dans la forêt du Perche à Bubertré dans l'Orne. Elle s'écoule ensuite vers l'Est en formant une frontière naturelle entre les départements d'Eure et d'Eure et Loir sur près de 50 km avant de se jeter dans l'Eure à Saint-Georges-Motel à 70 m d'altitude après un parcours de 79 km. Le réseau hydrographique dans sa globalité (bras, biefs et cours d'eau principal) représente quant à lui un linéaire de 191 km. Cette rivière se caractérise par une disparité marquée de sa morphologie selon que l'on se place en amont ou en aval de Verneuil-sur-Avre.



L'Avre peut être découpée en trois tronçons présentant une morphologie et un régime hydraulique distincts. A Pullay, l'Avre se situe sur son tronçon médian, localisé entre Randonnai et Verneuil-sur-Avre (21 km).

A Randonnai, après une dernière marche artificielle (chute de 3 m à la sortie de l'étang des Forges), la rivière se faufile dans une vallée peu marquée. Son cours est méandreux et lent ; il est entrecoupé de quelques biefs importants créés par des vannages : bief de Chennebrun ou bief de la scierie du moulin de Thirouin qui diminuent la pente naturelle de la rivière qui est de 2 pm. Le cours d'eau est perché par rapport à la nappe. Le substrat crayeux sous-jacent est karstifié et responsable de pertes limitant le débit jusqu'au niveau de Verneuil-sur-avre : les pertes se localisent surtout sur le tronçon Chennebrun-Verneuil-sur-Avre. Les étiages conduisent assez fréquemment à un assèchement de la rivière en amont de Verneuil-sur-avre durant l'été. L'Avre ne possède qu'un seul affluent pérenne dans ce secteur, le Saint-Maurice, les autres ruisseaux se perdant dans la craie à la limite du département de l'Eure (exemple la Gohière). On observe également l'existence d'un bras forcé de l'Iton, particularité hydraulique conçue au début du 12^e siècle afin d'alimenter les fossés de Verneuil et de soutenir le débit de l'Avre. Les apports de ce bras forcé permettent en effet une forte augmentation du débit⁴.



L'Avre est le principal cours d'eau de la commune

⁴ Syndicat Intercommunal de la Vallée de l'Avre, SAGE de l'Avre, Etat des lieux, Septembre 2006



Le territoire de la commune se caractérise par la présence de **fossés** qui recueillent les eaux de pluie et permettent leur écoulement vers la vallée de l'Avre. Ces rigoles d'écoulement des eaux se situent principalement dans la plaine céréalière mais on en retrouve également un dans la vallée sèche du Val d'Haumont. Ce dernier a un fonctionnement très ponctuel et peut être plusieurs années sans écoulement d'eau.

Les **mares** constituent un autre témoignage de l'hydrographie sur la commune. La nature relativement imperméable des sols (sol argileux-marneux) explique la multiplication de ces petites étendues d'eau naturelles ou créées par l'homme dans le but de drainer les sols et de gérer les eaux pluviales. Cependant, avec les transformations du territoire ces 50 dernières années, plusieurs mares ont été rebouchées sur la commune.

Des sols comme lieux naturels et outils de production menacés ?

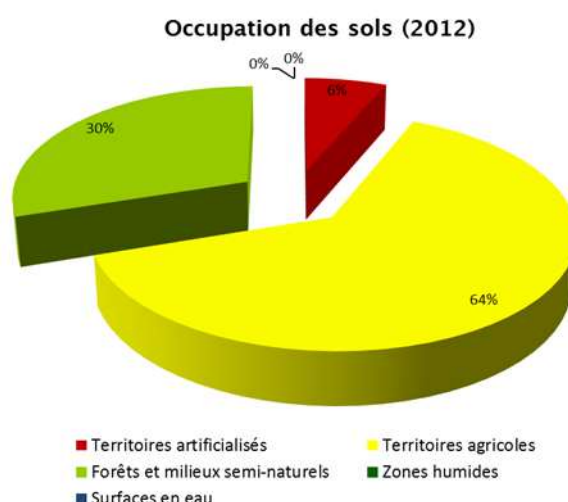
Corine Land Cover est un inventaire biophysique de l'occupation des sols et de son évolution en 44 postes pour la France métropolitaine. Produit par interprétation visuelle d'images satellitaires, cet inventaire a été initié en 1985 pour une première cartographie de l'occupation des sols en 1990, puis renouvelé en 2000, 2006 et 2012.

D'une superficie de 1203 hectares, le territoire communal se compose d'une occupation à **dominante agricole** (64%). Les espaces naturels occupent 30% du territoire. Quant aux espaces artificialisés, ils représentent 6% de l'occupation des sols en incluant uniquement les Center-Parcs et le village. Il est à noter que la base de données Corine Land Cover ne répertorie pas les hameaux de la Fauvellerie et le Val d'Haumont comme territoire artificialisé en raison de leur faible densité bâtie.

Depuis 2000, le territoire connaît une forte évolution de son occupation des sols. D'après les données de Corine Land Cover 2000, les espaces artificialisés ont fortement progressé entre 2000 (36 ha) et 2012 (77 ha). Cette évolution s'est à la fois faite au détriment des espaces agricoles et des espaces boisés.

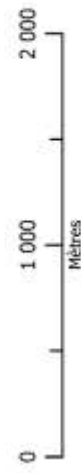
L'organisation de l'occupation du sol de la commune est relativement simple. Les Bois Francs s'étendent au centre de la commune. Les emprises agricoles occupent de vastes espaces au Nord-Est du territoire (plaine de Saint-André) et au Sud (vallée de l'Avre). Le village occupe une situation centrale entre la plaine agricole et les Bois Francs.

Les **massifs boisés** devront être protégés dans le cadre du PLU pour y limiter le développement de l'habitat. Les **espaces agricoles** représentent également des **espaces de qualité agronomique** méritant d'être préservés de l'urbanisation. Cette dernière devra ainsi prioritairement prendre place dans le tissu bâti existant.



Occupation du sol (Corine Land Cover 2012)

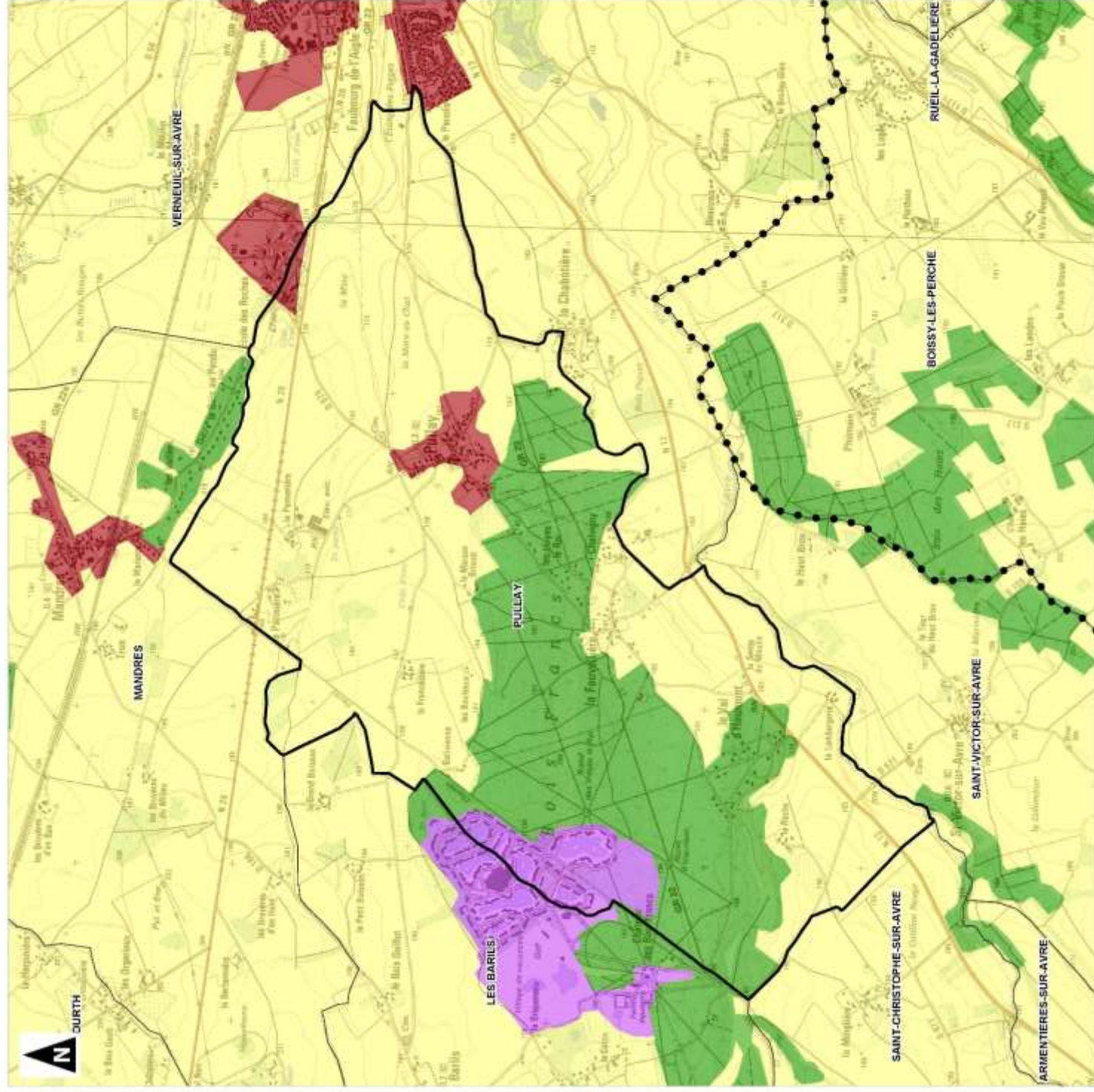
-  Commune de Pullay
-  Limites communales
-  Limites départementales
-  Zones urbanisées
-  Zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication
-  Terres arables et vergers
-  Forêts et milieux semi-naturels
-  Marais
-  Surfaces en eau



1:25 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Édition : Environnement Corine, 2012
Source du fond de carte : IGN, carte IGN, 1:25 000
Sorties d'images : IGN - Environnement Corine, 2014 - IGN, 2012



Un territoire à risque ?

Quelle typologie de risques naturels présents sur le territoire ?

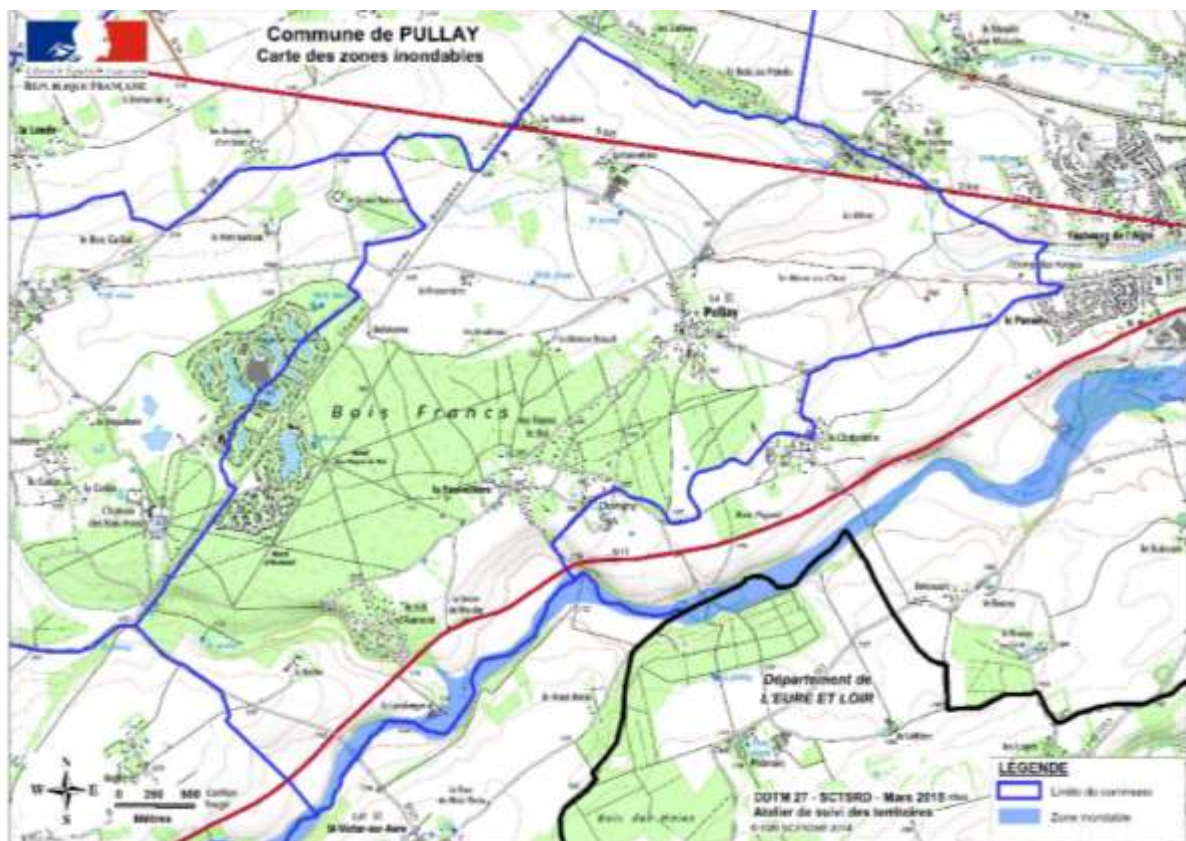
Le risque est la **conjonction d'un aléa** (probabilité d'occurrence d'un phénomène dangereux) et d'une **vulnérabilité** (conséquences prévisibles sur les personnes, biens, activités et l'environnement exposés au phénomène dangereux). Plus le territoire ou les personnes sont vulnérables, plus les conséquences, les dommages liés à un accident seront importants. La gestion du risque est un **enjeu transversal** puisque toutes les composantes de l'organisation urbaine (logements, activités, infrastructures...) et tous les acteurs (collectivités, entreprises, habitants) sont concernés.

Le risque sismique

Le portail de prévention des risques majeurs du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (prim.net) indique également que la commune est **répertoriée dans la zone de sismicité de type 1**. Un zonage, établi par décret, a été établi sur le sol français à partir d'une analyse probabiliste de l'aléa et découpe le territoire en cinq zones. La zone 1 correspond à un secteur de sismicité très faible.

Le risque inondation

La commune est soumise à **des risques d'inondations liés aux débordements de l'Avre** au Sud du territoire. Ces risques doivent donc être pris en compte en veillant à conserver inconstructibles les espaces naturels dont l'inondation a pu être constatée lors des crues des années passées et à limiter strictement l'urbanisation dans les parties inondées qui peuvent être déjà bâties. La ferme du lieu-dit de la Lambergerie est l'unique secteur habité soumis aux débordements de l'Avre.

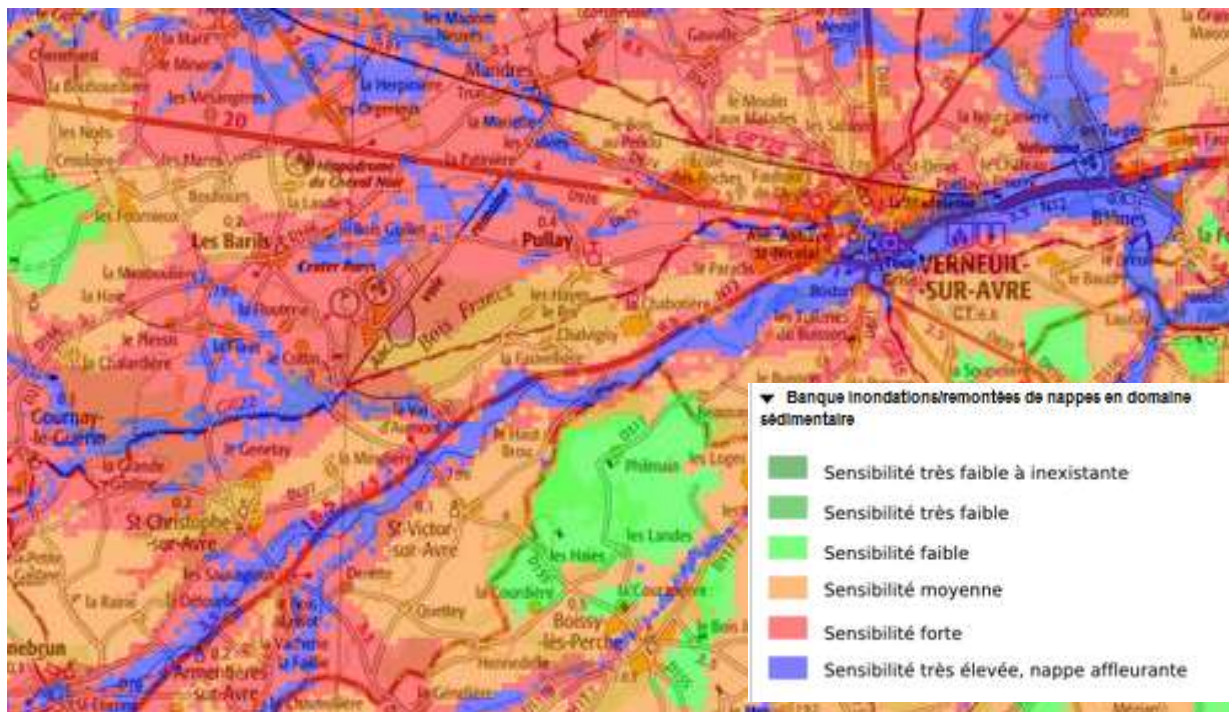


La commune est exposée à des risques potentiels d'inondation par remontée de la nappe phréatique. Après des périodes de précipitations prolongées, le niveau de la nappe phréatique peut remonter et s'approcher de la surface aux points les plus bas. On peut alors constater des résurgences de la nappe phréatique et des infiltrations par capillarité dans les sous-sols qui peuvent conduire à des inondations de longue durée.

Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), établissement public référent pour la prévention du risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique, a cartographié les secteurs les plus exposés à ce risque en comparant la profondeur de la nappe (en incluant sa variation naturelle saisonnière et pluriannuelle) à l'altitude des terrains en surface.

L'ensemble du territoire de la commune est classé en sensibilité forte ou très forte. Les bords de l'Avre, le fond du Val d'Haumont et le ru temporaire du plateau sont situés sur une nappe sub-affleurante, ce qui représente le niveau de risque le plus élevé puisque la nappe y est très proche de la surface.

Néanmoins, cette cartographie nationale n'a pas pour ambition de déceler les risques d'inondation par remontée de nappe à l'échelle locale mais d'identifier des secteurs pouvant présenter des risques potentiels.



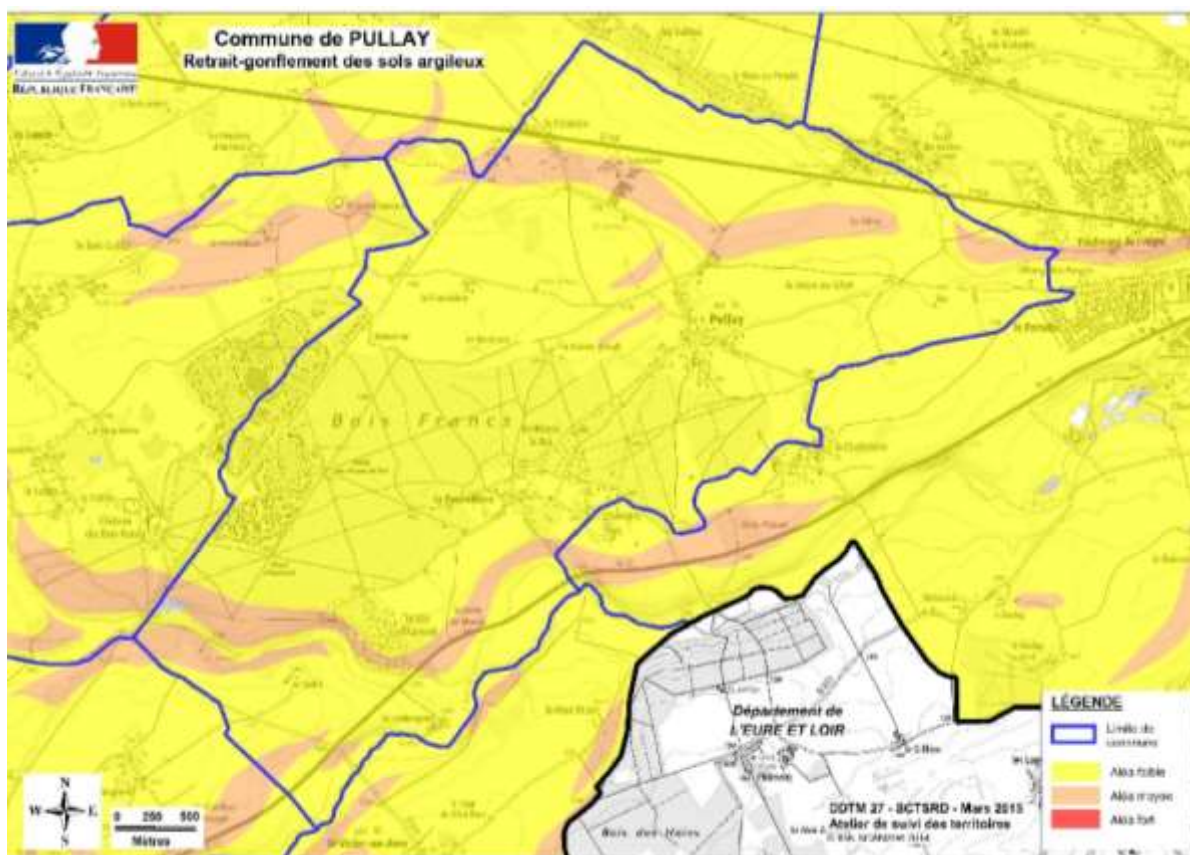
<http://www.géo-risques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontéenappe.fr> – consultation en date de mars 2018

En outre, il s'agit de ne pas renforcer les risques liés au ruissellement sur les communes situées en aval. Les Bois Francs forment une barrière qui limite le ruissellement en provenance de la plaine. Cette dernière a toutefois une couverture végétale très réduite. Pourtant, la végétation joue un rôle majeur dans la capacité de rétention des sols et leur sensibilité à l'érosion, et ce d'autant plus quand cette couverture est dense et que les sols sont équilibrés (litières forestières, sols hydromorphes absorbants). Les haies et bosquets encore existants doivent être maintenues pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.

Le risque sécheresse

Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches) et peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles.

La commune présente un aléa moyen qui touche certains secteurs bâtis : la Patinière et les franges du Val d'Haumont.



Carte de retrait -gonflement des argiles (source : Porter à connaissance – DDTM 27)

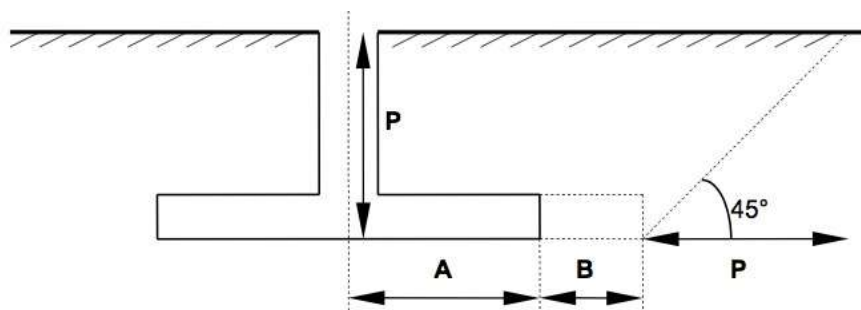
Les risques et nuisances induits par l'occupation humaine

Le risque de cavités souterraines

Le Département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses cavités souterraines qui représentent un risque d'effondrement. Depuis 1995, la DDTM effectue un travail de recherches et de recensement des indices de cavités souterraines. A ce jour, 10 000 informations ont déjà été recensées par le biais des archives du 18^e ou du 19^e siècles, de la cartographie, des études spécifiques ou de la mémoire locale.

La commune est ainsi concernée **par le risque de cavités souterraines**. Une cavité souterraine est notamment inventoriée sur une parcelle agricole entre le Val d'Haumont et la Fauvellerie.

Autour des carrières souterraines localisées précisément, un espace de sécurité correspondant à un cercle dont le rayon dépend de la plus grande profondeur et la plus grande galerie observées dans la commune ou, à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression est défini. Le principe doit être de classer cet espace de « sécurité » en secteur non constructible sauf si la carrière souterraine est située en zone déjà urbanisée.



P = profondeur de puits maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur

A = longueur de galerie maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur

B = incertitude due à la poursuite éventuelle des extractions après réalisation du plan

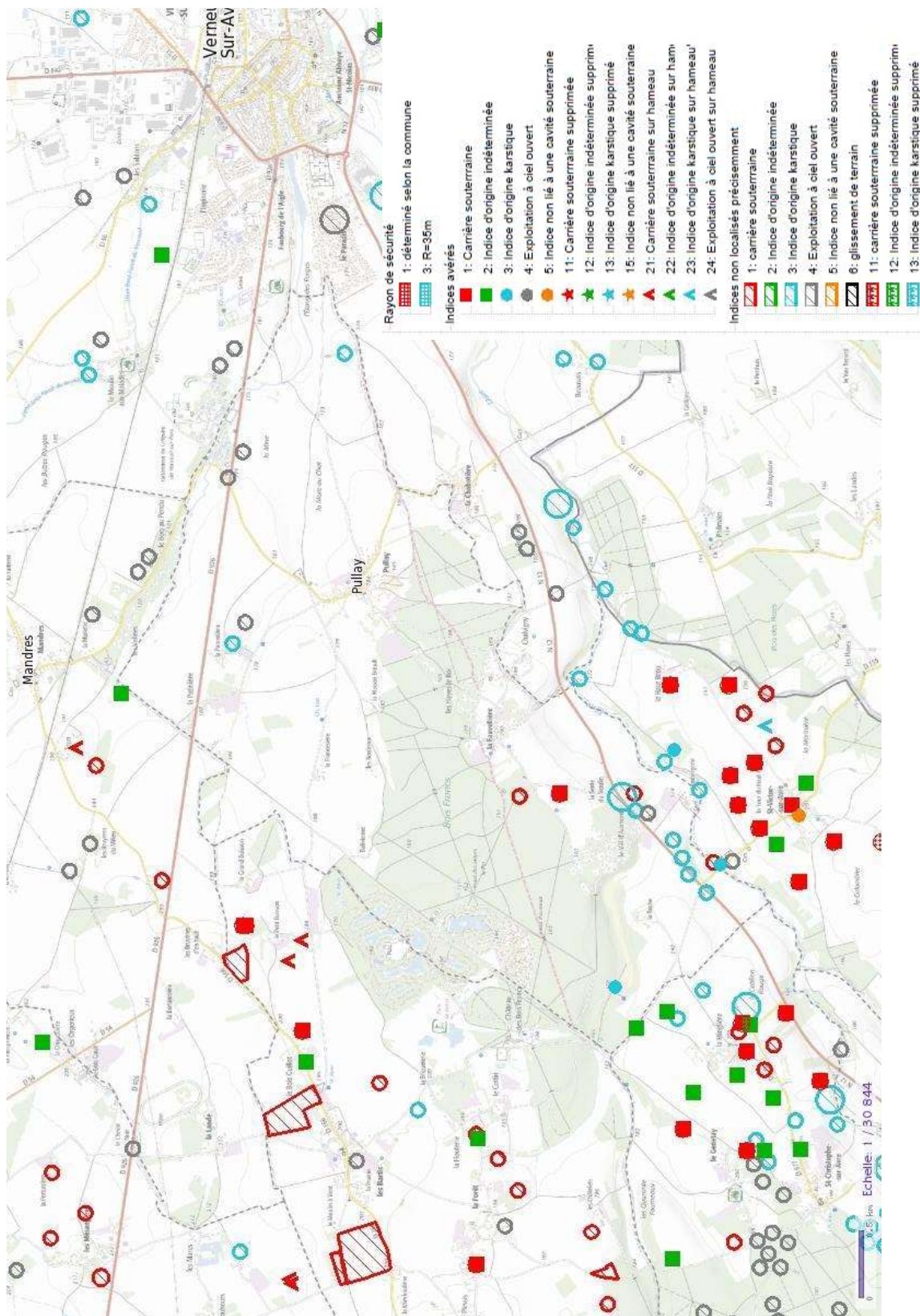
Zone de décompression : effondrement sous forme de cône avec un angle de 45°

Rayon mis en place : $R = A + B + P$

Pour la commune de Pullay, à défaut de données suffisantes, le rayon de sécurité a été calculé sur la typologie des marnières des communes limitrophes soit **60 mètres**.

Les bétouilles sont des indices d'origine naturelle. Ces points d'engouffrement permettent aux eaux de ruissellement d'un bassin versant de cheminer jusqu'à la nappe souterraine dans le sous-sol crayeux.

Par souci de sécurité et de préservation sanitaire, en référence au Règlement Sanitaire Départemental, un rayon de sécurité de 35m doit être appliqué autour de ces indices. Le principe est aussi de classer cet espace de « sécurité » en secteur non constructible.



Carte des cavités souterraines (source : <http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines> en date de mars 2018)

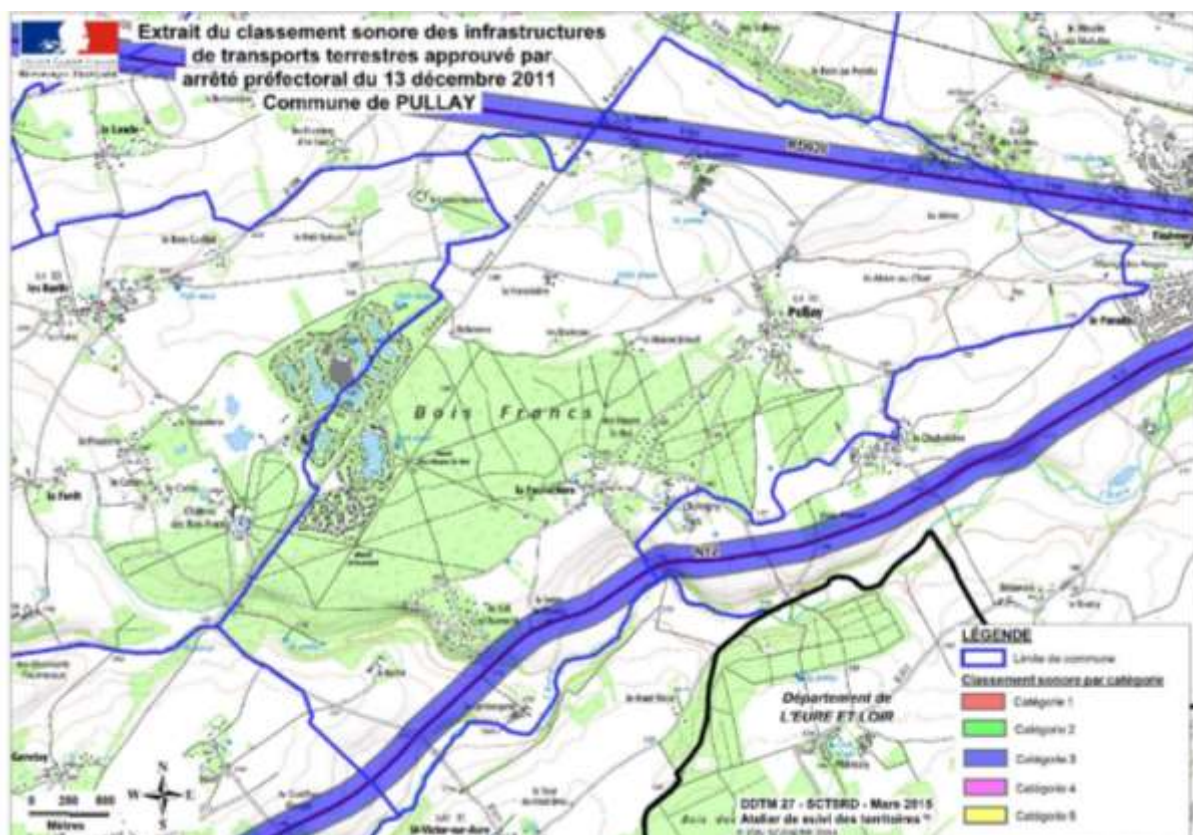
Les risques technologiques et industriels

Les établissements à risques industriels majeurs (SEVESO/ ICPE). Aucune entreprise n'est assujettie de la réglementation SEVESO.

Les sols pollués. Les données Basias et Basol n'indiquent aucun site potentiellement pollué sur le territoire.

Les nuisances sonores

Généralisant une mobilité accrue pour les habitants, les infrastructures de transports sont également source de contraintes pour le territoire. Les nuisances sonores ont été identifiées dans le **classement sonore des infrastructures de transports terrestres**, approuvé par arrêté préfectoral du 13 décembre 2011. D'après cet arrêté, la route départementale n°926 et la route nationale n°12 sont toutes deux classées en catégorie 3, soit un couloir de 100 mètres de part et d'autre de la couche de roulement, ce qui correspond à la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit. Dans ce couloir, le niveau d'isolation acoustique minimal à respecter est fixé par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.



Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (Porter à connaissance – DDTM – août 2015)

Les cartes de bruits stratégiques et les Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement

La directive européenne n° 2002/49/CE du 25 juin 2002 relative à la gestion du bruit dans l'environnement a pour objet de définir une approche commune à tous les États membres afin d'éviter, de prévenir ou de réduire les effets nocifs de l'exposition au bruit dans l'environnement.

Cet objectif se décline en trois actions :

- Évaluation de l'exposition au bruit des populations ;
- Information des populations sur ce niveau d'exposition et les effets du bruit ;
- Mise en œuvre de politiques visant à réduire le niveau d'exposition et à préserver des zones de calme.

Afin d'atteindre ces objectifs, la directive a instauré l'obligation d'établir des cartes du bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement pour les grandes infrastructures de transports terrestres (trafic supérieur à 3 millions de véhicules par an ou à 30 000 passages de trains par an).

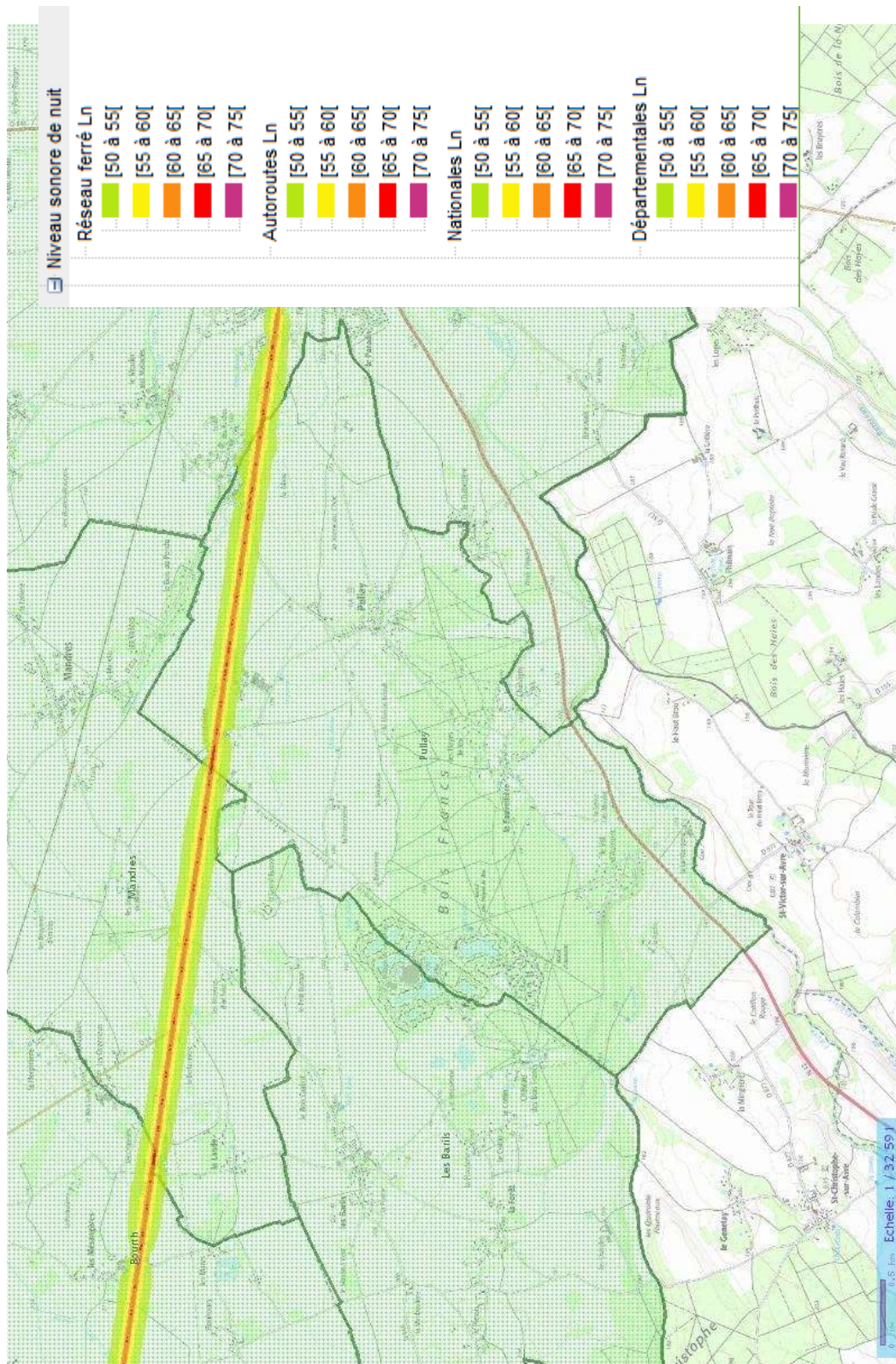
Le 31 juillet 2013, les cartes de bruit des autoroutes, routes nationales, routes départementales et voies ferrées présentant un trafic de plus de 3 millions de véhicules par an ou 30 000 passages de trains par an ont été approuvées par arrêté préfectoral.

Le 27 novembre 2014, le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement des infrastructures ferroviaires présentant un trafic de plus de 30 000 passages par an et des voies présentant un trafic de plus de 3 millions de véhicules par an (routes nationales concédées ou non) de l'Eure a été approuvé.

Le 12 mai 2014, le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement des voies présentant un trafic de plus de 6 millions de véhicules par an des routes départementales de l'Eure a été approuvé par le Conseil Départemental.

La RN12 fait également partie des voies pour lesquelles une carte de bruit stratégique et un plan de prévention du bruit dans l'environnement ont été publiés. La commune de Pullay est donc concernée par ces documents.

Il est également à noter l'existence de l'arrêté préfectoral DDASS/SSE/2009 n°6 du 16 janvier 2009, relatif à la lutte contre le bruit de voisinage dans le département de l'Eure. Il institue en la matière des règles minimales applicables dans l'ensemble des communes du département, conformément à l'article L.2215-1 du code général des collectivités locales.



Carte de bruit stratégique (source : <http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Autres-reglementations-environnementales/Bruit-des-infrastructures-de-transport/Cartes-de-bruit-strategiques>; consultation en date de mars 2018)

Un territoire riche en biodiversité



Une absence de patrimoine naturel reconnu et protégé

Le réseau Natura 2000

La Directive Habitats, porte sur la conservation des habitats naturels ainsi que sur le maintien de la flore et de la faune sauvages. En fonction des espèces et habitats d'espèces cités dans ces différentes annexes, les États membres doivent désigner des Zones Spéciales de Conservation (ZSC).

La Directive Oiseaux n° 2009/147/CE concerne, quant à elle, la conservation des oiseaux sauvages. Elle organise la protection des oiseaux ainsi que celle de leurs habitats en désignant des Zones de Protection Spéciale (ZPS) selon un processus analogue à celui relatif aux ZSC.

Pour déterminer les ZPS, un niveau d'inventaire préalable a été réalisé avec la délimitation des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO). Ces zones montrent une analogie statutaire avec les ZNIEFF, n'étant assorties d'aucune contrainte réglementaire.

Le réseau Natura 2000 formera ainsi à terme un ensemble européen réunissant les ZSC et les ZPS. Dans tous les sites constitutifs de ce réseau les États membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les habitats et espèces concernés. Dans ce but, la France a choisi la contractualisation sur la base des préconisations contenues dans les Documents d'Objectifs (DOCOB).

La commune n'est concernée par aucun site Natura 2000.

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Le programme ZNIEFF a pour objectif de se doter d'un outil de connaissance permanent, aussi exhaustif que possible, des espaces naturels, terrestres et marins, dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacées.

Deux types de zones sont définis :

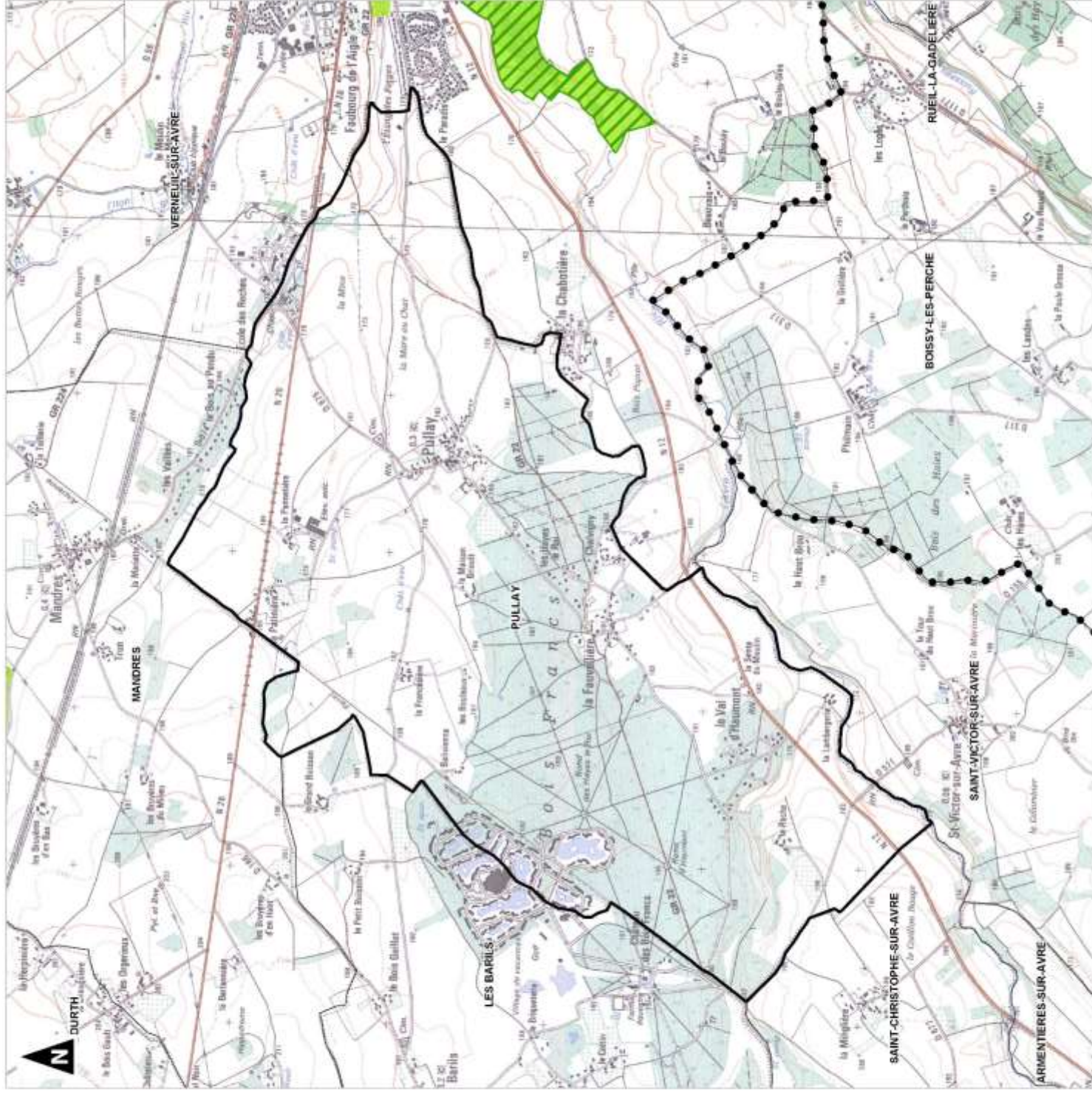
- Les zones de type I, secteurs de superficie en général limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable,
- Les zones de type II, grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

La présence d'une ZNIEFF n'est pas en elle-même de nature à interdire tout aménagement. Elle est dépourvue de valeur juridique ou administrative. En revanche, la présence d'une telle zone est un élément révélateur d'un intérêt biologique et, par conséquent, peut constituer un indice pour apprécier la mise en place de dispositions législatives et/ou réglementaires protectrices des espaces naturels.

La commune n'est concernée par aucune ZNIEFF.

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu

-  Commune de Pullay
-  Limites communales
-  Limites départementales
-  ZNIEFF de type 1 "La Vallée de l'Avre à Verneuil-sur-Avre"
-  ZNIEFF de type 2 "La Vallée de l'Avre"



0 1 000 2 000
Mètres

Des milieux naturels variés

Sur la commune, sont présents 5 types d'espaces spécifiques pour la faune et pour la flore à savoir :

- Les **micro-habitats** (haies, vergers, petits bois),
- Les **espaces boisés** qui sont des boisements situés au milieu des terres cultivées et également des espaces privés qui ont conservé des formations ligneuses,
- Les **zones agricoles** (grandes surfaces cultivées et prairies pâturées),
- Les **zones jardinées** composés d'espaces verts privés et de micro-habitats,
- Les **milieux humides** représentés par des mares.

Les micro-habitats



Les haies et les vergers sont nombreux sur le territoire de Pullay

Les micro-habitats sont des éléments essentiels caractérisant un bon fonctionnement écologique du territoire. Ce sont les derniers espaces naturels des zones plus ou moins urbanisées qui possèdent plusieurs rôles écologiques fondamentaux :

- **Continuums écologiques.** Les haies, les vergers et les petits bois constituent des corridors écologiques permettant les **échanges et déplacements de la faune**. Au même titre que les routes et chemins pour l'homme, les corridors sont des milieux naturels reliant entre eux différents habitats vitaux pour une espèce. Cela crée des connexions entre les différentes populations d'une même espèce. Insectes, reptiles, amphibiens, oiseaux et mammifères, représentant une importante partie du règne animal, utilisent ces bio-corridors.
- **Gîtes.** Ces milieux jouent un rôle essentiel dans **l'accueil et la reproduction des espèces**. Les mammifères (musaraigne, blaireau) et les batraciens (crapaud, salamandre...) utilisent préférentiellement les parties basses de ces micro-habitats. D'autres mammifères (écureuils, chauves-souris, oiseaux) exploitent plutôt les parties hautes et les creux des vieux arbres. de nombreuses espèces d'insectes comme le Lucane cerf-volant apprécient les espaces boisés.
- **Ressources alimentaires.** Les micro-habitats représentent enfin une **source alimentaire**. Les frugivores et herbivores y trouvent une nourriture abondante (les chauves-souris vont privilégier les haies pour y retrouver des conditions de chasse favorables par exemple).

La modernisation de l'agriculture a entraîné la disparition de nombreux micro-habitats. Plusieurs vergers et petits bois sont encore présents notamment au niveau des zones urbanisées. Ces espaces doivent donc être conservés et protégés dans le cadre du PLU. De la même manière, **les haies** (en favorisant les espèces locales de type Noisetiers, Aubépines, Charme...) constituent des espaces de gîtes et de circulation pour la faune et la flore. A ce titre, ils doivent faire l'objet de mesures de restauration ou être recréés à travers les prescriptions graphiques et réglementaires du PLU.

Le massif forestier et les boisements

Avec un taux de boisement de 23 %, l'Eure est le département normand le plus boisé. Principalement implantées dans les vallées ou leurs abords, les forêts couvrent environ 132 775 hectares de son territoire.

Elles sont constituées à 85 % de feuillus principalement le chêne, plus secondairement de hêtre, surtout dans cette partie Sud du département, en raison notamment d'une pluviométrie insuffisante. Les 15 % restant sont composés de résineux (pin sylvestre, douglas et pin laricio essentiellement) ; le sapin y serait également présent depuis le dernier âge glaciaire d'après les botanistes.

La formation forestière des Bois Francs est la **chênaie-hêtraie à houx**. Cet ensemble floristique se développe sur les sols argileux les plus acides (forêt acidiphile). Lorsque l'acidité diminue, cette formation s'enrichit du charme, de l'Anémone sylvie et de la Jacinthe des bois : ce sont les chênaies-charmaies (forêts mésotrophes). Au sein des lotissements forestiers, la flore arborée est plus diversifiée avec la présence de résineux.



Les Bois Francs est une formation de chênaie-hêtraie à houx.

La faune est tout aussi importante et diversifiée. Les plus connus sont **les mammifères forestiers** bien représentés par le gros gibier (cerf, chevreuil, sanglier), les carnivores (Renard, Martre, Fouine, Putois, Belette, etc.) et certains rongeurs (Ecureuil, Léroty, Mulot sylvestre, Campagnol roussâtre...).

Mais le massif forestier peut accueillir aussi de **nombreuses espèces d'oiseaux** attirés par des biotopes variés pour se nourrir, pour s'y reposer ou pour s'y reproduire :

- On peut citer en particulier les pics (Pic vert, Pic épeichette, Pic noir, Pic épeiche), la Sittelle torchepot, la Tourterelle des bois, le Geai des chênes, la Grive musicienne, la Grive draine, la Fauvette à tête noire, le Roitelet à triple bandeau, le Lorient d'Europe, ou encore le Grosbec casse-noyaux.
- Parmi les oiseaux des forêts claires et chaudes, on y note en particulier la présence du Pouillot de Bonelli, nicheur très rare et en régression, en limite nord de répartition et inscrit sur la liste rouge des oiseaux menacés en Haute-Normandie et dans les parcelles de vieux bois celles du Pigeon colombin et du Pouillot siffleur, tous deux nicheurs peu communs.
- Bien présents, les rapaces le sont également, qu'ils soient diurnes ou nocturnes : Buse variable, Bondrée apivore, Autour des palombes, Epervier d'Europe, Faucon hobereau, Chouette hulotte et Hibou moyen-duc.
- D'autres plus communs fréquentent aussi le massif, notamment les pouillots (fitis, véloce), le Pinson des arbres, le Roitelet huppé, les mésanges (noire, nonnette, boréale, bleue, charbonnière et huppée), le Troglodyte mignon, la Tourterelle des bois, le Pigeon ramier, les grives draine et musicienne, etc.

Hormis les oiseaux, d'autres animaux y trouvent également leur habitat de prédilection. Ainsi, les sous-bois peuvent constituer un terrain de chasse et un refuge hivernal de premier intérêt pour les populations de Crapaud commun, Grenouille rousse voire la Grenouille agile.

Enfin, **insectes et autres invertébrés** (Papillons, Carabes, Escargot de Bourgogne...) sont présents en bénéficiant de la présence de clairières, de coupes ou des bernes de routes forestières largement fleuries :

- Parmi les papillons plus communs s'y observent : Machaon, Paon du jour, Carte géographique, Echiquier, Petite tortue, Citron, Robert-le-diable, Petit Sylvain, diverses piérides, etc. D'autres moins courants comme le Thécla de la ronce, le Grand Mars changeant, ...
- Certains insectes sont représentés par de grosses populations, notamment les géotrupes, le Lucane cerf-volant ou le Grand Capricorne.

Il faut souligner **l'intérêt écologique marqué des lisières** qui forment un espace de transition entre le bois et l'espace agricole. La densité d'oiseaux nicheurs y est importante (bruants, rouges-gorges, hypolaïs, fauvettes, grives, pouillots...). On rencontre ainsi dans les lisières et les bois clairs, le Pipit des arbres, le Pouillot véloce, le Pouillot fitis, l'Accenteur mouchet...

Le PLU doit permettre une gestion et un traitement homogène des **milieux forestiers**. Le PLU doit permettre une préservation forte des boisements afin de maintenir leur rôle dans le fonctionnement écologique du territoire.

Les zones agricoles

Les **parcelles de cultures** céréalières sont nombreuses sur la commune. Elles constituent un habitat très artificialisé. Dans ces espaces, la flore hormis les adventices de cultures n'est plus représentée que sur les bordures de chemins ou sur les talus. Les bordures herbeuses étroites autour des parcelles et le long des chemins, profitent en général à des espèces banales et résistantes : Plantain majeur, Potentille rampante, Trèfle rampant, Armoise vulgaire ainsi que les graminées sociables : Chiendent, vulpins...



Les cultures céréalières : un milieu très artificialisé où la flore est limitée aux adventices

La majorité des plantes représentatives des terres cultivées est communément répandue : armoises, chénopodes... Localement cependant, jachères et délaissés peuvent laisser se développer certaines plantes compagnes des moissons devenues rares : Bleuet des champs, Camomille fétide.

Du fait des méthodes modernes d'agriculture, la faune y trouve des conditions difficiles de survie (manque d'abris et de ressources alimentaire). Quelques espèces très spécialisées et peu exigeantes y vivent : Alouette des champs, Lièvre, Bergeronnette printanière, Mulot sylvestre, campagnols.

Le moindre espace « diversificateur » leur est très favorable, comme les talus où apparaissent des plantes de friches ou de lisières (Berces, Eupatoire chanvrine, Aigremoine odorante), ainsi que des arbustes (aubépines, sureaux, églantiers...).

Ces espaces restreints où la flore se diversifie sont également des refuges pour les insectes. Ces derniers procurent une variété de ressources alimentaire, primordiale pour le maintien de certains animaux dans les cultures et on peut y rencontrer alors des espèces plus exigeantes : Crocidures musette ou bicolore, Hérisson d'Europe, bergeronnettes... Cette grande diversité en espèces-proies (micro-mammifères, passereaux terrestres), est mise à profit par des petits prédateurs : Belette, Renard, Buse variable, Busard Saint-Martin, Faucons crécerelle et hobereau...

Quelques noyaux parcellaires de prairie permanente sont présents autour des hameaux, dans la vallée de l'Avre ou au contact de la forêt. Ces prairies s'accompagnent d'une végétation caractéristique (bosquets, buissons, plantations fruitières) propice au maintien d'une petite faune sauvage variée et, de proche en proche, imprégnée par la proximité des constructions humaines. Ces structures de végétation diversifiée et rassemblées en de mêmes lieux sont particulièrement propices à une avifaune spécialiste : Tarier pâtre, Pie-grièche écorcheur, Alouette des champs, Fauvette grisette, Bruants zizi et jaune...



Les prairies permanentes et leurs abords présentent une biodiversité davantage diversifiée

Les zones de cultures intensives représentent aujourd'hui un milieu relativement banal. Cependant le maintien d'un maximum d'éléments diversificateurs dans le parcellaire (bosquet, buissons, bernes herbeuses des chemins, talus ou lisières) et l'existence de petits ensembles prairiaux sont primordiaux pour la survie d'une faune très spécialisée et représentative de la nature « ordinaire ». Ces éléments constituant les ultimes corridors écologiques des zones agricoles et cultivées.

Le PLU a pour objectif de protéger les espaces sensibles afin d'éviter leur déstructuration et la perte de leur fonctionnalité. Le territoire communal doit parvenir à conserver ainsi que restaurer les continuités écologiques au sein des cultures.

Les zones urbanisées et leurs jardins

Les milieux urbanisés sont répartis sur différents endroits de la commune et mêlent des constructions anciennes avec des habitations récentes. Dans ces espaces et leur périphérie, la qualité de la faune et la flore urbaine est liée à trois facteurs :

- **L'ancienneté des bâtiments.** Les constructions anciennes (vieilles bâtisses, granges...) favorisent l'installation d'une faune diversifiée. La nature des matériaux utilisés et l'architecture des bâtiments offrent de nombreuses cavités utilisables par les oiseaux : Effraie des clochers, Moineau domestique, Mésange, Etourneau, Sansonnet... ainsi que pour les mammifères : Martre, Fouine, Belette...
- **Les micro-habitats.** Les haies, les vergers ou les petits bois peuvent constituer des espaces compartimentés mis à profit de certains oiseaux peu exigeants comme le Merle noir et la Linotte mélodieuse. Cependant cette avifaune diversifiée ne peut perdurer que si la part des essences locales (Noisetier, Charme, Aubépine...) dans la composition des haies reste dominante pour l'équilibre de la chaîne alimentaire.
- **Les espaces verts.** Les espaces verts privés ou publics accueillent une faune diversifiée : Pie bavarde, Chardonnet élégant, Fouine... Dans les villages, la faune est représentée par des animaux communs tolérant ou recherchant le voisinage de l'Homme et ses bâtiments. Malgré les apparences, certaines espèces sont en déclin au niveau régional voire national comme l'Hirondelle rustique ou encore le Moineau domestique. Les animaux les plus sensibles et les plus rares sont les chauves-souris qui sont potentiellement présentes dans diverses cavités et combles. En périphérie, on peut également rencontrer des espèces habituées aux lisières de boisements et espaces semi-ouverts telles que le Hérisson d'Europe et les Musaraignes.

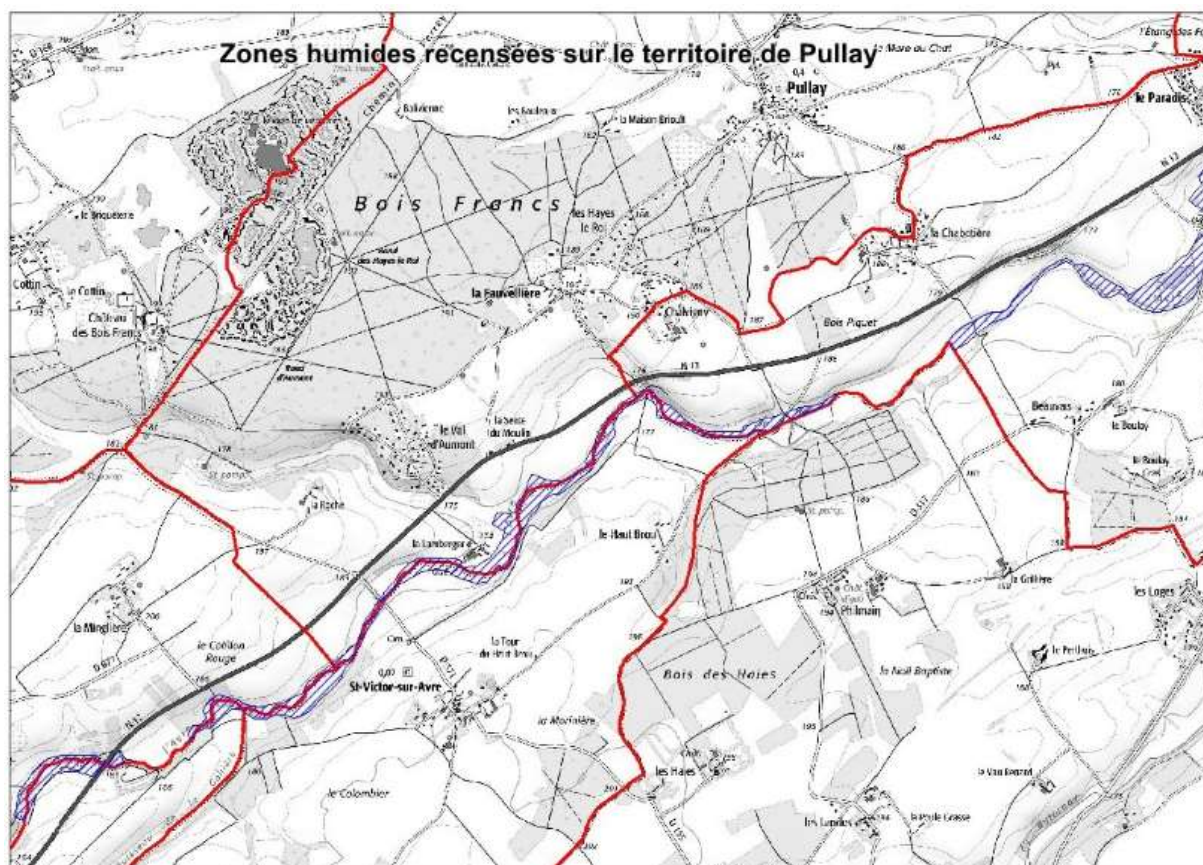


Une présence de la biodiversité au sein des zones bâties

La commune possède de nombreux **espaces verts privatifs**. Il s'agit principalement des fonds de parcelles. Plusieurs **espaces publics** ayant un intérêt pour la biodiversité ont également pu être observés. Le maintien de ces espaces semi-naturels permet de **conserver une biodiversité intéressante** au sein du village. Ils permettent également la préservation de **corridors écologiques fonctionnels**.

Le PLU doit donc accorder **une place majeure** au maintien de cette biodiversité. Il est possible de maintenir les micro-habitats en créant un secteur particulier dans le zonage, de qualifier les espaces verts en privilégiant les **essences végétales locales**⁵ (règlement, orientation d'aménagement). Le PLU peut également imposer un **pourcentage de végétalisation** afin d'asseoir la place de la **nature à proximité de l'urbanisation**.

Les zones humides et les milieux aquatiques



Carte de l'inventaire des zones humides réalisées par la DREAL – Porter à connaissance – DDTM

⁵ L'utilisation d'essences locales permet une meilleure résistance et durabilité des espèces qui s'adaptent mieux aux sols et au climat. Elles constituent à terme des sources de gîtes et d'espaces de circulation pour la biodiversité locale.

Selon leur localisation, leur superficie et leur importance dans le fonctionnement des continuités écologiques, les milieux humides peuvent représenter des écosystèmes majeurs en termes de production primaire et de fonctionnalité écologique. Une **biodiversité animale et végétale spécifiques** se retrouve au sein de ces habitats constitués des bords de l'Avre et de mares sur la commune.

En constituant des espaces de transition entre la terre et l'eau, les zones humides peuvent jouer un rôle déterminant dans la régulation des régimes hydrauliques en écrétant les crues et en soutenant les débits d'étiage par la restitution de l'eau aux périodes critiques.

Elles peuvent servir en effet de zones d'expansion des crues, et agissent alors comme des éponges en retenant l'excédent d'eau qu'elles restituent ensuite progressivement. Elles peuvent contribuer également au maintien et à l'amélioration de la qualité de l'eau en agissant comme un filtre épurateur.

Elles peuvent présenter enfin un fort potentiel écologique (faune et flore spécifiques) en servant notamment **d'étape migratoire, de lieu de reproduction et/ou d'hivernage pour de nombreuses espèces d'oiseaux d'eau et de poissons**. Chaque zone humide constitue ainsi le maillon d'une chaîne indispensable à la survie de ces espèces.

La ripisylve de l'Avre constituée principalement d'aulnes et de saules est également un élément important pour le maintien de la biodiversité locale. En effet, elle assure la présence d'une faune et d'une flore variées. Les oiseaux, le gibier, les insectes, les batraciens et les espèces piscicoles y trouvent tantôt un abri, tantôt une zone de reproduction, tantôt la source de leur alimentation, ou bien même l'ensemble des conditions permettant leur existence.

Les mares de la commune sont également des milieux à valoriser et à préserver. A leur échelle, ces petites pièces d'eau peuvent retenir une partie de la faune et la flore locale.

De façon générale, si la gestion humaine n'est pas trop excessive, la végétation de ces petits plans d'eau s'organise en ceinture concentrique des rives moins humides aux zones centrales toujours inondées :

- La ceinture herbacée la plus externe à la mare est généralement constituée de grands carex en peuplements denses (laïches des rives).
- La roselière lui succède puis les typhaies répandues mais peu étendues, elles sont constituées essentiellement par la massette à larges feuilles.
- Au-delà se rencontrent les formations amphibies ou franchement aquatiques (Lemnion, Potamion, Nymphaion, etc.).

Ces mares possèdent également un intérêt entomologique important lié à la fois à la variété des libellules représentées souvent par de grosses populations d'espèces assez répandues comme l'Agrion à larges pattes, l'Agrion juncelle, l'Agrion porte-coupe, l'Agrion élégant, l'Aesche bleue, l'Anax empereur et le Sympétrum rouge sang.

Les populations de batraciens sont diversifiées avec localement la présence de la Grenouille verte, du Crapaud commun, de la Grenouille rousse, des tritons alpestre et palmé ou d'autres plus rares et protégés comme la Grenouille agile, la Rainette verte et le Triton crêté. La Couleuvre à collier, reptile protégé, affectionne particulièrement ces habitats riches en petites proies de toutes sortes.

Ce sont des zones privilégiées de reproduction de petits effectifs d'anatidés et autres oiseaux d'eau (couples isolés de Canard colvert et de poules d'eau essentiellement).

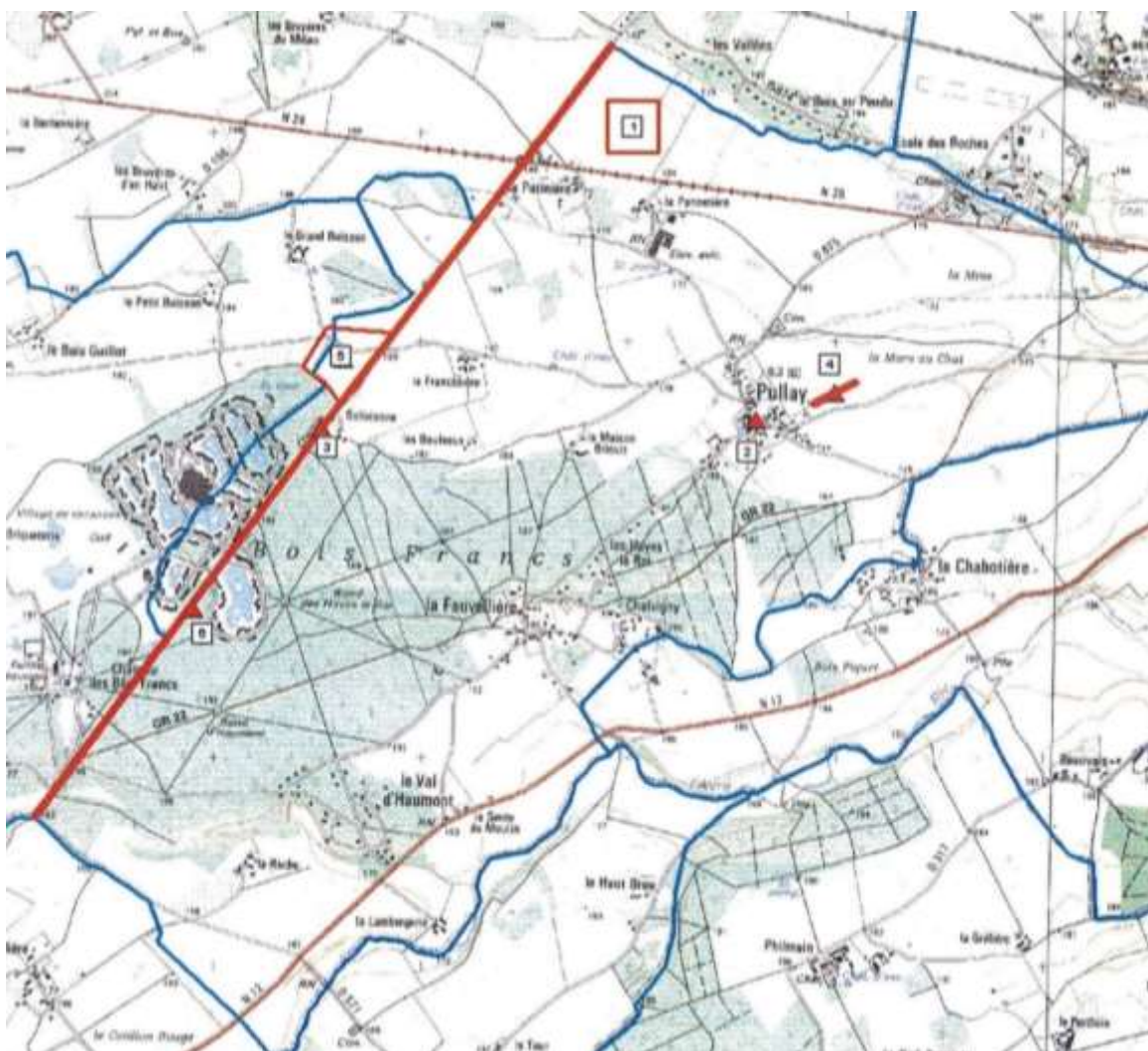
L'un des enjeux du PLU est de pouvoir conserver ces milieux humides. Le **maintien ou la restauration de la végétation le long des cours d'eau et au bord des mares** ainsi que la constance de la bonne qualité des eaux participent à leur maintien et au développement de la biodiversité.

Un territoire façonné par l'Homme

Un territoire anciennement occupé

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé six sites archéologiques sur le territoire de la commune. Ils attestent d'une occupation du territoire ancienne puisque certains sites datent de l'époque gallo-romaine. On retrouve également des sites du Moyen-âge.

1. Enclos – époque indéterminé – Secteur de la Patinière ;
2. Eglise Paroissiale Saint-Gervais et Saint-Protais – Moyen-Age – Le bourg ;
3. Voie – époque gallo-romaine - Le Chemin Perrey ;
4. Chemin – Epoque indéterminé - la Mare au Chat ;
5. Enclos – époque gallo-romaine ? – Balivienne ;
6. Production métallurgique – époque indéterminée – La Grande Vallée



Carte des sites archéologiques, extrait du porter à connaissance

Des paysages forts aux identités bien particulières

L'Atlas des Paysages de Haute-Normandie de 2011 divise l'espace de la Région en **grands ensembles paysagers** qui sont subdivisés en **unités paysagères**. La commune de Pullay se situe à la fois sur les franges de la Plaine de Saint-André et celles du Pays d'Ouche. Cette particularité confère à la commune un paysage fort enrichi par une variété de contrastes.

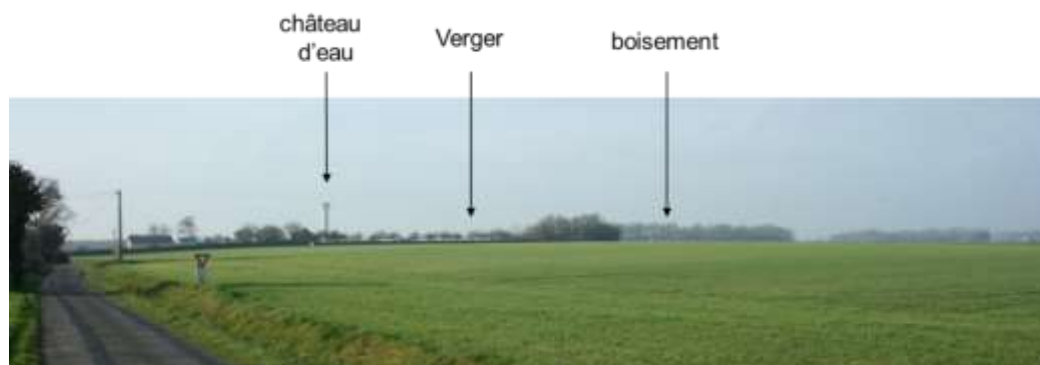


Un paysage de transition, aux confins de l'Eure

Le plateau de Saint-André

Positionnée au carrefour de la vallée de l'Avre, de la vallée de l'Eure et de celle de l'Iton, le plateau de Saint-André est un **vaste espace agricole** lié aux grandes cultures céréalières. Les horizons sont profonds et délimités au loin par des zones de boisements marquant les vallons et les pentes. De larges ouvertures paysagères sont possibles sur ce relief plat ponctué par des villages arborés.

Ce paysage ouvert provient **d'une pratique très ancienne de cultures céréalières** dans la plaine de Saint-André. Dès le XVIII^e siècle (plan Trudaine), la structure boisée apparaît déjà fortement réduite. La mécanisation de l'agriculture au XX^e siècle a permis d'agrandir encore les champs, supprimant des chemins et des arbres isolés.



Le plateau agricole : un paysage avec de grandes ouvertures visuelles où se distinguent fortement les éléments verticaux anthropiques ou végétaux.

Le Pays d'Ouche

L'unité paysagère du Pays d'Ouche se caractérise par :

- La présence de **vallées peu profondes** et aux pentes douces associant des espaces naturels humides, des cultures et prairies et les villages,
- De **grands massifs forestiers**, à l'image des Bois Francs, qui se sont maintenus en raison d'un sol relativement pauvre (épaisse couche d'argile à silex) peu favorable aux grandes cultures,
- Une mise en culture des terres à partir du village ayant produit **des ambiances de clairière** : espaces agricoles parsemés de haies bocagères et fermés par les massifs forestiers,
- Des sites bâtis (bourgs, villages, hameaux) accompagnés de **ceintures vertes** (jardins, vergers et petits boisements...),
- Un pays marqué par **une activité métallurgique** qui occupait une main-d'œuvre nombreuse.

La vallée de l'Avre, les Bois des Francs, les noyaux parcellaires de prairies permanentes ainsi que les franges boisées du village et des hameaux constituent la pleine expression du paysage du Pays d'Ouche sur la commune.



Des ambiances rurales préservées, caractéristiques du Pays d'Ouche

Les micro-paysages

Les mares, des éléments singuliers du paysage local à maintenir

Au sein ou à proximité des habitations, de nombreuses mares apportent une **présence singulière de l'eau** sur le territoire. Il ne s'agit pas d'une spécificité de la commune puisque 14 000 mares sont recensées dans la région Haute-Normandie⁶. La quasi-totalité ont été aménagées par l'Homme afin de constituer, dès le Néolithique, des réserves en eau et s'adapter à des espaces au réseau hydrographique peu dense. Les mares sont proches des zones bâties et les matériaux extraits pour creuser ces dépressions ont bien souvent servi à la construction des habitations.



Les mares sont très nombreuses à Pullay

Il est estimé que 90 % des mares de la région ont été rebouchées depuis un siècle. Pourtant leur présence participe à la singularité des villages normands. Elles jouent également un rôle important dans le maintien de la biodiversité et la régulation des eaux de ruissellement.

Des vergers incrustés aux lieux de vie

La Normandie est connue pour sa production de pommes et ses nombreux vergers. La commune de Mousseaux-Neuville n'y échappait pas : jusqu'au milieu du XX^e siècle, de grands vergers entouraient le village et les hameaux de la commune. Quelques vergers ont été en partie conservés. Consciente de leur raréfaction des vergers, la commune a récemment mis en place un verger conservatoire avec une trentaine d'arbres.



Un territoire parsemé de vergers (photo aérienne de 1947 – zoom sur la Patinière) dont certains subsistent encore sur la commune

⁶ L'agence Régionale de l'Environnement de Haute-Normandie, *Nos mares : hier, aujourd'hui et demain*, 1998

Les perceptions des espaces bâtis

Des silhouettes paysagères visibles de loin

Le bourg s'inscrit dans un paysage plat et dégagé par les grandes cultures céréalières, ce qui rend sa silhouette visible depuis le lointain. Ainsi, depuis l'horizon émerge la structure végétale et le clocher de l'église.



Une silhouette de village où dominent le végétal et le clocher

La perception des espaces bâtis est dominée par la structure végétale (arbres, haies, alignements d'arbres) des espaces privées ou de l'espace public mais elle laisse entrevoir les toitures des bâtiments. Le traitement des franges du bourg, par des haies, et des arbres, permet d'assurer une transition paysagère et de le délimiter. Le village et son clocher, les hameaux dessinent des silhouettes qui servent de repères dans cette vaste plaine.

Des constructions récentes plus ou moins discrètes selon leur fonction



Les nouvelles habitations ont principalement pris place dans des secteurs boisés de la commune. Cette localisation dans un cadre arboré bien développé a limité les impacts visuels des bâtiments neufs. Bien que prenant place aux bords de la RN 12, le Val d'Haumont n'est que très légèrement perceptible depuis cette grande voie de circulation.

La construction de bâtiments agricoles récents s'est accompagnée d'impacts visuels beaucoup plus forts sur les paysages de la commune. Alors que les exploitations anciennes possèdent des caractéristiques architecturales, favorisant l'intégration paysagère, les bâtiments plus récents, se détachent de la qualité présente sur le territoire. En raison de leur ampleur, ces bâtiments peuvent fortement impacter leur environnement en l'absence d'intégration paysagère.

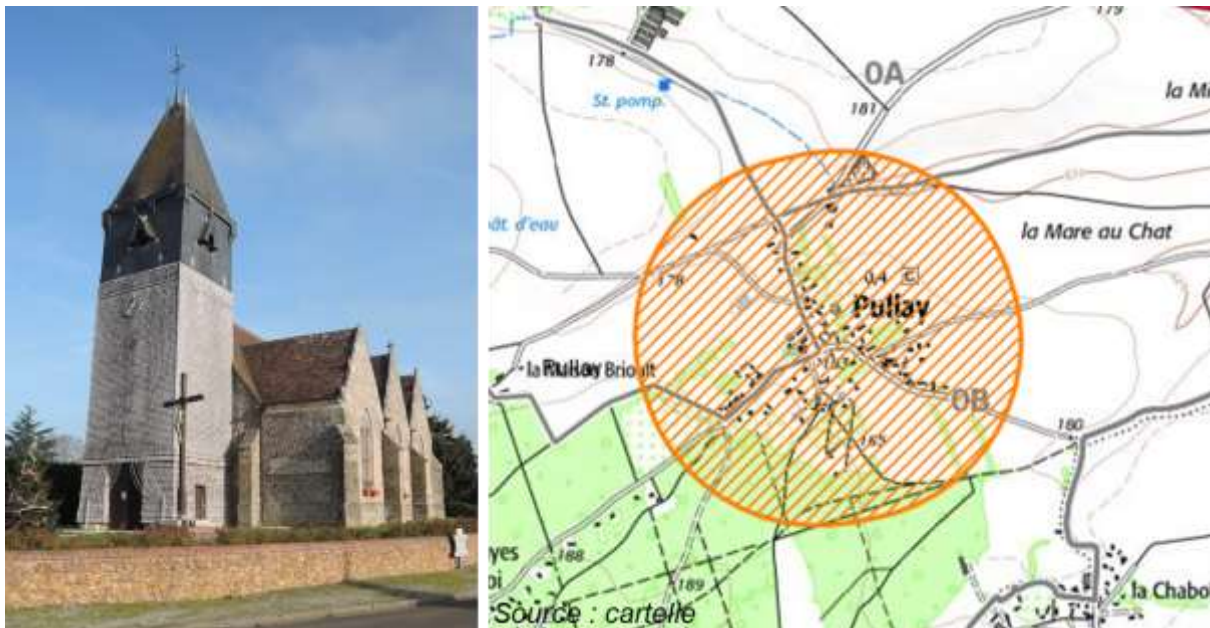


Présence d'anciens poulaillers au lieu-dit de la Pannetière

Un bâti ancien de qualité

Il existe sur le territoire de la commune deux monuments historiques inscrit et classé:

- le bas-côté sud de l'église, classé par AM du 02/07/1932,
- l'église Saint-Gervais - Saint-Protais en totalité, inscrite par AP du 22/09/2011



L'église et le périmètre de protection de 500 mètres

Descriptif de la fiche Merimee PA00099526:

L'église est mentionnée vers 1127. Elle comprend, à cette période, une longue nef à chevet plat. Outre son fort clocher en charpente (sinistré en 1739), l'apport le plus spectaculaire est celui du bas-côté sud, réalisé en deux temps: à la fin du 15ème siècle, pour la structure générale, et au 16ème siècle, pour le couvrement aux délicats éléments sculptés. Le chœur comporte deux consoles sculptées ainsi que des peintures murales attribuables au 16ème siècle.

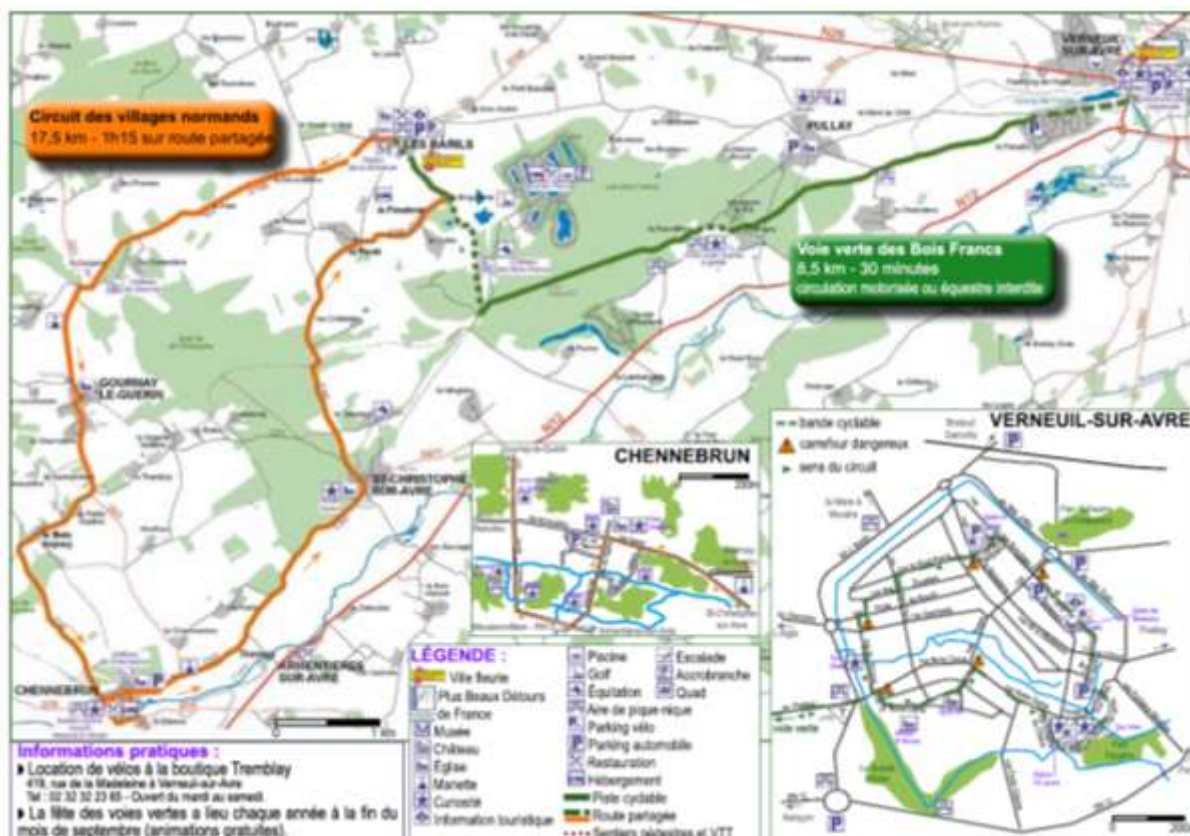
Le bâti ancien à dominante rurale (corps de ferme, maison rurale) de la commune présente des caractéristiques anciennes en terme d'implantation et de matériaux utilisés. Avec les maisons traditionnelles en pans de bois, le **traitement spécifique des limites de propriété** (murs en pierres et en briques, portails accrochés à d'imposants piliers en brique) sont autant d'éléments qui constituent l'une des richesses du village. Il participe au maintien de l'identité rurale de la commune.



Une structure bâtie ancienne qui reflète l'identité du territoire

Les itinéraires de promenade

Avec le GR 22, le territoire communal est traversé par un chemin de Grande Randonnée. Ce GR permet de relier la capitale au Mont-Saint-Michel par les départements des Yvelines, de l'Eure, de l'Orne et de la Manche. Sur la commune, il emprunte l'itinéraire de [la voie verte des Bois Francs](#). Cet axe de 8,5 kilomètres relie le Center-Parcs à la ville de Verneuil-sur-Avre par une voie exclusivement dédiée aux déplacements piétons et vélos.



Plan de la voie verte des Bois Francs – Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton



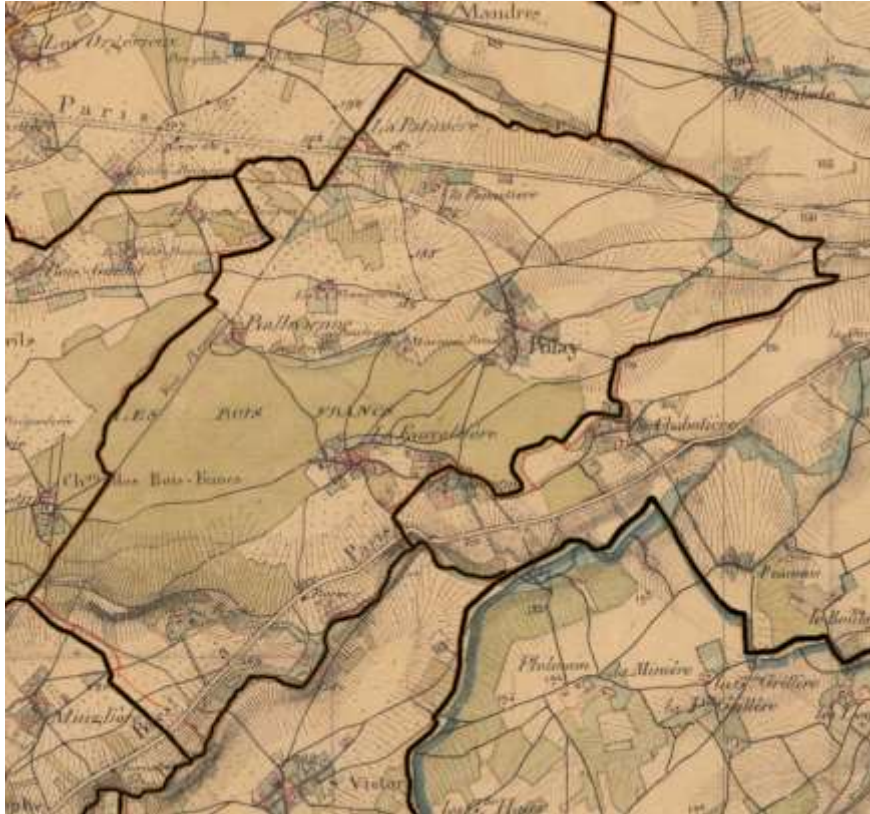
Matérialisation de la voie verte par un marquage au sol spécifique



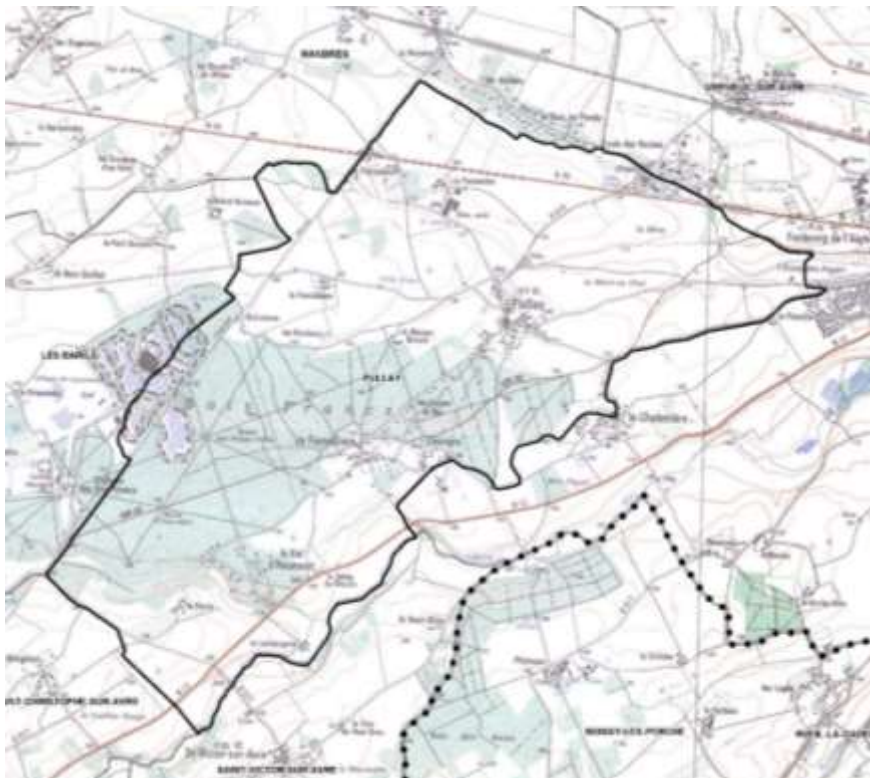
La commune a également aménagé des points de repos pour les visiteurs avec l'installation de tables de pique-nique et mis en place un parcours de découverte du territoire communal.

Un village en évolution

L'évolution de l'organisation urbaine



Carte de l'Etat-Major - 1820/1866 -Source : www.geoportail.fr

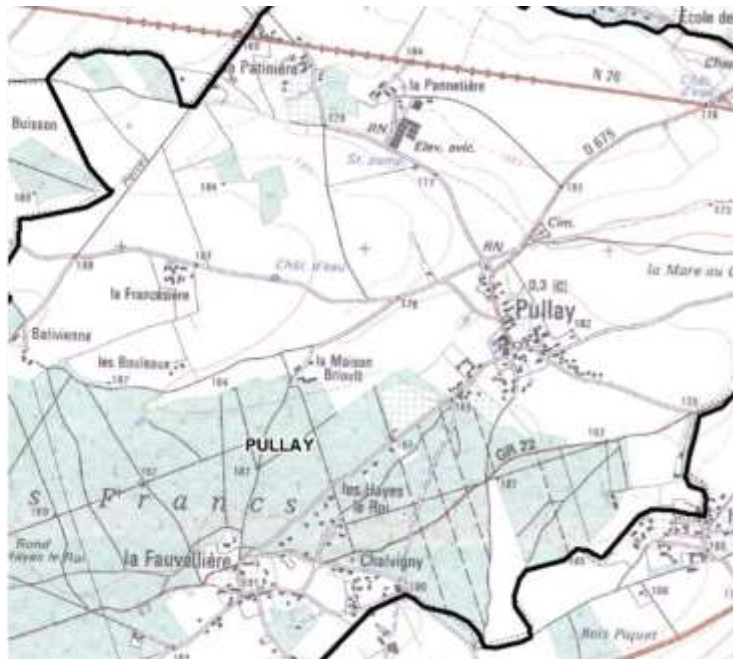


Carte IGN actuelle

La structure urbaine de la commune est éclatée en plusieurs entités bien distinctes avec notamment le village et le hameau de la Fauvellerie. Cette particularité s'explique par l'histoire de la commune et la localisation originelle de la mairie sur le hameau de la Fauvellerie en raison de son appartenance au domaine des Bois Francs.

La comparaison entre la carte de l'Etat-Major de la première moitié du XIX^e siècle et la carte IGN actuelle montre une relative stabilité dans l'occupation générale du sol : les grands équilibres entre les espaces de cultures et les massifs forestiers sont à peu près identiques. Pourtant, l'organisation du territoire a subi de fortes modifications :

- Une majorité des vergers qui entouraient les villages ont disparu. En Normandie, la politique étatique des années 1960 a conduit à l'arrachage de nombreux vergers dans un objectif de lutte contre l'alcoolisme.
- L'urbanisation de Verneuil-sur-Avre s'est étendue et les zones pavillonnaires sont maintenant limitrophes avec le territoire de Pullay. L'habitat s'est également développé sur la commune de Pullay notamment par des opérations ayant pris place dans les franges forestières (Val d'Haumont, les Hayes le Roi...).
- La création du Center-Parcs dans les Bois Francs s'est accompagnée d'une modification du paysage avec la mise en place d'étendues d'eau dans les bois. Ces aménagements ont permis, à leur échelle, de créer de nouveaux milieux naturels, favorables à la biodiversité aquatique.



Comparaison entre le début du XIX^e siècle (carte de l'Etat-Major – 1820/1866 -Source : www.geoportail.fr) et aujourd'hui (carte IGN)

Quelle organisation urbaine initiale et aujourd'hui ?

A l'intérieur du tissu bâti, l'occupation des sols à caractère résidentiel prédomine et se distingue selon les périodes de constructions. On trouve ainsi des tissus anciens caractérisés par la présence d'un bâti à dominante rurale et des secteurs plus récents de type pavillonnaire. Il demeure, à l'intérieur des enveloppes urbaines, des espaces non bâtis (jardins, vergers, champs, mares...).

Un village organisé autour de l'église et de la mairie

Caractéristiques principales :

- Un cœur de village organisé autour de la mairie et l'église,
- Des équipements et espaces de vie (salle, cimetière, mare) isolés du bourg,
- Une ceinture végétale encore bien présente,
- Un bâti ancien bien préservé avec de nombreuses maisons traditionnelles en pans de bois, quelques extensions linéaires récentes,
- Implantation de bâtiments souvent à l'alignement, de façon parallèle mais aussi perpendiculaire à la voie,
- Des habitations anciennes plutôt discrètes en raison de l'orientation des façades principales vers les espaces privés (jardins, cours...),
- Des murs de clôture dans la rue principale, des haies arbustives le long des voies secondaires.
- Densité : 3 à 4 logements/ha.

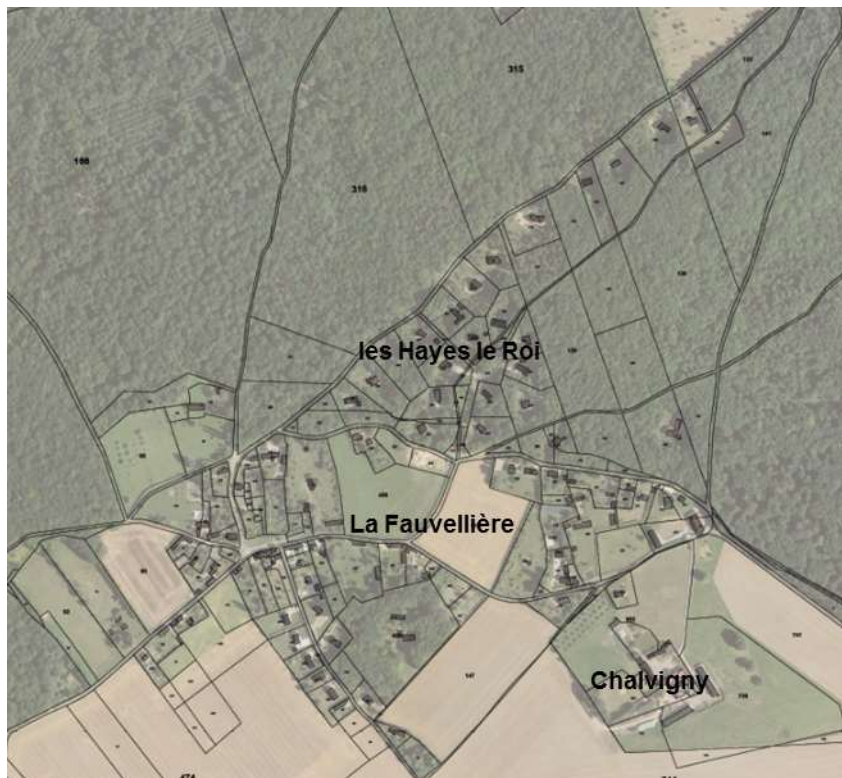


Un village authentique grâce au maintien des caractéristiques originelles (bâti traditionnel et murs de clôtures, place de la mairie....)

La Fauvellerie, Chalvigny, les Hayes le Roi

Caractéristiques principales :

- Deux gros hameaux qui se rapprochent du fait d'une forte urbanisation récente,
- Des constructions pavillonnaires implantées le long des voies ou dans un lotissement en impasse,
- Une implantation du bâti ancien en lisière de forêt alors que la majorité des constructions nouvelles ont pris place dans les bois,
- Présence d'un espace collectif autour de la mare
- Passage de la voie verte avec une portion partagée avec la circulation automobile,
- La présence d'une exploitation agricole en activité mais située sur le territoire de Verneuil-sur-Avre (lieu-dit de Chalvigny),
- Densité : 3 à 5 logements/ha.



Des ambiances relativement contrastées entre les différents types d'urbanisation

La Val d'Haumont

Caractéristiques principales :

- Un lotissement de type domaine forestier d'environ 20 hectares réalisé dans les années 1970,
- Une proximité avec la RN 12, située en contre-bas de certaines habitations,
- Une implantation répétitive des maisons au milieu de la parcelle,
- Une urbanisation progressive dans le temps : les propriétaires ayant acheté plusieurs lots revendent les terrains non construits. Des maisons sont encore en construction ou en projet.
- Densité : 4 logements/ha.



Le val d'Haumont se caractérise par une implantation homogène et répétitive du bâti

La Patinière

Caractéristiques principales :

- Un hameau d'une dizaine d'habitations de part et d'autre de la RD 926,
- Une ambiance à dominante agricole mais une absence d'exploitations encore en activité,
- Des propriétés composées des différents bâtiments du corps de ferme,



La Patinière : des habitations situées de part et d'autre de la RD 926

Les corps de ferme et habitations isolés

Caractéristiques principales :

- Présence de plusieurs corps de ferme isolés au sein des espaces agricoles,
- Une organisation autour d'une cour centrale
- Des bâtiments rarement mitoyens les uns aux autres,
- Des agrandissements récents avec des bâtiments modernes non implantés autour de la cour,
- Une desserte assurée par des voies en impasse limitant l'accès aux personnes extérieures.



Des corps de ferme isolés généralement peu accessibles aux personnes extérieures



Il est également important de souligner l'existence de constructions anciennement habitées le long de la RN 12. Faute d'entretien, elles présentent un aspect très dégradé, ce qui dévalorise les abords de la route nationale, axe fréquenté par un important trafic.

Synthèse

Les densités habitées (nombre de logements/ha) sont relativement similaires entre le tissu ancien et les extensions pavillonnaires. Néanmoins, il est à noter une plus forte emprise bâtie dans le tissu ancien en raison de la présence de nombreuses anciennes dépendances agricoles. Avec la transformation du monde agricole et la concentration de l'activité dans de grandes exploitations, elles offrent aujourd'hui un potentiel de renouvellement urbain. Leur transformation vers de l'habitat pourrait ainsi permettre une augmentation discrète de la densité habitée sans modification de la structure bâtie, et donc de la densité ressentie. En outre, en raison de son implantation, le bâti ancien prend peu de place à l'échelle de la parcelle et permet d'envisager facilement une utilisation autre des surfaces laissées libres.

Le contexte législatif (loi Grenelle) et territorial (SCOT) incitent les communes à penser à de nouvelles formes urbaines pour [éviter l'étalement urbain](#), facteur d'émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements et facteur de coûts pour les collectivités en matière de réseaux. La commune dans le cadre des futures opérations devra respecter ces préconisations et tendre à une urbanisation plus compacte que celle mise en œuvre jusqu'à présent.

L'évolution de l'architecture

Les **constructions anciennes normandes** sont caractérisées par une grande diversité de matériaux. A Pullay, les maisons traditionnelles en pans de bois sont nombreuses. Elles allient l'usage du bois avec du torchis et des toitures en tuiles plates. On retrouve également l'usage du silex, de la brique et des enduits en chaux sur certaines constructions anciennes. Les habitations sont généralement implantées en front de rue pour les maisons d'habitation ou sont situées en retrait par rapport à la voirie pour les grandes propriétés. Plus particulièrement, on retrouve les caractéristiques architecturales suivantes :

- Une **volumétrie** simple, avec des bâtiments souvent plus longs que larges,
- Des **ouvertures** régulières avec des encadrements de portes et de fenêtres soit avec des éléments en bois soit avec des chainages de briques,
- Des **toitures** à forte pente (45°) composées généralement de 2 versants, recouvertes des matériaux de couverture traditionnels principalement en tuile, et habillées de lucarnes ou de fenêtres de toits alignées sur les ouvertures (fenêtres ou portes). On retrouve l'usage d'ardoises sur les toitures des édifices publics (mairie, clocher de l'église).
- Les **murets de clôtures** sont présents dans le paysage urbain du village. Ils structurent la rue, participent à l'alignement du bâti sur la rue. Ils cloisonnent l'espace et limitent le paysage perceptible à celui de la rue.



Diversité et harmonie des matériaux et des teintes dans le bâti ancien

Les **constructions récentes** sont en rupture avec ce schéma. Le bâti nouveau se compose essentiellement de maisons individuelles, de type pavillons. Elles se caractérisent généralement par l'utilisation des matériaux suivants : enduits clairs, bardage bois, tuiles plates et par une implantation au centre de la parcelle avec des clôtures ou des murs de clôtures d'aspects variés. Ces nouvelles constructions présentent, d'un certain point de vue, un aspect très homogène, car, même si la diffusion des matériaux autorise aujourd'hui des aspects très différents, les volumes, les implantations et le style architectural même des constructions restent similaires et répétés et peut engendrer une certaine banalisation du paysage urbain. Quelques modèles atypiques présents sur Pullay apportent toutefois une certaine diversité morphologique et architecturale dans les lotissements de la commune. Les caractéristiques architecturales sont les suivantes :

- Une **volumétrie** cubique ou rectangulaire des constructions, souvent plus larges que hautes,
- Des **ouvertures** plus nombreuses, souvent plus larges que hautes, mais peu travaillées,
- Des **toitures** à 2 pentes, recouvertes de tuiles (mécaniques) ou d'ardoise. Conservation des lucarnes en toiture pour certaines constructions,
- Un usage prépondérant des clôtures grillagées avec des haies arbustives.



Utilisation de matériaux standardisés et implantation systématique au centre de la parcelle

La consommation foncière de 2005 à 2015

L'accroissement de la population de la commune s'est accompagné d'une augmentation du parc de logements, sous forme de constructions individuelles ou d'opérations d'ensemble. Les tableaux suivants font la synthèse de la consommation foncière des dix dernières années.

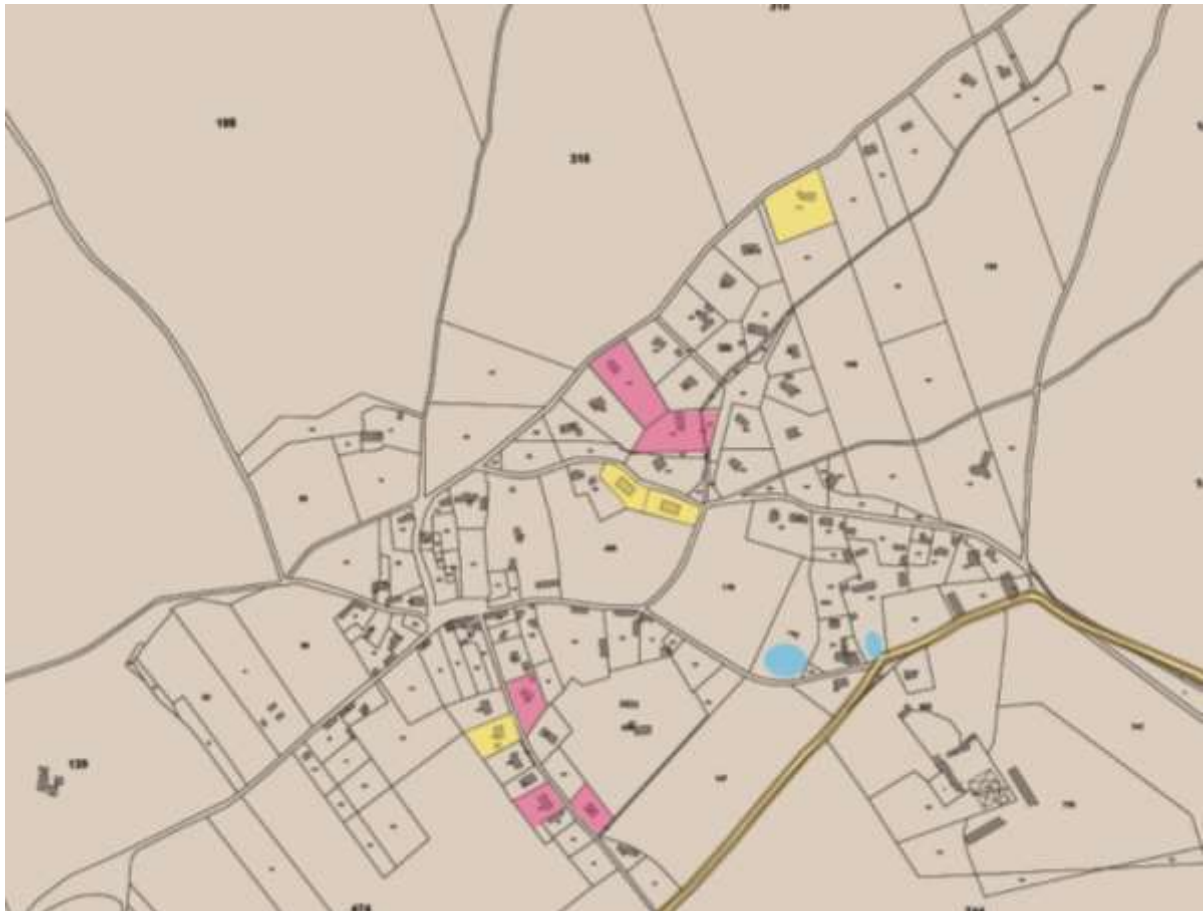
Type d'urbanisation	Consommation (ha)	Consommation (%)	Nombre de logements	Densité
Comblement	4,5	73%	20	4,5
Extension	1,7	27%	8	4,8
Total	6,1	100%	28	4,6

Le développement du Center-Parcs a également conduit à l'urbanisation d'une emprise d'une surface totale de 18 hectares sur la commune depuis 2005.

Les cartographies ci-après dressent le tableau des surfaces consommées ces dernières années au regard des périodes couvertes par les photos aériennes.



Village : une consommation foncière de 0,6 hectares pour 3 logements, soit une densité de 4,9 logements/hectares



La Fauvellerie : une consommation foncière de 2,6 hectares pour 9 logements, soit une densité de 4,3 logements/hectares



Val d'Haumont : une consommation foncière de 3,1 hectares pour 14 logements, soit une densité de 4,5 logements/hectares



Sur les autres lieux-dits de la commune : une consommation foncière de 0,3 hectare pour deux logements.



Center-Parcs : agrandissement du complexe touristique sur une emprise de 18 hectares.

L'analyse des données fait d'état des renseignements suivants :

- Environ 28 logements ont été réalisés durant la dernière décennie pour une consommation de 6,1 ha, soit une densité moyenne de 4,6 logements/ha.
- L'urbanisation pour de l'habitat s'est faite majoritairement au sein du tissu existant mais bien souvent, ce sont des emprises semi-naturelles qui ont été construites (Val d'Haumont, La Fauvellerie).
- Quelques habitations ont également pris place sur les franges de l'urbanisation existante et ont grignoté des espaces agricoles.

Quelle évolution du village pour demain ? Etude des potentialités de renouvellement urbain

Les dents creuses

Définition retenue : Une ou plusieurs parcelles comprises dans les Parties Actuellement Urbanisées (PAU) du tissu urbanisé disposant d'une desserte par une voirie carrossable et des réseaux minimum (eau potable, électricité).

Une dent creuse ne doit pas présenter d'enjeux liés au milieu agricole (proximité de bâtiment, desserte de champs), à la biodiversité, à la qualité d'une zone humide ou des risques.

Une dent creuse ne doit pas être confondue avec une coupure d'urbanisation (espace séparant souvent deux ensembles urbanisés) ou un cône de vue paysager.

Une dent creuse se définit sur une surface parcellaire modérée. Ainsi, les grands secteurs non bâtis ne peuvent être considéré comme dent creuse mais constituent des zones d'extension de l'urbanisation.

Quelques potentialités de développement existent dans le tissu urbain au travers des dents creuses au niveau des différentes entités urbaines de la commune. Elles pourraient ainsi accueillir de nouvelles constructions sans entraîner la consommation de foncier agricole. Toutefois, la réalité du terrain peut minimiser certaines possibilités de constructibilité : proximité d'exploitations agricoles, absence de desserte...

Une autre possibilité de reconstruire sur le bâti existant, les divisions parcellaires

Le tissu urbain de la commune comprend de grands terrains qui pourraient faire l'objet de division parcellaire. En effet, les habitations ont souvent été réalisées sur de grands terrains, d'une superficie dépassant plusieurs milliers de m². Dans le cadre de ce diagnostic foncier, il est retenu comme potentiel les unités foncières dépassant les 3000 m² et présentant les conditions nécessaires pour une division (accès facilité à la voie publique, emprise libre d'un seul tenant suffisante...). Ces critères ont été définis en fonction du contexte urbain et architectural de la commune (souhait des habitants de conserver de grands jardins, présence d'assainissements individuels qui limitent les possibilités de divisions, contexte de lotissement forestier sur une partie de la commune...)

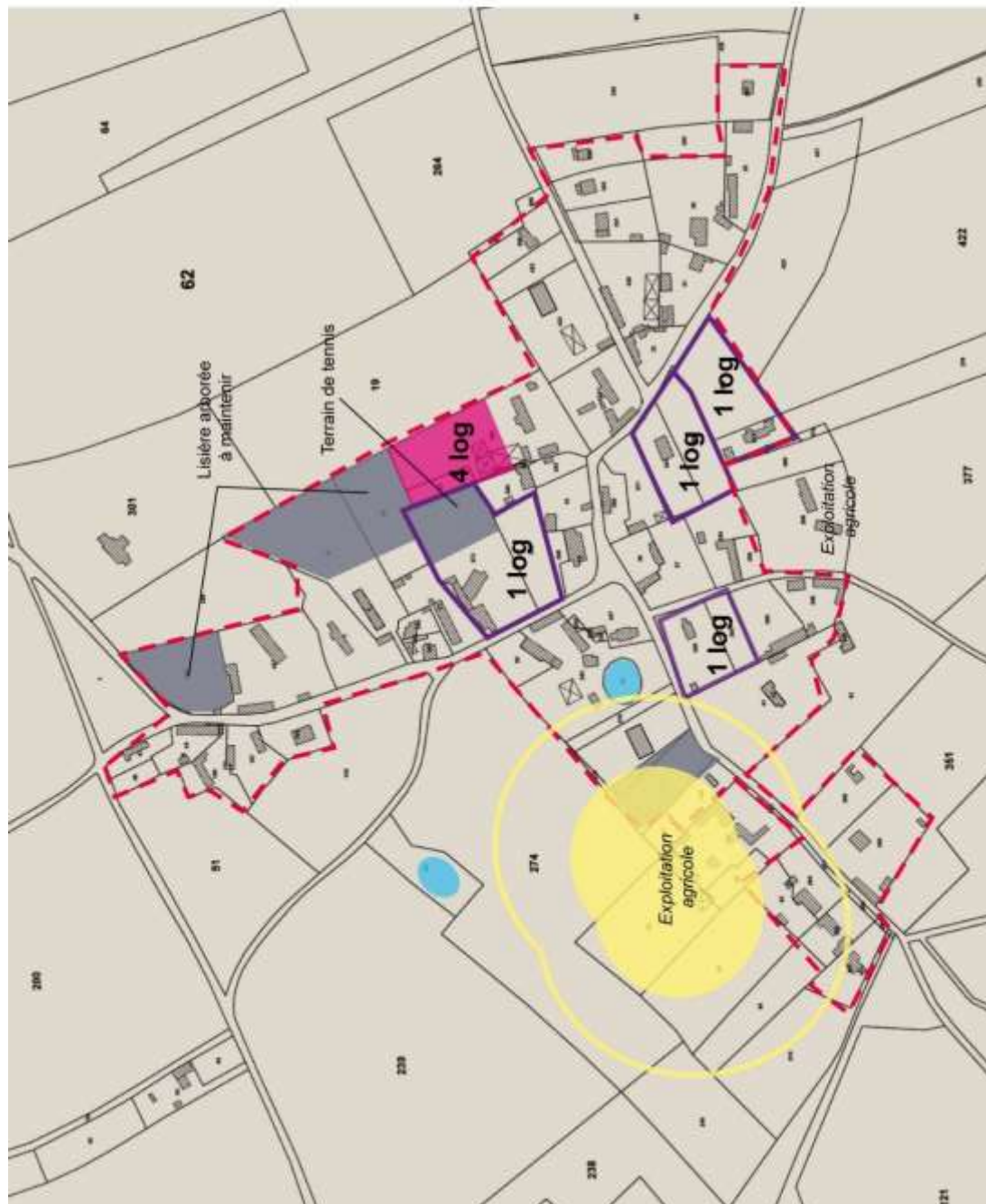
Toutefois, ce phénomène répond à des logiques multiples (configuration parcellaire, desserte, initiative des propriétaires) et reste aléatoire. Le potentiel estimé est théorique et vise à prendre en compte ce mode de production de terrains à bâtir et à sensibiliser la commune à ce phénomène.

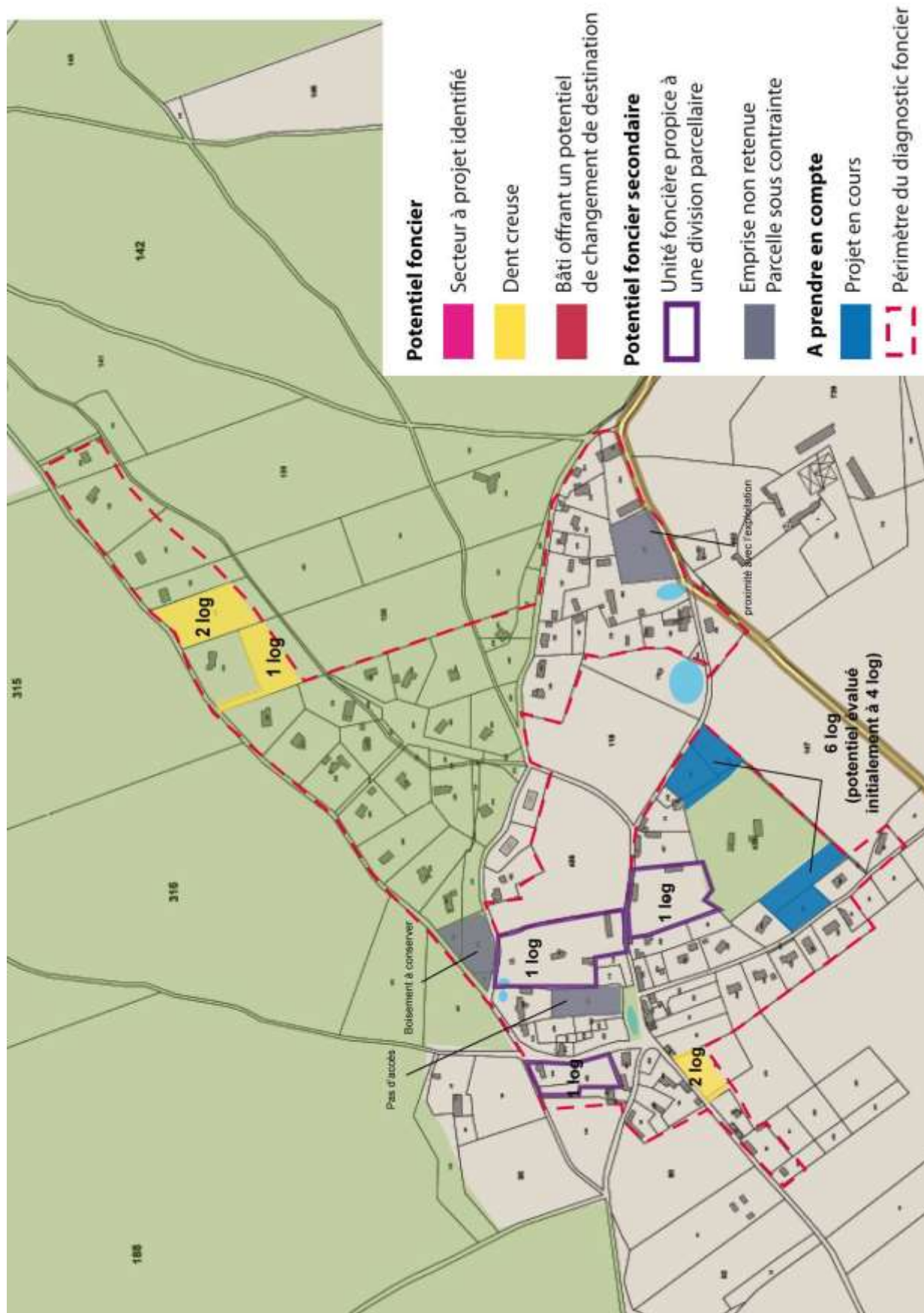
Les secteurs de projets

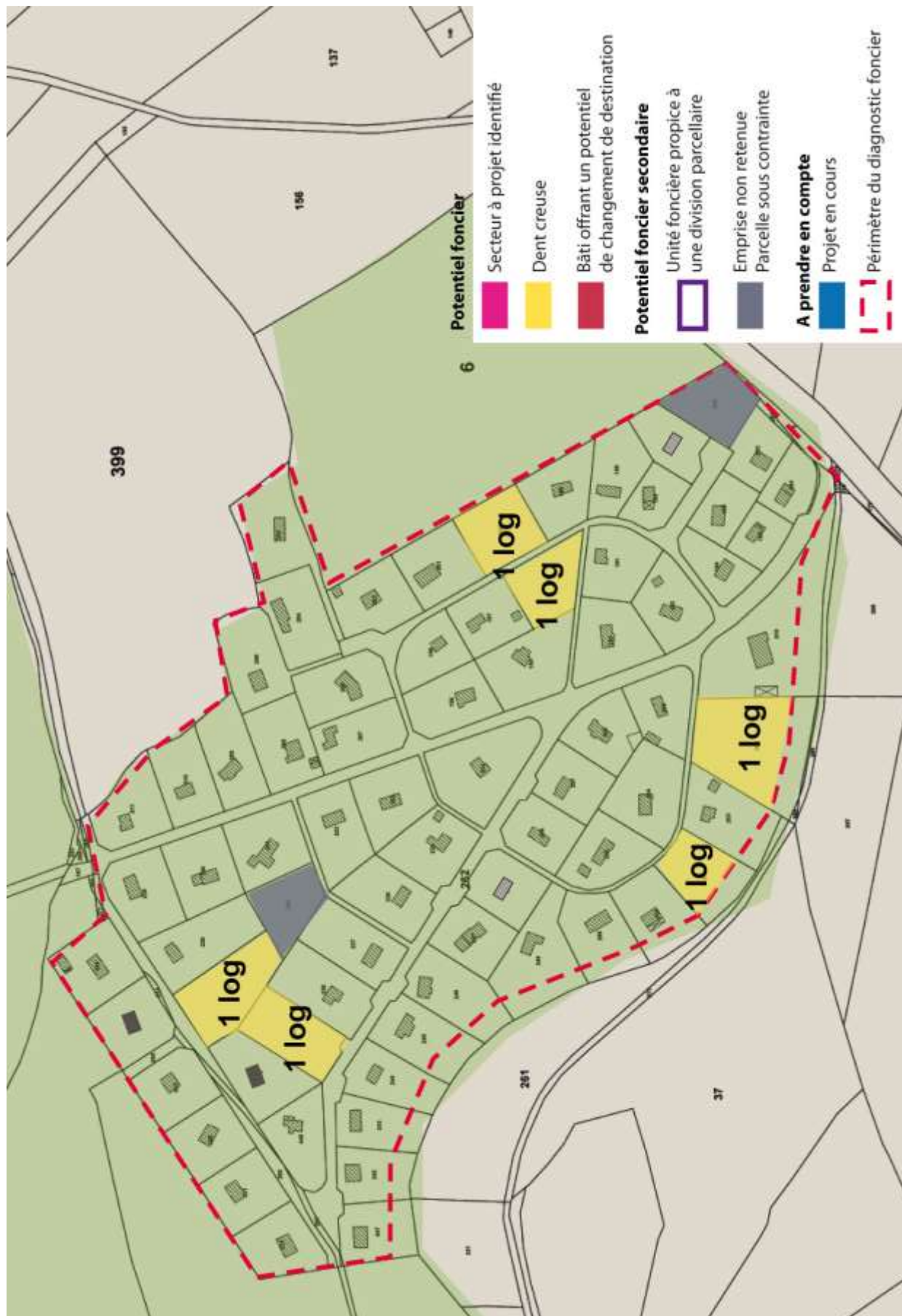
La commune a identifié un secteur de projet sur l'une des parcelles du village en raison du souhait du propriétaire de céder son terrain. Elle présente les conditions nécessaires pour la mise en place d'une opération d'ensemble pour la construction de plusieurs logements au sein du village. Il s'agit donc d'une emprise stratégique pour la commune dont l'aménagement doit être maîtrisé afin de garantir la cohérence de l'opération avec son contexte et les objectifs des élus.

Les opérations en cours

Des projets engagés (CUB, terrains à vendre) peuvent également participer à répondre au besoin de la commune pour les années à venir. Lors de la phase d'étude du PLU, seul un CUB était en cours de validité au niveau de l'Allée des Saules à niveau du hameau de la Fauvellerie. Un CUB pour 6 terrains à bâtir a été accordé au printemps 2017. Ce projet étant pertinent bien qu'il impacte un petit boisement, il a été intégré dans le projet de PLU.







Type	Village	Fauvellerie	Val d'Haumont	Total
<i>Nombre potentiel de logements dans les dents creuses</i>	/	5	6	11
<i>Nombre potentiel de logements en division parcellaire</i>	4	3	/	7
<i>Nombre potentiel de logements dans les secteurs de projet</i>	4	/	/	4
Total	8	8	6	22

Nota sur la méthodologie retenue :

- Dans les dents creuses retenues et donc sans contraintes, il a été appliqué une densité brute de 10 logements/ha en dehors des lotissements forestiers. Ce ratio correspond à un doublement des tendances constatées précédemment sur la commune et permet de tendre vers l'objectif de 12 logements/ha. Au niveau des lotissements forestiers, le nombre de logements évalué est moins important en raison de la nécessité de maintenir une partie des parcelles en espace boisé.
- Pour les espaces de divisions parcellaires, il a été estimé un potentiel de 1 logement par emprise.
- Pour les espaces de projets, il a été appliqué une densité brute de 12 logements/ha.
- Ces éléments indiquent donc le potentiel théorique en logements pouvant prendre place sur le territoire.

Ils ne préjugent toutefois pas des choix effectués par la suite par les élus dans le cadre de leur projet.

Synthèse des opportunités et menaces



Les atouts et opportunités

- Avec le Center-Parcs, la commune constitue une destination touristique majeure du Sud de département de l'Eure. Des aménagements ont été réalisés pour permettre aux visiteurs de fréquenter les alentours de ce complexe touristique. Ces derniers doivent être poursuivis en lien avec les communes voisines.
- 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.
- L'accessibilité vers des pôles d'emploi dynamiques est facilitée par la présence d'un bon maillage routier.
- Il existe des dents creuses et opportunités de divisions parcellaires permettant un renouvellement et une augmentation de la population, en évitant l'étalement urbain et le mitage.
- La proximité de Verneuil-sur-Avre permet de bénéficier de tous les services et commerces de proximité en quelques minutes.

Les faiblesses et menaces

- L'offre en réseau de transport collectif à proximité est largement insuffisante pour constituer une alternative à l'automobile,
- 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,
- Les grandes cultures de la plaine ont fortement impacté les milieux naturels : le patrimoine naturel doit être protégé et renforcé pour assurer la continuité écologique des milieux et leur fonctionnalité,
- L'agriculture est 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.
- Les risques sont présents et doivent être pris en compte dans le cadre du choix des zones futures d'urbanisation.

**DEUXIÈME PARTIE : LES
JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS
DU PADD, DE LA DÉLIMITATION DES
ZONES ET DES LIMITATIONS
ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DU
SOL APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT**

Quel projet pour le territoire ?

Favoriser la réflexion d'ensemble

La commune possédait un **Plan Local d'Urbanisme** approuvé le 1^{er} juin 2005. Afin de mettre en cohérence son document d'urbanisme avec les orientations supra-communales (Grenelle de l'Environnement, loi ALUR...), revisiter la politique d'aménagement et promouvoir une logique de développement d'ensemble, la commune, par délibération en date du **26 janvier 2015** (complétée par la délibération du 14 décembre 2015), a décidé de réviser son territoire un Plan Local d'Urbanisme.

Les élus ont souhaité reconsidérer leur développement urbain afin d'inscrire leurs ambitions à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU. Cette démarche suit ainsi plusieurs objectifs :

- Une réflexion d'ensemble sur l'évolution du territoire,
- La mise en place de prescriptions réglementaires sur l'ensemble du territoire,
- L'inscription des ambitions communales dans une perspective de développement durable.

Analyse de la consommation foncière et du rythme de construction : un village en croissance

La commune de Pullay a connu au cours des dernières décennies, une évolution régulière de sa population. Le nombre d'habitants a effectivement augmenté de manière continue depuis le recensement de 1975. Le taux de croissance a particulièrement été important sur la période 1975-1982 (2,7%/an). Depuis cette date, le développement se poursuit à un rythme oscillant entre 0,5%/an et 1,1%/an, soit dans la moyenne plus haute des tendances supra-communales

Ce phénomène se traduit par une augmentation dans le parc de logements. Les données communales sur la période 2005-2015 indiquent que 28 nouveaux logements ont été créés sur cette période, soit une moyenne d'environ 3 nouvelles habitations par an. Cela s'explique par le cadre de vie attractif du territoire, la proximité immédiate avec la ville de Verneuil-sur-Avre ou encore l'influence des bassins d'emploi de l'Aigle, Dreux, Evreux voire de la région parisienne. Par ailleurs, la présence de Center-Parcs sur le territoire communal peut inciter des employés à s'installer sur Pullay, à proximité de leur lieu de travail.

Les données constatées sur la commune pour la période 2005-2015 indiquent que la construction sur le territoire communal se fait principalement par des opérations individuelles, les lotissements étant peu nombreux et maintenant relativement anciens. L'application du PLU (taille minimale des parcelles de 1500 m² jusqu'à la loi ALUR) et la recherche de quiétude et tranquillité à la campagne ont par ailleurs engendré la formation de terrains constructibles de taille relativement importante. Ces constructions depuis 2005 ont principalement pris place au sein de l'urbanisation existante (notamment dans le lotissement du Val-d'Hauumont) mais certaines nouvelles habitations ont généré une extension de l'urbanisation.

Les résultats transmis par la commune permettent d'étudier la consommation foncière de ces dernières années. L'étude des logements terminés et des surfaces parcellaires estimées, permettent de montrer qu'environ **6,1 ha ont été consommés** sur le territoire communal pour 28 logements. Cela représente alors une densité d'environ 4,6 logements/ha. Ces logements ont principalement pris place au sein de l'urbanisation mais pouvant néanmoins impacter des espaces boisés par densification des lotissements forestiers (secteur du Val d'Hauumont). L'extension de l'urbanisation concerne néanmoins 1,7 hectare, chiffre important au regard du nombre de logements réalisés (uniquement 8 logements). Par ailleurs, l'extension du Center-Parcs a engendré l'urbanisation de 18 hectares d'espaces forestiers).

Les élus ont fixé **des objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espace** en privilégiant une urbanisation des dents creuses permettant l'évitement d'une consommation excessive de terres agricoles et naturelles. Cela passe notamment par une augmentation des densités mises en œuvre dans le cadre des nouvelles opérations afin d'approcher la densité de 12 logements à l'hectare permettant de maintenir un cadre rural tout en ayant une gestion plus économe de l'espace.

Prévoir et organiser le développement de l'habitat sur le territoire

Objectifs communaux

La commune dispose d'une situation géographique attractive, l'accessibilité vers les pôles d'emplois régionaux et de la région parisienne est facilitée par un bon maillage routier et la gare ferroviaire de Verneuil-sur-Avre. Par ailleurs, avec le Center-Parcs, la commune dispose de nombreux emplois sur son territoire. Pullay s'avère être un pôle d'accueil résidentiel privilégié pour la population locale à la recherche d'un cadre de vie positif (patrimoine, espaces naturels et paysagers...). De par cette situation, la commune a vu se développer un habitat pavillonnaire correspondant aux attentes des nouveaux arrivants.

Devant ces différents constats, la commune a choisi de réfléchir au devenir du territoire et de fixer des objectifs dans le cadre d'un document de planification.

La commune a pour ambition de :

- **Renouveler et accroître sa population** car celle-ci connaît un phénomène de vieillissement. Ce renouveau démographique lui permettra de redynamiser la vie locale et de pérenniser le fonctionnement des équipements et services du territoire.
- Développer une offre de logements pour permettre l'installation d'actifs locaux et pouvant permettre l'installation d'actifs travaillant au sein de Center-Parcs,
- **Adapter toutefois cette croissance** afin de maintenir le caractère de village rural de la commune,
- **Diversifier l'offre de logements** pour répondre à l'ensemble des besoins des habitants qui évoluent en fonction des différents stades du parcours résidentiel. En particulier, il est envisagé de développer un habitat en direction des personnes âgées de la commune,
- **Avoir une stratégie globale de développement.** La politique d'habitat ne peut uniquement suffire pour attirer des habitants. Celle-ci doit être accompagnée d'une politique plus globale visant à dynamiser la vie locale et à satisfaire les besoins de proximité des habitants. La politique économique et sociale doit ainsi être intégrée aux réflexions.

Les élus souhaitent, à travers leur document d'urbanisme, présenter **une offre de logements cohérente** par rapport à la situation du village (croissance démographique progressive et absorption des nouveaux habitants, existence de risques et nuisances, maintien du cadre rural existant...).

Définir le besoin en logements à créer...

En s'appuyant sur l'évolution observée ces dernières années sur le territoire, la commune souhaite mettre en place les outils nécessaires à l'accueil d'une hausse de population moyenne annuelle d'environ 0,8%/an à une échelle de 10 ans. Ce scénario a été établi à partir des constats effectués selon :

- Les orientations du SCOT du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton ayant identifié la commune de Pullay comme une « commune rurale sous influence d'une polarité »,
- Le rythme des constructions accordées et réalisées des dernières années à l'échelle de la commune et du territoire,
- L'état de la capacité des infrastructures et équipements,
- La situation attractive de la commune et la présence d'un gros employeur (Center-Parcs) pouvant favoriser l'implantation d'actifs locaux.

Objectif de croissance démographique et traduction en nombre de logement – définition du besoin en logements

La commune structure son projet sur la base d'un scénario de croissance, visant à accueillir **environ 35 habitants supplémentaires lors des 10 prochaines années**. Cela permettra entre autres d'accueillir une population nouvelle dans un cadre respectueux de l'environnement.

C'est donc sur une **hypothèse d'environ 25 à 30 nouveaux logements** que se bâtit le projet des élus. Ce besoin en nouveaux logements, calcul, théorique et mathématique, a été identifié grâce :

- À l'état des lieux en matière de logements (résidences principales occupées),
- Des évolutions sociétales (prise en compte des phénomènes de desserrement de la population, de rajeunissement et de vieillissement de la population) – hypothèse prise de 2,33 personnes par ménages au vu des données constatées lors des recensements ultérieurs à l'échelle de la commune (tendance d'une diminution 0,014 personne par foyer par an entre 1999 et 2012) et des échelons supra-communaux,
- De la prise en compte du parc de renouvellement sur lui-même. Cependant, l'analyse de la situation actuelle du parc de logements et les tendances constatées sur la commune permettent d'estimer que l'évolution du parc de logements ne permettra pas de créer de nouvelles résidences principales. En effet :
 - Le nombre de résidences vacantes estimé à 3 unités en 2012 est très faible et en baisse constante depuis 1990.
 - Le nombre de résidences secondaires est important (572 unités). Ceci s'explique par la présence de Center-Parcs. La comparaison entre les données INSEE de 1999 et 2012 indique une hausse de leur nombre.

Ce besoin en nouveaux logements doit se concrétiser par une ouverture à l'urbanisation correspondante. Il s'agit donc d'identifier les possibilités de renouvellement urbain existantes au sein du tissu bâti de la commune afin de pouvoir déterminer un éventuel besoin en logement sur les espaces périphériques.

Tableau de calcul de l'objectif démographique

		Recensements population			Evolution de la population selon 4 Scénarii			
		1990	1999	2012	Population stable	Hausse de la population sur 10 ans		
					0%	6%	8%	10%
LA PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES								
A	Nombre d'habitants	328	353	394	394	418	426	433
B	Résidences principales occupées (base de référence - données INSEE 2012)	116	128	156				
C	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune	2,80	2,70	2,50	2,33			
E	Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants = (A / C) - B				13			
F	LE BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS LIE A L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE =(A/C)				13	23	27	30
G	Estimation du nombre de résidences principales occupées en 2025				169	179	183	186
LA PRISE EN COMPTE DES TRANSFORMATIONS DES LOGEMENTS VACANTS								
H	Nombre de logements vacants (base de référence - données INSEE 2012)	8	6	3				
I	Part des logements vacants en % (base de référence - données INSEE 2012)	1,66%	1,23%	0,41%				
K	Le nombre de logements vacants étant inférieur à 5%, aucun logement n'est à soustraire de l'objectif de production				0	0	0	0
LA PRISE EN COMPTE DES TRANSFORMATIONS DES RESIDENCES SECONDAIRES								
K	Nombre de résidences secondaires (base de référence - données INSEE 2012)	357	353	572				
L	Part des résidences secondaires en % (base de référence - données INSEE 2012)	74,22%	72,48%	78,25%				
N	Le nombre de résidences secondaires étant en augmentation, aucun logement n'est à soustraire de l'objectif de production				0	0	0	0
O	LE BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS LIE A LA PRISE EN COMPTE DU RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENT SUR LUI-MÊME				13	23	27	30

Tableau théorique de projections démographiques et besoins en logements nouveaux

Le tableau ci-dessus permet de définir l'ambition démographique communale. Il prend en compte le desserrement des ménages qui est en cours sur la commune. Ainsi, la taille moyenne des ménages a évolué et diminué en passant de 2,80 personnes à 2,50 personnes entre 1990 et 2012. Ce phénomène restant visible depuis deux décennies, nous admettons l'hypothèse d'une taille moyenne des ménages de 2,33 d'ici une dizaine d'années en raison du vieillissement de la population. Ce phénomène entraîne un besoin de construction ne serait-ce que pour maintenir la population actuelle au même niveau d'ici dix ans, c'est ce que l'on appelle le point mort. Ce chiffre s'élève à 13 logements neufs.

Le projet du PLU a été défini à partir d'une croissance de la population de 0,8% par an dans les prochaines années.

Cet objectif nécessite la construction d'environ 27 nouveaux logements en tenant compte du potentiel en renouvellement du parc sur lui-même, soit une moyenne de 2 à 3 logements/ha

Définir l'implantation du parc de logements selon le principe de moindre impact

La commune a pour volonté que l'accueil de nouveaux habitants s'effectue en cohérence avec l'urbanisation existante et que l'impact sur le territoire soit le plus modéré possible. Les élus se fixent pour principe d'urbaniser en priorité les secteurs de renouvellement urbain pour éviter ainsi la définition d'une zone constructible d'importance sur des terres agricoles ou naturelles et éloignées du tissu bâti existant, des équipements et services de transport.

1. Analyse des potentialités de renouvellement urbain

Pour répondre à ce besoin, l'étude des possibilités au sein de l'enveloppe urbaine est nécessaire. Ces secteurs doivent toutefois répondre à de multiples enjeux : proximité et accessibilité des équipements, situation des réseaux, conditions de desserte et de sécurité routière, moindre impact sur l'occupation du sol actuelle, prise en compte des risques... Afin de déterminer le besoin en nouveaux logements et leur traduction en matière d'ouverture à l'urbanisation, les élus souhaitent analyser l'ensemble des potentialités de renouvellement existantes sur le territoire.

- Les dents creuses. Des potentialités de développement dans le tissu urbain existent au travers des dents creuses.

Les dents creuses représentent 13 équivalents logements.

- Les divisions parcellaires. Les différentes entités urbaines comprennent plusieurs grands terrains pouvant faire l'objet de division parcellaire. Le diagnostic foncier de la commune a permis de distinguer plusieurs vastes unités foncières supérieures à 3000 m² offrant un potentiel important en matière de division parcellaire.

Les divisions parcellaires retenues représentent un potentiel que 7 logements.

- Les secteurs de projet. Dans le cadre des réflexions autour du PLU (réunions de travail, concertation avec la population...), une emprise libre de 3500m² au sein du tissu urbain existant a été identifiée comme pouvant être mobilisée rapidement pour un projet d'habitat. En raison de son importance, elle ne peut être considérée comme une dent creuse. Elle s'avère plus propice à la mise en place d'un projet d'ensemble, site d'urbanisation à privilégier.

Le secteur de projet représente un potentiel de 4 équivalents logements.

Le potentiel de renouvellement urbain et de densification est donc de 24 logements. Il convient de préciser que ces potentiels fonciers sont sous maîtrise de propriétaires fonciers et que le PLU doit tenir compte d'une rétention foncière de la part de certains propriétaires. Ce taux de rétention foncière est fixé à hauteur de 30% pour les dents creuses et de 50% pour les divisions parcellaires. Il est donc envisageable que la densification prévue sur la commune puisse permettre uniquement la construction d'une quinzaine de logements dans les prochaines années.

Type	Potentiel théorique	Avec coefficient de rétention
Nombre potentiel de logements générés en dents creuses	11	8
Nombre potentiel de logements générés en divisions parcellaires	7	4
Nombre potentiel de logements dans les secteurs de projet en comblement	4	4
Total	24	16

2. Définition des secteurs d'extension de l'urbanisation

Le diagnostic foncier a permis d'évaluer à un potentiel de 16 nouveaux logements possibles au sein du tissu bâti existant en tenant compte de la rétention foncière. Ainsi, il s'avère nécessaire d'ouvrir des emprises à l'urbanisation pour environ 10 habitations. Ce choix de cette ouverture à l'urbanisation doit être effectué en fonction de l'étude des contraintes. Effectivement, ces secteurs d'urbanisation doivent répondre à de multiples enjeux : cohérence avec la morphologie du village, proximité et accessibilité des équipements, situation des réseaux, conditions de desserte et de sécurité routière, moindre impact sur l'occupation des sols, intégration paysagère, prise en compte des continuités écologiques...

Les contraintes du territoire ont alors été analysées (présence du monde agricole, contexte paysager et patrimonial, réseaux, risques, servitudes...). Il existe plusieurs contraintes fortes sur le territoire de Pullay à savoir :

- La proximité de l'urbanisation avec le massif boisé des Bois-Francis : l'urbanisation nouvelle doit veiller à ne pas engendrer de réduction de cet espace et être suffisamment éloignée pour éviter toute incidence sur les lisières forestières.
- La présence d'exploitations agricoles au sein ou à proximité immédiate de l'urbanisation.

Par ailleurs, il doit être pris en compte certaines contraintes plus secondaires mais néanmoins, non négligeables pour le confort de vie des habitants. C'est par exemple le cas avec certains établissements, pouvant générer régulièrement des nuisances sonores importantes. Le choix des élus a donc été d'éviter également tout rapprochement de l'habitat avec la salle communale qui dispose d'une localisation jugée optimale : à savoir, à proximité du village mais éloigné des premières habitations par une zone tampon constituée d'une parcelle agricole.

Ces différentes problématiques et enjeux ainsi que la nécessité d'une urbanisation cohérente ont conduit à diriger l'urbanisation future sur deux secteurs :

- Au niveau du village, maintien de la zone U sur 0,35 ha au niveau de la rue des Tourterelles correspondant à une emprise agricole. Le maintien du classement en zone constructible pour ces parcelles s'explique par leur localisation en cœur du village et la volonté de créer une continuité urbaine entre les habitations de la rue des Tourterelles. Ce secteur peut théoriquement accueillir 4 logements en application de la densité fixée dans le PADD (soit 12 log/ha),
- Le secteur choisi au niveau de la Fauvellerie est bordé par le bâti existant sur plusieurs côtés et s'inscrit déjà dans un contexte assez urbain. Ainsi, aucun bouleversement de la forme urbaine initiale de cette entité urbaine n'est à prévoir. En outre, cette parcelle n'a plus de vocation agricole en raison de son imbrication dans le tissu urbain et ses dimensions limitées au regard des pratiques modernes en matière de cultures. Par ailleurs, il a été fait le choix de coupler l'urbanisation de cette parcelle avec la création d'un espace paysager de loisirs et de convivialité à destination des habitants, des promeneurs de la voie verte et visiteurs de la commune. L'emprise constructible de 5000 m² a été délimitée pour répondre strictement au besoin de la commune. Cette parcelle théoriquement accueillir 6 logements en application de la densité fixée dans le PADD (soit 12 log/ha).

Les emprises retenues sont facilement raccordables au réseau viaire existant. Leur localisation va permettre à la commune de remplir ses objectifs en termes de développement sans modifier la morphologie urbaine. En respectant une densité de 12 logements/ha, l'ouverture à l'urbanisation des emprises peuvent permettre la construction de 10 habitations supplémentaires.

3. Répartition des logements à construire selon les secteurs de projets

En matière de densité, l'objectif de la commune est de tendre vers une densité moyenne de 12 logements/ha. Afin de tenir compte des différences de contexte urbain, les élus ont souhaité que cette densité soit traitée de manière différenciée entre les trois secteurs de projet identifiés. Cette modulation s'explique également par le choix d'accueillir des programmes d'habitat différents pour diversifier l'offre de logements. La densité entre les différents secteurs de projet et le nombre de logements à construire se répartissent de la manière suivante :

Localisation du secteur	Contexte urbain	Programme attendu	Densité fixé	Nombre de logements à construire
OAP du village n°1 (secteur de projet en comblement – rue des Hirondelles)	Ce site est localisé au centre du village et se caractérise par des ambiances urbaines structurées par le bâti (bâtiments en limite de propriété, murs de clôture en pierres...)	Programme comprenant de petits logements en locatif et/ou à destination des personnes âgées avec de petits jardins	18 log/ha	6 logements
OAP du village n°2 (zone U – rue des Tourterelles)	Ce site est localisé en frange agricole : les ambiances ressenties laissent une forte place au végétal avec une ouverture visuelle vers l'espace agricole	Programme de logements individuels avec une destination privilégiée vers les familles souhaitant disposer de jardins généreux	10 log/ha	3 logements
OAP de la Fauvellerie (zone 1AU)	Ce site est localisé dans un environnement assez boisé et un tissu urbain peu dense (lotissements forestiers, bâti traditionnel de type longères...)	Programme de logements individuels avec une destination privilégiée vers les familles souhaitant disposer de jardins généreux	10 log/ha	5 logements
TOTAL			12 log/ha	14 logements

4. La prise en compte des opérations en cours dans la révision du PLU

Des projets engagés (CUB, terrains à vendre) peuvent également participer à répondre au besoin de la commune pour les années à venir. Ces données doivent être prises en compte car elles peuvent ne pas être négligeables. Actuellement, une opération pour 6 terrains à bâtir est en cours de concrétisation. Elle a été accordée au printemps 2017, soit à la fin des études du PLU. Elle prend place au niveau d'une grande propriété construite se caractérisant par une forte densité arborée. Afin de préserver ce poumon vert, le PLU avait rendu une partie de la propriété inconstructible (zone naturelle) et réduisant la zone urbaine en bordure, le long des voies existantes. L'emprise mobilisée pour ce projet est plus importante qu'envisagée, permettant ainsi la réalisation de 6 logements.

Cette nouvelle donne modifie l'équilibre à partir duquel le projet de la commune a été défini. Celui-ci étant cohérent, il est décidé de mettre en place un échancier de l'urbanisation pour la zone 1AU (ouvert à l'urbanisation à partir de 2022). Ce principe vise à permettre la réalisation de l'opération en cours et prioriser l'urbanisation dans le tissu urbain existant avant d'ouvrir à l'urbanisation la zone 1AU.

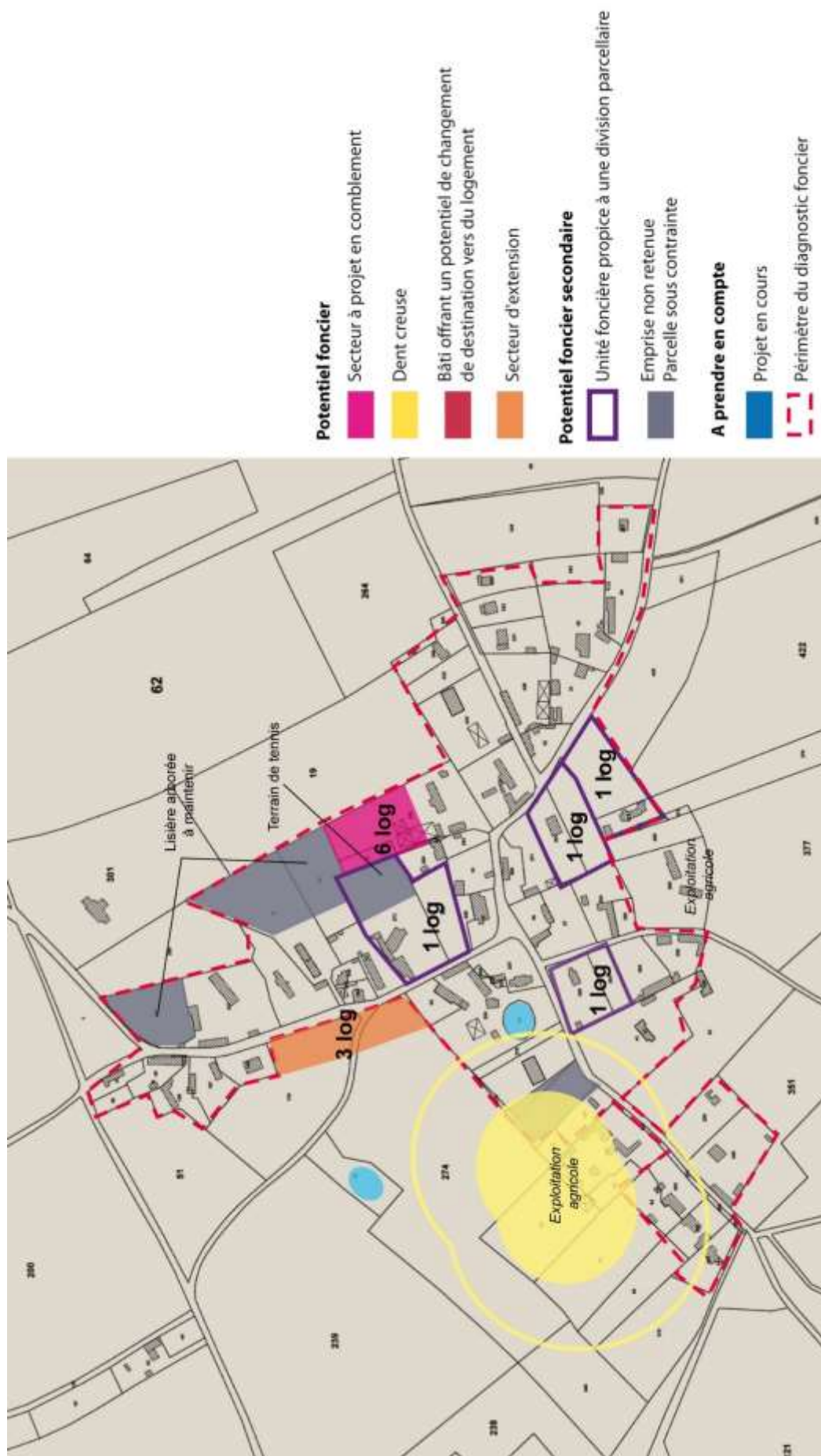
Synthèse de l'offre de logements générée

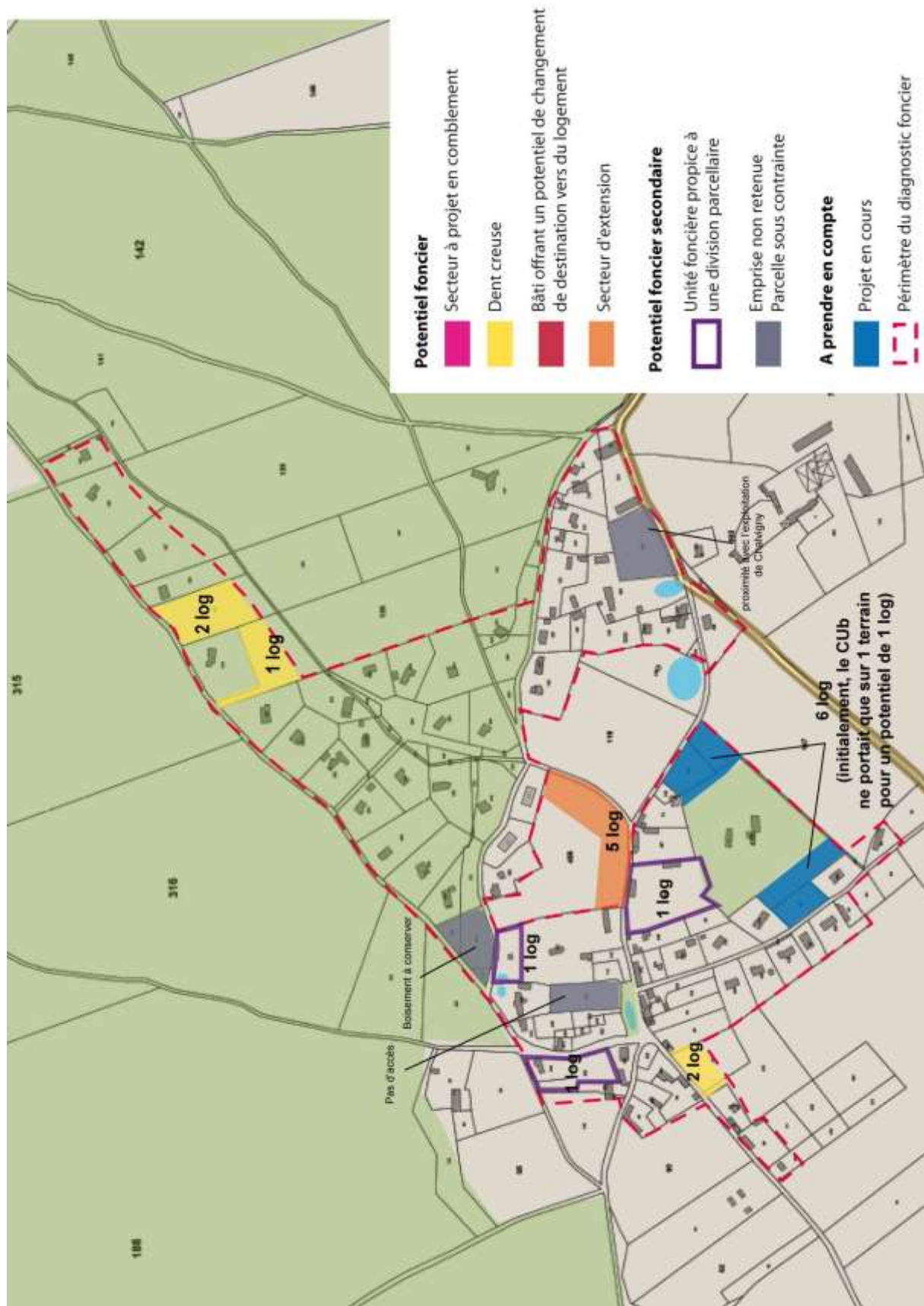
L'ensemble des possibilités de création de nouveaux logements en zone urbaine est synthétisé dans le tableau ci-après. Ces éléments font état de la création possible de 38 logements supplémentaires. Cette hypothèse haute se base sur la concrétisation de l'ensemble des possibilités existantes, à savoir : l'ensemble des dents creuses se libère, les divisions parcellaires sont appliquées, le secteur de projet est aménagé, les parcelles potentiellement mutables sont reconverties et la zone ouverte à l'urbanisation est urbanisée.

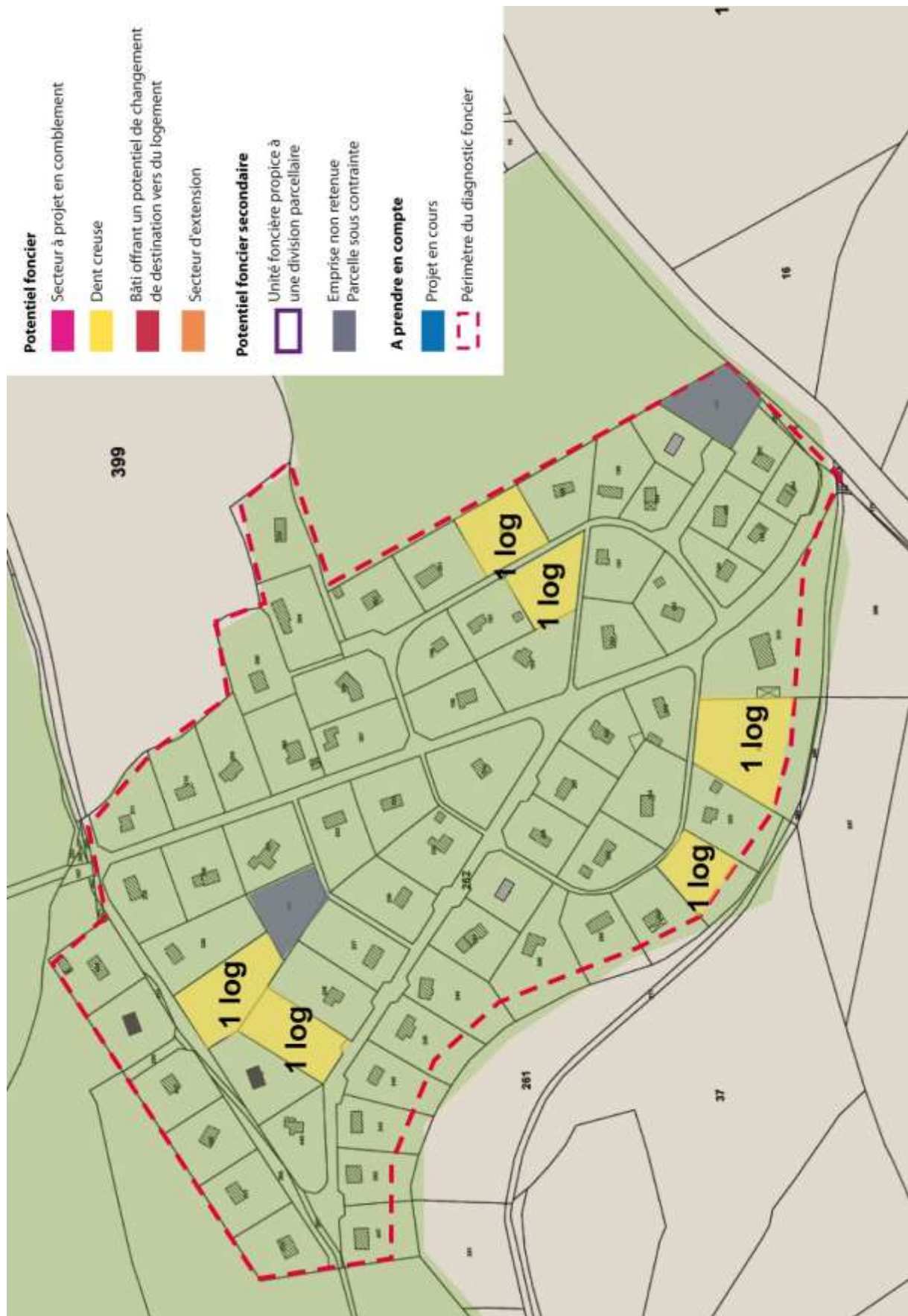
Les données suivantes font état des données brutes et liées à l'hypothèse haute. Un coefficient de rétention foncière est appliqué sur les potentiels de renouvellement urbain puisque ce potentiel foncier n'est pas de maîtrise publique.

Type	Village	Fauvellière	Val d'Haumont	Foncier théorique	Foncier mobilisable
Nombre potentiel de logements dans les dents creuses	/	5	6	11	8
Nombre potentiel de logements en division parcellaire	4	3	/	7	4
Nombre potentiel de logements dans les secteurs de projets en densification	6	/	/	6	6
Nombre potentiel de logements dans les secteurs de projets en extension (zone AU)	3	5	/	8	8
Total	13	13	6	32	26
Nombre de projets à venir (terrains à bâtir, Cub)*	/	6	/	6	6
	13	19	6	38	32

Le projet opérationnel de la commune est supérieur avec l'objectif de croissance défini dans le PADD. Ce différentiel s'explique par la prise en compte dans les calculs de l'opération en cours pour 6 logements. En contrepartie, il a été décidé la mise en place d'un échancier de l'urbanisation pour phaser l'arrivée des nouvelles constructions notamment au niveau de la Fauvellière où le nombre de logements théorique est élevé.







Le projet politique



Les objectifs du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un des documents constitutifs du Plan Local d'Urbanisme (PLU). C'est l'élément essentiel du PLU, puisque ce document fixe la politique d'aménagement de la commune pour les années à venir.

Il définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés à l'article L. 141-4 du code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a fait l'objet d'un débat par le conseil municipal, le 24 octobre 2016.

Pour définir les objectifs du PADD, la méthodologie employée s'est orientée vers des réunions de travail à l'échelle de la commission urbanisme et avec les personnes publiques associées. Ces réunions étaient destinées à faire se prononcer les élus sur les orientations à donner au projet et à les hiérarchiser. Il a ensuite été présenté au conseil municipal et à la population.

Ces réunions de travail ont donc permis d'aborder la question des transports, la question de la vie économique locale et des loisirs, la question de l'environnement et des continuités écologiques mais également les questions d'habitat. Ainsi les approches thématiques et l'identification des projets (politique d'habitat, d'équipements, maintien économique, préservation du cadre de vie, de l'environnement et du paysage par exemple) ont permis aux élus de se positionner sur certains axes d'orientations des grandes politiques d'aménagement.

En matière d'urbanisme et d'habitat, les réponses de la commune mettent en avant la volonté de cohérence des choix d'urbanisation pour le futur en matière de forme urbaine, de choix de localisation, d'intégration à la vie locale et de concordance avec les besoins (équipements, réseaux...).

- La commune souhaite avant tout maîtriser le développement de son territoire pour éviter un apport massif de nouvelles constructions pouvant radicalement transformer l'identité de village de Pullay et engendrer des contraintes fortes en matière d'équipements. L'apport d'une nouvelle population pour dynamiser son territoire et enrayer le phénomène de vieillissement de la population est toutefois nécessaire pour la commune. Les élus se fixent pour objectif de garder la maîtrise de l'extension urbaine en ouvrant à l'urbanisation une surface correspondante aux besoins identifiés. La commune prend le parti au travers de son PLU d'accueillir une croissance moyenne de 0,8%/an pour les prochaines années, nécessitant, après prise en compte du desserrement de la population et du renouvellement du parc de logements la production d'environ 25 à 30 logements.
- Cet objectif signifie qu'un choix doit être effectué en matière d'implantation résidentielle. Les prescriptions supra-communales en matière de limitation de l'étalement urbain s'imposant au territoire doivent faire l'objet de respect et de conformité :
 - L'urbanisation va être concentrée dans les trois principales entités urbaines à savoir le village, la Fauvellerie et le Val d'Haumont. Elle prendra principalement place dans les parties actuellement urbanisées principalement afin de limiter le mitage du territoire et réduire la consommation foncière de terres agricoles ou naturelles de qualité. Afin de limiter les implantations résidentielles en dehors de l'enveloppe urbaine sur des secteurs agricoles, il est ainsi donné la priorité aux emprises de renouvellement urbain : dents creuses, divisions parcellaires... D'autre part, l'application de ce principe

- signifie que les habitations isolées sur la commune doivent faire l'objet d'encadrement strict afin d'éviter toute nouvelle extension spatiale sur les zones agricoles et/ou naturelles.
- Afin d'avoir une gestion plus économe du foncier, il est envisagé de revoir les règles de construction (implantation, hauteur...) et la taille des parcelles pour favoriser des constructions plus compactes que les dernières tendances constatées sur la commune (pavillons implantés en milieu de parcelle).
 - La commune souhaite également que puissent être mobilisés d'éventuelles dépendances pour créer des hébergements touristiques, voire de l'habitat.
 - Pour maintenir une offre d'habitat répondant aux besoins actuels de la société, les élus souhaitent définir une typologie de logements plus variées afin de prendre en compte les parcours résidentiels des ménages (les besoins des jeunes, des actifs, des personnes âgées...). Cet objectif est traduit dans les OAP avec la mise en place d'une offre de terrain variée (taille et forme des parcelles...) et la définition d'un programme à destination de logements locatifs et/ou pour personnes âgées sur l'un des secteurs de projet.

En matière d'équipements, de commerces et d'économie, la commune conçoit son projet de développement comme une réponse globale. Bien qu'à l'exception de Center-Parcs, la vocation du territoire est essentiellement résidentielle, les élus souhaitent favoriser le maintien des équipements et d'une vie économique et sociale. Il s'agit également d'affirmer la vocation touristique de la commune en s'appuyant sur le village vacance de Center-Parcs et en ayant une approche plus globale à l'échelle du territoire communal.

- Pour maintenir l'attractivité du territoire, les élus souhaitent favoriser une réflexion globale, permettant de repenser le lien entre urbanisation, équipements de proximité et lien social. Il s'agit ainsi de favoriser l'évolution des équipements et des services destinés à la population.
 - Les élus ont pour objectif d'améliorer le cadre de vie des habitants avec la création d'un espace de convivialité au niveau de la Fauvelière. Celui-ci s'accompagnera d'aménagements paysagers et pourra permettre l'établissement de petits équipements de loisirs ainsi que des jardins potagers à destination des habitants des lotissements forestiers.
 - Il est également rappelé l'importance, pour la commune, des différents espaces paysagers publics, telles les mares ou le verger communal et la volonté des élus de préserver, voire de valoriser davantage ces lieux pour les habitants. Il est, par exemple, indiqué le souhait de connecter le verger conservatoire aux futures opérations d'aménagement.
 - Par ailleurs, il existe plusieurs associations sur la commune qui participent à la vie locale et à l'animation du village. Les élus souhaitent également tirer parti du projet de PLU pour que leurs éventuels besoins soient pris en compte dans le document de planification. Il s'agit, par exemple, d'envisager l'extension du stand de tir.
- Avec la présence de Center-Parcs, les enjeux économiques et touristiques ne sont pas négligeables pour une commune comme Pullay. Cependant, l'activité économique ne se résume pas à cette entreprise et il convient de prendre en compte l'ensemble des activités économiques présentes.
 - Le village vacance de Center-Parcs occupe une place majeure dans l'activité économique et touristique du Sud de l'Eure. La capacité du site actuel est d'environ 800 cottages et comprend également un hôtel de 86 chambres. Le souhait de la collectivité est de conforter l'activité du site en permettant la réhabilitation des cottages existants et la modernisation des équipements actuels. Par ailleurs, des réflexions ont été engagées en vue d'une extension du site actuel avec la création de 400 nouveaux cottages et de nouveaux équipements d'accueil des visiteurs et de loisirs. Cependant, le choix d'implantation de ces nouvelles constructions qui doit faire l'objet d'une réflexion globale tenant compte des contraintes de fonctionnement du site et de la nécessité de limiter l'impact sur le cadre environnemental, n'a pu être défini dans le cadre des études relatives à la révision du PLU. Par ailleurs, il existe des problématiques relatives à l'approvisionnement en eau (faiblesse

manifeste des 4 captages actuellement utilisés pour le site) qui ne permettent d'envisager d'extension dans l'immédiat. Ainsi, bien qu'envisagé dans le PADD, ce projet d'extension du site n'a pas fait, pour l'instant, l'objet de traduction réglementaire dans le document d'urbanisme.

- Les élus sont conscients que la valorisation touristique de leur commune ne doit pas se résumer au développement de Center-Parcs et que Pullay est doté d'atouts favorables au développement du tourisme vert. Dans ce but, il est envisagé de davantage valoriser la voie verte des Bois-Francis qui traverse la commune par la mise en place de points d'arrêt (notamment avec l'espace de convivialité prévu au niveau de la Fauvellerie), d'améliorer la signalétique des chemins ruraux et compléter l'offre en matière d'hébergement touristique de type chambres d'hôtes ou gîtes ruraux.
- La commune souhaite mettre en avant les activités économiques présentes sur son territoire. Les élus inscrivent dans leur projet la volonté de maintenir les activités existantes afin d'éviter qu'en dehors de Center-Parcs, la commune n'ait qu'une vocation résidentielle. L'idée est d'instaurer une certaine mixité fonctionnelle sur le tissu urbain existant par l'implantation d'activités compatibles tout en minimisant les nuisances réciproques.
- L'agriculture est encore bien présente sur le sol communal. Son bon fonctionnement et sa pérennité est un objectif des élus. Il s'agit de permettre le développement de ces activités tout en évitant de créer des sources de nuisances au voisinage des zones habitées.
- Le passage de la RN12 offre certaines opportunités de développement économique. Il est ainsi envisagé un projet spécifique d'implantation d'une station-service comprenant un commerce à destination des usagers de cette voie. Ce projet est envisagé sur un terrain appartenant à la commune et accueillant un bâtiment en ruine, limitant ainsi l'impact sur le parcellaire agricole et permettant ainsi de traiter un point noir dans le paysage perçu dans la RN12. L'implantation d'une telle activité est possible aux abords de voies classées à grande circulation telle la RN12. En effet, ce type d'établissement s'inscrit dans l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme au titre des « constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières. Cet article précise que l'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pour ce type de constructions.
- Par ailleurs, les élus souhaitent tirer parti de la révision du PLU pour permettre à l'école Roches, établissement scolaire privée, de développer son activité en modernisant ses locaux et en autorisant de nouveaux aménagements sur le site existant. Il s'agit ainsi de pérenniser cet établissement, facteur d'attractivité pour le territoire en raison de prestige et de l'activité économique qu'il génère.
- La prise en compte des communications numériques est un enjeu majeur pour les communes. Facteur d'attractivité et de qualité du cadre de vie, leur présence devient un élément incontournable de la vie quotidienne. Bien que géré à échelle départementale et/ou nationale, les élus souhaitent inscrire dans leur PADD l'objectif de prendre en compte et de favoriser le développement des communications numériques.
- Concernant l'armature commerciale, Pullay se caractérise par l'absence de commerces préexistants, son caractère rural et sa proximité avec Verneuil-sur-Avre, principal pôle de proximité accueillant une gamme complète en matière de commerces et services de proximité. Pour ces raisons, la commune n'offre pas de potentiel en matière de développement commercial. Aucune orientation dans ce domaine n'a donc été définie dans le PADD.

En matière de cadre de vie et de paysage, les élus souhaitent y travailler de manière importante. En effet, l'un des objectifs du PLU est de maintenir les caractéristiques locales de la commune qui constitue l'identité rurale de Pullay.

- La commune souhaite réaffirmer ses traits identitaires au travers une meilleure prise en compte du patrimoine et des paysages afin d'éviter une banalisation de son territoire.
 - Afin de répondre à cet objectif, elle a fixé le principe d'identifier les éléments du patrimoine bâti caractérisant l'histoire locale et l'image de la commune. La grange à dime, la chapelle aux graviers, le puits, les anciens presbytères, les fours à pain, la « roche qui pleure » ... sont des éléments particuliers que les élus souhaitent reconnaître et protéger dans le cadre du PLU.
 - La commune se caractérise de plus par de larges perceptions rendues possibles grâce à la configuration géographique et la présence de points hauts. En particulier, les cônes de vues sur la vallée de l'Avre, préservée de toute urbanisation à l'exception d'un corps de ferme, constituent des éléments forts dans le paysage local grâce aux ambiances singulières qui s'y dégagent. Ils confèrent une vision positive du territoire pour les nombreux automobilistes qui emprunte la RN 12. Quelques larges perceptions du territoire sont également visibles depuis la voie verte. La commune souhaite donc préserver ces points de vue emblématiques.
 - En complément, il est exprimé à travers le PADD la volonté d'une meilleure prise en compte des paysages et de la qualité architecturale dans l'évolution de la commune. Les élus souhaitent en effet pérenniser les silhouettes paysagères, veiller à l'intégration dans l'environnement bâti des nouvelles formes urbaines et architecturales...
- Les élus rappellent leur souhait d'avoir un règlement favorisant l'harmonie générale des constructions et s'inspirant de l'architecture ancienne afin que les nouvelles architectures des constructions ne soient pas déconnectées de l'aspect du tissu bâti existant.
- Enfin, la qualité du paysage actuelle est induite par la forte présence rurale et agricole. Les élus souhaitent donc que leur projet se réfère à cette activité majeure du territoire et permette sa protection, son maintien, et son développement sur le sol communal.

En matière d'environnement, la commune souhaite favoriser via son document d'urbanisme une bonne prise en compte de la problématique de consommation de l'espace et de préservation des milieux naturels et des continuités écologiques. Les élus ont souhaité faire ressortir au travers de leur projet :

- La réduction de la consommation sur les espaces agricoles et naturels. L'ensemble des orientations qualitatives définies précédemment (priorité donnée aux espaces de renouvellement urbain, maintien des espaces de ressources agricoles...) s'accompagne d'objectifs chiffrés en matière de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables rappelle ainsi le bilan de la consommation foncière de ces dernières années.

La commune possédait un PLU approuvé en 2005 qui permet l'urbanisation de 6,7 hectares d'espaces agricoles et naturels. Sur la période 2005-2015, le bilan de la consommation foncière fait état d'un prélèvement global d'environ 4,6 hectares pour 29 projets d'habitat. Ces prélèvements ont concerné principalement des emprises situées dans l'enveloppe bâtie existante mais néanmoins, 1,7 ha a été consommé en extension de l'urbanisation. Par ailleurs, ces projets se sont caractérisés par une densité moyenne d'environ 4,6 logements par hectare. Ainsi, le projet de PLU tient compte des possibilités existantes au travers des logements vacants, des dents creuses, des requalifications des anciens bâtiments avant d'ouvrir des zones d'extension urbaine et afin que la surface de celle-ci corresponde aux besoins.

Les objectifs de la commune sont de permettre que les logements projetés soient réalisés sur des surfaces de renouvellement urbain pour au moins la moitié d'entre eux, et selon une densité répondant aux exigences supra-communales, soit 12

logements par hectare (soit 2,5 fois supérieure à la densité constatée ces dix dernières années). Par ailleurs, il est prévu de limiter l'extension de l'urbanisation pour de l'habitat à moins de 1,5 hectare pour les dix prochaines années.

En matière de consommation foncière à vocation économique, il n'est pas fixé d'objectifs chiffrés en raison de l'importance du projet de Center-Parcs envisagé dans les prochaines années et qui dépasse largement les enjeux communaux.

- La préservation de la trame verte et bleue. Le patrimoine naturel, notamment avec les Bois-Francis et la vallée de l'Avre est présent sur le territoire communal et participe aux continuités écologiques régionales à préserver dans le SRCE. Les élus souhaitent préserver ces milieux de toute construction qui pourrait remettre en cause leur équilibre et affecter le potentiel paysager qu'ils représentent. Ces milieux méritent d'être conservés. À ce titre, les élus souhaitent :
 - Préserver le réseau hydraulique existant avec la vallée de l'Avre et affirmer son rôle majeur dans le fonctionnement écologique du territoire,
 - En accord avec l'activité économique de loisirs du Center-Parcs, maintenir la fonctionnalité écologique des Bois Francis,
 - Outre la gestion des milieux naturels à grande échelle, prendre en compte et protéger le petit patrimoine naturel (haies notamment), ne bénéficiant aujourd'hui d'aucune mesure de protection. Ces éléments de la mémoire locale, du paysage et de l'environnement feront l'objet d'une identification dans le cadre du PLU pour être protégés.
- L'apport de biodiversité au sein du tissu urbain. La commune a pour volonté que le développement de l'urbanisation projeté soit synonyme de dénaturation du contexte rural. Elle se fixe l'objectif de préserver les points d'attractivité résidentielle qui sont aujourd'hui recherchés par les habitants : le maintien d'espaces jardinés et arborés à la campagne. Cet objectif passe par le maintien d'une certaine biodiversité urbaine en conservant des espaces jardinés dans les surfaces constructibles et en œuvrant à la qualité de cette biodiversité urbaine grâce à des prescriptions liées à l'utilisation d'essences locales ou à l'incitation à la plantation pour les nouvelles opérations par exemple.
- La préservation des ressources naturelles et la prise en compte des risques. Les élus souhaitent également affirmer dans leur projet politique leur volonté de prise en compte des risques. Pour protéger au mieux les personnes et les biens, il s'agit d'éviter toute extension de l'habitat aux abords de routes à forte circulation et de préserver les secteurs inondables de l'Avre de toute urbanisation. Par ailleurs, les élus se fixent pour objectif de limiter l'imperméabilisation des sols tout en cherchant des solutions alternatives à la gestion des eaux pluviales.

En matière de mobilité, la commune souhaite tenir compte du contexte existant afin de répondre aux problématiques présentes sur le territoire. Pullay se caractérise par un contexte rural nécessitant une utilisation quotidienne de la voiture mais néanmoins, des réflexions ont été initiées pour favoriser d'autres pratiques et usages. Le principal objectif est de développer la pratique des mobilités douces notamment pour les déplacements de proximité (à l'échelle de la commune, voire avec Verneuil-sur-Avre) et de loisirs. Pour cela, il est envisagé de s'appuyer davantage sur la voie verte des Bois-Francis, véritable atout pour la commune. En particulier, une meilleure signalétique ainsi que l'amélioration de son accessibilité depuis les différents secteurs du territoire communal (depuis le village et le Val d'Haumont par exemple) sont envisagées pour développer son usage par les habitants et les visiteurs. Il s'agit également, de maintenir les différents chemins ruraux qui constituent de nombreux itinéraires de promenade. Des évolutions de ces parcours peuvent néanmoins être envisagées, notamment dans le cadre de l'extension de Center-Parcs mais il est précisé que la logique d'itinéraire devra être conservée par la mise en place d'un nouveau chemin.

Les orientations du PADD

Suite au travail réalisé, la commune a choisi de définir les orientations stratégiques suivantes :

Axe 1 : Maintenir le caractère rural de la commune

- Orientation n°1 : Avoir une politique de préservation des emblèmes locaux
- Orientation n°2 : Protéger la qualité paysagère et architecturale du territoire
- Orientation n°3 : Maintenir l'activité agricole

Axe 2 : Définir une politique de l'habitat

- Orientation n°1 : Accueillir une nouvelle croissance démographique répartie entre les trois pôles résidentiels de la commune
- Orientation n°2 : Définir une politique d'urbanisation faiblement consommatrice d'espaces agricoles et naturels
- Orientation n°3 : Favoriser la diversification du parc de logement en répondant aux besoins locaux
- Orientation n°4 : Penser le cadre de vie des habitants par les espaces collectifs et les sites de loisirs

Axe 3 : Affirmer le potentiel touristique et économique de la commune

- Orientation n°1 : Confirmer le statut de Pullay comme pôle majeur touristique du Sud de l'Eure
- Orientation n°2 : Favoriser l'ancrage et le développement des activités économiques et des établissements privés
- Orientation n°3 : Favoriser la (re)découverte du territoire et les mobilités douces
- Orientation n°4 : Prévoir l'adaptation du territoire aux nouvelles technologies numériques et énergétiques

Axe 4 : Préserver l'environnement et mettre en valeur le contexte environnemental

- Orientation n°1 : Réduire la consommation des projets d'habitat sur les espaces agricoles et naturels
- Orientation n°2 : Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue et œuvrer à sa restauration
- Orientation n°3 : Renforcer le rôle de la biodiversité en milieu urbanisé
- Orientation n°4 : Préserver les ressources naturelles et limiter les risques

Le projet opérationnel de la commune



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent une pièce obligatoire du PLU et ses dispositions sont opposables. Ainsi les aménagements doivent y être compatibles, c'est-à-dire en respecter l'esprit.

La commune a mené une réflexion sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin qu'un certain nombre d'éléments soit pris en compte lors de l'urbanisation des principaux secteurs de projet de la commune. Ces zones, de par leur vocation, importance et localisation, nécessitent en effet d'en cadrer l'évolution afin de garantir une certaine qualité et leur bonne insertion dans leur contexte environnant. En outre, ces principes participent à traduire les objectifs des élus en aménagements concrets.

Les principaux objectifs sont d'une part, de faire de ces lieux des espaces de qualité et d'autre part, de les connecter au tissu existant et à leur environnement proche.

Secteur d'habitat du village n°1

Ce secteur constitue une opportunité importante de densification du tissu urbain situé au centre du village de Pullay. Des prescriptions ont été établies afin de garantir une opération qualitative et cohérente répondant aux ambitions de la commune. Les objectifs recherchés par la municipalité pour ce secteur sont les suivants :

Principe n° 1 : Assurer la création d'une offre nouvelle et diversifiée de logements

- Déclinaisons :
 - Diversifier l'offre de logements avec un programme comprenant au moins la moitié de logements locatifs et/ou adaptés aux personnes âgées,
 - Créer une nouvelle offre de logements avec un objectif de densité de 18 logements/ha.
- Objectifs des élus :
 - Prendre en compte la notion de parcours résidentiel des ménages en répondant notamment aux besoins des petits ménages (familles mono-parentales, jeunes actifs...) ou des personnes âgées de la commune en leur proposant des logements plus adaptés (taille, localisation, rez-de-chaussée...). Au regard des différentes opportunités foncières, ce terrain apparaît comme le plus adéquat au regard de sa localisation au centre du village.
 - Tenir compte du contexte législatif visant à optimiser le foncier et limiter la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels. L'objectif de 18 logements/ha a été fixé au regard du programme envisagé (petits logements sur des parcelles de taille réduite).

Principe n°2 : Assurer la desserte et l'accessibilité des nouveaux logements

- Déclinaisons :
 - Créer une desserte commune,
 - Prévoir la fluidité des circulations par une placette de retournement,
 - Permettre le désenclavement des parcelles au nord du site,
 - Adapter le gabarit des voiries,
 - Créer un cheminement piéton jusqu'au verger communal,
- Objectifs des élus :
 - Optimiser le foncier en évitant de créer des voiries surdimensionnées au trafic générées par l'opération et en mettant en place un partage de la chaussée entre les différents modes de déplacement.
 - Mettre en place un maillage viaire cohérent à long terme qui offre la possibilité d'urbaniser des fonds de jardin actuellement non accessibles depuis les voies existantes.
 - Assurer la fluidité de la circulation automobile et faciliter l'accès aux différents services (ramassage des déchets, sapeur-pompier...).
 - Favoriser l'usage des mobilités douces en œuvrant au renforcement du maillage de cheminements doux entre les différents équipements et secteurs

du village. Le chemin permettra de créer une liaison douce sécurisée entre l'église/la mairie et le verger communal/la salle polyvalente/le cimetière évitant ainsi aux piétons d'emprunter la rue des Tourterelles qui se caractérise par des trottoirs très étroits.

Principe n° 3 : Valoriser le cadre de vie des habitants et assurer l'intégration paysagère des constructions

- Déclinaisons :
 - Traiter les franges avec le parcellaire agricole par l'établissement d'une haie composée d'essences locales.
 - Assurer un traitement adéquat entre l'existant et les futures constructions.
- Objectifs des élus :
 - Accorder une place importante au végétal dans l'aménagement des espaces.
 - Limiter l'impact des nouvelles constructions sur l'existant en préservant des espaces d'intimité pour tous.
 - Favoriser l'usage d'essences locales favorables à la biodiversité.
 - Garantir une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions sur les franges agricoles.

Secteur d'habitat du village n°2

Afin de permettre l'accueil de nouveaux logements sur ce secteur tout en garantissant un aménagement maîtrisé, les orientations suivantes ont été fixées par les élus.

Principe n° 1 : Assurer la création d'une offre nouvelle de logements

- Déclinaisons :
 - Créer une nouvelle offre de logements avec un objectif de densité de 10 logements/ha.
- Objectifs des élus :
 - Permettre à la majorité des ménages de s'installer sur la commune en proposant une offre variée de terrains (taille et forme parcellaires...).
 - Tenir compte du contexte législatif visant à optimiser le foncier et limiter la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels.

Principe n°2 : Améliorer les conditions de sécurité routière

- Déclinaisons :
 - Elargir la voie pour créer un cheminement sécurisé à la mare.
 - Réaménager le carrefour routier en prévoyant son élargissement.
- Objectifs des élus :
 - Favoriser l'usage des mobilités douces en œuvrant au renforcement du maillage de cheminements doux sécurisés entre les espaces publics de convivialité et les secteurs d'habitat.
 - Améliorer les conditions de circulation automobile et la sécurité routière par un aménagement adéquat du carrefour routier entre la rue des Tourterelles et la route des Barils.

Principe n°3 : Assurer l'intégration paysagère des constructions

- Déclinaisons :
 - Traiter les franges avec le parcellaire agricole par l'établissement d'une haie composée d'essences locales.
- Objectifs des élus :
 - Favoriser l'usage d'essences locales favorables à la biodiversité.
 - Garantir une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions sur les franges agricoles.

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 :

Principe n°1 : Assurer la création d'une nouvelle offre de logements et d'un espace de convivialité au cœur de la Fauvellière

- Déclinaisons :
 - Créer une nouvelle offre de logements avec un objectif de densité de 10 logements/ha.
 - Aménager un espace paysager de convivialité et de loisirs à la destination des habitants de la Fauvellière et des visiteurs.
- Objectifs des élus :
 - Permettre à la majorité des ménages de s'installer sur la commune en proposant une offre variée de terrains (taille et forme parcellaires...)
 - Tenir compte du contexte législatif visant à optimiser le foncier et limiter la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels.
 - Renforcer le cadre de vie des habitants de Pullay en constituant un nouvel espace de convivialité et de loisirs au centre de la commune et facilement accessible à tous par la voie verte.
 - Conforter la vocation touristique de la commune en créant un espace d'accueil des visiteurs directement accessible par la voie verte. Des petits équipements de type table de pique-nique, banc, aire de jeux... seront à mettre en place.

Principe n°2 : Prévoir l'amélioration du réseau viaire et conforter le réseau de cheminements doux

- Déclinaisons :
 - Elargir l'allée des Tilleuls pour fluidifier la circulation.
 - Créer une liaison piétonne transversale au travers l'espace de convivialité.
- Objectifs des élus :
 - Améliorer les conditions de circulation automobile et fluidifier la circulation. L'allée des Tilleuls se caractérise actuellement par un gabarit étroit ne permettant que difficilement le croisement des véhicules. L'apport de nouvelles habitations va s'accompagner d'un accroissement des circulations qu'il convient d'anticiper. Ainsi, une bande de 3 mètres devra être dédiée pour l'agrandissement de la chaussée mais également pour sécuriser les déplacements piétons.
 - Favoriser l'usage des mobilités douces en œuvrant au renforcement du maillage de cheminements doux sécurisés entre les espaces publics et les secteurs d'habitat, créer un accès sécurisé direct à la voie verte.

Principe n°3 : Assurer l'intégration paysagère des constructions et renforcer le caractère naturel des lieux

- Déclinaisons :
 - Donner un caractère naturel en dédiant au moins 30% de l'espace paysager central à la préservation de la biodiversité et/ou de mise en valeur du patrimoine naturel local.
 - Maintenir le caractère végétal des limites séparatives par le maintien ou la replantation des haies arbustives existantes.
 - Maintenir un passage pour la petite faune, en bordure d'opération, permettant de connecter l'espace boisé et l'espace agricole de façon sécurisé.
- Objectifs des élus :
 - Accorder une place importante au végétal dans l'aménagement des espaces.
 - Favoriser l'usage d'essences locales favorables à la biodiversité.
 - Préserver les ambiances paysagères typiques du Pays d'Ouche avec le maintien des haies arbustives.
 - Tenir compte des orientations du SRCE qui a identifié un corridor boisé pour espèces à faible déplacement sur l'emprise de l'OAP.

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).

Principe n°1 : Permettre l'implantation de services aux usagers de la RN 12

- Déclinaisons :
 - Développer une station-service comprenant divers services annexes.
 - Prévoir la création d'un espace paysager de convivialité et équipé pour recevoir les usagers.
- Objectifs des élus :
 - Développer une activité économique sur la commune génératrice d'emplois.
 - Conforter le rôle de la RN12 comme axe majeur de circulation entre la région parisienne, la Normandie et la Bretagne en complétant l'offre de services aux usagers.
 - Valoriser une emprise en friche par l'arrivée d'une activité génératrice de dynamisme pour le territoire.
 - Penser le cadre des lieux pour recevoir les usagers dans de bonnes conditions.

Principe n°2 : Mettre en place une accessibilité sécurisée au site

- Déclinaisons :
 - Prévoir des accès sécurisés avec la RN 12 dans le sens Paris/Alençon.
 - Etablir un accès technique avec l'allée des Châtaigniers.
 - Rendre à sens unique l'allée des Châtaigniers.
- Objectifs des élus :
 - Limiter les configurations accidentogènes le long de la RN12, route à grande circulation en permettant uniquement aux usagers en direction d'Alençon d'accéder au site (tourne-à-gauche interdit dans le sens Alençon-Paris).
 - Prendre en compte le gabarit limité de l'allée des Châtaigniers et la dangerosité du croisement avec le RN12.
 - Penser le fonctionnement de la station-service en mettant en place un accès technique avec l'allée des Châtaigniers.

Principe n°3 : Assurer l'intégration paysagère des constructions et leur intégration dans le paysage

- Déclinaisons :
 - Valoriser les abords de la RN12 par un traitement paysager adéquat.
 - Traiter les franges avec le parcellaire agricole.
 - Favoriser l'intégration des constructions et les dispositifs publicitaires dans le paysage.
 - Mettre en place un traitement paysager avec l'habitation existante.
- Objectifs des élus :
 - Préserver la qualité paysagère le long de la RN12.
 - Accorder une place importante au végétal dans l'aménagement des espaces.
 - Favoriser l'usage d'essences locales favorables à la biodiversité.
 - Mettre en place une transition qualitative avec le parcellaire agricole et limitant les possibles nuisances sur les cultures.
 - Limiter l'impact des nouvelles constructions sur l'habitation existante par un traitement adéquat de la limite séparative.

Présentation des choix retenus pour la délimitation des zones



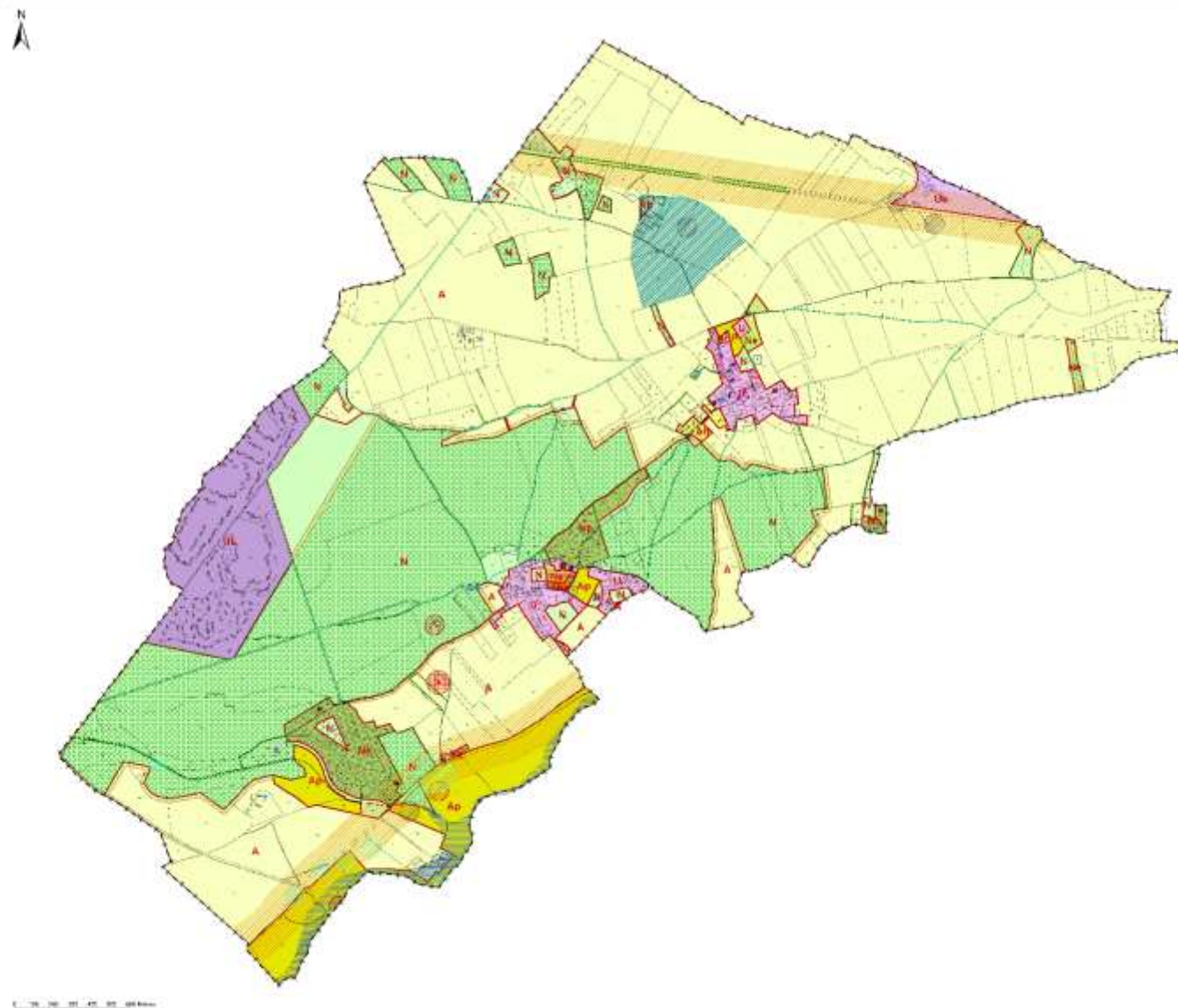
Le projet de territoire ne peut se traduire de manière uniforme sur l'ensemble du territoire communal. L'urbanisme réglementaire s'appuie donc sur la technique du zonage, permettant de différencier ou d'adapter les règles d'usage et d'occupation du sol en fonction des caractéristiques des espaces pris en compte et des évolutions souhaitées pour ces espaces.

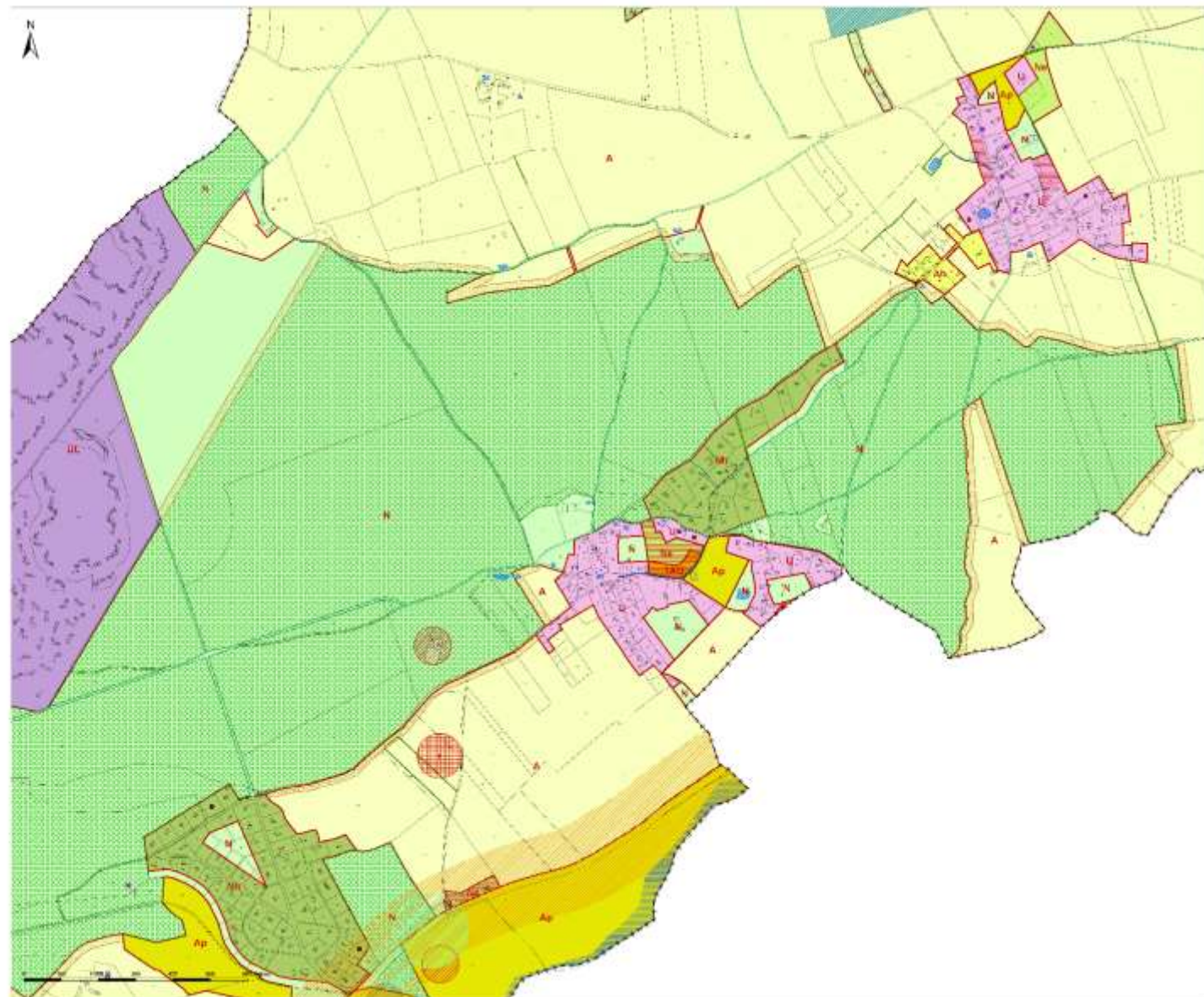
Le territoire couvert par le PLU est ainsi divisé en zones et secteurs. A chaque zone correspond un règlement. Les secteurs permettent de moduler ponctuellement ce règlement.

Il est à noter que le zonage est autonome par rapport aux limites de propriété existantes. Le zonage n'a pas à être calqué sur le parcellaire. Le plan de zonage a utilisé les dispositions suivantes :

- les zones U (Urbaine)
 - Secteur UL - Secteur urbain de loisirs,
 - Secteur Ue - Secteur urbain d'équipements
- Les zones ouvertes à urbaniser 1AU,
- les zones A (Agricole),
 - Secteur Ap - Secteur Agricole protégé,
 - Secteur Ah - Secteur agricole d'habitat
- les zones N (Naturelle)
 - Secteur naturel d'habitat (Nh),
 - Secteur naturel d'équipements (Ne),
 - Secteur naturel d'activités (Na).

	1AU : Zone à urbaniser
	A : Zone agricole
	Ah : Secteur agricole d'habitat
	Ap : Secteur agricole protégé
	N : Zone naturelle
	Na : Secteur naturel d'activités
	Ne : Secteur naturel d'équipement
	Nh : Secteur naturel d'habitat
	NI : Secteur naturel de loisirs
	U : Zone urbaine
	UL : Zone urbaine de loisirs
	Ue : Secteur urbain d'équipement





La zone urbaine (U)

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Globalement, la zone U couvre l'ensemble du bâti actuel du bourg et de la Fauvellerie (hors lotissements forestiers) dont la destination principale est l'habitat. Le zonage s'est appuyé de manière générale sur les limites parcellaires existantes et englobe à la fois les constructions anciennes et les constructions récentes. Néanmoins, certaines emprises parcellaires ont parfois fait l'objet d'un découpage différent afin de tenir compte de l'occupation réelle des sols (exploitations agricoles et leurs abords par exemple) et favoriser le maintien d'espaces naturels en frange du tissu urbanisé.

La zone urbaine comporte à la fois les équipements bâtis (mairie, salle des fêtes...) et l'ensemble des habitations existantes ou des emprises non bâties inscrites dans les parties actuellement urbanisées.



La zone agricole comporte deux sous-secteurs :

- **Un secteur urbain d'équipements (Ue)** recouvre le site de l'école des Roches qui s'étend sur les communes de Pullay et de Verneuil-d'Avre-et-d'Iton. Il s'agit de reconnaître la vocation spécifique de cet espace qui accueille un grand établissement scolaire privé et de permettre son évolution au sein de ses emprises actuelles. Il est à noter que ce site fait l'objet d'un tel classement dans le PLU de Verneuil-d'Avre-et-d'Iton.
- **Un secteur urbain de loisirs (UL)** a été défini sur les emprises aménagées du village vacances Center-Parcs accueillant des hébergements touristiques et des équipements touristiques et de loisirs.

La zone urbaine occupe 23,2 ha du finage communal, les zones Ue et UL s'étendent respectivement sur 7,2 ha et 57,7 ha.

La zone à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

D'après le Code de l'Urbanisme, elles correspondent à deux situations différentes :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions le règlement d'urbanisme fixe les conditions de leur constructibilité. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'un aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone. Ce sont les **zones 1AU**.
- Lorsqu'elles nécessitent des travaux d'équipement et de viabilisation plus importants, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision ou une modification du PLU. Ce sont les **zones 2AU**.

👉 Au regard des objectifs de croissance démographique déterminés, des possibilités de développement au sein du tissu urbain existant, de la présence et de la capacité satisfaisante des réseaux à l'échelle communale, les élus ont déterminé une zone à urbaniser afin de compléter l'offre de logement nécessaire au développement démographique du territoire de ces dix prochaines années.

Le PLU comporte une zone 1 AU, zone à urbaniser à court et moyen terme, destinée à l'habitat principalement. Elle se situe au niveau de la Fauvellerie en continuité directe de la zone urbaine.

Les élus souhaitent mettre en place une urbanisation de ce secteur car il vient s'inscrire dans une urbanisation existante et permet de maintenir un équilibre dans l'offre d'habitat proposée sur le territoire. Cette zone permet de conforter l'urbanisation existante en créant une continuité bâtie entre plusieurs parcelles construites. La mise en place de la zone 1AU s'accompagne d'une zone Ne afin de créer un espace paysager de convivialité et de loisirs au centre de la Fauvellerie.



La zone à urbaniser occupe 0,5 ha du finage communal.

La zone agricole (A)

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A est destinée principalement aux activités agricoles et aux constructions, dont les habitations, qui leur sont directement nécessaires.

Un travail d'identification de l'outil agricole a été mené dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLU. Ainsi un atelier spécifique a été organisé avec les exploitants de la commune pour mieux connaître et comprendre le fonctionnement agricole.

On note la présence de plusieurs exploitations agricoles situées dispersées sur l'ensemble du territoire communal. Chacun des bâtiments agricoles en fonction est inclus dans la [zone Agricole](#), afin de permettre le développement de l'activité. Aussi, la zone Agricole se localise à proximité des sièges d'exploitation et comprend les espaces de grandes cultures et les pâturages. Ces emprises sont celles qui sont reconnues pour leur valeur agronomique (identifiées à la politique agricole commune). Ces espaces doivent être protégés du mitage et de l'urbanisation résidentielle.



La zone agricole comporte deux sous-secteurs :

- **Un secteur Agricole Protégé (Ap)** prend principalement place sur des espaces aujourd'hui agricoles mais où existent des enjeux paysagers et environnementaux. Il concerne la vallée de l'Avre où des zones humides sont identifiées et un risque d'inondation par débordement. Cette vallée présente également des points remarquables notamment depuis la RN12 et préservées de toute construction à l'exception d'un corps de ferme. L'ensemble de cette zone est destiné à ne recevoir aucune construction agricole de façon à la préserver en l'état. Le secteur agricole protégé permet ainsi de reconnaître le caractère agronomique de ce secteur mais le destine à ne recevoir aucune construction agricole. La zone Ap comprend l'ensemble du parcellaire exploité situé entre la RN12 et le lit de l'Avre situé en limite communale à l'exception du corps de ferme situé au lieu-dit de la Lambergerie et les

terrains environnants qui font l'objet d'un classement en zone A. Cette zone a été délimitée en tenant compte des enveloppes zones humides identifiées par la DREAL en bordure de l'Avre et l'existence d'un risque d'inondation par ruissellement lié à la cuvette de la Val d'Haumont (zone inondée déjà constatée par la municipalité de part et d'autre de la RN12).

Par ailleurs, quelques parcelles exploitées imbriquées dans l'urbanisation existantes (dans le village et sur la Fauvellière) font l'objet d'un tel classement. Ces parcelles proches des habitations existantes sont destinées à ne recevoir aucune construction agricole de façon à empêcher toutes nuisances réciproques entre tiers et exploitants et à préserver ces secteurs pour une urbanisation potentielle à long terme. L'urbanisation de ces emprises importantes aurait par ailleurs entraîné un dépassement des objectifs communaux.

- **Un secteur Agricole d'habitat (Ah) :** La délimitation de ce secteur a été définie par la volonté communale de limiter le développement urbain sur un secteur du village concerné par la présence d'une exploitation d'élevage impliquant des périmètres de protection agricole. L'objectif de ces périmètres consiste à éviter les nuisances réciproques et conflits générés par des exploitations trop proches des habitations. La zone Ah a été délimitée pour comprendre l'ensemble des parcelles bâties concernées le long de la rue des Rossignols et éviter toute densification de ce secteur constitué de grandes parcelles. Ce classement permet ainsi d'affirmer l'existence d'habitations tout en limitant les possibilités de développement urbain dans un contexte à dominante agricole.

La zone Agricole (A) couvre environ 675,2 hectares. Le secteur Agricole protégé (Ap) représente quant à lui 51,3 hectares et la zone Ah 2,4 ha.

La zone naturelle (N)

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone Naturelle englobe l'ensemble des espaces paysagers et non agricoles du territoire. La zone N reprend les secteurs non cultivés situés en fond de vallée ainsi que des bosquets au sein de la zone agricole. Ce classement permet la préservation des milieux d'intérêt écologique et paysager. Ces espaces représentent des réservoirs de biodiversité et constituent également, en lien avec les communes voisines, des continuités écologiques. Elle comprend également quelques grandes propriétés du village qui n'ont pas vocation à être davantage urbanisées afin de préserver le patrimoine naturel et paysager de la commune et maintenir des poumons de verdure dans le bâti.

La zone naturelle comporte trois sous-secteurs :

- **Un secteur Naturel d'habitat (Nh)** qui comprend les différents secteurs d'habitat forestier de la commune : lotissements du Val d'Haumont et des Hayes Le Roi, Allée des Myrtilles. Il s'agit de pouvoir affirmer à la fois leur caractère résidentiel et leur caractère forestier (maintien d'une densité arborée sur ce secteur). Elle inclut également les habitations du hameau de la Chabotière situées sur la commune de Pullay.
- **Un secteur Naturel d'équipements (Ne)** est dédié aux équipements de loisirs et sportifs existants (stand de tir, verger communal) ou projetés (espace de convivialité et de loisirs de la Fauvellière). Ce classement permet de reconnaître la vocation spécifique de ces lieux et de permettre des aménagements et constructions dans le respect des caractères des lieux. Il est à noter qu'au niveau du stand de tir sur la route de Verneuil, la zone Ne inclut une parcelle de 6000 m² qui a été acquise par l'association Stand de Tir Fillon pour étendre son activité.
- **Un secteur Naturel d'activités (Na)** a été délimité sur l'emprise prévue pour l'accueil d'une station-service le long de la RN12. Ce terrain en friche comprend une construction en ruine et appartient à la municipalité. Le choix d'orienter le devenir du site vers cette vocation s'explique par sa proximité avec la RN12, voie classée à grande circulation. La création d'une station-service permet ainsi d'apporter un service aux usagers de la RN12 et fait partie des établissements autorisés à s'implanter aux abords des axes de grandes circulations au titre de l'article L111-7.



La zone Naturelle (N) couvre environ 351,6 hectares. Les zones Ne, Na et Nh représentent respectivement 4 ha, 0,5 ha et 26,7 ha.

Les superficies des zones

Les zones urbaines et à urbaniser représente 7% du territoire communal et les zones agricoles et naturelles occupent la majeure partie du foncier restant. Ainsi l'activité agricole s'étend sur environ 60% du territoire communal et les espaces naturels sur environ 30%.

	m ²	ha	%
U	231 572	23,2	1,9%
Ue	71 578	7,2	0,6%
UL	577 426	57,7	4,8%
AU	5 221	0,5	0,0%
A	6 751 928	675,2	56,3%
Ah	23 944	2,4	0,2%
Ap	512 925	51,3	4,3%
N	3 515 646	351,6	29,3%
Ne	40 099	4,0	0,3%
Na	4 618	0,5	0,0%
Nh	267 358	26,7	2,2%
Total	12 002 315	1 200,2	100%

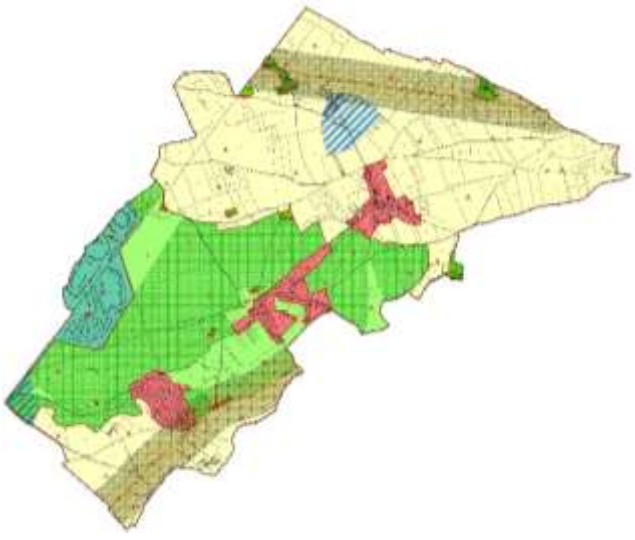
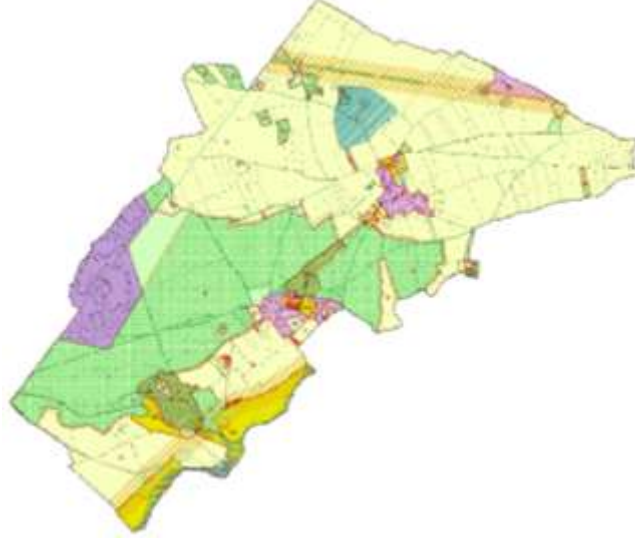
Superficies du Plan Local d'Urbanisme

Les changements apportés entre le PLU de 2005 et le PLU révisé

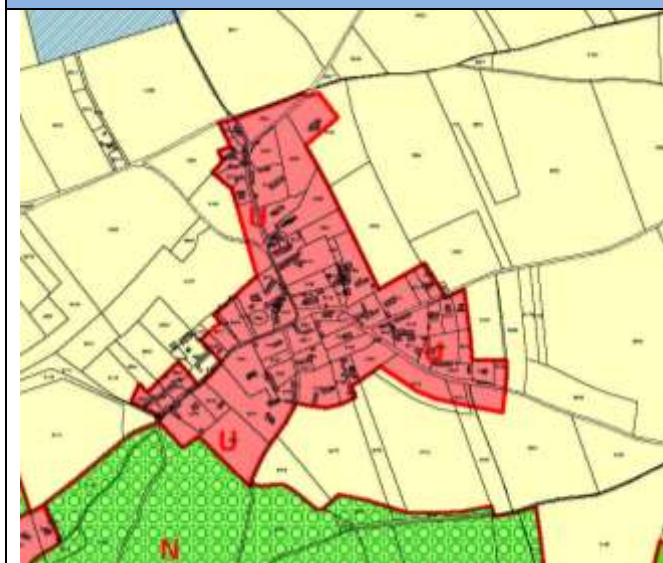
Le PLU en vigueur définissait de manière générale un zonage englobant les espaces bâtis en zone U, un zonage agricole (A) et un zonage naturel (N). Les Bois-Francis faisaient l'objet d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés. Le domaine de Center-Parcs faisait l'objet d'un classement en zone naturelle de loisirs.

Bilan des évolutions apportées

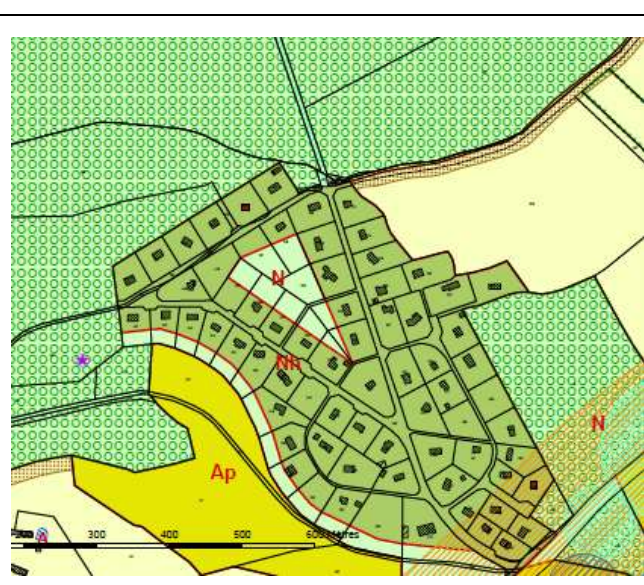
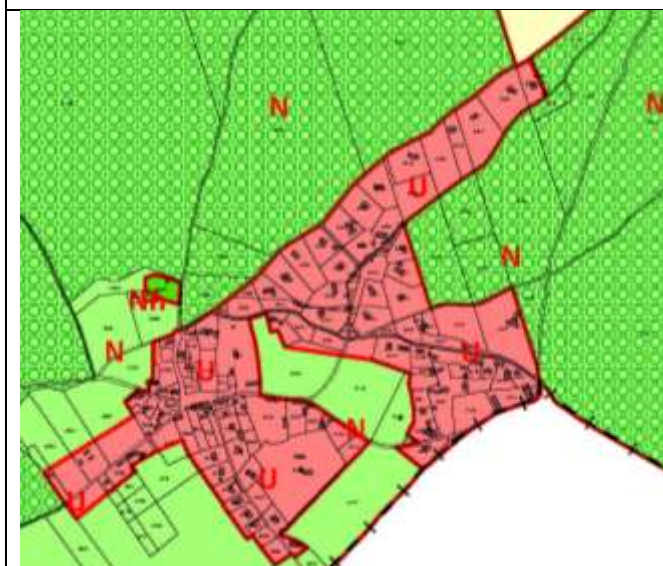
Le tableau ci-dessous propose une mise en perspective des évolutions apportées.

Zone du PLU approuvée en 2005	Zone du projet de PLU révisé
	
A l'échelle de l'ensemble du territoire, le PLU approuvé en 2005 définissait une large zone dédiée à l'activité agricole qui s'étendait sur la majeure partie du territoire communal et qui regroupe les exploitations agricoles. On retrouve également une vaste zone naturelle qui correspond aux emprises des Bois-Francis mais également aux parcelles cultivées entre le Val d'Haumont et la Faveuillère : elle englobe sans distinction les boisements et les espaces cultivés. Les Bois-Francis étaient protégés au titre des EBC à l'exception d'un secteur prévu pour un développement à long terme de Center-Parcs. Des zones naturelles d'habitat (Nh) sont mises en place sur les secteurs d'habitat isolé ainsi que sur les emprises bâties de l'Ecole des Roches. Le PLU a mis en place une logique relativement similaire sur les zones naturelles et agricoles. Il a identifié l'ensemble des parcelles exploitées en zone agricole en y incluant le secteur entre le Val d'Haumont et la Fauvellerie. Les espaces boisés et paysagers font l'objet d'un classement en zone naturelle N. Cependant, les parcelles cultivées au niveau de la vallée de l'Avre sont identifiées en zone agricole protégée Ap permettant une reconnaissance de leur valeur agronomique. Ce classement ne permet pas l'implantation de bâtiments agricoles, ce choix s'explique pour les enjeux paysagers et environnementaux sur ce secteur de la commune. Les boisements sont également protégés au titre des EBC y compris ceux dispersés au sein du parcellaire agricole. Le patrimoine végétal est identifié plus finement dans le PLU avec la protection des haies et des mares.	

Zone du PLU approuvée en 2005



Zone du projet de PLU révisé



Sur les secteurs urbains, la révision du PLU a permis d'apporter les modifications suivantes :

- Les zones urbaines à vocation résidentielle : Le PLU actuellement en vigueur offre des possibilités importantes de développement de l'urbanisation aux abords du village et de la Fauvellière. Un des enjeux de la révision est de redéfinir les potentiels urbanisables en privilégiant les sites en comblement de l'existant et en limitant les prélèvements sur les espaces agricoles et naturels. Une zone 1AU est mise en place au niveau de la Fauvellière et s'accompagne d'une zone naturelle d'équipement (Ne) afin de créer un espace paysager de loisirs et de convivialité. Il est à noter que certaines emprises inclus dans le tissu urbain ayant un caractère paysager et naturel (frange arborée, petits boisements) font l'objet d'un classement en zone naturelle afin de préserver leur intérêt actuel.
- La révision du PLU a permis de revoir le zonage sur les secteurs de lotissements forestiers afin de proscrire une densification excessive sur ces emprises et conserver leur caractère boisé. Ils font l'objet d'un classement en zone Nh. Dans ce même esprit, le zonage a défini, au niveau du Val d'Haumont des secteurs en zone naturelle pour préserver les boisements (cœur d'îlot forestier) ou aux abords du vallon (secteur de forte pente).
- Secteurs de projet : la révision du PLU est l'occasion de définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour davantage encadrer les opérations d'urbanisme sur la commune.
- Hameaux : les hameaux agricoles feront l'objet d'un classement en zone naturelle ou agricole permettant uniquement les extensions limitées des constructions existantes et le développement des exploitations agricoles. L'objectif est, à la fois, de limiter la dispersion de l'habitat et la pérennisation des activités agricoles.
- Le site du Center-Parcs : Aucune modification du règlement graphique n'est apportée sur ce site (maintien de l'ensemble des EBC et des zones naturelles à l'identique par rapport au PLU en vigueur).
- Site de l'Ecole des Roches : cet établissement (à cheval avec la commune de Verneuil-sur-Avre) avait fait l'objet d'un classement à la fois en zone Nh et en zone agricole. Ce zonage ne permet pas à cette structure majeure localement de se moderniser et de se développer correctement. La révision du PLU vise à mettre en place une zone urbaine d'équipements (Ue), en cohérence avec le zonage du site sur la commune de Verneuil-sur-Avre.
- Développement économique : une parcelle d'environ 4000 m² aux abords de la RN 12 appartenant à la commune a été identifiée comme propice à l'accueil d'activités économiques. Il est prévu la création d'une station-service à destination des usagers de la RN12. Elle fait l'objet d'un classement en zone naturelle d'activités (Na). Cette parcelle était auparavant classée en zone Nh.
- L'un des objectifs de la municipalité vise à conserver le patrimoine local. Cela se traduit par la protection de plusieurs éléments du petit patrimoine local, ensembles bâtis historiques ainsi que de maisons de caractère dans le PLU au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Synthèse : tableau de comparaison

zone	Document en vigueur	Projet
U	68,6 ha	22,8 ha
Ue	/	7,2 ha
AU	/	0,5 ha
A	679,1 ha	675,2 ha
Ah	/	2,4 ha
Ap	/	51,3 ha
N	382,6 ha	351,9 ha
Nh	13,8 ha	26,7 ha
UI (anciennement NI)	58,9 ha	57,7 ha
Na	/	0,5 ha
Ne	/	4,0 ha
TOTAL	1 200 ha	1 200 ha
<i>Dont EBC</i>	<i>288,4 ha</i>	<i>301,8 ha</i>

Le PLU en vigueur ouvrirait un potentiel de surfaces constructibles au-delà des potentialités offertes par la zone urbaine. Toutefois, au regard de l'évolution du contexte législatif et de la nécessité d'adapter l'urbanisation en fonction la taille et de la morphologie de la commune, ce développement devait être revu.

C'est pourquoi la politique d'urbanisation actuelle est orientée vers un document d'urbanisme dont les possibilités d'urbanisation ont vocation à apporter une réponse stricte à des besoins identifiés. Suite à une analyse globale des contraintes et opportunités de la commune, les secteurs ouverts à l'urbanisation répondent au principe du choix de moindre impact.

Les prescriptions réglementaires



Les objectifs du règlement

Les mesures réglementaires retenues répondent à plusieurs objectifs définis en cohérence avec le PADD de la commune.

Il s'agit notamment de :

- Préserver et renforcer les caractéristiques urbaines et architecturales du village,
- Intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement,
- Préserver les espaces agricoles de l'étalement urbain,
- Protéger les espaces naturels sensibles.

Pour traduire ces objectifs, les prescriptions réglementaires du PLU se présentent à la fois sous forme écrite et sous forme graphique.

Le règlement écrit comporte des annexes destinées à mieux appréhender les règles et à en faciliter leur instruction (aide sur les aspects extérieurs des constructions, les projets d'implantation, les hauteurs, les espaces libres, extrait des articles du Code de l'urbanisme...).

Les prescriptions écrites

Les prescriptions écrites sont regroupées dans le document « Règlement ». Ce document présente les prescriptions applicables dans chacune des zones.

Pour l'ensemble des zones, dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Le tableau ci-après reprend les objectifs poursuivis par la municipalité pour fixer les règles d'occupations des sols de chacune des zones de son territoire.

Zone U	
Objectifs poursuivis	Règles mises en place
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités	
Privilégier la destination résidentielle Autoriser la mixité fonctionnelle tant qu'elle ne crée pas de nuisances au sein des parties urbanisées Tenir comptes des vocations spécifiques de certains secteurs urbains et autoriser le développement de leur activité Autoriser l'implantation des installations et constructions liées aux réseaux et les affouillements et exhaussements des sols Rappeler le contexte réglementaire lié à la présence de risques	Sont interdites : les constructions à destination forestière ou agricole, de commerce de gros et d'industrie. Sont autorisées : les constructions à destination de commerce et activité de services ainsi que d'activités autres des secteurs secondaire ou tertiaire dans une limite d'emprise au sol de 250m², à condition de ne pas créer de nuisances et d'assurer les conditions de sécurité routière, les affouillements et exhaussements de sols, les constructions et installations nécessaires à l'implantations des réseaux. <u>En secteur Ue</u>, sont uniquement autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics liés à l'activité scolaire du site et les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux. <u>En secteur UI</u>, sont uniquement autorisés les commerces et activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'être liés à l'activité touristique et les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux.
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Permettre une meilleure occupation de la parcelle en laissant plus d'emprises pour les espaces d'intimité et les espaces nécessaires à la gestion des eaux usées et pluviales Favoriser une implantation harmonieuse des constructions dans le tissu bâti et le maintien de la silhouette bâtie de la commune Avoir des repères précis pour l'instruction des permis de construire Avoir des règles adaptées aux types de constructions et équipements pour ne pas contraindre les projets Favoriser la densité au niveau des emprises bâties Eviter la mise en place de délaissés sur le côté des constructions mais laisser un passage pour entretenir les haies et façades Clarifier l'application de la règle et rappeler la législation en vigueur Pour la zone UI, préserver le caractère boisé de Center-Parcs et les franges boisées Limiter les constructions aux abords immédiats des voies à forte circulation présentant des nuisances sonores importantes	L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de l'unité foncière. <u>En secteur UI</u>, l'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la superficie de l'unité foncière. En tout point, les habitations ne pourront excéder RDC + 1 étage + combles, les constructions autres qu'habitations ne devront pas excéder 9m de hauteur. <u>En secteur Ue</u>, la hauteur maximale est limitée à RDC + 3 étages + combles ou 15m au faitage pour les équipements de sports et de loisirs (sauf exception). <u>En secteur UI</u>, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6m à l'égout de la toiture pour les unités d'hébergement touristique, à 9m pour les unités d'hébergement dans les arbres et à 15m pour les hébergements hôteliers, les équipements de sports et loisirs (sauf exception). Les constructions (sauf annexes, dépendances et implantations en double-rideau) doivent être implantée en retrait de 5m minimum depuis l'emprise des voies publiques, en retrait de 7,5m minimum depuis l'axe médian de la voie publique, en retrait de 20m minimum par rapport à l'axe de la RD926. En limites séparatives les constructions principales doivent être implantées sur une ou plusieurs limites ou en retrait de 2m minimum. Implantation à 10m minimum des mares recensées. <u>En secteur UI</u>, implantation à 10m minimum de la zone agricole ou naturelle.
Avoir des règles adaptées aux types de constructions et équipements pour ne pas contraindre les projets Poser un cadre favorisant les conditions de couture avec l'existant et le respect des caractéristiques architecturales, patrimoniales et paysagères présentes sur le territoire Protéger le petit patrimoine identifié et certains aspects des constructions anciennes Intégrer les constructions dans l'environnement Avoir des repères précis pour l'instruction des permis de construire Veiller au maintien de la qualité des clôtures notamment en limite des emprises publiques Favoriser la biodiversité locale par un panache varié d'essences pour la plantation de haies Eviter l'imperméabilisation des sols et faciliter un bon écoulement des eaux Favoriser le maintien de la biodiversité et la circulation des espèces animales	Dispositions spécifiques aux éléments du patrimoine bâti à préserver. Principe général de bonne adaptation des constructions à leur environnement. Interdictions : la modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel, toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemple), les couleurs vives et violentes sur la totalité des façades des constructions, les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemple), les bardages brillants, les ouvertures cintrées en façades, les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes, les tuiles d'aspect béton, les couvertures de toitures ondulées (tôles ondulées et fibre-ciments par exemple), les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues, les installations de type brises-vues telles que précisées en annexe du règlement. Pour les constructions à vocation d'habitation, la teinte des façades devra s'inspirer du nuancier présent en annexe du règlement. Les toitures devront comporter deux pans inclinés à 45°, les modules secondaires peuvent avoir une pente comprise entre 30° et 45°. Les toitures doivent être en ardoises, tuiles plates traditionnelles ou mécaniques ou aspect similaire. Percements autorisés sous couvert de proportions harmonieuses. Les clôtures sont limitées à 2m de hauteur. Conçues de manière harmonieuse elles sont constituées soit de haies vives composée d'essences locales doublées ou non de grillage, soit de murets éventuellement surmontés de barreaudage ou grillage, soit d'un mur plein en maçonnerie enduite, briques ou pierres apparentes. Principe de simplicité des annexes. Principe de masquage par des écrans de verdure des éléments extérieurs techniques. Principe de valorisation des installations à hautes performances énergétiques et environnementales.

	Principe de préservation et restauration des éléments recensés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Optimisation du recueil et de la gestion des eaux pluviales : les circulations doivent être conçues de façon à favoriser la pénétration de l'eau dans le sol. 60% minimum de la superficie des espaces libres doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux. Accompagnement paysager qualitatif obligatoire de tout projet de construction. Pour toute nouvelle construction principale, la plantation d'un arbre de haute tige, d'essences locales, dont la liste figure en annexe n°4, est imposée par tranche de 100m² de surface de plancher, arrondi à l'unité inférieure. En secteur UI, au moins 50% de l'unité cadastrale doit être maintenue en espace boisé, les clôtures minérales sont interdites, elles doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux. En limite de zone A ou N, les clôtures éventuelles devront permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.
Gérer de façon sécurisée le stationnement Eviter l'encombrement de l'espace public	Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins de l'installation et être assuré hors des voies publiques. Stationnement vélo à installer dans certains cas.
Section 3 : Equipement et réseaux	
Clarifier les règles d'accessibilité autorisant la constructibilité Prendre en compte les enjeux de desserte par les véhicules de secours et de ramassage des ordures Assurer les conditions satisfaisantes de sécurité routière et un partage de la voirie entre les différents usagers Préserver et prévoir des espaces de continuité douce Rappeler le contexte réglementaire en matière d'assainissement individuel Favoriser le cadre de vie en prévoyant des réseaux secs enterrés Permettre l'accès à l'information pour tous en anticipant la venue des réseaux de télécommunication performants	Conditions d'accessibilité permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite. Les voiries devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent. Traitement des voiries et accès garantissant les règles de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Préservation des cheminements doux identifiés.
	Conditions de desserte par les réseaux (eau, électricité, assainissement, communications électroniques) en suffisance pour chaque nouvelle opération le requérant.

Zone 1AU	
Objectifs poursuivis	Règles mises en place
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités	
Privilégier la destination résidentielle Autoriser une mixité fonctionnelle non nuisante au sein des parties habitées Maîtriser l'implantation des installations et constructions liées aux réseaux ainsi que les affouillements et exhaussements de sol Rappeler le contexte réglementaire lié à la présence du risque d'inondation et ruissellement	Sont interdites : les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, de commerce de gros, industrielle. Sont autorisées : les constructions à destination de commerce et activité de services ainsi que d'activités autres des secteurs secondaire ou tertiaire dans une limite d'emprise au sol de 250m², à condition de ne pas créer de nuisances et d'assurer les conditions de sécurité routière, les affouillements et exhaussements de sols, les constructions et installations nécessaires à l'implantations des réseaux.
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Œuvrer à une meilleure occupation de la parcelle en laissant plus d'emprises pour les espaces d'intimité et les espaces nécessaires à la gestion des eaux usées et pluviales Favoriser le maintien des silhouettes bâties Avoir des repères précis pour l'instruction des permis de construire Favoriser la densité Eviter la création de délaissés tout en laissant un passage pour l'entretien des haies ou façades Clarifier l'application de la règle et rappeler la législation en vigueur	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de l'unité foncière. La hauteur totale des constructions d'habitation ne doit pas excéder RDC + 1 étage + combles aménageables. Les constructions autres qu'habitation doivent respecter une hauteur maximale de 9m. Les constructions (hors annexes, dépendances et constructions en double-rideau) doivent être implantées en retrait de 5m minimum depuis l'emprise des voies publiques ou en retrait de 7,5m minimum depuis l'axe médian de la voie publique. En limites séparatives, les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 2m minimum.
Poser un cadre favorisant les conditions de la couture avec l'existant et le respect des caractéristiques paysagères, architecturales et patrimoniales locales Intégrer les constructions dans l'environnement Avoir des repères précis pour l'instruction des permis de construire Eviter l'imperméabilisation des sols et faciliter un bon écoulement des eaux	Principe général de bonne adaptation des constructions à leur environnement. Interdictions : la modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel, toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemple), les couleurs vives et violentes sur la totalité des façades des constructions, les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemple), les bardages brillants, les ouvertures cintrées en façades, les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes, les tuiles d'aspect béton, les couvertures de toitures ondulées (tôles ondulées et fibre-ciments par exemple), les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues, les installations de type brises-vues telles que précisées en annexe du règlement. Pour les constructions à vocation d'habitation, la teinte des façades devra s'inspirer du nuancier présent en annexe du règlement. Les toitures devront comporter deux pans inclinés à 45°, les modules secondaires peuvent avoir une pente comprise entre 30° et 45°. Les toitures doivent être en ardoises, tuiles plates traditionnelles ou mécaniques ou aspect similaire. Percements autorisés sous couvert de proportions harmonieuses. Les clôtures sont limitées à 2m de hauteur. Conçues de manière harmonieuse elles sont constituées soit de haies vives composée d'essences locales doublées ou non de grillage, soit de murets éventuellement surmontés de barreaudage ou grillage, soit d'un mur plein en maçonnerie enduite, briques ou pierres apparentes. Dispositions spécifiques à l'allée des Tilleuls. Principe de simplicité des annexes. Principe de masquage par des écrans de verdure des éléments extérieurs techniques. Principe de valorisation des installations à hautes performances énergétiques et environnementales.
Inciter à la végétalisation et au maintien d'un cadre rural en favorisant l'intégration paysagère des futures constructions Favoriser la biodiversité locale par un panache varié d'essences pour la plantation de haies Limiter l'imperméabilisation des sols et améliorer la gestion des eaux pluviales en incitant à l'utilisation de dispositifs alternatifs Favoriser le maintien de la biodiversité et la circulation des espèces animales	Principe de préservation et restauration des éléments recensés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Optimisation du recueil et de la gestion des eaux pluviales : les circulations doivent être conçues de façon à favoriser la pénétration de l'eau dans le sol. 60% minimum de la superficie des espaces libres doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux. Accompagnement paysager qualitatif obligatoire de tout projet de construction. Pour toute nouvelle construction principale, la plantation d'un arbre de haute tige, d'essences locales, dont la liste figure en annexe n°4, est imposée par tranche de 100m² de surface de plancher, arrondi à l'unité inférieure. En limite de zone N, les clôtures éventuelles devront permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

Eviter l'encombrement du domaine public, satisfaire aux règles de sécurité routière et anticiper la réalisation de stationnements visiteurs et stationnements vélos	Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins de l'installation et être assuré hors des voies publiques. Stationnement vélo à installer dans certains cas.
Section 3 : Equipement et réseaux	
Clarifier les règles d'accessibilité autorisant les constructions Prendre en compte les enjeux de desserte par les véhicules de secours et de ramassage des ordures Assurer les conditions satisfaisantes de sécurité routière et le partage de la voirie Préserver et prévoir des espaces de continuité douce Rappeler le contexte réglementaire en matière d'assainissement Favoriser le cadre de vie en prévoyant des réseaux secs enterrés Permettre l'accès à l'information pour tous en anticipant la venue des réseaux de télécommunication performants	Conditions d'accessibilité permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite. Les voiries devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent. Traitement des voiries et accès garantissant les règles de sécurité et de collecte des ordures ménagères.
	Conditions de desserte par les réseaux (eau, électricité, assainissement, communications électroniques) en suffisance pour chaque nouvelle opération le requérant.

Zone A	
Objectifs poursuivis	Règles mises en place
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités	
Privilégier la destination agricole (bâtiments et terres agricoles) Protéger la valeur paysagère du territoire Rappeler le contexte réglementaire lié à la présence de risques (inondation, cavités...)	Sont autorisées : les constructions et installations directement nécessaire à l'activité agricole sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production, les constructions à usage d'habitation, leurs extensions annexes et dépendances sous réserve d'être liées à l'activité agricole et de justifier de la nécessité d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'activité, l'aménagement l'extension la réhabilitation des constructions existantes au sein des exploitations si elles sont liées au maintien de l'activité agricole ou à des activités de tourisme, les annexes et dépendances des habitations existantes sous réserve d'être implantées dans un rayon de 20m de ladite habitation, les abris de jardins (réalisés en construction légère sans fondation et implantés rayon de 20m mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière ou implanté en limite séparative lorsqu'il y existe déjà un abri sur fond voisin), les affouillements et exhaussements des sols, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux. <u>En secteur Ap</u>, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux. <u>En secteur Ah</u> sont autorisées l'adaptation, la réfection et l'extension des habitations existantes ainsi que leur reconstruction en cas de sinistre, les annexes et dépendances, les abris de jardin (réalisés en construction légère sans fondation et implantés rayon de 20m mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière ou implanté en limite séparative lorsqu'il y existe déjà un abri sur fond voisin), les constructions et implantations nécessaires à l'installation des réseaux. Pour les <u>bâtiments identifiés</u> sur le plan de zonage comme <u>pouvant faire l'objet de changement de destination</u> : Sont autorisés : les aménagements, extension et changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés au maintien de l'activité agricole et/ou liés à des activités d'accueil et des services touristiques. En l'absence d'activité, changement de destination vers de l'habitat, hébergement touristique ou l'économie artisanale, sous réserve du respect de l'architecture traditionnelle de l'existant. <u>Dans les secteurs soumis au risque cavités souterraines</u> sont interdites toutes constructions nouvelles tant que le risque n'est pas écarté. Seules les extensions mesurées ne dépassant pas 30% de la superficie initiale de la construction ainsi que les annexes sont autorisées. <u>Dans les secteurs soumis au risque inondations</u> sont seuls autorisés : les ouvrage de lutte contre les inondations, les ruissellements et les incendies, les aménagements et utilisations du sol à condition de ne pas entraver le libre écoulement des crues ou de ne pas réduire le champ d'expansion des crues, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter le risque.
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Avoir des règles de hauteur des bâtiments ne bloquant pas l'activité mais évitant un impact excessif dans le paysage Avoir des règles homogènes pour toute nouvelle construction liée à l'habitat Permettre un recul des constructions pour une meilleure visibilité et respect des conditions de sécurité routière	L'extension mesurée des constructions existantes ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière, dans une limite maximum de 50m². Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation sont limitées à 40m². Pour le secteur Ah, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de l'unité cadastrale. L'emprise au sol des abris de jardin est fixée à 20m². Les constructions à destination agricole ou forestière ne devront pas excéder 12m de hauteur au faitage de la toiture. Les constructions à destination d'habitation ne devront excéder RDC + 1 étage + combles aménageables. La hauteur totale abris de jardin ne doit pas dépasser 3 mètres au faitage de la toiture. Toute construction devra être implantée en retrait minimum de 7,5m par rapport à l'axe de la voie et en retrait de 4,5m par rapport à l'axe du chemin rural. En limites séparatives, les constructions doivent respecter une distance minimum de 3m. Les constructions doivent être implantées en retrait de 20m par rapport à une mare identifiée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, à l'exception des évolutions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. Les constructions doivent être implantées en retrait de 20m depuis les lisières boisées identifiées au plan.
Intégrer les constructions de grand gabarit dans l'environnement Avoir des règles homogènes pour toute nouvelle construction à vocation d'habitat	Les constructions à destination agricole doivent respecter les prescriptions suivantes : le projet de construction doit permettre une intégration harmonieuse dans le paysage, les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, les toitures doivent respecter une pente de 15° minimum quel que soit la pente, les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus, un accompagnement végétal composé d'essences locales dont la liste figure en annexe du règlement doit accompagner les constructions agricoles, l'implantation de bâtiment

	agricole doit être accompagnée d'un projet d'intégration paysagère. Ce projet paysager doit être réalisé simultanément à la réalisation du bâtiment agricole. Sont interdits : les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemple). Les constructions d'habitation doivent respecter le principe général d'intégration harmonieuse dans leur environnement. Sont interdits : la modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel, toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemple), les couleurs vives et violentes sur la totalité des façades des constructions, les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemple), les bardages brillants, les ouvertures cintrées en façades, les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes, les tuiles d'aspect béton, les couvertures de toitures ondulées (tôles ondulées et fibre-ciments par exemple), les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues, les installations de type brises-vues telles que précisées en annexe du règlement. Les façades devront respecter les teintes recommandées en annexes du règlement. Les toitures des habitations devront comporter deux pans inclinés à 45°, pour les modules secondaires, une seule pente est possible, comprise entre 30° et 45°. Les toitures doivent être soit en ardoise, soit en tuile plate traditionnelle ou mécanique de teinte brun vieilli à rouge vieilli ou d'aspect similaire. Percements autorisés sous réserve d'être proportionnels à la toiture. Les clôtures sont limitées à 2m de hauteur. Conçues de manière harmonieuse elles sont constituées soit de haies vives composée d'essences locales doublées ou non de grillage, soit de murets éventuellement surmontés de barreaudage ou grillage, soit d'un mur plein en maçonnerie enduite, briques ou pierres apparentes. Principe de simplicité des annexes. Principe de masquage par des écrans de verdure des éléments extérieurs techniques.
Préserver le petit patrimoine Inciter au développement des structures végétales autour des bâtiments agricoles Favoriser une meilleure gestion des eaux pluviales Favoriser le maintien de la biodiversité et la circulation des espèces animales	Principe de préservation, et restauration le cas échéant, les éléments du patrimoine naturel identifiés au L.151-23 du code de l'urbanisme. Surfaces drainantes ou perméables à privilégier pour faciliter la pénétration de l'eau dans le sol. Principe de gestion optimale des eaux de pluie et de ruissellement. En limite avec une zone N, les clôtures éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la petite faune et le libre écoulement des eaux. Aménagement paysager qualitatif obligatoire en accompagnement des constructions agricoles.
Eviter l'encombrement du domaine public	Stationnements à prévoir en dehors des voies publiques, en cohérence avec les besoins des nouvelles constructions.
Section 3 : Equipements et réseaux	
Clarifier les règles d'accessibilité autorisant la constructibilité Prendre en compte les enjeux de desserte par les véhicules de secours et de ramassage des ordures Rappeler le contexte réglementaire en matière d'assainissement Favoriser le cadre de vie en prévoyant des réseaux secs enterrés	Conditions d'accessibilité permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite. Préservation des cheminements doux. Conditions de desserte par les réseaux (eau, assainissement) en suffisance pour chaque nouvelle opération le requérant.

Zone N	
Objectifs poursuivis	Règles mises en place
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et types d'activités	
Limiter fortement les possibilités de construction Préserver le contexte actuel d'occupation des sols Encadrer l'évolution du bâti dans les secteurs isolés en évitant l'éparpillement des constructions Préserver strictement les zones accueillant des milieux naturels préservés Rappeler le contexte réglementaire lié à la présence du risque inondation	Sont autorisés : les constructions et installations nécessaires à l'activité forestière, l'adaptation la réfection et l'extension mesurée des habitations existantes et leur reconstruction en cas de sinistre, les annexes et dépendances des habitations existante dans un rayon de 20m, les abris de jardin (réalisés en construction légère sans fondation et implantés rayon de 20m mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière ou implanté en limite séparative lorsqu'il y existe déjà un abri sur fond voisin), les affouillements et exhaussements des sols, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux. <u>En secteur Ne</u> sont autorisés : les installations et constructions liées à des activités ludiques, sportives et d'accueil du public, les affouillements et exhaussements des sols, les installations et constructions nécessaires à l'implantation des réseaux. <u>En secteur Na</u> sont autorisés : les constructions aménagements et installations à destination de commerces et activités de service liés à la création de services aux usagers de la RN12, les affouillements et exhaussements des sols, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux. <u>En secteur Nh</u> sont autorisés : l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes et leur reconstruction en cas de sinistre, les nouvelles constructions à usage d'habitation, leurs annexes et dépendances, les nouvelles constructions en vue de l'hébergement rural ou de l'activité artisanale dans une emprise au sol limitée à 200m², les annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation, les abris de jardin (réalisés en construction légère sans fondation et implantés rayon de 20m mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière ou implanté en limite séparative lorsqu'il y existe déjà un abri sur fond voisin), les affouillements et exhaussements des sols, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux. <u>Pour les bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination</u> : le changement de destination à vocation orientée vers l'hébergement hôtelier et touristique. <u>Dans les secteurs soumis au risque cavités souterraines</u> : aucune construction n'est autorisée si le risque n'est pas levé, seules les extensions mesurées ne dépassant pas 30% de la superficie initiale de la construction et leurs annexes sont autorisées. Changements de destination interdits.
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Limiter l'occupation bâtie dans un secteur non continu avec la zone urbaine Clarifier la notion d'extension mesurée Eviter la formation de créneaux visibles dans les secteurs d'intérêt paysager Permettre un recul des constructions pour une meilleure visibilité et le respect des conditions de sécurité routière Conserver le contexte rural et arboré	Extension mesurée des constructions existantes : 30% maximum de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière, dans une limite de 50m². Emprise au sol des annexes limitée à 40m². <u>En secteurs Na et Nh</u> : emprise au sol limitée à 20% de l'unité foncière. <u>En secteur Ne</u> : emprise au sol limitée à 200m² par unité foncière. <u>En zone N et secteur Nh</u> : emprise au sol limitée à 20m² pour les abris de jardin. Les extensions des habitations existantes ne devront pas dépasser la hauteur des constructions existantes. Les annexes ne pourront dépasser 4m de hauteur. Les abris de jardins ne pourront dépasser 3m de hauteur. <u>En secteur Nh</u> : hauteur maximale limitée à RDC + 1 étage + combles. Les abris de jardins ne pourront dépasser 3m de hauteur <u>En secteurs Na et Ne</u> : la hauteur maximale ne peut excéder 6m. Les constructions (hors annexes et dépendances) doivent être implantées en retrait de 5m minimum depuis l'emprise des voies publiques ou en retrait de 7,5m minimum depuis l'axe médian de la voie publique. Les constructions doivent être implantées en retrait de 20m minimum depuis les mares identifiées à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les constructions doivent être implantées en retrait de 20m depuis les lisières boisées identifiées au plan.
Poser un cadre favorisant les conditions de la couture avec l'existant et le respect des caractéristiques paysagères, architecturales et patrimoniales locales Intégrer les constructions dans l'environnement Avoir des repères précis pour l'instruction des permis de construire	<u>Pour les constructions à usage d'habitation</u> : principe d'intégration harmonieuse dans l'environnement. Interdictions : la modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel, toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemple), les couleurs vives et violentes sur la totalité des façades des constructions, les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemple), les bardages brillants, les ouvertures cintrées en façades, les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes, les tuiles d'aspect béton, les couvertures de toitures ondulées (tôles ondulées et fibre-ciments par exemple), les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues, les installations de type brises-vues telles que précisées en annexe du règlement. Les façades devront

	respecter les teintes recommandées en annexe du règlement. Les toitures devront comporter 2 pans inclinés à 45°, les modules secondaires peuvent avoir une pente comprise entre 30° et 45°. Matériaux autorisés : ardoise, tuile plate traditionnelle ou mécanique de teinte brun vieilli à rouge vieilli ou aspect similaire. Percements autorisés sous réserve d'être en harmonie avec la taille de la toiture. Les clôtures ne pourront pas dépasser 2m de hauteur. Elles seront composées soit de haies vives composées d'essences locales doublées ou non de grillage, soit de murets éventuellement surmontés de barreaudage ou de grillage. Principe de simplicité des annexes. Principe de masquage par des écrans de verdure des éléments extérieurs techniques. <u>Pour les constructions à vocation économique</u> : principe d'intégration dans l'environnement. Sont interdits : la modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel, les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, le blanc pur ainsi que les couleurs vives ou discordantes pour les façades, les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes, les couvertures d'aspect tôle ondulée, les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature, les zones d'entreposage si elles sont visibles depuis le domaine public.
Protéger les réservoirs boisés de la commune, limiter leur défrichement au niveau des secteurs déjà bâtis au sein des Bois-Francis Inciter à la végétalisation Imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle et promouvoir les dispositifs de gestions alternatifs Favoriser le maintien de la biodiversité et la circulation des espèces animales	Principe de préservation et restauration des EBC et des éléments du patrimoine naturels recensés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme. Principe de limitation de l'imperméabilisation des sols. A l'exception du secteur Na, au moins 70% de la superficie des espaces libres doivent permettre l'infiltration des eaux. <u>Pour les lotissements de Val d'Haumont et des Hayes le Roi</u> : au moins 50% de l'unité cadastrale doit être maintenue en espace boisé. Clôtures minérales interdites pour faciliter l'écoulement des eaux et le passage de la faune. En limite avec une zone A, les clôtures éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la petite faune et le libre écoulement des eaux. Principe de traitement paysager de chaque opération de construction. En limite avec la zone A ou avec une bande boisée, les éventuelles clôtures devront permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.
Eviter l'encombrement du domaine public	Stationnement en correspondance avec les besoins des constructions et installations, assurée hors des voies publiques. Stationnement vélo à installer dans certains cas. Recul minimal de 4m avec pans coupés du portail de chaque nouvelle habitation.
Equipements et réseaux	
Clarifier les règles autorisant la constructibilité Rappeler le contexte réglementaire en termes d'assainissement Favoriser le cadre de vie en prévoyant les réseaux secs enterrés	Conditions d'accessibilité permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite. Préservation des cheminements doux. Conditions de desserte par les réseaux (eau, électricité, assainissement, communications électroniques) en suffisance pour chaque nouvelle opération le requérant.

Les prescriptions graphiques

Les prescriptions graphiques sont regroupées dans les plans de zonage qui délimitent sur l'ensemble du territoire les zones urbaines U, les zones à urbaniser AU, les zones agricoles A et les zones naturelles N.

Les servitudes d'urbanisme particulières

L'article L. 113-1 du code de l'urbanisme - Les Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- *Tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,*
- *Les défrichements sont interdits,*
- *Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.*

Ils ne forment pas une zone spéciale du Plan Local d'Urbanisme, mais interdisent toute utilisation du sol autre que le boisement visé au Code de l'Urbanisme. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les boisements jouent un rôle important dans le paysage et le cadre de vie de la commune. Ils sont, à ce titre, protégés par le classement en EBC pour éviter qu'ils ne soient défrichés. Cette protection juridique supplémentaire permet ainsi de conserver le patrimoine naturel présent sur la commune. Le tracé des EBC prend en compte l'existence des routes et chemins et permet d'envisager leur élargissement.

Leur surface représente un peu plus de 301,8 hectares

Les articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme – la loi paysage

Article L151-19 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Article L151-23 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

La commune est riche d'un patrimoine à la fois remarquable et quotidien. La protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme est avant tout appliquée sur les éléments dits de petit patrimoine ou de patrimoine local, soit des éléments bâtis ou naturels appartenant au registre des activités humaines. Sur la commune de Pullay, il a notamment été repéré certains éléments appartenant au patrimoine bâti (grange à dîme, anciens presbytères, puits, four à pain, mariette...) ou au patrimoine naturel (haies, vergers, mares...).

Il s'agit ainsi de préserver les éléments (bâtis ou naturels) qui constituent l'identité et la valeur du territoire. Ces éléments sont souvent privés. Ils ne font pas l'objet de protection juridique. Afin d'éviter qu'ils ne disparaissent ou soient dénaturés de façon trop importante, ils font l'objet de protection au travers du PLU.

	Objet protégé	Objectif
1	Alignements d'arbres	Conservation du rôle écologique et paysager. Conservation de cet alignement encadrant la RD926 (défrichement interdit).
2	Haies	Conservation du rôle écologique et paysager. Conservation de la haie (défrichement interdit).
3	Mare	Conservation de l'intérêt hydraulique, écologique et paysager. Témoin de l'identité rurale et agricole du territoire, la mare doit être conservée et ne pas être rebouchée. Un périmètre inconstructible, défini pour chacune des zones U, A et N dans le règlement écrit, est à respecter sur leurs pourtours pour toute construction afin de préserver les berges et la végétation. En cas d'aménagements paysagers plus particuliers, des essences arbustives et liées aux milieux humides sont recommandées pour conserver un paysage ouvert et la qualité de la biodiversité.
4	Mariette et alignements d'arbres	Conservation de la mémoire collective et des caractéristiques du petit patrimoine local. La protection vise à maintenir en l'état l'édifice. Conservation du rôle écologique et paysager. Conservation de cet alignement encadrant la RD926 (défrichement interdit).
5	Ancien four à pain	Conservation de la mémoire collective et des caractéristiques du petit patrimoine local. La protection vise à maintenir en l'état l'édifice. Rénovations et réfections autorisées à condition de conserver les caractéristiques architecturales des façades et des toitures. Le four ne peut être détruit.
6	Grange à dîme	Conservation de la mémoire de la commune et de l'intérêt architectural d'un bâtiment traditionnel. Conservation et restauration du bâti. En cas de rénovation, les caractéristiques de l'architecture traditionnelle doivent être maintenues.
7	Ancien presbytère	Conservation de la mémoire de la commune et de l'intérêt architectural du bâtiment. Conservation et restauration du bâti. En cas de rénovation, les caractéristiques de l'architecture traditionnelle doivent être maintenues.
8	Ancien presbytère et mur de clôture	Conservation de la mémoire de la commune et de l'intérêt architectural de la propriété. Conservation et restauration du bâti. En cas de rénovation, les caractéristiques de l'architecture traditionnelle doivent être maintenues. Le mur de clôture doit être conservé en l'état.
9	Ancien puits	Conservation de la mémoire collective et des caractéristiques du petit patrimoine local. La protection vise à maintenir en l'état l'édifice.
10	« La Roche qui pleure »	Conservation de la mémoire collective et d'un élément du patrimoine géologique. La protection vise à maintenir le site en l'état.
11 et 12	Verger	Conservation du rôle écologique et paysager. Conservation des vergers (abattage interdit). Obligation de replanter des essences fruitières.
13	L'Avre et ses bergers	Conservation de l'intérêt hydraulique, écologique et paysager. Maintien de la ripisylves (abattages interdits), nécessité de replanter des essences locales, interdiction d'édifier des constructions aux abords.
14	Passage pour la faune	Maintien des continuités écologiques sur un secteur des Bois-Francis ayant fait l'objet d'une urbanisation linéaire entre le village et la Fauvellerie, limitant ainsi les possibilités de déplacements pour la faune locale. Obligation de maintenir un passage libre de 5 mètres. Possibilité de clôture avec un retrait de 5 mètres de la limite séparative.

L'article L. 151-38° - les mobilités douces

Le PLU peut préciser « le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ».

Il a été utilisé l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme afin de matérialiser, de localiser et de protéger l'ensemble des itinéraires de circulation douce continus et sécurisés sur le territoire. Ces cheminements sont ainsi notamment repérés sur les chemins ruraux du territoire.

Il n'a pas été employé d'autres dispositifs dans le cadre du présent PLU au regard de la non nécessité de recréer des continuités au sein des parties bâties (trottoirs existants), ou entre entités bâties (au regard des distances à parcourir, seule une utilisation de loisirs est possible).

Voir plan de zonage.

Les emplacements réservés

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public.

Un terrain ne peut être classé en emplacement réservé, que s'il est destiné à recevoir un des équipements d'intérêt public, à savoir la réalisation de voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- Entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu.
- N'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut donc jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

S'il souhaite exercer son droit de délaissement, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés au Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés définis sur le village et la Fauvellière concernent:

- **Les circulations douces** : volonté communale de pouvoir relier de manière continue et sécurisée les espaces d'habitat, les équipements et les espaces publics paysagers (mares)
- **Les conditions d'accès**. Afin d'améliorer la desserte de la future zone à urbaniser, un emplacement réservé a été déterminé afin de permettre l'agrandissement de la voie et mettre en place un espace sécurisé pour les circulations piétonnes.

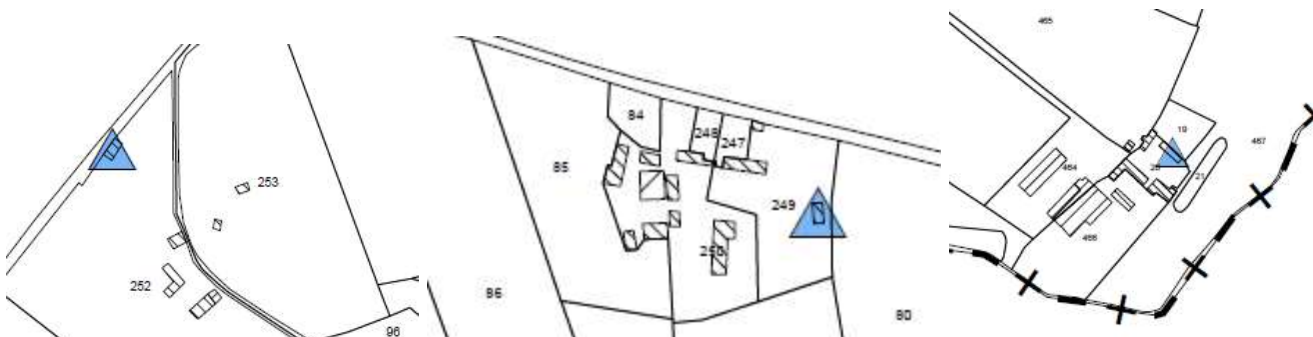
N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	269 m ²	Création d'un chemin (3 m)	Commune
ER n°2	182 m ²	Création d'une bande piétonne (1,5 m)	Commune
ER n°3	836 m ²	Elargissement de voirie (3 m)	Commune

L'article L. 151-11, 2° du code de l'urbanisme – Le changement de destination

Le règlement peut « désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Le PLU a employé ce dispositif au niveau des corps de ferme présents au lieu-dit La Lambergerie, la Francésière et Balivienne. Ces bâtiments sont caractéristiques des bâtiments constituant les anciens corps de ferme. Toutefois, ils ne répondent aujourd'hui plus aux besoins de l'agriculture et de ses pratiques modernes ou n'ont plus de fonction agricole. La disposition du bâtiment, sa configuration, hauteur, etc. ne sont aujourd'hui plus adaptées aux engins et pratiques agricoles actuelles.

Le PLU prévoit donc l'éventuel changement de destination de ces bâtiments. Ces changements de destination sont liés notamment à la volonté communale de permettre la pérennisation des exploitations agricoles, impliquant de favoriser leur diversification ainsi que le souhait de favoriser les dimensions et diversification touristique du territoire en lien avec la présence de Center Parc. Le règlement graphique localise précisément les bâtiments qui peuvent prétendre à un changement de destination tandis que le règlement écrit précise les conditions d'application du changement de destination. Ainsi sont autorisés : en zone agricole, les aménagements, extension et changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés au maintien de l'activité agricole et/ou liés à des activités d'accueil et des services touristiques. En l'absence d'activité, changement de destination vers de l'habitat, hébergement touristique ou l'économie artisanale, sous réserve du respect de l'architecture traditionnelle de l'existant. En zone naturelle, le changement de destination à vocation orientée vers l'hébergement hôtelier et touristique.



Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique entraînent des mesures conservatoires et de protection, des interdictions ou des règles particulières d'utilisation et d'occupation. Elles ont un caractère d'ordre public.

Voir pochette des servitudes d'utilité publique.

**TROISIÈME PARTIE : LES INCIDENCES
DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR
L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES
PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET SA
MISE EN VALEUR**

Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et les mesures de préservation et de mise en valeur

Les incidences du document d'urbanisme

Le PLU met en œuvre, au travers de ses orientations générales et de ses pièces réglementaires, les objectifs stratégiques de développement du territoire de la commune.

D'une manière générale, le PLU est fondé sur le choix d'une évolution équilibrée de la population sur les trois principales entités urbaines de la commune. Ce choix s'explique par les caractéristiques actuelles suivantes :

- Un développement de l'habitat relativement similaire sur les trois principaux pôles d'habitat de la commune,
- Une absence d'équipements et de services de proximité sur la commune. Seuls quelques équipements liés à la vie locale (mairie, salle polyvalente, cimetière...) sont présents sur le village mais ont un rôle limité dans la vie quotidienne des habitants. De fait, habiter Pullay implique de se déplacer en voiture pour ses besoins quotidiens (travail, école, commerces de proximité) vers les territoires extérieurs quel que soit son lieu d'habitation.

Le PLU doit également apporter une réponse à l'ensemble des besoins identifiés pour renouveler la population et le parc de logement. La commune met en application cette réflexion en mettant en place une politique de densification de ces espaces bâtis en tenant compte des différentes spécificités, contraintes et enjeux de son territoire. Par ailleurs, le PLU vise à conforter les activités économiques, le tourisme et la vie locale de Pullay.

Toutes les autres orientations du PLU visent la construction d'un territoire respectueux de son histoire, de ses espaces naturels, de ses espaces agricoles et de ses habitants.

Toutefois, l'activité humaine a nécessairement **un impact sur l'environnement**. Le PLU, qui évalue, oriente, dispose, et régit l'ancrage physique de cette activité humaine sur le territoire communal, a également un impact sur l'environnement. La mise en œuvre du PLU entraîne donc des changements sur l'environnement naturel et urbain.

Cet impact peut être :

- **Positif** : À ce titre, les diverses mesures d'échelonnement de l'urbanisation, de protection des espaces naturels, des terres agricoles, des bâtiments patrimoniaux, des éléments remarquables du paysage et la mise en place d'une politique en faveur des modes déplacements doux auront des incidences positives sur le contexte communal.
- **Négatif** : l'accroissement programmé de la population aura un impact sur la taille de l'espace urbain, sur la mobilité et sur le niveau des nuisances imputables à l'homme.
- **Nul** : le projet peut avoir des effets ponctuels mais l'ensemble des mesures prises dans le cadre du projet établi à l'échelle globale annulent ces effets.

Le PLU, à chaque étape de son élaboration, évalue la menace potentielle sur l'environnement, et comprend, dans chacune de ses pièces, les mesures pour en atténuer les effets, dans le cadre des dispositions du Code de l'Urbanisme. En effet, le projet de PLU **contient des orientations d'aménagement et de programmation ou des dispositions du règlement qui peuvent être considérées en tant que telles comme des mesures compensatoires** aux nuisances potentielles ou identifiées. Les choix qui ont été faits, en matière d'organisation spatiale notamment, s'analysent alors aussi en termes de mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement.

Evolution des zones bâties (zone U et AU, zones Nh et Na) : impacts et les mesures prises

Le PLU conforte globalement les parties actuellement urbanisées. Le PLU limite l'étalement urbain en permettant d'une part de réduire la zone constructible (U et Nh) aux parcelles déjà construites du village et de la Fauvellerie et d'autre part, en proposant une surface urbanisable comprise principalement dans les Parties Actuellement Urbanisées déjà constructibles. Les potentialités de renouvellement urbain (dents creuses, divisions parcellaires...) recensées constituent des possibilités foncières qui peuvent permettre, dans les prochaines années, de développer l'habitat en limitant les extensions périphériques.

Théoriquement, c'est ainsi environ 25 équivalents logements qui pourraient à moyen terme permettre l'accueil d'une nouvelle population au sein des parties actuellement urbanisées. Ces possibilités de renouvellement urbain permettent de densifier les trois principales entités urbaines sans pour autant modifier leur forme urbaine initiale. Elles tiennent également compte de la spécificité de certains espaces, comme les lotissements forestiers où une part d'espaces boisés doit être maintenue. Cette opportunité de renouvellement urbain permet ainsi d'offrir de nouvelles possibilités de logements au sein même du tissu bâti.

En outre, deux sous-secteurs spécifiques Ue et UL ont été mis en place dans le but de reconnaître la présence d'activités spécifiques sur le territoire, à savoir Center-Parcs et l'Ecole des Roches. Il s'agit de reconnaître la vocation particulière de ces espaces et de faciliter le développement sur place. Des dispositions sont cependant prises pour maintenir le cadre arboré dans lequel s'insère l'activité de Center-Parcs (limitation des emprises au sol des constructions, maintien de 50% d'espaces boisés...).

✎ En autorisant une densification de son tissu urbain existant et déjà desservi par les réseaux, le PLU permet de répondre aux objectifs énoncés par les documents supra-communaux et les lois Grenelle et ALUR. Par ailleurs en autorisant une densification du tissu bâti existant au sein de l'enveloppe bâtie existante, le PLU respecte le contexte législatif visant à limiter l'étalement urbain. C'est ainsi la majorité du projet communal de logements qui prend place au sein des parties actuellement bâties. **L'impact est ici positif.**

Les dispositions du PLU visent par ailleurs à éviter toute urbanisation diffuse. Ainsi, afin d'une part d'éviter d'accroître l'urbanisation dans des secteurs compris au sein de zones agricoles ou naturelles en rupture avec les parties agglomérées et denses du territoire et d'autre part d'éviter une densification d'espaces aujourd'hui diffus et détachés des espaces agglomérés, les constructions isolées présentes sur le territoire communal sont maintenues au sein des zones agricole ou naturelle. Il s'agit ici de protéger ces espaces à dominante agricole ou naturelle d'extension de l'urbanisation. Seule la zone Na prévue principalement pour l'accueil d'une station-essence entraîne l'aménagement d'un site isolé. L'implantation d'une telle activité est néanmoins conditionnée à sa proximité et accessibilité depuis la RN12 et la parcelle choisie est la seule du territoire communal disposant de ces conditions et sans être dédiée à l'activité agricole.

✎ En limitant le champ des possibilités dans les secteurs non denses et éloignés des parties agglomérées, le PLU permet de répondre aux objectifs énoncés par les lois Grenelle et ALUR. Aucune zone d'extension et renforcement de la vocation résidentielle n'est ainsi encouragée par le PLU dans ces secteurs de constructions diffuses. **L'impact est ici positif.**

Il est par ailleurs à noter que le projet de PLU a des incidences positives vis-à-vis de la question de l'étalement urbain. En effet, vis-à-vis du PLU approuvé en 2005, plusieurs secteurs voués à l'extension de l'urbanisation (zone U en prolongement du bâti existant et prenant place sur des espaces agricoles ou naturels) ont fait l'objet d'une redéfinition en zone agricole et/ou naturelle. **L'impact est ici positif vis-à-vis de la moindre artificialisation des terres et spéculation foncière.**

Evolution des zones bâties : impacts sur l'environnement

• Impact et mesures sur la forme urbaine

Impacts : Les prévisions en matière de démographie et d'habitat ciblent **un besoin d'environ 25 à 30 logements** à construire d'ici les dix prochaines années. Théoriquement, ce sont une vingtaine de logements qui peuvent prendre place au sein de la forme urbaine actuelle. Cependant, il convient de tenir compte d'une rétention possible de la part des propriétaires.

Par ailleurs, les élus ont inscrit dans le PADD l'objectif de tendre vers une densité de 12 logements/ha, traduisant la prise en compte du contexte législatif d'une gestion plus économe du foncier. Cette densité vise à consommer moins d'espaces pour plus de logements vis-à-vis des tendances passées constatées localement tout en permettant également à la commune de ne pas connaître une urbanisation trop massive.

Le projet pour l'urbanisation choisi par les élus tient compte de l'existant et a été réfléchi dans son ensemble. En effet, les équipements communaux sont peu nombreux sur le territoire et la commune se caractérise par son identité rurale et paysagère bien préservée. Néanmoins, la commune dispose d'une certaine attractivité en raison de sa bonne desserte routière et de la proximité immédiate avec Verneuil-sur-Avre. Par ailleurs, les élus souhaitent prendre en compte la présence de Center-Parcs qui génèrent de nombreux emplois sur leur commune et permettent à certains employés de pouvoir s'installer à proximité de leur lieu de travail.

↳ Etant donné les potentialités offertes dans les parties actuellement urbanisées, seule une zone d'extension de l'urbanisation a été définie. Elle correspond strictement aux objectifs de la commune, c'est-à-dire poursuivre une évolution démographique dans les tendances actuelles (0,8%/an). La zone 1AU a donc été calibrée pour permettre la réalisation de 5 logements sur une parcelle d'environ 0,5 hectare, ce qui correspond à 1 % de superficie des secteurs bâtis à vocation d'habitat (zone U et Nh) : ainsi, alors qu'il est envisagé une croissance de 8% de la population communale en 10 ans (10% à échéance de 12 ans), l'extension de l'urbanisation sera nettement moindre. Le secteur choisi au niveau de la Fauvellerie est bordé par le bâti existant sur plusieurs côtés et s'inscrit déjà dans un contexte assez urbain. Ainsi, aucun bouleversement de la forme urbaine initiale de cette entité urbaine n'est à prévoir. En outre, vis-à-vis du PLU, la majorité des zones d'extension urbaine ont fait l'objet de reclassement en zone agricole ou naturelle.

Mesures : Le PLU a favorisé dans le cadre du zonage la continuité urbaine des zones agglomérées. Les secteurs d'extension sont calibrés strictement aux besoins identifiés par la commune. **Ces mesures permettent de minimiser les impacts du projet.**

En l'absence d'incidences fortes, aucune autre mesure n'est définie.

• Impact et mesures sur les réseaux

Impacts : Afin de **faciliter les raccordements aux différents réseaux existants** (eau potable, électricité, télécommunication...), la commune a privilégié l'implantation des nouvelles habitations au sein du tissu urbain existant, et donc sur des secteurs déjà desservis par les réseaux. Les opérations envisagées ne nécessitent pas de renforcement de réseau AEP ou électrique. Par ailleurs, la commune ne dispose pas de réseaux d'assainissement collectif. Chaque projet générant des eaux usées devra donc disposer de son propre assainissement individuel respectant les normes en vigueur.

↳ **Les incidences du projet dues à l'augmentation des besoins en eau et la gestion des réseaux humides ont été prises en compte et ne créent pas de problématiques particulières sur la ressource et sa gestion.** L'imposition d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle participe à favoriser une bonne gestion des eaux pluviales. Le PLU a par ailleurs tenu compte de la situation complexe d'assainissement en actant deux principes :

- Un principe d'urbanisation limitée : le projet des élus est adapté en matière d'évolution démographique et n'implique pas la mise en place de grandes opérations d'urbanisme
- La limitation de l'emprise au sol des nouvelles constructions pour garantir des surfaces libres suffisantes pour la mise en place d'assainissement individuel.

Les incidences sur la ressource en eau et sur la pollution des milieux sont ainsi faibles.

Mesures : Les prescriptions réglementaires visent à faire respecter certains principes fondamentaux relatifs à la capacité des réseaux, à la gestion des eaux pluviales à la parcelle et à l'évitement de pollution ou d'inondations des fonds voisins.

Les projets visant la prise en compte du développement **des communications numériques** sont décidés à échelon supra-communal. La commune souhaite toutefois que ce type de projets puisse se développer afin de répondre à la demande des habitants (touchant les aspects économiques et culturels) et assurer ainsi l'attractivité de son territoire. Aussi a-t-elle inscrit cet objectif dans le PADD et prévoit-elle au sein de son règlement l'arrivée des fourreaux dans les zones d'urbanisation future afin de ne pas déstructurer les espaces publics.

En l'absence d'incidences fortes, aucune autre mesure n'est définie.

- **Impact et mesures sur les déplacements**

Impacts : L'ensemble des déplacements est majoritairement individuel et motorisé. La commune est dépourvue de transports collectifs structurants (la gare de Verneuil-sur-Avre se situe à plusieurs kilomètres, ne permettant pas de la rejoindre en déplacement piéton dans des temps raisonnables). Malgré l'utilisation quotidienne nécessaire de la voiture, le document d'urbanisme a affiché **l'ambition de travailler à sa réduction ou dans tous les cas d'anticiper la réduction de cette utilisation systématique**. La volonté des élus d'inciter à d'autres pratiques que la voiture individuelle via l'amélioration des cheminements doux en s'appuyant notamment sur la voie verte. Cet affichage politique **constitue un point positif du projet**.

Il est à noter que **le PLU** a également protéger l'ensemble des chemins ruraux existants sur le territoire et pouvant être pratiqués par les modes doux. **Cette mesure est positive** car elle permet leur pérennité. Toutefois, au regard des distances à parcourir entre les différents secteurs de la commune et la ville de Verneuil-sur-Avre, **ces cheminements sont essentiellement utilisés pour des pratiques de loisirs**. Il est également à noter que le PLU traduit l'objectif d'une meilleure organisation des cheminements doux au sein du village par la mise en place de deux nouvelles liaisons (principes mis en place dans les OAP et traduits par dans des emplacements réservés).

En **matière de stationnement**, la commune n'est pas confrontée à de problématique particulière : au regard des caractéristiques de l'habitat, la grande majorité des habitants peuvent stationner leurs véhicules au sein de leur parcelle, limitant l'encombrement du stationnement. Par ailleurs, il existe des parkings à proximité des équipements, permettant globalement de répondre aux besoins.

En **matière de fonctionnement viaire**, les zones retenues sont facilement raccordables aux voiries existantes. Les orientations ont permis de définir certains principes dans ce domaine afin d'œuvrer à l'amélioration d'un réseau existant et prévoir la mise en place d'un fonctionnement cohérent à long terme en cas de nécessiter de créer de nouvelles voiries :

- Dans le cadre de l'OAP n°1 une nouvelle voie devra être mise en place ; celle-ci devra être réalisée de manière à permettre un désenclavement de ce secteur et faciliter son urbanisation à plus long terme.
- Les OAP n°2 et n°3 prévoient des dispositions visant à améliorer les voiries existantes (élargissement, reconfiguration de carrefours...) dans le cadre de nouvelles urbanisations.

La zone d'extension s'inscrit donc dans un contexte et un fonctionnement existant. Les zones urbaines, à travers les possibilités de densification et d'extension offertes, créent indubitablement une légère hausse du trafic routier. On peut ainsi estimer qu'environ une soixantaine de voitures supplémentaires circuleront à terme dans les secteurs d'habitat de la commune. Toutefois **ce trafic reste local, s'avère cohérent avec le schéma existant et peut être étalé dans le temps (urbanisation projetée sur une dizaine d'années)**.

L'impact sur le fonctionnement global en matière de circulation est relativement faible de par l'éparpillement des secteurs de projets et du nombre limité de nouvelles habitations envisagées. Toutefois, il est à noter que la configuration des voies communales (voirie

étroite) reste délicate pour une circulation aisée de tous (véhicules individuels, véhicules agricoles...). Aussi, le PLU a-t-il mis en place certaines dispositions (stationnement à la parcelle) visant à prévoir une bonne fluidité du trafic en évitant l'encombrement du domaine public.

👉 L'impact sur les déplacements, malgré une hausse du trafic local liée à l'augmentation de la population, est donc globalement plutôt positif.

Mesures : Le projet dans son ensemble accorde **une place plus importante aux circulations douces** en prévoyant soit des voies partagées conciliant aux piétons et vélos avec les circulations automobiles (voirie de l'OAP n°1), soit des cheminements sécurisés. Le PLU protège également le réseau de chemins existants sur le territoire (utilisation du code de l'urbanisme pour protéger les chemins ruraux). Les prescriptions réglementaires visent enfin à assurer de bonnes conditions de sécurité routière (les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules sont traités de manière à permettre la sécurité des usagers) ou à assurer une cohabitation des différents usagers (gabarit de voirie adapté à la circulation des véhicules, des vélos et piétons) dans les opérations d'ensemble.

- **Impact et mesures sur le milieu agricole**

Impacts. Au niveau de la zone urbaine, le projet a principalement pour principe une densification du tissu urbanisé existant, soit une utilisation des espaces vides d'occupation situés à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante soit sur des fonds de jardins. L'impact sur l'activité agricole est réduit puisque les prélèvements répondent uniquement aux besoins identifiés. Ainsi, la majorité des zones constructibles sur des parcelles cultivées définies dans le PLU de 2005 fait l'objet d'un reclassement en zone agricole. Les uniques prélèvements agricoles sont les suivants :

- Au niveau du village, maintien de la zone U au niveau de la rue des Tourterelles (OAP n°2) correspondant à une emprise agricole. L'impact est limité à 0,35 ha. Le maintien du classement en zone constructible pour ces parcelles s'explique par leur localisation en cœur du village et la volonté de créer une continuité urbaine entre les habitations de la rue des Tourterelles. Le prélèvement est fortement maîtrisé et la profondeur de la zone constructible a été délimitée en fonction de l'urbanisation existante évitant ainsi des découpages complexes et la création de fourrières difficilement exploitables.
- Au niveau de la station-essence, il est envisagé un prélèvement agricole de 0,14 ha afin de créer une enveloppe parcellaire cohérente pour l'activité envisagée et surtout, permettre un accès au site par l'allée des Châtaigniers. La délimitation de l'emprise permet de redéfinir une parcelle agricole cohérente.

Il est à noter que la zone 1AU a été délimitée sur une parcelle libre non cultivée. Son urbanisation n'a donc pas d'incidence sur l'activité agricole.

Par ailleurs, le projet prend en compte les cheminements existants et nécessaires.

👉 Le PLU a un impact **faible** sur la consommation d'espaces agricoles. Cependant, le bilan par rapport au PLU actuel est **positif**. En effet, il a permis de remettre en question la majorité des zones constructibles sur des secteurs agricoles du PLU encore disponibles à l'urbanisation et d'effectuer un reclassement de ces surfaces en zone agricole.

Mesures : L'urbanisation envisagée n'a qu'un faible impact pour le parcellaire agricole. Il existe des exploitations agricoles à proximité des zones urbaines (village mais aussi de la Fauvellerie en raison de la proximité du corps de ferme de Chaligny situé sur Verneuil-d'Avre-et-d'Iton) et accueillant de l'élevage. En particulier le corps de ferme de la rue des Rossignols est régi par le Règlement Sanitaire Départemental avec un périmètre de protection réglementaire de 50 mètres et recommandé de 100 mètres. Le PLU a mis en place des dispositions pour favoriser la pérennité de ces corps de ferme. Ils font l'objet d'un classement en zone agricole pour permettre leur extension. Par ailleurs, les nouvelles constructions sont limitées à leurs abords selon plusieurs dispositifs :

- Au niveau de la rue des Rossignols où se situe l'exploitation d'élevage du village, une zone Ah a été mise en place afin de prendre en compte le périmètre de protection et éviter les nuisances réciproques et conflits générés par des

exploitations trop proches des habitations. Elle permet d'éviter toute densification de ce secteur constitué de grandes parcelles.

- Au niveau de la Fauvellerie, la partie la plus à l'Est du hameau est concernée par la proximité de la ferme de Chaligny. L'unique accès de cette exploitation d'élevage s'effectue par ce secteur de la Fauvellerie, engendrant un flux important d'engins agricoles sur l'allée des Tilleuls. Afin de limiter la densification de ce secteur, une parcelle de 6600 m² libre de construction a fait l'objet d'un classement en zone naturelle. Le classement en zone constructible aurait en effet, pu permettre la réalisation d'une opération importante (6 à 8 logements) mais l'apport d'une telle urbanisation n'apparaît pas approprié en raison de l'activité agricole présente sur ce secteur de la commune.

Il existe également d'autres corps de ferme isolés de toute urbanisation et situés dans les hameaux au Nord de la commune. Ils font l'objet d'un classement en zone agricole et sont éloignés de toute zone constructible.

Il est également à noter l'existence d'un second corps de ferme au niveau du village. Il s'agit de bâtiments annexes de la première exploitation d'élevage. Ce corps de ferme n'est pas utilisé pour l'activité d'élevage et sa vocation actuelle n'est pas pérenne. Son classement en zone urbaine a donc été maintenu puisque l'ensemble de l'activité de l'exploitation a vocation, à terme, à être regroupé sur le site de la rue des Rossignols.

↳ Dans le respect du principe d'équilibre entre développement et préservation, le PLU a cherché à minimiser les incidences du développement de l'urbanisation sur la consommation foncière en optimisant l'usage du foncier consommé pour éviter le « gaspillage de l'espace ». Le PLU tient également compte de l'existence d'exploitations d'élevage au sein ou à proximité immédiate de l'urbanisation. Des mesures ont été prises pour éviter toute densification des secteurs proches de ces exploitations pour ne pas engendrer des nuisances réciproques et des conflits entre habitations et agriculture. **Ces mesures sont positives.**

• Impact et mesures sur le milieu naturel

Impacts sur la biodiversité. Les zones retenues pour le développement se situent par sur des secteurs sensibles d'un point de vue écologique (absence de zone Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et 2, etc...) Les milieux d'intérêt pour les continuités écologiques sont principalement constitués par la vallée de l'Avre, des boisements dispersés dans la plaine agricole mais surtout par les Bois Francs, massif forestier occupant la partie centrale de la commune. Ce milieu naturel est à la fois concerné par la proximité des deux entités urbaines historiques de la commune (le village et la Fauvellerie) mais également, par une urbanisation sous la forme de lotissements forestiers (le Val d'Haumont, les Hayes le Roi, allée des Myrtilles) ayant pris place au sein même des bois. Par ailleurs, l'activité de Center-Parcs s'est étendue sur une partie importante des Bois-Francs.

La stratégie mise en place concernant la préservation des Bois-Francs se développe de la manière suivante :

- Concernant les zones urbaines du village et de la Fauvellerie situées en dehors des Bois-Francs, les urbanisations nouvelles ne sont dirigées vers le massif boisé. En particulier, le secteur constructible mis en place dans le PLU 2005 au niveau de la rue des Rossignols en lisière forestière est supprimé. Par ailleurs, il existe quelques grands parcs arborés, voire boisés au sein du tissu urbain de la Fauvellerie. Des zones naturelles ont été mises en place pour protéger ces poumons de verdure, permettant ainsi de conforter le rôle de refuge que peuvent constituer les jardins et petits boisements pour certaines espèces faunistiques et floristiques.
- L'ensemble des espaces urbanisés à vocation d'habitat situé au sein des bois a fait l'objet d'un classement en zone naturelle, soit en zone Nh pour les secteurs regroupant une densité bâtie certaine (lotissements forestiers et allée des Myrtilles) ou en zone naturelle pour les constructions les moins denses. En zone N, seule l'évolution modérée des constructions existantes est permise (extension limitée à 30% de l'emprise au sol existante dans une limite de 50 m², création d'annexes à proximité de l'habitation etc...), évitant ainsi tout mitage supplémentaire. La mise en place de la zone Nh, délimité strictement aux secteurs accueillant déjà de l'urbanisation permet quelques constructions supplémentaires mais uniquement par comblement. Des prescriptions sont également mises en place pour limiter

l'extension des habitations existantes et maintenir des surfaces boisées (au moins 50% par unité foncière). Il est à également à noter que le zone Nh est réduite par rapport au parcellaire (fond de parcelle en zone naturelle) au niveau de l'allée des Myrtilles notamment.

- Pour le site de Center-Parcs, une logique similaire a été mise au travers le règlement de la zone urbaine de loisirs. En particulier, les règles en matière d'emprise au sol des constructions (limitée à 15%) et le maintien d'au moins 50%.
- Le PLU a par ailleurs défini la protection de la lisière forestière de ce grand massif boisé en imposant une bande inconstructible de 30 mètres.

La zone urbaine, en étant globalement maintenu dans ses limites ne crée pas de perturbations sur le fonctionnement des milieux. Au contraire les OAP prévoient certains dispositifs visant à les valoriser (maintien/reconstitution de haies) et le PLU, en repérant et protégeant les espaces d'intérêts supports des continuités écologiques (jardins, haies, arbres isolés, mares...), participe au maintien du fonctionnement écologique global.

↳ Le projet de PLU a permis de revoir les secteurs d'urbanisation pour limiter l'impact sur les milieux de biodiversité et des dispositions ont été prises pour les secteurs déjà construits situés au sein des boisements. **L'incidence est positive par rapport au PLU actuel.**

Impacts sur les zones humides. La zone urbaine n'est **pas concernée par la présence de zone humide** identifiée dans le cadre du diagnostic. Les mares existantes constituent des lieux de refuge pour les espèces aquatiques. Elles font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du CU.

↳ **L'impact du projet sur la qualité des milieux aquatique est donc considéré comme nul.**

Mesures sur la biodiversité. Malgré l'absence d'incidences fortes sur la fonctionnalité des milieux naturels des zones dédiées à l'urbanisation, le PLU définit certaines mesures visant à améliorer la prise en compte du milieu naturel. Ainsi, les orientations d'aménagement visent à recréer des conditions favorables au maintien de végétal dans les opérations d'aménagement (conservation des structures arborées existantes, recréation de lisière paysagère arbustive et arborées, traitement végétalisé de zones de stationnement...). Les prescriptions réglementaires visent également à asseoir ces principes en définissant une liste d'essences locales, en précisant les conditions d'implantation des linéaires de haies (essences arbustives et arborées) ou en imposant un traitement perméable des surfaces laissées libres de construction. Ces principes favorisent également l'intégration des habitations dans l'environnement (gestion végétale des franges de l'opération).

Le PLU prend également en compte en compte des enjeux en matière de continuités écologiques. En complément des outils du zonage et du règlement écrit, des outils complémentaires ont été mis en place pour favoriser le maintien de circulations de la faune et flore. Il s'agit de :

- l'OAP de la Fauvellière qui prévoit la création d'un lieu paysager et de convivialité avec l'obligation de créer un espace dédié à la biodiversité et au patrimoine naturel et un passage pour la faune et flore.
- l'objet protégé n°14 correspondant à un passage pour la faune. Cette protection consiste à conserver une liaison libre de toute clôture au travers l'urbanisation linéaire de l'allée des Myrtilles.

Mesures sur les zones humides. En l'absence d'incidences fortes, aucune autre mesure n'est définie.

↳ Par ces principes d'aménagement, les élus souhaitent préserver la biodiversité dite ordinaire et ainsi favoriser son développement. **Ces dispositions sont donc positives pour les milieux naturels et leur fonctionnalité.**

- **Impact et mesures sur les risques**

Le PLU tient compte de la présence des risques et nuisances présents sur la commune :

- Les secteurs de projet ne sont pas impactés sur les nuisances sonores de la RD 926 et RN12 qui traverse le territoire communal. Aucune extension de l'urbanisation n'est permise en direction de ces voies, seule la densification des secteurs déjà bâtis est permise. Les nouvelles constructions devront prévoir un isolement acoustique en conformité avec l'arrêté interministériel du 30 mai 1996. Au niveau du Val d'Haumont, une parcelle en bordure immédiate de la RN12 était classée en zone constructible. Afin de proscrire l'implantation d'une habitation sur ce secteur à forte nuisance sonore, elle a été classée en zone naturelle dans le cadre de la révision.
- Il n'existe aucun indice de cavités souterraines au sein des espaces bâtis.
- Les secteurs soumis au risque inondation par débordement de l'Avre sont éloignés des espaces bâtis de la commune.

Les espaces déjà bâtis de la commune sont peu concernés par les risques. La mise en place du PLU a globalement une incidence **positive** en matière de prise en compte des risques et nuisances présents sur le territoire par rapport au PLU.

- **Impacts et mesures sur l'environnement**

Energie. Pour les constructions neuves, il existe depuis plusieurs années une réglementation liée à la consommation maximale en énergie primaire, appelée Réglementation Thermique (notée RT). Cette dernière évolue tous les cinq ans et devient de plus en plus restrictive.

Dans un premier temps, le PLU permet une meilleure sobriété énergétique en favorisant la densité de logements et la définition de logements globalement moins énergivores. Le positionnement de ces nouveaux habitants au sein des parties urbanisées peut permettre à petite échelle de limiter les déplacements véhiculés et d'inciter à des pratiques de déplacements alternatifs à la voiture (marche, vélo), ce d'autant plus que les élus prévoient de valoriser davantage la voie verte (amélioration des liaisons, meilleure signalétique...)

Dans un second temps, le PLU prévoit une meilleure efficacité énergétique grâce à une bonne prise en compte des thématiques énergétiques pour les nouvelles constructions. Pour permettre aux bâtiments d'évoluer en cohérence avec les réglementations thermiques à venir, le règlement du PLU rend possible le recours à des dispositifs architecturaux et à des matériaux ayant vocation à limiter les consommations énergétiques et l'émission de gaz à effet de serre.

Ces mesures sont positives.

Qualité de l'air. L'arrivée d'une nouvelle population peut avoir des incidences sur le trafic routier et donc sur l'émission de CO₂.

↳ Le PLU, en définissant une zone d'urbanisation au sein de l'existant et proche des équipements développe un schéma plus propice à la réduction des émissions polluants et au recours à des modes de déplacements alternatifs, type modes doux.

- **Impacts et mesures sur le paysage**

Les incidences du PLU sur la perception lointaine du paysage bâti peuvent s'exprimer par les volumétries perceptibles en limite des zones de développement et/ou par la vision du nouveau bâti depuis les infrastructures de déplacement. L'impact dans les paysages des nouvelles opérations peut ainsi être important. Néanmoins, l'urbanisation envisagée sur la commune de Pullay prend principalement place sur des emprises déjà situées au sein du village. Dans ce type d'urbanisation, les incidences sur la silhouette du village sont négligeables.

Par ailleurs, l'orientation d'aménagement et de programmation des secteurs de projet prévoit des dispositifs pour favoriser leur intégration dans leur contexte paysager (frange agricole, ambiance de bocage...). Cette préoccupation se traduit notamment par le maintien de haies végétales existantes et l'obligation de recréer un linéaire végétalisé lorsqu'aucun dispositif n'existe actuellement. Cela permettra de renforcer la perception du végétal dans la silhouette paysagère du village.

L'objectif du PLU est également de promouvoir la réalisation de constructions intégrées à l'existant. Lorsque le règlement est décliné, on retrouve régulièrement trace de cette volonté (choix des implantations des constructions, choix des hauteurs, référence à l'harmonie des constructions et à l'architecture locale...).

⇒ Les mesures déclinées au travers de l'ensemble du PLU visent l'intégration paysagère des futures constructions. A ce titre, l'impact du projet peut être considéré comme faible.

• Impacts et mesures sur le développement et la vie locale

Urbanisation, logements. Le projet de PLU va influencer à court, moyen et long terme la vie locale. La réalisation de nouvelles habitations engendrera ainsi l'arrivée de foyers supplémentaires sur le territoire communal. La commune devra donc intégrer ces nouveaux habitants. Les différentes pièces du PLU permettent d'intégrer ce nouvel habitat dans l'environnement paysager. La transformation urbaine va toutefois s'effectuer sur une période d'environ 10 ans, laissant la possibilité à la commune de planifier son développement.

⇒ L'arrivée de nouveaux logements sur le territoire communal est plutôt un impact positif. En effet, le projet de PLU permet la mise en place d'outils autorisant une mixité du parc de logements. Ainsi les opérations urbaines prévoient des surfaces de constructibilité variées répondant aux besoins des différents rythmes de vie des habitants.

Équipements, commerces et services. Pullay dispose de peu de services de proximité. Sont néanmoins présents de petits équipements locaux comme la mairie, la salle polyvalente, des lieux de convivialité (mares publiques, verger communal...). L'apport de nouveaux habitants permettra de conforter ces équipements et de renforcer leur utilisation. Par ailleurs, la commune souhaite davantage valoriser la voie verte sur son territoire, élément qui attire déjà de nombreux visiteurs. La création d'un nouvel espace de convivialité et de loisirs au niveau de la Fauvellerie et directement connecté à la voie verte est un élément positif à la fois pour le cadre de vie des habitants et pour l'accueil des visiteurs. L'ensemble de ces actions vise à conforter le cadre de vie du territoire et participer au développement du tourisme vert, enjeu majeur identifié par la communauté de communes. L'impact est donc plutôt positif.

L'augmentation de la population va nécessairement entraîner un renouvellement, voire une augmentation des classes d'âge les plus jeunes. Les équipements scolaires vers lesquels se dirigent les habitants de Pullay (Verneuil-d'Avre-et-d'Iton, groupement pédagogique intercommunal Chennebrun/Saint-Christophe-sur-Avre) sont en capacité d'absorber une hausse des effectifs scolaires.

La vie locale est également liée au dynamisme des associations sportives, culturelles, de loisirs... En particulier, le PADD affiche une volonté de prendre en compte les besoins identifiés par les associations. C'est le cas avec l'association Stand de Tir Fillon implantée sur la route de Verneuil qui a fait l'acquisition d'une parcelle de 6000 m² pour étendre le stand de tir. Ainsi, par la mise en place d'une zone Ne, le PLU reconnaît cette activité spécifique et autorise une évolution de leurs locaux. L'impact est donc plutôt positif.

Artisanat et économie locale. La commune se caractérise par un tissu artisanal local localisé au sein des secteurs résidentiels. Le PLU permet le développement et l'ancrage de ce type d'activités au sein de la zone urbaine dans la mesure où ses activités sont compatibles avec la vocation résidentielle des lieux. Par ailleurs, les élus souhaitent permettre l'implantation d'une station-service le long de la RN12, permettant ainsi de développer des services pour les usagers de cette voie à grande circulation et conforter l'activité locale.

Par ailleurs, le PLU prend en compte la présence des grands établissements privés, à savoir le Center-Parcs et l'Ecole des Roches, l'objectif étant de leur permettre de réhabiliter et moderniser leurs infrastructures existantes. Concernant Center-Parcs, aucune extension du site n'est autorisée tant que les conditions garantissant un bon fonctionnement du site (notamment en matière d'alimentation en eau) ne seront correctement assurées et que les incidences sur l'environnement ne seront pas appréhendées avec précision. Pour l'Ecole des Roches, le foncier actuel offre suffisamment de capacité de densification pour permettre un développement de l'activité sans générer de prélèvement sur des espaces agricoles ou naturels. L'impact est donc plutôt positif.

↳ Le PLU incite par diverses mesures à la création et au renouvellement de différents équipements et espaces de convivialité à destination de la population. Les orientations du PADD ainsi que la traduction réglementaire des objectifs n'interdisent pas l'implantation de nouvelles entreprises dans les entités urbaines mais encouragent au contraire leur venue afin d'éviter la formation d'un territoire uniquement dortoir. De même, la reconnaissance des deux grands établissements de la commune dans le PLU permet une évolution de leur site en vue de conforter leur activité.

Mesures prises pour la préservation du cadre urbain et la valorisation architecturale

Certaines mesures ont été prises dans le cadre du PLU afin d'accompagner l'évolution que va connaître les différentes entités urbaines suite à la création de nouvelles constructions. Des **mesures d'intégration paysagère** de l'habitat, à travers le règlement ont été définies. Il s'agit, à travers les prescriptions réglementaires, de favoriser la mise en place d'un cadre architectural et urbain visant à **ordonnancer de manière harmonieuse les nouvelles constructions dans le tissu existant** (harmonie générale recherchée...). Le PLU s'est attaché à respecter les conditions locales en adaptant les prescriptions réglementaires (implantation, hauteur des constructions, aspect des toitures ou des façades, utilisation d'annexes au règlement...). Par ailleurs, le PLU prévoit le maintien des façades traditionnelles dans leur aspect d'origine ainsi que la préservation des murs de clôture. Il est également rappelé la présence d'un Monument Historique sur le territoire communal et l'application des dispositions spécifiques concernant les abords de bâtiments faisant l'objet d'une telle protection.

L'intention de mise en valeur de l'urbanisation future est un des objectifs du PLU. Ainsi, sans bloquer les initiatives nouvelles, la volonté est de conserver une cohérence d'ensemble au niveau de l'aspect local des matériaux, des volumes, de couvertures et des couleurs en s'attachant à constituer un cadre minimal. En particulier, la commune a fait le choix d'appliquer le nuancier de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure dans son règlement pour les teintes des enduits des nouvelles constructions. Ces dispositions du règlement, sans être trop strictes permettent d'éviter une banalisation du territoire et une perte de ses caractéristiques architecturales.

Le PLU renforce par ailleurs les dispositifs de protection du patrimoine local en identifiant certaines constructions au titre du Code l'Urbanisme. Les modifications apportées à ces édifices, devront ainsi être soumises à déclaration. Elles ont pour objectif de contribuer à la mise en valeur du bâtiment et de restituer l'esprit de son architecture d'origine.

↳ Par cet article du Code de l'Urbanisme, les élus recensent et protègent les éléments identitaires de leur patrimoine. **Ces dispositions sont positives.**

Evolution des zones agricoles : impacts sur l'activité et le foncier agricole

Impact sur le fonctionnement de l'activité

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le fonctionnement actuel des exploitations, leur pérennité ou encore les projets des exploitants (éventuelles extensions, besoins...) ont été analysés. En effet, dans le cadre du diagnostic agricole, une réunion a été tenue avec les exploitants présents pour identifier les besoins agricoles. Huit sièges d'exploitation sont recensés sur la commune. Au regard des éléments recueillis, l'activité agricole sur le territoire est dominée par la pratique de la culture de céréales et l'élevage (vaches laitières...).

L'objectif communal est de **préserver au mieux l'ensemble des exploitations** en place. Pour répondre à cet objectif, la délimitation de la zone agricole s'appuie sur la localisation des exploitations pérennes afin de ne pas contraindre leur éventuel développement. Il s'agit **d'affirmer leur présence et d'éviter toute nuisance réciproque**. Pour favoriser un affichage clair auprès des tiers et permettre le maintien du fonctionnement existant, l'ensemble des bâtiments et terres agricoles sont classés en zone agricole.

Pour les corps de ferme du village, les nouvelles constructions sont limitées à leurs abords, notamment au niveau de la ferme d'élevage (mise en place d'une zone Ah interdisant l'apport de nouvelles aux abords immédiats de l'exploitation d'élevage du village même par densification, mise en place de zones non constructibles sur les parcelles non construites). De même, les bâtiments agricoles isolés de toute urbanisation font l'objet d'un classement en zone agricole.

Il est à noter que le PLU a **tenu compte du fonctionnement agricole existant**. Ainsi, le fait de déterminer une zone urbaine restreinte permet de maintenir les cheminements utilisés par les exploitants pour se rendre à leur parcelle et de limiter l'empiètement sur le parcellaire agricole.

Enfin, il est important de rappeler que la zone agricole est définie pour **protéger l'activité**. Ainsi, les constructions à destination d'habitation sont interdites en zone A à l'exception de celles rendues nécessaires par une implantation agricole en cours ou existante et dont la présence permanente est justifiée.

Le PLU définit une zone agricole destinée à pérenniser cette activité en protégeant les secteurs à potentialité agronomique ainsi que les constructions agricoles. Ces dispositions permettent d'une part de **limiter les nuisances auprès des tiers et d'autre part d'éviter le mitage du territoire**. Les zones A et Ap, réservées aux activités agricoles, représentent plus de 60 % de la superficie totale du territoire communal.

Une zone agricole protégée Ap a été mise en place sur des espaces aujourd'hui agricoles mais où existent des enjeux paysagers et environnementaux. Elle concerne la vallée de l'Avre ainsi que la cuvette du Val d'Haumont où des zones humides sont identifiées et un risque d'inondation par débordement. Cette vallée présente également des points remarquables notamment depuis la RN12 et préservées de toute construction à l'exception d'un corps de ferme. L'ensemble de cette zone est destiné à ne recevoir aucune construction agricole de façon à la préserver en l'état. La délimitation de cette zone a pris en compte l'existence d'une exploitation sur ce secteur de la commune, au lieu de la Lambergerie. L'ensemble des bâtiments et les terrains environnants font l'objet d'un classement en zone A. Cette zone a été délimitée en tenant compte des enveloppes zones humides identifiées par la DREAL⁷ en bordure de l'Avre et l'existence d'un risque d'inondation par ruissellement lié à la cuvette du Val d'Haumont (zone inondée déjà constatée par la municipalité de part et d'autre de la RN12). La zone A délimitée au niveau de l'exploitation s'étend sur environ 10 ha, surface permettant un développement du corps de ferme.

⁷ En application des dispositions législatives et réglementaires et en compatibilité avec le SDAGE, le PLU doit protéger strictement les zones humides qui auront été caractérisées sur le territoire communal et de s'opposer à leur destruction (source : Porter à connaissance de l'Etat - aout 2015).



1. Extrait de la carte de l'inventaire zones humides de la DREAL (source : site carmen),
2. Localisation de la zone inondée au niveau de la cuvette du Val d'Haumont

La zone agricole protégée (Ap) permet une protection d'espaces à fort enjeux environnementaux et paysagers, notamment au niveau de la vallée de l'Avre. Sa mise en place prend en compte l'existence de corps de ferme de la Lambergerie où une zone agricole constructible est mise en place. La délimitation de la zone A a été définie au regard des contraintes existantes et protège l'exploitation du risque inondabilité.

Impact sur la consommation des terres agricoles

L'effort communal, porté sur l'urbanisation prioritaire des secteurs urbains non encore bâtis montre bien la volonté de la commune de préserver le monde agricole. La recherche d'optimisation du foncier s'est faite pour limiter la disparition des espaces nécessaires à l'agriculture. L'objectif de la révision du PLU est de **minimiser l'impact des futures constructions et de mordre le moins possible sur l'espace agricole**. En témoigne le reclassement en zone agricole de nombreuses zones constructibles prévues sur des espaces agricoles au niveau du village et de la Fauvellerie.

Les deux secteurs agricoles (OAP n°2 du village, station-essence) impactés par l'urbanisation (pour un prélèvement total inférieur à 0,5 ha) ne remettent en cause la viabilité d'une exploitation agricole en particulier.

La détermination des secteurs d'urbanisation a fait l'objet de réflexions et de choix de moindre impact (configuration de l'emprise, occupation des sols, surface consommée pour un projet d'ensemble, contraintes environnementales...). Ce secteur de l'OAP n° 2 du village se trouve jointif d'une urbanisation et bordé de voiries, il permet de conforter le cœur du village en créant une continuité bâtie des côtés de la rue des Tourterelles constituant l'un des principaux axes du village.

La recherche d'économies de foncier s'est faite pour l'optimisation du foncier disponible à l'urbanisation. C'est pourquoi les orientations d'aménagement prennent des mesures dans ce domaine (application d'une densité, desserte commune mutualisée, création de voies partagées économes...).

Evolution des zones agricoles : mesures prises pour le maintien et le fonctionnement de l'activité et du foncier agricole

La protection des milieux agricoles est un enjeu majeur sur le territoire communal. Les mesures suivantes ont pu être dégagées :

- La zone agricole définie au niveau des exploitations ne contraint pas d'éventuels développements de l'activité, notamment l'édification ou l'extension de bâtiments,
- Le zonage en mettant en place certaines zones non inconstructibles aux abords des corps de ferme évitent de rapprocher l'urbanisation des exploitations existantes notamment des exploitations d'élevage située au sein du village,

- Les prescriptions réglementaires précisent les conditions d'implantation des bâtiments et autorisent sous condition la diversification agricole.

Evolution des zones naturelles : impacts les milieux et le fonctionnement de la biodiversité

Evolution des zones naturelles : incidences sur la fonctionnalité des milieux

La commune est occupée en majorité par la plaine agricole, soit un territoire dominé par les cultures où peu d'habitats naturels d'intérêt s'y développent. Des zones de prairies, localisées en périphérie immédiate des habitations et des zones boisées viennent enrichir les éléments naturels de la commune et ainsi diversifier le cortège animal et végétal présents.

Les boisements, avec notamment les Bois-Francis occupent une superficie non négligeable sur le territoire de Pullay. Des petits bois épars ponctuent également le parcellaire agricole. La présence de la vallée de l'Avre s'accompagne de milieux naturels pouvant présentant un potentiel écologique important qu'il convient de maintenir.

La commune se caractérise également par la présence de plusieurs entités urbaines où un certain nombre de micro-habitats tels que des mares, des jardins, des petits vergers, des haies sont observée. La qualité de ces petits milieux naturels participe au maintien de la biodiversité dite ordinaire. Ce sont également des éléments d'intérêt pour la préservation des continuités écologiques.

La commune n'est concernée par aucun zonage patrimonial (ZNIEFF, Natura 2000...).

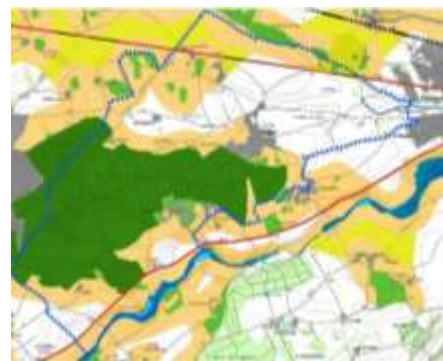
Les enjeux liés à la protection des milieux naturels sur le territoire communal sont relativement importants en raison de la présence des Bois-Francis et de la vallée de l'Avre.

Les dispositions du PLU visent de manière générale à protéger les terres agricoles et naturelles. Aussi les impacts sur les milieux environnementaux ne sont pas significatifs. L'ensemble des milieux naturels d'intérêt recensés sur le territoire est ainsi classé en zone naturelle, agricole ou en éléments du patrimoine naturel protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme où les espaces urbanisés sont limités. Les dispositions du PLU visent à préserver ces espaces des nuisances humaines. Les deux principales mesures du PLU sont de préserver les milieux plus sensibles et d'encourager le développement de la biodiversité sur le territoire.

Plus particulièrement :

- Le projet de PLU révisé consiste à concentrer le développement résidentiel de la commune au sein des espaces bâtis existants. Il **limite donc l'urbanisation** au travers d'un zonage principalement présent dans les parties actuellement urbanisées. En maintenant globalement les formes urbaines actuelles, le PLU limite les incidences sur les milieux naturels et leur fonctionnement par l'ouverture de zones à urbaniser importantes. Les quelques surfaces ouvertes au développement urbain se **trouvent éloignées des espaces naturels présentant des enjeux** (espaces forestiers, vallée de l'Avre) et limitent toute déstructuration de complexe d'habitats et paysagers présents sur le territoire. Par ailleurs, la commune se caractérise par la présence de constructions au sein des Bois-Francis, du fait des lotissements forestiers mais également du village vacance de Center-Parcs. Les dispositions prises permettent l'évolution de ces sites construits en comptabilité avec leur caractère boisé (maintien d'au moins 50% d'emprises boisées, emprise au sol des constructions limitées). Cela se traduit par la mise en place d'un zonage spécifique sur les lotissements forestiers (zone Nh) et sur Center-Parcs (zone Ul).
↳ Les mesures prises pour les secteurs de projet visent à maintenir le fonctionnement des éléments écologiques présents et à recréer des conditions favorables au développement de la biodiversité en milieu urbain (gestion de l'eau, valorisation des limites séparatives, création d'espaces verts, maintien de zones tampon...).

- D'après le Schéma Régional de Cohérences Écologiques (SRCE), la commune est concernée par de nombreuses continuités écologiques entre la vallée de l'Avre et la forêt des Bois-Francis. Plus particulièrement, elle est concernée par des réservoirs boisés et corridors boisés pour espèces à faible déplacement (insectes, reptiles, amphibiens...), des réservoirs aquatiques (Avre) et corridors humides (zones humides), des corridors pour espèces à fort déplacement (mammifères) reliant les différents réservoirs. Ces enjeux écologiques concernent en partie, les secteurs urbanisés puisque ces derniers se situent au sein ou à proximité des réservoirs de biodiversité.



Ces éléments du SRCE ont été précisés à l'échelle de la commune au sein du diagnostic. Cette analyse a permis d'identifier les éléments à préserver afin de maintenir les continuités écologiques fonctionnelles et éviter les ruptures dans le cadre de nouvelles urbanisations.

↳ Les mesures prises visent à protéger les fonctionnalités écologiques existantes et à recréer des conditions favorables au développement de la biodiversité. Aucune urbanisation n'est dirigée vers les réservoirs de biodiversité et les secteurs urbains déjà présents (lotissements forestiers, Center-Parcs) font l'objet de prescriptions visant à ne pas développer de manière excessive ces secteurs (emprise au sol limitée) et à maintenir le fonctionnement écologique (maintien de 50% d'emprises boisées, clôture devant permettre le passage de la petite faune, maintien d'un passage pour la faune au niveau de l'allée des Myrtilles etc...), continuité écologique renforcée au niveau des OAP de La Fauvellerie entre les espaces boisés et agricoles, protection de la lisière forestière sur une bande inconstructible de 30m, protection des mares en zone agricole et naturelle selon une bande inconstructible de 20m...

Concernant la zone d'urbanisation future 1AU, celle-ci se situe au sein d'un secteur présentant de très nombreux corridors de déplacements et est elle-même concernée par un corridor pour espèces à faible déplacement. Afin de maintenir ce corridor fonctionnel, voire le conforter, l'OAP de la Fauvellerie prévoit la création d'un lieu paysager et de convivialité avec l'obligation de créer un espace dédié à la biodiversité et au patrimoine naturel et la mise en place d'un passage pour la faune et flore.

Le PLU a limité le mitage des espaces naturels, ce qui se traduit par des dispositions spécifiques sur les secteurs déjà implantés dans les Bois-Francis. Il a également inscrit le souhait de maintenir et restaurer les continuités écologiques avec notamment le classement en zone naturelle ainsi qu'au patrimoine naturel protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme des éléments d'intérêt présents sur le territoire. **L'impact sur les continuités écologiques est ici positif.**

- Les **zones de boisements** et de bosquets font l'objet de **mesures de conservation** afin de préserver le patrimoine naturel afférent à ces milieux. L'ensemble des Espaces Boisés Classés Boisées du PLU en vigueur est maintenu et complété par l'inscription de petits bosquets présents au sein du parcellaire agricole. L'objectif de cette protection est d'empêcher tout défrichement. **L'impact sur la protection des grands ensembles naturels est ici positif.**

↳ Afin de prendre en compte et protéger les espaces naturels intéressants d'un point de vue environnemental, le PLU s'est attaché à les classer **en zone Naturelle ou agricole** et à **définir des mesures de protection via l'utilisation de la loi Paysage**. La zone naturelle du PLU a vocation à protéger ces espaces stratégiques pour le maintien de la biodiversité.

Les prescriptions réglementaires de cette zone visent par ailleurs à limiter très fortement les possibilités de construction permettant ainsi de protéger l'intérêt des milieux. Le règlement de la zone N se veut ainsi restrictif de façon à maintenir le caractère naturel et donc inconstructible de la zone. Il protège les habitats naturels et espèces remarquables (constructions et installations interdites ou fortement conditionnées). **L'impact sur la protection des milieux d'intérêt et le fonctionnement écologique global du territoire est ici positif.**

- Une majeure partie du territoire est classée en zone agricole. Les prescriptions réglementaires ont pour objet de clarifier les constructions et utilisations du sol. Ainsi, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à une activité agricole ainsi que celles nécessaires au fonctionnement des réseaux. Les constructions à usage d'habitations sont par exemple autorisées sous réserve, notamment, de justifier d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole. De plus, un secteur agricole protégé (Ap), a été défini dans les espaces agricoles localisés en bordure de l'Avre afin de préserver ces parcelles présentant des enjeux de préservation vis-à-vis des continuités écologiques et des paysages. Dans ce secteur, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement. L'impact sur les continuités écologiques est ici positif.

Evolution des zones naturelles : mesures prises pour assurer la fonctionnalité des milieux

Les zones naturelles du PLU se focalisent sur la protection des milieux offrant une biodiversité plus intéressante ou nécessitant une mesure de conservation pour des raisons paysagères ou de préservation d'espèces végétales et animales d'intérêt par exemple. Le PLU a pour objectif de protéger un ensemble de milieux continus pour assurer leur protection et fonctionnalité. Les éléments d'intérêt identifiés dans l'état initial de l'environnement ont ainsi été classés en zone naturelle et font l'objet d'une protection juridique au travers de la définition d'Espaces Boisés Classés, assurant ainsi leur non défrichement et déstructuration. De plus un secteur agricole protégé Ap a été défini afin de préserver les espaces d'intérêt pour les continuités écologiques et les paysages de la vallée de l'Avre.

Au regard des différentes mesures prises par le PLU au travers de ses documents graphiques et écrits et des choix communaux en matière de développement (évolution maîtrisée, concentration du développement sur le bourg), les impacts sur les milieux naturels peuvent être jugés faibles.

Les dispositions du PLU ont aussi des impacts positifs sur le fonctionnement des milieux :

- Les éléments naturels particuliers, facteurs d'identité locale, sont protégés dans le cadre du PLU. Certains de ces éléments représentent des gîtes d'accueil sensibles pour la faune et la flore locale et appartiennent au paysage local. Plans d'eau, haies, mares, vergers... sont repérés au titre du Code de l'Urbanisme.
- Certaines prescriptions réglementaires ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation visent à recréer des conditions favorables pour la biodiversité sur le territoire communal (essences locales, plantations en limites séparatives, aménagement paysager global...).

Le PLU met en place plusieurs éléments permettant à la biodiversité de se diversifier :

- Travail sur les lisières paysagères qui s'accompagne de plantations de haies composées d'essences locales diversifiées et qui va notamment favoriser son occupation par la biodiversité,
- L'intégration dans les orientations d'aménagement et de programmation de prescriptions afin de travailler au maintien et au développement de la trame verte (espaces verts, zones tampon, surfaces perméables...),
- L'inscription de certains jardins en zone naturelle (N) pour laisser la place à plus de nature en ville,
- La préservation des espaces boisés du territoire.

Le PLU permet de conserver et de renforcer la fonctionnalité écologique de certains milieux via les mesures suivantes :

- Préservation des continuités écologiques existantes dans les zones forestières et agricoles (au niveau de la vallée de l'Avre) en maîtrisant les possibilités de constructions,
- Reconstruction des structures végétales, porteuses de biodiversité via la constitution d'un réseau de haies en limites séparatives avec une zone agricole ou naturelles, composées d'essences locales.

- Incitation à la restauration des continuités écologiques en favorisant la replantation de haies bocagères et/ou la mise en place de bandes enherbées le long des chemins communaux, en lien avec la profession agricole et la société de chasse.

Évolution des zones naturelles : Impacts et mesures prises sur les zones humides

Les milieux humides ont été pris en compte dans le cadre du PLU. Dans le cadre de l'état initial de l'environnement, les seules zones humides du territoire présentes sur le territoire sont représentées par les bords de l'Avre (données DREAL). Ce secteur est intégré dans la zone inconstructible (Ap) édictée dans la vallée de l'Avre. Par ailleurs, le cours d'eau de l'Avre et sa ripisylve sont identifiés dans le PLU au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Il est également à noter que l'ensemble des mares est identifié dans le PLU et protégé au titre de ce même article.

↳ En l'absence d'impacts majeurs identifiés, aucune autre mesure n'a été prise dans le PLU.

Impacts et mesures prises dans le projet sur la gestion des risques naturels

Le PLU tient compte de la présence des risques. Aucune zone de risque majeur n'est répertoriée dans les zones pouvant accueillir un développement urbain. Le PLU renforce par ailleurs la connaissance et l'information sur les risques en reportant au document graphique les zones concernées par le risque d'effondrement et le risque inondation. Les mesures prises sont strictes : aucune nouvelle construction ne peut prendre place dans ces secteurs identifiés.

En l'absence d'impacts majeurs, aucune autre mesure n'est mise en place.

Compatibilité du projet avec les documents d'orientations supra-communaux

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton

Le Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton avait initié l'élaboration d'un SCOT. Ce document de planification stratégique permet de mettre en cohérence les politiques sectorielles en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacement et d'équipements commerciaux. Il constitue une démarche-cadre pour l'aménagement et la maîtrise du développement, à horizon de 15 à 20 ans, d'un territoire de bassin de vie et d'emplois supra-communal constitué d'un seul tenant. Ces orientations influent directement sur l'environnement.

A ce jour, seul un projet de PADD a été élaboré. Il a été débattu à la fin de l'année 2014. La commune de Pullay est identifiée comme une « commune rurale sous influence d'une polarité ».

Le PLU de la commune a pris en compte les principaux objectifs suivants de la manière suivante :

Organisation et de restructuration des espaces urbanisés

- Limitation de l'urbanisation en dehors de l'enveloppe bâtie,
- Préférence de l'urbanisation au sein du tissu urbain via l'utilisation des friches et des dents creuses, la réhabilitation de bâtiments anciens en centre-bourg, anciennes fermes et bâtiments agricoles,
- Limitation de la part de l'individuel pur au profit de formes urbaines plus compactes,
- Un développement plus modéré pour les communes rurales,
- La réhabilitation de l'habitat ancien et la restructuration de certains îlots,
- Le maintien d'un développement soutenu mais plus modéré sur les pôles ruraux structurants et les communes rurales en développement,
- La réhabilitation de l'habitat ancien et la restructuration de certains îlots, le traitement de la vacance des logements anciens,
- La création d'un habitat adapté à la demande des jeunes ménages (offre locative) et des familles,
- La valorisation des potentialités en termes touristiques.

Le PLU de la commune a intégré ces principes de la manière suivante :

- *La définition d'une politique faiblement consommatrice d'espaces agricoles et naturels est clairement annoncée dans les orientations du PADD (axe 2 - orientation n°2 et axe 4- orientation n°1).*
- *Le PLU a privilégié la densification des espaces déjà bâtis par l'identification des dents creuses, des divisions parcelles, etc... Un secteur de projet est clairement inséré au sein du tissu urbain et prévoit la création de 6 logements. Ainsi, la majorité des nouvelles constructions est prévue dans les parties actuellement urbanisées.*
- *Bien que ne pouvant être considérés comme des secteurs de renouvellement urbain, les deux sites de développement s'inscrivent dans des contextes déjà fortement urbanisés. Ils contribuent ainsi à conforter les enveloppes urbaines existantes.*
- *Les objectifs de développement démographique ont été définis par rapport au contexte rural de la commune mais également, en tenant compte de sa forte attractivité par rapport à la proximité de Verneuil-sur-Avre et la présence de Center-Parcs. Le taux de croissance pour les années à venir a été fixé à 0,8%/an, permettant ainsi de générer une offre de logements pour l'accueil d'actifs locaux (travaillant à Center-Parcs ou sur Verneuil-sur-Avre).*
- *Le PLU prévoit des formes urbaines plus compactes que celles réalisées jusqu'à présent. Bien que le souhait soit de développer un habitat majoritairement individuel, l'objectif est de tendre vers une densité moyenne de 12 logements/ha. Les OAP ont permis de définir une répartition des logements à construire sur les trois principaux secteurs de projet afin d'atteindre cette densité.*
- *L'OAP n°1 du village a défini un principe de création d'une offre de petits logements locatifs et/ou à destination des personnes âgées afin de diversifier le parc de*

logements et répondre aux besoins identifiés. Il est envisagé qu'elle prenne la forme d'un habitat individuel groupé, forme urbaine compacte et économe en foncier.

Protection des espaces naturels et des grands équilibres entre les différents espaces :

- La connexion des éléments de biodiversité par la mise en place de voies douces qui, jalonnées de linéaires végétales, la plantation de haies, voire la création de nouveaux bosquets,
- La protection des continuités écologiques constituées par les différentes vallées et des corridors écologiques entre les vallées (notamment un corridor entre les vallées de l'Iton et de l'Avre s'appuyant sur les Bois-Francis),
- La préservation des lisières forestières,
- La limitation du développement résidentiel dans les hameaux à vocation agricole,
- La prise en compte de l'activité agricole : non urbanisation des abords des exploitations, limitation des changements de destination, préservation des espaces exploités.

Le PLU de la commune a intégré ces principes de la manière suivante :

- *Un axe du PADD est consacré à cette thématique (n°4).*
- *Concernant les espaces naturels, l'ensemble des boisements ont été classé en zone N et leur protection a été renforcée avec la mise d'EBC au niveau des bois isolés dans la plaine agricole. Ces dispositions permettent de les préserver de toute urbanisation et du défrichement. Par ailleurs, la commune a identifié un certain nombre de secteurs et d'éléments du patrimoine naturel participant au fonctionnement écologique local. Ces éléments font l'objet d'une protection soit au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme.*
- *Les zones humides sont préservées de toute urbanisation. Elles sont situées en fond de vallée de l'Avre qui fait l'objet d'une protection stricte par classement en zone agricole protégée.*
- *Différents secteurs urbains sont présents au sein des Bois-Francis. Des dispositions ont été prises pour rendre compatibles la nécessaire évolution de ces espaces avec le maintien du fonctionnement écologique (zone naturelle d'habitat limitant la densification sur les lotissements forestiers, maintien de 50% d'espaces boisés, emprise au sol limitée, clôtures végétalisées avec passage pour la petite faune...).*
- *La nouvelle urbanisation n'est pas dirigée vers les massifs forestiers, permettant ainsi de préserver les lisières forestières existantes.*
- *Concernant le maintien de l'activité agricole, les choix d'urbanisation en privilégiant la densification de l'existant permettent de limiter très fortement les prélèvements fonciers. La révision du PLU permet le reclassement de zones urbaines situées sur des parcelles cultivées en zone A.*
- *Un corps de ferme accueillant de l'élevage est situé dans le village. Avec l'instauration d'une zone Ah, aucune nouvelle urbanisation n'est prévue sur ce secteur, y compris la densification du bâti existant.*
- *Les hameaux agricoles ont fait l'objet d'un classement en zone inconstructible (zone A et N). Aucune nouvelle habitation n'y est autorisée.*

Protection des paysages et des ambiances urbaines

- La prise en compte du paysage dans les choix d'urbanisation,
- L'identification et la protection du « petit paysage »,
- Le maintien des franges naturelles et plantation de bandeaux végétaux en limite agricole,
- L'identification et la protection des éléments bâtis remarquables,
- La valorisation des ambiances bâties et paysagères de village, le respect des silhouettes urbaines...

Le PLU de la commune a intégré ces principes de la manière suivante :

- *Le patrimoine végétal et hydraulique (mares, haies, cours d'eau de l'Avre, vergers...) a été identifié et fait l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les principaux éléments du patrimoine bâti a été identifié et font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. De plus, le règlement*

prend des dispositions pour la préservation des façades traditionnelles ainsi que pour le maintien des murs et piliers anciens.

- *Le zonage favorise le maintien des franges paysagères avec notamment la mise en place d'une bande inconstructible à l'interface avec les espaces agricoles au niveau des sites sensibles dans le paysage de la commune,*
- *Il existe quelques points de vue remarquables sur le paysage de l'Avre. Une zone agricole protégée (Ap) permet une protection stricte de cet espace afin de maintenir la qualité du paysage.*
- *Les OAP prévoient, pour les opérations concernées, un traitement végétalisé et paysager des franges agricoles sous la forme de haies composées d'essences locales.*

Prise en compte des risques et protection des ressources

- La protection des captages,
- La non urbanisation en zone inondable,
- La limitation des surfaces imperméabilisées,
- La prise en compte du risque technologique,
- Le développement des énergies renouvelables,
- La réduction de la consommation énergétique...

Le PLU de la commune a intégré ces principes de la manière suivante :

- *Les périmètres de captage ont été identifiés. Aucune nouvelle construction n'est prévue sur ces secteurs.*
- *Les espaces soumis au risque inondation sont repérés sur plan. Les constructions et aménagements sont fortement limités et ne sont autorisés que les installations n'entravant pas la libre circulation des crues.*
- *Les nouveaux secteurs d'habitat sont éloignés de la RD926 et RN12 afin de ne pas exposer la population aux nuisances sonores de cette voie.*
- *Le PLU permet l'utilisation d'énergies renouvelables et favorise un habitat plus compact (implantation en limite parcellaire, formes urbaines de type individuel dense ...) économe en énergie. En outre, les nouvelles constructions devront répondre aux exigences de la réglementation thermique 2012 (norme bâtiment basse consommation).*
- *La protection qualitative et quantitative de l'eau a bien été prise en compte. Afin d'éviter toute pollution, le règlement indique que toute nouvelle construction devra être raccordée à un système de traitement autonome aux normes avec possibilité de raccordement à d'éventuels futurs réseaux.*

L'offre de services à la population et aux entreprises

- Le développement des structures d'accueil de la petite enfance,
- L'adéquation entre l'offre et la demande de travail,
- La mise en place d'un réseau de communications électroniques performant.

Le PLU de la commune a intégré ces principes de la manière suivante :

- *En matière d'équipements petite jeunesse, la compétence appartient à l'intercommunalité. La création d'un tel équipement avait fait l'objet de réflexion au sein de la CC du Pays de Verneuil et Pullay avait été identifié comme une commune susceptible d'accueillir un tel équipement. Ce point a fait l'objet d'une inscription dans le PADD de la commune mais les réflexions n'ayant pu aboutir à ce jour au niveau du conseil communautaire, aucune traduction réglementaire n'a été apportée dans le PLU.*
- *Le PLU prévoit l'obligation d'installer des fourreaux pour toute nouvelle construction afin de permettre le raccordement à la fibre optique. Cette politique est mise en place à une échelle plus large par la commune et son intercommunalité avec l'installation de fourreaux dans tout aménagement urbain et le déploiement de la fibre optique pour les équipements et les entreprises dans le cadre du schéma d'aménagement numérique de la Communauté de communes.*

Le développement économique

- Le développement économique privilégié le long des axes principaux et notamment la RN12,
- Le développement de l'activité touristique, notamment en captant les flux générés par Center-Parcs et en valorisant les itinéraires cyclables,
- Le développement de l'offre de logement et d'hébergement touristique de types chambre d'hôtes, camping ou gîte d'étapes...

Le PLU de la commune a intégré ces principes de la manière suivante :

- *De par sa localisation entre le Center-Parcs et Verneuil-sur-Avre, la commune dispose d'une localisation stratégique pour capter les flux générés par Center-Parcs. Ainsi, le PLU prévoit de conforter davantage la voie verte en l'agréant d'espaces de loisirs et de repos (secteur Ne de la Fauvellière notamment) et de renforcer sa signalétique pour faciliter les déplacements et favoriser la découverte du territoire par les promeneurs.*
- *Le PLU permet le développement de l'offre touristiques en prévoyant une modernisation du site existant de Center-Parcs et le développement de l'offre touristique rural. En particulier, un bâtiment vacant isolé approprié pour recevoir une telle activité a été identifié dans le PLU.*

Les modes de déplacements alternatifs à l'automobile

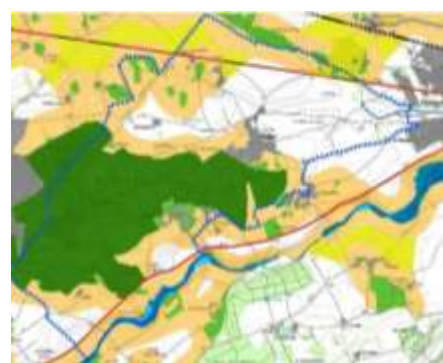
- L'amélioration des modes doux,
- Le développement de la pratique cyclable utilitaire, notamment le rabattement d'environ 5 km vers les pôles structurants.

Le PLU de la commune a intégré ces principes de la manière suivante :

- *Dans le cadre des OAP et la mise en place d'emplacements réservés, le PLU prévoit la création de nouveaux cheminements sécurisés afin de favoriser les modes doux dans les déplacements des habitants.*
- *La commune a émis le souhait de renforcer les liaisons douces existantes entre les différentes entités urbaines (village, Val d'Haumont...), ce qui permettra aux habitants de se rendre facilement à Verneuil-sur-Avre à pied ou en vélo.*
- *Le PLU a identifié les chemins agricoles propices aux déplacements doux mais davantage orientés vers un pratique de loisirs. Néanmoins, la préservation de ce maillage est essentielle pour permettre la découverte du territoire et des paysages.*

Le Schéma Régional de Cohérences Écologique, SRCE

D'après le Schéma Régional de Cohérences Écologiques (SRCE), la commune est concernée par de nombreuses continuités écologiques entre la vallée de l'Avre et la forêt des Bois-Francis et se poursuivant jusqu'à la vallée de l'Iton, plus au Nord. Plus particulièrement, elle est concernée par des réservoirs boisés et corridors boisés pour espèces à faible déplacement (insectes, reptiles, amphibiens...), des réservoirs aquatiques (Avre) et corridors humides (zones humides), des corridors pour espèces à fort déplacement (mammifères) reliant les différents réservoirs. Ces enjeux écologiques concernent en grande partie les secteurs urbanisés puisque ces derniers se situent au sein ou à proximité des réservoirs de biodiversité.



Le PLU prévoit plusieurs mesures qui visent à protéger les fonctionnalités écologiques existantes et à recréer des conditions favorables au développement de la biodiversité :

- Les zones boisées sont protégées par leur classement en Espace Boisé Classé ou leur classement en zone naturelle, les mares, les haies... sont identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et un secteur agricole protégé (Ap) a été défini au sein du zonage A afin de souligner l'intérêt de certains espaces agricoles vis-à-vis des continuités écologiques (vallée de l'Avre).
- Aucune urbanisation nouvelle n'est dirigée vers les réservoirs de biodiversité et les secteurs urbains déjà présents (lotissements forestiers, Center-Parcs) font l'objet de prescriptions visant à ne pas les développer de manière excessive (emprise au sol

limité) et à maintenir le fonctionnement écologique (maintien de 50% d'emprises boisées, clôture devant permettre le passage de la petite faune, maintien d'un passage pour la faune au niveau de l'allée des Myrtilles etc...).

- Concernant la zone d'urbanisation future 1AU, celle-ci se situe au sein d'un secteur présentant de très nombreux corridors de déplacements et est elle-même concernée par un corridor pour espèces à faible déplacement. Afin de maintenir ce corridor fonctionnel, voire le conforter, l'OAP de la Fauvellerie prévoit la création d'un lieu paysager et de convivialité avec l'obligation de créer un espace dédié à la biodiversité et/ou au patrimoine naturel et la mise en place d'un passage pour la faune et flore.
- Dans le cadre de son PADD (axe 4, orientation n°2) le PLU a inscrit le souhait de préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue et œuvrer à sa restauration à l'échelle du grand territoire. La commune souhaite notamment inciter à la replantation de haies et/ ou à la mise en place de bandes enherbées le long des chemins communaux. Le maintien de la biodiversité en milieu urbain a également fait l'objet de réflexions (protection de certains grands jardins arborés pouvant être des lieux d'accueil pour la biodiversité, listes d'essences locales, plantations de haies dans le cadre d'opérations d'aménagement). Ces différents points ont pour objectif de préserver les continuités écologiques et si possible les améliorer.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, SDAGE Seine-Normandie et son plan de Gestion des Risques d'Inondation

Le PLU prend certaines mesures et dispositions réglementaires relatives à la prise en compte de l'eau. Outre les orientations principales déclinées ci-avant dans le présent document, le PLU est compatible avec les sous-orientations suivantes :

- *Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives et palliatives*
- ✓ Le PLU incite au travers des prescriptions réglementaires à utiliser des modes alternatifs pour la gestion des eaux de voiries et la gestion des eaux pluviales des constructions. Le règlement du PLU fixe par ailleurs certaines prescriptions relatives au maintien dans les espaces libres de surfaces perméables et consacrées à la bonne gestion des eaux.
- *Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement et d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques*
- ✓ Les espaces boisés jouant un rôle important dans la lutte contre l'érosion et la rétention d'eau sont inscrits en espaces boisés classés. Les mesures précédemment décrites relatives à la gestion de l'eau en milieu urbain participent également à réduire les transferts de polluants vers le réseau hydrographique.
- *Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque d'inondation*
- ✓ La commune est soumise au risque inondation. Les secteurs présentant un risque inondation par débordement sont repérés sur plan et le règlement y prévoit l'interdiction de nouvelles constructions. Seule est autorisée l'adaptation du bâti existant : cela ne concerne uniquement un corps de ferme isolé. Par ailleurs, la conservation des éléments boisés sur son territoire et la volonté de limiter l'imperméabilisation des sols et le choix de techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales (traitement si possible à la parcelle) participent à ne pas aggraver d'éventuels désordres hydrauliques existants en aval.
- *Mettre fin à la disparition, la dégradation des zones humides, et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité*
- ✓ Le PLU identifie et protège la vallée de l'Avre et ses zones humides ainsi que l'ensemble des mares présentes sur le sol communal. Aucune zone d'urbanisation ne peut s'y développer.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau de l'Avre

Ces objectifs sont similaires à ceux du SDAGE. Le projet est donc compatible avec ce document.

Le Schéma régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) de la région Haute-Normandie

Le PLU prend certaines mesures et dispositions réglementaires en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air et de développement en énergies renouvelables.

Le développement de l'habitat est regroupé au niveau des trois principales entités urbaines permettant ainsi de limiter les déplacements et donc les émissions de gaz à effet de serre. Le document révisé constitue une amélioration par rapport au PLU approuvé en 2005 où des constructions étaient possibles sur l'ensemble des hameaux.

A travers l'axe 3, orientation n°3 "favoriser la (re)découverte du territoire et les mobilités douces", la commune souhaite renforcer les itinéraires de promenade en renforçant l'usage de la voie verte permettant de relier les trois principales entités urbaines entre elles et de rejoindre Verneuil-sur-Avre de manière sécurisée. Cela peut inciter les habitants à d'autres pratiques pour les déplacements que le recours à la voiture individuelle et ainsi contribuer à limiter les émissions de gaz à effet de serres.

L'orientation n°4 de l'axe 3 du PADD "prévoir l'adaptation du territoire aux nouvelles technologies numériques et énergétiques" a pour objectif de favoriser le télétravail et donc contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à l'amélioration de la qualité de l'air.

Dans son PADD, la commune souhaite également permettre l'usage des énergies renouvelables dans la mesure où elles sont compatibles avec la sauvegarde du patrimoine architectural et la qualité paysagère de la commune et le développement économique de l'activité touristique.

Les indicateurs

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de son approbation.

Conformément au code de l'urbanisme, le présent chapitre propose des indicateurs de suivi qui permettront d'évaluer, au fil du temps, l'atteinte ou non des objectifs fixés, ainsi que la bonne réussite des mesures compensatoires envisagées au vu :

- Du diagnostic de l'état initial, qui a conduit à l'identification des enjeux liés aux différentes thématiques environnementales sur le territoire,
- Des mesures prises pour supprimer, compenser ou réduire les incidences générées par la mise en œuvre du PLU,
- Des objectifs fixés par la commune pour assurer la prise en compte de l'environnement dans la mise en œuvre de son PLU,
- Des effets résiduels à attendre suite à la mise en œuvre du Plan.

Axes du PADD	Objectifs déclinés	Indicateurs de suivi	Acteurs sollicités	Unités de mesure	Temporalité de l'évaluation
AXE 1 - Maintenir le caractère rural de la commune	OBJECTIF 1 - Avoir une politique de préservation des emblèmes locaux	Nombre de déclaration préalable visant la restauration d'éléments du patrimoine bâti	Commune	Nombre	Tous les 3 ans
	OBJECTIF 2 - Protéger la qualité paysagère et architecturale du territoire	/	/	/	/
	OBJECTIF 3 - Maintenir l'activité agricole	Nombre d'exploitations agricoles en activité	Commune/ Chambre de l'agriculture	Nombre	Annuel
		Évolution de la SAU	Commune/ Chambre de l'agriculture	hectare	Tous les 3 ans

Axes du PADD	Objectifs déclinés	Indicateurs de suivi	Acteurs sollicités	Unités de mesure	Temporalité de l'évaluation
AXE 2 - Définir une politique de l'habitat	OBJECTIF 1 - Accueillir une nouvelle croissance démographique répartie entre les trois pôles résidentiels de la commune	Nombre d'habitants	Commune / INSEE	Nombre	Annuel
		Nombre de logements construits	Commune	Nombre	Annuel
	OBJECTIF 2 - Définir une politique d'urbanisation faiblement consommatrice d'espaces agricoles et naturels	Densité moyenne des nouvelles constructions	Commune	Nombre de logements par hectare	Tous les 3 ans
	OBJECTIF 3 - Favoriser la diversification du parc de logement en répondant aux besoins locaux	Nombre de logements locatifs construits	Commune	Nombre	Tous les 3 ans
	OBJECTIF 4 - Penser le cadre de vie des habitants par les espaces collectifs et les sites de loisirs	Nbre d'aménagements, installations ou équipements réalisés pour le cadre de vie des habitants	Commune	Nombre	Tous les 3 ans
AXE 3 - Affirmer le potentiel touristique et économique de la commune	OBJECTIF 1 - Confirmer le statut de Pullay comme pôle majeur touristique du Sud de l'Eure	Nombre d'hébergements touristiques créés	Commune	Nombre	Tous les 3 ans
	OBJECTIF 2 - Favoriser l'ancrage et le développement des activités économiques et des établissements privés	Nombre de PC accordés pour des entreprises et équipements privés	Commune	Nombre	Tous les 3 ans
	OBJECTIF 3 - Favoriser la (re)découverte du territoire et développer le rôle du tourisme sur la commune	Nbre d'équipements légers destinés à favoriser le confort des utilisateurs et la découverte du territoire (bancs, tables de pique-nique, balisage...)	Commune	Nombre	Tous les 3 ans
	OBJECTIF 4 - Prévoir l'adaptation du territoire aux nouvelles technologies numériques et énergétiques	Nombre d'habitations reliées aux réseaux de communications numériques	Commune	Nombre	Durée du PLU

Axes du PADD	Objectifs déclinés	Indicateurs de suivi	Acteurs sollicités	Unités de mesure	Temporalité de l'évaluation
ORIENTATION 4 - Préserver l'environnement	OBJECTIF 1 - Réduire la consommation sur les espaces agricoles et naturels	Part des logements construits au sein de la zone urbaine sur le nombre total de nouveaux logements	Commune	%	Annuel
	OBJECTIF 2 - Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue et œuvrer à sa restauration	Nombre de déclaration préalable visant la préservation ou restauration d'éléments du patrimoine naturel	Commune	Nombre	Tous les 3 ans
		Surface de boisements sur l'ensemble du territoire	Commune / DDTM / DREAL	Ha	Tous les 3 ans
	OBJECTIF 3 - Renforcer le rôle de la biodiversité en milieu urbanisé	Nombre d'arbres plantés par la commune	Commune	Nombre	Durée du PLU
	OBJECTIF 4 - Préserver les ressources naturelles et limiter les risques	Permis de construire accordé en zone de risque ou de nuisances	Commune	Nombre	Tous les 3 ans