

Département de l'Eure

Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT DE PRÉSENTATION

Approbation	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :
-------------	--

CHAPITRE 1: LE DIAGNOSTIC 6

1.1. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT DES LIEUX ENVIRONNEMENTAL	7
1.1.1. Un relief de vallée et de plateaux.....	7
1.1.2. Géologie et pédologie.....	8
1.1.3. Contexte climatique	9
1.1.4. Hydrographie	9
1.1.5. Les risques naturels.....	10
1.1.6. Les risques anthropiques.....	14
1.1.7. Consommation et gestion des ressources naturelles et énergétiques	17
1.1.8. Patrimoine naturel et valeur écologique des milieux	23
1.2. LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES.....	32
1.3. DIAGNOSTIC AU REGARD DES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES	42
1.3.1. Diagnostic démographique	42
1.3.2. Diagnostic en matière d'équilibre social et de l'habitat	45
1.3.3. Diagnostic économique et socioprofessionnel.....	57
1.3.4. Diagnostic agricole (source : Chambre d'Agriculture de l'Eure)	62
1.3.5. Diagnostic en matière de déplacements, de transports et stationnement	87
1.3.6. Diagnostic en matière d'équipements et de services	92
1.4. MORPHOLOGIE URBAINE ET PATRIMOINE BATI	96
1.5. LES ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES	107
1.5.1. Evaluation des besoins en logements au regard des prévisions démographiques	107
1.5.2. Evaluation des besoins en matière de développement économique.....	110
1.5.3. Evaluation des besoins en déplacement et en équipements.....	111
1.5.4. Evaluation des besoins au regard de l'environnement.....	113

CHAPITRE 2 : LE PLU ET SA MISE EN ŒUVRE..... 115

2.1. TRADUCTION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE EN ZONAGE ET EN REGLEMENT / EXPLICATIONS.....	116
2.1.1. Caractère et vocation de la zone UA	118
2.1.2. Caractère et vocation de la zone UB	118
2.1.3. Caractère et vocation de la zone UC.....	118
2.1.4. Caractère et vocation de la zone UD.....	119
2.1.5. Caractère et vocation de la zone UE	119
2.1.6. Caractère et vocation de la zone UF	120
2.1.7. Caractère et vocation de la zone UG.....	120
2.1.8. Caractère et vocation de la zone UH.....	120
2.1.9. Caractère et vocation de la zone AU.....	120
2.1.10. Caractère et vocation de la zone 1AUh	121
2.1.11. Caractère et vocation de la zone 2AUh	121
2.1.12. Caractère et vocation de la zone A.....	121
2.1.13. Caractère et vocation de la zone N	121
2.2. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTES ZONES	122
Zones mixtes à vocation principale d'habitat : UA, UB, UC.....	122
Zones à vocation d'habitat résidentiel : UD, UG, UH.....	125
Zones mixtes à urbaniser : AU, 1AUh, 2AUh.....	127
Zone mixte à vocation d'activités et zone concernée par le pôle d'échange multimodal : UE, UF.....	129
Zones agricoles et naturelles : A et N.....	131
2.3. EXPLICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT POUR METTRE EN ŒUVRE LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....	133
2.3.1. Limitations instituées pour des raisons de sécurité	133
2.3.2. Limitations destinées à mieux gérer les conflits d'usage du sol	136
2.3.3. Limitations destinées à gérer l'implantation des commerces	137
2.3.4. Limitations instituées pour la protection des milieux naturels et du patrimoine	138
2.3.5. Limitations instituées pour créer ou préserver une forme urbaine.....	141
2.3.6. Limitations instaurées pour application des dispositions de l'article L. 123.1.5§8 du Code de l'urbanisme : emplacements réservés	147

2.4. EVOLUTION DES CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES (ZONAGE / REGLEMENT) / JUSTIFICATION	150
2.4.1. Les évolutions imposées par l'entrée en vigueur de la Loi SRU (pour mémoire).....	150
2.4.2. Les évolutions imposées par l'entrée en vigueur de la Loi Engagement National pour l'Environnement (pour mémoire).....	150
2.4.3. Pour le découpage des zones et sous-secteurs.....	151
2.4.4. Récapitulatif de l'évolution des superficies de zones : PLU 2011/POS2002.....	154
2.4.5. Pour le règlement.....	156

CHAPITRE 3 : LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT..... 166

3.1 LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	167
3.1.1. Incidences du PLU sur les déplacements.....	168
3.1.2. Incidences du PLU sur le cadre bâti et le paysage urbain.....	171
3.1.3. Incidences sur l'environnement	175
3.2. MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT	178
3.2.1. Mesures prévues par le PLU pour atténuer ou compenser les effets négatifs du point de vue des déplacements	178
3.2.2. Mesures prévues par le PLU pour la préservation et la mise en valeur du cadre bâti et du paysage urbain.....	181
3.2.3. Mesures prévues par le PLU pour la préservation et la mise en valeur de l'environnement	187

Préambule

La commune de Louviers est dotée depuis 1984 d'un Plan d'Occupation des Sols, dont la dernière révision a été approuvée le 18 février 2002.

Dernièrement, une modification des zones UB, UH, 1AUh a été réalisée pour faire évoluer certaines règles, afin de permettre la mise en œuvre de différents projets d'urbanisation (1ère tranche de la ZAC de la Côte de la Justice, projet ANRU à Maison Rouge, équipements publics prairie des Fougères, ensembles immobilier rue Saint Hildevert, rue des Martyrs de la Résistance...).

Une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC de la Cote de la Justice) a été approuvée le 9 mars 2006.

La loi SRU du 13 Décembre 2000, modifiée par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a remplacé le Plan d'Occupation des Sols par un nouveau document, le Plan Local d'Urbanisme. La mise en révision du POS de la commune équivaut désormais à l'élaboration d'un PLU.

L'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de Louviers a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 30 mars 2009.

Les raisons pour lesquelles l'élaboration du PLU est rendue nécessaire

Inscrire le projet communal à un niveau territorial élargi

La commune de Louviers (2706 ha, 18 195 habitants en 2008) est, après Evreux et Vernon, la troisième ville la plus peuplée du département de l'Eure. Positionnée au sein d'un territoire qui bénéficie d'un excellent niveau d'accessibilité et de liaisons routières performantes (autoroute de Normandie A 13, A 154, ex route nationale 15), Louviers est à la croisée de trois pôles d'influence d'inégale importance.

- Evreux (50 000 habitants) ne joue qu'un très faible rôle dans la vie quotidienne des louvériens malgré la proximité (Louviers n'est distante que d'une vingtaine de kilomètres d'Evreux) et l'accessibilité aisée (autoroute A154). Evreux, ville préfecture de l'Eure, exerce essentiellement une influence administrative.
- Rouen, capitale régionale, est dotée d'un niveau d'équipement commercial - zones commerciales et centre-ville, mais aussi culturel et universitaire qui répond aux besoins et attentes des habitants de Louviers. Située à une trentaine de kilomètres, Louviers n'est qu'à 1/4 heure d'automobile du sud de l'agglomération rouennaise (autoroutes A154 et A13). Le Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan de Déplacements Urbains, les actions du Contrat d'agglomération rouennaise 2007 - 2013 confirment le renforcement et le développement du rayonnement de la capitale régionale.

A ce titre, la stratégie d'aménagement du sud de l'agglomération de Rouen se traduit par une série d'actions, de projets et d'objectifs majeurs qui impactent sur le devenir de Louviers :

* Développement économique et scientifique :

- Parc d'activités économique de la Briqueterie : ZAC à vocation d'activités économiques d'une superficie de 55 ha sur la commune d'Oissel (logistique de proximité, commerces et services, activités artisanales et tertiaires, bureaux.
- Reconversion et développement de la ZAE Oissel / Saint-Etienne-du-Rouvray, Sotteville-lès-Rouen. Ce secteur qui voit depuis quelques années sa situation économique se dégrader fortement (nombreuses fermetures et plans sociaux) fait l'objet d'une étude de stratégie de développement afin de définir les modalités de reconversion de ce secteur.
- Renforcement du technopôle du Madrillet sur la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray qui, à terme, se déploiera sur 150 hectares. Il a vocation à rassembler sur un même site des entreprises, des établissements d'enseignement supérieur et des laboratoires de recherche.

* Mobilité :

- Réouverture de la ligne Rouen-Evreux afin d'assurer une liaison rapide (en cinquante minutes environ), moderne et efficace entre Rouen et Evreux, avec une desserte de l'agglomération Seine-Eure.
- Projet de contournement Est qui à terme reliera les autoroutes A13 et A28 pour renforcer le faisceau autoroutier Arc Atlantique.

Sans oublier l'enrichissement de la scène culturelle avec le futur Palais des Sports d'une capacité de 6 000 places, le lancement de la construction du 106 (future scène des musiques actuelles), la réalisation d'un espace ludique et de découverte pour les enfants avec le Hangar 2...

- La région parisienne est une destination à vocation multi-forme (emploi, culture, études...). Depuis l'échangeur de Louviers-sud, Paris est à 1h20 de voiture. Toutefois, l'influence de la métropole est à relativiser. Certes, elle est attractive mais ce sont surtout les franges ouest et plus particulièrement le territoire de Seine Aval qui joue un rôle : jusqu'au début des années 1970, Seine Aval est l'un des principaux territoires de développement du bassin parisien. L'Opération d'Intérêt National (OIN) qui constitue un engagement collectif du développement et du renouveau de Seine – Aval impactera nécessairement le territoire de Louviers (essentiellement la partie mantoise de Seine – Aval).

Louviers se trouve au cœur d'une communauté d'agglomération Seine Eure (CASE) créée le 1^{er} janvier 2001, et qui fédère 26 communes. Cet engagement se traduit par la mise en place d'un Schéma de Cohérence Territorial, élaboré avec la communauté de commune Forêt de Bord (huit communes, 6 400 habitants), soit près de 70 000 habitants répartis sur un vaste territoire de 30 000 hectares (projet arrêté en octobre 2010).

L'armature de ce territoire présente l'originalité de s'être structurée autour d'un bipôle urbain constitué des communes de Louviers et de Val-de-Reuil. Louviers, constitue le pôle historique de l'intercommunalité ; Val-de-Reuil, ville nouvelle dont l'aménagement date du début des années 1970, accueille aujourd'hui plus de 13 000 habitants. A elles deux, les communes de Louviers et de Val-de-Reuil regroupent quasiment la moitié de la population recensé au sein de la Communauté d'Agglomération. A la fois proches et complémentaires les pôles urbains de Louviers et de Val-de-Reuil concentrent l'activité et les enjeux de l'agglomération Seine-Eure.

Dans ce contexte, la commune est amenée depuis dix ans à gérer des questions avec lesquelles le PLU est appelé à se mesurer :

Sa position de ville centre à conforter

En tant que ville centre d'un bassin de vie historique, la ville compte en son sein de nombreux équipements structurants, dont une partie provient de la reconversion d'anciennes usines réaménagées. Cette fonction de centralité est confirmée par la présence d'activités commerciales diversifiées et de bon nombre de services publics comme par exemple l'hôpital, le Trésor Public, la CAF, plusieurs écoles, quatre collèges et deux lycées.

Maintenir les activités et performances dans le domaine de l'économie (commerciale en particulier)

Lourdement frappé par la désindustrialisation et marginalisée par la dynamique des villes nouvelles, la commune a connu plusieurs décennies de recul, même si les activités représentent encore une part importante du territoire urbanisé lovérien : ZA La Fringale, Les Joncquets, Frésénius. Concernant l'offre de terrains, le présent PLU consiste à envisager la requalification de friches qui ne sont plus affectées aux activités économiques locales (usine SOPREMA, ancien site de la gare, usine Audresset...), dans le sens où il s'agit des rares espaces encore disponibles.

Mettre en œuvre une cohérence entre renouvellement urbain et politique de déplacements

La communauté d'agglomération à laquelle Louviers appartient s'est dotée d'un plan de déplacement urbain visant notamment à offrir de meilleures liaisons au sein de l'agglomération principale (Louviers / Val de Reuil) notamment par le biais de la mise en œuvre de **l'axe structurant** qui consiste non seulement à créer une offre de transport en commun en site propre entre la gare de Val de Reuil et le cœur de Louviers mais aussi à formaliser un véritable projet urbain aux abords de cet axe (aménagement / renouvellement des secteurs traversés).

Permettre le rééquilibrage de l'offre résidentielle

L'offre de logements sur le territoire lovérien ne suffit pas toujours à satisfaire la variété de la demande des ménages lesquels s'éloignent alors pour trouver dans des communes périphériques plus rurales, les logements ou les terrains adaptés à leurs demandes. Si la ville centre ne peut seule, offrir à tous des terrains vastes et bien desservis, elle est confrontée aux défis d'un rééquilibrage de l'offre : développement et amélioration du parc social (réhabilitation récente de 420 logements dans le quartiers des Acacias, rénovation du Quartier Maison Rouge en cours, ZUS dans laquelle réside 10 % de la population de la ville, opérations ponctuelles en tissu dense), développement du parc privé à dominante pavillonnaire dans les zones à urbaniser définies au POS.

Garantir l'équilibre entre développement urbain, renouvellement urbain, préservation des activités agricoles, protection des espaces naturels et des paysages

En terme de paysage, la vallée de l'Eure offre de nombreux atouts dans la mesure où la commune est irriguée par de nombreux bras de l'Eure. La place occupée par la rivière confère à cette partie importante de la ville un charme considérable qui fait partie de ses atouts et de son attractivité. Loin d'être considéré comme une contrainte, la mise en valeur de la rivière doit constituer le fil conducteur de l'évolution du paysage urbain.

Donner une cohérence aux projets en intégrant la dimension environnementale

La dimension environnementale du développement prend une place croissante dans la gestion durable des territoires, propulsée par la montée des exigences sociales en matière de protection et de valorisation du patrimoine naturel, des sites et des paysages.

Elle s'exprime, pour Louviers, sur différents registres, qui doivent trouver leurs prolongements dans le document d'urbanisme :

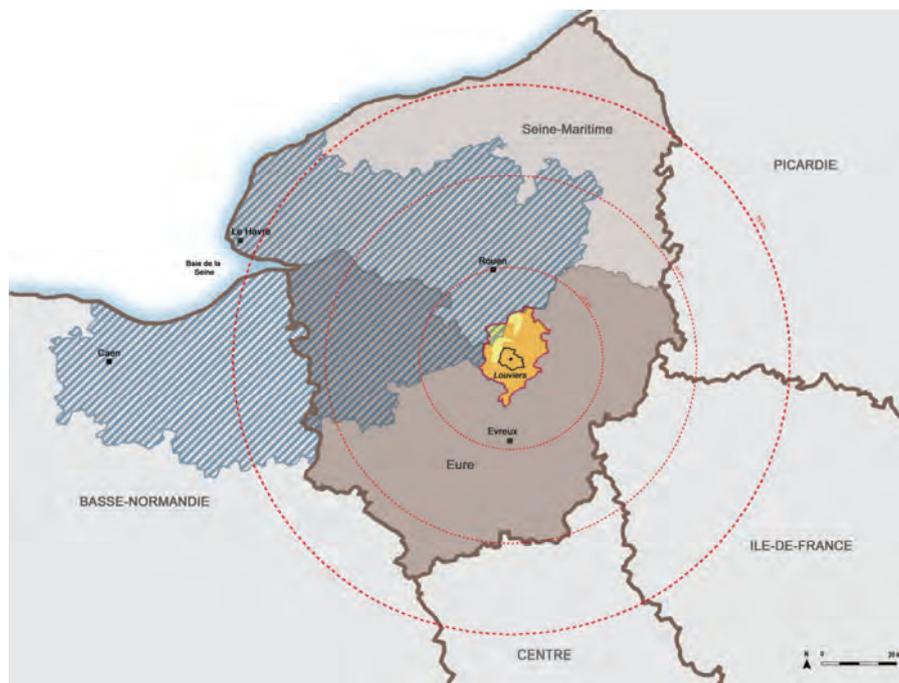
-prévention des risques naturels ou anthropiques : inondation, ruissellement, instabilité du sol ou du sous-sol, lutte contre le bruit, etc....

-limitation du prélèvement des ressources épuisables, de l'imperméabilisation des sols, de l'énergie (dans le logement ou les transports : en agissant sur la génération des besoins de déplacements par une stratégie coordonnée entre urbanisme et transports).

-actions sur la qualité du cadre bâti, patrimonial ou contemporain : par l'éradication de l'habitat dégradé, la priorité donnée au renouvellement urbain (dents creuses, friches...), en recherchant des formes contemporaines.

-confortation du centre-ville dans son rôle fédérateur de lieu porteur d'identité à l'échelle de la commune : en y encourageant le maintien d'une grande diversité de fonctions urbaines (commerce, logement, services, équipements publics, culture, loisirs...), en y conciliant prise en compte du caractère architectural et urbain avec l'adaptation aux exigences des nouveaux modes de vie (en termes de confort, de déplacements tous modes, de rationalisation du stationnement, d'équipement des logements) ; en y créant les conditions d'une intervention complémentaire entre actions publiques et privées pour conserver les équilibres sociaux.

Louviers, dans une communauté d'agglomération et dans l'Eure



 Directive Territoriale d'Aménagement	 Région Haute-Normandie	 Scot Seine-Eure - Forêt de Bord en cours d'élaboration
	 Seine-Maritime	 Communauté d'Agglomération Seine - Eure
	 Eure	 Communauté de communes Seine - Bord

L'ensemble de la mission s'inscrit dans le cadre législatif et réglementaire d'un Code de l'urbanisme remanié depuis 2002 :

- la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (dite loi SRU) de décembre 2000, qui impulse notamment la maîtrise de l'étalement urbain, le principe de densité et la nécessité de la mixité sociale (obligation pour les communes de 2500 habitants de disposer de 20% de logements sociaux) ;
- la loi Urbanisme et Habitat (2004) ;
- les possibilités ouvertes par la loi P.O.P.E. (loi sur l'énergie de juillet 2005), qui, par exemple, permet l'instauration de la bonification du COS en cas de constructions nouvelles ou extensions répondant à certaines exigences énergétiques...
- la loi Engagement National pour le Logement (2006) ;
- la réforme des autorisations d'urbanisme du 1er octobre 2007.
- la loi de Modernisation de l'Economie du 4 août 2008,
- la loi pour l'Accélération des Programmes de Construction du 17 février 2009,
- et dans une perspective de développement durable renforcée - entrée en vigueur des Lois « Grenelle II » le 11 janvier 2011.

C'est dans ce contexte législatif renouvelé que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Louviers a été conduite. Le PLU devient un véritable projet de territoire, traduit par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune. Il est l'expression claire d'un projet politique d'aménagement.

Le présent rapport de présentation est constitué

- du diagnostic prospectif (art. L.123.1. et 123.2. CU) qui comprend la mise en évidence des tendances qui affectent le développement communal, une estimation des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services ;
- d'une analyse de l'état initial du site et de son environnement ;
- des éléments justifiant les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, des motifs des délimitations, règles et limitations à l'utilisation du sol applicables aux zones prescrites par le PLU ;
- d'une évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement et d'un exposé de la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Il intègre également les conclusions et éléments de réflexion tirés de diverses études locales existantes ou en cours :

- Schéma de Cohérence Territoriale Seine-Eure – Forêt de Bord,
- Etudes communautaires, techniques ou de programmation : Plan de Déplacements Urbains (PDU arrêté en 2010), Plan Local d'Habitat (PLH 2006-2011), Agenda 21, Contrat Urbain de Cohésion Sociale, Programme d'Intérêt Général portant sur le logement...
- Etudes sectorielles et de projet : rénovation urbaine et sociale du quartier Maison Rouge, Zone d'Aménagement Concerté de la Côte de la Justice...
- Plan de Prévention des Risques d'Inondation « Eure – Aval » (2003), étude de zonage d'assainissement et risques liés au ruissellement (2006).
- Porter à Connaissance de l'Etat (dernière transmission en 2009, actualisable en continu).

Il s'enrichit enfin par la prise en compte des orientations et des arbitrages qui sont connus, dans le cadre des réflexions supra-communales impactant le devenir de la commune (grands projets d'infrastructures ferroviaires et routières par exemple).

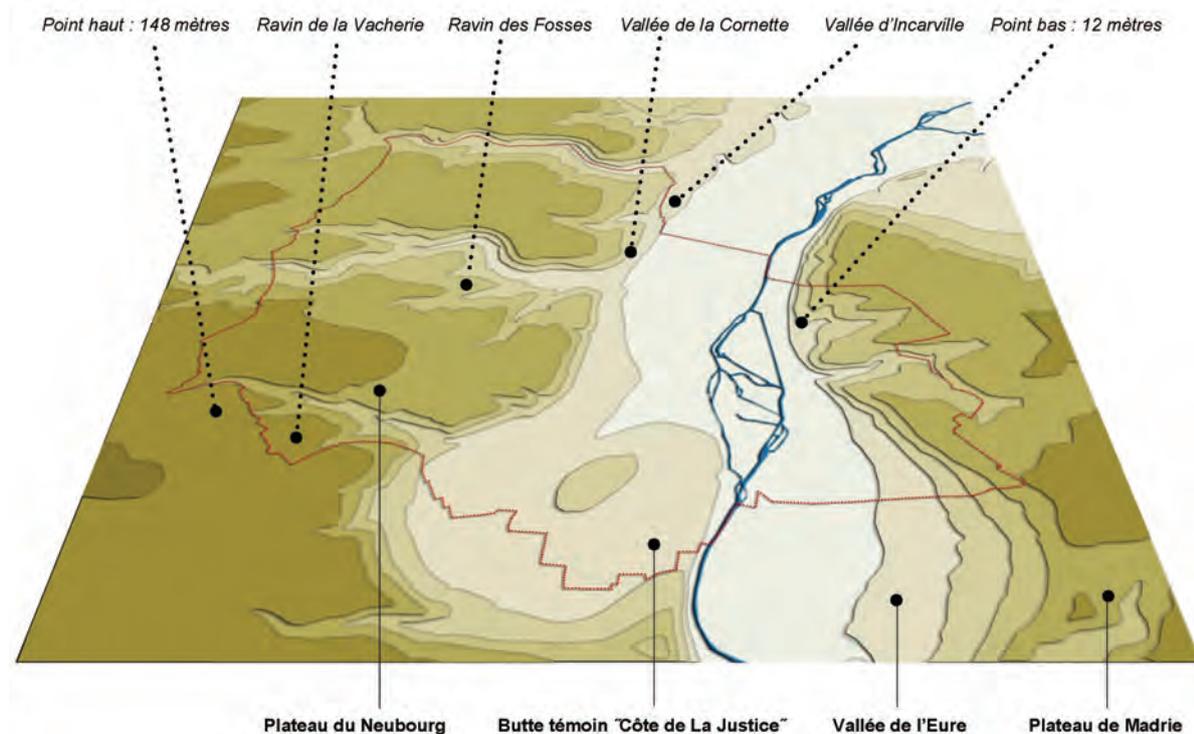
Chapitre 1

Le diagnostic

1.1. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT DES LIEUX ENVIRONNEMENTAL

1.1.1. Un relief de vallée et de plateaux

La topographie du territoire de Louviers se caractérise par une organisation lisible et simple. La commune, traversée par l'Eure, présente une structure de vallée flanquée de part et d'autre de plateaux.



La vallée

Le territoire de Louviers est traversé du nord au sud par la vallée de l'Eure. La vallée présente un profil étroit, en particulier en aval, et un fond alluvial relativement plan ; les hauteurs de fond de vallée varient entre 20 et 25 mètres.

En amont, dans le secteur de La Haye-le-Comte, la vallée s'ouvre sur un ample méandre fossile qui a largement entaillé le plateau du Neubourg. Cette partie de la vallée est dominée par la butte témoin de la Côte de la Justice, qui culmine à une hauteur de 72 mètres.

De part et d'autre de l'Eure, des coteaux raides, au profil abrupt, dominent la vallée. Les pentes de coteaux varient entre 10% et 15%.

Les plateaux

Ils présentent des caractéristiques topographiques et naturelles différentes de part et d'autre de la vallée.

Le plateau boisé

A l'ouest, se déploie un vaste plateau qui s'inscrit dans l'unité géographique du plateau du Neubourg et dont la structure générale présente une déclivité orientée Sud-Ouest – Nord-Est. L'altimétrie varie entre 148 mètres à l'ouest, au nord du Ravin de la Vacherie, au lieu-dit "Les Bosquets Binaux" et 100 mètres au niveau de la rupture de pente.

Quatre principaux talwegs, orientés selon un axe perpendiculaire à l'Eure (nord-ouest / sud-est) entaillent le plateau et débouchent sur la vallée. Du nord au sud :

- la Vallée d'Incarville qui marque la limite communale nord de Louviers ;
- la Vallée de la Cornette ;
- le Ravin des Fosses dont l'exutoire se situe à la hauteur du cimetière ;
- le Ravin de la Vacherie qui s'ouvre sur la vallée au niveau du lieu-dit "La Carrière".

Le plateau est recouvert par les boisements de la forêt domaniale de Bord - Louviers. Le domaine boisé recense quelques percées et trouées (ravin des Fosses...), la plus importante correspond au secteur de Saint-Lubin. Le site forme une vaste clairière cultivée et partiellement bâtie (fermes, camping, château, habitations...).

Le plateau entre Eure et Seine à la forme digitée

A l'est, le plateau, coïncé entre la vallée de l'Eure, à l'Ouest, et la vallée de la Seine, à l'Est, présente un profil plus étroit et un rebord de plateau très cisailé. L'altitude varie entre 100 et 120 mètres. Le point haut se situe à l'extrémité sud-est de Louviers en limite de territoire avec le village de Vironvay ; il culmine à 127 mètres.

A la différence du plateau ouest, le plateau a été investi par l'urbanisation. Au sud du Bois de la Haute Villette, en surplomb des Côtes de Monts, s'est développé le quartier d'habitat "Les Monts" (voir chapitre « *paysages agricoles* » ci-après).

1.1.2. Géologie et pédologie

Louviers appartient à la région géologique du Bassin parisien. C'est une vaste dépression sédimentaire aux roches d'origine marines, lacustres puis fluviales. Les différentes couches sédimentaires forment, schématiquement, une série d'auréoles concentriques : les plus jeunes couches étant situées au centre, les plus anciennes en périphérie.

La géologie de cette partie du Bassin parisien se caractérise par la présence de craie datant de l'ère Secondaire (Crétacé supérieur). Cette couche de craie constitue le substratum immédiat du nord-ouest du Bassin parisien.

A Louviers, les formations crayeuses affleurent au niveau des talwegs et de la butte témoin de la Côte de la Justice. Sur le plateau ouest, la craie est recouverte par une couche de formations à silex, résultat de la dégradation de la couche de craie sous-jacente (décalcification). Ces formations sont constituées de matériaux grossiers composés de silex entiers ou brisés noyés dans une argile collante (l'argile est à l'origine de phénomènes de retrait - gonflement des sols – voir chapitre « *risques naturels* » ci-après).

Les formations à silex sont surmontées ponctuellement de sables granitiques datant de l'ère Tertiaire. Ces sables granitiques sont recouverts de limons des plateaux. Ces limons argilo-sableux ne recouvrent que ponctuellement la partie de plateau située sur la commune de Louviers et explique le développement du couvert forestier (sur la partie orientale du plateau du Neubourg, les limons de plateau sont favorables à la culture intensive).

Le fond de la vallée l'Eure se compose d'alluvions modernes grossières (les silex sont peu roulés). Sur les marges où se sont déposées des alluvions anciennes datant du Quaternaire une succession

de plusieurs niveaux de terrasses alluviales s'est formée. Cet emboîtement de terrasses est lié aux différentes périodes de creusement de la vallée de l'Eure durant l'ère Quaternaire.

1.1.3. Contexte climatique

L'Eure se situe au carrefour d'une influence climatique maritime qui se manifeste au nord ouest du département et d'une influence méridionale qui remonte du sud-est jusqu'aux portes de l'agglomération rouennaise. Cette croisée d'influence maritime et continentale contribue à une amplitude thermique relativement marquée. Hivers plus froids que sur la façade maritime et étés plus chauds. Par ailleurs, l'amplitude thermique est également prononcée au cours de la saison d'été : les nuits sont relativement fraîches et les journées sont chaudes. La fraîcheur nocturne associée à la situation géographique (vallée de l'Eure) favorise la formation de brumes et de brouillards.

Les températures les plus basses sont enregistrées durant les mois de janvier et de février (entre 0° et 7° en moyenne). Le mois d'août correspond au mois le plus chaud (25° en moyenne).

L'Eure est le département le plus sec de Haute Normandie (950 mm / sur le littoral, 650 à 750 mm / Evreux). Avec 208 jours de pluie par an, le département se caractérise par une pluviométrie peu abondante mais régulière. Les précipitations les plus élevées sont enregistrées en décembre et au mois de mai avec en moyenne 60 mm / mois.

1.1.4. Hydrographie

La rivière Eure

Le réseau hydrographique

L'Eure, affluent de la Seine d'une longueur de 225 kilomètres, prend sa source dans l'Orne. La ville de Louviers se situe à quelques kilomètres de la zone de confluence : l'Eure se jette dans la Seine à Martot, peu après Pont de l'Arche.

Sur le territoire de Louviers, le réseau hydrographique présente une organisation simple ; la rivière, d'axe nord – sud, est alimentée par des écoulements intermittents.

Plusieurs talwegs entaillent les plateaux et forment des drains naturels qui favorisent les écoulements d'eau occasionnels lors des épisodes pluvieux et en période de saison humide :

- à l'ouest, la vallée d'Incarville, de la Cornette, le Ravin des Fosses et le Ravin de la Vacherie entaillent le plateau forestier,
- à l'est, de part et d'autre du Bois de la Haute Vilette, deux talwegs cisailent le plateau de Madrie.

Les eaux, collectées par les talwegs qui parcourent le territoire de Louviers, ont un exutoire unique : l'Eure. Le cours d'eau dans sa traversée de ville se divise en de nombreux bras et biefs. La rivière développe un important chevelu hydrographique et présente un linéaire important de berges et de nombreuses îles en cœur de ville notamment.

Le régime hydraulique

Le débit annuel moyen de L'Eure est de 26 m³ / seconde. Les fluctuations saisonnières de débit sont peu prononcées, les périodes hivernales et printanières gonflent naturellement les eaux. Le débit mensuel moyen fluctue de 29 à 34,6 m³ / seconde de décembre à début avril. Durant la période de basse eau d'été (juillet à octobre), le débit moyen diminue passant sous les 19 m³ / seconde au moins d'août.

Malgré les fluctuations mesurées du régime des eaux, l'Eure présente des risques d'inondation. Les crues surviennent généralement à la suite d'un fort épisode pluvieux ; les sols perméables du bassin versant saturés favorise la montée des eaux (voir ci-après).

1.1.5. Les risques naturels

Le risque d'inondation fluviale

Un Plan de Prévention des Risques Inondations (« PPRI Eure–Aval ») a été prescrit par arrêté préfectoral le 11 avril 2001 et approuvé le 19 septembre 2003 sur le territoire des communes d'Incarville, Louviers, Pinterville, Acquigny et Heudreville-sur-Eure. Le PPRI prend en compte les risques d'inondation par débordement de la rivière Eure et ceux liés à la remontée de la nappe phréatique. Les crues de l'Eure sont généralement liées à des périodes prolongées de fortes précipitations (pluie ou neige) sur l'ensemble de son bassin versant, ce qui entraîne le gonflement des eaux de la rivière qui peut atteindre alors des débits exceptionnels.

Le risque de crue de l'Eure a pour origine essentiellement un risque hivernal, comme lors des dernières crues de 1995, 1999 et 2001. Il s'agit en général de crues à montée dite lente. La décrue est alors tout aussi lente et les terrains peuvent rester inondés plus d'une dizaine de jours.

La montée des eaux peut être accélérée par les phénomènes suivants :

- précipitations abondantes en un temps court,
- état de saturation élevé des sols sur l'ensemble du bassin versant.

Les quantités d'eau ruisselées sont alors plus importantes et rejoignent plus rapidement la rivière (état de saturation élevé des nappes en vallée).

Les aléas

La plus grande crue connue de l'Eure est celle de 1881, mais on dispose de peu d'informations dans ce secteur sur l'étendue de son champ d'inondation. Des laisses de crue à proximité du lit mineur ont permis de s'assurer que les cotes atteintes lors de cette crue étaient les plus hautes eaux connues.

Les autres crues importantes sont celles de 1966 (débit estimé à 129 m³/s), de 1979 (102 m³/s), celle de 1995 (117 m³/s), de 2000 (108 m³/s) et enfin celle de mars 2001 (133 m³/s). Ces débits correspondent aux débits de pointes maximum mesurés à la station DIREN de Louviers.

La fin du mois de mars 2001 a été marquée par des épisodes pluvieux importants et généralisés sur le département de l'Eure, qui ont engendré des crues sur l'ensemble des cours d'eau du département. Sur la rivière Eure, les cotes atteintes étaient comparables aux crues de 1966, 1995, et 1999 sur l'amont de la rivière (depuis son entrée dans le département jusqu'à l'aval de Pacy-sur-Eure), soit une fréquence vicennale. Elles étaient supérieures à ces crues de référence sur l'aval : la fréquence cinquantennale a été atteinte ou dépassée sur la station de Louviers, où le maximum historique sur plus de 20 ans de mesure a été mesuré à 133 m³/s.

Sur ce secteur de l'Eure, l'aléa est évalué en fonction de la fréquence des inondations. Les critères retenus pour la définition des aléas sont les suivants :

- aléa fort : zone inondée par les trois crues récentes de 1995, 1999 et mars 2001. Les crues antérieures n'ont pas été prises en compte dans la définition de l'aléa fort pour tenir compte d'éventuels remblais établis depuis 1966.
- aléa moyen : zone inondée par au moins deux crues historiques.
- aléa faible : zone inondée par une seule crue historique (généralement par la crue de 1881 ou par la crue de mars 2001).

De façon générale, un aléa fort correspond à l'une des trois situations ci-après :

- inondation fréquente (période de retour inférieure à 10 ans),
- hauteur de submersion supérieure à un mètre lors de la crue de référence,
- vitesse d'écoulement supérieure à un mètre par seconde lors de la crue de référence.

Le zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)

Il s'organise en quatre zones distinctes :

- une zone verte, dite d'expansion des crues, doit permettre un laminage des crues de la rivière et ne pas aggraver le risque d'inondation sur la commune de Louviers et en aval du territoire communal. Les espaces concernés sont constitués d'espaces agricoles, de jardins ou de zones de loisirs, ils correspondent à la zone soumise à un aléa de faible à fort.
- une zone rouge, inconstructible, qui caractérise les zones urbanisées soumises à des aléas forts,

- une zone bleue, constructible avec prescriptions, qui intéresse les zones urbanisées soumises à un aléa faible à moyen, ou des zones en limite d'urbanisation ne jouant pas de rôle significatif dans l'expansion des crues. Il peut s'agir également de zones soumises à un aléa fort repérées en centre urbain, où la densification de l'urbanisation peut se poursuivre.
- une zone jaune, qui correspond à la partie restante du lit majeur de la rivière, soumise à un risque de remontée de la nappe phréatique.

Tableau des surfaces de zone du PPRI de Louviers

Zone	Verte	Rouge	Bleue	Jaune	Superficie totale zonage PPRI
Superficie (ha)	91	5,2	42,8	108,5	247,5
Superficie (%)	36,8	2,1	17,3	43,8	100

Sur le territoire de Louviers plus de 247 hectares de foncier sont inscrits dans le périmètre réglementaire du PPRI, soit 9,1% du territoire communal mais bien plus, si l'on considère les seules parties agglomérées : 43% environ.

Les terrains classés comme inconstructibles, situés en zones rouges et vertes, représentent une superficie de 96,2 hectares soit 38,8% de la zone couverte par le PPRI.

Les terrains constructibles avec prescriptions correspondent aux zones bleues et jaunes. Ces deux zones représentent 151 hectares soit 61% du zonage PPRI. La zone jaune (108,5 ha) représente plus de 43% du zonage PPRI.

Le règlement du PPRI

Le règlement du PPRI de Louviers a pour objectif la maîtrise de l'urbanisation dans les zones soumises au risque d'inondation, et son arrêt dans les zones les plus dangereuses. Il a également pour principe la préservation des zones d'intérêt stratégique pour la non-aggravation des crues dans les zones actuellement soumises aux inondations.

Il s'agit par conséquent d'éviter :

- l'implantation d'activités nouvelles en zone verte, sauf celles qui sont de nature à garantir la pérennité de telles zones ou en favorisant l'entretien, comme les espaces de loisirs, jardins publics et privés, terrains de sport, les activités agricoles,
- la densification des biens et des personnes exposées en zone rouge,
- les implantations en dessous du niveau de crue (augmenté d'une marge de sécurité de 20 cm),
- les remblaiements non justifiés en zone inondable,
- les sous-sols dans l'ensemble de la zone inondable et du lit majeur.

Il s'agit d'autoriser :

- en zone verte, un nombre limité d'occupations du sol et certaines activités agricoles, qui permettront en effet le maintien des zones d'expansion et d'écoulement des crues dans un état optimal, qui ne serait pas celui d'une friche.
- en zone rouge, des extensions hors d'eau du bâti existant, qui ne perturbent pas les écoulements de crue et qui n'augmentent pas le nombre de logements.
- en zones bleue et jaune, des implantations situées au-dessus des cotes de référence augmentées de 20 cm.

Gestion des crues

Après les inondations de 2001, des études hydrauliques ont été menées, suivies par de lourds travaux, sur la commune. Citons l'intervention en 2006 sur le clapet de la Motte au niveau de l'ancien site industriel des Joncquets, qui permet d'augmenter le débit de la rivière afin de limiter la montée des eaux en aval. La même année d'importants travaux ont été réalisés sur le vannage situé en aval

du bassin de Bigards. Cet ouvrage structurant maintient un niveau d'eau minimum en ville pendant la période des basses eaux et libère un maximum d'eau en période de montée des eaux. Ces deux ouvrages complètent l'action du barrage existant de la Villette, plus en amont.

Le service de prévision des crues de la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement, et du Logement) gère une station située avenue des Abattoirs. Un service de la CASE anticipe le risque de crue en assurant un suivi permanent : hauteur de la rivière, repérage des embâcles (tronc d'arbres...). Cette gestion se limite toutefois aux berges communales (25 km sur les 60 km que compte le territoire de la CASE). Les 35 autres kilomètres appartiennent aux riverains de la rivière, qui doivent assurer l'entretien de leur berge, et de la moitié du fond du lit de la rivière : obligation de retirer les embâcles, assurer le faucardement (fauchage des plantes aquatiques) pour faciliter l'écoulement des eaux.

Le risque d'inondation pluviale (ruissellement)

(source : étude de zonage d'assainissement, CASE, SOGETI Ingénierie, 2006)

Bien qu'étant la commune la plus urbanisée des bassins versants Seine-Eure, Louviers rencontre des problèmes liés à du ruissellement d'origine rural, qui affecte de nombreux secteurs urbanisés situés en aval, pouvant inonder voiries, caves et sous-sols : rue du commandant Lherminier, Sente des Pestifères, Bois du Tir, Hameau de St Lubin, Lotissement Clos St Lubin, Chemin de la mare Hermier, les Monts.

La plupart des problèmes de ruissellement connus pour ces secteurs sont liés à l'imperméabilisation des voiries, au mauvais dimensionnement et entretien des réseaux d'eau pluviale.

Le ruissellement, sur ce sous-bassin versant se conjugue parfois avec le phénomène d'érosion : le secteur du chemin de Tir a été signalé comme générateur d'écoulements chargés en matières solides.

L'étude (SOGETI Ingénierie, 2006) propose des aménagements répondant à des objectifs de protection locale s'inscrivant dans une démarche de gestion globale des écoulements, de leur source à leur exutoire :

- mise en place de caniveaux, de fossés et d'une mare dans le secteur du Bois du Tir afin de rendre d'une part le ruissellement moins érosif et d'autre part de limiter le volume ruisselé en zone urbaine aval ;
- ré-aménagement des ouvrages existants et renforcement du système de collecte de manière à favoriser l'évacuation des eaux dans la rue Commandant Lherminier ;
- mise en place de caniveaux et d'une mare rue Leroy Mary ;
- mise en place de fossés et de bandes enherbées hameau de Saint Lubin ;
- création de saignées dans le chemin forestier et d'une mare en amont de la zone sur le secteur du lotissement de Saint Lubin ;
- mise en place de fossés et de bandes enherbées chemin de la Mare Hermier et route des quatre chemins.

Le risque d'instabilité des sols (cavités souterraines)

La loi de février 2002 relative à la démocratie de proximité (article 159) prévoit que les communes élaborent des cartes délimitant les sites où sont situées ces cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer le tassement ou l'effondrement du sol.

A Louviers, elles se localisent de façon diffuse sur le territoire de la commune. Elles sont néanmoins plus densément localisées sur certains secteurs : à proximité de la Haute Villette-les Côtes, route de la Haye le Comte... A noter la présence de deux marnières situées sur les communes de Surville et Montauve, mais dont les rayons de sécurité établis par la DDTM sont susceptibles d'impacter Louviers.

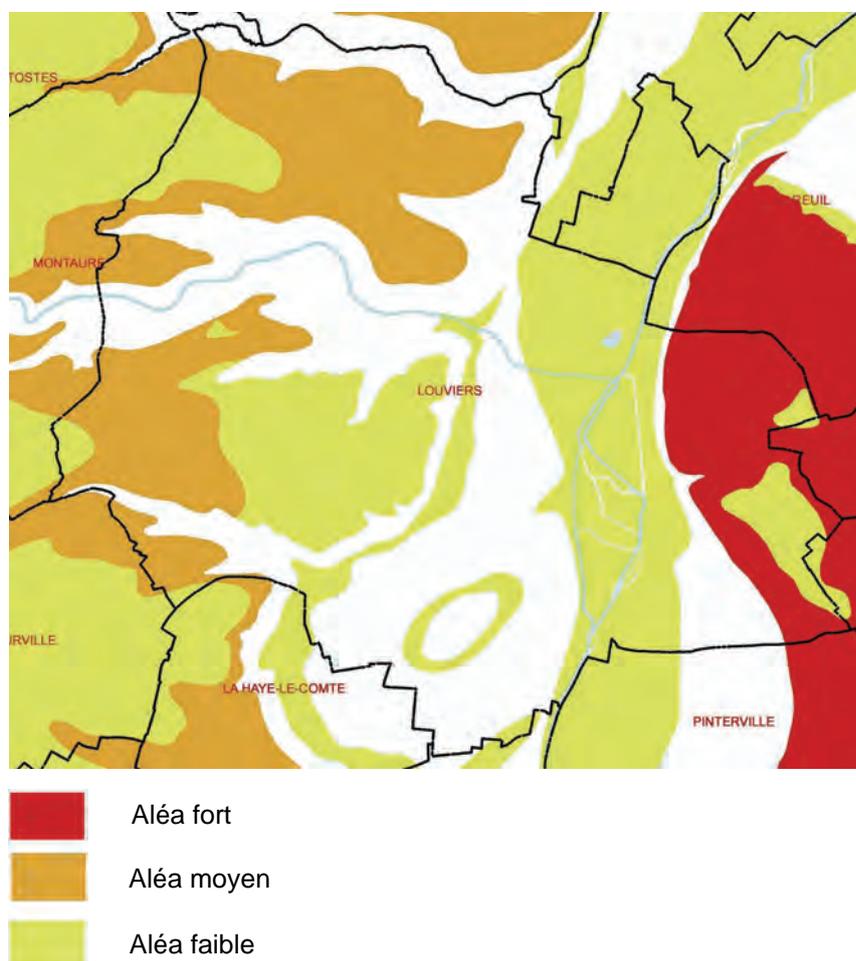
Non exhaustif, cet inventaire (consultable à l'annexe « marnières et carrières » du présent document), attire l'attention des pétitionnaires sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol du point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés par les marnières étant inconstructibles.

Le risque de retrait - gonflement des sols

Depuis la vague de sécheresse des années 1989 - 1991, le phénomène de retrait-gonflement a été intégré au régime des catastrophes naturelles. De part la nature des sols (présence d'argile), le territoire de Louviers est soumis à ce risque. D'ouest en est, sont concernés :

- Le secteur du plateau du Neubourg selon à un aléa allant de faible à moyen. Le risque est jugé faible dans le secteur de la clairière Saint-Lubin et dans les secteurs couverts par des limons de plateaux (limite de territoire avec Montaure). Le pied de coteau, au niveau du bois du Défend, est également soumis à un aléa faible.
- Le reste du plateau du Neubourg - secteurs de talwegs exclus – selon un aléa jugé moyen.
- La vallée alluviale, de part et d'autre de l'Eure et le secteur de la butte témoin de La Justice en zone d'aléa de niveau faible.
- Le coteau et le plateau de Madrie sont classés en secteur d'aléa fort. Dans cet ensemble, deux secteurs en risque faible : le secteur des Monts, et une partie des Hauts de Villette.

C'est donc une portion réduite de la zone urbanisée de Louviers (hameaux est) qui est touchée par un aléa fort.



En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche.

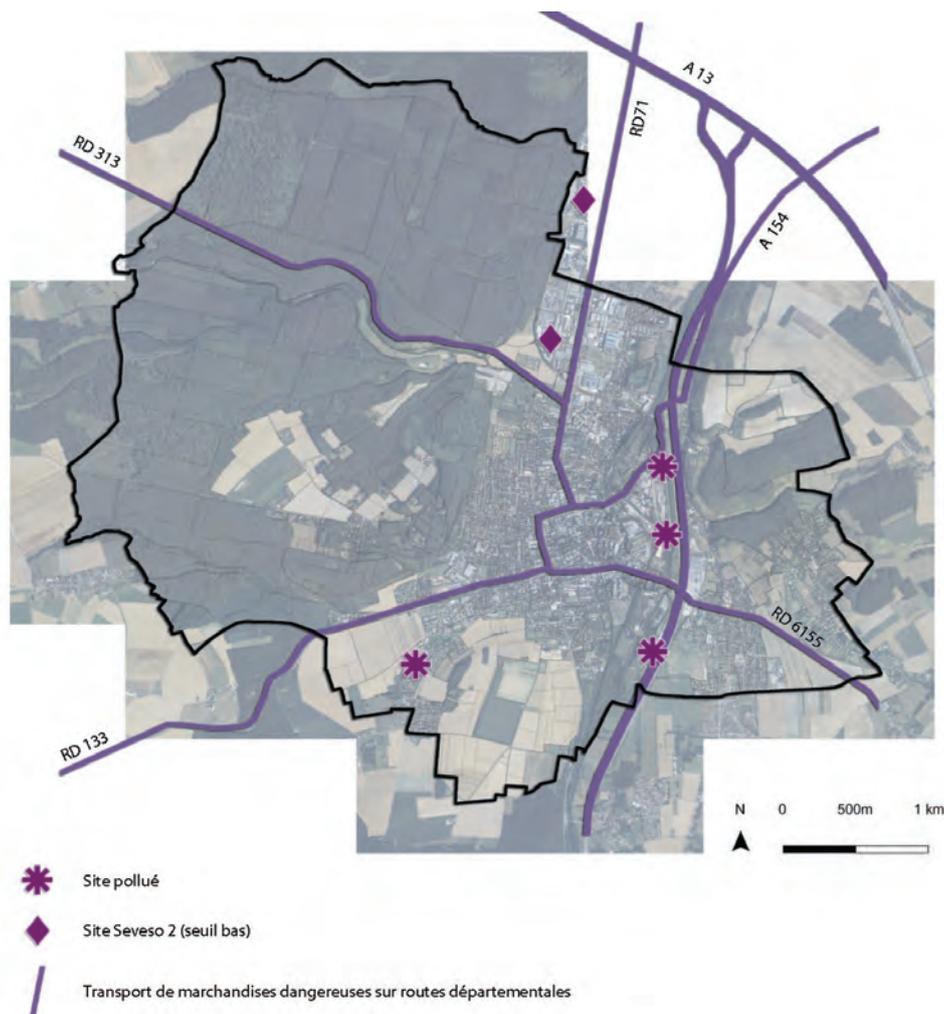
La tranche superficielle du sol, sur une épaisseur de 1 à 2 mètres, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles qui se manifeste par un tassement (vertical) et par l'ouverture de

fissures (horizontale). La présence d'arbres accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur du sol asséché.

Le risque de mouvements de terrain

Selon les données de la Direction Régionale de l'Environnement de Haute Normandie (consultation portail BDenvironnement et cartographie Carmen), aucun élément connu et localisé lié aux mouvements de terrain n'a été recensé sur la commune (chute de bloc et éboulement, glissement de terrain, effondrement et affaissement, coulée de boue).

1.1.6. Les risques anthropiques



Sites et sols pollués

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes et / ou l'environnement. Ces situations sont souvent le résultat d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi de fuites ou d'épandages de produits chimiques, accidentels ou non.

Sur l'ensemble du territoire communal, trois sites pollués sont recensés (base de données BASOL). Ils sont tous situés dans la vallée de l'Eure, à proximité de la rivière et du faisceau autoroutier.

- **Agence d'exploitation EDF / GDF** située au 15 Chaussée du Vexin. Le site a accueilli a priori une usine fabriquant du gaz à partir de la distillation de la houille. Il s'agit de l'un des 467

sites d'anciennes usines à gaz gérés par Gaz de France. Un protocole d'accord relatif à la maîtrise et au suivi de la réhabilitation des anciens terrains d'usines à gaz entre le Ministère de l'Environnement et Gaz de France a été signé le 25 avril 1996.

Le site est classé 3 au protocole d'accord, c'est un site dont la sensibilité vis à vis de l'homme, des eaux souterraines et des eaux superficielles est considérée comme faible. Le site a été traité (les cuves de produit polluant ont été vidées en avril 1996) et fait l'objet de restrictions d'usages qui, à ce jour, n'ont pas encore été définies.

- **Décharge de produits industriels WONDER** sise au 2 Chemin du Roy. Le site a été mis à jour en mars 1994, lors de travaux d'aménagements routiers. De nombreuses piles portant la marque Wonder, d'électrodes de piles et de boues d'oxydes de manganèse remises dans une carrière a permis de désigner la société Wonder comme responsable du dépôt de ces déchets ; l'usine était située à moins de 100 mètres de la décharge. Les faits remontent aux années 50 / 60.

Au printemps 1995, la réhabilitation du site achevée a permis d'évacuer 6 570 tonnes de résidus qui ont été évacués vers le centre d'enfouissement technique de catégorie 2 de La Feuillie (Manche). Les analyses d'eau en fond de fouille (argile) et celles réalisées dans un piézomètre de contrôle situé en aval du site ont montré l'absence de pollution résiduelle. La surveillance de la qualité des eaux souterraines n'a, par conséquent, pas été jugée nécessaire. Le site, libre de toutes restrictions est aujourd'hui aménagé comme bassin d'infiltration des eaux pluviales recueillis sur l'autoroute A 154.

- **Ancien site MSA**, place Thorel (fiche en cours de création à début 2012)..
- **SOPREMA**, rue du Canal. Les emprises de cette ancienne usine sont situées à l'est de la ville sur les rives de l'Eure. L'activité de fabrication de membrane d'étanchéité à partir de bitume a cessé en 2004 (démantèlement d'une partie des bâtiments). Une première évaluation simplifiée des risques a été remise à l'inspection des installations classées en janvier 2004. Une seconde évaluation a été engagée. Les conclusions remises en 2005 à l'inspection des installations classées comportait 9 sondages de sols. Les mesures ont fait part de valeurs significatives en hydrocarbures et autres polluants. Les zones polluées ont fait l'objet d'excavation, les terres excavées ont été traitées dans une unité de désorption thermique avant d'être ramenées sur le site.
Par arrêté préfectoral en date du 28 février 2006, il a été prescrit à la société SOPREMA la réalisation d'une évaluation détaillée des risques, la mise en œuvre d'une surveillance des eaux souterraines (2 fois par an). Les résultats des différentes études menées depuis 2006 ont conduit à la mise en œuvre d'une servitude d'utilité publique relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles (conformément à l'arrêté préfectoral du 25 septembre 2010, reporté à l'annexe « *risques technologique et de pollution des sols* »), interdisant notamment l'usage des terrains à des fins d'habitation.
La communauté d'agglomération Seine Eure prévoit d'y implanter un équipement public de type « centre aquatique ».

Outre ces quatre sites, d'autres sont susceptibles de receler des pollutions de leur sol et sous sol, en particulier **l'ancienne décharge à ciel ouvert de Saint-Lubin** et **le site d'un ancien dépôt**, rue des Vallots.

L'ensemble de ces sites fait l'objet de prescriptions spécifique au présent règlement pour une prise en compte optimale des risques liés à la pollution de leur sol et sous sol.

Risques technologiques

La directive Seveso 2 définit deux catégories d'entreprises en fonction de la quantité de substances dangereuses présentes (arrêté ministériel du 10 mai 2000 relatif à la prévention des accidents majeurs) :

Les entreprises mettant en œuvre les plus grandes quantités de substances dangereuses dites Seveso 2 seuil haut : la commune de Louviers n'en recense aucune.

Les entreprises classées Seveso 2 seuil bas qui ont des contraintes moindres mais doivent élaborer une politique de prévention des risques majeurs : le territoire de la commune est concerné par les zones de dangers des établissements suivants, faisant partie des dix établissements du département de l'Eure à être classés Seveso 2 seuil bas (Document Départemental des Risques Majeurs – DDRM janvier 2008 : classement Seveso 2 seuil bas, situation au 30 août 2007) :

- **La société RECTICEL**, installée rue de la Mécanique dans la zone industrielle de la Fringale, spécialisée dans la fabrication et la transformation de mousse polyuréthane : elle présente des risques en matière d'incendie (blocs de mousse, produits stockés...)
- **L'établissement VALDEPHARM**, installé dans la zone industrielle de la Fringale (sur la commune d'Incarville), spécialisé dans la fabrication de médicaments. Il présente des risques d'incendie et d'explosion.

Les zones de dangers prises en compte au titre de la maîtrise de l'urbanisation autour de ces établissements sont représentées sur la carte de la DREAL (*reportée à l'annexe « risques technologiques »*). Ces zones sont issues des études réalisées sous la responsabilité de l'exploitant.

- zone des premiers effets létaux (ZPEL) : zone correspondant à la zone des dangers graves pour la vie humaine ;
- zone des effets irréversibles (ZEI) : zone correspondant à la zone des dangers significatifs pour la vie humaine.

Par ailleurs, la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement a recensé plusieurs Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumises à autorisation préfectorale sans générer des zones de risques sortant de l'enceinte de l'établissement. Il s'agit des établissements suivants :

- Barry Callebaut France, rue de la Mécanique (industries agro-alimentaires),
- Cinram Optical Dics, 26 avenue Winston Churchill (traitement de surface),
- Guy Dauphin Environnement, route de Vexin (récupération, dépôt de ferrailles),
- SHTP, 4 rue Pichou (traitement de surface),
- Témoins de Jéhovah, 14 rue Charles Gros (imprimerie, presse-édition, photographie),
- EURARMA (45, avenue Winston Churchill) : travail des métaux,
- RECTICEL (déjà cité plus haut).

Transport de matière dangereuse

La ville est un véritable carrefour viaire par lequel cheminent les transports de matières dangereuses : réseau de routes départementales qui traversent le centre ville, les faubourgs et les zones d'habitat périphériques ainsi que la zone d'activité économique de la Fringale.

Les voies et axes concernés par le transport de matières dangereuses (données issues du DDRM janvier 2008) sont :

- l'autoroute A154, qui de part son caractère de voie à grande circulation reliant Evreux à Rouen est un axe majeur pour le transport ;
- les routes départementales n° 77, 133, 313, 6155.

Le risque technologique concerne aussi les canalisations de transports de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques. L'arrêté du 4 août 2006 définit des dispositions réglementaires concernant les règles d'urbanisation autour de ces canalisations.

Le territoire de la commune de Louviers est traversé par deux canalisations de transport de gaz exploitées par GRT Gaz : Louviers-Elbeuf et Louviers-Fontaine Bellenger (DN150 et 100).

Les distances de dangers génériques pour les effets redoutés (*voir annexe « risques technologiques »*) ont été définies par l'exploitant de ces canalisations, conformément à l'arrêté du 4 août 2006 :

- Zone d'effets irréversibles : 40 m ;
- Zone d'effets létaux : 20 m ;
- Zone d'effets létaux significatifs : 30 m.

Les nuisances sonores

Les nuisances sonores à Louviers proviennent des voies à fort trafic qui traversent le territoire de la commune. Les derniers relevés dans ce domaine sont les suivants (*source : Porter à Connaissance de l'Etat*) :

- 13 473 véhicules par jour en 2008 sur la RD 71, au PR42+000,
- 8 907 véhicules par jour en 2008 sur la RD 6155, au PR3+500,
- 4 377 véhicules par jour en 2008 sur la RD 313, au PR44+000,
- 3 945 véhicules par jour en 2008 sur la RD 313, au PR55+000,
- 5 277 véhicules par jour en mai 1995 sur la RD 133, au PR47+000,
- 2 111 véhicules par jour en juin 1995 sur la RD 520, au PR1+000,
- 1 651 véhicules par jour en juin 2003 sur la RD 81, au PR4+000,
- 564 véhicules par jour en juin 1995 sur la RD 108, au PR8+000.

L'autoroute A154 et la route départementale 6155 qui supportent un trafic supérieur à 5 000 véhicules jour ont fait l'objet d'un classement sonore d'infrastructures de transports terrestres. Cette disposition constitue un élément de lutte contre le bruit. Le classement sonore n'est ni une servitude, ni un règlement d'urbanisme mais une règle de construction fixant les performances acoustiques minimales que les futurs bâtiments doivent respecter.

L'arrêté préfectoral du 11 décembre 2011 actualise ce classement, sur la base des études récentes effectuées par la Direction Départementale des Territoires. La commune est concernée par :

- l'autoroute A154, classée en catégorie 1 ;
- le carrefour de la place E.Thorel, classé en catégorie 2 ;
- les RD 6155 et RD 71, classées en catégories 3 et 4 ;
- la RD 133, classée en catégorie 4 ;

Un couloir de nuisances sonores de 300 mètres est défini de part et d'autre du bord de l'autoroute A154. Pour la place E.Thorel, ce couloir a une largeur de 250 m. Enfin pour les RD 6155 et RD 71, ce couloir est soit de 100 m, soit de 30 m selon la catégorie du tronçon concerné.

Les couloirs de présomption de nuisances sonores sont repérés à l'annexe « classement sonore des infrastructures terrestres ».

1.1.7. Consommation et gestion des ressources naturelles et énergétiques

Eaux de l'Eure

Le Schéma D'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin parisien et des cours d'eau côtiers normands (SDAGE)

Le territoire de la commune de Louviers se situe dans le bassin Seine-Normandie. Le SDAGE du bassin parisien et des cours d'eau côtiers normands définit le cadre des futurs Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) déterminé par bassin-versant (le bassin versant constitue l'unité hydrologique de référence pour appréhender les phénomènes hydriques). Celui prenant en compte le territoire de Louviers correspond au SAGE Eure-Aval.

Dans le bassin-versant Eure-Aval, qui couvre une superficie de 731 km² et regroupe environ 93 000 habitants, l'urbanisation et les activités industrielles se concentrent sur l'aval (Louviers-Incarville, le Vaudreuil) et 67 % du territoire sont consacrés à l'agriculture. L'unité hydrographique recense 333 kilomètres de cours d'eau, 20 captages d'eau potable (eau souterraine) et 1 plan d'eau.

Les masses d'eau sont en mauvais état écologique, du fait d'altérations morphologiques (ouvrages transverses, uniformisation du profil en travers par rectification et recalibrage, cultures dans le lit majeur), de pollutions ponctuelles (matières organiques et oxydables), de ruissellements et pollutions diffuses (nitrates et pesticides).

Les principales actions à mettre en œuvre sont :

- restaurer la continuité écologique (rivière classée migrateurs avec arrêté de désignation des espèces sur l'extrême aval de Louviers à la Seine),
- restaurer les frayères à brochets en aval de Louviers,
- améliorer les systèmes de collecte et de traitement des eaux résiduaires urbaines (y compris éventuellement les industriels raccordés) - 11 stations d'épuration,
- mieux gérer et traiter les eaux pluviales urbaines,
- réduire l'impact des rejets industriels (dominante chimie et traitement de surface),
- réduire les rejets des piscicultures (aval confluence Iton),
- limiter les apports et les transferts de nitrates et de produits phytosanitaires,
- lutter contre l'érosion et les ruissellements,
- réduire l'impact des rejets de l'artisanat et des TPE,
- organiser la surveillance des milieux et le suivi des actions.

Le bilan 2005 de la qualité des rivières de Haute-Normandie (source DIREN) fait état d'une qualité des eaux « bonne » pour le secteur aval de Louviers.

Indicateurs de la qualité de l'eau	Qualité de l'eau
Altération en matières organiques et oxydables : rejets urbains (eaux usées), agricoles, industriels	Bonne
Altération en matières azotées	Bonne
Altération en matières phosphorées	Bonne
Altération liées aux particules en suspension	Passable

Eau potable

L'eau potable distribuée sur l'ensemble de la commune de Louviers provient du champ captant des "Hauts Prés", forage implanté sur la commune de Val-de-Reuil. Depuis 1994, ce forage alimente en eau potable les communes d'Incarville, la Haye-Le-Comte, Léry, Louviers, Le Vaudreuil et Val-de-Reuil. A partir de 2003, la distribution s'est étendue aux communes de Saint-Pierre du Vauvray, Saint-Etienne du Vauvray, Tournedos-sur-Seine et Portejoie (communes hors périmètre CASE).

La gestion du service d'eau potable est déléguée par affermage à la société VEOLIA EAU (ex Compagnie Générale des Eaux). Le hameau "Les Fosses" est alimenté en eau potable par un rachat de production d'eau au S.I.A.E.P. Andelle Seine Bord.

En 2007, plus de 3 540 000m³ d'eau potable ont été produits. 41% de la production annuelle ont été distribués sur le territoire des communes de Louviers – La-Haye-le-Comte, soit un volume de 1 434 700 m³. Les communes de Louviers et de Val-de-Reuil, sont destinataires de plus de 85% de la production d'eau potable (plus de 3 000 000 m³ en 2007).

Quantitativement, l'usine de production des Hauts Prés présente une marge d'évolution confortable. Elle dispose d'une capacité nominale de 900 m³ / heure soit 16 000 m³ par jour. En 2007, la production journalière est estimée à environ 10 000 m³ / jour, soit une capacité d'augmentation de la production journalière de 6 000 m³.

Qualitativement, l'eau prélevée par les quatre forages du champ captant subit un traitement préalable avant d'être injectée dans le réseau de distribution. Ce traitement comprend :

- une décarbonation catalytique à la soude pour l'adoucissement de l'eau ;
- une ozonation et une filtration sur sable et anthracite pour éliminer le fer et le manganèse ;
- une chloration afin de maintenir la qualité bactériologique de l'eau.

En 2007, les conclusions de surveillance de la DDASS font part d'une eau distribuée conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimique analysés. Seul un dépassement ponctuel de la turbidité a été mis en évidence à la station de traitement.

Assainissement

La gestion et l'entretien du réseau des eaux usées est une compétence de la CASE. Le service public d'assainissement est quant à lui délégué par affermage à la Véolia qui assure l'entretien des réseaux et le fonctionnement de la station d'épuration. Le réseau est de type unitaire et séparatif.

La station d'épuration

La station d'épuration de Louviers, aménagée en limite nord - à cheval sur Louviers et Incarville - présente une capacité de 33000 équivalent habitants. Mise en service en 2002, le système d'assainissement de Louviers permet la collecte et le traitement des eaux usées de Louviers, Incarville, du parc d'activité de la Fringale de Val-de-Reuil et d'une partie du territoire de Pinterville.

La charge hydraulique en entrée de la station représente 64% de la capacité de traitement ; le dimensionnement de l'ouvrage permet donc une marge de sécurité confortable pour le traitement des effluents (1,6 millions de m³ d'eaux usées traitées en 2007).

Traitement des eaux industrielles

En 2007, le rapport annuel du délégataire indiquait que 3 abonnés industriels « eau potable » à Louviers n'étaient pas abonnés au service « assainissement ». Il existe donc une probabilité non négligeable que ces industriels puissent rejeter leurs effluents dans le milieu naturel.

Enfin, concernant les rejets des industries présentes sur la commune (principalement localisées sur le site de la Fringale), la CASE s'est engagée dans un vaste programme de mise en place de conventions spéciales de déversement pour les effluents non domestiques, afin de mieux cerner la qualité des effluents à traiter sur la station d'épuration et prévenir d'éventuelles difficultés de traitement ou de valorisation agricole des boues produites.

Zonage d'assainissement

D'après les estimations du service délégataire, la part de la population raccordée au réseau d'assainissement public serait d'environ 80% dans le secteur Louviers-Pinterville, soit le taux moyen à l'échelle de la CASE.

En effet, certains secteurs de la commune relèvent encore de l'assainissement autonome. Le zonage d'assainissement défini par la CASE en 2006 (*voir plan en annexes sanitaires*) a évalué, suite à une étude prenant en compte à la fois des critères techniques et financiers, que certains secteurs feraient à terme l'objet d'un assainissement collectif (Les Jonquets, Chaussée Decrétot, Secteur de la Haye le Comte, Le Hamelet), tandis que d'autres, moins denses et moins proches des réseaux existants, seraient maintenus en zone d'assainissement non collectif (Les Monts, Saint Lubin, Carrière, Saint Hilaire, Les Fosses, et les Ecart, soit environ 270 logements).

Les déchets

Depuis le 1er mai 2002, le service d'élimination des déchets ménagers, compétence de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure, a fait l'objet d'une sectorisation. La commune de Louviers fait partie du secteur 1 « secteur à dominante urbaine », qui regroupe les communes de Louviers, Incarville, La Haye le Comte et Pinterville (soit environ 21 300 habitants).

La CASE organise la collecte, en porte à porte, des déchets ménagers, recyclables, et verts ; les constructions doivent ainsi disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

Les déchets ménagers : une baisse des tonnages collectés

Le tonnage d'ordures ménagères collectés sur le secteur de Louviers a diminué de manière constante entre 2005 et 2007. En deux ans, les ordures collectées ont baissé d'une centaine de tonnes (- 1,5%). A l'échelle de l'intercommunalité, la collecte en secteur 1 représente environ 1/3 de la collecte totale de la CASE (37,1%) ; cette proportion reste stable sur la période 2005-2007.

L'ensemble des déchets ménagers et des encombrants incinérables collectés sur le territoire de l'intercommunalité sont apportés au quai de transfert situé à Sit'Eco à Vironvay. Une fois transportés, les déchets sont incinérés à l'usine Vesta de Grand-Quevilly, en Seine-Maritime, dont la gestion est assurée par la société d'économie mixte Valenseine.

La baisse continue du tonnage des ordures ménagères collectées sur la période 2005-2007 s'explique par un meilleur tri des déchets entre les recyclables et les déchets incinérables. En 2007, à l'échelle de la CASE, le tonnage global de déchets traités par l'usine Vesta est de 21080 tonnes dont 377,54 tonnes d'encombrants incinérables (347,89 kg/hab/an de déchets incinérables).

Les déchets recyclables

Les déchets recyclables sont classés en deux principales catégories :

- les emballages multi-matériaux (bouteille plastique, carton, brique alimentaire, acier et aluminium) et le papier (journal, magazine), collectés une fois par semaine. Depuis 2005, les conteneurs ont été remplacés progressivement par des sacs transparents afin de contrôler plus aisément la qualité du contenu et de réduire par ailleurs le coût d'entretien et de maintenance des conteneurs à roulettes,
- le verre dont la collecte s'effectue en porte à porte.

Sur la période 2005-2007, le total des déchets recyclables collectés a augmenté de 33,9 tonnes soit une progression de 2,6%. Alors que le tonnage des emballages et du papier a progressé d'environ 54 t (+7% en trois ans), celui du verre a fléchi sur la même période passant de 512,1 t en 2005 à 492,1 t en 2007 (-3,9%). Cette baisse doit être relativisée car sur la même période la dépose du verre en apport volontaire a connu une progression d'environ 2% à l'échelle de la CASE.

La collecte des déchets recyclables en secteur 1 représente environ 1/3 de la collecte totale de la CASE (36,4% en 2007). Cette proportion fléchit sur la période 2005-2007 passant de 38,6% à 36,4%. Les emballages multi-matériaux et des papiers collectés sont acheminés au centre de tri de Vironvay. L'ensemble des matériaux, une fois triés, sont mis en balle et envoyés dans différentes usines de recyclage.

Les déchets verts : une hausse du tonnage de déchets collectés

La nette hausse des déchets verts collectés sur les trois dernières années (+12,3% entre 2005 et 2007) reflète la sensibilisation des habitants à la valorisation des déchets verts. A l'échelle de la communauté d'agglomération, l'ensemble des déchets verts collectés est composté par la société Ecosys sur l'une de ses plates-formes (Amfreville-la-Campagne ou Criquebeuf-sur-Seine).

En 2007, environ 6 029 tonnes de déchets ont pu être transformés en compost soit une production moyenne de 99,5 kg/hab/an.

Les encombrants

Ils peuvent être déposés dans le réseau des déchetteries intercommunales (Vironvay, La Haye Malherbe, Val-de-Reuil et Pont de l'Arche). Sur rendez vous, les habitants peuvent bénéficier d'une collecte à domicile des encombrants qui ne peuvent être transportés par les particuliers. Ce service, hebdomadaire, est assuré en régie. La régie prend aussi en charge la résorption des dépôts sauvages. Une fois par mois, les encombrants sont également collectés par la société Véolia.

En 2007, les encombrants collectés sur l'ensemble du territoire de la CASE sont estimés à 3 020,8 tonnes.

L'ensemble des encombrants non incinérables sont stockés sur le Centre d'Enfouissement Technique de La Chapelle-Réanville afin d'être triés et valorisés avant enfouissement des déchets ultimes.

Qualité de l'air

La surveillance de la qualité de l'air sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Seine – Eure est assurée par deux capteurs du réseau Air Normand. Le premier se situe sur la commune de Val-de-Reuil, le second aux Damps (hors périmètre CASE).

En 2004, les seuils d'alerte du dioxyde de soufre (SO₂) et d'ozone n'ont pas été dépassés sur le territoire de l'intercommunalité. La qualité de l'air est jugée de moyenne à bonne sur l'ensemble de la CASE.

Les mesures de dioxyde de soufre (SO₂) sur le territoire de la CASE entre 2002 et 2004 (Source Air normand)

	2002	2003	2004
Moyenne annuelle (en µg / m ³)			
Val de Reuil	7	5	4
Les Dames	7	6	6
Moyenne journalière maximale (en µg / m ³)			
Val de Reuil	53	34	43
Les Damps	74	35	36
Nombre de dépassement du seuil de recommandation (+ 300 µg / m ³ en moyenne horaire)			
Val de Reuil	0	0	0
Les Damps	0	0	0
Nombre de dépassement du seuil d'alerte (+ 600 µg / m ³ en moyenne horaire)			
Val de Reuil	0	0	0
Les Damps	0	0	0

Les mesures de l'ozone sur le territoire de la CASE entre 2002 et 2004 (Source Air normand)

	2002	2003	2004
Moyenne annuelle (en µg / m ³)			
Val de Reuil	46	49	45
Moyenne journalière maximale (en µg / m ³)			
Val de Reuil	95	124	103
Nombre de dépassement du seuil de recommandation (+ 180 µg / m ³ en moyenne horaire)			
Val de Reuil	4	17	-
Nombre de dépassement du seuil d'alerte (+ 360 µg / m ³ en moyenne horaire)			
Val de Reuil	0	0	-

La filière énergétique durable

La Communauté d'Agglomération Seine-Eure s'est engagée depuis 2006 dans la réalisation d'un Agenda 21. Afin de lutter contre le changement climatique, un Plan Climat Territorial est en cours ; il vise à :

- diagnostiquer (bilan carbone, économie de flux),
- informer et sensibiliser (Espace Info Energie à Louviers),
- développer d'autres filières énergétiques (Charte forestière pour la mise en œuvre d'une filière énergie bois) et notamment la définition d'une Zone de Développement Eolien (ZDE).

Au Schéma Régional Eolien de Haute Normandie, vingt communes du territoire communautaire sont identifiées comme bénéficiant d'un potentiel éolien. La CASE a engagé une réflexion partenariale qui

associe les communes, les territoires voisins, les services de l'Etat, l'Ademe et les habitants afin de conduire le projet ZDE qui sera soumis pour validation au Préfet afin d'assurer la cohérence des ZDE à l'échelle du département de l'Eure.

La ZDE définit :

- le potentiel éolien (au moins 4m/s à 50 mètres du sol),
- les puissances minimales et maximales prévus sur le parc,
- les possibilités de raccordement au réseau électrique,
- la protection des paysages, des monuments historiques, des sites remarquables, protégés : étude menée sur le site et sur un rayon de 10 kilomètres.

Au regard de l'ensemble de ces critères et conditions préalables à un projet éolien, sur la commune de Louviers, un seul secteur apparaît potentiellement intéressant. Il s'agit de la clairière de Saint-Lubin sur le plateau ouest.

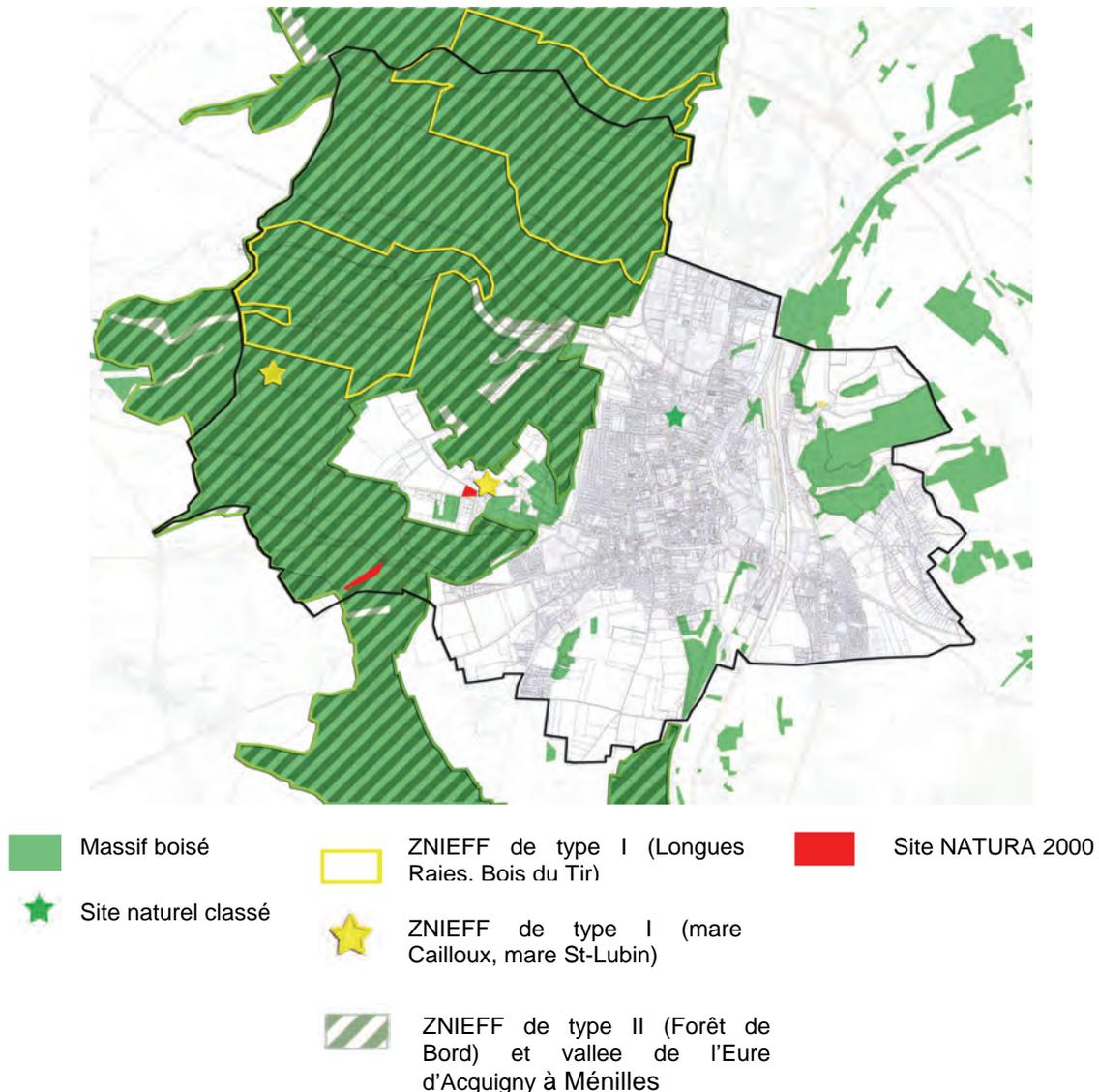


Un potentiel de développement éolien dans le secteur Saint-Lubin

Toujours dans le cadre de cette démarche d'Agenda 21, il est prévu que les logements existants et à créer dans le quartier de Maison Rouge soient à terme alimentés par un réseau de chaleur utilisant la filière bois-énergie.

1.1.8. Patrimoine naturel et valeur écologique des milieux

La nature tient une place importante à Louviers : plus de la moitié du territoire lovérien est non urbanisée. Certaines parties ou éléments de ces espaces bénéficient d'un régime de classement et/ou de protection particulier selon des caractéristiques plus ou moins remarquables du point de vue de leur valeur patrimoniale ou écologique.



Les ZNIEFF

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique est une portion de territoire intéressante pour la richesse de ses milieux naturels. Sa prise en compte s'impose dans toutes réflexions d'aménagement sans avoir cependant de valeur en matière de protection réglementaire. Il s'agit d'un outil de connaissance du patrimoine naturel qui indique la présence d'enjeux importants.

Deux types de ZNIEFF sont définis :

- ZNIEFF de type I qui correspondent à des secteurs restreints, bien délimités et caractérisés par leur forts intérêts biologique, paysager.
- ZNIEFF de type II qui sont des zones généralement étendues, marquées par une grande potentialité écologique (intérêt fonctionnel de zone refuge, régulatrice des équilibres biologiques) ou physique. L'inventaire est souvent moins précis.

Louviers compte six ZNIEFF dont quatre de type I, et deux de type II (voir fiches correspondantes à l'annexe « zones inventoriées au titre de l'environnement ») :

- **ZNIEFF de type II n° 23 000 9093 "Forêt de Bord, Forêt de Louviers, Bois de Saint Didier"** qui dépasse largement les limites communales.

La forêt domaniale de Bord possède un rôle écologique fonctionnel primordial en tant qu'élément de diversité biologique et zone refuge pour la flore et la faune sauvages. Les boisements de cette forêt sont diversifiés : pinède, hêtraie, chênaie, ... Des secteurs de hêtraie sont particulièrement remarquables sur le plan paysager. Par ailleurs, la forêt possède un rôle de régulation des facteurs climatiques et de protection contre l'érosion.

Cette forêt est particulièrement fréquentée par les promeneurs. La limitation de la fréquentation par les automobiles permet de conserver des lieux de calme, nécessaires à la faune sauvage (la forêt est traversée par l'A13 et la N13). L'ensauvagement des boisements parfois important, et les coupes à blanc abusives encore réalisées, sont des menaces pour le site.

- **ZNIEFF de type II n° 23 000 9110 "Vallée de l'Eure d'Acquigny à Menilles et basse vallée de l'Iton"**.

Zone refuge pour la flore et la faune, avec un rôle de régulation des facteurs climatiques et de protection contre l'érosion, cette vaste zone (près de 21 000 ha au total ; une vingtaine sur Louviers) présente des typologies de milieux variées (pelouses et bois calcicoles de coteaux, prairie humide et surfaces toujours en eau, éboulis et falaises) et un intérêt botanique, écologique, faunistique. Le drainage, l'abandon des prairies et le développement de la populiculture sont les principales menaces pesant sur ces milieux.

- **ZNIEFF de type I n°23 000 9095 "Mare Saint Lubin"** :

La mare Saint Lubin est l'une des mares des plateaux du département de l'Eure les plus riches sur le plan biologique. Elle présente des herbiers aquatiques et des ceintures de végétation particulièrement bien développées qui abritent un nombre important d'espèces végétales déterminantes à l'inventaire ZNIEFF.

La mare présente une végétation aquatique très développée à tel point qu'elle recouvre presque intégralement la surface de la mare en été. Malgré sa petite surface (0,6 hectare), le site présente une mosaïque très diversifiée d'habitats et un fort intérêt écologique (habitats amphibiens adaptés à l'émersion estivale).

On peut citer : le Myriophylle à fleurs alternes (*Myriophyllum alterniflorum*), l'Ache inondée (*Apium inundatum*), la Menthe pouliot (*Mentha pulegium*), la Véronique à écussons (*Véronica scutellata*), l'Oenanthe aquatique (*Oenanthe aquatica*), le Jonc bulbeux (*Juncus bulbosus*), l'Utriculaire citrine (*Utriculaire australis*), espèce protégée en Haute-Normandie, le Bident penché (*Bidens cernua*). La rainette verte (*Hyla arborea*) fréquente également cette pièce d'eau.

Notons enfin que les espèces végétales déterminantes à l'inventaire ZNIEFF suivantes : la Damasonie étoilée (*Damasonium alisma*), espèce protégée au niveau national observée en 1999, l'épilobe des marais (*Epilobium palustre*) observée en 1996, le Scirpe sétacé (*Isolepis setacea*) observée en 1997 et la Salicaire pourpier (*Lythrum portula*) observée en 1987 n'ont pas été vues lors des inventaires de l'année 2006.

Outre la mare Saint-Lubin, le territoire communal recense une douzaine de mares dont la plupart sont situées dans la forêt de Bord ou sur le plateau est, dans le secteur des Monts.

- **ZNIEFF de type I n°23 00 30467 "Les Longues Raies"**

Cette ZNIEFF est située au Sud-Est de la forêt domaniale, à proximité des communes de Louviers et Incarville. Les peuplements présents sont essentiellement des futaies régulières de feuillus ou de résineux ainsi que des futaies irrégulières. Ils reposent sur des dols à formations argilo-limoneuses à silex, très caillouteuses et en bas de pente sur des colluvions très limoneuses.

A noter que *Pulmonaria angustifolia*, *Lathyrus* et *Datura stramonium* qui sont deux espèces très rares en Haute-Normandie ont été observées.

Dans cette ZNIEFF figure la mare Corbet. On y note la présence d'Oenanthe aquatica qui est une espèce protégée à l'échelle régionale.

- **ZNIEFF de type I n°23 00 30468 « Bois du Tir »**

Cette ZNIEFF se situe au Sud de Bords-Louviers et se caractérise par un relief mouvementé. Les futaies irrégulières de chênes et les futaies régulières de résineux constituent les principaux peuplements de cette zone. La nature des types de sols est très variable mais il semblerait que les formations argilo-limoneuses plus ou moins caillouteuses dominent avec, en situation de bas de pente, des sols sur limons assez profonds.

Dans cette zone, plusieurs stations à Rosa tomentosa, Potentilla argentea et Daphne mezereum qui sont des espèces rares à très rares en Haute-Normandie, ont été observées.

- **ZNIEFF de type I n°23 00 30469 « Mare cailloux »**,

Elle abrite une espèce considérée comme rare dans la région : Spirodela polyrhiza.

Le réseau NATURA 2000

La commune est concernée par une Zone Spéciale de Conservation, intitulée « la vallée de l'Eure », désignée au titre de la directive européenne du 21 mai 1992 dite « directive habitats, faune, flore ».

Cette directive a pour objet la conservation d'habitats naturels et d'espèces de la faune et de la flore d'intérêt communautaire.

La vallée de l'Eure possède en effet sur ses deux versants des pelouses et des bois calcicoles exceptionnels par la flore et la faune qui s'y développent.

L'originalité de ces milieux est liée à la nature crayeuse du sol et à l'orientation nord / sud de la vallée qui permet des remontées d'influences climatiques plus chaudes et continentales dans le contexte général humide et atlantique de la Normandie.

Cette zone fait l'objet d'un document d'objectifs, organisant sa gestion conservatoire et contractuelle (voir fiche à l'annexe « zones inventoriées au titre de l'environnement »).

Sur la commune de Louviers, deux sites sont en particulier concernés :

- Le Ravin de la Vacherie : située aux abords sud de la route de la Vacherie, en limite communale avec la Haye le Comte, remarquable exemple de forêt de ravin, où se développe un milieu forestier dominé par le frêne ou l'érable, et riche en fougères (Scolopendre, Polystics). En situation intermédiaire entre les forêts de ravins continentales et celles plus typiquement atlantiques de la zone littorale, la forêt de ravin de la vallée d'Eure est particulièrement originale.
- La mare St Lubin, également recensée en ZNIEFF de type I (voir ci-avant).

La mare Saint-Lubin

Le Conservatoire des Sites Naturels de Haute Normandie assure la gestion de la mare Saint-Lubin (ancien abreuvoir).

Située dans un environnement qui mêle boisement, cultures, vergers et habitations, le site est menacé par l'introduction d'espèces exogènes, le sur-piétinement à l'entrée de la mare, la dynamique naturelle de fermeture du milieu et d'atterrissement de la mare.

Les objectifs de convention de gestion de la zone humide, signés entre le Conservatoire des Sites Naturels de Haute Normandie et la Communauté d'Agglomération, sont :

- l'entretien afin d'enrayer le phénomène d'atterrissement,
- le maintien de la diversité d'habitats, de milieux afin de favoriser la protection des espèces animales et végétales associées ;
- la lutte contre la prolifération des espèces envahissantes,
- la sensibilisation du grand public et les visiteurs.

Patrimoine naturel protégé

Les sites classés ou inscrits sont protégés au titre de la loi du 2 mai 1930 relative à la protection des sites d'intérêts artistique, historique, scientifique ou pittoresque.

Au 76 rue du Faubourg de Rouen, un cèdre du Liban fait l'objet d'une servitude de protection des sites et des monuments naturels classés.

Les zones humides (source : DREAL Haute Normandie)

En l'absence de définition et critères officiels de délimitation des zones humides, leur inventaire était difficile à réaliser. En effet, plusieurs critères pouvaient être retenus comme par exemple le type de sol, d'eau, de flore... ce qui explique les nombreux inventaires actuellement disponibles.

Avec la mise en place de la législation sur les zones humides, une définition, des critères et une méthodologie d'inventaire ont été définis. Ainsi, les décrets de 2008 et 2009, complétés par la circulaire du 18 janvier 2010, présentent une méthode pour délimiter les zones humides.

En conséquence, **un inventaire des zones humides est en cours de réalisation – à mi 2012 – par la DREAL Haute-Normandie**. Il permettra de localiser les zones humides de Haute-Normandie, répondant à la définition réglementaire. Il est réalisé à partir d'une analyse des photos aériennes de la BD-Ortho, de visites de terrain (pédologie et phytosociologie) et sera consultable sur le site de la DREAL Haute-Normandie.

• Critères de délimitation

Un espace est considéré comme zone humide au sens de l'article L.121-1 du code de l'environnement dès qu'il présente l'un des critères suivants précisés de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 :

- Ses sols correspondent à un ou plusieurs types pédologiques déterminés ;
- Sa végétation, si elle existe, est caractérisée :
 - * Soit par des espèces indicatrices de zones humides, identifiées selon une méthode et une liste d'espèces spécifiques ;
 - * Soit par habitats (communautés végétales) caractéristiques de zones humides.

En l'absence de végétation, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide.

La liste des sols et des espèces peuvent être complétées par le préfet de région sur proposition du Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel. Le préfet a la possibilité d'exclure pour certaines communes certains types de sols après consultation du CSRPN et sous réserve d'une justification précise.

• Zones humides à Louviers

Les principales zones humides sont concernées, au moins en partie, par des inventaires scientifiques (inventaires ZNIEFF, ZICO) et/ou par des outils de protection (arrêtés préfectoraux de protection de biotope, sites Natura 2000...).

A Louviers, les zones humides sur sols hydromorphes des plateaux : « clairière de Saint Lubin, et les mares, notamment celles de Saint Lubin et « Mare Cailloux » sont toutes deux classées ZNIEFF de type I (voir supra).

C'est également le cas pour la portion sud de la vallée (sud des Joncquets jusqu'en limite communale) inscrite en ZNIEFF de type I de la Vallée de l'Eure d'Acquigny à Menilles et Basse Vallée de l'Iton (voir supra).

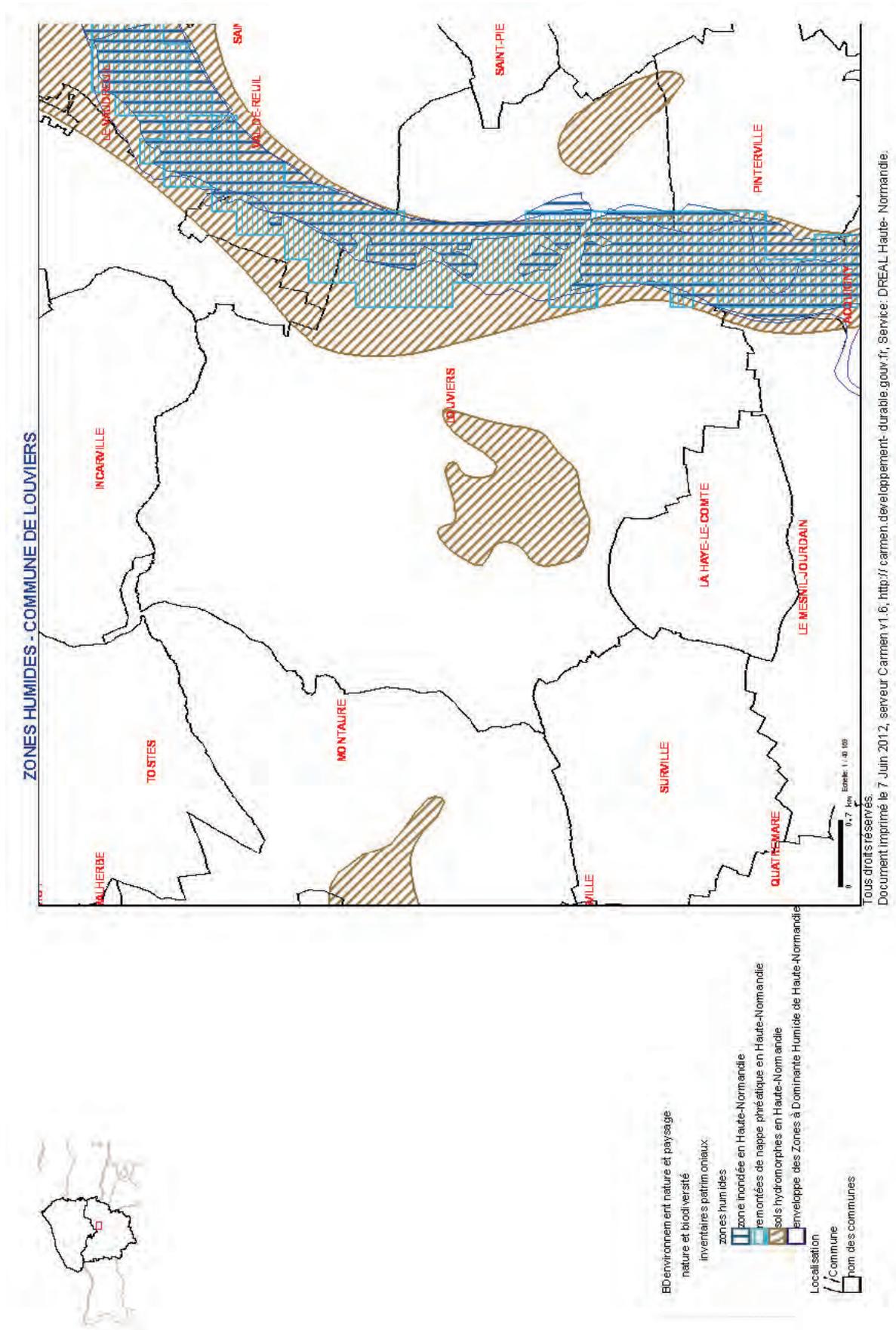
Pour l'essentiel toutefois, les zones humides lovériennes correspondent à des espaces de fond de vallée de l'Eure (zones inondées, secteurs de remontée de nappe), profondément impactés aux cours des cinquante dernières années, par l'urbanisation, les ouvrages d'infrastructure (autoroute A 154) et la déprise agricole.

La courbe-enveloppe des zones à dominante humide lovérienne (voir carte ci-jointe ; source DREAL Haute-Normandie) montre ainsi la forte présence des zones urbaines et territoires artificialisés.

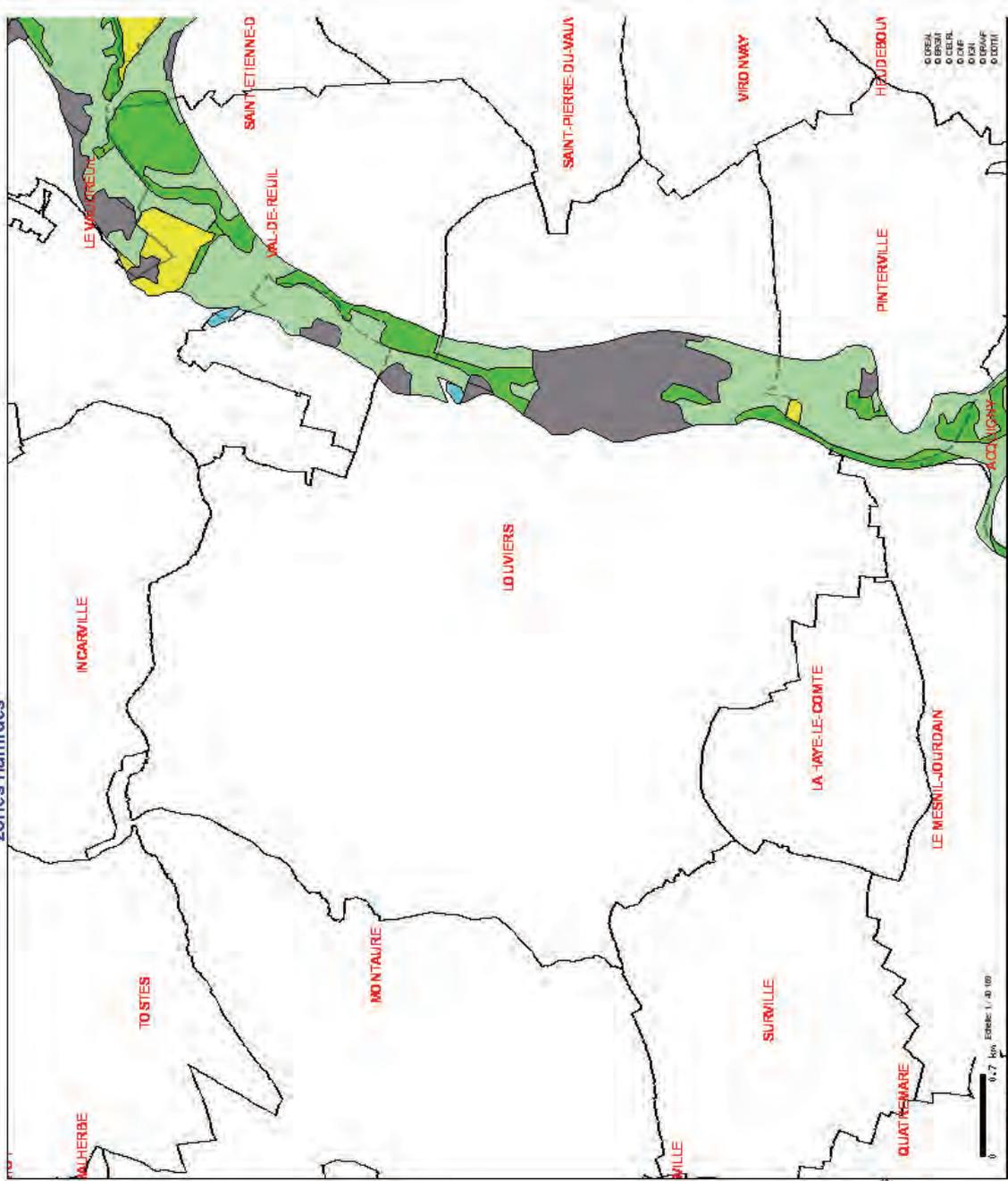
Les prairies humides et formations forestières humides occupent les extrémités nord et sud du couloir de la vallée, dans sa traversée de la commune.

Les différentes prairies humides encore présentes dans la plaine alluviale de l'Eure se composent de nombreuses espèces de graminées communes (source : « Les zones humides de Louviers »

Université de Rouen – 1996) auxquelles l'humidité, l'exigence plus ou moins stricte de certaines plantes au facteur « eau » ajoutent une grande variété de composition floristique.



zones humides



- ED environnement nature et paysage
nature et biodiversité
inventaires patrin oniaux
zones humides
- typologie des ZDH de Haute-Normandie
- Eaux de surface
 - Formations forestières humides
 - Mosaïques
 - Prairies humides
 - Terres arables
 - Tourbières, landes, roselières, mégaphorbiaies
 - Zones humides littorales
 - Zones urbaines, autres territoires artificialisés
- Localisation
- Commune
 - nom des communes

Tous droits réservés.
Document imprimé le 7 Juin 2012, serveur Carmen v1.6, <http://carmen.developpement-durable.gouv.fr>, Service: DREAL Haute-Normandie.

Parmi les espèces hygrophiles (nécessitant une humidité importante pour se développer) ou mésohygrohiles (ne tolérant qu'une humidité moyenne) observées, l'étude universitaire visée ci-dessus mentionne :

- L'iris faux-acore (*Iris pseudacorus*) ;
- La baldingère (*Phalaris arundinacea*) ;
- La cardamine amère (*Cardamina amara*) ;
- L'eupatoire à feuilles de chanvre (*Eupatorium cannabinum*) ;
- La salicaire commune (*Lythrum salicaria*) ;
- Les laïches (*Carex* sp.).
- Parmi les espèces mésohygrohiles :
- La renoncule rampante (*Ranunculus repens*) ;
- L'épilobe hirsute (*Epilobium hirsutum*) ;
- La cardamine des prés (*Cardamine pratensis*) ;
- L'angélique des bois (*Angelica sylvestris*) ;
- La fleur de coucou (*Lychnis flos-cuculi*) ;
- La grande consoude (*Symphytum officinale*) ;
- Le rorippe amphibie (*Rorippa amphibia*).

Cependant, certains secteurs de la plaine alluviale se différencient par une humidité plus faible et sont associés à des espèces telles que la renoncule bulbeuse, la mauve musquée. C'est par exemple le cas de la zone située au sud de la station d'épuration.

La ripisylve se caractérise par des espèces différentes des espèces prairiales, apportant une diversité supplémentaire.

Les formations forestières humides se caractérisent tout d'abord par un grand nombre d'espèces ligneuses marquées notamment par l'aulne glutineux (*Aulus glutinosa*), le frêne commun (*Fraxinus excelsior*), les saules (*Salix* sp), essences caractéristiques des milieux humides.

La végétation arbustive y est également très bien représentée avec des essences telles que le fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*), le cornouailler sanguin (*Cornus sanguinea*)...

Enfin, la ripisylve présente une végétation herbacée tout à fait originale, caractérisée par des espèces telles que :

- Le sceau de salomon multiflore (*Polygonatum multiflorum*) ;
- L'ail des ours (*Alium ursinum*) ;
- Le listère à feuilles ovales (*Listera ovata*)
- La mercuriale (*Mercurialis perennis*) ;
- La ficaria (*Ranunculus ficaria*) ;
- Etc.

Dans les friches, milieux intermédiaires entre les prairies et les forêts, les espèces prairiales sont remplacées par d'autres espèces notamment par des espèces nitrophiles telles que :

- La grande ortie (*Urtica dioica*) ;
- La berce commune (*Heracleum sphondylium*) ;
- Le cabaret des oiseaux (*Dipsacus fulonum*) ;
- Le gaillet gratteron (*Galium aparine*).

Le liseron des haies (*Calysteria sepium*) se développe particulièrement bien dans cette végétation nitrophile. Les friches sont également colonisées par les épilobes et notamment par l'épilobe hirsute (*Epilobium hirsutum*).

Malgré leur pauvreté apparente, les friches peuvent tout de même renfermer des espèces intéressantes telles que la guimauve officinale (*Althea officinalis*) par exemple.

L'Eure est colonisée par différentes espèces amphibies parmi lesquelles le myriophylle en épi (*Myriophyllum spicatum*), la renoncule aquatique (*Ranunculus aquatilis*), le nénuphar (*Nuphar lutea*), la petite lentille d'eau (*Lemna minor*)...

Sur les berges se développent différentes espèces hygrophiles ou mésohygrohiles telles que la cardamine des prés, la salicaire commune, l'eupatoire à feuilles de chanvre, la consoude officinale, la baldingère, l'iris faux-acore ainsi que différentes espèces de laïches et de jonc et bien d'autres

plantes. Le peuplage des marais (*Caltha palustris*) est aussi présent au niveau de certaines zones envasées.

Les berges sont aussi colonisées par différentes essences d'arbres, lesquelles jouent par ailleurs un rôle important dans le soutien des berges. Parmi ces essences se trouvent l'aulne glutineux, le saule, le peuplier.

Les bords de chemin se caractérisent par une flore particulière, marquée par des espèces rudérales telles que le coquilecot (*Papaver sp*), la fumeterre (*Fumaria sp*), la matricaire (*Matricaria sp*), la linaira commune (*Linaria communis*) ainsi que par des espèces nitrophiles également présentes au niveau des friches.

Une espèce très intéressante se trouve en bordure de chemin, il s'agit de l'euphorbe des marais (*Euphorbia palustris*), espèce relativement rare.

Les sites perturbés tels que les terrains vagues présentent de nombreuses espèces rudérales.

S'agissant de la faune, différentes espèces de papillons ont pu être observées au niveau des différentes prairies humides. Il s'agit des espèces suivantes :

- Le paon du jour (*Inachis io*) ;
- Le myrtil (*Maniola jurtina*) ;
- Le vulcain (*Vanessa atalanta*) ;
- La belle dame (*Cynthia cardui*) ;
- Le fluoré (*Colias australis*) ;
- L'aurore (*Anthocaris cardamines*) ;
- L'azuré des nerpuns (*Celastrina argiolus*) et l'azuré de la bugrane (*Polyommatus icarus*) ;
- La mégère (*Lasyomata megera*) ;
- La piéride du navet (*Pieris napi*).

Cette liste est bien-sûr limitée mais elle donne déjà un aperçu des espèces les plus fréquentes et les plus faciles à identifier.

En ce qui concerne les libellules, deux espèces ont pu être identifiées : l'agrion jouvencelle (*Coenagrion puella*) et le caléoptéryx éclatant (*calopteryx splendens*).

En l'absence d'une étude complète des mammifères, seules quelques espèces ont été identifiées. C'est le cas du chevreuil.

Par ailleurs, de nombreux rats musqués (*Ondatra zibethicus*) et rats d'eau (*Arvicola sapidus*) peuvent être observés au niveau de l'Eure.

Différentes espèces d'oiseaux sont présentes au niveau de la plaine alluviale. Ces oiseaux fréquentent différents milieux.

Certaines peuvent être fréquemment observées au niveau de la rivière, où elles nichent :

- La bergeronnette des ruisseaux (*Motacilla cinerea*) ;
- La bergeronnette grise (*Motacilla alba*) ;
- Le canard colvert (*Anas platyrhynchos*) ;
- La poule d'eau (*Gallinula chloropus*) ;
- Le cygne tuberculé (*Cygnus olor*) ;
- Le grèbe castagneux (*Podiceps ruficollis*) ;

La rivière accueille aussi d'autres espèces qui viennent pour s'y nourrir :

- Le grand cormoran (*Phalacrocorax carbo*) ;
- Le martinet noir (*Apus apus*) ;
- L'hirondelle de cheminée (*Hirundo rustica*) ;
- L'hirondelle de fenêtre (*Delichon urbica*) ;
- Le héron cendré (*Ardea cinerea*)
- Le martin-pêcheur.

Dans les prairies sont relevées différentes espèces telles que la poule d'eau (*Gallinula chloropus*), le faucon crécerelle (*Falco tinnunculus*), la buse variable (*Buteo buteo*) ou encore le pic vert (*Picus veridis*) ainsi que de nombreux passereaux).

Les friches sont des milieux très fréquentés par les passereaux qui viennent s'y nourrir ou y nicher. Ainsi, la linotte mélodieuse (*Acanthis cannabina*), l'accenteur mouchet (*Prunella modularis*), la

fauvette des jardins (*Sylvia borin*), l'hypolaïs polyglotte (*Hippolais polyglotta*) fréquentent ces milieux en cours de fermeture.

Enfin, les boisements accueillent des espèces adeptes de milieux fermés telles que la palombe ou pigeon ramier (*Columba palumbus*), le pic épeiche (*Dendrocopos major*), la tourterelle des bois (*Strptopelia turtur*), le grimpereau des jardins (*Certia brachydactyla*)...

1.2. LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES

Inscription de la commune dans les paysages de Haute Normandie

La commune de Louviers s'inscrit dans un vaste ensemble paysager de champs ouverts qui intéresse tout le sud / sud-est de la région Haute-Normandie (Pays de Lyons, Vexin normand, plateaux de Madrie, du Neubourg, plaine de Saint-André).

Louviers est à l'interface du plateau du Neubourg et de la pointe nord du plateau de Madrie. Ces deux unités paysagères dont la jonction est marquée par la vallée de l'Eure confèrent à la commune une diversité et une richesse de paysage : plaine alluviale de l'Eure, coteaux abrupts et plateaux.

- à l'ouest de Louviers, le plateau du Neubourg, vaste étendue aux molles ondulations et au paysage monotone, se développe sur une grande partie sud de la Haute-Normandie et se prolonge en direction d'Evreux (plaine de Saint André). Elle est délimitée naturellement à l'est par la vallée de l'Eure et à l'ouest par le paysage bocager du Lieuvin, du Roumois et du Pays d'Ouche.
- à l'est de la commune, le plateau de Madrie, qui sépare la vallée de l'Eure de la vallée de la Seine, est une étroite bande de plateau dont le paysage est ponctué par la présence de nombreux villages et de boisements.

Les entités paysagère de Haute Normandie : Louviers à l'interface de deux plateaux



Pour être subjective, la perception du paysage ne s'en appuie pas moins sur les éléments physiques de l'environnement, entendus au sens large. A Louviers, ces éléments forment quatre grandes entités : le plateau boisé de la forêt domaniale de Bords Louviers, les poches agricoles de part et d'autre de la zone urbanisée, la vallée de l'Eure, et les paysages de coteaux et de pente.

Le paysage boisé et forestier

Le plateau boisé où se développe la forêt domaniale de Bord-Louviers occupe un large quadrant ouest du territoire communal. Sur Louviers, la forêt couvre environ 1 290 hectares soit 28% de la superficie totale du massif (4 590 hectares). Le massif, implanté à l'extrémité orientale du plateau du Neubourg, situé en surplomb de la vallée de l'Eure (à l'est) et de la vallée de la Seine (au nord), forme un paysage fermé. La richesse des sols a permis le développement d'une futaie de qualité dominée par les essences feuillues, principalement des chênes rouvres et des hêtres. Dans les secteurs où les sols sont plus pauvres, le pin sylvestre domine.

En lecture panoramique, les franges de la forêt domaniale sur le revers de plateau forment un couronnement boisé qui domine et surplombe la ville. L'ourlet forestier très prégnant est un véritable repère visuel.

Au sud du plateau, une partie des boisements n'est pas incluse dans le périmètre de la forêt domaniale : le Bois du Défend, qui occupe le revers de plateau et l'ensemble du coteau dit de la "Côte Verte", ceinture le hameau de Saint-Lubin.

Les boisements privés de coteau et de revers de plateau, de moindre qualité et sans gestion forestière particulière, jouent cependant un rôle paysager important : ils composent le paysage d'arrière-plan de la ville.

La ceinture boisée formée par les Bois du Défend, de Mesnil-Jourdain se prolonge bien au-delà de la limite communale (La Haye-le-Comte, Pinterville). Elle suit la courbe du plateau du Neubourg et prend en écharpe le méandre sud de la vallée de l'Eure. Les boisements occupent les pentes de coteau les plus abrupts et les plus accidentés, les secteurs où les sols sont pauvres et difficilement cultivables.

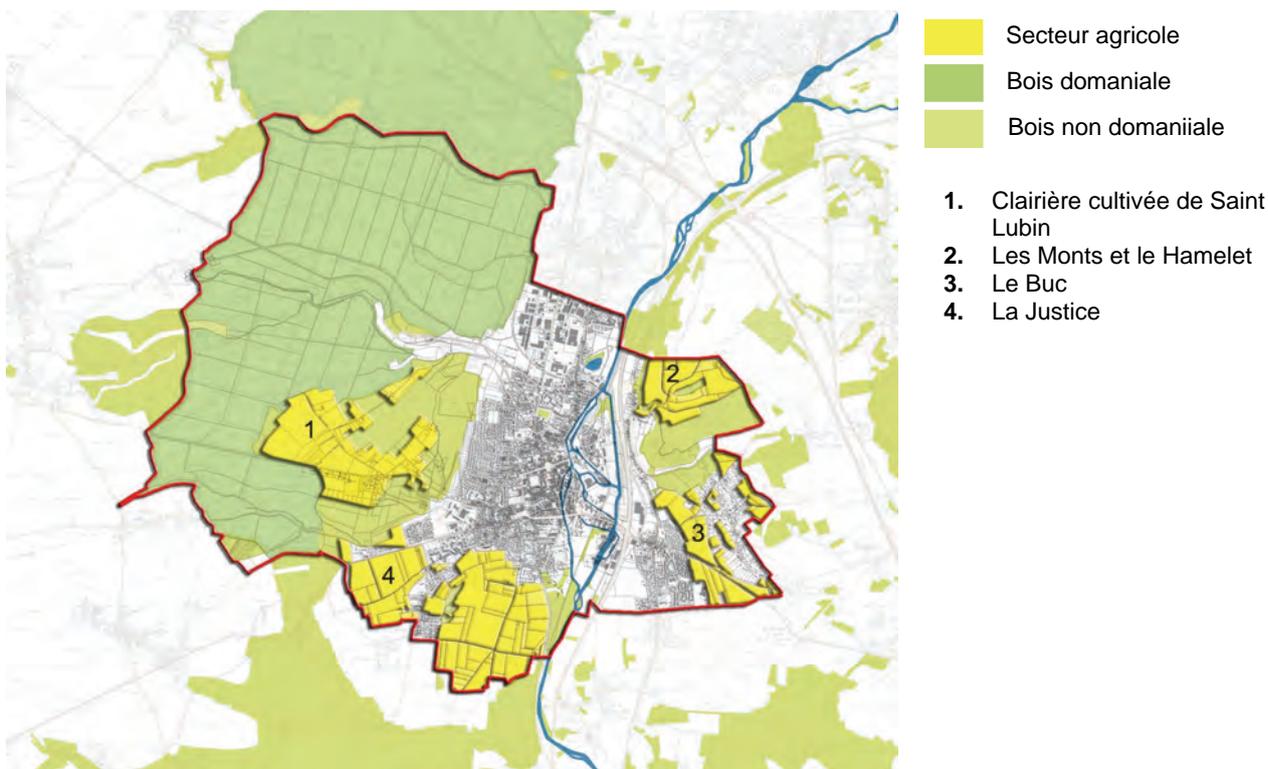
Au-delà du plateau du Neubourg, les boisements se prolongent, de manière discontinue, à l'est du territoire de Louviers (boisement du domaine de Saint-Hilaire, au lieu-dit Les Vignes, bois de la Haute-Villette...).

Le couronnement boisé des hauteurs de coteau souligne l'horizon du territoire de Louviers et joue un rôle d'accompagnement du site d'inscription de la ville. La valeur et la qualité esthétique, la prégnance des boisements dans le panorama participent à l'identité du territoire communal et joue un rôle paysager majeur.

La Forêt domaniale Bord – Louviers

Gérée par l'ONF, cette forêt est l'un des principaux massifs domaniaux de la région Haute-Normandie (6ème forêt domaniale de la région en superficie – 4 590 hectares). Elle répond aux trois fonctions assignées à un domaine forestier : une fonction de production, une fonction environnementale et une fonction sociale et récréative. Le périmètre domaniale qui s'étend sur trois communes (Louviers, Fond-de-l'Arche et Saint-Pierre-Lès-Elbeuf) est un véritable poumon forestier de récréation et de loisirs pour les habitants (chemins de randonnées, VTT..).

Les paysages agricoles



Les espaces agricoles représentent environ un quart de la superficie communale soit 750 hectares (cultures, prairies et pâtures). Sur la commune, les espaces cultivés ne forment pas un ensemble homogène mais se répartissent en quatre principaux sites d'inégales superficies et aux ambiances paysagères distinctes : culture de clairière, de vallée, de coteau et de plateau.

Ces espaces de culture et de pâturage sont de véritables poches agricoles qui ponctuent le paysage de Louviers et participent pleinement à son identité et à son ambiance paysagère. Trois secteurs cultivés se situent sur les hauteurs (plateau et coteau) : Saint Lubin, Le Buc et Hamelet. Le quatrième et dernier secteur se déploie au sud de Louviers, dans le fond de vallée au lieu dit La Justice.

- **Les paysages agricoles de la vallée de l'Eure**

Le secteur de la Justice au sud-ouest du territoire communal.

Implantée dans l'ancien méandre de l'Eure, cette zone cultivée occupe le fond de la plaine alluviale et se développe sur les versants de la butte témoin de la "Côte de la Justice". En lecture panoramique, le sud est délimité par le cordon boisé du revers de plateau, le nord est marqué par une ligne d'horizon bâtie.

Cette zone agricole dépasse les limites communales, "coincée" entre le coteau du plateau du Neubourg, l'Eure et l'enveloppe bâtie de Louviers, elle forme une véritable poche agricole qui s'étend sur les communes de Louviers, La Haye-le-Comte et le Mesnil-Jourdain. Cette poche d'agriculture, en limite de la ville, est sous forte pression urbaine ; Une partie du développement de Louviers s'est effectué sur les marges de la trouée cultivée (quartier du Pichou, de Maison Rouge...).

Dans la continuité du quartier du "Pichou", le projet de la ZAC de la Côte de la Justice fragilise l'intégrité agricole et paysagère du secteur. Le paysage agricole est dominé par les principales caractéristiques de la grande culture céréalière de champs ouverts. Quelques boisements et arbres isolés ponctuent l'horizon, notamment sur le versant ouest de la Côte de la Justice.

- **Les paysages cultivés de plateau et de revers de coteau**

Le secteur Saint-Lubin à l'ouest de Louviers

Il forme une vaste clairière d'une centaine d'hectares nichée au cœur de la forêt domaniale. Le paysage rural de ce secteur de la ville se révèle être préservé de toute pression urbaine. Toutefois des écarts bâtis ponctuent le site (sièges d'exploitation agricole, ensemble résidentiel, camping, anciennes maisons forestières...) et rompent la continuité de la trame cultivée. Les champs cultivés présentent les caractéristiques de la grande culture : aucune haie ou clôture ne délimite la trame parcellaire, les parcelles sont généralement de grande dimension.

Cependant à la différence des paysages de champs ouverts où l'horizon est dégagé, l'horizon est ici fermé : la lisière boisée forme l'arrière-plan du paysage agricole.

Classée en zone naturelle et agricole au POS, la clairière de Saint-Lubin bénéficie d'une protection pour la valeur agronomique des terres cultivées.

Les Monts et le Hamelet au sud-est

Coincées entre des secteurs urbanisés, les zones cultivées des Monts et du Hamelet présentent une organisation et un paysage spécifiques. Les surfaces agricoles (pâture et culture) qui occupent le coteau de part la contrainte de pente et le ruissellement des eaux pluviales ont façonné une trame parcellaire de petites dimensions., adapté aux contraintes de relief.

Au nord de la route départementale 6155, sur les pentes plus abruptes, le paysage de pâture domine. Une trame bocagère rélictuelle est perceptible dans ce secteur. Les haies, outre leur rôle dans la limitation de l'érosion hydraulique, dans la protection du bétail contre le soleil et le vent, ont un intérêt dans la lecture du paysage (repères, animation,...)

Engoncés dans le tissu pavillonnaire, des pâturages subsistent et apportent une ambiance bucolique mais révèlent tout autant une forte pression de l'urbanisation sur l'agriculture péri-urbaine. Entre le quartier du Hamelet et la route départementale 6155, les parcelles sont exclusivement cultivées.

La Ferme Le Buc forme un petit isolat cultivé d'une soixantaine d'hectares au nord-est de Louviers. Le Buc fait partie d'un ensemble agricole plus vaste qui correspond à l'extrémité nord du plateau de Madrie.

Les champs qui occupent les pentes douces du revers de plateau présentent un parcellaire au dessin caractéristique. Les limites de parcelles suivent la courbe de niveau. Les champs "s'enroulent" autour d'un petit boisement en position centrale dans la zone de culture). La ferme de Le Buc est implantée en limite du territoire communal à cheval sur Louviers et Saint-Pierre-du-Vauvray.

La zone de culture est délimitée au sud par les bois de la Haute Villette ; à l'ouest sur les boisements de revers de coteau. Au nord, le paysage plus ouvert offre un large panorama ponctué de masses boisées.

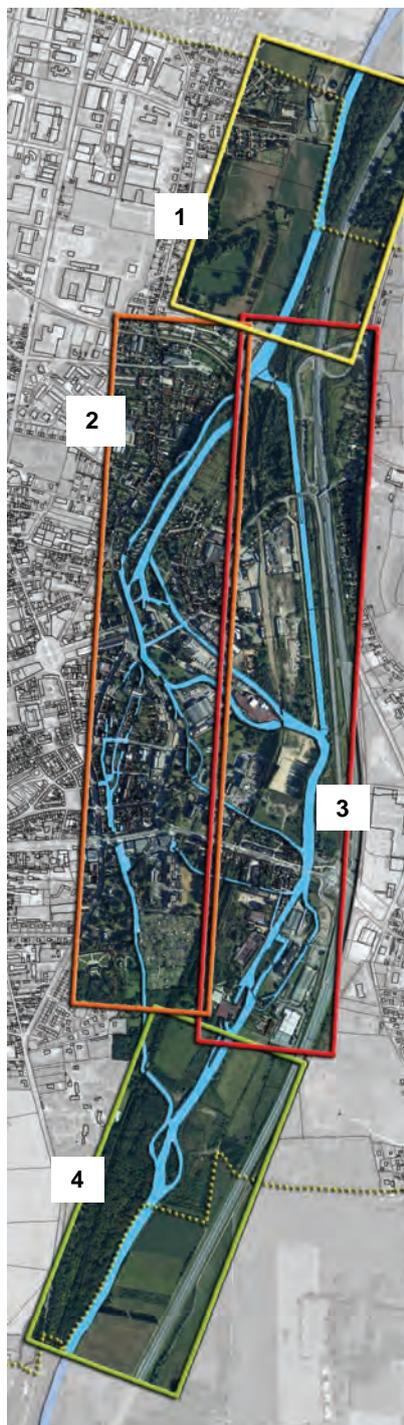
Le secteur de la ferme Le Buc forme un paysage intime : l'écart de la zone agglomérée, le relief de pentes douces, route encaissée dans le talweg, rideau boisé.



Ferme du Buc

Les paysages d'eau

L'Eure, fil conducteur de la lecture du paysage, permet de saisir et de comprendre l'organisation du territoire et l'histoire de Louviers. La rivière a façonné le paysage par le relief qu'elle a creusé, modelé, par le rôle qu'elle a tenu dans les premières implantations humaines, par l'implantation économique qu'elle a favorisée, par la beauté des secteurs qu'elle irrigue. A Louviers, le cours de l'Eure se caractérise par une multitude de bras et biefs dans la ville centre (entre le faubourg Saint-Jean et le faubourg Saint-Germain) qui forment de nombreuses îles et îlots où se sont implantés des usines.



Sur la commune, l'Eure se divise en quatre séquences paysagères. La rivière traverse un paysage rural et agricole (boisement, pâturage et champs cultivés...), arrose la ville (tissu de faubourg, grandes propriétés bourgeoises, tissu industriel, secteur de l'ancienne gare...), puis longe un faisceau d'infrastructures (autoroute A154, voie ferrée...).

- **1^{ère} séquence - la traversée boisée et agricole.** A droite du château de Saint-Hilaire, sur une distance d'environ 1 kilomètre, l'Eure traverse un paysage rural : champs ouverts en rive droite, bois puis cultures en rive gauche. Le tracé de l'Eure est rectiligne, deux petits îles boisées annoncent la présence d'un bras du cours d'eau qui part en direction du centre ville. Préservée de la pression urbaine, à l'écart de la zone agglomérée, cette séquence se caractérise par une ambiance champêtre et intime

- **2^{ème} séquence la traversée usinière.** L'utilisation du cours d'eau pour sa force motrice, les opérations de lavage et de teinture ont favorisé le développement d'une industrie textile à Louviers. Dès 1201, un moulin à foulon fonctionne. L'attractivité et le rapport de l'eau dans le processus usinier est encore très lisible dans le paysage : imposants bâtiments implantés en bordure de rivière, sheds, proximité de l'ancienne voie de chemin de fer...

- **3^{ème} séquence la traversée urbaine.** Un entrelacs de bras et de biefs sillonnent le centre-ville de Louviers. Tour à tour, l'Eure se fait discrète en traversant des arrières de parcelles bâties, le parc de l'hôpital... ou se dévoile grâce à des percées visuelles, des aménagements publics, des ponts ou des promenades qui la longent.

- **4^{ème} séquence la traversée péri-urbaine.** A la hauteur du faubourg Saint-Germain, les deux chenaux de l'Eure se rejoignent. La rivière longe l'ancienne voie ferrée (actuelle voie verte) traverse une petite poche agricole coincée entre des constructions pavillonnaires et par la station d'épuration. En rive droite, le paysage ouvert offre des vues sur l'autoroute A 154 et sur le coteau du plateau de Madrie.

Une progressive évolution et réappropriation de la rivière et de ses abords se dessine.

Friches industrielles, rares parcelles cultivées et pâturées laissent progressivement place à un paysage de loisirs et de détente : voie verte le long de la rivière, structures pour le sport en vive...

Les paysages de coteau et de pentes : des espaces fragilisés

Sur les coteaux du plateau du Neubourg et de Madrie, les modes d'occupation du sols sont multiples et forment de fait une mosaïque de paysage. Ils sont tantôt boisés sur les parties les plus pentues et les sols les plus pauvres, parfois cultivés sur les pentes douces et en pied de coteau.

Mais ce sont surtout les extensions urbaines et le développement de secteurs d'habitat qui, aujourd'hui, accrochent le regard. Les paysages de cultures et de pâturages deviennent secondaires, s'effacent progressivement au profit du tissu bâti.

De nombreux coteaux ont été investis par le tissu pavillonnaire (Les Monts, Le Clos Saint-Lubin, les Oiseaux...). Ce sont des secteurs attractifs en termes de développement et d'urbanisation car certes ils offrent des vues de qualité et sont à l'écart de l'agitation du coeur de ville, mais ce sont surtout des espaces disponibles, vierges de construction facilement urbanisables. La ZAC de la Côte de la Justice, en cours de réalisation, illustre bien la situation : en continuité de l'enveloppe urbaine, à proximité des voies, sur un versant qui surplombe le centre ville de Louviers...

Des secteurs sont encore cultivés : autour de la ferme de La Londe, de part et d'autre du Clos Saint Lubin, à La Haye-le-Comte.... Mais la destination de ces zones cultivées, déjà classées au POS en zone d'urbanisation future (à vocation d'habitat ou d'activité), est reconduite au présent PLU. L'intégrité paysagère de ces cultures de coteau et de pente est donc fragilisée par la pression urbaine.

Outre la pression urbaine sur les secteurs de coteaux, un autre phénomène moins perceptible mais tout aussi impactant dans le grand paysage modifie sensiblement ces espaces. Des signes de fermeture du paysage se perçoivent en particulier dans le prolongement du Bois des Vignes (secteur de la côte des Monts). La déprise agricole favorise la reconquête de pâtures par l'arrivée d'une végétation arbustive qui progressivement se développe et se boise.



La côte des Monts : les terres cultivées et pâturées entre le hameau des Monts et le quartier de la Côte des Monts forment un paysage péri-agricole sous forte pression ; le mitage se poursuit avec la construction d'un nouvel ensemble résidentiel.

Les vues

De part la géographie du site, les panoramas sur le territoire de Louviers et au-delà des limites administratives, sont nombreuses et de qualité. Ces vues permettent d'embrasser et de saisir d'un seul regard le paysage d'inscription de la ville (vallée, coteau, plateau) : la vue porte loin, l'horizon est dégagé.

Certaines d'entre elles, majeures et emblématiques, sont déjà repérées au SCOT : depuis la ferme de Saint Lubin (ondulation du relief, butte témoin de la Justice, cordon boisé en arrière plan) ; à la sortie

de la ville, route du Neubourg (fenêtre visuelle ouverte sur les champs cultivés) ; au cœur de la forêt de Bord (la clairière de Saint Lubin offrant un paysage intimiste et confidentiel).

D'autres sont identifiées dans le diagnostic du présent PLU : la butte de la Justice, promontoire qui surplombe la ville ; la dépression du ravin des fosses, qui dégage des vues sur le plateau de Madrie ; et enfin les Monts, balcon qui permet en un regard de saisir l'organisation géographique et paysagère du territoire : la vallée, le coteau, le plateau



Vue depuis les Monts

Les entrées de ville

Eléments de repères dans le paysage, les entrées de ville annoncent et marquent l'arrivée en zone urbaine. Sur la commune de Louviers, cinq entrées de ville principales ont été analysées. Elles présentent toutes un caractère particulier et reflètent l'image de la ville : activités économiques, tissu de faubourg, paysage agricole...

Force est de constater que sur les cinq entrées de ville, deux ont une réelle qualité urbaine. La rue Saint-Jean et la route du Neubourg annoncent une arrivée progressive et harmonieuse dans la ville. Leurs abords sont une mise en scène urbaine qui associe qualité esthétique et amélioration de la sécurité des usagers et des habitants.



Rue St Jean

Située dans le prolongement de la sortie de l'autoroute A 159 et de la route départementale 6155, la rue Saint-Jean constitue une des entrées de ville principale de Louviers. Récemment réaménagé, elle est une voie structurante pacifiée et insérée dans son environnement urbain (mâts d'éclairage aux tons gris qui s'inscrivent avec discrétion dans l'environnement urbain, sobriété des matériaux espaces publics généreusement plantés, banquettes végétales qui séparent le trafic voiture des espaces piétonniers, passerelles piétonnières en doublement des ponts routiers).

Les autres entrées de ville sont marquées par une réelle absence de composition urbaine et ne contribuent pas à donner une image valorisante : architecture désuète, aménagements vieillissants, absence de paysagement, à l'image de l'entrée dans la zone d'activité de la Fringale



Zone d'activité de la Fringale

Vitrine économique de l'intercommunalité et de la commune, la zone d'activité de la Fringale présente une ambiance typique d'une zone d'activité ancienne qui n'a pas fait l'objet de réflexion globale d'aménagement.

Le paysage traversé par la départementale 71 est particulièrement déstructuré :

- large bande roulante sans bordures ni aménagements avec des assainissements par fossés,
- accotements détériorés non stabilisés et fortement sollicités par le stationnement des poids-lourds,
- mâts d'éclairage de type routier,
- absence d'aménagement pour les piétons et les cyclistes,
- faiblesse et hétérogénéité du traitement des clôtures et des parcelles privées.

Aucune politique d'aménagement et de requalification n'a été programmé ces dernières années sur cet axe, hormis la déconstruction des silos à la hauteur de l'ancienne voie ferrée. Le projet d'axe structurant devrait toutefois y remédier.

Synthèse des enjeux en matière de grand paysage

Carte de synthèse des enjeux paysagers communaux



Les enjeux du paysage d'inscription de Louviers sont multiples et dépassent largement les limites communales. Ils ne renvoient pas uniquement à une lecture esthétique de la commune mais se posent également en termes d'aménagement, de développement.

- Pression urbaine sur les coteaux. L'urbanisation des secteurs de pente aux abords de l'agglomération compose désormais un paysage de coteau banalisé. Le développement de nappe pavillonnaire tapisse les pieds de coteaux réduisant à la portion congrue l'interface entre la zone urbanisée et la zone boisée. Cette interface est pourtant essentielle dans la lecture du paysage : elle met en valeur les paysages boisés, assure une douce transition entre la ville et la nature.

La préservation des paysages de coteau appelle une maîtrise de l'urbanisation et nécessite une réflexion quant à la question du développement de Louviers. Au printemps 2011, des

opérations d'aménagement ont d'ores et déjà entamé les pentes douces des coteaux (secteur des Vergers, ZAC de la Justice).

- **Agriculture de coteau.** Les Côtes des Monts est le dernier secteur de la commune où le paysage typique de l'agriculture des pentes et des coteaux est encore présent. (haie bocagère, pâturages, parcelles cultivées). Aujourd'hui, il est fragilisé et tend à disparaître : parcelles abandonnées et développement d'une végétation arbustive (fermeture du paysage), développement urbain et pression foncière conduisent à l'évolution de l'utilisation des sols dans ce secteur.
- **Fragilité des poches agricoles.** Les principaux secteurs cultivés sont pour certains préservés et protégés par un classement de zonage adapté (Saint-Lubin, Le Buc). D'autres secteurs cultivés, route du Neubourg et secteur de la Justice notamment, voient leur intégrité paysagère menacée par le classement de parcelles, généralement en continuité du bâti et sur les pentes douces, en zone d'urbanisation future.
- **Existence d'un couronnement boisé.** Les boisements de plateau et de coteau constitue un élément paysager structurant et identitaire : il forme le paysage d'arrière-plan de la ville. Les imposantes masses boisées ont, en plus, de cette valeur paysagère un rôle écologique indéniable. Elles forment un véritable cordon écologique favorable aux déplacements des espèces animales.
- **Paysage d'eau.** Les jeux de cacher-montrer de la rivière et des ambiances paysagères associées sont à préserver et / ou à valoriser. De nombreux secteurs, en particulier la séquence usinière de l'Eure, appelle une réflexion de reconversion et de revalorisation des friches.
- **Entrée de ville - zone d'activités économiques de la Fringale.** Pauvreté architecturale et constructions hétéroclites, absence d'aménagement de l'espace public, composent un paysage confus et désagréable. Au-delà d'une opération de "cosmétique urbaine", l'entrée de ville de la Fringale doit bénéficier d'une réflexion de requalification et de réaménagement globale afin de rompre avec le désordre urbanistique qui caractérise ce secteur, prévu dans le cadre du projet d'axe structurant Val de Reuil – Louviers.

1.3. DIAGNOSTIC AU REGARD DES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

Nota : « Depuis janvier 2004, le recensement de la population résidant en France est organisé par enquêtes annuelles tournantes. Cette nouvelle méthode de recensement remplace le comptage traditionnel organisé tous les huit ou neuf ans. Le recensement général de la population de 1999 aura été le dernier recensement concernant toute la population en même temps » (source :INSEE)

1.3.1. Diagnostic démographique

Une baisse démographique due aux départs

	1982	1990	1999	2007
<i>Population sans double compte</i>	19000	18658	18328	18120
<i>Evolution en nbre d'habitants</i>		-342	-330	-139
<i>Evolution en % annuel</i>		-0,2	-0,2	-0,1
<i>du au solde naturel en %</i>		+0,7	+0,5	+0,4
<i>du au solde migratoire en %</i>		-0,9	-0,7	-0,5

Sources : INSEE, RP 1982 à 1990 dénombrement
RP1999 et RP 2007 exploitations principales - Etat civil

Si la commune de Louviers a connu une baisse continue de sa population entre 1982 et 2007, la période récente voit un changement d'intensité assez net (d'un déficit de 330 habitants entre 1990 à 1999, déficit de 139 habitants entre 1999 et 2007).

Le solde naturel (naissances – décès) n'a cessé de décliner de 1982 à 2007 tout en restant positif. Les données d'Etat civil sur la dernière décennie indique une moyenne d'un solde naturel d'une centaine de personne par an.

	naissances	décès	solde naturel
2000	243	152	91
2001	268	152	116
2002	231	134	97
2003	247	161	86
2004	236	135	101
2005	245	135	110
2006	297	130	167
2007	271	162	109
2008	298	165	133
Moyenne annuelle 2000-2008	259	147	103

Source : Etat Civil

Le solde migratoire (arrivées – départs), constamment négatif de 1968 à 2007, a tendance à être moins fort sur la dernière période.

A noter, sur une longue période (à partir de 1962) la dégradation très forte du solde migratoire sur les deux décennies 80-90 encadrée par deux périodes de solde migratoire faiblement négatif et une période faste des années 60 avec l'arrivée de près de 1700 personnes entre 1962 et 1968.

Solde migratoire depuis 1962

Période	62-68	68-75	82-90-	90-99	99-2009
Evolution en nombre d'habitants	+ 1 689	- 483	- 1 388	- 1 176	- 837

Sources : INSEE

La poursuite du desserrement des ménages

	1982	1990	1999	2007
<i>Nombre moyen des occupants des résidences principales</i>	2,7	2,6	2,4	2,2

sources : INSEE

Depuis les années 80 on assiste à un changement profond de la composition des ménages avec un phénomène fort de desserrement (baisse du nombre d'enfants par famille, et augmentation du nombre de personnes seules).

Une problématique de vieillissement

% de la pop. totale	Louviers				Val de Reuil
	1982	1990	1999	2007	2007
0-19 ans	32.4	28	25.8	25,9	38,7
20-39 ans	31.7	31.6	29.8	30	37
40-59 ans	20.1	21.9	23.9	21,6	18,3
+ de 60 ans	16,1	18,4	20,4	22,5	6

sources : INSEE

Depuis 1982, la population lovérienne a tendance à vieillir avec les plus de 60 ans qui passent de 16,1% de la population à 22,5%. A l'opposé, les 0-19 ans sont passés de près d'un tiers de la population à à peine plus d'un quart. Dans le détail, les chiffres enregistrés entre 1990 et 1999 marquent une tendance forte au vieillissement alors que 2007 enregistre une légère amélioration notamment des classes intermédiaires (0-19 et 20-39 ans). Par comparaison, la population de Val de Reuil tranche fortement avec seulement 6% de plus de 60 ans (contre 22,5%), et 38,7% de 0-19 ans (contre 25,9%).

A la lumière de ces chiffres, nous pouvons faire le constat d'un léger recul de l'indice de jeunesse (population des moins de 20 ans / population des plus de 60 ans) puisque de 1.26 en 99 ce dernier passe à 1.20 en 2007, laps de temps relativement courts (indice de 2 en 1982).

Le vieillissement et l'importance de la part que représentent les personnes âgées constituent une donnée clé qui n'est certes pas spécifique à Louviers. L'offre et la qualité des établissements d'accueil spécifiques, les possibilités de maintien et de développement des services à domicile, de même que l'adaptation des équipements ou de l'offre de transport, sont un enjeu important de gestion des services à la population.

Contexte intercommunal et premiers constats du SCOT

Avec ses 18259 habitants en 2008, Louviers accueille 3,2% de la population du département de l'Eure. En 1999, Louviers représentait 43,3% des habitants de son aire urbaine quand Val de Reuil en accueillait 29,5% (Val de Reuil ayant été Ville Nouvelle à vocation d'habitat, et notamment d'habitat social, le rythme et l'ampleur de son peuplement impliquent une comparaison des deux communes en connaissance de cause).

Ce sont les communes riveraines, au nord et à l'Est (à l'échelle du SCoT) qui semblent avoir profité d'un déficit migratoire de part leur attractivité résidentielle en accession, renforcée par la dynamique de décohabitation diagnostiquée par le PLH à l'échelle de la communauté d'agglomération.

L'échelle du Scot englobe les aires urbaines de Louviers, Val de Reuil et Pont de l'Arche. Les dynamiques démographiques concernant sa zone centrale (à savoir la zone urbaine dense et communes limitrophes) illustrent ce propos puisque le pôle urbain de Louviers voit sa population se stabiliser au profit de communes au profil périurbain et multipolarisé.

Evolution zone centrale du SCoT	1999	2005 ou 2008	Evolution depuis 99
Louviers	18328	18259 en 2008	-69
Val de Reuil	12465	12440 en 2005	-25
Incarville	1377	1330 en 2006	-47
La Haye le comte	115	nc	+36 (de 90 à 99)
Léry	2135	2062 en 2006	-73
Le Vaudreuil	3437	3531 en 2005	+94
Pinterville	759	852 en 2005	+93
St Etienne du Vauvray	690	706	+16
Tournedos sur Seine	135	98 en 2007	-37
Total	39441	39393	-48

Sources : INSEE

Le déficit constaté pour la commune centre doit être mis en perspective avec l'évolution de certaines communes, mais également en regard d'une dynamique générale négative du territoire du SCoT. Ceci induit (diagnostics du SCoT et du PLH à l'appui) des dynamiques démographiques dont les échelles débordent des cadres urbains voire départementaux, se superposant aux influences des aires urbaines voisines.

1.3.2. Diagnostic en matière d'équilibre social et de l'habitat

Un effort constructif soutenu depuis 10 ans

De 1999 à 2007, 630 nouveaux logements ont été produits contre 170 entre 1990 et 1999 c'est à dire sur un rythme plus que triplé.

La production de 2000 à 2004 (324 logements) a concerné essentiellement des constructions groupées et collectives, puisque 45 d'entre elles seulement sont des habitations individuelles, notamment localisées sur le lotissement du Bois du Défends (14%), alors que 141 logements ont été produits par les différents acteurs HLM, en majorité en collectif et individuel groupé à l'instar de l'opération mitoyenne nord est (43,5%).

Evolution du nombre de logements par catégorie entre 1990 et 2007

	1999	%	Evol.90-99 %		2007	%	Evol.99-07 %
Ensemble	7938	100	+2,2		8568	100	+7,9
Res. Principales	7342	92,5	+4		7780	90,8	+6
Res. Secondaires et logements occasionnels	159				123	1,4	-22,6
Logements vacants	437	5,5	-15		664	7,8	+51,9
Maisons	3735	47,1	-3,3		4252	49,6	+13,8
Appartements	3964	49,9	+8		4296	50,1	+8,4

Sources : INSEE RP 2007

Un parc de logements anciens dominant

Le parc de Louviers présente la particularité d'être assez âgé (66,6% construit avant 1974 et un quart avant guerre). Ce fait implique une grande richesse patrimoniale, hors destructions par les bombardements, mais également des caractéristiques très localisées d'insalubrité et de vacance.

Résidences principales en 2007, selon la période d'achèvement

	Nombre	%
ensemble	7622	100
Avant 1949	2113	27,7
1949 à 1974	2963	38,9
1975 à 1989	1646	21,6
1990 à 2004	901	11,8

Sources : INSEE RP 2007

Une proportion de logements vacants en hausse

La vacance est majoritairement présente dans le bâti ancien d'avant-guerre et souvent relativement durable. A Louviers, elle se retrouve donc plutôt dans le centre et les faubourgs, en particulier dans certains secteurs comme la rue du 11 novembre, la rue de Beaulieu ou la rue St Jean.

Ce taux de vacance établi à 7,8% du parc en 2007 peut être considéré comme plutôt modeste, mais en augmentation par rapport à 1999. Il doit être considéré comme une source non négligeable de potentiel de logements qui peut être mobilisé dans le cadre de politiques d'amélioration de l'habitat ou de renouvellement (voir chapitre « politiques de l'habitat » ci-après).

Un rééquilibrage de l'offre en faveur des petits logements

Taille des résidences principales (en nombre de pièces)

	Louviers			Val de Reuil
	nbre	%	Evol 99 - 2007 %	%
2007				
1 pièce	460	5,9	+2,5	2,7
2 pièces	1141	14,7	+14,21	10,9
3 pièces et +	6179	79,4	+4,8	86,4

Sources : INSEE

En 2007, la moitié des logements sont des appartements. Pour Louviers comme Val de Reuil ce taux s'explique par la proportion importante de logements sociaux.

Si plus près de 80% des logements comportent 3 pièces ou plus en 2007, on observe aujourd'hui un rééquilibrage en faveur des logements d'une à deux pièces, relevant d'une adaptation de l'offre à une demande qui évolue avec la sociologie de la population résidente (réduction de la taille des ménages), de même qu'une dynamique d'adaptation et d'investissement de la part des acteurs privés.

Ajoutons qu'en 2007, les grands logements (T5 et +) représentent 24,2% du parc, ce qui sans être négligeable place la commune en deçà d'Incarville ou Val de Reuil.

La majorité des habitants sont locataires de leur logement

Statut d'occupation des résidences principales

	Louviers	Evol. %	Val de Reuil
	2007	99-07	2007
Propriétaires	40	+5,4	21,1
Locataires	58,3	+8,9	77,8

Sources : INSEE

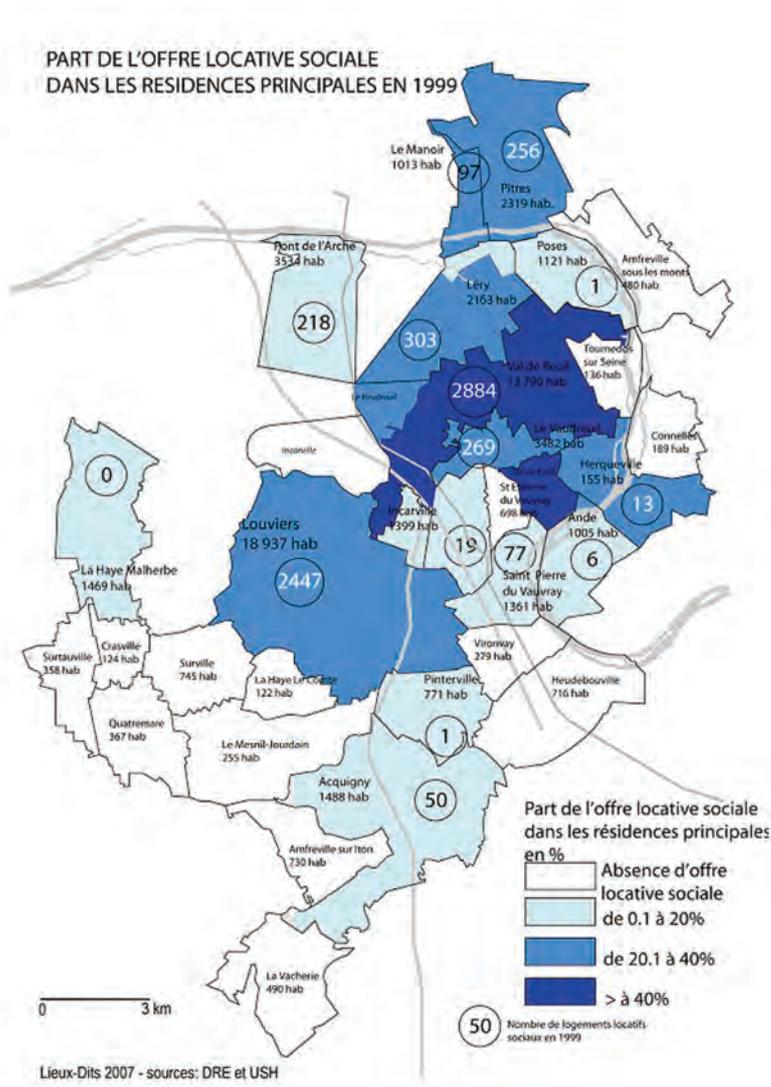
58,3% des habitants louent leur logement en 2007, ce qui place la commune très au dessus de la moyenne départementale, mais très en deçà du taux observé à Val de Reuil (dont la part de logement locatif social est la spécificité).

Patrimoine social

La commune affiche en 2007 34,2% de son parc de résidences principales en locatif social, accueillant 6126 habitants, chiffre satisfaisant au regard des 20% requis par la loi SRU (rappelons toutefois que 70% de la population lovérienne rentre dans les plafonds de ressources des logements sociaux).

Le parc social est plutôt bien réparti géographiquement, puisqu'à l'échelle du ScoT celui-ci représente environ 30% des logements (16% pour les aires urbaines comparables).

A noter que 30% du parc social du ScoT s'est développé récemment sous forme d'habitat individuel, y compris dans des commune de taille relativement modeste (Léry, Pitres, Pont de l'Arche, Le Vaudreuil, Le Manoir, St Pierre du Vauvray et Acquigny). Val de Reuil et Louviers totalisent 80% des logements sociaux à elles deux, le plus souvent en collectif.



Entre 1999 et 2007, on constate une faible augmentation de logements sociaux (+212), rythme qui s'est nettement accéléré ces dernières années : 162 logements sociaux ont déjà été programmés en 2007.

Parmi les acteurs du logement social, Eure Habitat gère la majorité des logements sociaux lovériens, parmi lesquels le quartier des Acacias (421 logements pour 1800 habitants, « résidentielisé » récemment), et la partie la plus importante du quartier de Maison Rouge (454 logements sur les 724, en Zone Urbaine Sensible, opération ANRU en cours). Eure Habitat mène également une politique d'implantation en centre ville et à l'ouest de Louviers sous la forme d'opérations individuelles ou groupées. Parmi les opérations récentes, on pourra noter l'opération de la Place de la République - rue des pompiers (photo a) : 39 appartements du studio au T4. Les projets comprennent La « Cité Commandeur », avenue des amoureux, pour un total de 45 maisons du T2 au T4, et rue Leroy Marly : déconstruction de 6 pavillons, puis reconstruction de 18 logements avec jardin.

Autre acteur, la SECOMILE, qui gère une part de la gestion du quartier de Maison Rouge (270 logements sur 724), est également présente en centre-ville, notamment autour du Grand Forum boulevard de Crosne et rue Pierre Mendès-France (réhabilitations). Les autres opérations se situent Côte des Monts, dans le faubourg St Jean et Les Oiseaux.

Le reste du parc est réparti sur l'ensemble du territoire, y compris dans l'ancien. On notera, pour le centre-ville, les opérations récentes (photos b et c) de la rue du quai (« Le Logement familial de l'Eure »), et de La Closeraie, rue Pampoule, soit 18 logements sociaux qui ont fait l'objet d'une architecture emblématique.



a



b



c

Que ce soit dans le centre ville ou dans les quartiers, d'autres programmes de logements sont en cours au printemps 2011 :

- La résidence Leroy Marly (bailleur : Plaine Normande), 33 maisons, 22 appartements, 10 logements « Papy Loft » ;
- « Abbé Caresme 1 » (Eure Habitat), 22 appartements et 6 logements individuels ;
- « Le Murier » (SILOGE), rue du Murier, 28 appartements, démarrage février 2010.

Les politiques de l'habitat

Le PLH (2006-2011)

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Seine Eure a été élaboré en juillet 2002, modifié en mars 2004 et adopté par la délibération du 22 février 2007.

Rappel des enjeux issus du diagnostic :

- Rôle du parc locatif eu égard aux phénomènes de mobilité professionnelle et de décohabitation. Il s'agit ici de maintenir une offre en accession à un coût maîtrisé dans le but de freiner le déficit migratoire constaté comme de réduire les tensions sur le marché du logement.
- Le renforcement du secteur locatif privé : en particulier via les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat visant un conventionnement des logements et l'augmentation de l'offre locative intermédiaire (PLS),
- Agir pour un renouvellement de l'offre, notamment par la prise en compte des opérations ANRU en cours ; l'enjeu consiste également en une diversification géographique de l'offre sociale.
- Evaluation et échanges entre les différents partenaires du logement.

Les actions proposées à l'échelle de la C.A.S.E. :

ORIENTATION 1 : Relance et diversification de la construction neuve

Parvenir à atteindre à terme un rythme durable de construction neuve de 400 logements par an à l'échelle du territoire communautaire à partir de 2009 et à horizon 2011, avec un léger développement du poids relatif de l'offre en individuel ;

Planifier les besoins quantitatifs et qualitatifs d'offre foncière.

Favoriser la diversification de l'offre nouvelle par de l'accession aidée (élargir les choix résidentiels sur tous les secteurs, et la programmation de logements locatifs aidés).

ORIENTATION 2 : Amélioration de l'offre existante

Améliorer le parc privé existant : prise en compte de l'OPAH lancée en mai 2004 et sur la durée du PLH objectif annuel moyen de 80 logements subventionnés par l'ANAH (240 logements pour 2009/2011 ;

Développer une offre locative de qualité et à loyer maîtrisé : remettre sur le marché locatif une offre de logements vacants de longue durée, amélioration de la qualité du parc privé occupé par les propriétaires, lutter contre l'habitat indigne et insalubre, surveiller l'évolution des copropriétés présentant des risques de dégradation.

Améliorer et renouveler le parc locatif social : assurer le renouvellement, l'amélioration patrimoniale et les conditions de gestion dans le parc locatif social en dehors des opérations ANRU, soutenir les opérations ANRU en cours ou projetées sur le territoire de la CASE,

ORIENTATION 3 : Répondre aux besoins de l'ensemble des populations

Limiter le marquage social par le logement et équilibrer le peuplement ;

Conférence Intercommunale du Logement et Plan Départemental d'Accueil des Personnes Défavorisées ;

Accueil des Gens du Voyage ;

Améliorer et développer les différentes offres d'hébergement sur le territoire de la CASE (CHRS et foyers).

ORIENTATION 4 : Pilotage et évaluation de la politique de l'habitat

Pilotage par la CASE de la politique habitat sur le territoire.

Mise en place d'un observatoire permanent du logement.

Amélioration de la connaissance du parc locatif social et de son fonctionnement.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (2004-2007)

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de la Communauté d'Agglomération Seine Eure s'est déroulée durant trois ans à compter du 13 mai 2004.

Les objectifs initiaux :

- Améliorer les conditions de vie des habitants,
- Répondre aux besoins en matière de logements locatifs à loyers maîtrisés,
- Encourager la remise sur le marché des logements vacants
- Encourager le développement durable
- Valoriser le patrimoine bâti (notamment la réfection des façades),
- Soutenir l'activité économique locale

A l'origine fixé à 240 logements, l'objectif de réhabilitation a finalement concerné 419 propriétaires occupants et 48 propriétaires bailleurs, pour un total de 517 logements à réhabiliter sur le territoire de la CASE. Pour Louviers spécifiquement, ce sont 182 dossiers de propriétaires occupants et 32 propriétaires bailleurs qui furent acceptés ou mis en attente d'un financement par les différents acteurs (collectivité, département, ANAH, CAF...).

Il est à noter que cette opération s'inscrit dans un certain nombre d'objectifs formulés dans le Plan de Cohésion Sociale, à savoir la production de logements à loyers maîtrisés, la lutte contre l'habitat insalubre, la remise sur le marché de logements vacants.

Le Programme d'Intérêt Général (2007-2010)

Piloté par la CASE sur l'assiette territoriale communautaire avec le concours du PACT ARIM des Pays Normands et de l'ANAH, il a pour principal objectif la résorption de l'habitat indigne en apportant son soutien aux propriétaires occupants et propriétaires bailleurs (financements de la communauté d'agglomération, de l'ANAH, de la CAF, et du Conseil général).

L'habitat indigne est une notion qui recouvre les logements et les immeubles insalubres, ceux touchés par le saturnisme, et les immeubles et logements dangereux voir menaçant ruine, hôtels meublés dangereux.

Sur la période 2007-2010, le PIG ambitionne également de développer une offre locative sociale de qualité, adaptée, et d'améliorer les conditions de maintien à domicile des personnes âgées, de renforcer l'accessibilité des logements aux handicapés, locataires ou propriétaires, et d'améliorer les performances énergétiques en lien avec l'agenda 21 de la CASE.

Au total, doivent être traités 81 logements privés par an.

Le Contrat Urbain de Cohésion Sociale

Ce contrat de trois ans (reconductible) intervient en remplacement des contrats de ville arrivant à échéance fin 2006, suivant la circulaire du 24 mai 2006.

Ces nouveaux dispositifs interviennent sur cinq thématiques :

- L'amélioration de l'habitat et du cadre de vie,
- L'accès à l'emploi et le développement économique,
- La réussite éducative (réussite scolaire, sport, culture),
- L'amélioration de la prévention et l'accès à la santé,
- La citoyenneté et la prévention de la délinquance.

La lutte contre les discriminations, l'égalité des chances, la cohérence avec le projet de rénovation urbaine, la mise en œuvre de la gestion urbaine de proximité, ainsi que la prise en charge et l'accompagnement de la jeunesse sont également pris en compte.

A Louviers, la ZUS de Maison Rouge est donc particulièrement concernée ; mais sont également ciblés, le quartier des Acacias, particulièrement stigmatisé (10% de la population lovérienne) et les quartiers des Amoureux et des Oiseaux.

Les besoins spécifiques

Les différents points suivants renvoient à des thématiques traitées dans le PLH, qui trouvent une acuité toute particulière à l'échelle de la ville centre.

L'accueil des gens du voyage

Sur ce point, il convient de se référer à la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000. Cette loi impose la création d'un schéma départemental qui prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil et les communes où celles-ci doivent être réalisées. Les communes de plus de 5000 habitants figurent obligatoirement au schéma départemental.

Le schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, approuvé le 30 avril 2001, a conduit la Communauté d'Agglomération Seine Eure à réaliser une première aire d'accueil en 2007 sur le territoire de Louviers, complétée l'année suivante par les aires d'Acquigny et de Val-de-Reuil, portant la capacité totale d'accueil à 43 emplacements, soit 86 places. Leur gestion a été confiée à la société ADOMA pour une année reconductible à 3 ans maximum.

Ces places étant encore en nombre insuffisant, la CASE envisage d'autres sites sur son territoire. Un projet visant à améliorer l'accompagnement des familles en voie de sédentarisation est également en cours.

L'offre de logements adaptés

Places en logements d'urgence, logements temporaires ou centre d'hébergement sont répartis géographiquement sur l'ensemble du territoire de la CASE. A cette échelle, on peut considérer l'offre de structures d'hébergement comme relativement développée et diversifiée :

- Un CHRS (Centre d'Hébergement et de réinsertion sociale) de 20 places à la Haye Malherbe ;
- Le foyer de Jeunes Travailleurs « L'Etape » de 82 places situé à Louviers.
- Le foyer intergénérationnel « L'Espace » à Val-de-Reuil (anciennement FJT L'Horizon), proposant au total 82 places (32 places de type FJT, 4 places en logement d'urgence, 46 places pour les personnes âgées,
- 42 places d'allocations logement temporaire (ALT),
- Plusieurs résidences et foyers pour le troisième âge.

Pour la période 2006/2011, les objectifs du PLH concernant l'évolution de l'offre en hébergement ont conduit à :

- La réhabilitations et modernisation du foyer intergénérationnel « L'Espace » aboutissant à la création de 53 places modernisées dans des appartements reconfigurés
- La transformation de FJT en résidence sociale en 2006-2007.
- La démolition de la résidence sociale en 2006, et la construction d'un CHRS de l'Armée du Salut, avenue Winston Churchill, dans le cadre d'une restructuration de l'offre en CHRS à une échelle plus vaste, avec une capacité d'accueil à terme de 49 personnes.

Par ailleurs, en 2011 s'est achevée la Villa Calderon, au cœur de Louviers, comprenant une maison-relais, soit 5 appartements (correspondant à 15 places en ALT), pour l'hébergement de personnes en grande exclusion.

Citons enfin la résidence des Grelots, rue du Rempart, dont les travaux se sont achevés en 2010. Propriété du logement familial de l'Eure, la résidence Les Grelots accueille, dans des logements adaptés, 16 familles dont un membre est en situation de handicap moteur.

L'accueil des personnes âgées

Face au phénomène de vieillissement, et l'attractivité de l'offre médicale (hôpital) favorisant l'installation d'une population âgée, les capacités d'accueil adaptées aux personnes âgées (1 établissement) apparaissent insuffisantes. Une amélioration de l'offre d'accueil spécifique et médicalisée doit être engagée en complément de la stratégie de maintien et d'hospitalisation à domicile.

A ce titre, soulignons le projet « Papy Loft », livré en 2011 : le programme fait partie de l'opération de 65 logements par Plaine Normandie dans la rue Leroy-Mary. Il comprend dix logements de plain-pied adaptables au handicap (volets roulants motorisés, salle de bain et cuisine adaptées, seuils de porte surbaissés...), avec terrasse et jardin individuel, et une salle commune de « convivialité ».

Les grands projets d'habitat

Pour remplir les objectifs du PLH et du SCOT, en matière de production de logement et de diversification de l'offre, plusieurs grands projets d'habitat ont été engagés : certains sont déjà en phase opérationnelle (ZAC de la Côte de la Justice, Maison Rouge, Bois du Défend II), tandis que d'autres sont en phase d'étude (« quartier durable » route de la Vacherie). Deux secteurs anticipent des aménagements à plus long terme (abords est de la route de la Haye le Comte, Ferme de la Londe) qui ne seront pas exclusivement dédiés à l'habitat. Tous prennent place sur des terrains déjà programmés à l'urbanisation au POS 2002.

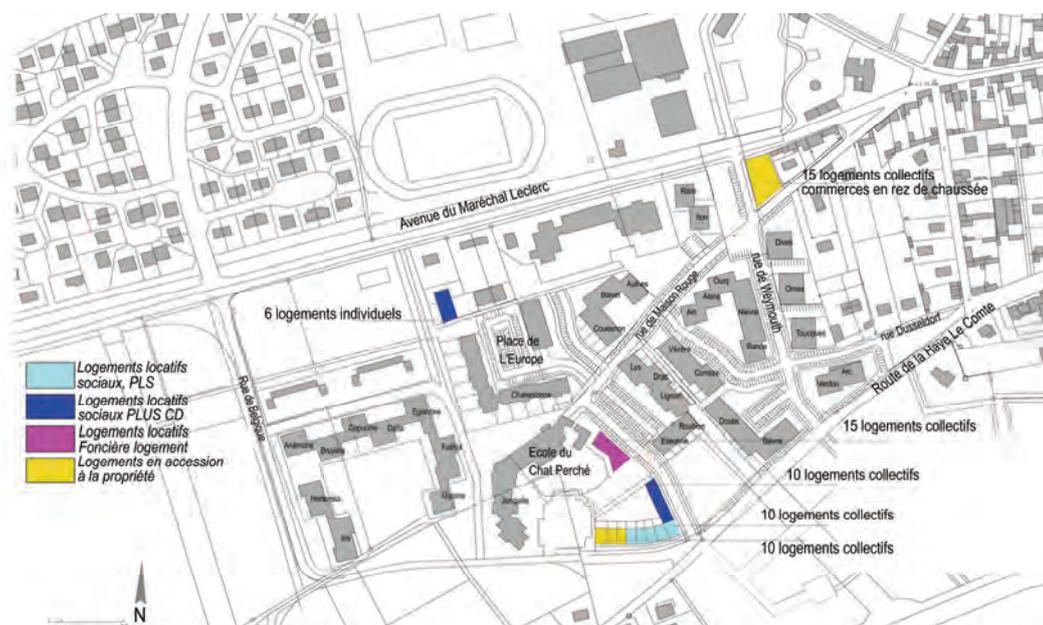
L'ensemble de ces projets font l'objet d'orientations particulières d'aménagement au PADD.

L'opération ANRU Maison Rouge

Le quartier Maison Rouge est situé en entrée sud-est de la commune. Construit dans les années 70, il se compose d'un parc de 729 logements réparti entre les bailleurs Eure Habitat (459 logements avant destruction) et SECOMILE (270 logements). Peuplé de 1850 habitants, soit 10% de la population communale, il fait partie de la Zone Urbaine Sensible (ZUS) de la Justice, et à ce titre, il a fait l'objet d'un diagnostic social et urbain en 2003.

Le programme de la convention ANRU signé en janvier 2007 consiste en une opération de démolition-reconstruction de 74 logements sociaux, dont 16 reconstruits sur site et 58 logements reconstruits hors site (dont 40 dans le cadre de la ZAC de la Justice et 18 sur le site de l'Ilot des pompiers), parallèlement à la réhabilitation (logements et parties communes) du patrimoine Eure Habitat. Il consiste également en une opération de résidentialisation reconfigurant les espaces publics, les accès au quartier et les accès aux logements. Il prévoit enfin, l'implantation de commerces et d'équipements publics, jusqu'à présent absents sur ce site, devant contribuer à une nouvelle centralité à l'interface entre Maison Rouge et la prairie des Fougères, aux abords de la rue de Weymouth prolongée.

Types et statuts des logements en fin de projet (source : convention ANRU Maison Rouge, octobre 2008)

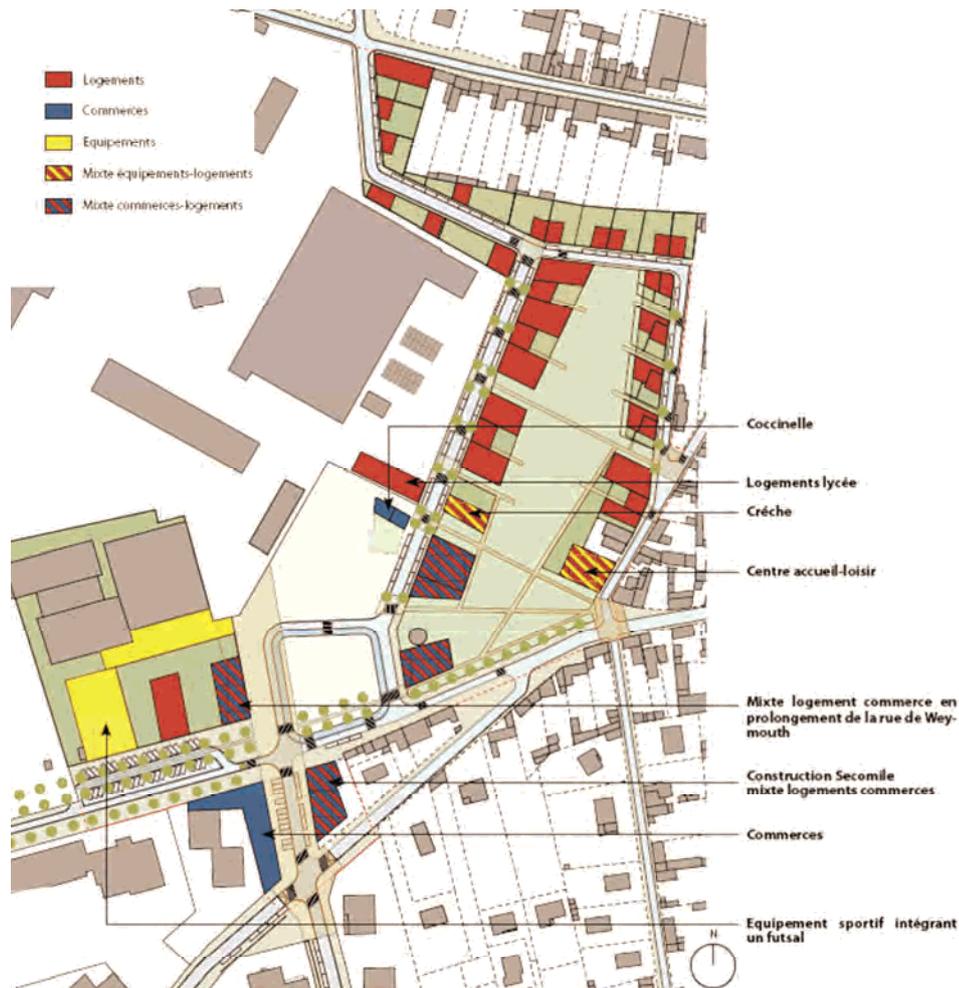


La nouvelle attractivité du quartier ouvre la perspective d'une modification sensible de sa composition sociale. La mise en œuvre de cet objectif est confortée par la présence, dans le périmètre ANRU et à proximité immédiate, de programmes d'accèsion à la propriété.

Prairie des Fougères

Parallèlement à la rénovation urbaine de Maison Rouge, hors conventionnement ANRU, s'organise sur la prairie des Fougères, une nouvelle offre de logement, autour d'un espace vert central, avec création ou restructuration d'équipements.

Extrait du schéma directeur prairie des Fougère (CASE – Ville de Louviers – Urban Act 2009)



L'aménagement propose 94 logements :

- 75 logements collectifs, répartis sur le côté est de la prairie, en façade sur le nouveau boulevard urbain, et à l'intersection de la rue Massacre et de la rue Montfort.
- 15 logements construits au-dessus d'activités de services (Secomile),
- Une quinzaine de logements individuels ou intermédiaires, avec jardins privés, implantés sur les limites latérales nord et est (Foncière Logement).

La ZAC de la Côte de la Justice

L'aménagement de la Côte de la Justice, dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la CASE, a fait l'objet d'un dossier de ZAC approuvé par le conseil communautaire le 28 septembre 2006. Le programme de construction porte sur 24 950 m² de SHON, répartis sur une dizaine d'hectares. L'aménagement de la ZAC est programmé en deux tranches :

- la tranche 1 est destinée à l'aménagement d'un gendarmerie (et de logements collectifs : 62 logements) et de 87 logements collectifs et individuels groupés, soit un total de 150 logements (densité de 35 logements à l'hectare). Au printemps 2011, le terrassement de la tranche 1 est terminé.
- la tranche 2 accueille exclusivement du logement individuel (groupé ou non) : environ 95 à 100 logements pour une densité de 13 logements à l'hectare.

Au total, la ZAC de la Justice accueillera de 240 à 250 nouveaux logements.



Schéma d'aménagement de la ZAC de la Côte de la Justice (source : CASE – agence « Sémaphores – Lieux-Dits », décembre 2008)

Au regard de la faible densité de construction de la tranche 2 de la ZAC de la Justice (13 logements à l'hectare) se pose la question de l'investissement extensif des terrains neufs en périphérie de la ville. La réflexion sur la gestion rationnelle du foncier et sur la question de la forme urbaine (densité et compacité du tissu), en réponse à une demande sociale pour la maison individuelle, est un véritable enjeu urbain et environnemental.

Le lotissement « Bois du Défend II » / rue des Oiseaux

La Ville de Louviers a inscrit dans son POS de 2002 une zone à urbaniser NAh d'environ 18 hectares, située aux abords est de la rue des Oiseaux. Une première tranche a d'ores et déjà été construite, la Résidence Le Défend I réalisée par la société DPLE de 2001 à 2005, pour une superficie de 5,5 ha.

L'aménagement proposé par le permis de construire déposé en 2008 (modifié en 2011) consiste à créer un nouveau quartier s'insérant dans l'environnement pavillonnaire existant, comprenant 58 pavillons individuels et des logements collectifs.

Le lotissement bioclimatique, route de la Vacherie

Dans le cadre d'une démarche prospective, la Ville envisage un projet d'Ecoquartier, qui pourrait être implanté sur des terrains dont la commune est propriétaire, en entrée de ville Sud ouest, à l'ouest du Clos Saint Lubin. Ce site, bien desservi par la route Neubourg, se situe à proximité d'équipements publics existants (école, lycée, équipements sportifs) ou programmés dans le cadre de l'opération ANRU à Maison Rouge.

Le projet vise à se démarquer de l'offre immobilière actuelle de la commune en optant pour une opération d'habitat coopératif, qui propose à un groupe de particuliers, candidats à l'accession à la propriété, une prise en charge complète des aspects de montage opérationnel, de gestion de projet et de relation avec les acteurs public. Cette démarche intègre en outre la participation des futurs résidents dans la définition du projet, pour leur permettre de bénéficier, à qualité égale, d'un coût d'opération inférieur de l'ordre de 15 % à un programme standard.

Les habitations seront conçues selon des principes bioclimatiques respectant les données naturelles du site (orientation solaire, topographie du terrain, vues, écoulement des eaux de pluie, vents dominants), seront sobres en énergie et auront une faible impact environnemental.

Le principe de mixité : la phase 1 prévoit 30 logements intermédiaires superposés, 23 logements individuels en bande (soit 53 logements) et un équipement public.

Abords est de la Route de la Haye le Comte

Située au sud-ouest de l'agglomération, à deux kilomètres environ du centre-ville, la zone à urbaniser des abords est de la route de la Haye le Comte couvre 4,4 ha, sur les premières pentes de la butte de la Côte de la Justice. Sa vocation d'urbanisation à dominante habitat, déjà programmée par la POS précédent (zone INAh), est reconduite.

Conformément aux orientations du SCOT en cours d'élaboration (et dans un souci d'optimisation du foncier), l'opération proposera une densité nette (hors voiries et espaces verts publics) d'au moins 16 logements par hectare, soit au moins 50 logements pour l'ensemble de la zone. En lien avec les secteurs pavillonnaires qui la bordent (côtés nord, ouest et sud), la zone à urbaniser répondra à l'ensemble des demandes (individuel ou collectif, accession libre ou aidée, et locatif).

Ferme de la Londe / entrée de ville route d'Elbeuf

Calés entre la forêt de Bord et l'embranchement ferroviaire qui circonscrit la zone d'activité de la Fringale, le secteur de la Londe couvre environ 13 hectares, en entrée de ville ouest (route d'Elbeuf) aux abords nord de la RD 313 (avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny).

Ces terrains à urbaniser étaient exclusivement à destinés à l'activité au POS 2002 ; les besoins répertoriés dans le cadre de l'élaboration du présent PLU (surface destinées à l'accueil d'activité suffisant à l'échelle de la ville) ont abouti à la programmation d'un tissu urbain mixte pour cette zone : le schéma d'aménagement prévoit donc la création combinée d'un nouveau quartier d'habitat diversifié et d'un parc de nature urbaine, intégrant équipements de plein air et espaces agricoles périurbains.

Les quelques 6 hectares d'assiette foncière de l'opération d'habitat devront proposer une densité nette d'au moins 23 logements / hectare, soit potentiellement au moins 120 logements pour l'ensemble de la zone, ventilés entre des typologies variées (accession à la propriété, petites résidence collectives...) et des formes bâties compactes, de meilleur rendement énergétique.

Autres secteurs à urbaniser

2 secteurs, de taille très réduite, ne font pas l'objet de grands projets d'habitat, mais sont classés en zone à urbaniser au présent PLU.

Secteur route d'Evreux (AU)

Situé en entrée de ville sud, face au château St Hilaire (inscrit à l'inventaire des monuments historiques) ce secteur d'environ 2ha est un reliquat d'un premier périmètre de la ZAC de la Côte de la Justice. Compte tenu de l'écart par rapport au centre ville, l'habitat individuel sera a priori privilégié, d'une densité modérée (une douzaine de logements à l'hectare, soit au total 24 logements potentiels), prenant la forme de deux bandes d'habitat individuel, orientées au sud, de part et d'autre d'une voirie de desserte interne pouvant relier la route d'Evreux et le chemin de la Mare Hermier, plus à l'est. Un espace pour marquer cette entrée de ville

Secteur rue des Oiseaux nord (1AUh)

Situé à l'extrémité nord de la rue des Oiseaux, immédiatement à l'ouest du cimetière, dans le prolongement des lotissements Défend I et II, cette parcelle vierge d'environ 1ha pourrait accueillir un petit ensemble collectif (partie sud), en regard de celui implanté au Défend II, et quelques pavillons en arrière. Sur ces bases, on espère la création d'une douzaine de logements (7 en collectif et 5 en individuel).

1.3.3. Diagnostic économique et socioprofessionnel

Le tissu économique de Louviers

Louviers hérite d'une solide tradition industrielle et ouvrière issue des implantations d'activités traditionnelles du textile, de la tannerie et de la petite métallurgie dans les vallées de l'Eure, dont le centre-ville de Louviers garde la trace et met en valeur les qualités architecturales.

Plus récemment, et à l'échelle du département, la proximité de la région parisienne par les axes de transport majeur (autoroute) a pérennisé d'importantes implantations d'établissements des filières automobile, pharmaceutique et cosmétique, aéronautique et spatiale.

Néanmoins, ces dynamismes sectoriels conservent un certain niveau de dépendance (peu de sièges sociaux et nombre de sous-traitants), l'activité tertiaire accuse un certain retard, et l'analyse des implantations commerciales révèle certains déséquilibres (notamment en défaveur du commerce de proximité).

Notons que le développement économique est une compétence de la CASE.

La dynamique commerciale et les services

Le tissu commercial du centre de Louviers est diversifié, et correspond à l'aire de chalandise d'une ville de cette taille. Toutefois, si certains secteurs (artisanat de bouche par exemple) jouissent d'une relative bonne santé, les commerces de centre ville souffrent en général de la concurrence des grandes surfaces qui absorbent 67% du chiffre d'affaire pour l'aire de chalandise de Louviers –Val de Reuil.

Le Schéma Départemental de développement Commercial (SDC Eure, 2004) fait également mention d'une lacune concernant l'équipement de la personne pour l'ensemble du secteur.

L'installation d'une circulation « apaisée » en centre-ville procure un confort d'accès aux commerces accru, mais certaines zones en périphérie immédiate semblent peu participer à cette figure identifiée de centre-ville commercial : la rue piétonnière du Martrey, légèrement excentrée, la rue des Quatre Moulins, aux signes de déshérence commerciale. De même, certaines artères, à l'instar de la rue du Maréchal Foch ou de la place du Parvis, présentent peu d'aménité au regard des aménagements conduits par ailleurs dans le centre historique.

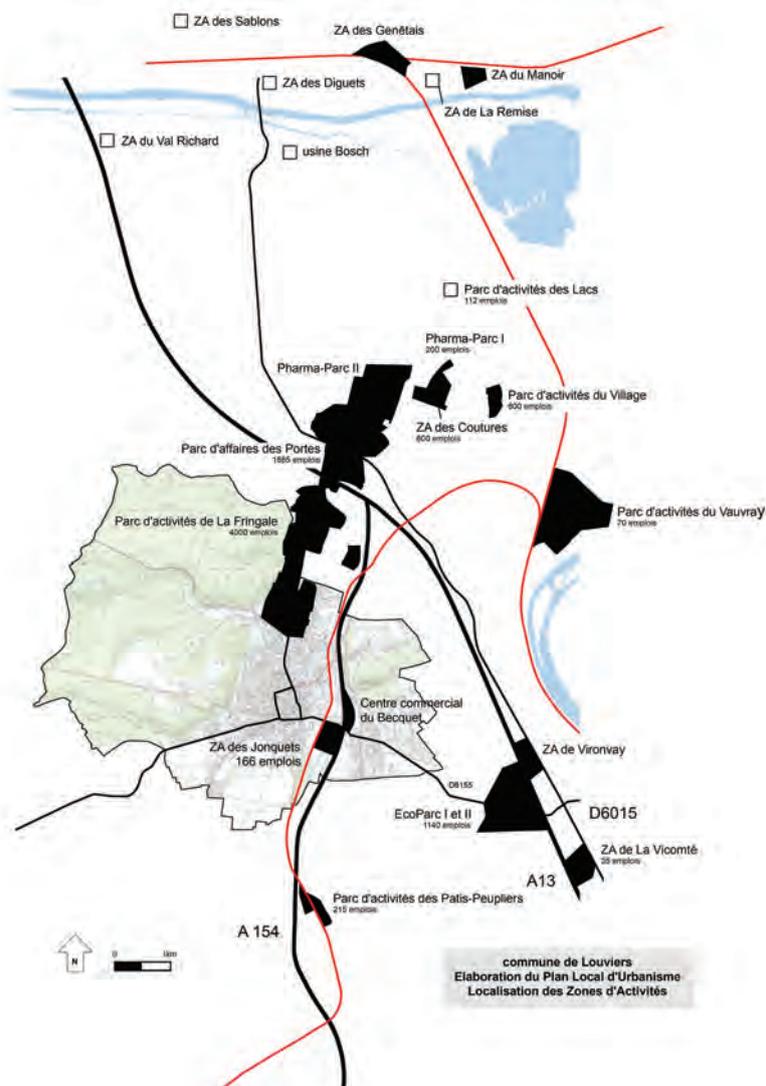
La configuration et la qualité urbaine sont un facteur clé dans la santé commerciale en centre-ville, a fortiori en situation de concurrence avec la grande distribution et pour une ville moyenne avec des seuils d'attractivité limités (population aux moyens limités).

La commune a déjà engagé d'importantes requalifications des espaces publics dans le centre ville commerçant : rue du Général de Gaulle (1999), rue du Quai (2003), rue Foch (en cours) par exemple. Le stationnement, souvent montré du doigt en cas de difficultés des commerces de centre ville, est délicat car il met en jeu deux aspirations a priori contradictoires : conserver une accessibilité synonyme d'animation (commerciale), sans remettre en cause l'image et le caractère de ces secteurs anciens auxquels les habitants sont attachés. Il fait actuellement l'objet d'actions ciblées en lien avec les orientations du PDU.

L'opération FISAC lancée par la commune il y a plus de dix ans, tente de faire face à ces différents dysfonctionnements (renforcement de l'offre commerciale en direction du commerce non sédentaire ; renforcement de la compétitivité collective par la promotion de l'appareil commercial et artisanal, manifestations, etc.).

Les zones d'activités

Localisation des zones d'activités à proximité de Louviers (source : SCOT)



Le territoire du ScoT comporte 22 zones d'activités essentiellement localisées dans la vallée de la Seine et dont la stratégie d'implantation est nourri par les synergies industrielles et artisanales locales (aéronautique, CosmeticValley, labellisation Pharma-parc...), les stratégies nationales voire internationales de localisation, ainsi que les qualités propres du site en termes d'image et de qualité de vie.

Sur le territoire de Louviers, mais également d'Incarville et Val de Reuil, la zone d'activités de La Fringale s'est développée dès l'après guerre autour du site Phillips – Polygram et comptait 1800 emplois en 2001 (4000 sur l'ensemble, Cacao Barry, Recticel...). Mises à part les capacités de la friche des silos, la zone d'activité est aujourd'hui complète.

En parallèle de la rue Saint Jean, le site des Joncquets, au Sud-Est de la commune, compte aujourd'hui 166 emplois dans des bâtiments anciens réhabilités à vocation industrielle et logistique. Son environnement (les bras de l'Eure) en fait un secteur relativement enclavé et sensible aux risques d'inondation, mais disposant d'une façade sur l'A 154.

Les environs de la gare, qui ont connu quelques incertitudes, comporte surtout le site de l'entreprise Fresenius – Kari, sur une emprise très importante et urbaine, à cheval sur un bras de l'Eure, à l'Est du centre-ville. Les autres sites artisanaux et industriels importants sont répartis entre quartier Saint Germain (cité artisanale Cauchois, une centaine d'emplois) et l'ensemble artisanal et commercial du Becquet. Notons l'implantation récente de locaux commerciaux boulevard Postel, en frange sud du centre-ville (sports, automobile, deux-roues...).

Notons encore l'importance de certains sites extérieurs à la commune, notamment les pharma-parcs 1 et 2 sur Val de Reuil, mais également et surtout les Ecoparcs 1 et 2 sur Vironvay-Heudebouville (plateau de Madrie), distants seulement de 4 kilomètres de l'agglomération, et partiellement gérés par la commune (avec Heudebouville et Vironvay). Ces sites fournissent le deuxième pôle d'emplois industriels et logistiques communaux (1140 emplois) et vont connaître une extension (Ecoparc 3 et 4), portant la surface du site à 200 hectares.

Tourisme et promotion du territoire

Le tourisme à Louviers peut être défini comme un tourisme de passage, pour des visiteurs de transit entre Paris et la côte normande, à l'impact économique relativement limité. Les visiteurs viennent en particulier pour l'Eglise Notre Dame, les biefs de l'Eure, les rues et maisons anciennes, les anciennes manufactures....., et ne s'éloignent guère du centre ville.

L'office du tourisme (Seine Eure), installée dans la maison du Fou du Roy, rue du Maréchal Foch, participe à la promotion du potentiel touristique lovérien, qui ne relève pas uniquement du patrimoine : manifestations culturelles (festival de la caricature par exemple), expositions temporaires (Musée municipal, office du tourisme...) sont organisées tout au long de l'année. Notons enfin la présence d'un tourisme particulier lié à la présence d'une scène nationale de théâtre, situation assez exceptionnelle pour une ville de la taille de Louviers.

L'attractivité de Louviers s'est donc améliorée depuis quelques années : mise en valeur des berges de l'Eure, reconversions de bâtiments industriels, création de festival et d'animations, recensement et augmentation sensible des hébergements...

Ce secteur du tourisme, compte tenu des qualités de la commune n'est pas à négliger, du fait notamment que la Normandie occupe la quatrième place régionale en terme de courts séjours.

Emploi et attractivité

Le territoire du ScoT, échelle pertinente d'analyse des activités et besoins, totalise aujourd'hui 27 000 emplois (deuxième pôle d'emploi du département), dont 18 052 pour la zone centrale.

L'attractivité du territoire est globalement excédentaire en termes d'emplois puisque sont dénombrés 1,1 emploi pour 1 actif résident ; 35% des actifs du ScoT travaillent à l'extérieur alors que 38% des emplois du ScoT sont occupés par des actifs venant de l'extérieur.

Sur les 36 000 déplacements quotidiens, 16 080 sont effectués au sein même de la zone centrale du ScoT. L'attractivité des aires urbaines voisines reste globalement répartie entre Rouen, Elbeuf et Evreux, et se fait particulièrement sensible sur les franges Nord, Ouest et Sud du périmètre. En 2007, 41,5% des actifs résidant dans la commune travaillent à Louviers, pourcentage en baisse par rapport à 1999 (50,7%).

Profils socio-professionnel

Les catégories socioprofessionnelles permettent d'apprécier le degré de mixité de la commune et d'approcher les attentes de la population en matière d'offres sportives ou culturelles. Leur analyse peut aussi participer à la définition d'une politique du logement et de l'habitat.

CSP 15 ans et +	1999	%	2007	%
Ensemble	14 650	100	14 612	100
<i>Agriculteurs exploitants</i>	22	0,2	8	0,1
<i>Artisans, commerçants, chefs d'entreprise</i>	415	2,8	403	2,8
<i>Cadres, et professions intellectuelles supérieures</i>	769	5,2	735	5
<i>Professions intermédiaires</i>	1808	12,3	1632	11,2
<i>Employés</i>	2097	14,3	2 150	14,7
<i>Ouvriers</i>	3127	21,3	2924	20
<i>Retraités</i>	3354	22,9	3972	27,2
<i>Autres personnes sans activités professionnelles</i>	3058	20,9	2 788	19,1

Source : INSEE

Le profil socioprofessionnel de Louviers est très marqué par les catégories ouvrière, retraitée et inactive en 2007. Employés et professions intermédiaires ne représentent respectivement que 14,7 % et 11,2 % de la population de 15 ans et plus. Les agriculteurs exploitants tendent à disparaître et la population d'artisans, commerçants, chefs d'entreprise et cadres et professions intellectuelles supérieures est très faible en proportion.

L'évolution de ces catégories entre 1999 et 2007 nous indique une stabilité des catégories, à l'exception des retraités (augmentation de 5 points). Ces chiffres sont naturellement à nuancer, dans la mesure où il s'agit de la population résidente (qui peut travailler ailleurs que sur sa commune de résidence) et que les baisses les plus importantes concernent des populations majoritaires (ouvriers, retraités).

Objectifs économiques du ScoT

Le ScoT Seine-Eure Forêt de Bord identifie un besoin en emplois nouveaux pour la zone centrale du SCot de 3 287 emplois, répartis en 2 301 emplois tertiaires et 986 emplois industriels (ce qui correspond à la moyenne nationale), tout en attirant l'attention sur les nombreux départs en retraite intervenant à horizon 2020. 35 000 m² de locaux tertiaires doivent se répartir entre les centre-villes du « bipôle », les quartiers de gare et l'axe structurant.

Ces objectifs sont à mettre en perspective avec les grands projets structurants que sont la plate-forme trimodale de Pîtres-LeManoir (130 ha, 2 600 emplois, performance environnementale et paysagère), la poursuite du développement des Ecoparcs (à terme 200 ha, 4 000 emplois à horizon 2020) et la poursuite des projets autour de l'échangeur de Vironvay.

Sont par ailleurs soulignés les besoins de développement commercial de Louviers, notamment en ce qui concerne l'équipement de la personne : sans excéder un ratio de 900 m² / 1000 habitants (le centre urbain étant prioritaire), des surfaces supérieures à 1 000 m² sont envisagées à proximité de l'axe structurant.

Enfin, le Schéma de cohérence territorial retient quelques points faibles, à son échelle :

- les dynamiques en cours ne profiteront pas exclusivement à une main-d'œuvre locale ;
- le niveau de qualification local reste relativement faible ;
- une sur-représentation de l'emploi précaire ;
- un niveau de dépendance économique élevé ;
- des conflits d'usage et tensions nées de la proximité de zones urbanisées et agricoles.

Comme quelques facteurs d'opportunité :

- une armature commerciale incomplète laissant entrevoir des possibilités de développement ;
- une agriculture dont la baisse s'est stabilisée et pour laquelle les développements de la biomasse, de la sylviculture ou de l'agrotourisme dressent des marges de croissance potentielles.

1.3.4. Diagnostic agricole (source : Chambre d'Agriculture de l'Eure)

1. Introduction

1.1 Préambule

La commune de Louviers a confié à la Chambre d'agriculture de l'Eure, la réalisation du diagnostic agricole préalable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce travail a pour objectifs principaux :

- de connaître les activités agricoles sises sur le territoire communal,
- de spatialiser les sièges d'exploitation et leurs outils de travail,
- de disposer d'éléments prospectifs, notamment en matière de pérennité et d'évolution des exploitations agricoles,
- in fine, de protéger les espaces agricoles nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.

Ce travail est donc un préalable important à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du document d'urbanisme.

La présente étude a été conduite pour la commune de Louviers en juillet 2011.

1.2 Méthode du diagnostic agricole

Dans les pages suivantes, les chiffres recueillis en 2010 font l'objet d'une comparaison avec les chiffres issus du recensement général agricole (RGA), seuls chiffres statistiques officiels en la matière, les données les plus récentes datant de l'année 2000.

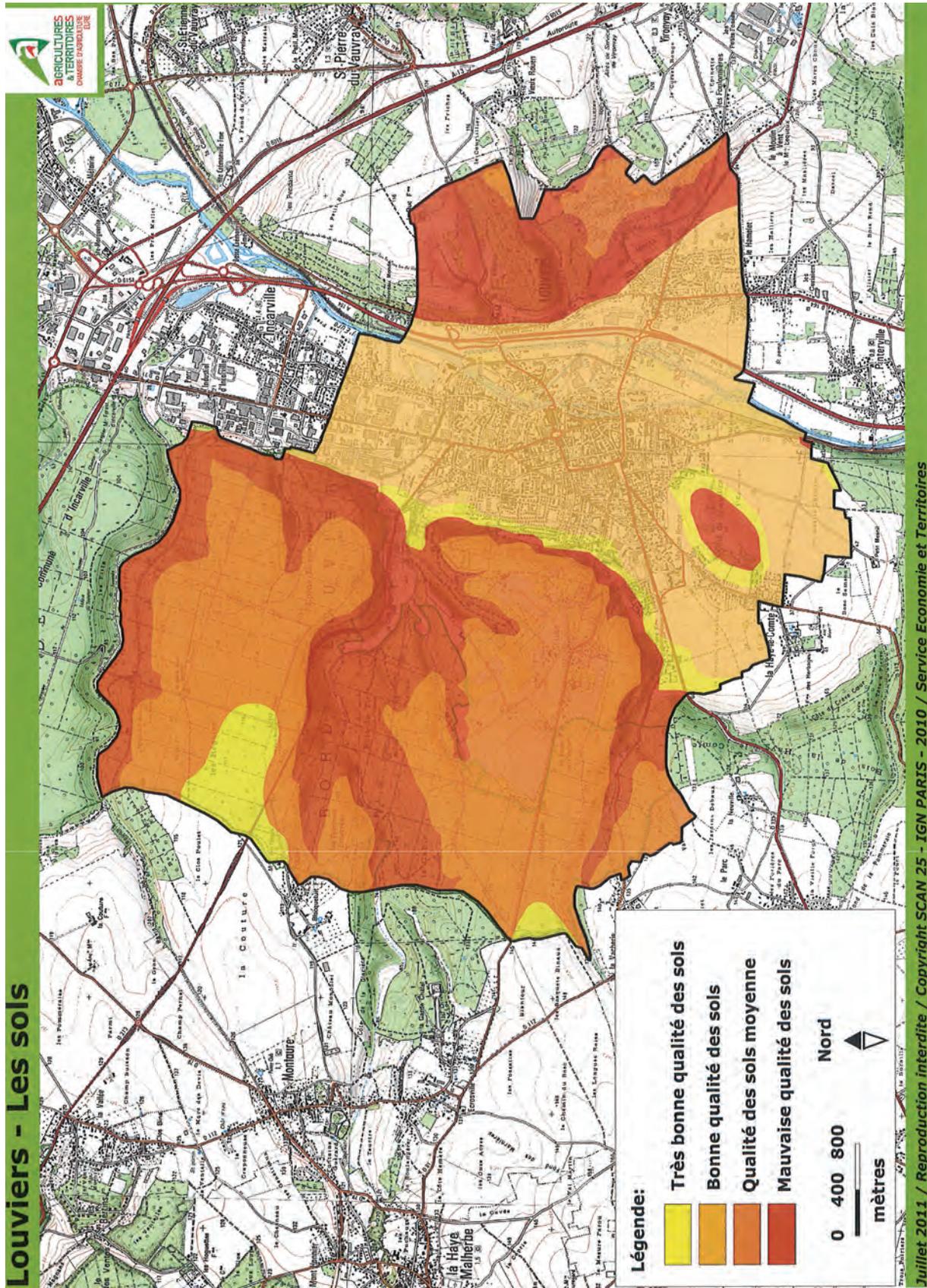
Néanmoins, c'est avec beaucoup de prudence qu'il faut apprécier les évolutions mises en avant. En effet, le recueil de données effectué par nos services, diffère de la méthode utilisée par l'Agreste.

Ainsi, les chiffres 2011 doivent être entendus comme des estimations et la comparaison avec les chiffres du RGA, comme la possibilité de percevoir les tendances et les évolutions opérées sur la dernière période sur la commune de Louviers. Il ne s'agit pas d'une comparaison valide au sens de la statistique agricole officielle.

Enfin, à noter que l'Agreste a démarré la mise à jour des données agricoles. Nous devrions pouvoir disposer des nouveaux chiffres courant 2011, ou à défaut, avant la fin de l'élaboration du PLU.

Cf. carte des sols

Louviers - Les sols



Copyright SCAN 25 - IGN PARIS - 2010 / Service Economie et Territoires
Juillet 2011 / Reproduction interdite

2. Chiffres clés

2.1 Introduction

La commune de Louviers se situe dans la région naturelle agricole de la Vallée de Seine "région couverte de forêts à l'intérieur des méandres et de cultures à la base de versants en pente douce. Les bourgs y sont importants, bénéficiant de l'industrialisation de la Basse Seine à l'aval de Paris."

2.2 Superficie Agricole Utilisée (SAU)

Superficie totale de Louviers: 2726 hectares.

	2000 (source RGA)	2011 (source CA27)
SAU communale	435 ha	430 ha (déclaration PAC)

La commune s'étend sur une superficie totale de 2726 hectares, dont **430 ha sont utilisés par l'agriculture en 2011 (soit 19 % du territoire)**, ce qui la place largement au dessous de la moyenne départementale (64%).

Il faut noter que le territoire communal est occupé majoritairement de forêt et d'urbanisation.

2.3 Occupation du sol

Quelles évolutions majeures constate-t-on entre 1979 et 2000 ?

	1 979	1 988	2 000
Terres labourables	442	341	479
Superficie toujours en herbe	174	146	123

NB : les chiffres renseignés sont ceux des terres labourables et des STH des exploitations agricoles dont le siège est sur Louviers. Il n'e s'agit pas de valeurs réelles sur le périmètre de Louviers. **Source : RGA**

Sur la période de 1979 à 2000, on observe une augmentation des surfaces labourables des exploitations agricoles, qui reste importante au regard de la forte baisse des superficies en herbe qui diminuent de plus de 28%.

Cette tendance s'explique par la diminution des exploitations d'élevage sur le territoire et l'augmentation concomitante des surfaces dédiées à la céréaliculture. Cela confirme la tendance à l'agrandissement des structures. L'enquête ne nous a pas permis d'obtenir les chiffres de façon précise sur la dernière période, mais globalement, si la baisse s'est poursuivie, elle s'est largement ralentie entre 2000 et 2011. Cela étant, le territoire de la commune est principalement voué aux labours, avec de grandes cultures céréalières et de cultures industrielles. Néanmoins quelques prairies perdurent grâce au maintien de l'élevage équestre.

Les surfaces agricoles en 2011 se répartissent comme suit :

- 403 hectares de labours,
- 31 hectares de prairies.

Cf. carte de l'occupation du sol

3. Exploitations agricoles

3.1 Sièges d'exploitation et sites en activité

	1979*	1988*	2000*	2010 (CA27)
Nombre d'exploitations	13	7	7	5 (+1 en fin d'activité)
SAU moyenne des exploitations	42	61	69	111

NC*= Résultat confidentiel non publié, par application de la loi sur le secret statistique

En 2011, **on compte 6 exploitations ayant leur siège sur la commune.** En plus de ces exploitations, on peut souligner la présence d'une exploitation ayant cessé son activité récemment.

3.2 Exploitants

En 2011, on dénombre 18 exploitants agricoles, ce qui est relativement important au regard de la SAU communale.

Cf. carte des exploitants

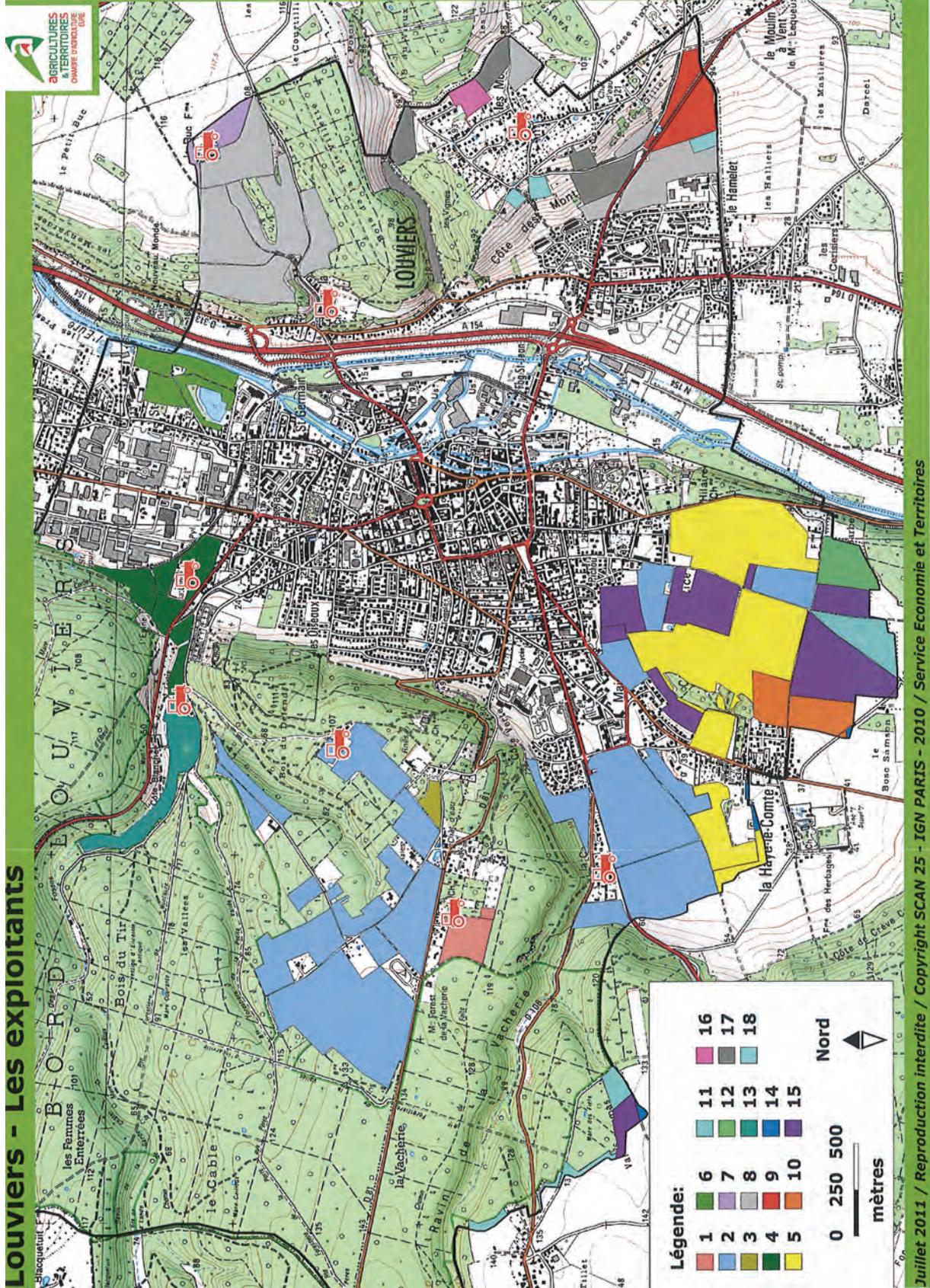
La SAU moyenne des exploitants dont le siège est situé à Louviers est évaluée à 111 ha de moyenne en 2011 contre 94 en 1988, ce qui confirme la tendance à l'agrandissement des structures.

Enfin, environ 305 hectares (soit 71 %des surfaces agricoles) sont exploitées par des agriculteurs ayant leur siège sur Louviers. Les exploitants venus de l'extérieur ont leur siège sur des communes avoisinantes ou relativement proches. On peut citer : Ailly, La Haye le Comte, La Haye Malherbe, Muids, Surville, Surtauville ou encore Vironvay.

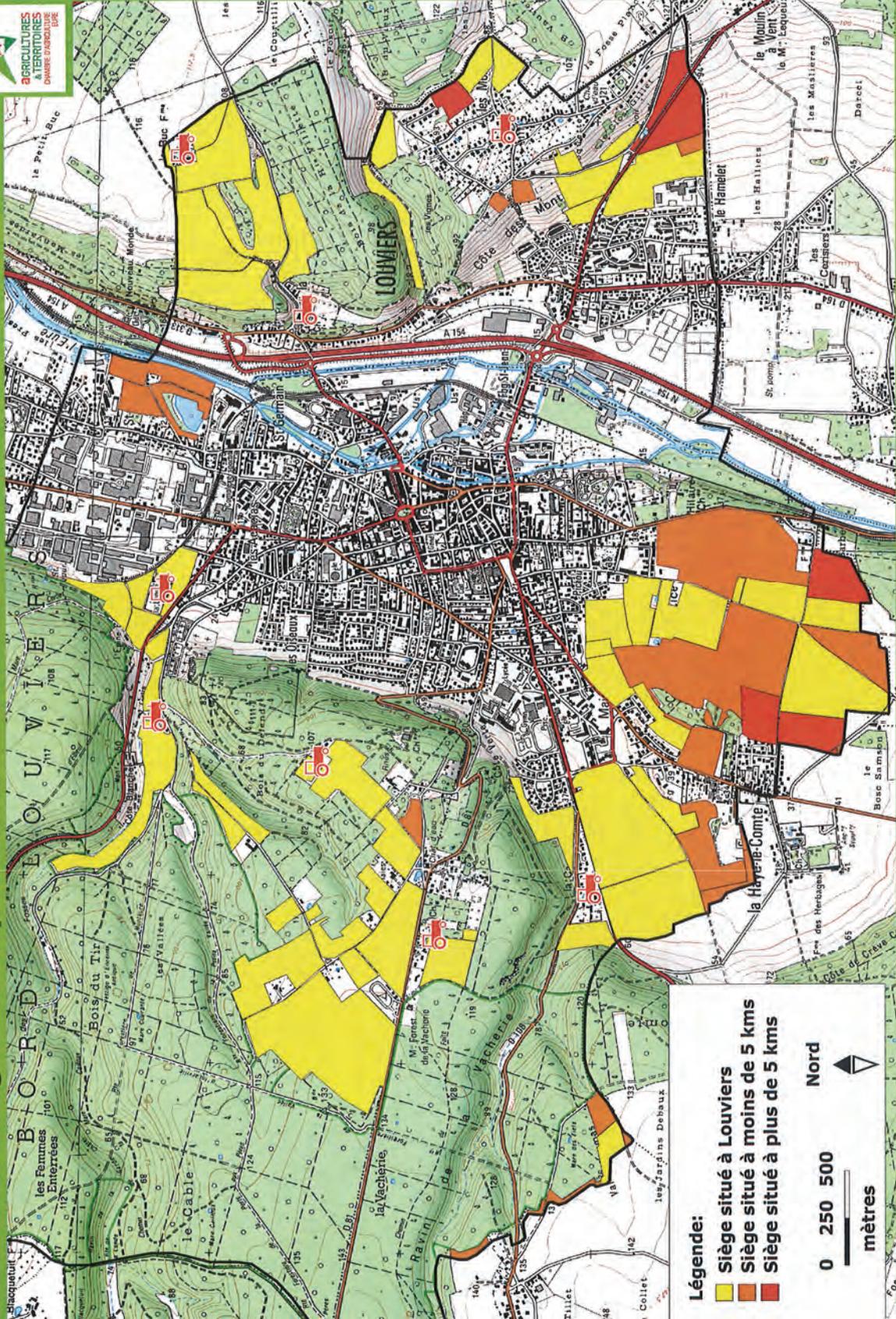
Cette donnée a un impact non négligeable sur les distances parcourues et sur la circulation des engins agricoles lors de la traversée de l'agglomération. Il a été mentionné d'ailleurs, lors de l'enquête, certains passages difficiles pour ces engins, notamment au centre de Louviers.

Cf. carte siège des exploitants

Louviers - Les exploitants



Louviers - Siège des exploitants



Légende:

- Siège situé à Louviers
- Siège situé à moins de 5 kms
- Siège situé à plus de 5 kms

0 250 500
 mètres

Nord 

4. Productions locales

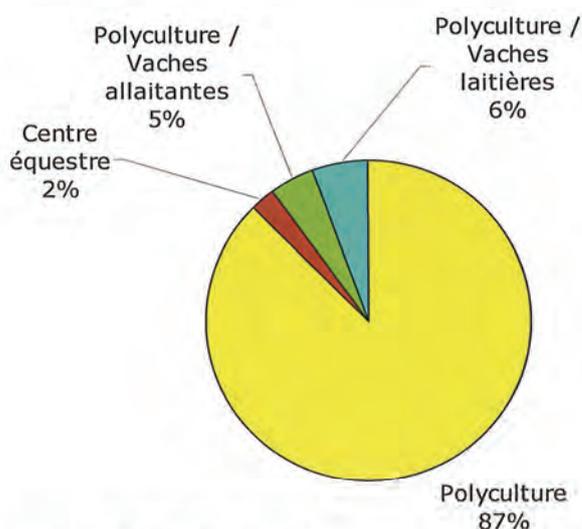
4.1 Systèmes de production des exploitants ayant leur siège à Louviers

Activités agricoles	Polyculture	Centre équestre
Exploitations concernées	5	1

L'agriculture à Louviers est dominée par la polyculture (en particulier les céréales : blé, orge et oléoprotéagineux : colza).

4.2 Systèmes de production sur le territoire de Louviers

Sur l'ensemble des parcelles exploitées de la commune, les systèmes de production se répartissent de la façon suivante (estimés en pourcentage par hectares) :



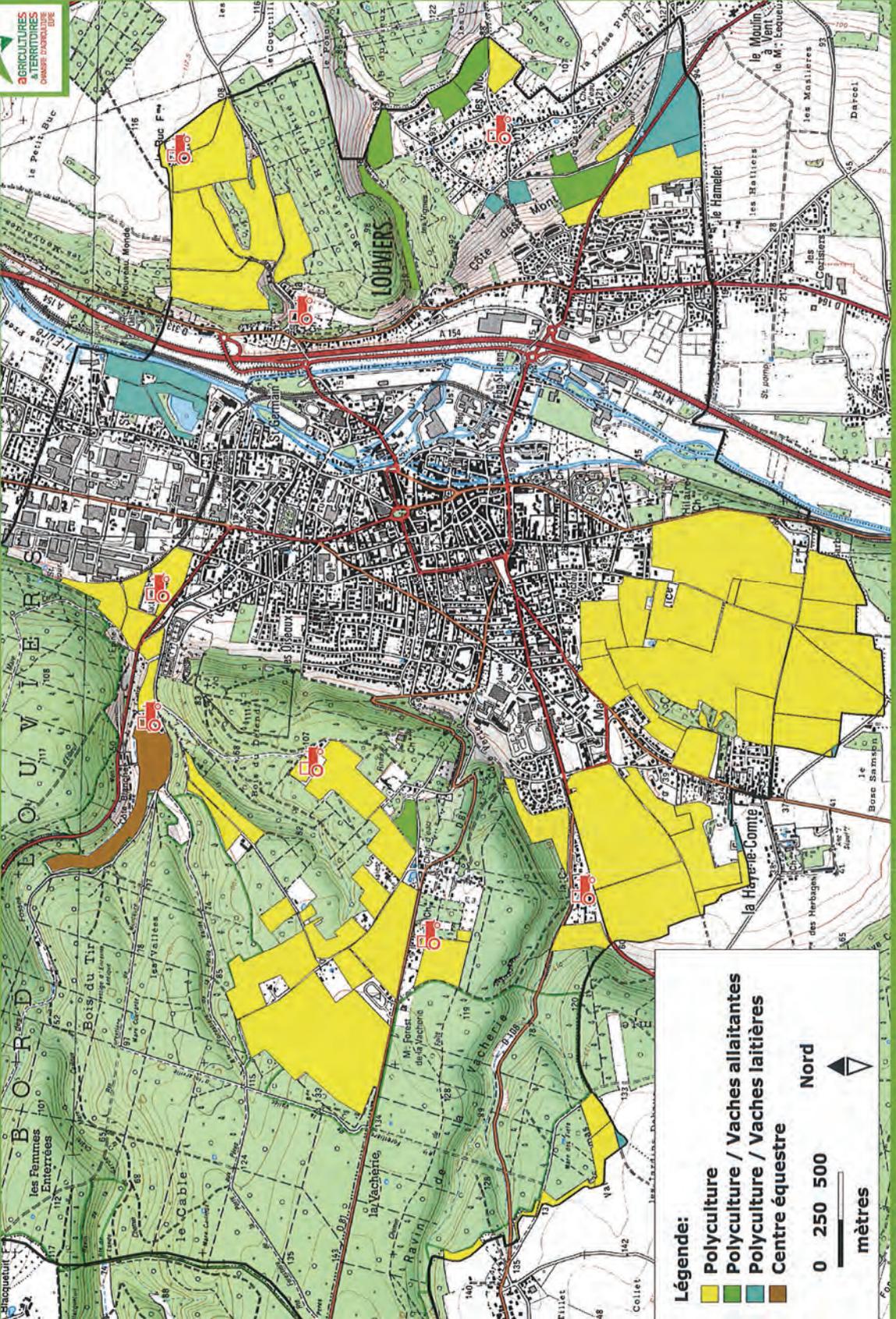
Cf. carte des systèmes de production

4.3 Diversification des activités agricoles

Compte tenu du potentiel, force est de constater que la diversification des activités agricoles est particulièrement faible, notamment en matière d'hébergements à la ferme, et qu'elle pourrait être davantage exploitée par les agriculteurs. Gîtes et chambre d'hôtes constituent des offres différentes et complémentaires des prestations hôtelières et pourraient séduire une clientèle d'affaires et touristique en courts séjours sur le territoire de l'agglomération.



Louviens - Systèmes de production



Légende:

- Polyculture
- Polyculture / Vaches allaitantes
- Polyculture / Vaches laitières
- Centre équestre

0 250 500
mètres

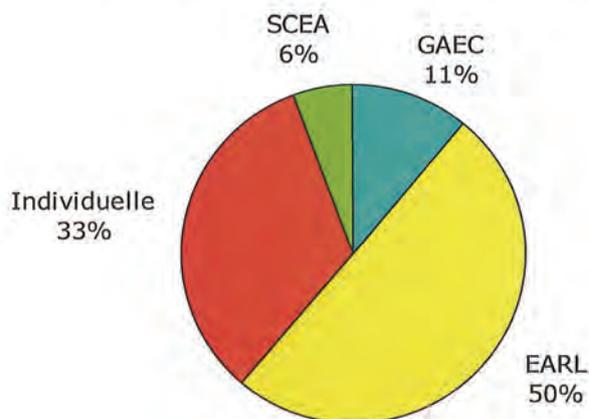
Nord

Juillet 2011 / Reproduction interdite / Copyright SCAN 25 + IGN PARIS - 2010 / Service Economie et Territoires

5. Structuration et mode d'exploitation

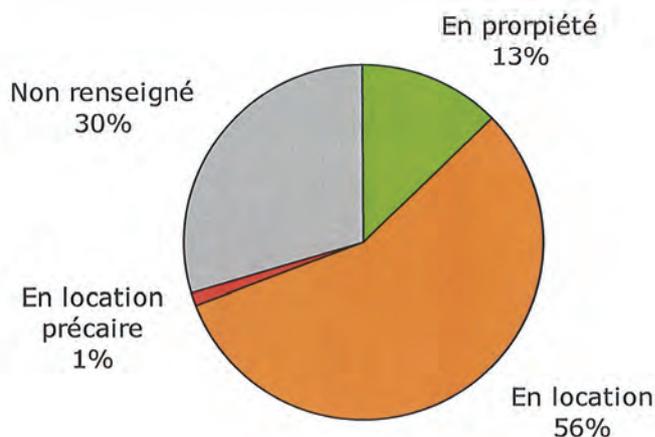
5.1 Forme juridique des exploitations agricoles

En 2011, sur les 18 exploitants de la commune on recense :



Le fait majeur est la forte augmentation de la forme sociétaire des exploitations agricoles depuis quelques années. Les sociétés représentent aujourd'hui plus de 66 % des formes juridiques des exploitations agricoles. Cette augmentation peut s'expliquer par le fait que les agriculteurs doivent de plus en plus consolider leur exploitation agricole afin de sécuriser leur revenu face à une conjoncture incertaine.

5.2 Mode de faire valoir des surfaces exploitées



Les agriculteurs sont généralement locataires des parcelles qu'ils exploitent (plus de 50 % des parcelles enquêtées). Les terres exploitées en propriété sont très peu représentées (à peu près de 10%).

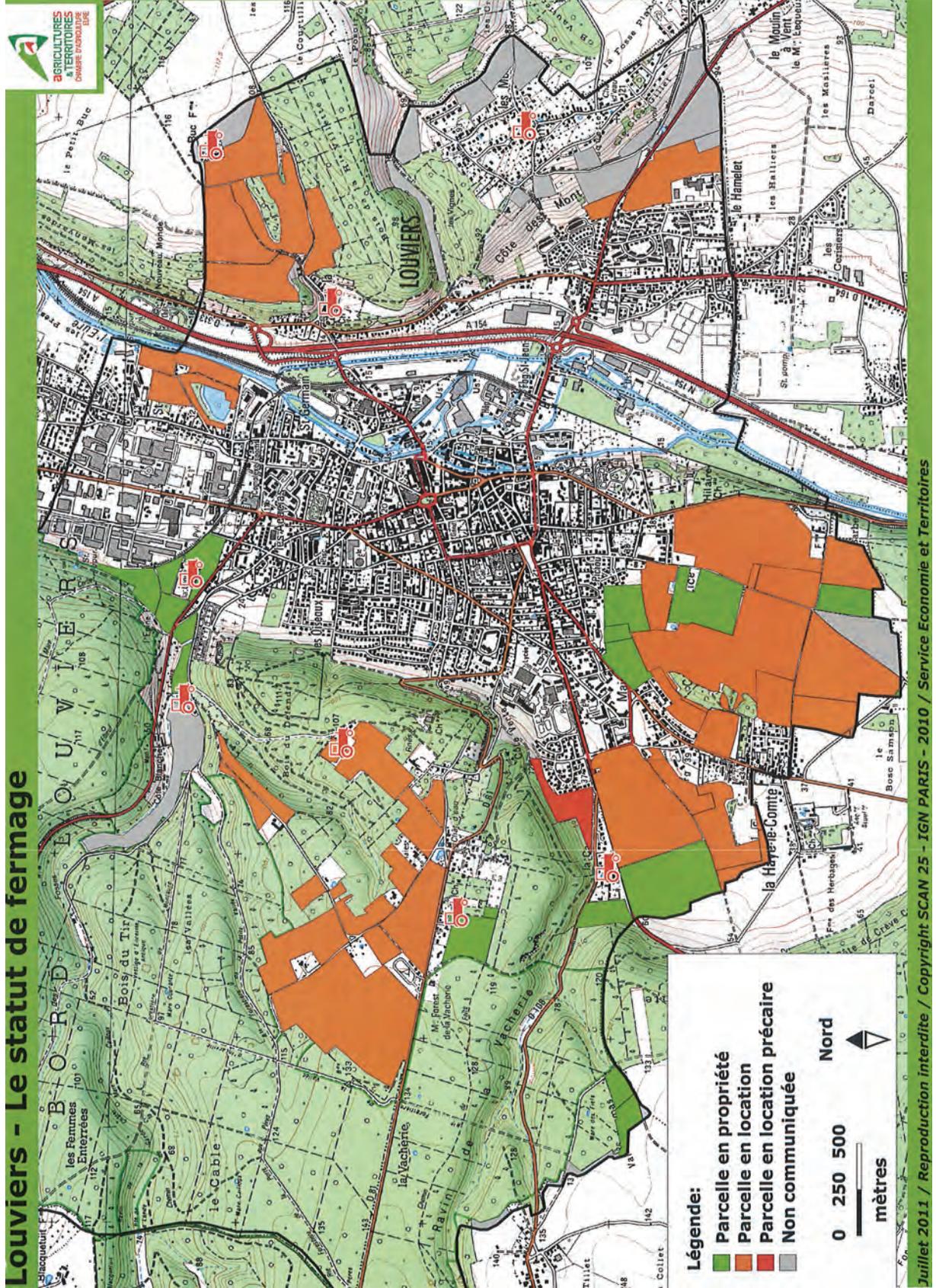
Or, le fait de ne pas avoir la maîtrise des terres, et notamment à proximité des secteurs bâtis, peut être préjudiciable pour certaines exploitations, en cas de projet communal. Pour rappel, dès qu'un secteur passe constructible, il y a une possibilité pour le propriétaire de la parcelle de résilier le bail.

Lors de projets urbains, il est donc important que la collectivité territoriale connaisse les agriculteurs touchés par une zone et anticipe par un travail avec la SAFER.

D'autre part, pour les exploitants propriétaires, en cas de difficulté financière ou pour anticiper de faibles retraites, la tentation est forte de vendre des terres agricoles en terrain à bâtir, en particulier sur les communes où la pression foncière est importante.

La pression foncière sur le territoire de Louviers est importante. Elle a pour conséquences l'augmentation du prix de la terre, qui entre en concurrence avec d'autres utilisations possibles. Les objectifs des propriétaires peuvent donc changer au gré des opportunités. Enfin, soulignons que les tensions sur les prix rendent de plus en plus difficile l'accès des terres aux jeunes qui souhaitent s'installer.

Cf. carte du faire valoir



Copyright SCAN 25 - IGN PARIS - 2010 / Service Economie et Territoires
 Juillet 2011 / Reproduction interdite

6. Protection des corps de ferme

6.1 Avec de l'élevage

Rappel de la règle de réciprocité des distances, article L111-3 du Code Rural : l'article 105 de la Loi d'Orientation Agricole (LOA) de 1999 a introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et habitations occupées par des tiers. Ces distances, qui visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations, sont fixées par le Règlement Sanitaire Départemental (50 m minimum) et la législation sur les installations classées (100 m 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.

Pour rappel, ces régimes soumettent des distances minimales. La commune peut décider d'instaurer des distances supérieures dans le cadre de l'élaboration du PLU, avec les objectifs suivants :

- éviter de compromettre toute possibilité de développement des exploitations (notamment en cas de projet d'agrandissement) à l'image de toute autre activité économique;
- permettre la réalisation de la mise en conformité dans de bonnes conditions;
- créer un espace tampon afin de limiter les contentieux avec des tiers.

Sur Louviers, on compte 1 corps d'exploitation avec de l'élevage (exploitation soumise au Règlement Sanitaire Départemental).

6.1 Sans élevage

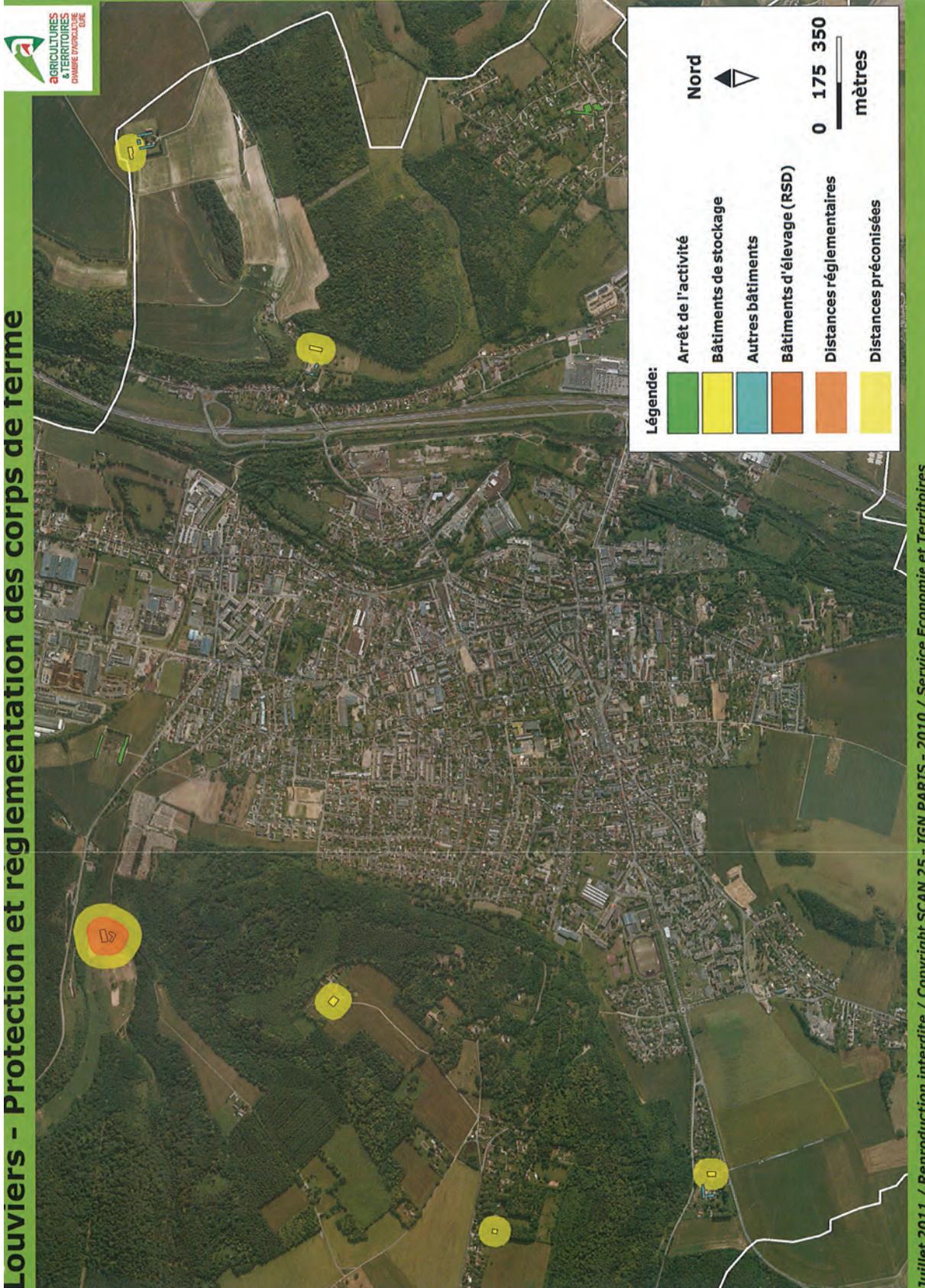
Pour les bâtiments agricoles sans élevage (stockage des récoltes, paille, matériel...), il n'existe aucune législation visant à éloigner les tiers des bâtiments en activité.

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).

C'est pourquoi, la Chambre d'agriculture préconise une distance de 50 mètres autour des bâtiments de stockage exploités.

Cf. carte protection des activités agricoles

Louviers - Protection et réglementation des corps de ferme



7. Environnement

7.1 Natura 2000

Les sites Natura 2000 correspondent aux zones de coteaux de la vallée de l'Iton. Ils se réfèrent à la directive Habitat pour la protection de la faune et de la flore spécifique à ces milieux. Ces sites ne font pas actuellement l'objet de gestion contractuelle (MAE) avec des agriculteurs du territoire. 2 hectares sont concernés sur Louviers, principalement des forêts.

7.2 Les ZNIEFF

Les ZNIEFF sont des « Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique ». Elles constituent un inventaire scientifique à travers le recensement d'espaces naturels remarquables. On distingue 2 types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type 1 : de superficie réduite, se sont des espaces homogènes à fort intérêt écologique, qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rares ou menacés ;
- les ZNIEFF de type 2 : de grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Sur le territoire du GEA, on recense des ZNIEFF de type 1 (0,4 hectares) et des ZNIEFF de type 2 (1 306 hectares à l'Ouest) essentiellement sur les massifs forestiers. Les espaces agricoles sont très peu concernés par ces zones d'inventaires (8 hectares). Il n'y a donc pas d'incidence directe entre ZNIEFF et activité agricole.

La ZNIEFF n'a pas de portée prescriptive, elle n'implique pas, en tant que tel, d'actions de protection particulière. Les PLU doivent en tenir compte dans leurs orientations. Le classement en zone Natura 2000 peut constituer un outil de gestion de la ZNIEFF.

7.3 Les captages

Un captage est présent à proximité immédiate de la commune de Louviers (Captage du LE BAS DU HAMELET).

Il est préservé par procédure classique de déclaration d'utilité publique avec introduction des notions de périmètres immédiats, rapprochés et éloignés, incluant les règles suivantes :

- le périmètre immédiat doit être clôturé et entretenu par le gestionnaire du captage ;
- à l'intérieur du périmètre rapproché sont interdits les épandages et le stockage de fumier, engrais... (sauf sur des aires étanches) ;
- le périmètre éloigné n'a pas de prescription particulière, il faut veiller à respecter le code des bonnes pratiques culturales (NB : les activités agricoles peuvent être réglementées dans les périmètres de certains secteurs éloignés).

Seuls 18 hectares (en périmètre éloigné) sont concernés sur le territoire de Louviers. Ce périmètre éloigné ne touche pas aux terres agricoles.

7.3 Les plans d'épandages

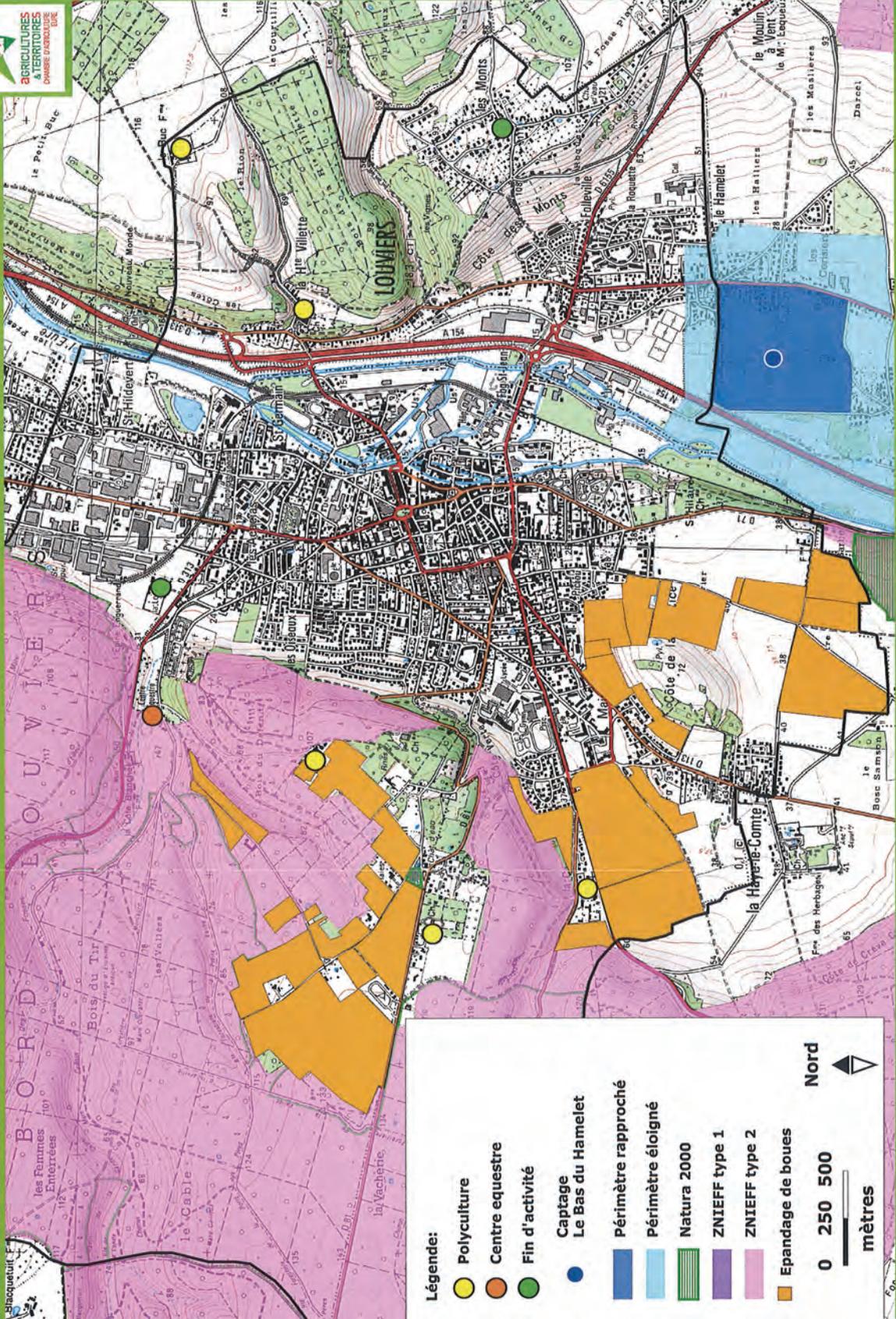
Les exploitations d'élevage doivent respecter les règles environnementales se traduisant par la tenue et la mise à jour d'un cahier d'épandage des effluents (fumier, lisier). Ils respectent ainsi des distances vis-à-vis des habitations et des mares. En l'absence de principe d'antériorité pour ces plans (et ce, contrairement aux bâtiments d'élevage), il convient de préserver ces surfaces.

Sur l'ensemble des agriculteurs interrogés, 199 hectares sont concernés par un plan d'épandage de boues de station ou de boues industrielles.

Cf. carte environnement



Louviers - Environnement



Légende:

- Polyculture
- Centre equestre
- Fin d'activité
- Captage
Le Bas du Hamelet
- Périmètre rapproché
- Périmètre éloigné
- Natura 2000
- ZNIEFF type 1
- ZNIEFF type 2
- Epannage de boues

Nord

0 250 500
mètres

Juillet 2011 / Reproduction interdite / Copyright SCAN 25 - IGN PARIS - 2010 / Service Economie et Territoires

8. Avenir des sièges d'exploitation

8.1 Viabilité et pérennité

Les critères principaux pour mesurer la viabilité et la pérennité des sièges d'exploitations sont :

- l'état de l'outil de production,
- sa mise aux normes ou non,
- l'âge des actifs,
- la succession assurée ou pas.

Ainsi, après la diminution importante du nombre d'exploitations agricoles entre 2000 et 2010, il semble que les exploitations encore présentes sur la commune soient viables, les exploitants étant relativement jeunes et les outils de production aux normes.

Aussi, il faut noter que deux activités agricoles ont cessé leur activité.

8.2 Situation des corps de ferme

On peut souligner que la majorité des corps de ferme est insérée au milieu du tissu bâti. Cette cohabitation n'est pas sans poser problèmes dans un contexte actuel où les nouveaux habitants, majoritairement issus des milieux urbains, ont de plus en plus de difficultés à comprendre et respecter l'activité agricole. Cette problématique montre combien il est nécessaire de travailler sur la notion de zones tampons ou de transitions entre espaces urbanisés et espaces voués à l'activité agricole. Cela étant, pour les exploitations céréalières, la pérennité n'est pas, à ce jour, remise en cause malgré la proximité de tiers, même si ces situations peuvent poser des problèmes de voisinage.

Il convient de fortement limiter les constructions à usage d'habitation de tiers aux abords de ces exploitations. En effet, les exploitations agricoles sont ou peuvent être « fragilisées » du fait de la proximité du bâti et des possibles conflits de voisinage. Si elles disposent actuellement de surfaces et de productions suffisantes pour assurer un revenu correct à l'exploitation, leur pérennité pourrait être impactée :

- par un prélèvement important de terres agricoles productives en future zone constructible,

- par le prélèvement d'une zone stratégique pour l'exploitation (exemple : prairie à côté d'un bâtiment d'élevage),
- par la construction d'habitation de tiers à proximité des bâtiments d'exploitation qui compromettrait la possibilité d'évoluer et de se développer.

D'où l'importance de la prise en compte de l'agriculture dans le PLU.

C'est pourquoi, la Chambre d'agriculture préconise une distance de 50 mètres autour des corps de ferme et bâtiments de stockage exploités.

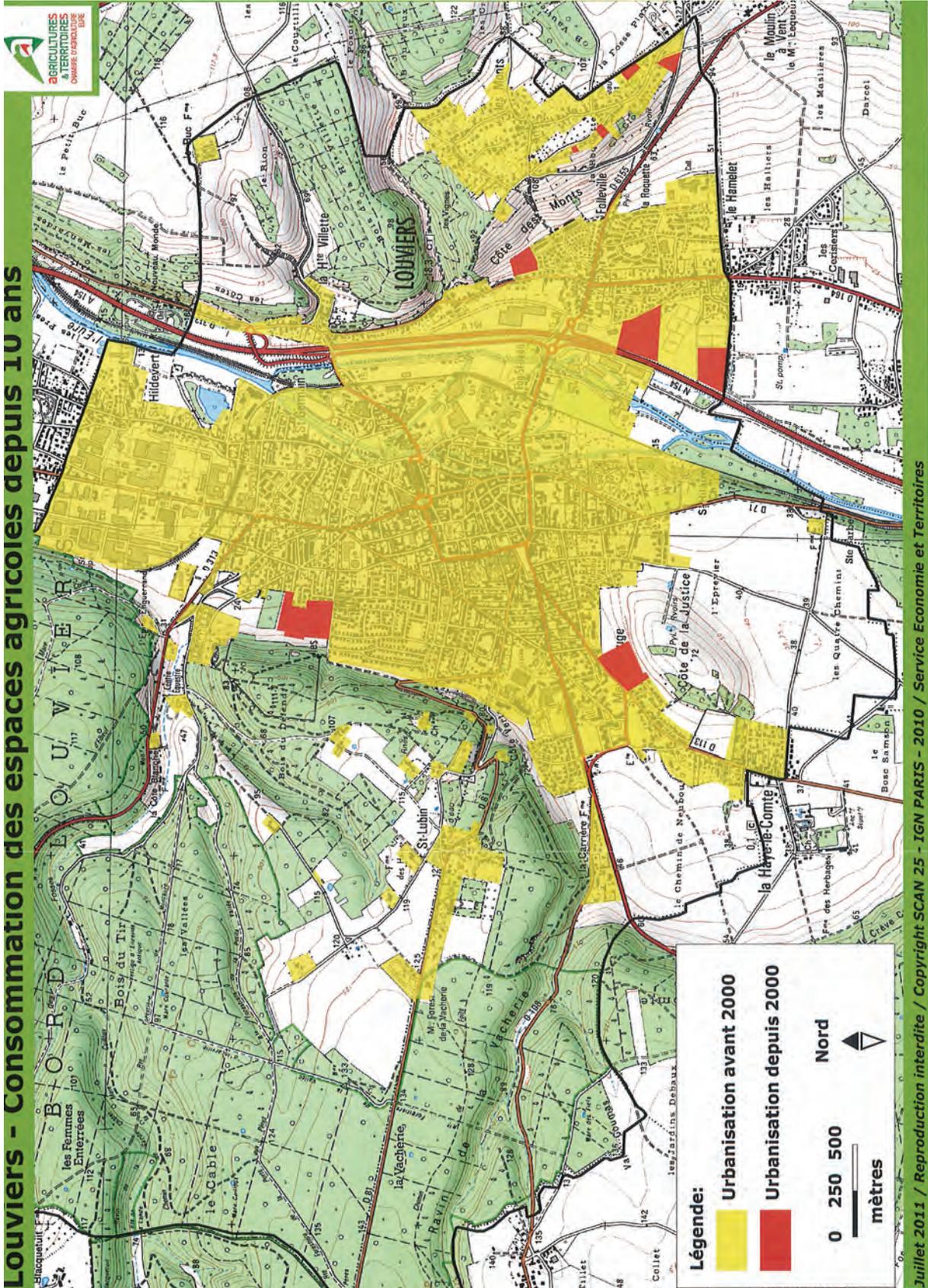
8.3 Urbanisation et consommation des espaces agricoles

La lecture des photos aériennes comprises entre 2000 et 2010 montre que l'agglomération de Louviers a consommé environ 20 hectares d'espaces agricoles et naturels. Malgré une artificialisation, somme toute relative au regard d'autres agglomérations du département, l'enquête agricole a montré que le ressenti des agriculteurs vis à vis de la pression foncière était fort. Cette pression foncière fait le jeu de la spéculation et participe à l'augmentation du prix des terres agricoles.

Au regard de ces éléments, il nous semble important de limiter cette consommation des espaces agricoles et naturels en valorisant en priorité les "dents creuses" et les friches urbaines.

Cf. carte urbanisation entre 2000 et 2010

Louviens - Consommation des espaces agricoles depuis 10 ans



Copyright IGN PARIS - 2010 / Service Economie et Territoires
Juillet 2011 / Reproduction interdite

9. Bilan / Enjeux par rapport à l'urbanisation

9.1 Bilan

- La présence d'exploitations d'élevage générant des périmètres sanitaires de 50 ou 100 mètres.
- La présence de prairies (à proximité du centre équestre et sur les coteaux) indispensables au bon fonctionnement de l'élevage.
- De grands espaces agricoles de production céréalière, permettant aussi de valoriser les effluents des élevages locaux et les boues de station.
- De nombreuses parcelles soumises au statut du fermage situées à proximité du tissu bâti.
- Potentiel de bâtiments agricoles à rénover (gîtes ou chambres d'hôtes...)

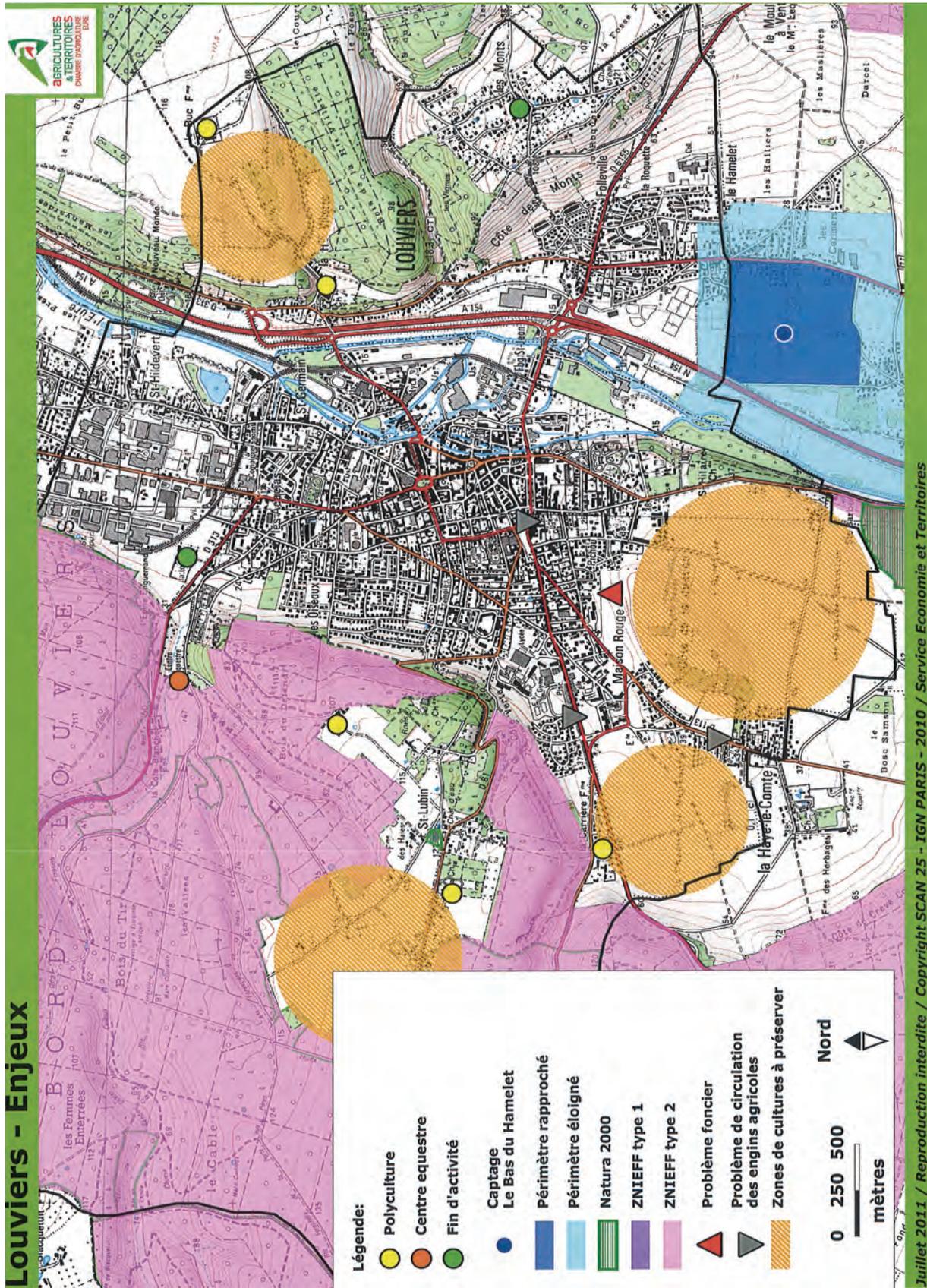
9.2 Enjeux

Au total, 4 enjeux se dégagent pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Louviers :

- Protéger les bâtiments en activité et permettre la création de nouveaux bâtiments agricoles par un classement en zone A du PLU et par un travail sur la création d'espace tampon entre zones agricoles et zones destinées à l'urbanisation, plus adapté que l'application stricte de la règle de réciprocité.
- Préserver les grandes entités agricoles cohérentes vouées à la grande culture céréalière, pour leur valeur agronomique et leur potentiel agricole (valorisation des boues de station ou industrielles).
- Définir les surfaces constructibles compatibles avec les besoins de la commune pour limiter au maximum le prélèvement d'espaces agricoles productifs et combler en priorité les dents creuses.
- Enfin, garantir l'accès aux parcelles et permettre la circulation des engins agricoles sur le territoire communal.

Cf. carte des enjeux agricoles

Louviers - Enjeux



9.3 Conclusion

Le projet de Plan Local d'Urbanisme est important pour l'avenir agricole de la commune, surtout si son souhait est de garantir des espaces agricoles durables et de préserver son caractère rural. En tenant compte de l'ensemble des propositions ci-dessus, le projet participera au maintien de l'agriculture communale.

1.3.5. Diagnostic en matière de déplacements, de transports et stationnement

Les trafics routiers

A l'échelle du ScoT en 2007, sont dénombrés 4,12 déplacements par jour et par personne, soit 234 000 déplacements quotidiens. Ces déplacements s'effectuent à 51% en voiture conducteur et 17% en voiture passager soit 68% des déplacements en véhicule privé. Plus de 90% des déplacements domicile / travail sont réalisés en voiture sur le territoire de la CASE, qui se retrouve parmi les agglomérations en tête du classement national.

Louviers s'inscrit dans un contexte d'importants axes routiers d'échelle internationale à régionale dont la vallée de la Seine, axe naturel et historique de développement.

Les axes majeurs :

- **L'autoroute A13** reliant Rouen à Paris par la rive gauche de la Seine : il produit un flux moyen journalier de 55 400 véhicules par jour (+15% entre 1999 et 2004) et jusqu'à 68 500 au franchissement de la Seine au Nord de la commune.
- **L'autoroute A154** reliant Louviers (via l'échangeur de Val de Reuil) à Evreux : 23000 véhicules par jour sont dénombrés en 2008.
- **La future liaison A28-A13**, qui doit permettre de rejoindre le contournement Est de Rouen et ainsi faciliter un transit européen de contournement de Paris par l'ouest. Plus localement, les contournement d'Evreux et de Pont de l'Arche doivent être pris en compte.

A l'échelle de Louviers-Val de Reuil, cinq échangeurs sont présents, desservant la commune de Louviers depuis l'A 13 et l'A 28. Il est à noter que l'échangeur de Vironvay / Ecoparc 1 et 2 doit être complété pour permettre un embranchement de Louviers vers Rouen et non plus exclusivement vers Paris.

L'accessibilité routière régionale, à l'échelle rouennaise et de la vallée de la Seine impacte très fortement l'attractivité économique (zones d'activité et zones de chalandise) et résidentielle de Louviers. Les principaux projets recensés (déviations, liaison A13-A28, plate forme trimodale...) sont de nature à améliorer l'attractivité communale.

Les axes urbains :

Le réseau de routes départementales irriguant la commune obéit à trois logiques distinctes :

- **Une desserte à partir des grandes infrastructure par les départementales 133, 6155 et 71** (dans sa partie Nord) fournissent un principal échelon d'organisation urbaine et de desserte en assurant les accès depuis les infrastructures importantes. Le centre de Louviers via sa ceinture de boulevards, les promeut de ce fait portes de ville et vitrines de la commune, depuis le Nord, l'Est et l'Ouest. Cette armature urbaine principale décline l'échelle urbaine de référence et de cohérence. Elle situe un grand nombre de projets majeurs (projet d'axe structurant Louviers-Val de Reuil par la D71, projet ANRU Maison rouge, entrées de villes...) et les enjeux de paysage urbain.
- **Une desserte radiale par les départementales 313, 81, 108 et 113** depuis le centre de Louviers aux hameaux du plateau du Neubourg et de la forêt de Bord à l'Est, en s'inscrivant dans les contraintes géographiques du site.
- **Une desserte de la vallée de l'Eure par la D164 et la D71** (dans sa partie Sud) qui relie la ville à Pinterville et Acquigny.

commune de LOUVIERS Système et hiérarchie viaire

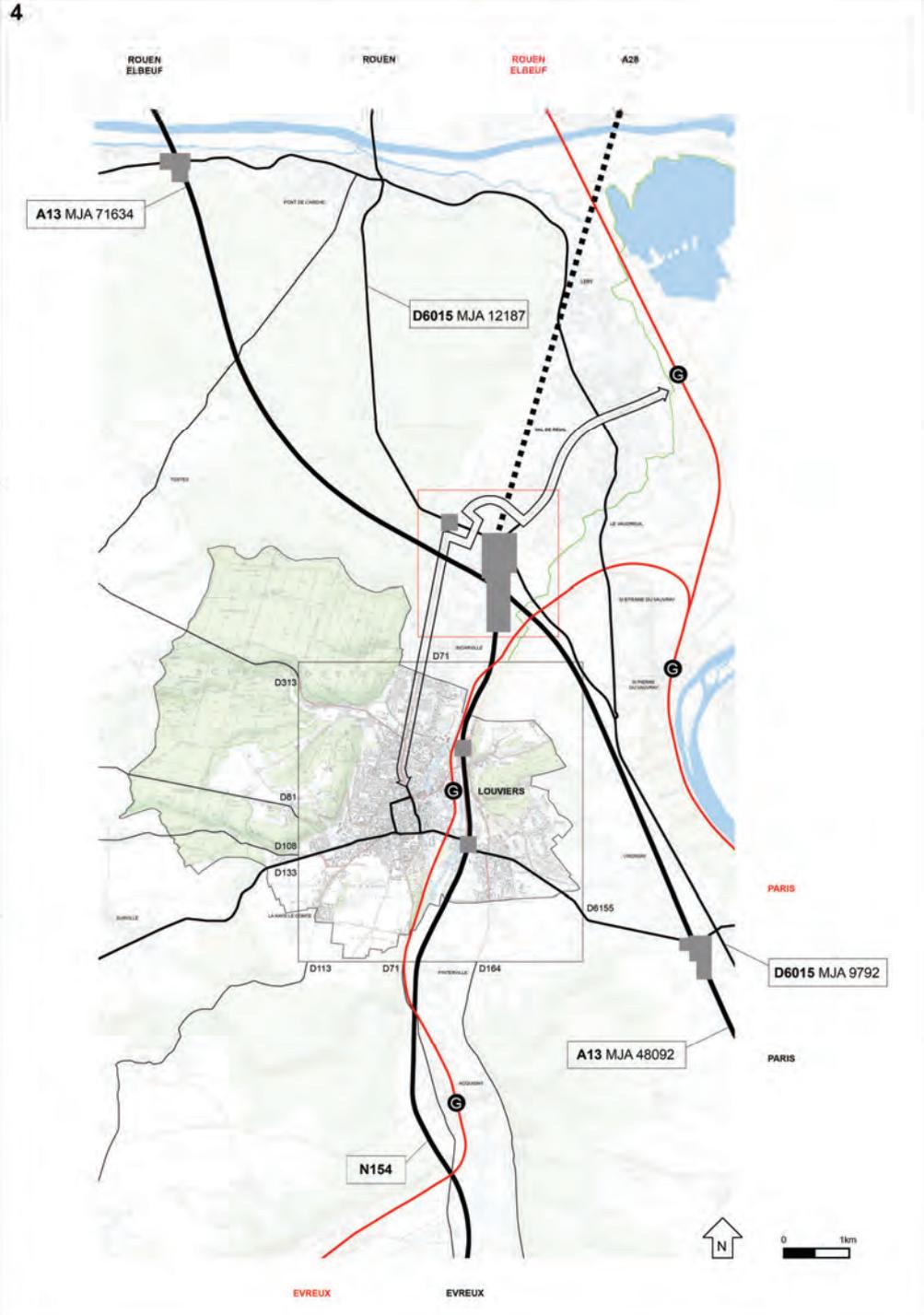
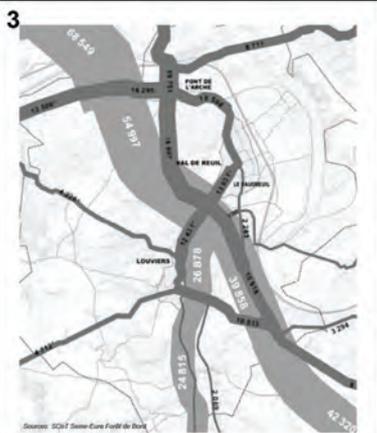
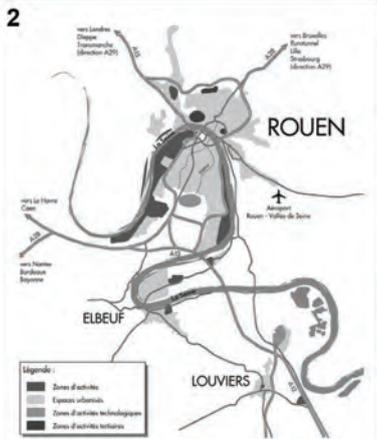
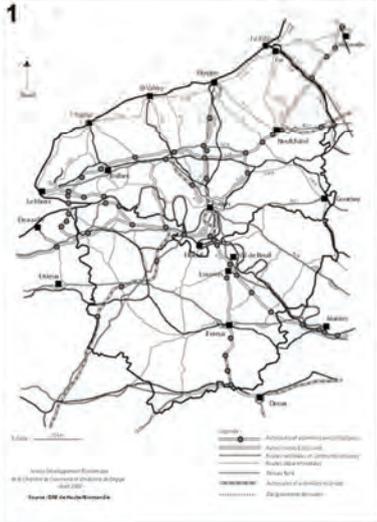
- 1 Région
- 2 Rouen
- 3 flux
- 4 Louviers

- voie ferrée
- G gare sncf
- autoroutes
- départementales niveau 1
- départementales niveau 2

- projet d'axe structurant
- projet de liaison A13-A28
- MJA moyennes journalières annuelles
- échangeur autoroutier
- voie verte

Louviers - centre

échangeur de Val de Reuil



Source : SCOT Seine-Eure Forêt de Bord

Le transport ferroviaire

Aujourd'hui la ville de Louviers n'est pas desservie par le transport ferroviaire. La gare la plus proche est celle de Val de Reuil, sur la ligne Paris-Rouen. Elle assume une part des déplacements pendulaires à destination ou au départs des métropoles, celle-ci restant malgré tout marginale en raison d'un temps de parcours Val de Reuil - Louviers qui reste à améliorer. Surtout les transports collectifs ne dépassent pas 4% de part modale pour le motif travail, tout comme les deux-roues (*données SCOT, d'après le recensement INSEE de la population en 1999*).

Le projet régional de plate-forme trimodale (fer-route-fleuve) de Pîtres-Le Manoir se présente comme à fort potentiel économique puisqu'intégré au réseau de zones d'activités de Louviers –Val de Reuil – Pîtres - Pont de l'Arche et générant 2600 emplois.

A noter également le projet de pôle multimodal de la gare d'Alizay –Pont de l'Arche.

La ligne Rouen-Evreux

La gare de Louviers, située sur la ligne Rouen - Evreux, fermée au trafic, est au cœur d'un projet réactivé dans le cadre du ScoT, de liaison interurbaine renforçant les solidarités territoriales à l'échelle d'une « ville moyenne de 40 000 habitants » (*sources : ScoT*). Dans ce schéma, les gares acquièrent une position privilégiée et influent, au-delà d'une gestion des flux plus durable, sur l'organisation urbaine des territoires desservis.

Un tel événement ne manquerait pas d'avoir un grand nombre de conséquences sur la gestion des déplacements ainsi que sur la configuration urbaine de ses abords. Il est question dans cette occurrence d'aménager alors une nouvelle gare, en assurant la connexion trains/ car interurbains/bus urbains/ modes doux / taxis autour d'une véritable hâle multimodale (conformément à la « fiche action » n°17 du PDU), et de nouvelles urbanisations (logements, commerces...).

Le bus

Organisé à l'échelle intercommunale sous la forme d'un syndicat intercommunal (SITULV, qui regroupe neuf communes depuis 1996), le transport par bus est mis en œuvre par les sociétés Kéolis et Véolia. Il décline différents types de « produits » de transport, en fonction de l'échelle et de la clientèle, du service interurbain et régional aux déplacements de proximité : Bus de Ville, Bus de Gare, Génération Bus, Flexibus, Villabus... La liaison Rouen-Louviers-Evreux est pour l'instant assurée par un service de car TER (12 services A/R par jour). Dernièrement, « L'agglo[bus] » propose des bus cadencés pour relier le centre-ville de Louviers à la gare de Val de Reuil, et la toute dernière ligne H relie les hôpitaux de Louviers et d'Elbeuf. A l'échelle régionale, un système billettique intermodal devrait être mis en place.

Les déplacements doux

La ville est aujourd'hui largement pourvue en secteurs à circulation apaisée (zones 30) dans son centre ancien et de voies de circulation mixte deux-roues – piétons, notamment sur la ceinture des boulevard et en frange est du centre-ville.

Pourtant, moins d'1% des déplacements s'effectuent aujourd'hui en vélo ; un schéma de circulation cyclable va être mis à l'étude, avec pour objectifs particuliers :

- une accessibilité à la RD 71,
- une transversalité de cette dernière avec la voie verte en création,
- une sécurisation des liaisons aux équipements scolaires,
- des liaisons avec les plateaux, d'Est en Ouest depuis la voie verte.

La Voie Verte et les berges de l'Eure

Les continuités principales piétons / cycles de la ville se déclinent aujourd'hui entre le parcours le long de l'Eure et la Voie Verte.

La Voie Verte reliant les communes de Louviers, Pinterville, Acquigny, Amfreville sur Iton et La Vacherie, va poursuivre son tracé au delà de l'Eure, pour rejoindre la base de loisir de Val de Reuil et, dans un second temps, Pont de l'Arche.

Si depuis une quinzaine d'année, l'aménagement des berges de l'Eure est le fil conducteur des aménagements de la Commune, la promenade est encore à améliorer, dans sa continuité, et dans ses perméabilités avec le reste de l'agglomération, et la Voie Verte.

Pour concilier ce nouvel itinéraire à la configuration de la rivière et ses nombreux bras, deux passerelles ont déjà été installées, près du Pont Noir et rue du Canal. Une passerelle est prévue entre le jardin des Bigards et la porte de l'Eau, une autre, entre le quai de Bigards et le Moulin.

Accessibilité aux personnes handicapées

Les déplacements dans la ville des personnes handicapées commencent à être mieux pris en compte. La quasi totalité des arrêts de bus des lignes 1 et 2 disposent de quais surélevés, et plusieurs véhicules sont d'ores et déjà équipés de palettes manuelles, ainsi que de messages sonores à destination des malvoyants.

Plus généralement, les opérations de réfection de voirie sont l'occasion d'améliorer l'accessibilité aux personnes souffrant d'un handicap : bandes podotactiles, trottoirs élargis et surbaissés au niveau des passages piétons, etc.

Les objectifs du Plan de Déplacements Urbains et du SCOT

La CASE, dotée de la compétence obligatoire « transport en commun », a inscrit à son contrat d'agglomération l'élaboration d'un Plan de Déplacement Urbain (PDU) afin d'offrir de véritables alternatives à l'automobile. Lancé en 2005, il a été soumis à enquête publique au cours de l'été 2010.

S'appuyant sur une hypothèse d'augmentation des mobilités de 0.5% par an jusqu'en 2015, et de 0,25% par an à partir de cette date, le PDU identifie neuf enjeux stratégiques :

- le développement à court et moyen terme d'un axe en site propre bus reliant la gare de Val de Reuil au centre de Louviers (pôle intermodal à aménager) via le centre de Val de Reuil et les parcs d'activités des Portes, Pharma-parc et La Fringale ;
- une restructuration et un développement du réseau de transport urbain induits par l'axe TCSP avec une hiérarchisation des lignes ;
- l'aménagement à Louviers d'un véritable cœur à dominante piétonne ;
- une nouvelle gestion du stationnement assurant une pleine satisfaction de la demande de courte durée (notamment extension de la zone bleue) et déport de la demande de stationnement de longue durée vers le TCSP ;
- le développement d'un réseau cyclable à l'échelle de l'agglomération assurant une desserte des centres urbains et des zones d'activités ;
- l'incitation à la réalisation de Plans de Déplacement d'Entreprise ;
- la prise en compte des handicapés et personnes à mobilité réduite pour la réalisation d'un schéma directeur d'accessibilité ;
- la définition d'un schéma de voirie à l'échelle du territoire intégrant une redéfinition des conditions de péage sur l'A13 et les projets structurants du barreau de l'Eure et la déviation sud de Pont de l'Arche ;
- la mise en œuvre d'actions de communication.

Certains de ces objectifs se retrouvent dans le SCOT, qui prévoit :

- le renforcement des dessertes ferroviaires : mise en place d'une nouvelle ligne ferrée Rouen-Evreux, éventuellement par tram-train, le renforcement des dessertes entre Rouen et le Val de Seine, la restructuration des gares de Val de Reuil et de Louviers, le renforcement (stationnements et desserte) des gares de Pont de l'Arche, Acquigny et Saint Pierre) ;
- l'axe structurant comme « épine dorsale » du centre urbain du ScoT, ligne à « haute qualité de service » entre la gare de Val de Reuil et la place Thorel de Louviers (nœuds d'échanges avec le réseau), un nœud d'échanges avec la desserte des Ecoparcs au niveau du Parc d'Activités des Clouets ;
- le développement du réseau de desserte des bourgs et des villages (renforcement du réseau villabus) et réseau TAD (pôles d'équilibre du ScoT) ;

- les nouvelles liaisons routières portées au PADD du ScoT : liaison A28-A13 traversant la Seine et la lisière de la forêt de Bord, pénétrante d'Elbeuf, déviation des Damps, complètement de l'échangeur A13 de Vironvay ;
- le développement des modes doux : les axes des vallées de l'Eure, de la Seine et d'Iton, le renforcement du réseau par des barreaux de liaison entre les réseaux valléens et les centre-ville et équipements structurants du ScoT, les gares et pôles multimodaux présents à proximité, un éventuel service de location de vélos depuis les gares.

Le stationnement

Dans un contexte où prime l'automobile, le stationnement apparaît comme une problématique cristallisant les réflexions à l'échelle communale.

La problématique du stationnement est assez caractéristique des centres anciens, et celui de Louviers n'échappe pas à la règle. Des comptages effectués en 2005 dans le cadre du PDU ont conclu à une occupation sur la journée relativement forte (occupation en pointe proche de 90%) traduisant une saturation sur certains secteurs (entre le boulevard du Docteur Postel et la rue des Pénitents, et entre le boulevard Joffre et la rue Tatin par exemple) alors que les franges Est et Ouest du centre présentent une réserve de capacité. D'après le diagnostic du PDU, cela tend à démontrer la relative inefficacité actuelle de la Zone Bleue, qui ne permettrait pas de satisfaire dans de bonnes conditions, la demande de courte durée induite par l'activité commerciale et administrative.

La politique de stationnement sur voirie ou en ouvrage constitue un levier essentiel pour les collectivités publiques permettant d'inciter l'utilisation de tel ou tel mode de transport. Chaque type d'usager doit être considéré de manière spécifique. La réglementation doit donc être différenciée selon les motifs de stationnement : dissuader le stationnement au lieu de travail, améliorer l'accessibilité aux commerces et services dans les zones mixtes, faciliter les livraisons.

Perspectives

La gestion du stationnement est prévue avec l'extension de secteur piétonnier en centre-ville.

Au printemps 2011, pour concilier contraintes des commerçants et présence des riverains en centre ville, la Ville met en place un stationnement résidentiel expérimental sur une partie de la zone bleue (à l'exception de l'hyper centre commerçant).

Par ailleurs, un site de parking est recherché pour le sud de Louviers.

1.3.6. Diagnostic en matière d'équipements et de services

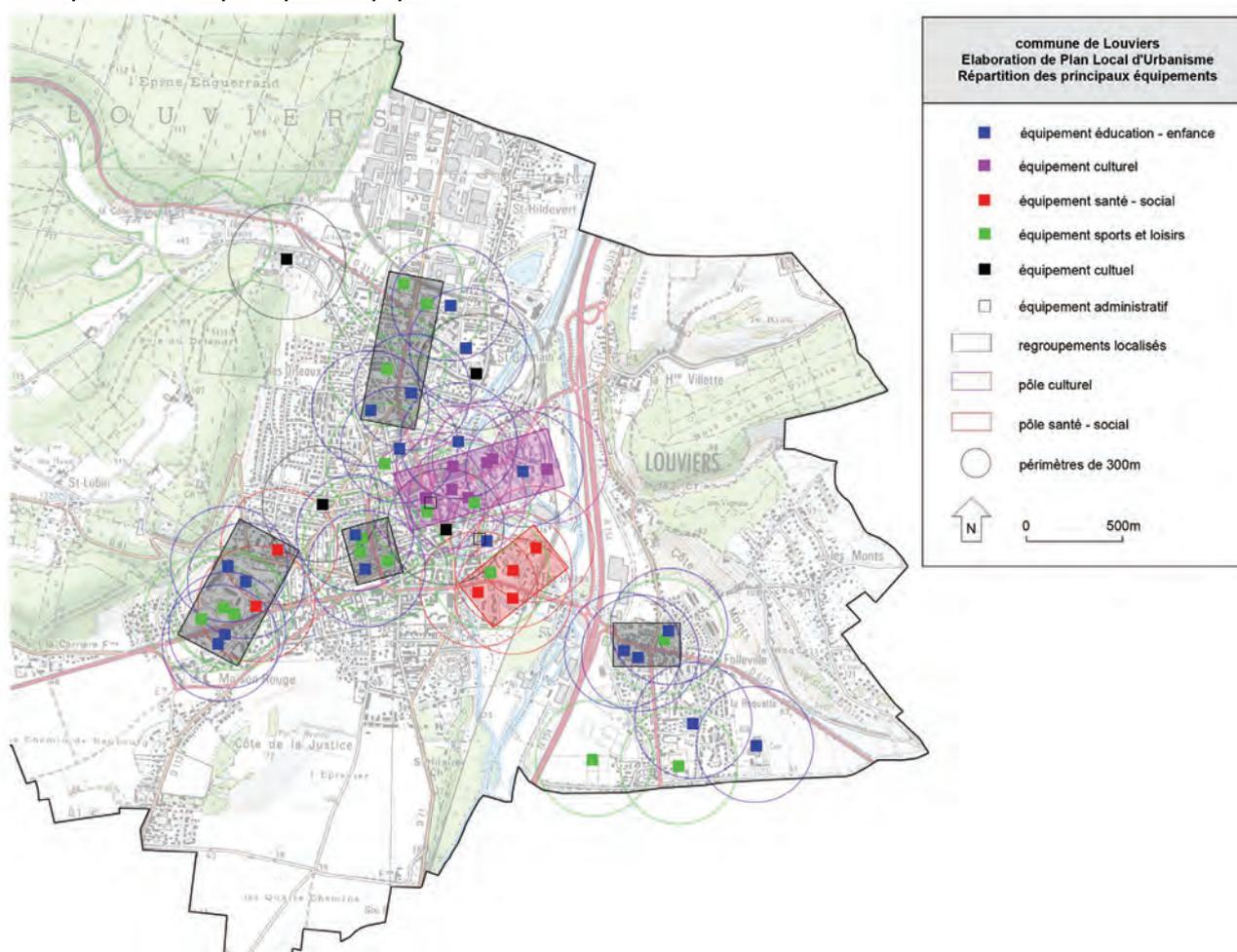
La répartition des équipements de toute nature (administratifs, scolaires, sportifs, culturels, de loisirs, pour la jeunesse, de transport) à travers le territoire communal est un bon indicateur de cohérence du fonctionnement urbain local.

Louviers présente un nombre ainsi qu'une diversité d'équipements satisfaisants pour une ville de 20.000 habitants. Elle concentre des équipements absents dans d'autres secteurs de son bassin de vie et d'emploi, notamment dans les parties rurales. Ces éléments sont structurants en termes d'attractivité résidentielle et touristique ; le réinvestissement récent du patrimoine industriel paraît de ce point de vue très positif.

La ville de Louviers a connu ces dernières années un redéploiement des équipements sur le territoire communal. Il existe néanmoins deux phénomènes quant à la répartition des équipements dans la ville :

- un effet de spécialisation, avec notamment un pôle d'équipements culturels sur un axe Ouest-Est allant du musée à la Gare aux Musiques réinvestissant un patrimoine architectural et industriel de grande qualité (Manoir et jardin de Bigards, Moulin Turbine Novarina), de même qu'un pôle santé – social en entrée Est de la ville avec hôpital, clinique, CCAS, Résidence des rives Saint Taurin).
- un effet densité locale, boulevard Jules Ferry (groupes scolaires, jardin public, complexe sportif colette Besson, minifoot...), sur le quartier de Maison Rouge (grand nombre d'équipements), sur le quartier du Hamelet –roquette et la départementale 71

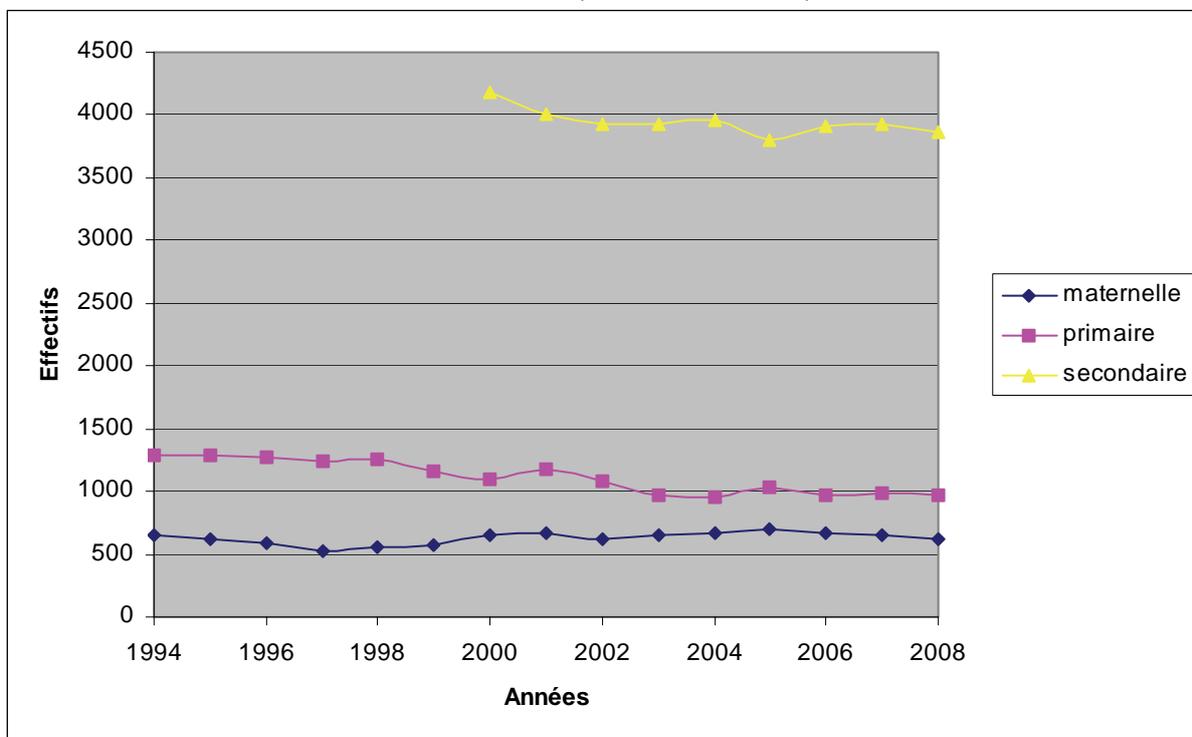
Répartition des principaux équipements



Les équipements scolaires

Louviers en tant que ville centre dispose d'une grande variété d'équipements scolaires, de la maternelle au lycée. Ce large éventail lui confère une partie de son attractivité.

Effectifs scolaires de Louviers, de 1994 à 2008 (source : commune)



La structure scolaire de Louviers, disséminée sur l'ensemble du territoire lovérien, se compose, à la rentrée 2008/2009, de 8 écoles pré-élémentaires, pour un total de 29 classes (626 élèves), et de 7 écoles élémentaires, pour un total de 46 classes (973 élèves).

Les structures du second degré comprennent :

- Le lycée des Fontanelles, qui accueille plus d'un millier d'élèves dont une partie en BTS. Il offre des formations générales et techniques : technologie du tertiaire, technologie industrielle, ainsi que Bac professionnel, formations GRETA.
- Le lycée J.B. Décretot, qui occupe environ 2,5 ha entre l'Eure (bras de la Vilette) à l'ouest, et la place des anciens combattants à l'est. Il accueille près de 700 élèves.

Pour les écoles maternelles, sur les quinze dernières années, les effectifs sont relativement stables, mais accusent un creux sur la période 1996-1999. En ce qui concerne l'enseignement élémentaire, une chute est constatée sur les quinze dernières années (plus de 300 élèves). Cette baisse est particulièrement sensible depuis 2001. Les effectifs du second degré ont également connu une baisse significative ces dix dernières années (perte de 315 élèves entre 2000 et 2008).

Au vu de l'évolution des effectifs sur les quinze dernières années, la commune présente d'indéniables capacités résiduelles.

Services médicaux et de petite enfance

Les équipements socio-sanitaires assurent une couverture géographique dépassant largement les limites de la ville. L'hôpital intercommunal (en regroupement avec l'hôpital d'Elbeuf), la clinique ainsi que la Résidence des Rives St Taurin bénéficie d'un site agréable et dédié en entrée de ville.

Les équipements de petite enfance se composent d'une crèche familiale en centre-ville, et de trois crèches collectives : quartier des acacias, route de Passy, et rue du Bal Champêtre. Ils mobilisent au total un personnel de 175 assistantes maternelles et auxiliaires. L'opération de rénovation urbaine de Maison Rouge se propose, à terme, de compléter ce dispositif : un pôle multi-accueil petite enfance (crèche de 15 places et halte garderie de 10 places) est prévu prairie des Fougères, avec le nouveau centre social et d'accueil loisirs. Au rez-de-chaussée des immeubles Risle et Iton, s'installera une maison de la santé, en complément du pôle commercial de cette entrée nord du quartier.

L'offre culturelle

Les équipements culturels et socioculturels proposent une offre importante pour une ville de cette taille : ils sont situés pour la plupart dans un cadre bâti ancien. La commune a en effet engagé une politique de réinvestissement de friches industrielles, généralement de grande qualité architecturale.

Le Musée : créé en 1888, le Musée municipal regroupe des céramiques et peintures de la région (école de Rouen). Entre 1984 et 1995 il a accueilli la fondation Wakkévitch (décors). Des expositions temporaires y sont régulièrement présentées.

Manoir de Bigards : hôtel particulier et ensemble bâti du 18^e avec aile du XVI^e siècle de style médiéval. Il a accueilli des activités artistiques puis la Maison de la Justice et du Droit. L'aménagement paysager du parc (en 2003) propose une vision particulièrement soignée des rapports qu'entretient historiquement la ville avec la rivière.

Le cinéma-théâtre : situé boulevard de Crosne au sein d'un opération mixte, il met à disposition 3 salles de 250 à 300 places.

La Scène nationale Evreux-Louviers, place Georges-Méliès.

La médiathèque Boris Vian : datant de la fin du XIX^e siècle, cette ancienne usine de briques conserve encore trace de son passé industriel grâce au maintien de sa cheminée.

Le Moulin Turbine Novarina : après diverses occupations industrielles et artisanales depuis 1890 il abrite désormais une salle de spectacle polyvalente. La turbine moderne est abrité par un bâtiment de style contemporain. Une ludothèque municipale est attenante.

La Gare aux Musiques : inaugurée en 1867 et désaffectée depuis 1968, la gare a été reconvertie depuis 2000 en salle de concert et de loisirs musicaux.

L'école de Musique Maurice Duruflé, rue du Docteur-Blanchet.



Le manoir de Bigards



Moulin l'air



La médiathèque

L'offre culturelle est donc relativement centralisée. Si cette situation est compréhensible pour les gros équipements, un sous-équipement des quartiers périphériques demeure, notamment pour des locaux de petite taille (rencontre, accueil des associations, ateliers...).

Les espaces sportifs et de loisir

Les équipements sportifs sont nombreux et variés (5 gymnases, 2 stades et un ensemble sportif de grande taille, le Kolisé : patinoire et bowling), et bien répartis sur le territoire communal : axes principaux, boulevards ou au sein des quartiers. On notera l'implantation récente du complexe sportif Colette Besson boulevard Jules Ferry et d'un équipement « minifoot » en vis à vis.

Quatre équipements sous maîtrise d'ouvrage Ville de Louviers sont programmés dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du quartier de Maison Rouge:

- le centre social sur la prairie des Fougères (300 m²),
- l'Accueil Loisirs sur la prairie des Fougères (1000 m²),
- un Pôle multisports intégrant l'actuel city stade sur la clairière sud,
- un équipement sportif régional intégrant un futsal au sein du complexe existant.

De plus, sur les emprises de l'ex usine SOPREMA, un projet de centre aquatique est envisagé (sous maîtrise d'ouvrage CASE), visant à terme à remplacer la piscine du complexe sportif des Fougères, devenue obsolète.

1.4. MORPHOLOGIE URBAINE ET PATRIMOINE BATI

L'analyse du tissu urbain repose sur différents facteurs : la nature de l'occupation des sols, les homogénéités architecturales, les hauteurs des constructions, la densité de l'occupation des sols. Peuvent ainsi être mieux définies la notion de quartiers et leurs caractéristiques principales.

Les différentes phases de l'évolution de la ville ont défini son tissu urbain. La rivière a été à la fois un élément prépondérant pour le développement de la commune et une contrainte naturelle incontournable. De plus, la ligne de chemin de fer (Rouen-Orléans) et la voie à grande circulation (RN 154) ont scindé l'agglomération en deux.

La rive gauche regroupe le patrimoine historique, la majeure partie des équipements publics, des industries et des commerces. La rive droite se compose essentiellement d'extensions récentes et du seul centre commercial construit à Louviers.

- Point de rencontre de ces axes, le centre ville est enserré par des boulevards de contournement qui en marquent les limites et reprennent le tracé des anciens remparts. Ce centre a été reconstruit en partie selon les anciens tracés. Il y subsiste cependant quelques éléments du patrimoine historique de la ville, témoignage de l'ancien rayonnement de la cité drapière.
- Les extensions successives de Louviers ont suivi le fond de vallée. Il en résulte une forme urbaine étirée le long des voies de communication et un éclatement des quartiers. Ainsi, les faubourgs anciens présentent une morphologie relativement homogène, ponctuellement interrompue par des opérations récentes.
- Dans les années 1960, et pour faire face aux besoins nés de l'exode rural et de la croissance industrielle, des extensions contrôlées de l'agglomération ont été réalisées dans plusieurs secteurs (groupes d'habitat collectif, zones d'activité, quelques lotissements pavillonnaires).
- Sur le plateau, l'urbanisation est très réduite. Elle reste limitée aux formes d'habitat traditionnel : hameaux d'origine agricole ponctuellement « épaissis » d'extensions résidentielles.

Le centre ville

Le centre ville, noyau ancien, correspond au centre historique et englobe la partie reconstruite à la suite des destructions de la seconde Guerre Mondiale. Il est partagé en deux zones : à l'est, ancienne « zone industrielle », la partie basse est d'une grande qualité architecturale, enrichie par la traversée des quatre bras de la rivière, qui coupent ou longent plusieurs vieilles rues étroites ; à l'ouest, la partie haute, secteur traditionnel de l'activité commerciale, largement incendié pendant la guerre et reconstruit, forme un ensemble harmonieux de bâtiments récents et de constructions anciennes.

C'est un noyau de densité forte, bâti en ordre continu. Les hauteurs moyennes sont de R+2+C. Les matériaux utilisés sont :

- les pans de bois (généralement dans les plus anciennes constructions comme la maison du Parlement), avec remplissage en torchis ou en brique; parfois, le bois est dissimulé sous un enduit de plâtre imitant la pierre.
- la pierre, matériaux de prestige car elle est rare.
- la brique



rue des Terneaux

Les façades sont souvent ordonnancées et présentent des éléments de décoration : corniches, bandeaux d'étage, encadrements de fenêtre.

Dans la partie centrale, existe également du bâti de la Reconstruction : d'aspect souvent plus massif (opération comprenant un linéaire de rue important), il utilise abondamment la brique. Les éléments de décoration sont moins nombreux et les motifs plus répétitifs (rue du Maréchal Foch, du Matrey, du 8 mai 1945, du Général de Gaulle).

Le style qui s'affirme à l'époque est un compromis entre l'architecture et l'urbanisme traditionnel (toitures à deux versants, hauteur R+2+C, respect des alignements anciens) et le modernisme (emploi du béton armé et du métal). Dans le centre ville, les îlots de reconstruction sont localisés autour de la Place de la Halle aux Drapiers.

Les îlots issus de la Reconstruction renouvellent l'esthétique architecturale, en déclinant une décoration plus sobre et répétitive (exception faite de fresque de tradition Art Déco comme pour La Poste par exemple). Ce patrimoine des années 50, nanti d'indéniables qualités nécessite toutefois une réflexion spécifique, quant à son entretien ou à sa réhabilitation ou adaptation.

- Les cœurs d'îlot

Dans les quartiers anciens, les cœurs d'îlots sont en général attrayants : jardins, plantations ; néanmoins, certains sont laissés à l'abandon ou envahis de constructions hétéroclites, les bâtiments en limite se détériorant peu à peu.

Dans les quartiers de la Reconstruction, les centres des îlots bâtis sont généralement peu valorisés. Ces espaces délaissés recueillent des constructions adventices non contrôlées qui en compliquent le fonctionnement (boxes, stockages de commerces voisins...), contribuant à la dévalorisation de ces ensembles bâtis (absence de contrôle paysager sur des constructions qui échappent aux règles de covisibilité). En particulier, la question des accès aux étages supérieurs dans les bâtiments abritant des commerces à rez-de-chaussée semble ne pouvoir trouver de solution que dans la mise en place d'un schéma de fonctionnement d'ensemble à l'échelle de l'îlot, par un système de coursives et d'escaliers extérieurs, distribuant, par l'arrière, les cellules.

- Les jardins

En centre ville, on trouve principalement des jardins ornementaux, dont celui du presbytère, à l'angle de la rue de l'Hôtel de Ville et de la rue Tatin.

- Les paysages d'eau du centre ville

Le Bras de la Londe et celui de l'Epervier, canaux dérivés de L'Eure ont façonné un paysage urbain intimiste, en limite du centre-ville. Des lavoirs, des pêcheries, d'anciens séchoirs, d'anciens ateliers de tannerie ou de fabrication drapière, jalonnent le cour des canaux au sein des îlots bâtis. De petits jardins, des potagers apparaissent parfois derrière des murs de brique, à l'arrière des parcelles.

Un paysage pittoresque se découvre à l'œil du promeneur depuis les ponts qui enjambent les bras de l'Eure. Ce petit patrimoine est aujourd'hui dégradé ou délaissé.

D'imposants bâtiments en briques, vestiges d'une industrie textile florissante sont également délaissés.

Les faubourgs anciens

Les faubourgs anciens se sont développés le long des voies principales (axes en direction de Rouen, Paris, Evreux et le Neubourg). Composés essentiellement d'habitations basses édifiées en ordre continu, ces faubourgs sont le prolongement naturel du centre ville.

Issus de la Révolution industrielle, ils marquent l'irruption d'un progrès technique qui favorise l'utilisation de nouveaux matériaux, notamment le métal qui permet de couvrir des portées plus importantes, mais aussi la brique et la tuile produites industriellement.

L'usine en briques avec sa toiture en sheds métalliques, les cités ouvrières environnantes forment un ensemble caractéristique de cette époque : alignement des maisons, utilisation de la brique et de la tuile cuites au charbon. Dans la seconde moitié du XIX^{ème} siècle en effet, la population ouvrière se concentre dans les faubourgs. On passe d'une structure d'habitation rurale à une structure d'habitation de type ouvrier.

L'ancien quartier du Neubourg (rues Massacre, Beaulieu, du Bal Champêtre), Saint Germain (rues Saint Germain et du 11 novembre) et la Roquette possèdent ce patrimoine de qualité souvent négligé, qui vaut par son architecture mais aussi par son ordonnancement. Par ailleurs, ces axes sont primordiaux car ils assurent à la fois un lien entre différents secteurs de la ville de Louviers et avec les communes avoisinantes (sorties de ville, axes est-ouest et nord).

Généralement plus basses que celles du quartier central, les constructions s'étendent en ordre continu et sont à R+C, parfois R+1+C. Les rues sont souvent très étroites, ce qui pose aujourd'hui des problèmes de circulation (rue Salengro, rue du Bal Champêtre).

A la périphérie des faubourgs « ouvriers », existent également des faubourgs « bourgeois », datant approximativement de la même époque, aux abords de la rue Henri Dunant : il s'agit de grandes demeures, parfois même de véritables hôtels particuliers installés sur de grands jardins ou parcs ouvrant sur l'Eure.

Souvent, des jardins potagers ou ornementaux se découpent au sein de ces îlots. Le débordement de la végétation des jardins privés sur l'espace public participe au charme de ces rues. Généralement inaccessibles, ils participent cependant à l'image de la ville et représentent un patrimoine non négligeable.



Rue St Jean

Les quartiers récents

En rupture avec ce tissu ancien d'architecture homogène, les quartiers récents se sont développés, dès 1950 le plus souvent, sur d'anciens terrains maraîchers, sous la forme de lotissements et de petits collectifs de morphologie et de structure sociale très variées.

La poussée démographique se maintient après la reconstruction du centre ville. On construit en périphérie sur des bases architecturales et urbaines entièrement nouvelles : habitat collectif en

hauteur, disparition de l'alignement, apparition des toitures-terrasses. En raison du coût élevé de la main d'œuvre, le recours à la préfabrication commence à se développer.

Implantés selon des principes constructifs et morphologiques dérogoires vis-à-vis de la ville historiques (disparition de l'alignement, hauteurs diverses et voiries individualisées ou reconfigurées...).

Ils appartiennent aujourd'hui à la ville constituée, mais sur des maillages et morphologies qui appellent une attention particulière dans le traitement de leur accroche urbaine comme de leur réhabilitation éventuelle.

La ville de Louviers voit à cette époque l'émergence d'un véritable parc social (Saint Hildevert, Les Acacias, la Roquette, la Côte de la Justice) dans la périphérie, généralement sous forme de collectifs en plots ou barres. Leur développement, principalement à proximité d'axes de circulation important (au nord et à l'ouest) pose une véritable problématique dans l'organisation et le fonctionnement de la structure urbaine de la ville, notamment par rapport aux liaisons inter quartiers et à l'utilisation des différents services ou équipements. Ces secteurs d'habitation étant éloignés du cœur de la ville et de ces principaux équipements, des problèmes d'insertion sociale se greffent à ceux du bâti.

La caractéristique principale de ces éléments de la ville est de prendre appui sur un parcellaire remembré, de dimensions importantes.

Qu'il s'agisse de résidences d'habitat collectif, installées ponctuellement dans le tissu pavillonnaire à la faveur de la disparition d'une activité de maraîchage ou qu'il s'agisse de grands ensembles d'habitat social disposés en tours et barres parmi des espaces plus ou moins traités, la notion de parcelle s'efface au profit d'une approche plus fonctionnelle de l'unité foncière: cité des Acacias, ZAC de la Côte de la Justice.

L'aspect général des bâtiments, reste très marqué par leur époque de construction et a justifié la mise en œuvre de politiques de réhabilitation (réalisées ou en cours d'études).

En réaction à la période du « tout collectif », les trente dernières années ont vu se développer l'habitat individuel.

A Louviers, des lotissements pavillonnaires sont créés aux extrémités de la ville, vers le sud et l'ouest notamment. Cependant, le manque de terrains explique le maintien de la construction de logements collectifs, surtout à partir du milieu des années quatre-vingt, ce qui la différencie des communes voisines.

L'évolution économique et sociale diminuant le coût des transports et augmentant celui de la main d'œuvre, a poussé à l'utilisation de matériaux de plus en plus industrialisés, faisant disparaître les spécificités locales.

Cependant, pour éviter l'uniformité et la perte d'identité, des formes plus traditionnelles sont recherchées mais elles ne correspondent plus aux matériaux disponibles ni aux anciennes techniques de construction (queue de geai, faux colombages, lucarne en chapeau de gendarme...).

Les quartiers industriels

Les quatre secteurs industriels sont de taille et de vocation différente.

Les secteurs de la gare, de Saint Germain et de Saint-Jean réunissent des entreprises établies à des époques distinctes. Quelques manufactures textiles désaffectées jouxtent des bâtiments industriels récents.

Le secteur de la Fringale, véritable zone industrielle fondée dans les années 50, est homogène. Elle se prolonge sur la commune d'Incarville par le parc industriel d'Incarville et est entièrement utilisée.

- **La Fringale**

Au nord de la ville, elle bénéficie d'une bonne desserte routière (et ferroviaire). Entrée de ville, la RD 71 qui la traverse a fait l'objet d'un projet de traitement de ses abords, pour en faire un espace de qualité dans le prolongement de la Coulée Verte d'Incarville.

- **La zone Saint Germain**

A proximité du centre ville, elle regroupe une dizaine de petites entreprises. Cette zone enclavée en zone centrale, pourrait souffrir de la desserte routière rendue difficile par l'étroitesse de ses voies d'accès.

- **La zone Saint-Jean**

Etendue, en parallèle de la rue Saint-Jean au sud-est de la ville, elle accueille aujourd'hui une douzaine d'entreprises. Son environnement (les bras de l'Eure dans la zone des Joncquets) en fait un secteur sensible, relativement enclavé (la rue du Port et son débouché sur la rue Saint-Jean sont peu fonctionnels), sensible aux risques d'inondation, mais disposant d'une façade sur l'A 154.

- **La zone de la Gare**

Vaste par l'emprise de la SNCF (6 hectares non inondables), elle accueille quelques entreprises mais présente aussi des espaces délaissés. Très bien située, véritable espace tampon entre l'A 154 et le centre ville, cette zone est devenue stratégique pour le développement de la ville.

L'urbanisation satellite (hameaux, Chaussée Decrétot)

Les hameaux

Les Monts, Saint-Lubin et les Fosses rappellent la place de l'agriculture dans l'histoire de l'agglomération. Ces hameaux isolés constituent actuellement un secteur à caractère résidentiel.

Les constructions se disposent en retrait de l'alignement et des limites séparatives, bien au milieu de leur parcelle qui excèdent généralement 800 m². Elles sont de hauteur homogène : R+C et leur architecture banale. Les espaces extérieurs (jardin) sont souvent de qualité.

Peu soumis aux pressions urbaines du centre-ville, les hameaux ont su garder leurs caractéristiques urbaines et architecturales, soit une diversité de formes importantes, liée aux époques de constructions, aux usages du bâti et aux matériaux employés ; ils recèlent un important petit patrimoine villageois, constituées notamment par des maisons rurales typiques de l'architecture villageoise (bâti à R+1+combles, murs de clôture en pierre...) dont les éléments les plus remarquables sont inventoriés au présent PLU, au titre de l'article L.123.1.5§7 du Code de l'urbanisme.

Réceptivité des hameaux

La commune assiste depuis plusieurs années à l'urbanisation de ses hameaux (St Lubin, Les Monts, Les Fosses), tout comme, dans une moindre mesure, le secteur particulièrement sensible aux risques naturels (instabilité du sol, ruissellement) de la Chaussée Decrétot. Le POS de 2002, par le biais du zonage NB, recense ainsi jusqu'à 81 ha de ces espaces « naturels » pourtant affectés par l'urbanisation, symbole de l'étalement urbain.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains promeut une gestion économe des terres (maîtrise de l'étalement urbain) et le développement durable : respect des grands paysages naturels, des boisements, prise en compte de l'équilibre entre milieux urbains, agricoles et espaces naturels protégés. A ce titre, la loi SRU impose aux PLU la suppression du zonage NB.

Compte tenu de leur caractéristique dominante d'habitat individuel, ces secteurs sont classés en zone urbaine au présent PLU (UH pour les hameaux, UG pour la Chaussée Decrétot). Conformément aux objectifs du PADD, ce classement ne doit pas conduire à leur investissement urbain extensif, objectif réaliste au regard de leur écart par rapport à l'agglomération (équipements, services, réseaux d'assainissement), et surtout de disponibilités foncières très réduites.

Une évaluation de la réceptivité théorique des secteurs concernés, repérant et dénombrant les terrains non bâtis ou « quasi nus », a été conduite. Le tableau ci-dessous récapitule l'estimation de la capacité de ces ex zones NB.

Secteurs classés en zone NB au POS 2002	Superficie totale des parcelles vides	Réceptivité en nombre de logements (16 log. / ha)
St Lubin	4 ha	64
Les Monts	10 ha	160
Les Fosses	1 ha	16
Chaussée Decrétot	2 ha	32
Total	17 ha	280

Chaussée Decrétot, rares sont les parcelles encore constructibles, du fait notamment des risques naturels (zone inondable, présence avérée de cavités souterraines, pente...).

A Saint Lubin, et aux Fosses, quelques dents creuses, arrières de parcelles peuvent être comblés, quand ces terrains ne sont pas contraints par un espace boisé classé.

Aux Monts, des ensembles plus vastes et moins contraints conduisent à une plus grande réceptivité, de l'ordre de 10 ha. Toutefois la présence probable d'exploitations agricoles constitue une inconnue quand au rythme d'urbanisation.

Au total, leur superficie cumulée atteint environ 17 hectares et leur réceptivité (compte tenu des contraintes citées plus haut), sur une base théorique de 12 à 16 logements à l'hectare (individuels sous forme pavillonnaire), est évaluée à 280 logements maximum, soit 3,5% du parc des résidences principales de la commune, ou encore 15 % des 100 à 120 logements neufs prévus par le PADD d'ici 10 ans. Cette réceptivité théorique doit avant tout être considérée comme un complément potentiel à l'offre résidentielle programmée dans le cadre des grands projets d'habitat de la commune (zones AUh, Maison Rouge...), sur un rythme d'urbanisation par ailleurs très modéré (et donc absorbable par les réseaux existante).

Ces parcelles constructibles, qui s'inscrivent dans les paysages bâtis aux tissus urbains lâches des hameaux, ne concernent donc pas des espaces forestiers et ne portent pas atteinte à l'équilibre général des espaces naturels ou agricoles sur la commune (qui font par ailleurs l'objet d'un classement conservatoire - A voire N).

A noter enfin que 205 à 280 logements au total pour ces secteurs représente un maximum théorique très élevé compte tenu des densités effectivement constatées dans ces secteurs (de l'ordre de 5 logements à l'hectare en moyenne).

Les espaces publics

Le centre ville se distingue aussi par la qualité et le nombre de ses espaces publics, qu'il s'agisse de place ou des berges de l'Eure. Cependant, les espaces publics lovériens souffrent d'une médiocre mise en valeur (mobilier, traitement de sol, accompagnement végétal) quand ils ne sont pas abandonnés aux véhicules.

On distingue trois types de places au sein du centre ville:

- **les places anciennes** (place de la Poissonnerie, place Guillaume Petit, place des Flandres).
- **les places nouvelles** issues de la reconstruction (place de la Halle aux Drapiers, place du Pilon, place du Parvis Notre Dame)
- **la place de la République** qui du fait de ses dimensions n'est pas assimilable aux autres places.

A l'interface des faubourgs constitués et du centre ville, se trouvent les boulevards qui reprennent pour l'essentiel le tracé des fortifications. Ces espaces ont davantage mutés et se révèlent hétérogènes voire hétéroclites, mêlant espaces publics, bâtiments publics de belle facture (musée) et bâtiments récents de qualité souvent moindres. Les espaces publics qui les animent sont de taille majeure et constituent des éléments symboliques (entrée du centre) parfois mal perçus.

Trois types de places ou espaces publics sont discernables parmi celles-ci:

- La place Ernest Thorel, giratoire monumental
- la place du Champ de Ville, espace dégagé voué à l'accueil des marchés, des foires et autres manifestations ;
- et sur la façade Est des espaces plus végétalisés: le square Albert Premier et la place de la Porte de l'eau

Les espaces publics bordant les canaux sont quant à eux encore insuffisamment valorisés même si certains ont déjà fait l'objet de reconquête : le place de la Poissonnerie et le Quai des Lavandières, la rue de l'Île et à l'extrémité Nord, le jardin de Bigards. La prise de conscience que l'eau est au cœur de l'identité lovérienne engage la ville à poursuivre le réinvestissement des secteurs en rive d'Eure, avec par exemple le projet d'Ecole de musique, la villa Calderon et ses jardins...

L'espace public lovérien – y compris dans les secteurs centraux – reste largement dévolu à l'automobile, ce qui nuit à la qualité de l'ambiance urbaine et ne permet pas toujours d'appréhender à la fois la richesse et la qualité des différents types d'espaces publics.

Si des espaces publics ont fait l'objet d'une mise en valeur ces dernières années, le travail engagé va se poursuivre en parallèle avec la mise en œuvre d'une politique active de renouvellement urbain et l'application des orientations du Plan de Déplacement Urbain.

En effet, les réflexions mises en œuvre dans le PDU ont abouti à repenser l'usage de la voiture pour laisser davantage de place aux autres usages de l'espace public. C'est ainsi que sont projetées des zones de rencontre où coexistent voitures, piétons, et cycles. Leur réalisation se combinera à l'amélioration du bâti. En outre, la réorganisation du transport en commun conduira à la création de parking de délestage en périphérie, permettant notamment en centre-ville où l'espace public est de qualité, de redonner leur place aux piétons.

Ce travail progressif de réappropriation de l'espace public s'accompagne d'une intervention lourde pour la réalisation de l'axe structurant, tout à la fois, projet de renouvellement et projet d'espace public majeur, en cœur d'agglomération, entre Val de Reuil et Louviers (rue du 11 novembre et avenue Winston Churchill).

Au sud, l'axe structurant se trouve dans un tissu de faubourg, relativement contraint, auquel il paraît nécessaire de redonner une certaine ampleur, avec un élargissement prévu permettant une emprise de 16 mètres. A partir de la rue du Bal Champêtre et de l'Institut Médico-pédagogique du Moulin Vert, la configuration du tissu est différente, plus hétéroclite (pavillons, grands ensembles, grands commerces...) et pas structuré. L'environnement, de peu de qualité, devra radicalement évoluer : y est prévu un ordonnancement du tissu, homogène, et continu avec des hauteurs pouvant atteindre R+3/4, dans la continuité des hauteurs observées en centre-ville. L'emprise passera à 20 mètres. La réalisation de cet axe structurant et son corollaire, une desserte par un transport en commun en site propre (bus à haut niveau de service) aboutira aussi à la reconfiguration de la place Thorel, qui accueillera une gare multimodale.

Si l'axe structurant reste le projet phare, la traverse est-ouest fait aussi l'objet d'attentions. La rue Saint-Jean a été retraitée, la route du Neubourg a connu des aménagements de sécurité et dans le cadre du projet de rénovation urbaine de Maison Rouge, la poursuite de la requalification de l'espace public de la traverse est prévue.

Dans la perspective de confortation du centre-ville, les aménagements des boulevards à l'interface du centre-ville se poursuivent (place du Champ de Ville, rue des Remparts...).

La commune a enclenché dès avant le précédent POS, une politique dynamique de reconquête urbaine, avec de nombreuses opérations de renouvellement urbain, parmi lesquelles on compte les abords de l'hôtel de ville et de la place de la République, l'opération des Grelots, en arrière des boulevards, des immeubles de logements contemporains rue Pampoul, dans les faubourgs, en rive droite (La Roquette), une opération mixte de maisons de ville et petits collectifs.

Sur le secteur ouest, enfin, l'opération de reconfiguration Maison Rouge / Prairie des Fougères (dans le cadre de l'ANRU) constitue un projet majeur pour les années à venir, qui touche à la fois, les

espaces publics, la morphologie urbaine du quartier, mais aussi son fonctionnement (implantation de nouveaux équipements, renforcement de l'attractivité commerciale) et a sociologie (introduction de typologies de logement variées).

Patrimoine architectural remarquable et protection des monuments historiques

La commune de Louviers est affectée par de nombreuses servitudes de protection des monuments historiques (AC1). Ces sites faisant l'objet d'une délimitation d'un rayon de 500 mètres, c'est l'intégralité du centre-ville qui fait l'objet de protection au titre des servitudes associées à leur classement (ou à leur inscription). De sorte que, sur une bonne partie de la zone urbanisée de Louviers, des prescriptions plus restrictives peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.



Périmètres de protection (500 m) des monuments historiques classés ou inscrits (AC1)

- **Eglise Notre Dame**, datant du Moyen Age et classée en 1846. Peuvent y être vu un chœur et transept du XIIème siècle, nef, bas cotés et portail central de la façade occidentale du XIIIème siècle, tour laissée inachevée du XVème siècle bas coté sud, décorations intérieures, porche et vitraux du XVIème siècle.
- **Maison en pans de bois** (41, rue aux Huiliers et rue Grands Carreaux), inscrit le 4 octobre 1932
- **L'ancien prieuré Saint Lubin**, est inscrit à l'inventaire des monuments historiques depuis 1935. Subsiste aujourd'hui une chapelle du 16^e-17^e siècle.

- **L'ancien couvent des Pénitents**, inscrit le 3 juin 1994. Edifié en 1646 par l'ordre des franciscains, il comprend un exemple unique en Europe de cloître sur l'eau.
- **Le Château Saint Hilaire**, inscrit le 13 septembre 2002. Avec ses références à la fois régionalistes et néo-gothiques, le château Saint-Hilaire constitue un ensemble très représentatif de ce type d'architecture très à la mode autour de 1900.

Le petit patrimoine

Bien que non classés ou inscrits, certains éléments du patrimoine peuvent être retenus comme remarquables, qu'il s'agisse du patrimoine bâti (religieux, de faubourg, voire industriel), ou naturel (arbres remarquables...).

Au titre de l'article L.123-1-5§7 du Code de l'urbanisme, *les Plans Locaux d'Urbanisme (...) peuvent 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 ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.*

Le présent PLU se propose d'actualiser la liste qui avait été inscrite au POS, pour la faire évoluer en un riche inventaire, reporté à l'annexe « *Inventaire du patrimoine au titre de l'article L.123-1-5§7 du Code de l'urbanisme* ».

Cet inventaire a pour ambition de mettre en avant un « petit patrimoine » souvent modeste, mais qui participe à la fabrication du tissu ordinaire de Louviers, de la ville ancienne et ses faubourgs, jusqu'à celui de la Reconstruction, en passant par un patrimoine industriel ou villageois caractéristique. Le patrimoine végétal (arbres remarquables) ou lié à l'eau (ouvrages) est également concerné.

L'objectif est de sensibiliser les acteurs privés amenés à intervenir sur ce bâti à la préservation de l'esprit de chaque époque, sans pour autant figer un tissu vécu et habité, qui doit pouvoir évoluer en douceur.



Pigeonnier (parc du CCAS)

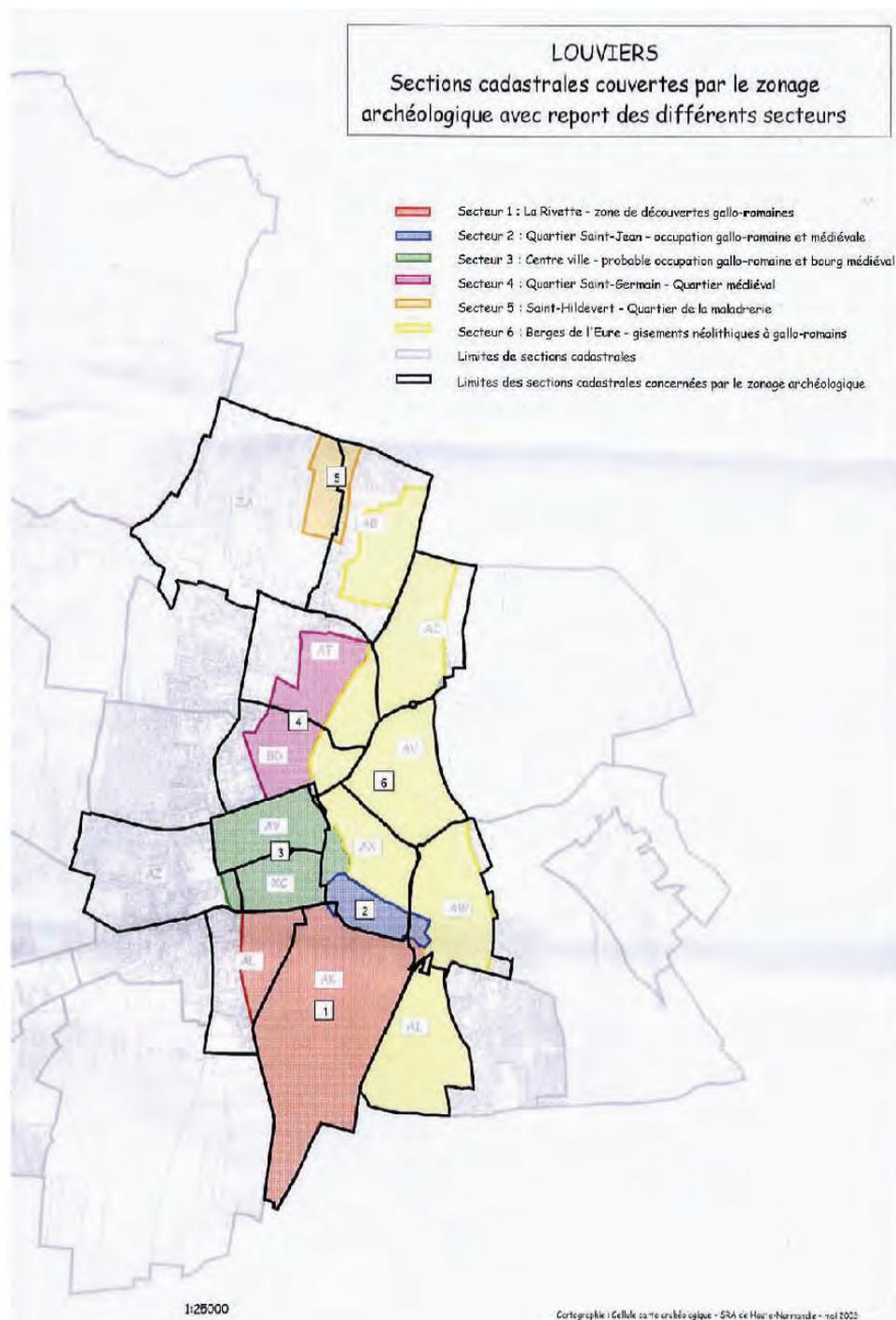


Bâti de la reconstruction

Patrimoine archéologique

Une partie de la vallée de l'Eure est couverte par un zonage archéologique établi par les services de la DRAC. Ce zonage, volontairement très large afin de tenir compte des incertitudes des localisations anciennes et des secteurs potentiellement riches, intéresse principalement les terrains situés de part et d'autre du cours de l'Eure. Les zones d'archéologie préventive couvrent au total 327 hectares (quasiment la moitié de la zone urbaine) et concernent le centre ville, les rives de l'Eure, le faubourg Saint-Jean, le faubourg Saint-Germain et le quartier Saint-Hildelvert.

Au total, six secteurs sont identifiés (le détail des découvertes est reporté à l'annexe « périmètres archéologiques » du présent PLU) :



Source : Service Régional de l'Archéologie Haute Normandie (In : PAC 2009)

Secteur 1 - la Rivette. Il correspond à un ensemble de découvertes concernant la période gallo-romaine (93 hectares).

Secteur 2 - Quartier Saint-Jean. Il est caractérisé par une occupation gallo-romaine importante, situé dans la continuité du secteur 1, puis par le quartier médiéval constitué autour de l'hôpital et de l'église paroissiale Saint-Jean (10 hectares).

Secteur 3 - Centre ville. Les découvertes gallo-romaines dans ce secteur restent anecdotiques, mais il est possible qu'il existe une nécropole à proximité de la rue des Pompiers. Le centre ville est marqué essentiellement par la présence de deux importantes nécropoles du haut Moyen-Age et de la ville médiévale intra-muros avec ses édifices publics et religieux, son enceinte urbaine et son habitat privé (36 hectares).

Secteur 4 - Quartier Saint-Germain. Ce quartier médiéval est attesté à partir du XIIIème siècle mais pourrait avoir une origine du haut Moyen-Age (30 hectares).

Secteur 5 - Saint-Hildevert. Quartier de la Maladerie attesté dès le XIIIème siècle (11 hectares).

Secteur 6 - Berges de l'Eure. Les opérations archéologiques récentes ont montré l'importance de ce secteur où les occupations se succèdent du néolithique à la période gallo-romaine (147 hectares).

Ce zonage implique une transmission des demandes d'urbanisme aux services concernées (DRAC) pour les déclarations de travaux préalables :

Dans les secteurs allant de 1 à 5 : toutes les demandes (sauf vérandas, garages de surface de maisons particulières)

Dans le secteur 6 : les demandes concernant des projets dont le terrain d'assiette est de surface égale ou supérieure à 2 000 m².

Hors zonage : les demandes concernant des projets dont le terrain d'assiette est de surface égale ou supérieure à 10 000m².

En aucun cas on ne peut considérer que l'ensemble de ces secteurs aujourd'hui répertoriés constituent la totalité du potentiel archéologique de la commune. Aussi, sur l'ensemble du territoire s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique.

1.5. LES ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES

1.5.1. Evaluation des besoins en logements au regard des prévisions démographiques

L'enjeu en matière démographique et de logement est véritablement de permettre « **Un toit pour tous** », ce qui suppose un soutien à l'activité constructive, la mise en œuvre d'une offre mixte (en taille et forme de logements mais aussi en matière de financement), et qui sait répondre aux besoins spécifiques (l'opération des Grelots permettant l'accueil d'handicapés, l'opération Papy Loft à destination des seniors...).

Rappel de la situation entre 1990 et 2006

- Population des ménages :
1990 : 18 084
1999 : 17 389
2006 : 17 269

- Nombre de résidences principales :
1990 : 7 067
1999 : 7 342
2006 : 7 775

- Variation du nombre de résidences secondaires + logements vacants
entre 1990 et 1999 : - 105
1999 et 2006 : + 161

1990 et 2006 : + 56

- Nombre de logements construits entre 1990 et 1999 : + 626
1999 et 2006 : + 696

1990 et 2006 : + 1 322

- Variation du parc de logements entre 1990 et 1999 : + 170
1999 et 2006 : + 542

1990 et 2006 : + 712

- Calcul du renouvellement ¹ : nombre de logements construits – variation du parc

1999 / 2006	1990 / 2006
+ 154	+ 610

- Calcul du desserrement ² :
$$\frac{\text{Pop des ménages en 0} \times \text{Nb de RP en 1} - \text{Nb de RP en 0}}{\text{Pop des ménages en 1}}$$

1999 / 2006	1990 / 2006
+ 487	+ 1 075

- Calcul du point mort ³ : Renouvellement + Desserrement + Variation RS / LV

1999 / 2006	1990 / 2006
≈ 100 logements / an	≈ 109 logements / an

¹ Renouvellement : destructions ou mises sur le marché de logements par divisions, regroupement ou changement d'affectation

² Desserrement : décohabitation, besoins induits par des ménages monoparentaux, personnes seules...

³ Point mort : nombre de logements qu'il aurait fallu construire sur la période, juste pour maintenir la population à son niveau du début de période

Période 2011-2025

L'analyse rétrospective présentée ici – tant sur période courte : 1999 / 2006, que longue : 1990 / 2006 – indique bien à quel niveau d'effort constructif situer la commune pour retrouver des marges de manœuvre en termes d'accueil de nouvelles populations.

Depuis vingt ans, le point mort – nombre de logements qu'il aurait fallu construire sur la période pour maintenir la population à son niveau de 1990 – oscille entre 100 et 110 / an ; seuils jamais atteints, sauf au cours des 6 – 8 dernières années (116 / an entre 1999 et 2006).

Au bilan, et conformément aux orientations du PLH communautaire et des arbitrages du SCOT, la commune se positionne sur un rythme moyen de 100 à 120 de nouveaux logements par an, soit 1500 habitant supplémentaires à l'horizon 2020 / 2025 (population communale : 20 000 environ).

Les hypothèses qui sous-tendent cette capacité d'accueil élargie parient sur :

- une stabilisation des effets combinés du desserrement et du renouvellement – qui avaient atteint un niveau exceptionnellement élevé sur la période 1990 – 2000 et la baisse corrélative du point mort (tendance qui paraît déjà à l'œuvre sur la période la plus récente) ;
- un arrêt de la baisse (sinon un rebond) du nombre moyen de personnes par ménage (2,2 à 2,4 ?), à la faveur des opérations programmées (composante familiale élargie pour une part des nouveaux arrivants).

Après deux décennies d'effet démographique négatif (- 23 habitants / an en moyenne depuis 1990 ; et encore – 8 habitants / an en moyenne depuis 1999), Louviers souhaite renouer avec la croissance démographique.

L'hypothèse est que vingt à quarante des 100 à 120 nouveaux logements annuels envisagés accueillent de nouveaux habitants ; soit 450 à 720 louvériens supplémentaires dans dix ans (ce pourrait être (un peu) plus si le renouvellement et surtout la taille moyenne des ménages ne baisse pas davantage voire repart à la hausse : phénomène observé en Ile-de-France, actuellement).

Incidences foncières des besoins démographiques envisagés

Le projet d'aménagement et de développement durable prévoit de dégager une offre de 100 à 120 logements neufs par an en moyenne d'ici 10 ans :

- la moitié en renouvellement urbain : comblement de dents creuses en centre dense mais aussi dans les quartiers périphériques à dominante résidentielle, restructuration urbaine en tissus urbains constitués : zones U (notamment zone UB) du PLU ;
- l'autre moitié dans le cadre d'extensions urbaines sur terrains neufs : zones AU du PLU.

Au total, les besoins en logements neufs envisagés par le présent PLU ne nécessitent l'investissement d'aucun terrain naturel supplémentaire par rapport au POS 2002.

En prenant uniquement en compte les zones AUh du présent PLU (zone à urbaniser à vocation d'habitat), soit 30,5 ha, on atteint une réceptivité théorique de 610 logements (sur une base de 25 logements / ha), soit une capacité foncière largement suffisante au regard de ces besoins démographiques exprimés.

La diversité de la programmation, aussi bien géographique que typologique permettent d'envisager à la fois une production de logements collectifs et de logements individuels : 100 à 120 logements neufs par an d'ici 10 ans : 40 % en collectif, 40 % en groupé, 20% en individuel pur.

Ces perspectives de renouvellement répondent à une triple volonté de :

- pérenniser la centralité de la commune afin d'éviter l'étalement urbain ;
- travailler les densités en centre-ville et sur la zone centrale de l'agglomération ;
- penser l'urbanité et l'intégration des quartiers d'habitat à venir, en maîtrisant le rythme d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

Equilibre social de l'habitat

Le parc de logements sociaux (environ 34% en 2007) répond aux critères et aux exigences de la loi SRU. L'objectif est que le parc social soit maintenu autour de 30% du parc total, y compris dans le cadre d'opérations nouvelles. Parallèlement, dans les années à venir, des opérations de réhabilitation ou de démolition / reconstruction contribueront à améliorer le parc existant, dans la lignée des opérations conduites aux Acacias ou à Maison Rouge (en cours) par exemple.

Sur la base d'un logement sur 3, c'est 300 logements aidés qui seraient réalisés d'ici 2020-2025 ; le parc social compterait alors 3 000 unités en 2025 (soit une augmentation de l'ordre de 20% par rapport à 1999).

Besoins de logements spécifiques

Même dans une stratégie renforcée de maintien et d'hospitalisation à domicile (par exemple le programme « Papy Loft »), les capacités d'accueil adaptées aux personnes âgées (1 établissement) apparaissent insuffisantes au regard des perspectives de vieillissement et d'augmentation prévisible de la demande locale (la part des plus de 60 ans est passée de 18,4% à 22,5% de la population communale entre 1990 et 2007).

L'hébergement d'urgence est une problématique qui a fait l'objet d'un travail ciblé de la CASE ces dernières années, conformément aux objectifs du PLH. L'ensemble des réhabilitations et nouveaux projets (foyer intergénérationnel « L'Espage », CHRS avenue W. Churchill, Villa Calderon à Louviers...), ont conduit à une nette amélioration de l'offre, en quantité et qualité.

Enfin, la question du logement spécifique intéresse l'accueil des gens du voyage, problématique là encore bien prise en compte par les services de la CASE, et plus généralement le département.

Outre la programmation de nouveaux emplacements d'accueil sur Louviers, la collectivité souhaite aujourd'hui délimiter des terrains (en location ou en propriété) à des fins de sédentarisation pour répondre à une demande croissante de certaines familles, en lien avec un travail de plusieurs années incluant une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale.

Compte tenu de l'usage familial escompté pour ces terrains, il ne pourra pas s'agir de zones naturelles (N) mais bien urbaines (U) ou à urbaniser (AU), pourvues d'un règlement ad hoc.

1.5.2. Evaluation des besoins en matière de développement économique

Rappel de quelques indicateurs caractéristiques de situation communale

- A l'échelle régionale, Louviers dispose d'atouts relatifs partagés par la concurrence (A13, A154, cadre de vie, Pharmaparc...). L'échelle du SCOT 2e pôle d'emploi de l'Eure, dont les 2/3 en zone centrale.
- Un taux de motorisation des ménages (77%) supérieur aux moyennes régionale et départementale ;
- Un taux d'activité (nb actif/nb d'habitant) en diminution depuis 1999, en relation avec le vieillissement de la population,
- Une proportion d'ouvriers encore en forte proportion (1 actif sur 5), et une part significative du chômage (16,7%),
- Un tissu économique (artisanal, industriel, commerciale) dense et développé,
- Si à l'échelle de la CASE, les parcs d'activité sont en nombre suffisant, la spécificité loverienne a trait à la requalification des parcs d'activités existants (La Fringale, le Becquet, les Joncquets...);
- L'offre commerciale répond globalement aux besoins des lovériens et des communes environnantes,
- L'équilibre entre grandes surfaces et commerces de centre ville est garant de l'attractivité de la ville

Les hypothèses de travail en termes d'enjeux économiques pour la période 2011-2020

La stratégie communale s'inscrit dans les options retenues à l'échelle du SCoT.

En matière **commerciale**, elle se traduit par le gel de toutes les implantations commerciales supérieures à 1000m², hors abords de l'axe structurant (ce qui conduit, par exemple, à encadrer le développement du Becquet et privilégier les linéaires identifiés au centre-ville).

En centre-ville, est fait le choix de regrouper et conforter les « petits » commerces, de préserver leur diversité et à cet effet, en recourant à la procédure de sauvegarde de la diversité commerciale introduite par le code de l'urbanisme. Ce mécanisme est également mis en œuvre dans le quartier Saint-Jean où existe traditionnellement une offre de commerces de proximité.

Dans les quartiers, la diversité commerciale est encouragée, notamment sur Maison Rouge / Prairie des Fougères avec le développement de petits commerces de proximité, dans le cadre de l'opération ANRU.

Enfin, les implantations commerciales (toutes surfaces) sont encouragées le long de l'axe structurant, de préférence aux abords des espaces publics structurants (Cf. Orientation Particulière d'Aménagement).

Pour les autres **activités**, Louviers ne cherche pas à développer de foncier spécifique, en cohérence avec les orientations du SCoT. Il existe une volonté de maintenir l'emploi (et les activités) existants en reconduisant la vocation des différents sites recevant de l'activité (ainsi, le site Frésenius, en cœur de ville est maintenu, de même que le secteur de la rue du Port). Le projet d'axe structurant, traversant la zone de la Fringale, est aussi conçu pour ne pas freiner le développement et la pérennité des entreprises installées.

La stratégie en matière de développement économique se traduit donc par les axes suivants :

- Accompagner l'adaptation de l'offre des zones d'activités existantes
- Avec la mise en œuvre de l'axe structurant, c'est déjà l'ensemble du parc d'activité de la Fringale qui devrait bénéficier d'un environnement amélioré, susceptibles de valoriser. L'axe structurant sera le lieu privilégié d'implantation des surfaces
- L'enjeu du commerce en centre ville face à la concurrence régionale des pôles commerciaux de grande surface : la requalification des principales artères commerçantes,

commencée il y a plus de quinze ans, se poursuit, ainsi que l'expérimentation en matière de gestion du stationnement (zone bleue

- La construction de la maison de l'emploi et de la formation (assortie du Pôle Emploi, la Mission Locale, et le siège de l'agglomération Seine-Eure) sur l'îlot Thorel, entrera dans sa phase opérationnelle mai 2011.
- Enfin, l'arrivée de nouvelles populations, en lien avec les projets d'urbanisation programmés (en particulier la ZAC de la Côte de la Justice, avec la gendarmerie) sera la source d'une demande supplémentaire. Elle pourrait nécessiter le développement d'emplois, et notamment d'activités et de commerces de proximité.

Au bilan, la plupart des enjeux trouvent des prolongements qualitatifs dans le PLU (modulation réglementaire des obligations de stationnement dans le centre ville, création de secteurs de diversité commerciale, attention accordée à la qualité des parcs d'activités...), la question de l'attractivité économique de Louviers ne tenant pas principalement à la disponibilité de l'offre foncière. Spatialement, la traduction en zonage vise à pérenniser des zones d'activités existantes.

1.5.3. Evaluation des besoins en déplacement et en équipements

Rappel des enjeux en matière de déplacements

D'important enjeux ayant trait aux besoins en déplacement échappent à la maîtrise du document d'urbanisme :

- Les principaux projets recensés (déviations, liaison A13-A28, plate forme trimodale...) devraient encore renforcer l'attractivité économique (zones d'activité et zones de chalandise) de même que l'attractivité résidentielle de la commune. cinq échangeurs desservant la commune (même si les coupures que représentent ces infrastructures peuvent être des obstacles à la cohésion du territoire communal).
- La réouverture de la ligne Rouen-Evreux, qui constitue un enjeu majeur pour les déplacements et la réduction des navettes domicile travail, tant la desserte ferroviaire vers Paris ou Rouen, en gare de Val de Reuil, est peu aisée depuis Louviers.
- La mise en place d'un transport à Haut Niveau de Service sur l'Axe structurant, reliant le centre ville de Louviers-Val de Reuil.

Dans ces conditions les besoins en déplacement à l'échelle communale appréhendés dans le cadre du PLU doivent composer avec la part prépondérante de la voiture (90%) pour les déplacements internes, la discontinuité des liaisons cyclables, la place insuffisante du piéton dans l'espace public, la question des traversées des grandes infrastructures.

Un gisement évident de développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture (bus, vélo, liaisons piétonnières de proximité voire train avec le projet de réouverture de l'axe Evreux-Rouen) reste à mobiliser, tant leur part actuellement reste infime.

Le réseau de transport urbain assure la desserte des différents quartiers d'habitat et fait l'objet d'améliorations constantes, qui devront se poursuivre avec l'émergence des nouveaux quartiers (ZAC de la Justice, pôle multimodal...) : itinéraires adaptés, créations d'arrêts de bus...

Au delà du centre ville piéton et de la voie verte, prolongements et liaisons avec la voie verte.

La création ou la requalification d'espaces publics à la faveur de la rénovation urbaine de Maison Rouge – prairie des Fougères / création de la ZAC de la Justice (continuité d'un mail piéton planté entre ces deux ensembles, giratoire multimodal devant le lycée...) vise à organiser les conditions d'une nouvelle centralité de quartier à même de réduire les déplacements.

Problématique de cheminements piétonniers / cyclables), sécurisation des accès, desserte bus..., la plupart des enjeux sont traités à l'échelle des quartiers à urbaniser, qui privilégient dans l'ensemble les usages alternatifs à l'automobile.

Une réflexion s'engage d'ailleurs, à court termes, sur un schéma de déplacements piétonnier et cyclable, en parallèle du traitement de problématique de parking relais.

Rappel de la situation en matière d'équipements

- le centre-ville est plutôt bien équipé ;
- quelques équipements récréatifs assurent un minimum d'animation aux quartiers périphériques ;

La capacité en matière d'équipement est satisfaisante mais la ville souhaite poursuivre la mise à niveau voire l'élargissement de l'offre locale, avec des équipements de rayonnement intercommunal ou communautaire (centre nautique en arrière de la gare mais aussi implantation du siège de la CASE sur ex-site Renault) et à l'échelle de la ville, avec la restructuration / création d'équipements périscolaire, petite enfance et sportif, par exemple au quartier de Maison Rouge, dans le cadre du projet ANRU ou le long de l'axe structurant avec la transformation du Kolisée.

Evaluation des besoins en équipements scolaires

Les urbanisations projetées par le PADD s'effectueront sans engager de besoins autres que de capacités résiduelles d'équipements existants, dont la restructuration doit toutefois être poursuivie pour les plus vétustes d'entre eux, à l'image du projet de réhabilitation / construction de l'école Jules Ferry.

L'enjeu se porte plutôt en terme de localisation de ces équipements, notamment au regard des urbanisations projetées à court terme dans le quart sud ouest du territoire lovirien (Maison Rouge - ZAC de la Justice, « quartier durable », route de la Haye le Comte...).

Par exemple pour la seule ZAC de la Justice, l'augmentation de la population dans le secteur va impliquer une demande supplémentaire en matière de scolarisation que l'on peut estimer à environ 100 enfants en âge d'être scolarisés en maternelle et primaire. Ces besoins correspondent à environ 1,4 classe pré-élémentaire et 2,2 classes élémentaires. Cette nouvelle demande, qui apparaîtra progressivement semble absorbable par les équipements scolaires existants situés à proximité : les capacités maximales ne sont pas atteintes dans les écoles pré-élémentaires du Chat Perché et élémentaires de Jules Ferry (sous réserve du nombre de classes qui résultera du projet de réhabilitation), voire Jacques Prévert.

Evaluation des besoins en équipements d'accueil enfance / petite enfance et vie de quartier (sport, loisir, culturel)

Pour mémoire, on enregistre en moyenne sur la dernière décennie environ 260 naissances par an, en légère augmentation ces dernières années, et les moins de 15 ans représentaient 18% de la population communale en 2007, en légère baisse par rapport à 1999.

Il est estimé aujourd'hui que l'offre actuelle couvre l'essentiel des besoins. Une crèche est prévue dans le projet de rénovation urbaine de la prairie des Fougères, dimensionnée pour une capacité d'accueil maximale de 50 lits (25 lits en usage normal). Le projet vise également à mutualiser une partie des espaces du centre de loisirs et le centre social (après la destruction du centre aéré).

S'agissant des besoins en matière d'équipements sportifs, le patrimoine municipal présente des installations de bon niveau, en constante amélioration, et géographiquement plutôt bien réparties. Les différents projets recensés (« centre aquatique » intercommunal sur les emprises SOPREMA, restructuration du complexe sportif Maison Rouge-prairie des Fougères...), devraient encore améliorer l'offre, quantitativement et qualitativement.

En matière culturelle, la situation communale se caractérise également par des équipements de très bon niveau, qui bénéficient en outre d'une dynamique récente : la Gare aux Musiques inaugurée en

2000 et le Moulin réhabilité, la médiathèque, fréquentée chaque semaine par près de 1000 personnes...

Pour la période 2011-2025, l'hypothèse de travail consiste donc en la recherche d'un équilibre dans la répartition des équipements au sein des quartiers, visant, par une offre de proximité des aménités urbaines, à réduire la demande quotidienne en déplacements, ainsi qu'une adaptation de l'accessibilité aux personnes handicapées : d'ici 2015, et conformément à la loi du 11 février 2005, tous les lieux accueillant du public devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite : rue, bâtiments publics, transports... Un cabinet est chargé par la commune de dresser l'état des lieux de 20 bâtiments municipaux accueillant du public. Il s'agit de concilier typologie d'un centre historique (rue pavés, patrimoine...) et accessibilité aux personnes handicapés. Parallèlement, une gestion adéquate de la voie publique pourra éviter les stationnements sur les trottoirs ou les poubelles.

Evaluation des besoins en espaces verts

Louviers bénéficie d'une situation privilégiée en matière d'espaces verts. Les vastes ensembles boisés à proximité des zones urbaines, les prairies et vergers, les jardins familiaux (créés à la Justice, la Plaquette, aux Acaccias), les berges de l'Eure, les espaces verts d'accompagnement des bâtiments publics (jardin public de Bigards, parc de la Villa Calderon pour citer les plus récents) et des établissements socioculturels ou éducatifs...s'ajoutent aux jardins privés.

L'aménagement de promenades le long de l'Eure, le paysagement des espaces publics et l'amélioration de la structure végétale de Maison Rouge complète l'offre en espaces verts.

L'articulation entre aménagement et espace vert dans l'élaboration de projets urbains doit être maintenue pour conforter et améliorer la dotation de la ville en espaces verts de qualité.

1.5.4. Evaluation des besoins au regard de l'environnement

L'un des enjeux en matière d'environnement est la redéfinition d'une politique de mise en cohérence globale des actions autour de la rivière, qui intéresse la gestion hydraulique (vannage...), la valorisation écologique (passe à poissons, ré-introduction d'espèces et protection des espaces), la mise en continuité de ces espaces dans l'axe de la vallée et de la vallée vers la forêt et les coteaux, en s'appuyant sur la voie verte (itinéraire de découverte).

De plus, le territoire de la commune de Louviers se caractérise par la présence de zones à risques, pour lesquels les exigences de protection des biens et des personnes ont fait l'objet d'une attention constante dans le projet communal.

Les zones inondables font l'objet d'un zonage spécifique reprenant le Plan de Prévention des Risques d'Inondation validé en 2003 (et donc postérieur au POS 2000, qui avait toutefois anticipé en partie ce plan). De la même façon, les zones de dangers entourant l'établissement industriel « RECTICEL » ou, dans un autre registre les servitudes grevant les ex-terrains SOPREMA (et plus généralement les zones de pollutions - suspectées ou avérées - du sol ou sous-sol : ancienne décharge de Saint-Lubin et rue des Valots), trouvent une transcription dans le document d'urbanisme.

La valeur environnementale de Louviers repose également sur la présence d'ensembles à préserver au titre de la richesse du milieu naturel

- des zones de très fort intérêt écologique, correspondant aux sites Natura 2000 (Mare Saint Lubin et ravin de la Vacherie) ;
- des zones de fort intérêt écologique, qui regroupent la ZNIEFF de la forêt de Bord, du Bois du Tir, des Longues Raies, mare Cailloux, mare Saint Lubin.
- des zones d'intérêt écologique moyen : zones humides de l'Eure et ses bras, bois et prairies calcicoles du coteau est de la commune, mares de la forêt de Bord (autres que celles pré-citées), de la Villette ou des Monts...

Ils font déjà l'objet d'un zonage conservatoire (N ou A pour les parties agricoles) qui n'a pas été remis en cause par la présent PLU.

La prise en compte de l'environnement n'est pas achevée et de nombreux chantiers sont en cours : comme par exemple, la prévention et la maîtrise du risque inondation (dans la continuité des nombreux aménagements déjà réalisés sur l'Eure depuis 2006), les problèmes de gestion des eaux pluviales sur certains secteurs de la commune, le projet de création d'une déchetterie, rue des Valots, l'extension de la station d'épuration. Il en va de même du respect des objectifs de qualité de l'eau de l'Eure et de ses affluents fixés par le SDAGE (Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux).

Au bilan, les évolutions législatives (Grenelle I puis II), et la mise en place récente d'un Agenda 21 à l'échelle intercommunale conduisent le PLU 2011 à mettre l'accent sur la dimension environnementale du projet qui intéresse :

- l'intégration des obligation en matière de maîtrise des consommations d'énergie et d'incitation au recours aux énergies renouvelables. Dans le contexte lovérien, la question des dispositifs destinés à la production d'énergie renouvelable doit être mis en regard des enjeux de protection des paysages et du cadre bâti ; la collectivité s'efforçant en la matière d'être exemplaire : Bâtiments Basse Consommation intégrés dans les tissus d'habitat résidentiel, projet de « quartier durable » route de la Vacherie (voire sur le futur site de la gare), démarche pilote de certification CERTIVEA (respect de normes environnementales très strictes) pour le centre aquatique intercommunal, réseau de chaleur à Maison Rouge...
- la prise en compte de la biodiversité ou la remise en l'état de corridors écologiques. Il s'agit d'assurer la permanence de corridors identifiés et leur « traduction » dans la traversée des secteurs agglomérés (Voie Verte, l'Eure et ses berges...), dans la continuité d'actions déjà engagée depuis 2006 sur l'Eure, qui ont permis de décloisonner la rivière, favorisant ainsi la continuité écologique.
- le renforcement de dispositifs réglementaires destinés à mieux gérer à la parcelle l'imperméabilisation des sols, les eaux de ruissellement pluviales, la collecte sélectives des ordures ménagères...

*
* *

L'ensemble de ces besoins et enjeux est mis en scène, articulé dans le projet d'aménagement et de développement durable de Louviers.

Chapitre 2

Le PLU et sa mise en œuvre

2.1. TRADUCTION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE EN ZONAGE ET EN REGLEMENT / EXPLICATIONS

L'objet de cette partie du rapport de présentation est d'expliquer la cohérence de l'articulation entre PADD et PLU, de présenter les caractéristiques générales de chacune des zones : localisation et répartition sur le territoire, affectation dominante (notamment lorsqu'il s'agit de zones spécialisées : activités, loisirs...), morphologie urbaine résultant des règles qui s'y appliquent...

Territoires de projets du PADD	Zones correspondantes dans le PLU
LA VILLE TERRITOIRE	
<ul style="list-style-type: none"> <p>Le maintien des fonctions de centralité et la mise en valeur du patrimoine</p> <p>Une attention particulière est portée à la circonscription réglementaire, reconduite au présent PLU, de la zone centrale de la commune en tant que vecteur d'identité et d'attractivité. Ce cœur historique promeut une mixité fonctionnelle et sociale se voulant respectueuse de son identité architecturale et urbaine (bâti continu et homogène), qui n'empêche pas des actions ponctuelles de renouvellement urbain pour dégager de nouvelles capacités d'accueil en logements en centre ville sous la forme d'architectures plus contemporaines. Son attractivité devrait être renforcée, par des actions visant à améliorer son animation commerciale, les conditions d'accès et de stationnement.</p> <p>L'équilibre entre renouvellement urbain et urbanisation nouvelle</p> <p>Cet objectif (par ailleurs représentatif des orientations de la loi SRU) se décline entre articulation des zones urbaines et gestion économe des sols. Les assiettes et règlements des zones urbaines ont pour vocation de valoriser les espaces interstitiels ou « dents creuses » et de pérenniser un tissu urbain cohérent.</p> <p>La zone péri-centrale assume ce rôle en cumulant mixité fonctionnelle et nécessité d'une gestion typomorphologique. Elle est le lieu des restructurations principales, qui permettent une intensification urbaine en terme d'équipements, de services, et une offre résidentielle renouvelée : axe structurant, projet de rénovation urbaine Maison Rouge-prairie des Fougères, piscine communautaire...</p> <p>La zone péri-centrale « extérieure », plus résidentielle et pavillonnaire, met en œuvre une gestion économe des sols adaptée au tissu existant (approche typomorphologique). Elle fixe les limites urbaines de l'agglomération et incorpore les actions ciblées de renouvellement urbain, qui font l'objet d'une réflexion d'ensemble comme de règlements spécifiques.</p> <p>7 secteurs importants de renouvellement urbain font ainsi l'objet d'orientation particulière d'aménagement (art. L.123.1.4 du Code de l'urbanisme) : l'axe structurant, la ZAC de la Justice, l'ensemble Maison Rouge - prairie des Fougères, le lotissement Bois du Défend II, le « quartier durable » route de la Vacherie, et les urbanisations programmées route de la Haye le Comt et ferme de la Londe.</p> 	<p>UA</p> <p>UB, UBr</p> <p>UC, UD, UG</p> <p>UBr, 1 et 2AUh, AU</p>

LES TERRITOIRES ACTIFS	
<ul style="list-style-type: none"> Une recherche d'équilibre commercial Outre une préoccupation globale quant à la diversité commerciale et son équilibre, formulé dans le SCOT, entre commerces de proximité et pôles communautaires, la présence commerciale doit être confortée en centre ville par la mise en place de dispositifs réglementaires adéquats et la réqualification générale de certains espaces publics, et développée dans les quartiers périphériques à la faveur des opérations mixtes programmées (à l'interface Maison Rouge – prairie des Fougères par exemple), les grandes implantations nouvelles étant invitées à s'installer le long de l'axe structurant. 	UA, UBr
<ul style="list-style-type: none"> Pérenniser la présence des activités économiques existantes En proposant des espaces d'accueil d'entreprises dédiés, accessibles, pourvus de services, et bénéficiant d'une grande qualité d'aménagement ; en poursuivant les reconversions de quelques sites industriels vacants ou sous occupés, à moyen et long terme, pour une bonne insertion dans la ville et une préservation des ressources foncières. 	UBr.ax, UE
<ul style="list-style-type: none"> Perspectives de développement La réglementation urbaine assume les impératifs constructifs, environnementaux et paysagers (problématiques d'entrées de ville, prise en compte des nuisances, gestion de l'énergie et des risques, cohérence urbanismes / transport) des zones dédiées, tout en permettant une certaine forme de mixité fonctionnelle. 	UF
LA VILLE NATURE	
<ul style="list-style-type: none"> Une démarche transversale La préoccupation environnementale couvre l'ensemble des démarches réglementaires, depuis l'établissement de zonages spécifiques (classement conservatoires A et N), une intégration réglementaire appropriée des secteurs sensibles, de la gestion de l'eau et des énergies, jusqu'à la rationalisation des transports et du stationnement. La continuité écologique offerte par l'Eure est particulièrement mise en avant. 	Toutes zones
<ul style="list-style-type: none"> Une réglementation adaptée La prise en compte des nuisances (notamment liées à la pollution des sols), la mise en place de dispositifs paysagers « tampons », comme l'actualisation du « petit patrimoine » naturel, participent des outils mis en œuvre par cette réglementation. Il en est de même d'une incitation à l'habitat durable par des compensations en droit à construire et pourcentage de surfaces « en pleine terre ». 	A, N, Nco
<ul style="list-style-type: none"> La valorisation des paysages urbains porteurs d'identité La déclinaison zonale du territoire urbain de la commune s'appuie sur les morphologies et niveau de mixité fonctionnelle de l'existant ; elle conforte les spécificités architecturales et patrimoniales de Louviers (particulièrement en zone historique, le long des berges de l'Eure, et certains secteurs de l'urbanisation diffuse sur les plateaux). Une gestion appropriée des conditions de prospect architectural (hauteurs et conditions d'implantation, matériaux, usage des contraintes d'alignement...) est adoptée ou reconduite. Pour La présence d'espaces naturels de proximité impose une prise en compte réglementaire de leur caractère sous la forme de « paysages naturels urbains » valorisés, trames vertes et bleue constituées en premier lieu par la vallée de l'Eure entaillant la commune du nord au sud. 	Toutes zones

2.1.1. Caractère et vocation de la zone UA

C'est la zone correspondant au centre-ville historique, en partie issu de la reconstruction et délimité par la ceinture des boulevards Jules Ferry, du Maréchal Joffre, de Crosne, rue du Rempart et boulevard Georges Clémenceau.

Cette zone présente un fort caractère patrimonial (lié à l'eau, à la reconstruction, au bâti traditionnel) et recèle de nombreux équipements, commerces et services, qui la désignent comme le siège principal de l'identité urbaine de la commune.

La confortation de l'animation de centre ville à vocations multiples (habitat, équipements, commerces, services...) et la valorisation des paysages urbains historiques – sans exclure ponctuellement leur renouvellement contemporain – sont recherchées.

2.1.2. Caractère et vocation de la zone UB

C'est la zone urbaine constituée, de moindres densité et homogénéité des paysages bâtis que le centre-ville, organisée linéairement sur les axes convergents vers les boulevards : rue Saint-Jean, rue Saint-Germain, rue du 11 Novembre, rue Beaulieu.

Elle présente des capacités d'évolution et de mutation en renouvellement, confirmant sa diversité et l'imbrication des usages et des fonctions.

- Le secteur « UBr » désigne les parties de la zone concernées par des projets de restructuration de grande ampleur, visant l'intensification urbaine de ces quartiers par l'introduction progressive d'une plus large mixité d'usage et une recomposition urbaine en référence aux espaces publics. Il intéresse trois sous secteurs distincts :

- « UBr.an » : projet ANRU de Maison-Rouge et prolongement sur la Prairie des Fougères ;
- « UBr.ax » : mise en œuvre de l'axe structurant : rue du 11 Novembre / avenue Winston Churchill.

Dans la partie de la zone repérée au document graphique du règlement au titre de l'article L.123.2 du Code de l'urbanisme, les nouvelles constructions et installations ou leurs extensions, d'une superficie supérieure au seuil défini par le règlement sont interdites pour une durée de cinq ans au plus, dans l'attente d'un projet d'aménagement global approuvé par la commune.

Seuls les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes éventuelles sont autorisés.

La servitude d'attente est levée par modification du PLU.

- « UBr.p » : partie du secteur sous contraintes de risques avérés de pollution du sol et du sous-sol (terrains de l'ex usine Soprema – servitude instaurée par l'arrêté préfectoral du 25/09/10).

2.1.3. Caractère et vocation de la zone UC

C'est la zone d'extension péricentrale de l'urbanisation à caractère plus ou moins dense, où domine la fonction résidentielle mais généralement mixte (habitat, équipements, activités...).

Une recomposition urbaine et la poursuite de l'urbanisation sont souhaitées.

Elle se subdivise en deux secteurs :

- Le secteur « UCa » recouvre les faubourgs anciens, actuellement peu structurés et hétérogènes, recelant d'importantes possibilités de recomposition du tissu urbain.
 - quartier de la Roquette, de part et d'autre de la rue de Paris,
 - quartier Pichou / abords de la rue de la Ravine,
 - abords de la rue Pampoule,

- secteur du site Jeuffrain,
 - chaussée du Vexin / rue E. Lanon,
 - Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny / route d'Elbeuf,
 - Saint-Hildevert.
- Le secteur « UCb » recouvre les ensembles d'habitat collectif ou d'équipements en tours, barres et plots où les gabarits existants étant réputés acquis même en cas de restructuration profonde, la hauteur plafond des bâtiments existants devient une donnée essentielle.
 - avenue des Abattoirs,
 - avenue François Mitterrand / Les Acacias,
 - Cité scolaire / avenue du Maréchal Leclerc,
 - Les Hayes Mélines,
 - rue Henry Dunant (abords ouest),
 - La Roquette,
 - rue de la Gare / lycée Decrétot.

2.1.4. Caractère et vocation de la zone UD

C'est la zone d'extension résidentielle à caractère plus ou moins dense et discontinu, principalement constituée sous forme pavillonnaire – lotie ou non.

Cette zone est réputée stable aux termes du PLU : la préservation de qualités résidentielles reconnues, une intégration cohérente des opérations récentes au reste de l'agglomération et la mise en œuvre d'une mixité urbaine maîtrisée sont recherchées.

Elle concerne :

- les abords de la route de Pacy et le Clos-Morlet,
 - la Roquette,
 - les franges sud de l'agglomération (abords de la rue des Hayes Mélines, de l'avenue Henry Dunant,
 - les abords de la route du Neubourg (Clos Saint-Lubin et Bruyères de Saint-Lubin),
 - les Amoureux, les Oiseaux, à l'ouest,
 - les Rives de Louviers/Saint Hildevert.
- Un secteur « UDa » désigne les parties de la zone couvrant les grandes propriétés de caractère et boisées en rive de l'Eure, à l'entrée sud de la ville.
 - Un secteur « UDp » désigne les parties de la zone concernées par des risques avérés ou suspectés de pollution du sol et du sous-sol (route de la Haye Le Comte).

2.1.5. Caractère et vocation de la zone UE

C'est la zone d'activités économiques destinée à l'accueil d'activités industrielles, logistiques, artisanales, de services ou de bureaux, à l'exclusion des commerces.

Elle concerne 4 sites principaux sur le territoire communal :

- la zone industrielle de la Fringale, en bordure de l'avenue Winston Churchill,
- le parc d'activité des Jonquets, et la rue du Port en rive d'Eure, au sud,
- le site « Frésenius », à l'est du centre-ville (rue du Rempart).

Un secteur UEa désigne les parties de la zone constituées en zone commerciale, en rive droite de l'Eure : le Becquet.

Dans les parties de la zone repérées graphiquement au plan de zonage, la nature et les conditions de l'occupation des sols font l'objet de prescriptions réglementaires spécifiques visant à limiter l'urbanisation dans les zones de dangers de l'établissement industriel « RECTICEL » (classé « SEVESO » seuil bas).

2.1.6. Caractère et vocation de la zone UF

C'est la zone urbaine principalement constituée par les emprises du domaine public ferroviaire inscrites au projet de Plan de Déplacements Urbains de l'agglomération comme site d'accueil d'un pôle d'échanges multi-modal (train / cars inter-urbains / bus urbains / modes doux), dans l'hypothèse de la réouverture de la ligne Rouen – Louviers / Evreux.

Elle peut recevoir des programmes urbains complémentaires (bureaux, commerces...).

Pour application des dispositions de l'article L.123.2 du Code de l'urbanisme, les nouvelles constructions et installations ou leurs extensions, d'une superficie supérieure au seuil défini par le règlement y sont interdites pour une durée de cinq ans au plus, dans l'attente d'un projet d'aménagement global approuvé par la commune.

Seuls les travaux d'adaptation, de réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes éventuelles sont autorisés.

La servitude d'attente est levée par modification du PLU.

2.1.7. Caractère et vocation de la zone UG

C'est la zone d'extension résidentielle, constituée en faubourg linéaire plus ou moins dense et continu de part et d'autre de la Chaussée Decrétot, en rive droite de l'Eure.

Développée entre pied de coteau de la Haute Villette et zone inondable, cette zone d'habitat, urbanisée de fait, exposée à des risques naturels et non entièrement viabilisée, peut recevoir quelques renforcements ponctuels de l'urbanisation.

2.1.8. Caractère et vocation de la zone UH

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, occupés par des urbanisations diffuses (en hameau), dont il convient de maîtriser les développements à l'écart de l'agglomération : les Monts, Saint-Lubin, les Fosses.

- Un secteur « UHa » désigne les parties de la zone autorisant les terrains de camping ou de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir (Saint-Lubin).
- Un secteur « UHb » désigne les parties de la zone autorisant l'implantation de caravanes à usage d'habitation principale et l'aménagement de terrains familiaux pour la sédentarisation des gens du voyage.
- Un secteur « UHp » désigne les parties de la zone concernées par des risques avérés de pollution et/ou d'instabilité du sols et du sous-sol : emprises de l'ancienne décharge à ciel ouvert de Saint Lubin.

2.1.9. Caractère et vocation de la zone AU

C'est la zone non entièrement équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation.

L'urbanisation doit s'y effectuer sous forme de lotissement, ensemble de constructions groupées ou de zone d'aménagement concerté, à l'exclusion de toute construction en diffus au coup par coup.

La zone AU est réputée « bloquée » aux termes du présent PLU : les terrains ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après modification, révision du PLU ou création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Elle concerne :

- la ferme de La Londe et les terrains attenants, avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, en entrée de ville ouest,
- un secteur route d'Evreux, en entrée de ville sud.

Dans les parties de la zone repérées graphiquement au plan de zonage, la nature et les conditions de l'occupation des sols font l'objet de prescriptions réglementaires spécifiques visant à limiter l'urbanisation dans les zones de dangers de l'établissement industriel « Recticel » (classé « Seveso » seuil bas).

2.1.10. Caractère et vocation de la zone 1AUh

C'est la zone non entièrement équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

L'urbanisation doit s'y effectuer sous forme d'opération d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions groupées ou zone d'aménagement concerté), à l'exclusion de toute construction en diffus au coup par coup.

Elle concerne 4 secteurs :

- la ZAC de la Côte de la Justice ;
- le lotissement « Bois du Défends II », rue des Oiseaux ;
- le projet de « quartier durable », route de la Vacherie ;
- les abords est de la route de la Haye le Comte.

2.1.11. Caractère et vocation de la zone 2AUh

C'est la zone non entièrement équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

L'urbanisation doit s'y effectuer sous forme d'opération d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions groupées ou zone d'aménagement concerté), à l'exclusion de toutes construction en diffus au coup par coup.

Elle concerne une partie du secteur de la route de la Haye Le Comte.

La zone 2AUh est réputée « bloquée » aux termes du présent PLU : les terrains ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après modification, révision du PLU ou création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

2.1.12. Caractère et vocation de la zone A

C'est la zone naturelle de terres labourées et pâtures qui occupe le plateau et les coteaux aux abords de l'agglomération : Saint-Lubin à l'ouest ; les Côtes et le Buc à l'est, la Haye le Comte au sud.

Les possibilités d'utilisation du sol y sont limitées aux usages agricoles en raison de la qualité agronomique des sols et de l'activité agricole existante.

2.1.13. Caractère et vocation de la zone N

Il s'agit de la zone constituée des 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 leur caractère d'espaces naturels. Elle couvre notamment les secteurs de fond de vallée de l'Eure, la forêt de Bord et les coteaux calcicoles des Monts.

- Un secteur « N.co » désigne les parties de la zone correspondant à des corridors écologiques à préserver ou à réhabiliter, le long de l'Eure et de ses bras.
- Un secteur « Nk » désigne les parties de la zone destinées à l'aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage (La Plaquette).

2.2. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTES ZONES

Zones mixtes à vocation principale d'habitat : UA, UB, UC

	UA	UB	UC
CARACTERE	<ul style="list-style-type: none"> zone urbaine centrale (équipements, commerces, logements et services) ; secteurs bâtis continus et homogènes du point de vue de la morphologie urbaine et architecturale traditionnelle ; confortation de l'animation du centre-ville et valorisation des paysages urbains historiques. 	<ul style="list-style-type: none"> zone urbaine constituée, de moindre densité et homogénéité des paysages bâtis par rapport à la zone centrale ; diversité et imbrication des usages et fonctions ; capacités d'évolution en renouvellement ; <u>secteur « r »</u> : projets de restructuration de grande ampleur : « UBr.an » (Maison Rouge), « UBr.ax » (axe structurant), et « UBr.p » (terrains de l'ex usine Soprema). 	<ul style="list-style-type: none"> zone d'extension péricentrale à caractère plus ou moins dense ; fonction résidentielle dominante mais généralement mixte (habitat, équipements, activités...); <u>secteur « a »</u> : faubourg anciens aux importantes possibilités de recomposition urbaine ; <u>secteur « b »</u> : ensemble d'habitat collectifs.
CE QUI EST INTERDIT	<ul style="list-style-type: none"> implantation et extension des constructions à usage : <ul style="list-style-type: none"> industriel, d'entrepôt, agricole, les dépôts, décharges de toute nature, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ; l'ouverture de carrières ; l'implantation et le stationnement de caravanes et d'habitations légères de loisir (y compris mobil-homes) à usage d'habitation principale. 	<p><u>Dans toute la zone HORS sous secteur « UBr.p » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> implantation et extension des constructions à usage d'entrepôt, agricole, les dépôts, décharges de toute nature, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ; l'ouverture de carrières ; l'implantation et le stationnement de caravanes et d'habitations légères de loisir (y compris mobil-homes) à usage d'habitation. <p><u>En sous secteur « UBr.p » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celle admises sous conditions à l'art. 2. <p><u>De + en dans toute la zone HORS sous secteur « UBr.ax » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> implantation et extension des constructions à usage industriel <p><u>Dans la partie du sous secteur « UBr.ax » repérée au titre de l'art. L.123.2 (servitude d'attente) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> l'implantation de toutes constructions, installation et extensions de + de 50 m² de surface de plancher. 	<p><u>Dans toute la zone :</u> implantation et extension des constructions à usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> agricole, d'entrepôt, les dépôts, décharges de toute nature, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ; l'ouverture de carrières ; l'implantation et le stationnement de caravanes et d'habitations légères de loisir (y compris mobil-homes) à usage d'habitation. <p><u>De + en « UCb » :</u> implantation et extension des constructions à usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> industriel, de commerces, hôtelier ;
CE QUI EST ADMIS SOUS CONDITIONS	<ul style="list-style-type: none"> l'implantation ou l'extension des constructions à usage : <ul style="list-style-type: none"> hôtelier, de bureaux, de service, de stationnement à condition de ne pas contraindre le caractère résidentiel de la zone ; d'artisanat à condition que leur activité soit complémentaire de l'habitat ou des équipements publics de la zone et de ne pas contraindre le caractère résidentiel de la zone ; de commerces < 1000 m² surface vente ou localisé dans secteur diversité commerciale ; les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution à condition de ne pas contraindre le caractère résidentiel de la zone ; prise en compte des protections, risques et nuisances liées à l'archéologie, à la préservation de la diversité commerciale, au bruit des infrastructures terrestres, à la conservation du petit patrimoine, au risque d'inondation fluviale. 	<p>Toutes les occupations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le PADD.</p> <p><u>Dans toute la zone HORS sous secteur « UBr.p »</u> et sous réserve de compatibilité avec les caractères urbains mixtes souhaités pour la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes ; L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'artisanat, hôtelier, de bureau, ou de stationnement. les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution à condition de ne pas contraindre le caractère résidentiel de la zone ; <p><u>En particulier dans la zone UB HORS secteur « UBr » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> les commerces à condition de compter moins de 1000 m² de surface de vente ou d'être localisés dans secteurs de diversité commerciale. <p><u>En particulier dans le sous secteur « UBr.ax », y compris secteur repéré au titre de l'art. L123.2 à la levée de la servitude :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> L'implantation ou l'extension des constructions à usage industriel à condition de prévenir les dangers ou nuisances dus à leur exploitation ; de stationnement, à condition de ne pas être implantées en façade le long de la RD 71 ; d'habitation à la double condition de compter une densité mini de 25 lgmt / ha et de compter moins de 25% de lgmt sociaux. <p><u>Dans la partie du sous secteur « UBr.ax » repérée au titre de l'art. L123.2 dans l'attente de la levée de la servitude :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> l'implantations ou installations nouvelles d'une surface de plancher < 50 m². <p><u>En particulier dans le ss secteur « UBr.an » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> l'implantation ou extension à usage de commerces à condition d'être localisés dans les secteurs de diversité commerciale. <p><u>Ds le sous secteur « UBr.p » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> l'implantation des constructions à usage de stationnement, à condition d'être en aérien ; l'implantation ou l'extension des constructions d'intérêt collectif à condition de justifier d'une étude de pollution des sols ; les affouillements ou exhaussements s'ils sont strictement nécessaires à la réalisation des constructions et à la réalisation des sondages géotechniques. <p><u>Dispositions communes :</u> prise en compte des protections, risques et nuisances liées à l'archéologie, au bruit des infrastructures terrestres, à la préservation de la diversité commerciale, au risque d'inondation pluviale et fluviale, à la conservation du petit patrimoine, à la pollution des sols et sous sols ;</p>	<p><u>Dans toute la zone :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve ; les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution à condition de ne pas contraindre le caractère résidentiel de la zone ; <p><u>De plus en « UCa » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> de commerces < 1 000 m² surface de vente <u>et</u> localisés dans secteurs diversité commerciale ; l'extension des activités à usage industriel, l'implantation et l'extension des constructions à usage d'artisanat à condition de ne pas contraindre le caractère résidentiel de la zone ; les constructions à usage hôtelier, bureau, stationnement, à condition de limiter les nuisances dues leur exploitation ; <p><u>De plus en « UCb » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> l'implantation ou l'extension des constructions à usage d'artisanat, de bureau ou de stationnement à condition d'être non soumises à autorisation préalable au titre des installations classées et de limiter les nuisances dues leur exploitation. prise en compte des protections, risques et nuisances liées à l'archéologie, au bruit des infrastructures terrestres, à la préservation de la diversité commerciale, au risque d'inondation fluviale et pluviale, à l'instabilité des sols (marnières et carrières), à la protection du petit patrimoine.
DESSERTE PAR LES RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> branchements sur réseaux publics (eau potable, assainissement) et compteurs individuels par logement obligatoires ; eaux pluviales : fixation d'un débit de fuite maximal autorisé à 1l/sec./ha). 	<ul style="list-style-type: none"> branchements sur réseaux publics (eau potable, assainissement) et compteurs individuels par logement obligatoires ; l'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour lorsque ces derniers sont situés à des niveaux inférieurs de la cote altimétrique du réseau public. eaux pluviales : fixation d'un débit de fuite maximal autorisé à 1l/sec./ha). <p><u>En secteur « UBr.p » :</u> prescriptions spécifiques conformément à l'arrêté préfectoral du 25/09/10.</p>	<ul style="list-style-type: none"> branchements sur réseaux publics (eau potable, assainissement) et compteurs individuels par logement obligatoires ; eaux pluviales : fixation d'un débit de fuite maximal autorisé à 1l/sec./ha).
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	<ul style="list-style-type: none"> non réglementé. 	<ul style="list-style-type: none"> non réglementé. 	<ul style="list-style-type: none"> non réglementé.

	UA	UB	UC
IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	<ul style="list-style-type: none"> - implantation à l'alignement obligatoire du RDC à l'égout du toit ; - implantations différentes sous conditions ; - adaptation, réfection ou extension des constructions non réglementaires existantes autorisées dans le prolongement de l'existant et sans qu'elles aient pour effet de réduire les marges de recul existantes. - les groupes de + de 2 garages ne doivent pas être construits à l'alignement. - berges de l'Eure : implantation en retrait ≥ 5 m. 	<p>Les implantations des constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le PADD.</p> <p><u>Dans la zone UB hors secteur «UBr» :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - alignement obligatoire (respect d'une continuité bâtie) ; - implantations différentes admises pour motifs reconnus. - les groupes de + de 2 garages ne doivent pas être construits à l'alignement. <p><u>Dans le secteur «UBr.ax» :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - alignement obligatoire dans les secteurs repérés au document graphique du règlement ; - pour les constructions à usage autres que d'habitation : dans les secteurs repérés à l'orientation particulière d'aménagement, implantation en retrait de 16,50 m comptés de l'alignement admise avec implantation obligatoire d'un élément majeur de façade sur la limite arrière de la bande d'implantation obligatoire. <p><u>Dans le secteur «UBr.an» :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - toute nouvelle construction devra tenir compte des bâtiments situés en vis-à-vis de l'autre côté de la voie de façon à ce que soit assuré le prospect en vue droite réciproque tel que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la hauteur du plus élevé. - implantations différentes admises pour motifs reconnus. <p><u>Dans le secteur «UBr.p» :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m au moins. <p><u>Dispositions communes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - adaptation, réfection ou extension des constructions non réglementaires existantes autorisées dans le prolongement de l'existant et sans qu'elles aient pour effet de réduire les marges de recul existantes. - berges de l'Eure et voie ferrées : implantation en retrait ≥ 5 m. 	<ul style="list-style-type: none"> - implantation soit à l'alignement si continuité bâtie, soit en retrait avec $M \geq 3$ m en ménageant une continuité des façades. - les groupes de + de 2 garages ne doivent pas être construits à l'alignement. - adaptation, réfection ou extension des constructions non réglementaires existantes autorisées dans le prolongement de l'existant et sans qu'elles aient pour effet de réduire les marges de recul existantes. - berges de l'Eure : implantation en retrait ≥ 5 m.
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	<ul style="list-style-type: none"> - sur rue : sur au moins une limite séparative ; - en arrière de terrain : si constructions attenantes à un bâti existant sur rue, implantation sur limite ou en retrait de la limite autorisées ; sinon implantation en retrait de la limite (3 m) ; implantation sur la limite séparative sous conditions. - adaptation, réfection ou extension des constructions non réglementaires existantes autorisée dans le prolongement de l'existant et sans qu'elles aient pour effet de réduire les marges de recul existantes. - berges de l'Eure : implantation en retrait de 5 m. 	<p>Les implantations des constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le PADD.</p> <p><u>Dans la zone UB hors secteur «UBr» :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - sur rue : sur au moins une limite séparative ; - en arrière de terrain : si constructions attenantes à un bâti existant sur rue, implantation sur limite ou en retrait de la limite autorisées ; sinon implantation en retrait de la limite ; implantation sur la limite séparative sous conditions. <p><u>En «UBr.ax» :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dans une bande de 0 à 16,5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur : implantation des constructions sur une au moins des limites séparatives. - au delà : si constructions attenantes à un bâti existant sur rue, implantation sur limite ou en retrait de la limite autorisées ; sinon implantation en retrait de la limite ; implantation sur la limite séparative sous conditions. <p><u>En «UBr.an» :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - toute nouvelle construction devra tenir compte des bâtiments situés de l'autre côté des limites séparatives de façon à ce que soit assuré le prospect en vue droite réciproque tel que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 6 m <p><u>En «UBr.p» :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - implantation en retrait des limites de 3 m au moins. <p><u>Dispositions communes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - adaptation, réfection ou extension des constructions non réglementaires existantes autorisée dans le prolongement de l'existant et sans qu'elles aient pour effet de réduire les marges de recul existantes. - berges de l'Eure : implantation en retrait de 5 m. 	<ul style="list-style-type: none"> - en retrait des limites séparatives avec $M \geq 3$ m ; - implantation en limite séparative sous conditions ; - adaptation, réfection ou extension des constructions non réglementaires existantes autorisée dans le prolongement de l'existant et sans qu'elles aient pour effet de réduire les marges de recul existantes. - berges de l'Eure : implantation en retrait de 5 m.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	<ul style="list-style-type: none"> - non réglementé. 	<ul style="list-style-type: none"> - non réglementé (sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation). 	<ul style="list-style-type: none"> - non réglementé (sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation).
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> - non réglementé. 	<ul style="list-style-type: none"> - non réglementé (sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation). 	<ul style="list-style-type: none"> - non réglementé (sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation).

	UA	UB	UC
HAUTEUR MAXIMUM	<ul style="list-style-type: none"> - H ≤ 9,50 m à l'égout du toit, 15 m au point le + haut dans le cas de couverture contemporaine ; - prescriptions concernant la hauteur sous plafond des RDC sur rue dans secteurs de diversité commerciale ; - adaptation de la hauteur par référence à celle des façades représentatives des constructions avoisinantes au titre de l'art. L.123.1.5.§7 du CU. 	<p><u>Tout UB HORS «UBr.an » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - H ≤ 9,50 m à l'égout du toit, 15 m au point le + haut dans le cas de couverture contemporaine ; <p><u>En « UBr.an » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - H ≤ 15 m à l'égout du toit ; <p><u>Dispositions communes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - prescriptions concernant la hauteur sous plafond des RDC sur rue dans secteurs de diversité commerciale ; - adaptation de la hauteur par référence à celle des façades représentatives des constructions avoisinantes repérées au titre de l'art. L.123.1.5.§7 du CU. 	<ul style="list-style-type: none"> - H ≤ 9,50 m maxi à l'égout du toit, 15 m au point le + haut dans le cas de couverture contemporaine ; - prescriptions spécifiques concernant la hauteur sous plafond des RDC sur rue dans secteurs de diversité commerciale ; - adaptation de la hauteur par référence à la hauteur des façades représentatives des constructions avoisinantes repérées au titre de l'art. L.123.1.5.§7 du CU.
STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> - habitation : 1 pl / logement ; - hébergement hôtelier, logement étudiant : 0,5 pl / chambre ; - bureaux : 1 pl / tranche de 30 m² de surface de plancher ; - commerces, services, restaurants, professions libérales : aucune place exigée jusqu'à 150 m² de surface de plancher, 1 pl / 50 m² de surface de plancher au delà ; - artisanat : 1 place / tranche de 50 m² de surface de plancher ; - établissements festifs, culturels, culturels, sportif : non réglementé - aire pour stationnement 2 roues obligatoire pour les ERP ou bâtiments collectifs, avec surface min (10 m²) ; - dispositions particulières en cas d'impossibilité technique ou pour motifs d'ordre architectural ou urbanistique (possibilité de participation : L.123.1.12 du CU). 	<ul style="list-style-type: none"> - habitation : 1 pl / logement ; - hébergement hôtelier : 1 pl / chambre ; - logement étudiant : 0,5 pl / chambre ; - aire pour stationnement 2 roues obligatoire pour les ERP ou bâtiments collectifs, avec surface min (10 m²) ; - dispositions particulières en cas d'impossibilité technique ou pour motifs d'ordre architectural ou urbanistique (possibilité de participation : L.123.1.12 du CU). 	<ul style="list-style-type: none"> - habitation : 1 pl / logement ; - logement social et logements de 1 à 2 pièces : 1 pl / logement ; - hébergement hôtelier et logement étudiant : 0,5 pl / chambre ; - bureaux, artisanat, commerces, services, restaurants, professions libérales : 1 pl / tranche de 30 m² de surface de plancher ; - établissements festifs, culturels, culturels, sportif : 1 pl / tranche de 25 m² de surface de plancher ; - aire pour stationnement 2 roues obligatoire pour les ERP ou bâtiments collectifs, avec surface min ;
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	<ul style="list-style-type: none"> - composition paysagère obligatoire des espaces libres de construction et de circulation ; - privilégier le recours à des revêtements non imperméabilisants. - préservation des éléments naturels repérés au titre de l'art. L.123.1.5.§7 du CU. 	<p>Le traitement des espaces libres et plantations doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le PADD.</p> <p><u>Tout UB HORS « UBr.p » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - composition paysagère obligatoire des espaces libres de construction et de circulation ; - 25% de la surface du terrain végétalisés ou plantés d'arbres de haute tiges. - privilégier le recours à des revêtements non imperméabilisants. - talus, noues, fossés, arbres isolés, haies existants : remplacement ou dispositifs compensatoires assurant la permanence de leurs usages sur le site - pas d'abattage d'arbres sans compensation ; protection des EBC ; - les axes reliant le quartier au grand paysage sont plantés d'alignements d'arbres ; <p><u>En particulier dans « UBr.ax » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les aires de stationnement sont implantées dans les marges de recul, et plantés d'arbres de haute tige ; composition paysagère obligatoire des parkings extérieurs > de 20 places. <p><u>Dans « UBr.p » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - en dehors des surfaces bâties, les terrains doivent être recouverts par un revêtement de surface imperméable ou par une couverture de terres saines d'au moins 0,3 m, qui doivent être isolées des terres sous-jacentes par un dispositif anti-contaminant de type géotextile. - toutes cultures de plantes ou de fruits destinées à l'alimentation humaine (potagers, vergers...) ou animale sont interdites. 	<ul style="list-style-type: none"> - composition paysagère obligatoire des espaces libres de construction et de circulation ; - 25% de la surface du terrain végétalisés ou plantés d'arbres de haute tiges. - privilégier le recours à des revêtements non imperméabilisants ; - talus, noues, fossés, arbres isolés, haies existants : remplacement ou dispositifs compensatoires assurant la permanence de leurs usages sur le site ; - pas d'abattage d'arbres sans compensation ; protection des EBC ;
COS	<ul style="list-style-type: none"> - non réglementé. 	<p><u>Tout UB HORS « UBr.ax » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - non réglementé. <p><u>Dans la partie de « UBr.ax » repéré au titre de l'art. L123.2 dans l'attente de la levée de la servitude :</u> 50 m² de surface de plancher maxi.</p> <p><u>Dans « UBr.ax » y compris secteur repéré au titre de l'art L123.2 à la levée de la servitude d'attente :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dans une bande comptée de 0 à 16,50 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur, COS = 1 pour les constructions à usage d'habitat, 0,8, pour les constructions à usage de commerce, d'hôtel, d'artisanat, industriel ou de bureau. - au delà de la bande de 16,50 m comptés à partir de l'alignement actuel ou futur (défini au document graphique du règlement), le COS est fixé à 0,6 pour les constructions à usage d'habitat, 0,35 pour les constructions à usage de commerce, d'hôtel, d'artisanat, industriel ou de bureau. 	<ul style="list-style-type: none"> - non réglementé.

Zones à vocation d'habitat résidentiel : UD, UG, UH

	UD	UG	UH
CARACTÈRE	<ul style="list-style-type: none"> zone d'extension résidentielle à caractère plus ou moins dense et discontinu, à dominante pavillonnaire ; préservation de qualités résidentielles reconnues, intégration cohérente des opérations récentes, mixité urbaine maîtrisée ; <p><u>secteur « a »</u> : grandes propriétés de caractère et boisées en rive de l'Eure, à l'entrée sud de la ville.</p> <p><u>secteur « b »</u> : parties de la zone concernées par des risques avérés ou suspectés de pollution du sol et du sous-sol (route de la Haye Le Comte).</p>	<ul style="list-style-type: none"> zone d'extension résidentielle, constituée en faubourg linéaire plus ou moins dense et continu de part et d'autre de la Chaussée Decrétot, en rive droite de l'Eure ; peut recevoir quelques renforcements ponctuels de l'urbanisation ; zone exposée à des risques naturels et non entièrement viabilisée. 	<ul style="list-style-type: none"> zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, occupés par des urbanisations diffuses (en hameau), dont il convient de maîtriser les développements à l'écart de l'agglomération. <p><u>secteur « a »</u> : parties de la zone autorisant les terrains de camping ou de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir ;</p> <p><u>secteur « b »</u> : parties de la zone autorisant l'implantation de caravanes à usage d'habitation principale et l'aménagement de terrains familiaux pour la sédentarisation des gens du voyage.</p> <p><u>secteur « p »</u> : parties de la zone concernées par des risques avérés de pollution et/ou d'instabilité du sols et du sous-sol : emprises de l'ancienne décharge à ciel ouvert de Saint Lubin</p>
CE QUI EST INTERDIT	<p><u>Dans toute la zone :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> implantation et extension des constructions à usage : <ul style="list-style-type: none"> industriel, artisanal, agricole, d'entrepôt, commerces, hôtelier ; les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ; l'ouverture de carrières ; l'implantation et le stationnement de caravanes et d'habitations légères de loisir (y compris mobil-homes) à usage d'habitation principale. <p><u>Dans toute la zone HORS « UDp » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> les dépôts, décharges de toute nature. 	<ul style="list-style-type: none"> implantation et extension des constructions à usage : <ul style="list-style-type: none"> industriel, d'entrepôt, agricole, commerce, hôtelier, stationnement, les dépôts, décharges de toute nature, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ; l'ouverture de carrières ; l'implantation et le stationnement de caravanes et d'habitations légères de loisir (y compris mobil-homes) à usage d'habitation. 	<p><u>Dans toute la zone :</u> implantation et extension des constructions à usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> industriel, agricole, d'entrepôt, de commerce hôtelier les dépôts, décharges de toute nature, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ; l'ouverture de carrières ; <p><u>De plus dans tout UH HORS « UHa » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir <p><u>De plus, dans tout UH HORS « UHb » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> le stationnement des caravanes et des habitations légères de loisirs, à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home
CE QUI EST ADMIS SOUS CONDITIONS	<p><u>Dans toute la zone HORS « UDp » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> l'implantation ou l'extension des constructions à usage : <ul style="list-style-type: none"> de bureaux pour activités de services et professions libérales, à condition de ne pas contraindre la fonction résidentielle de la zone ; les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution à condition de ne pas contraindre la fonction résidentielle de la zone ; les constructions à l'usage de stationnement à condition d'être intégrées à l'opération projetée. <p><u>En « UDp »</u></p> <ul style="list-style-type: none"> de stationnement à condition d'être réalisés en aérien ; l'implantation ou l'extension des constructions d'intérêt collectif à condition de justifier d'une étude de pollution des sols ; les affouillements ou exhaussements s'ils sont strictement nécessaires à la réalisation des constructions et à la réalisation des sondages géotechniques ; d'habitation à condition d'être destinées aux personnes dont la présence permanente sur le site est indispensable. <p><u>Dispositions communes :</u> prise en compte des protections, risques et nuisances liées à l'archéologie, au bruit des infrastructures terrestres, au risque d'inondation pluviale et fluviale, à l'instabilité du sol (marnières, mouvements de terrain...), à la pollution du sol et sous-sol, à la préservation du petit patrimoine.</p>	<ul style="list-style-type: none"> l'implantation ou l'extension des constructions à usage : <ul style="list-style-type: none"> d'artisanat ou de bureaux, à condition de ne pas contraindre le caractère résidentiel de la zone ; les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution à condition de ne pas contraindre la fonction résidentielle de la zone ; prise en compte des protections, risques et nuisances liées à l'archéologie, au bruit des infrastructures terrestres, au risque d'inondation pluviale et fluviale, à l'instabilité du sol (marnières, mouvements de terrain...), à la préservation du petit patrimoine. 	<p><u>Tout UH HORS « UHb » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution à condition de ne pas contraindre la fonction résidentielle de la zone ; <p><u>Tout UH HORS « UHa », « UHb », « UHp » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> l'implantation ou extension des constructions à usage de d'artisanat, de bureau, de stationnement, agricole (à proximité d'un siège d'exploitation) à condition de ne pas contraindre le caractère résidentiel de la zone ; <p><u>De plus, dans tout UH HORS « UHp » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve ; <p><u>De plus en « UHa » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente sur le site est indispensable ; <p><u>De plus en « UHb » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> l'implantation et l'extension des constructions à usage d'habitation, des caravanes, des mobil-home, et des habitations légères de loisirs, à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines de manières incompatible avec la fonction résidentielle du secteur. <p><u>En particulier en « UHp » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> l'implantation des constructions à usage de stationnement, à condition d'être en aérien ; l'implantation ou l'extension des constructions d'intérêt collectif à condition de justifier d'une étude de pollution des sols ; les affouillements ou exhaussements s'ils sont strictement nécessaires à la réalisation des constructions et à la réalisation des sondages géotechniques <p><u>Dispositions communes :</u> prise en compte des protections, risques et nuisances liées à l'archéologie, au risque d'inondation pluviale, à l'instabilité du sol (marnière, mouvements de terrain...), à la pollution du sol et ss-sol, à la dessiccation des argiles, à la préservation du petit patrimoine</p>
ACCES ET VOIRIE	<ul style="list-style-type: none"> tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise les groupes de + de 2 garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique. 	<ul style="list-style-type: none"> tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins ; Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise les groupes de + de 2 garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique. 	<ul style="list-style-type: none"> tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins ; Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise les groupes de + de 2 garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique.

	UD	UG	UH
DESSERTE PAR LES RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> branchements sur réseaux publics (eau potable, assainissement) et compteurs individuels par logement obligatoires ; l'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour lorsque ces derniers sont situés à des niveaux inférieurs de la cote altimétrique du réseau public. eaux pluviales : fixation d'un débit de fuite maximal autorisé à 1l/sec./ha). prescriptions spéciales en « UDp » liées à la pollution du sol. 	<ul style="list-style-type: none"> branchements sur réseaux publics (eau potable, assainissement) et compteurs individuels par logement obligatoires ; l'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour lorsque ces derniers sont situés à des niveaux inférieurs de la cote altimétrique du réseau public. eaux pluviales : fixation d'un débit de fuite maximal autorisé à 1l/sec./ha). 	<ul style="list-style-type: none"> branchements sur réseaux publics (eau potable, assainissement) et compteurs individuels par logement obligatoires (sauf « UHa ») ; eaux pluviales : fixation d'un débit de fuite maximal autorisé à 1l/sec./ha). prescriptions spécifiques en « UDp » liées à la pollution du sol.
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	<ul style="list-style-type: none"> non réglementé. 	<ul style="list-style-type: none"> Sauf raccordement au réseau collectif, pour application des dispositions de l'article R-123-9 §5 du CU, la superficie de la parcelle doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire, adapté au nombre d'équivalent-habitant développé par le projet. 	<ul style="list-style-type: none"> Sauf raccordement au réseau collectif, pour application des dispositions de l'article R-123-9 §5 du CU, la superficie de la parcelle doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire, adapté au nombre d'équivalent-habitant développé par le projet.
IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	<p>Sauf prescriptions en raison du risque d'inondation :</p> <ul style="list-style-type: none"> retrait obligatoire avec $M \geq 3$ m ; si constructions sur terrains voisins implantées à l'alignement ou en retrait ≤ 3 m, retrait équivalent et maintien d'une continuité visuelle ; adaptation, réfection ou extension des constructions non réglementaires existantes autorisées dans le prolongement de l'existant et sans qu'elles aient pour effet de réduire les marges de recul existantes. les groupes de + de 2 garages ne doivent pas être construits à l'alignement. berges de l'Eure : implantation en retrait ≥ 5 m. 	<p>Sauf prescriptions en raison du risque d'inondation :</p> <ul style="list-style-type: none"> soit à l'alignement (si constructions à l'alignement sur terrains voisins) ; soit en retrait avec $M \geq 3$ m avec maintien d'une continuité bâtie. les groupes de + de 2 garages ne doivent pas être construits à l'alignement. adaptation, réfection ou extension des constructions non réglementaires existantes autorisées dans le prolongement de l'existant et sans qu'elles aient pour effet de réduire les marges de recul existantes. 	<ul style="list-style-type: none"> retrait obligatoire avec $M \geq 3$ m ; si constructions sur terrains voisins en retrait ≤ 3 m, retrait équivalent et maintien d'une continuité visuelle ; les groupes de + de 2 garages ne doivent pas être construits à l'alignement. adaptation, réfection ou extension des constructions non réglementaires existantes autorisées dans le prolongement de l'existant et sans qu'elles aient pour effet de réduire les marges de recul existantes.
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	<ul style="list-style-type: none"> retrait obligatoire avec $M \geq 3$ m ; implantation sur limite(s) sous conditions ; adaptation, réfection ou extension des constructions non réglementaires existantes autorisée dans le prolongement de l'existant et sans qu'elles aient pour effet de réduire les marges de recul existantes. berges de l'Eure : implantation en retrait de 5 m. 	<ul style="list-style-type: none"> retrait obligatoire avec $M \geq 3$ m ; implantation sur limite(s) sous conditions ; adaptation, réfection ou extension des constructions non réglementaires existantes autorisée dans le prolongement de l'existant et sans qu'elles aient pour effet de réduire les marges de recul existantes. 	<ul style="list-style-type: none"> en retrait des limites séparatives avec $M \geq 3$ m ; implantation en limite(s) séparative(s) sous conditions ; adaptation, réfection ou extension des constructions non réglementaires existantes autorisée dans le prolongement de l'existant et sans qu'elles aient pour effet de réduire les marges de recul existantes.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	<ul style="list-style-type: none"> non réglementé (sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation). 	<ul style="list-style-type: none"> non réglementé (sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation ou d'instabilité des sols). 	<ul style="list-style-type: none"> non réglementé
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	<p>Tout UD hors secteur « a » : non réglementé (sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation).</p> <p>Secteur « a » : 20%</p>	<ul style="list-style-type: none"> non réglementé (sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation). 	<ul style="list-style-type: none"> non réglementé
HAUTEUR MAXIMUM	<ul style="list-style-type: none"> $H \leq 5,50$ m à l'égout du toit, ou R+1 / R+1 +1 niveau de comble pour les toitures à pentes ; $H \leq 10$ m au point le + haut dans le cas de couverture contemporaine ; Sauf installations dont la hauteur est imposée par destination 	<ul style="list-style-type: none"> $H \leq 8,50$ m à l'égout du toit et R+2 (ou R+1+1 niveau de comble) ; $H \leq 12$ m au point le + haut dans le cas de couverture contemporaine ; 	<ul style="list-style-type: none"> $H \leq 5,50$ m à l'égout du toit et R+1+1 niveau de comble ; $H \leq 10$ m au point le + haut dans le cas de couverture contemporaine ;
STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> habitation : 1 pl / logement ; bureaux, services, professions libérales : 1 place / tranche de 30 m² de surface de plancher ; établissements festifs, culturels, culturels, sportif : 1 pl / tranche de 25 m² de surface de plancher ; aire pour stationnement 2 roues obligatoire pour les ERP ou bâtiments collectifs, avec surface min (10 m²) ; 	<ul style="list-style-type: none"> habitation : 1 pl / logement ; bureaux, artisanat, services, professions libérales : 1 place / tranche de 30 m² de surface de plancher ; établissements festifs, culturels, culturels, sportif : 1 pl / tranche de 25 m² de surface de plancher ; aire pour stationnement 2 roues obligatoire pour les ERP ou bâtiments collectifs, avec surface min ; 	<ul style="list-style-type: none"> habitation : 1 pl / logement ; bureaux, services, professions libérales : 1 place / tranche de 30 m² de surface de plancher ; établissements festifs, culturels, culturels, sportif : 1 pl / tranche de 25 m² de surface de plancher ; aire pour stationnement 2 roues obligatoire pour les ERP ou bâtiments collectifs, avec surface min (10 m²) ;
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	<p>Tout UD :</p> <ul style="list-style-type: none"> composition paysagère obligatoire des espaces libres de construction et de circulation ; 30% de la surface du terrain végétalisés ou plantés d'arbres de haute tiges. privilégier le recours à des revêtements non imperméabilisants. talus, noues, fossés, arbres isolés, haies existants : remplacement ou dispositifs compensatoires assurant la permanence de leurs usages sur le site pas d'abattage d'arbres sans compensation ; protection des EBC ; marge de recul non aedificandi de 15 m par rapport aux EBC. <p>De plus en « UDa » :</p> <ul style="list-style-type: none"> 45% de la surface du terrain réservés en pleine terre, et végétalisés ou plantés d'arbres de haute tiges ; part ramenée à 36% sur critères de performances énergétiques. <p>De plus en « UDp » :</p> <ul style="list-style-type: none"> en limite du secteur avec la zone A, renforcement de la protection végétale sur bande 3 m au moins comptés depuis la limite séparative. 	<ul style="list-style-type: none"> composition paysagère obligatoire des espaces libres de construction et de circulation, en particulier en façade sur l'A154 35% de la surface du terrain développés en pleine terre, végétalisés ou plantés d'arbres de haute tiges ; part ramenée à 28% sur critères de performances énergétiques ; privilégier le recours à des revêtements non imperméabilisants. talus, noues, fossés, arbres isolés, haies existants : remplacement ou dispositifs compensatoires assurant la permanence de leurs usages sur le site pas d'abattage d'arbres sans compensation ; marge de recul non aedificandi de 15 m par rapport aux EBC. 	<ul style="list-style-type: none"> composition paysagère obligatoire des espaces libres de construction et de circulation, en particulier en périphérie du terrain de camping St Lubin ; 45% de la surface du terrain développés en pleine terre, végétalisés ou plantés d'arbres de haute tiges ; part ramenée à 36% sur critères de performances énergétiques ; privilégier le recours à des revêtements non imperméabilisants. talus, noues, fossés, arbres isolés, haies existants : remplacement ou dispositifs compensatoires assurant la permanence de leurs usages sur le site pas d'abattage d'arbres sans compensation ; marge de recul non aedificandi de 15 m par rapport aux EBC.
COS	<ul style="list-style-type: none"> non réglementé. 	<ul style="list-style-type: none"> non réglementé. 	<ul style="list-style-type: none"> non réglementé.

Zones mixtes à urbaniser : AU, 1AUh, 2AUh

	AU	1AUh	2AUh
CARACTÈRE	<ul style="list-style-type: none"> zone non entièrement équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation ; elle concerne la ferme de La Londe et les terrains attenants avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, en entrée de ville ouest, et un secteur route d'Evreux, en entrée de ville sud. urbanisation sous forme de lotissement, ensemble de constructions groupées ou ZAC ; zone « bloquée » aux termes du présent PLU ; limitation de l'urbanisation dans les zones de dangers de l'établissement « RECTICEL ». 	<ul style="list-style-type: none"> zone non entièrement équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation principale d'habitat ; urbanisation sous forme de lotissement, ensemble de constructions groupées ou ZAC ; 4 secteurs : ZAC de la Côte de la Justice, lotissement Bois du Défends II / rue des Oiseaux, « quartier durable » route de la Vacherie, abords est de la route de la Haye le Comte. 	<ul style="list-style-type: none"> zone non entièrement équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation principale d'habitat ; urbanisation sous forme de lotissement, ensemble de constructions groupées ou ZAC ; zone « bloquée » aux termes du présent PLU ; elle concerne le secteur de la route de la Haye Le Comte.
CE QUI EST INTERDIT	<p><u>Tout AU HORS zones de danger « RECTICEL » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> implantation et extension des constructions à usage : <ul style="list-style-type: none"> agricole, d'entrepôt, commerce ; <u>dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation implantation des constructions à usage :</u> <ul style="list-style-type: none"> d'habitation, industriel, hôtelier, de bureaux, d'artisanat, de commerce, de stationnement, les dépôts, décharges de toute nature, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ; l'ouverture de carrières ; l'implantation et le stationnement de caravanes et d'habitations légères de loisir (y compris mobil-homes) à usage d'habitation principale. <p><u>Dans les zones de danger « RECTICEL » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> dans la zone des premiers effets létaux : toute implantation, extension (ou changement de destination des constructions) qui ne sont pas strictement indispensables à l'exploitation, la sécurité, l'entretien ou la surveillance de l'établissement ; dans la zone des effets irréversibles : toute implantation de constructions à usage d'habitation et leurs annexes ainsi que toute implantation, extension ou changement de destination de constructions existantes qui auraient pour conséquences d'augmenter le nombre des personnes et des biens exposés à la zone de dangers 	<ul style="list-style-type: none"> implantation et extension des constructions à usage : <ul style="list-style-type: none"> industriel, d'entrepôt, agricole, commerce, artisanat, hôtelier, stationnement, les dépôts, décharges de toute nature, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ; l'ouverture de carrières ; l'implantation et le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir (y compris mobil-homes) à usage d'habitation. 	<ul style="list-style-type: none"> implantation et extension des constructions à usage : <ul style="list-style-type: none"> agricole, les dépôts, décharges de toute nature, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ; l'ouverture de carrières ; l'implantation et le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir (y compris mobil-homes) à usage d'habitation. <u>dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation implantation des constructions à usage :</u> <ul style="list-style-type: none"> d'habitation, industriel, d'entrepôt hôtelier, de bureaux, d'artisanat, de commerce, de stationnement, ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
CE QUI EST ADMIS SOUS CONDITIONS	<p><u>Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> l'adaptation, la réfection des constructions existantes, sous réserve que les travaux projetés ne rendent pas plus onéreux l'aménagement du reste de la zone, et que les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future, y compris du point de vue de la gestion des eaux pluviales. <p><u>A l'ouverture à l'urbanisation de la zone :</u></p> <p>Toutes les occupations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le PADD.</p> <ul style="list-style-type: none"> l'implantation ou l'extension des constructions à usage : <ul style="list-style-type: none"> de commerces < 1000 m² surface vente ou localisées dans secteur diversité commerciale ; industriel, artisanal, hôtelier, de bureaux, de stationnement, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas contraindre la fonction résidentielle de la zone ; l'implantation des constructions à usage d'habitation, à la triple condition de proposer une densité minimale de 30 logements / ha, comptant au moins 40% de logements sociaux et 40% de logements collectifs ; prise en compte des protections, risques et nuisances liées à l'archéologie, au risque technologique, au risque d'inondation pluviale, à l'instabilité des sols (marnières...), à la préservation du petit patrimoine. 	<p>Toutes les occupations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le PADD.</p> <ul style="list-style-type: none"> les constructions à usage de bureaux pour activités de service et professions libérales complémentaires de l'habitat qui s'exercent principalement dans l'habitation, à condition de ne pas contraindre la fonction résidentielle de la zone. les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution à condition de ne pas contraindre la fonction résidentielle de la zone ; prise en compte des protections, risques et nuisances liées à l'archéologie, au risque d'inondation pluviale et fluviale, à l'instabilité du sol (marnières, mouvements de terrain...), à la préservation du petit patrimoine. 	<ul style="list-style-type: none"> les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution sous réserve ne pas rendre plus onéreux l'aménagement du reste de la zone et en tenant compte de la desserte totale de l'urbanisation future ; les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et des activités existantes, à l'exception des caravanes ou constructions précaires, sans extension d'emprise au sol bâtie ni surélévation des constructions. prise en compte des protections, risques et nuisances liées à l'archéologie, au risque d'inondation pluviale, à l'instabilité des sols (marnières...), à la préservation du petit patrimoine.

	AU	1AUh	2AUh
ACCES ET VOIRIE	- Section II du règlement : sans objet.	- tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins ; - Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise - les groupes de + de 2 garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique.	- Section II du règlement : sans objet.
DESSERTE PAR LES RESEAUX	-	- branchements sur réseaux publics (eau potable, assainissement) et compteurs individuels par logement obligatoires ; - eaux pluviales : fixation d'un débit de fuite maximal autorisé à 1,2l/sec./ha). - Les eaux issues des parkings de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.	-
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	-	- non réglementé	-
IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	-	Les implantations des constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le PADD. - soit à l'alignement, soit en retrait de 3 m au moins en ménageant une continuité des façades. ou en mettant en œuvre un ordonnancement architectural et urbain spécifiques au quartier ou à l'opération ; - les groupes de plus de 2 garages de doivent pas être construits à l'alignement ; - adaptation, réfection ou extension de ces constructions autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.	-
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	-	Les implantations des constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le PADD. - retrait obligatoire avec $M \geq 3$ m ; implantation sur limite(s) sous conditions ; - adaptation, réfection ou extension des constructions non réglementaires existantes autorisée dans le prolongement de l'existant et sans qu'elles aient pour effet de réduire les marges de recul existantes.	-
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	-	- non réglementé.	-
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	-	- 40%	-
HAUTEUR MAXIMUM	-	- $H \leq 9,50$ m à l'égout du toit, 15 m au point le + haut dans le cas de couverture contemporaine ;	-
STATIONNEMENT	-	- habitation : 1 pl / logement ; - bureaux, services, professions libérales, : 1 place / tranche de 30 m ² de surface de plancher ; - établissements festifs, culturels, culturels, sportif : 1 pl / tranche de 25 m ² de surface de plancher ; - aire pour stationnement 2 roues obligatoire pour les ERP ou bâtiments collectifs, avec surface min ;	-
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	-	Le traitement des espaces libres et plantations doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le PADD. - Les espaces verts en zone urbaine à protéger (art. A 123-1 du Code de l'Urbanisme) doivent être préservés. - composition paysagère obligatoire des espaces libres de construction et de circulation. - 25% de la surface du terrain développés en pleine terre, végétalisés ou plantés d'arbres de haute tiges ; part ramenée à 20% sur critères de performances énergétiques ; - Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places recevront un traitement paysagé (plates bandes engazonnées ou plantées d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques ; - privilégier le recours à des revêtements non imperméabilisants ; - talus, noues, fossés, arbres isolés, haies existants : remplacement ou dispositifs compensatoires assurant la permanence de leurs usages sur le site ; - pas d'abattage d'arbres sans compensation ; - marge de recul non aedificandi de 15 m par rapport aux EBC.	-
COS	- COS = 0	- non réglementé.	- COS = 0

Zone mixte à vocation d'activités et zone concernée par le pôle d'échange multimodal : UE, UF

	UE	UF
CARACTERE	<ul style="list-style-type: none"> zone d'activités économiques destinée à l'accueil d'activités industrielles, logistiques, artisanales, de services ou de bureaux, à l'exclusion des commerces. limitation de l'urbanisation dans les zones de dangers de l'établissement « RECTICEL ». secteur UEa : le Becquet : zone commerciale autorisant l'implantation / l'extension de commerces. 	<ul style="list-style-type: none"> zone urbaine principalement constituée par les emprises du domaine public ferroviaire inscrites au projet de PDU de l'agglomération comme site d'accueil d'un pôle d'échanges multi-modal : dans l'attente d'un projet d'aménagement global approuvé par la commune (servitude d'attente).
CE QUI EST INTERDIT	<ul style="list-style-type: none"> l'implantation et extension des constructions à usage agricole et des commerces (sauf secteur UEa) ; les dépôts, décharges de toute nature, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ; l'ouverture de carrières ; l'implantation et le stationnement de caravanes et d'habitations légères de loisir (y compris mobil-homes) à usage d'habitation ; dans les zones de dangers autour de l'établissement « RECTICEL » : toute implantation, extension ou changement de destination des constructions, de quelque nature que ce soit, qui ne sont pas strictement indispensables, sur le site, pour l'exploitation, la sécurité, l'entretien ou la surveillance de l'établissement 	<ul style="list-style-type: none"> les constructions à usage : <ul style="list-style-type: none"> industriel, agricole, de commerces, d'artisanat, d'entrepôt ; l'implantation de toutes constructions et les installations et extensions de plus de 50 m² de surface de plancher ; les dépôts non liés à une activité autorisée ; l'ouverture de carrières ; l'implantation et le stationnement de caravanes et d'habitations légères de loisir (y compris mobil-homes) à usage d'habitation.
CE QUI EST ADMIS SOUS CONDITIONS	<ul style="list-style-type: none"> l'implantation de constructions ou installations à usage : <ul style="list-style-type: none"> d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable ; hôtelier, d'artisanat, de bureau, d'entrepôt, industriel, de service ou de stationnement sous réserve de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances générées par leur exploitation ; les commerces en secteur UEa. les équipements publics ou d'intérêt collectif si toutes dispositions prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation en zone à vocation économique ; l'adaptation, la réfection, ou l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve de ne pas aggraver les contraintes, nuisances ou dangers. les installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution ; prise en compte des protections, risques et nuisances liées à l'archéologie, au bruit des infrastructures terrestres, au risque d'inondation fluviale et pluviale, à la conservation du petit patrimoine, aux zones de dangers autour de l'établissement « RECTICEL », à la pollution du sol et sous sol. 	<ul style="list-style-type: none"> les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire ; l'adaptation, la réfection, ou l'extension mesurée des constructions existantes (sous conditions) à l'exception des caravanes et constructions précaires. les équipements publics ou d'intérêt collectif strictement nécessaires et indispensable à la mise en œuvre du pôle d'échange multi-modal, et les installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution sous réserve ; prise en compte des protections, risques et nuisances liées à l'archéologie, au bruit des infrastructures terrestres, au risque d'inondation pluviale, à la conservation du petit patrimoine, à la pollution du sol et sous-sol. <p><u>De plus, dans l'attente de la levée de la servitude d'attente :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> l'implantation des constructions ou installations nouvelles et les extensions d'une surface de plancher inférieure à 50 m², pendant 5 ans au plus à compter de l'approbation du projet de PLU, à usage d'habitation, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de stationnement, dans la mesure où elles sont conformes aux règles de la zone ; <p><u>De plus, à la levée de la servitude d'attente :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> l'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage d'habitation, hôtelier, de commerce ≤ 1°000 m² de surface de vente, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec l'exploitation du pôle d'échange multi-modal dans la zone.
ACCES ET VOIRIE	<ul style="list-style-type: none"> tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins. aucun nouvel accès direct n'est autorisé vers l'A154, la RD 6155 et la RD71 	<ul style="list-style-type: none"> tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins. groupes de + de 2 garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique.
DESSERTE PAR LES RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages (convention de rejet) Les eaux issues de parking de + de 10 places doivent subir un traitement avant rejet. évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales subordonnée à un pré-traitement approprié. l'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour lorsque ces derniers sont situés à des niveaux inférieurs de la cote altimétrique du réseau public ; fixation d'un débit de fuite maximal autorisé à 1l/sec./ha) ; Les eaux issues de parking de + de 10 places doivent subir un traitement avant rejet. 	<ul style="list-style-type: none"> branchements sur réseaux publics (eau potable, assainissement) et compteurs individuels par logement obligatoires ; eaux pluviales : fixation d'un débit de fuite maximal autorisé à 1l/sec./ha). Les eaux issues de parking de + de 10 places doivent subir un traitement avant rejet.
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	<ul style="list-style-type: none"> non réglementé. 	<ul style="list-style-type: none"> non réglementé.

	UE	UF
IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	<p>Sauf prescriptions imposées en raison du risque d'inondation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - retrait obligatoire de 10 m au moins, 25 m le long de la RD 71 ; - les postes de distribution de carburant, postes de garde ou les locaux pour la collecte de déchets sont autorisés dans la marge de recul ; - adaptation, réfection ou extension des constructions non réglementaires existantes autorisée dans le prolongement de l'existant et sans qu'elles aient pour effet de réduire les marges de recul existantes. - berges de l'Eure : implantation en retrait ≥ 10 m 	<ul style="list-style-type: none"> - soit en retrait avec $M \geq 5$ m ; soit à l'alignement dans le cadre d'une composition d'ensemble prévoyant des implantations en ordre continu ; - Aucune construction ou installation nouvelle ne doit être implantée à moins de 5 mètres des voies ferrées, sauf installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ; - les groupes de + de 2 garages ne doivent pas être construits à l'alignement ;
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	<p>Sauf prescriptions imposées en raison du risque d'inondation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - implantation sur l'une au plus des limites latérales si dispositions prises pour assurer la protection contre l'incendie ; - les constructions en retrait doivent respecter marge d'isolement avec $M = H$ et ≥ 7 m ; - implantation interdit en limite de la zone d'activités / zone d'habitation. - adaptation, réfection ou extension des constructions non réglementaires existantes autorisée dans le prolongement de l'existant et sans qu'elles aient pour effet de réduire les marges de recul existantes. - berges de l'Eure : implantation en retrait ≥ 10 m 	<ul style="list-style-type: none"> - en retrait avec $M > 3$ m ; implantation sur limite(s) séparative(s) sous conditions ; - berges de l'Eure : implantation en retrait ≥ 5 m.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	<ul style="list-style-type: none"> - non réglementé (sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation). 	<ul style="list-style-type: none"> - non réglementé.
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> - 55% (sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation). 	<ul style="list-style-type: none"> - non réglementé.
HAUTEUR MAXIMUM	<ul style="list-style-type: none"> - $H \leq 17$ m sauf installations dont la hauteur est imposée par destination. 	<ul style="list-style-type: none"> - $H \leq 9,50$ m à l'égout du toit ; 15 m au point le + haut dans le cas de couverture contemporaine ; sauf installations dont la hauteur est imposée par destination.
STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> - habitation : 1 pl / logement ; - hébergement hôtelier : 1 pl / chambre; - bureaux, services: 1 place / tranche de 20 m² de surface de plancher (et commerces en secteur UEa) ; - artisanat, établissements festif, culturels, culturel ou sportif: 1 place / tranche de 50 m² de surface de plancher ; - établissements festifs, culturels, culturels, sportif : 1 pl / tranche de 25 m² de surface de plancher ; - aire pour stationnement 2 roues obligatoire pour les ERP ou bâtiments collectifs, avec surface min ; 	<ul style="list-style-type: none"> - habitation : non réglementé ; - hébergement hôtelier et logement étudiant : 0,5 pl / chambre; - bureaux : 1 place / tranche de 30 m² de surface de plancher ; - commerces, services, artisanat : 1 place / tranche de 50 m² de surface de plancher ; - établissements festifs, culturels, culturels, sportif : 1 pl / tranche de 25 m² de surface de plancher ; - aire pour stationnement 2 roues obligatoire pour les ERP ou bâtiments collectifs, avec surface min (10 m²) ;
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	<ul style="list-style-type: none"> - composition paysagère obligatoire des espaces libres de construction et de circulation - aires de stationnement sont interdites en façade des constructions le long de l'avenue W. Churchill, doivent comporter un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, et les parcs de stationnement de + de 20 places doivent faire l'objet d'une composition paysagère. - les annexes techniques, citernes, aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel ; renforcement de la protection végétale (sur 3 m) en limite zone d'activité / zone d'habitat ; - protection des EBC. 	<ul style="list-style-type: none"> - composition paysagère obligatoire des espaces libres de construction et de circulation en particulier en façade sur le canal et sur l'A154 ; - 35% de la surface du terrain végétalisés ou plantés d'arbres de haute tiges. - EPI conservés.
COS	<ul style="list-style-type: none"> - non réglementé 	<ul style="list-style-type: none"> - dans l'attente de la levée de la servitude d'attente : 50 m² de surface de plancher maxi par unité foncière ; - à la levée de la servitude d'attente : non réglementé

Zones agricoles et naturelles : A et N

	A	N
CARACTÈRE	<ul style="list-style-type: none"> – zone naturelle de terres labourées et pâtures qui occupe le plateau et les coteaux aux abords de l'agglomération ; – possibilités d'utilisation du sol limitées aux usages agricoles en raison de la qualité agronomique des sols et de l'activité agricole existante. 	<ul style="list-style-type: none"> – zone constituée des 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 leur caractère d'espaces naturels <p><u>secteur « co »</u> : corridors écologiques à préserver ou à réhabiliter, le long de l'Eure et de ses bras ; <u>secteur « k »</u> : aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage (La Plaquette).</p>
CE QUI EST INTERDIT	<ul style="list-style-type: none"> – toute occupation et utilisation du sol non nécessaire ou directement liée à l'usage agricole. 	<ul style="list-style-type: none"> – toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles admises sous conditions à l'art. 2.
CE QUI EST ADMIS SOUS CONDITIONS	<ul style="list-style-type: none"> – l'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, classées ou non classées, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, à usage agricole ou d'habitation agricole (à condition d'être implantée à proximité du siège d'exploitation) ; – l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes. – les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ils sont liés à l'activité agricole (enseignement, formations ...) – l'adaptation, la réfection, ou l'extension mesurée des constructions implantées antérieurement à l'entrée en vigueur du présent document, sans changement de destination, dans la mesure où elles sont conformes aux règles de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction résidentielle de la zone. – les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution – prise en compte des protections, risques et nuisances liées à l'archéologie, aux bruit des infrastructures terrestres, au risque d'inondation pluviale, à l'instabilité des sols (marnières....), à la dessiccation des argiles, à la préservation du petit patrimoine. 	<p><u>Tout N HORS secteurs « co »</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> – les abris pour animaux ≤ 20m² de surface de plancher – l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation implantées avant l'entrée en vigueur du PLU ; – les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution – les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation forestière ou au service de l'autoroute A154, sous réserve de bonne intégration au paysage et à l'environnement naturel de la zone <p><u>De plus en secteur « co »</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> – les installations ou aménagements nécessaires à la protection contre les risques naturels et à la gestion des milieux, d'activités d'accueil du public ou aux activités scientifiques à condition de préserver la qualité des sites et des paysages. – les installations ou aménagements strictement nécessaires et indispensables au bon fonctionnement des ouvrages ferroviaires ou hydrauliques (micro-centrale) existants. – les constructions ou installations nécessaires aux activités d'accueil du public ou aux activités scientifiques justifiées par l'étude ou la découverte des milieux naturels. <p><u>En secteur « k »</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> – le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation, dans le cadre de l'aire d'accueil des gens du voyage. – l'implantation ou l'extension des constructions liées et nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage <p><u>Dans toute la zone</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> – prise en compte des protections, risques et nuisances liées à l'archéologie, aux bruit des infrastructures terrestres, au risque d'inondation fluviale et pluviale, à l'instabilité des sols (marnières....), à la dessiccation des argiles, à la préservation du petit patrimoine, à la pollution du sol et sous-sol.
ACCES ET VOIRIE	<ul style="list-style-type: none"> – aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD 6155, la RD 133 et la RD 313. 	<ul style="list-style-type: none"> – aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur l'A 154 et sur l'ensemble des routes départementales.
DESERTE PAR LES RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> – branchements sur réseaux publics (eau potable, assainissement) et compteurs individuels par logement obligatoires ; – a défaut du réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée dans la mesure où des analyses régulières conduites par un laboratoire agréé justifient du débit et de la potabilité de la ressource ; le tarissement ultérieur de la source privée n'a pas pour effet d'obliger la commune à alimenter en eau les constructions ; – fixation d'un débit de fuite maximal autorisé à 1l/sec./ha). 	<ul style="list-style-type: none"> – branchements sur réseaux publics (eau potable, assainissement) et compteurs individuels par logement obligatoires – fixation d'un débit de fuite maximal autorisé à 1l/sec./ha).
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	<ul style="list-style-type: none"> – pas de surface minimale des terrains, sauf dans le but de permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire adapté au projet (application des dispositions de l'art. L.123.9§5 du CU). 	<ul style="list-style-type: none"> – pas de surface minimale des terrains, sauf dans le but de permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire adapté au projet (application des dispositions de l'art. L.123.9§5 du CU).

	A	N
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	<ul style="list-style-type: none"> - retrait sur alignement : 25 m le long de la RD 6155, 15 m le long des autres RD ; 5 m le long des autres voies ; - implantation différentes autorisées sous conditions (prolongement de constructions pré-existantes...). 	<ul style="list-style-type: none"> - retrait sur alignement : 100 m le long de l'A154, 75 m le long de la RD 6155, 20 m le long des autres RD ; 3 m le long des autres voies ; - implantation différentes autorisées sous conditions (prolongement de constructions pré-existantes...). - adaptation, réfection ou extension des constructions non réglementaires existantes autorisée dans le prolongement de l'existant et sans qu'elles aient pour effet de réduire les marges de recul existantes. - berges de l'Eure : implantation en retrait ≥ 5 m.
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	<ul style="list-style-type: none"> - implantation en retrait des limites séparatives : $H \geq L \geq 8$ m (hors application de dispositions plus contraignantes liées au règlement sanitaire ou à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et la sécurité) ; - implantation en limite séparative tolérée sous conditions ; - adaptation, réfection ou extension mesurée des constructions non réglementaires existantes autorisée dans le prolongement de l'existant et sans qu'elles aient pour effet de réduire les marges de recul existantes. 	<ul style="list-style-type: none"> - implantation en retrait des limites séparatives : $(H \geq L) \geq 8$ m ; - implantation en limite séparative tolérée sous conditions ; - adaptation, réfection ou extension des constructions non réglementaires existantes autorisée dans le prolongement de l'existant et sans qu'elles aient pour effet de réduire les marges de recul existantes.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	<ul style="list-style-type: none"> - non réglementé. 	<ul style="list-style-type: none"> - non réglementé (sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation).
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> - non réglementé. 	<ul style="list-style-type: none"> - non réglementé (sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation).
HAUTEUR MAXIMUM	<ul style="list-style-type: none"> - 10 m maxi, sauf installations dont la hauteur est imposée par destination. 	<p>Tout N : 10 m maxi secteur « b » : 14 m maxi</p>
STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> - constructions à usage d'habitation autorisées : 1 pl / logement. - hébergement autorisé : 1 pl / tranche de 20 m² de surface de plancher. - activité de vente à la ferme autorisée : 1 pl / tranche de 30 m² de surface de plancher - construction et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif : 1 pl / tranche de 50 m² de surface de plancher 	<ul style="list-style-type: none"> - exploitation agricole ou forestière: non réglementé. - établissements liés aux activités scientifiques ou d'accueil du public : non réglementé - aire pour stationnement 2 roues obligatoire pour les ERP ou bâtiments collectifs, avec surface min ;
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	<ul style="list-style-type: none"> - composition paysagère obligatoire des espaces libres de construction et de circulation. - traitement paysagé des parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques ; - privilégier le recours à des revêtements non imperméabilisants ; - talus, noues, fossés, arbres isolés, haies existants : remplacement ou dispositifs compensatoires assurant la permanence de leurs usages sur le site ; - pas d'abattage d'arbres sans compensation ; - marge de recul non aedificandi de 15 m par rapport aux EBC. 	<p>Tout N :</p> <ul style="list-style-type: none"> - traitement paysagé des parcs de stationnement à l'air libre de plus de 5 places destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques ; - talus, noues, fossés, arbres isolés, haies existants : remplacement ou dispositifs compensatoires assurant la permanence de leurs usages sur le site ; - pas d'abattage d'arbres sans compensation ; - marge de recul non aedificandi de 15 m par rapport aux EBC. <p>De plus en secteur « k » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcement de la protection végétale en périphérie du secteur (sur 3 m au moins).
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	<ul style="list-style-type: none"> - non réglementé 	<ul style="list-style-type: none"> - non réglementé <p>En secteur « k » : 1 caravane / 75 m² de terrain aménagé</p>

2.3. EXPLICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT POUR METTRE EN ŒUVRE LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	ZONES ET SECTEURS CONCERNES	EXPLICATIONS / JUSTIFICATIONS
2.3.1. Limitations instituées pour des raisons de sécurité		
<ul style="list-style-type: none"> - Le risque d'inondation fluviale, débordement, remontée de nappe - Restriction ou interdiction de construire ou d'étendre les bâtiments exposés, conformément aux dispositions des zones d'aléa du Plan de Prévention des Risques d'Inondation en vigueur sur la commune (prescrit par arrêté préfectoral du 11/04/2001 et approuvé le 19/09/2003). 	UB, UBr.p, UCa, UCb, UD, UE, UG, N, Nco.	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation des champs d'expansion des crues; - Limitation des populations exposées au risque d'inondation - Protection des biens et des personnes.
<ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone naturelle (inconstructible) du fond de vallée de l'Eure, susceptible de connaître des épisodes d'inondation par débordement. 	N	<ul style="list-style-type: none"> - Empêcher l'aggravation des impacts potentiels d'une inondation en évitant l'implantation d'obstacles supplémentaires (nouvelles constructions, clôtures en dur...).
<ul style="list-style-type: none"> • Le risque d'inondation pluviale du ruissellement - Obligation de mise en œuvre des techniques adaptées d'écroulement, rétention, stockage et limitation en volume, restitution progressive (dans les réseaux ou vers le milieu récepteur) des eaux pluviales (art. 4). - Instauration d'un débit de fuite à hauteur de 1l/seconde/ha. 	Toute zones et secteurs	<ul style="list-style-type: none"> - Imposer une meilleure gestion à la parcelle des eaux pluviales. - Prévention des désordres et nuisances ultérieures dans les secteurs à risque ; - Limitation des populations exposées aux risques d'inondation pluviale et débordement, dus au ruissellement ;
<ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'équiper l'orifice d'évacuation des eaux internes d'un clapet anti-retour (art. 4) en vue d'éviter le reflux d'eaux usées ou pluviales dans les caves, sous-sols et cours, lorsque ces derniers sont situés à des niveaux inférieurs de la cote altimétrique du réseau public. 	UB, UD, UE, UG	<ul style="list-style-type: none"> - Protection des biens et des personnes ; - Se conformer aux préconisations de la CASE.
<ul style="list-style-type: none"> • Le risque de mouvement de terrain - Restriction ou interdiction des construire ou d'étendre les bâtiments exposés. 	UG, A, N	<ul style="list-style-type: none"> - Prévention des désordres et nuisances ultérieures sur les bâtiments ; - Protection des biens et des personnes.

LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	ZONES ET SECTEURS CONCERNES	EXPLICATIONS / JUSTIFICATIONS
2.3.1. Limitations instituées pour des raisons de sécurité (suite et fin)		
<ul style="list-style-type: none"> ● Le risque d'instabilité des sols lié à la présence de carrières souterraines et de marnières. – l'Inventaire des cavités souterraines sur le territoire communal vaut Plan de prévention du risque et servitude d'utilité publique, conformément à l'article R.123.14.7 du Code de l'urbanisme. – Constructibilité subordonnée à l'observation de règles et / ou études techniques spéciales (voire interdiction de construire) dans les secteurs repérés au document graphique du règlement. 	<p style="text-align: center;">UCa, UD, UG, UHb, AU, 1AUh, 2AUh, A, N</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Prévention des désordres et nuisances ultérieurs sur les bâtiments (effondrement ...); – Protection des biens et des personnes.
<ul style="list-style-type: none"> ● Le risque d'instabilité des sols lié au retrait – gonflement des argiles – Constructibilité subordonnée à l'observation de règles et / ou études techniques spéciales. 	<p style="text-align: center;">UH, A, N</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Prévention des désordres et nuisances ultérieurs sur les bâtiments (fissures ...); – Protection des biens et des personnes.
<ul style="list-style-type: none"> ● Le risque technologique – Dans les périmètres de danger instaurés autour de l'établissement « RECTICEL », classé ICPE « SEVESO seuil bas » en raison de la présence sur le site de produits inflammables : limitation générale des possibilités d'urbanisation, voire interdiction de construire dans le périmètre reporté au document graphique du règlement. 	<p style="text-align: center;">UE, Nco</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Prévenir l'exposition au risque de biens et personnes supplémentaires. Sauf installations strictement nécessaires à l'exploitation, pas d'urbanisation en zone des Premiers Effets Létaux ; nature et volume des constructions admissibles strictement réglementés en zone d'Effets Irréversibles.
<ul style="list-style-type: none"> ● Le risque lié à la proximité d'une canalisation de gaz – Détermination des zones de danger (35 m de rayon glissant sur la canalisation) de part et d'autre des conduites Louviers-Elbeuf et Louviers-Fontaine Bellenger. – Dans ces zones de danger, l'occupation des sols comme la densité de présence humaine sont limitées. 	<p style="text-align: center;">Toutes zones sauf UA, UE</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Protection des ouvrages de distribution et de transport de gaz qui doivent rester accessibles, quel que soit l'environnement urbain ou naturel traversé. – Prévention de l'exposition au risque des biens et des personnes : pas d'établissement recevant du public des 1^{ère} à 3^{ème} catégorie, pas d'immeuble de grande hauteur, etc. à proximité des ouvrages.

<ul style="list-style-type: none"> ● Le risque lié à la pollution des sols (avéré ou suspecté) – Constructibilité drastiquement restreinte en raison des pollutions avérées du sol et du sous-sol sur les terrains de l'ex usine « SOPREMA », objet d'une servitude d'utilité publique par un arrêté préfectoral du 25/09/10. 	UBr.p	– Limitation des populations exposées au risque, en l'absence de réhabilitation environnementale des sols.
<ul style="list-style-type: none"> – Constructibilité limitée sur les terrains de l'ancienne décharge à ciel ouvert de Saint Lubin, et sur le site d'un ancien dépôt rue des Vallots. 	UHp, UDp	
<ul style="list-style-type: none"> – Les projets d'aménagement et de construction doivent faire l'objet d'études de vérification préalable. 	UB, UE, UF	
<ul style="list-style-type: none"> ● Le risque lié à la proximité d'une grande infrastructure routière (ou ferroviaire) – Les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites dans la marge de recul (article 6) sauf équipements liés à la voirie et aux réseaux divers. 	Toutes zones et secteurs	– Prendre en compte les risques et les nuisances liés au voisinage d'une grande infrastructure en subordonnant l'implantation de nouvelles constructions au respect des dispositions réglementaires (marges de recul, normes d'isolation acoustique) différenciées selon la nature et l'intensité des trafics, la nature et la destination des constructions.
<ul style="list-style-type: none"> – Dans les zones de présomption de nuisances sonores liées au bruit des infrastructures terrestres, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur. 	Toutes zones et secteurs sauf UH et 2AUh	
<ul style="list-style-type: none"> – Le long des emprises ferroviaires, les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres au moins par rapport à la voie ferrée. 	UB, UF	– Mesure conservatoire à Louviers où plus aucun trafic ferroviaire n'existe mais où la perspective d'une reprise (voie non déclassée) doit conduire à prévenir les risques et nuisances associés à une future exploitation du service ferroviaire.
<ul style="list-style-type: none"> ● Interdiction d'accès direct vers l'A154, les RD 71, RD 6155, RD 133, RD 313 (hors agglomération) – Voir articles 3. 	UE, A, N	– Dispositions relatives à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes.

2.3.2. Limitations destinées à mieux gérer les conflits d'usage du sol		
<ul style="list-style-type: none"> ● Interdiction de l'habitat au sein des zones d'activité – Pas de constructions nouvelles à usage d'habitation dans les zones dédiées à l'activité ou d'équipement (exceptés les logements de fonction ou locaux de sécurité, gardiennage, surveillance des activités autorisées). 	UE	– Ne pas soumettre les habitations aux nuisances éventuelles occasionnées par l'activité économique dans les zones qui lui sont spécifiquement affectées.
<ul style="list-style-type: none"> ● Interdiction ou implantation sous conditions de l'activité au sein ou à proximité de l'habitat – Interdiction de nouvelles implantions ou extensions de constructions industrielles, d'entrepôts (art. 1). 	UA, UB (sauf UBr.ax), UCb, UD, UG, UH, 1AUh, 2AUh, A, N	– Volonté de permettre une mixité des fonctions urbaines qui ne se fasse pas aux dépens de la qualité résidentielle des zones à vocation d'habitat.
<ul style="list-style-type: none"> – Implantation ou extension des activités autorisées subordonnées à la mise en œuvre de mesures destinées à prévenir les nuisances et contraintes pour les habitations riveraines. 	UA, UB, UC, UD, UG, UH, 1AUh, 2AUh, N	
<ul style="list-style-type: none"> – Implantation de bureaux pour activités de service et professions libérales à condition qu'ils s'exercent principalement dans une habitation existante. 	UD, 1AUh	– Encadrer les changements d'usage dans des zones à dominante résidentielle.
<ul style="list-style-type: none"> ● Implantation ou extension des constructions à usage agricole – Circonsrites à une zone spécifique de la commune. – Limitées à proximité d'un siège d'exploitation existant. 	A, UH hors secteurs	– Prévenir la dissémination de constructions et installations agricoles, tout en ménageant des possibilités d'implantation à proximité de cultures en frange d'urbanisation, et le développement du tourisme / accueil en milieu rural, vente à la ferme.
<ul style="list-style-type: none"> – A condition qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines. 		
<ul style="list-style-type: none"> ● Interdiction du stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale, sauf sur l'aire d'accueil des gens du voyage et l'aire de sédentarisation. 	Toutes zones et secteurs sauf Nk et UHb	<ul style="list-style-type: none"> – Autoriser en l'organisant sur un équipement d'intérêt collectif le stationnement de caravanes à usage de résidence principale. – Le stationnement des caravanes isolées est interdit dans l'ensemble des autres zones, en particulier dans la zone naturelle (hors secteur Nk).
<ul style="list-style-type: none"> ● Obligation de réaliser les aires de stationnement requises en cas de changement de destination de la construction et de création de surface de plancher 	Toutes zones et secteurs	– Prévenir la dégradation des conditions de stationnement au gré de transformations d'usage diffuses mais dont les effets se cumulent.

LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	ZONES ET SECTEURS CONCERNES	EXPLICATIONS / JUSTIFICATIONS
2.3.3. Limitations destinées à gérer l'implantation des commerces		
<ul style="list-style-type: none"> ● Interdiction des commerces – Traduction communale des orientations du projet de SCOT, le PLU interdit une affectation commerciale des sols dans plusieurs zones 	UD, UG, UH, 1AUh, 2AUh, AU, A, N	– Encadrer la dissémination des commerces dans les zones à dominante résidentielle (pavillonnaire) ou naturelle, pour éviter notamment les problèmes de stationnement qui y sont liés.
	UE	– Conformément aux orientations communautaires (SCoT), prévenir l'accaparement progressif des espaces dédiés aux activités de production par des activités commerciales dont les logiques foncières, les rythmes et les impératifs de fonctionnement (horaires, fréquentation...) finiraient par avoir raison d'un voisinage industriel.
<ul style="list-style-type: none"> ● Implantations sous conditions des commerces – A condition de développer une surface de plancher inférieure à 1000 m², <u>ou</u> d'être situés dans les secteurs délimités au titre de l'article L.123-1-5§7 bis du Code de l'urbanisme et repérés au document graphique du règlement. 	UA, UB (hors UBr)	– Assurer un développement cohérent et maîtrisé des commerces en évitant d'affaiblir les pôles commerciaux de proximité (centre ville, commerces de quartier).
– A la double condition de remplir les deux dispositions ci dessus.	UCa	
– Uniquement dans les secteurs délimités au titre de l'article L.123-1-5§7 bis du Code de l'urbanisme.	UBr.an	
– Les rez-de-chaussée sur rue ont une hauteur sous plafond comprise entre 3,50 m au moins et 4,10 m au plus.	UA, UB, UC	– Maintien (ou installation) d'un commerce de détail de proximité, diversifié, à rez-de-chaussée sur rue ; faciliter les mutations en pied d'immeuble.
– Implantations et extensions des commerces à condition de développer une surface de plancher de moins de 1000 m ² .	UEa	– Prendre en compte la dominante commerciale de la zone du Becquet dont toutefois la confortation sur place n'est pas souhaitée au regard des options du SCoT.

LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	ZONES ET SECTEURS CONCERNES	EXPLICATIONS / JUSTIFICATIONS
2.3.4. Limitations instituées pour la protection des milieux naturels et du patrimoine		
<ul style="list-style-type: none"> ● Protection du petit patrimoine – Les éléments ou parties d'éléments – bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123-1-5§7 du Code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement et en annexe ne peuvent être transformés (ou détruits) sans autorisation : régime de déclaration préalable. 	Toutes zones et secteurs	<ul style="list-style-type: none"> – Préservation des éléments bâtis ou naturels à caractère paysager porteurs d'identité pour la commune protégés ou non par une inscription ou une servitude de monument historique. – Eviter la transformation irréversible d'éléments paysagers importants pour l'identité locale : protection des noues, mares, fossés, talus, haies, plantations...
<ul style="list-style-type: none"> ● Prise en compte du zonage archéologique (art. 2) – Transmission des demandes d'urbanisme aux services de la DRAC pour les déclarations de travaux préalables dans les six secteurs d'archéologie préventive reportés en annexe. – Signalement de toute découverte fortuite intéressant l'archéologie ou l'histoire locale au Service Régional de l'Archéologie. 	UA, UB, UC, UDa, UE, UF, N	<ul style="list-style-type: none"> – Connaissance et valorisation des richesses archéologiques et historiques locales.
	Toutes zones et secteurs	
<ul style="list-style-type: none"> – Sanctuarisation des secteurs naturels, notamment le fond de vallée de l'Eure, la forêt de Bord et les coteaux calcaires des Monts (art. 1 et 2). – Préservation / réhabilitation d'un corridor écologique le long de l'Eure et de ses bras, de liaisons biologiques entre la rivière et la forêt ou les coteaux. 	N	<ul style="list-style-type: none"> – Protection stricte de la qualité des sites, des paysages et de l'intérêt esthétique, historique ou écologique de ces espaces naturels. – Répondre aux attentes de la loi (Grenelle 2) concernant les trames vertes et bleues et la biodiversité, y compris dans l'espace urbain.
	Nco	
<ul style="list-style-type: none"> ● Protection des espaces cultivés et pâturés à l'ouest et à l'est de l'agglomération. – Interdiction des constructions à l'exception de celle permettant le maintien de l'activité agricole (art.1 et 2) 	A	<ul style="list-style-type: none"> – Volonté de préservation de la qualité des sols et de l'activité agricole existante

LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL APORTEES PAR LE REGLEMENT	ZONES ET SECTEURS CONCERNES	EXPLICATIONS / JUSTIFICATIONS
2.3.4. Limitations instituées pour la protection des milieux naturels et du patrimoine (suite)		
<ul style="list-style-type: none"> ● Protection et valorisation des paysages – Prise en compte de la sensibilité paysagère particulière des sites en préservant l'équilibre entre masses bâties et plantations au bénéfice des qualités de composition urbaine (art.13). – Pas d'abattage d'arbres sans compensation. – Protection maximale des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes avec dispositifs compensatoires, le cas échéant. 	Toutes zones et secteurs	<ul style="list-style-type: none"> – Volonté de voir pris en compte le caractère paysager propre à chaque site lors de l'élaboration des projets de construction – Éviter la dégradation des vues. – Eviter la transformation irréversible d'éléments paysagers importants pour l'identité locale.
<ul style="list-style-type: none"> ● Renforcement de l'insertion paysagère des activités ou des équipements prévus – En limite de la zone avec une zone d'habitat, constitution d'une bande de plantation (sur 3 m au moins). – 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. – Les annexes techniques, citernes, aires de stockage et de manœuvre doivent être dissimulées par un écran visuel végétal.(art13) 	UDp, UE, Nk, A	<ul style="list-style-type: none"> – Volonté de réduire au maximum les nuisances visuelles et environnementales des équipements et constructions ou installations à usage agricoles ou d'activités.
	UE	
	UE	
<ul style="list-style-type: none"> ● Implantation en retrait de l'Eure et de ses bras – Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 5 m (7 m en UE) des berges de l'Eure ou de l'un de ces bras publics (art. 6 et 7). 	UB, UBr, UCa, UCb, UD, UE, UG, N, Nco	<ul style="list-style-type: none"> – Contribuer à la redécouverte des paysages d'eau de fond de vallée en préservant les abords immédiats de la rivière de nouvelles urbanisations en tête de berge. – Prégnance d'un corridor écologique constitué par l'Eure et ses bras.
<ul style="list-style-type: none"> ● Restriction ou interdiction de remblais ou de terrassements – Les exhaussements et affouillements de sol doivent être liés aux travaux de constructions ou d'aménagements paysagers autorisés (art. 2) 	Toutes zones et secteurs	<ul style="list-style-type: none"> – Limitation des atteintes paysagères par remodelage important du terrain naturel. – Les opérations d'aménagement rendues possibles par le PLU ne doivent pas conduire à modifier l'altimétrie des terrains.

LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	ZONES ET SECTEURS CONCERNES	EXPLICATIONS / JUSTIFICATIONS
2.3.4. Limitations instituées pour la protection des milieux naturels et du patrimoine (suite)		
<ul style="list-style-type: none"> ● Identification d'espaces verts en zone urbain à protéger (art. A 123-1 du CU) 	<p>1AUh (quartier durable de la Vacherie)</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Assurer la protection du glaciaire naturel de coteau, en lisière forestière : fonction paysagère, écologique, hydraulique (ruissellement), en amont du futur quartier. – L'état d'avancement à mi-2012 du projet ne permet plus d'amputer l'assiette foncière de l'opération de ces terrains à l'interface du quartier avec les boisements. – En revanche, leur destination reste clairement naturelle.
<ul style="list-style-type: none"> ● Protection et valorisation des Espaces Boisés Classés – Application des dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme ; – Pas de construction à moins de 15 m d'un EBC (art. 13). 	Toutes zones et secteurs	<ul style="list-style-type: none"> – Eviter la disparition irréflectie d'éléments paysagers intervenant dans les grands équilibres écologiques et paysagers communaux. – Assurer l'intégrité et la pérennité des boisements et de leurs lisières.
	UD, UH, 1AUh	
<ul style="list-style-type: none"> ● Large place accordée aux traitements des espaces libres par les végétaux – Obligation de traitement végétal des espaces non bâtis (en particulier les parcs de stationnement à l'air libre) et incitation au recours à des essences locales pour les plantations. 	Toutes zones et secteurs	<ul style="list-style-type: none"> – Volonté de voir pris en compte le caractère paysager propre à chaque site lors de l'élaboration de projets de construction en s'appuyant sur l'annexe « plantations » jointe au règlement ; – Eviter la disparition progressive des espaces verts à l'occasion de divisions parcellaires répétées en zones denses ; – Favoriser le caractère résidentiel et un urbanisme aéré dans les zones à dominante résidentielles.
<ul style="list-style-type: none"> – Instauration d'une part minimale du terrain traitée en espaces paysagers et plantée d'arbres de haute tige. 	<p>25% en UB et UC 30% en UD</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ● Limitation des effets de l'aménagement sur l'imperméabilisation des sols – Recours à des revêtements de sols non imperméabilisants (sablage, dallage ou pavages adaptés) 	Toutes zones et secteurs sauf UE et UF	<ul style="list-style-type: none"> – Prévenir le colmatage irréversible des terrains par des traitements imperméables trop généreusement dimensionnés, pas toujours justifiés au regard des usages du sol.

LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL APORTEES PAR LE REGLEMENT	ZONES ET SECTEURS CONCERNES	EXPLICATIONS / JUSTIFICATIONS
2.3.4. Limitations instituées pour la protection des milieux naturels et du patrimoine (suite et fin)		
– Détermination d'un coefficient de pleine terre (végétalisée et plantée d'arbres de haute tige).	25% en 1AUh 35% en UG 45% en UH et UDa	– S'assurer d'une réelle conservation de surfaces d'infiltration au sol, contribuant à réduire les risques de ruissellement ; – Instaurer une limite à la densité d'urbanisation admise en palliant l'absence de COS
2.3.5. Limitations instituées pour créer ou préserver une forme urbaine		
<ul style="list-style-type: none"> • Instauration de « servitudes d'attente » (art. L.123.2 du Code de l'urbanisme), interdisant, pour une période de cinq ans au plus, à compter de l'approbation du PLU et dans l'attente d'un projet d'aménagement approuvé par la commune, les constructions ou installations d'une superficie de plus de 50 m² de surface de plancher (art.2) 	UF, UBr.ax	– Subordonner à l'approbation d'un projet d'aménagement global, le réinvestissement urbain de secteurs qui répondent aux orientations de la ville en termes de densité, de programmation, de mixité sociale et de qualité des paysages urbains (espaces publics compris) produits.
<ul style="list-style-type: none"> • Instauration de zones bloquées (COS=0), à compter de l'approbation du PLU. 	AU, 2AUh	– Réserver des capacités foncières suffisantes pour répondre aux besoins communaux d'accueil d'habitat, à l'horizon 15-20 ans, en complément des actions de renouvellement.
<ul style="list-style-type: none"> • Instauration d'orientations particulières d'aménagement (art. L.123.1.4 du Code de l'urbanisme) – Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation particulière d'aménagement (7 secteurs importants de renouvellement urbain), toute occupation et utilisation du sol doit être compatible avec ces orientations telles qu'elles sont définies dans le PADD. 	UBr.ax, UBr.an, UBr.p, 1AUh, 2AUh, AU	– Conformément à l'évolution en cours du droit de l'urbanisme, vers un « urbanisme de projet », valoriser l'outil « Orientation particulière d'aménagement » dans le nouveau PLU, en en faisant, pour des espaces majeurs de transformation de la Ville, un instrument sectorisé et opposable d'encadrement des projets.

LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	ZONES ET SECTEURS CONCERNES	EXPLICATIONS / JUSTIFICATIONS
2.3.5. Limitations instituées pour créer ou préserver une forme urbaine (suite)		
<ul style="list-style-type: none"> • Instauration d'une superficie minimale de terrain (articles L.123-1§12 et R.123-9§5 du Code de l'urbanisme) – La superficie des parcelles doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire adapté au projet. 	UG, UH, A, N	<ul style="list-style-type: none"> – Prendre en compte l'état du réseau public d'assainissement existant et ses perspectives de développement, d'après le zonage d'assainissement annexé au dossier de PLU (annexes sanitaires). – Privilégier des solutions alternatives pour les secteurs à l'écart de l'agglomération principale.
<ul style="list-style-type: none"> • Adaptation des conditions d'implantation par rapport aux voies – Obligation d'alignement sur rue (retrait admis pour les constructions à usage autre que d'habitation en UBr.ax). 	UA, UB (hors UBr.an et UBr.p)	<ul style="list-style-type: none"> – Conserver (ou créer) une continuité bâtie en front de rue, caractéristique des quartiers anciens.
<ul style="list-style-type: none"> – Retrait minimum des constructions requis 	UBr.p, UD, UE, UH, A, N	<ul style="list-style-type: none"> – Eviter les constructions trop imposantes en limite de voie ; – Favoriser une forme urbaine aérée (secteurs résidentiels) ; – Instaurer une limite à la densité admise en ménageant des possibilités d'extension (activités, logement) ; – Réserver les emprises éventuellement nécessaires aux accès, annexes techniques, stationnements, aux traitements paysagers des espaces libres, et au passage des cheminements piétons.
<ul style="list-style-type: none"> – Respect de l'ordonnancement bâti existant, aligné ou en retrait. 	UBr.an, UC, UF, UG, 1AUh	<ul style="list-style-type: none"> – Prendre en compte les caractéristiques dominantes du tissu existant pour fixer la règle applicable aux constructions projetées et favoriser leur insertion aux paysages urbains constitués.

LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	ZONES ET SECTEURS CONCERNES	EXPLICATIONS / JUSTIFICATIONS
2.3.5. Limitations instituées pour créer ou préserver une forme urbaine (suite)		
<ul style="list-style-type: none"> • Conditions d'implantation particulières pour l'axe structurant – Instauration d'une bande d'implantation obligatoire des constructions, repérée au document graphique du règlement (de 0 à 16,50 m par rapport à l'alignement). Dans cette bande, implantation des constructions à l'alignement actuel ou futur (art 6) ; possibilité de retrait pour les constructions à usage autre que d'habitation, à condition de s'implanter sur la limite arrière de la bande d'implantation obligatoire. – Implantation sur au moins une des limite séparatives dans cette bande d'implantation (art 7) ; en retrait au delà. – Les aires de stationnement ne doivent pas être implantées en façade des constructions le long de l'avenue W. Churchill ou de la rue du 11 Novembre. – Instauration de droits à construire différenciés selon la destination des constructions : implantations en façade sur rue : COS de 1 pour l'habitat, 0,8 pour les autres usages (commerces, artisanat...) ; implantations en arrière de parcelle : COS de 0,6 pour l'habitat, 0,35 pour les autres usages. 	UBr.ax	<ul style="list-style-type: none"> – Permettre la mise en œuvre d'un ordonnancement urbain continu, véritable vitrine urbaine voulue par le SCOT et traduite par une série d'actions répertoriées dans l'orientation particulière d'aménagement annexée au PADD; en favorisant l'implantation de constructions à usage d'habitation (avec éventuellement petits commerces en rez de chaussée) à l'alignement.

LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	ZONES ET SECTEURS CONCERNES	EXPLICATIONS / JUSTIFICATIONS
2.3.5. Limitations instituées pour créer ou préserver une forme urbaine (suite)		
<ul style="list-style-type: none"> • Adaptation des conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives <p>Sur rue :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Implantation sur l'une au moins des limites séparatives en UA et en UB (dans une bande de 0 à 16,50 depuis l'alignement en UBr.ax). <p>En arrière de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Possibilités d'implantations conditionnelles en retrait des limites séparatives (respect de marges d'isolement...); 	UA, UB, UBr.ax	<ul style="list-style-type: none"> – Favoriser une continuité bâtie et le regroupement, côté rue, des constructions caractéristiques de ces quartiers, ou à l'occasion de restructuration urbaine.
<ul style="list-style-type: none"> – Marge de recul minimum des constructions ; – Possibilités d'implantation conditionnelles en limites séparatives (selon hauteur, en fonction de la présence ou non de constructions déjà implantées en limites, si prise en compte des dispositions assurant la protection contre l'incendie dans les zones d'activités...). 	UC, UD, UE, UF, UG, UH, 1AUh, A, N	<ul style="list-style-type: none"> – Dégager des perméabilités visuelles depuis la rue vers les cœurs d'îlots ; – Eviter les constructions trop imposantes en limite de propriété. – Maintenir (ou susciter) une forme urbaine « aérée » (en secteurs résidentiels)
<ul style="list-style-type: none"> • Modulation des coefficients d'emprise au sol <ul style="list-style-type: none"> – Pas d'emprise au sol (sauf prescriptions imposées en raison du risque d'inondation). 	UA, UB, UC, UD hors secteur a, UG, UH, UF, A, N	<ul style="list-style-type: none"> – Instaurer une limite à la densité admise, modulée selon les objectifs retenus par le PADD pour la zone
<ul style="list-style-type: none"> – Emprise au sol différenciée selon le paysage urbain recherchée : 	UDa: 20 % 1AUh : 40 % UE : 55 %	
<ul style="list-style-type: none"> – Majoration de l'emprise au sol pour les constructions présentant des performances énergétiques meilleures que celles prévues par la réglementation en vigueur. 	Part de pleine terre ramenée à : 20% en 1AUh 28% en UG 36% en UH et UDa	<ul style="list-style-type: none"> – Volonté d'inciter à une prise en compte des réglementations en vigueur sur l'amélioration des performances énergétiques dans les projets.

LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	ZONES ET SECTEURS CONCERNES	EXPLICATIONS / JUSTIFICATIONS
2.3.5. Limitations instituées pour créer ou préserver une forme urbaine (suite)		
<ul style="list-style-type: none"> • Limitation différenciée de la hauteur de bâtiments – Encadrement de la hauteur exprimée au point le plus haut ou à l'égout du toit, doublé ou non de l'expression de la hauteur en nombre de niveaux. 	Toutes zones et secteurs	<ul style="list-style-type: none"> – Permettre une bonne intégration des constructions à l'épannelage général des quartiers déjà constitués. – Encadrer l'intégration des nouvelles urbanisations pour les inscrire dans une volumétrie proche de celles des quartiers voisins et au paysage général de l'agglomération.
– Modulation du plafond de hauteur en référence au type de construction autorisée (toitures à pentes / constructions contemporaines)	Toutes zones et secteurs	– Permettre l'implantation d'architectures contemporaines et / ou bioclimatiques..
– Modulation du plafond de hauteur en référence aux hauteurs des constructions avoisinantes repérées au titre de l'article L.123.1.5.§7 du Code de l'urbanisme (Inventaire du patrimoine bâti).	UA, UB, UC	– Eviter la désarticulation de fronts bâtis de hauteur homogène.
– Prise en compte des caractéristiques de hauteur d'installations spécifiques : pylônes, antennes, mâts...	UE, UF, A	– Permettre l'implantation de constructions ou d'installations dont la hauteur est imposée par destination.
<ul style="list-style-type: none"> • Conditions d'aspect architectural des constructions (articles 11) *Interdictions : – De l'utilisation de matériaux ne représentant un aspect d'une qualité suffisante tels que le parpaing non recouvert d'enduit, les enduits trop clairs, imitations de matériaux, les tôles métalliques brutes en couverture. – D'éléments préfabriqués en ciment et en bois pour les clôtures. 	Toutes zones et secteurs	<ul style="list-style-type: none"> – Utiliser des matériaux qui participent à la qualité d'aspect et à la tenue générale des paysages urbains de la commune, en particulier dans les zones à dominante d'habitat. – Éviter l'utilisation de matériaux sans référence locale dont l'utilisation n'est pas motivée par la recherche de performance énergétique ou de durabilité.
<ul style="list-style-type: none"> *Prescriptions : – Encouragement à conserver les ornements, percements, à l'utilisation d'enduits traditionnels. 	UA, UB	– Mise en valeur du patrimoine ancien traditionnel et prise en compte des typologies architecturales remarquables sur la commune (bâti de la reconstruction, lié à l'eau, industriel...), pour la plupart repérées au titre de l'article L.123.1.5§7 du CU, et dont l'inventaire est renouvelé au présent PLU. Des prescriptions (voir annexe) s'imposent pour les travaux sur ces éléments de patrimoine inventoriés, soumis désormais au régime de la déclaration préalable.
– Prise en compte des typologies architecturales particulières au bâti de la reconstruction.	UA	
LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	ZONES ET SECTEURS CONCERNES	EXPLICATIONS / JUSTIFICATIONS

2.3.5. Limitations instituées pour créer ou préserver une forme urbaine (suite et fin)

<ul style="list-style-type: none">– Intégration des dispositifs de production d'énergies alternatives en façade, en toiture, ou sur le terrain d'emprise de la construction.	Toutes zones et secteurs	<ul style="list-style-type: none">– Permettre l'incorporation des dispositifs (solaires, éoliens, photovoltaïques...) d'énergies renouvelables en maîtrisant leur éventuels impacts sur les paysages naturels et urbains communaux.
<ul style="list-style-type: none">– Projets d'architecture contemporaine autorisés (toitures terrasses, matériaux durables...).	Toutes zones et secteurs	<ul style="list-style-type: none">– Autoriser voire encourager des expressions architecturales nouvelles dans la mesure où elles maîtrisent leur rapport avec l'environnement immédiat et sont motivées par la recherche de performance énergétique.
<ul style="list-style-type: none">– Limitation des clôtures en hauteur selon leur composition et leur localisation, dans la commune et par rapport au domaine public.	Toutes zones et secteurs	<ul style="list-style-type: none">– Respect des ambiances des rues et des vues.

2.3.6. Limitations instaurées pour application des dispositions de l'article L.123.1.5§8 du Code de l'urbanisme : emplacements réservés

Au regard des orientations retenues par le projet communal et des actions déjà réalisées, l'actualisation des emplacements réservés était devenue nécessaire.

32 emplacements réservés sont retenus par le PLU.

Plus de la moitié d'entre eux (18) concernent des élargissements ou création de voirie et/ou cheminements piétonniers / cyclables ; 9 visent à la mise en œuvre d'actions de préservation ou de remise en état de milieux d'intérêt écologique et à la gestion hydraulique (mare, zone humide, fossé...)

5 sont destinés à la réalisation d'équipements (jardins familiaux, déchetterie...).

N°	Destination	Bénéficiaire	Références cadastrales		Superficie en m ² (ou emprise en m)
1	Jardins familiaux Pichou - Chemin de la Mare Hermier	Commune	ZC	69	6 155 m ²
2	Liaison entre le chemin des Fontenelles et la route de Montfort	Commune	AO	93	emprise 12 à 15 m
			AZ	463, 464, 465, 462, 466, 536, 473, 518	
3	Voie d'accès ZAC Côte de la Justice - Rue Linant	Commune	AM	248, 524, 268, 247, 526, 60	emprise 8 m
4	Liaison entre l'impasse Haye le Comte et la rue Jean-Baptiste Charcot	Commune	AN	192, 311	emprise 6 m
5	Axe structurant rue du 11 Novembre 1918 et avenue Winston Churchill	CASE	AS	123, 124 à 128	emprise 16 à 20 m
			BD	315, 1, 12, 292, 293, 15, 14, 17, 18, 19, 31, 33, 35, 36, 37, 38, 520, 43, 44, 162, 163, 524, 397, 307, 166, 424, 497, 168, 507, 181	
			ZA	192, 273, 154, 155, 271, 186, 205, 63, 64, 222, 246, 243, 244, 212, 254, 256, 111, 291	
			AT	569, 550, 616, 452, 9, 464,	
			AS	417, 355, 374	

N°	Destination	Bénéficiaire	Références cadastrales		Superficie en m ² (ou emprise en m)
6	Extension des équipements scolaires Jules Ferry - Place du Champ de Ville	Commune	AZ	270, 547, 548, 549, 573	1 653 m ²
7	Elargissement de la rue des Hayes Mélines	Commune	AM	191, 192, 193, 199, 202	emprise 8 m
8	Giratoire de la place de la 1/2 Lune	Commune	AY	402	150 m ²
9	Elargissement de la rue de la Citadelle	Commune	AZ	490, 489, 488, 496, 487, BC 626, 808, 625	emprise 12 m
10	Elargissement de la rue Leroy Mary	Commune	AS	428, 134, 566, 570, 572, 151 à 153	emprise 8 m
			BC	571, 572, 801, 802, 629	
			AS	156, 542, 544	
11	Elargissement de la rue des Oiseaux	Commune	ZA	89	emprise 12 m
			AS	9, 10, 7, 6, 13, 14, 228, 188, 91, 139, 289, 290, 138, 137, 133, 427, 426, 428	
			BC	242, 243, 797	
12	Protection de la zone humide de la sente des Prés	Commune	AB	431, 127, 128, 187, 131, 186, 185, 132	Emprise 10 m pour le cheminement + 26 500 m ² pour l'étang
13	Protection de la zone humide pointe des bateliers	Commune	AC	51, 52, 53	4 854 m ²
14	Passerelle Petou entre la rue des Quatre Moulins et la rue de l'Ile	Commune	XC	446, 444, 73, 221, 222, 71, 284, 285	1 300 m ²
15	Protection de la zone humide rive gauche Villette - Chaussée du Vexin	Commune	AC	54	26 870 m ²
16	Ouvrage hydraulique de la Motte - Rue du Port	Commune	AK	150	300 m ²
17	Aménagement du carrefour de la rue Saint Germain et de la rue de l'Eglise Saint Germain	Commune	AT	205	143 m ²
18	Liaison entre l'avenue Winston Churchill et la rue des Entrepôts	Commune	ZA	180	2 000 m ²
19	Cheminement piétonnier Manoir Bigards entre la rue du Quai et la rue du Rempart	Commune	AY	243, 480	300 m ²

N°	Destination	Bénéficiaire	Références cadastrales		Superficie en m ² (ou emprise en m)
20	Cheminement piétonnier de la Côte de la Justice	Commune	ZC	10	emprise 5 m
21	Protection de la zone humide et cheminement piétonnier entre la voie verte et la rue Edouard Lanon	CASE	AT	162, 163, 164, 530, 674 à 690	27 744 m ²
22	Cheminement piétonnier de la rue du Chemin Vert	Commune	AK	48, 26, 27	emprise 5 m
23	Cheminement piétonnier entre l'avenue des Peupliers et la chaussée Decrétot	Commune	AV	225, 222, 223	emprise 10 m
24	Ouvrage hydraulique amont du bassin de Bigards - Quai de Bigards	CASE	BD	140	emprise 10 m
25	Déchèterie de la rue des Vallots	CASE	AN	111	13 540 m ²
			ZD	13	
26	Cheminement piétonnier entre la sente des Pestiférés et le chemin des Bruyères	CASE	AP	15, 16	emprise 5 m
27	Création d'un fossé à redents - Chemin du Tir	Commune	AR	31	1 000 m ²
28	Aménagement d'une mare Ancien Chemin de Saint Pierre	Commune	AD	20	500 m ²
29	Aménagement d'une mare chemin d'Andé	Commune	AE	137	200 m ²
30	Jardins ouvriers Saint Hildevert - Sente des Prés	Commune	AB	407	4 088 m ²
31	Aménagement de la Prairie des Fougères - Rue des Fougères	CASE	AZ	469, 525	869 m ²
32	Liaison entre la ZNIEFF de la Mare de Saint Lubin et l'espace boisé nord	CASE	AP	71, 72,	emprise 5 m
			ZE	27	

2.4. EVOLUTION DES CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES (ZONAGE / REGLEMENT) / JUSTIFICATION

L'élaboration du PLU de Louviers emporte révision du POS. Il convient d'expliquer ici les raisons qui ont conduit la ville à faire évoluer la règle.

Compte tenu de l'ampleur des transformations apportées au document précédent, les justifications ne peuvent procéder règle par règle, mais s'appréhendent globalement.

2.4.1. Les évolutions imposées par l'entrée en vigueur de la Loi SRU (pour mémoire)

Elles concernent tant des dispositions de forme (organisation des articles du règlement ; appellation des zones) que de fond (suppression des possibilités de dépassement de COS ; champ d'application limité de l'article 5).

2.4.2. Les évolutions imposées par l'entrée en vigueur de la Loi Engagement National pour l'Environnement (pour mémoire)

Le PLU 2011 est élaboré sous l'empire des dispositions en vigueur issues de la loi SRU.

La loi ENE du 12 juillet 2010 a modifié plusieurs dispositions du Code de l'urbanisme concernant le contenu des PLU, toutefois l'entrée en vigueur de ces dispositions a été reportée par la loi du 5 janvier 2011 :

- pour les PLU dont l'arrêt interviendrait avant juillet 2012,
- ou dont l'approbation interviendrait avant juillet 2013.

En conséquence tant la forme que le contenu du PLU 2011 restent régis par les règles applicables sous le « régime SRU ».

CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES (ZONAGE / REGLEMENT) RETENUES PAR LE PLU	RAPPEL DES DISPOSITIONS ANTERIEURES DU POS	MOTIVATIONS / JUSTIFICATIONS DE L'EVOLUTION DE LA REGLE
2.4.3. Pour le découpage des zones et sous-secteurs		
<ul style="list-style-type: none"> • Découpage du territoire en 13 zones et 10 secteurs 	<ul style="list-style-type: none"> - 11 zones et 9 secteurs. 	<ul style="list-style-type: none"> - La nouvelle architecture du document d'urbanisme communal anticipe les évolutions à venir en matière de droit de l'urbanisme. En particulier, elle fait une large place à « l'urbanisme de projet » à travers un PADD renforcé par 7 orientations particulières d'aménagement sectorisées et opposables permettant, sans modification du PLU, la réalisation de projets compatibles.
<ul style="list-style-type: none"> • La reconduction de la zone urbaine centrale (UA), dont les limites sont pratiquement inchangées au présent PLU. 	<ul style="list-style-type: none"> - Zone UA 	<ul style="list-style-type: none"> - Evolution et mise en valeur de la richesse urbaine du centre, dans le respect des paysages bâtis traditionnels de Louviers ; cohérence de la morphologie urbaine centrale (typologie architecturale, densité commerciale...). - Préservation des caractères urbains et nécessaires évolutions / transformations qu'appellent certains tissus bâtis anciens.
<ul style="list-style-type: none"> • Le périmètre étendu et les objectifs remaniés de la zone péricentrale UB <ul style="list-style-type: none"> - Zone des anciens faubourgs péricentraux qui recouvre les urbanisations organisées linéairement sur les axes convergents vers les boulevards : rue Saint-Jean, rue Saint-Germain, rue du 11 Novembre, rue Beaulieu. - Désignation d'un secteur UBr accueillant des projets de restructuration de grande ampleur : <ul style="list-style-type: none"> o L'axe structurant, dont la mise en œuvre nécessite d'adapter le zonage de part et d'autre de la rue du 11 Novembre / avenue Winston Churchill, recouvrant ainsi des terrains auparavant soumis au corps de règle de la zone UB, des secteurs UCa, UCb, UCc, et de la zone UE. o Le secteur ANRU de Maison-Rouge et son prolongement sur la Prairie des Fougères, auparavant soumis au corps de règle du secteur UCc. 	<ul style="list-style-type: none"> - Zones UB, UC, UE, ND et secteurs UCa, UCb, UCc. 	<ul style="list-style-type: none"> - Zone urbaine dont l'amélioration des qualités urbaines est particulièrement recherchée pour une meilleure utilisation des disponibilités foncières existantes - Introduire la cohérence d'ensemble nécessaire à la conduite coordonnée d'opérations de renouvellement urbain, appelées à se développer (ou déjà engagées). - Volonté affirmée de mettre en œuvre le projet d'axe structurant sur la RD 71 entre Louviers et Val de Reuil, et de voir évoluer la morphologie urbaine des secteurs concernés. - Introduction progressive d'une plus large diversification et une recomposition urbaine en référence aux espaces publics.
<ul style="list-style-type: none"> • L'adaptation du découpage en secteurs de la zone UC <ul style="list-style-type: none"> - Les limites du secteur UCa correspondent globalement à celles définies en 2002 en y intégrant certains quartiers de l'ex secteur UCb, ou des parcelles de l'ex zone UD qui correspondent plus à un tissu « urbain mixte » que strictement pavillonnaire (équipement situé au sud de la RD 6155, à l'ouest du Clos Morlet). - Les limites du secteur UCb correspondent globalement à l'ex secteur UCc, à dominante collectif, en y intégrant d'autres constructions d'habitat collectif existant au POS (les arrières de la rue Pasteur - ex UD, ou quelques urbanisations à l'est, en bordure de RD 6155 - ex UCa), ou construits depuis (côte des Monts – ex INAh). 	<ul style="list-style-type: none"> - Zone UC et secteurs UCa, UCb, UCc. 	<ul style="list-style-type: none"> - Répondre aux attentes de la loi SRU en termes de gestion économe des sols et de maîtrise de l'étalement urbain : le secteur UCa, encore hétérogène, recèle des possibilités de recomposition des tissus urbains. - Mettre en adéquation des formes bâties avec leur environnement.
<ul style="list-style-type: none"> • Les contours modifiés de la zone UD <ul style="list-style-type: none"> - Elle couvre les ensembles constitués en habitat pavillonnaire, auparavant soumis au corps de règle du secteur UCb (lotissement du Clos Morlet) - Elle intègre des quartiers d'habitat pavillonnaire récents : au nord de la rue Leroy Mary (ex zone INAh) ; ensemble d'habitation récentes au sud de la rue Pichou... - Le secteur UDa - grandes propriétés boisées à l'entrée sud de la ville - reste inchangé. 	<ul style="list-style-type: none"> - Zone UD et secteur UDa. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les contours extérieurs de la zone UD fixent globalement la limite maximale d'extension de l'urbanisation dans la vallée (enveloppe urbaine). - Cette zone est réputée « stable » aux termes du projet d'aménagement et de développement durable.

CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES (ZONAGE / REGLEMENT) RETENUES PAR LE PLU	RAPPEL DES DISPOSITIONS ANTERIEURES DU POS	MOTIVATIONS / JUSTIFICATIONS DE L'EVOLUTION DE LA REGLE
<ul style="list-style-type: none"> ● La redéfinition des zones à urbaniser (AU, 1AUh, 2AUh) <ul style="list-style-type: none"> - Le PLU n'inscrit aucune zone à urbaniser supplémentaire par rapport au POS. - Réduction de la surface des zones à urbaniser : 45 hectares (dont 25 immédiatement constructible - 1AUh) contre 72 en 2002 : <ul style="list-style-type: none"> ○ La zone 1AUh correspond à des quartiers d'habitation : ZAC de la Côte de Justice, créée en 2006, Résidence du Défend II / rue des Oiseaux (permis d'aménager), lotissement bioclimatique route de la Vacherie, et la partie nord du secteur de la route de la Haye le Comte. ○ La zone 2AUh correspond à la partie sud du secteur de la route de la Haye le Comte (environ 5 ha). ○ La zone AU aux abords de la Ferme de la Londe prend place sur des terrains auparavant soumis au corps de règle de la zone IINAE, dont l'urbanisation, programmée en 2002, est reconduite au présent PLU. Elle affiche désormais une vocation mixte. Le classement AU concerne également un secteur route d'Evreux (2 ha) correspondant à des terrains initialement pressentis pour être intégrés au périmètre de la ZAC de la Côte de la Justice et qui ont finalement été exclus. 	<ul style="list-style-type: none"> - Zones INAh, IINAh et NAe, IINAE. 	<ul style="list-style-type: none"> - Encadrer la libération progressive des capacités foncières suffisantes pour contribuer à répondre aux besoins communaux d'accueil d'habitat, à l'horizon 15-20 ans, en complément des actions de renouvellement. - L'ordre de priorité (1AU/2AU) trouve sa justification dans la plus ou moins grande continuité / proximité avec des quartiers constitués, la maîtrise publique ou non du foncier, et la qualité de la desserte actuelle par les réseaux. - Au regard des orientations du SCOT (qui prévoient notamment d'importantes réserves foncières à vocation économique plus au nord ou à l'est (ECOPARC), aucune zone d'urbanisation future à vocation exclusive d'activité n'est inscrite au PLU de Louviers.
<ul style="list-style-type: none"> ● La reconduction de la zone d'activités (UE) <ul style="list-style-type: none"> ○ un secteur UEa (Le Becquet) admet les infrastructures commerciales 	<ul style="list-style-type: none"> - Juxtaposition de la zone d'activité existante UE et à urbaniser NAe. 	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer la lisibilité des zones clairement dédiées à l'activité dans le respect des orientations du SCOT. - Prendre en compte l'affectation dominante commerciale des lieux (pour le Becquet).
<ul style="list-style-type: none"> ● La reconduction de la zone urbaine dédiée (UF) sur les emprises ferroviaires désaffectées de la gare 	<ul style="list-style-type: none"> - Zone UF. 	<ul style="list-style-type: none"> - En l'attente d'orientation claire quant à la réouverture de la ligne ferroviaire Rouen-Evreux, réserver ces emprises à l'aménagement d'un quartier programmé autour de la mise en œuvre d'un pôle intermodal.
<ul style="list-style-type: none"> ● La création d'une nouvelle zone résidentielle spécifique (UG) pour la rive droite de l'Eure <ul style="list-style-type: none"> - Elle recouvre les urbanisations en faubourg linéaire plus ou moins dense et continu de part et d'autre de la Chaussée Decrétot / route de Saint Pierre, classés par le POS en zone « urbaine-naturelle » (NB) en raison d'équipement incomplet. 	<ul style="list-style-type: none"> - Zone NB. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ce secteur fait partie de la zone agglomérée principale de Louviers. A ce titre, il accueille ponctuellement de nouvelles urbanisations, dans le respect des caractères traditionnels de certains bâtis anciens et naturelles (inondation, risque d'effondrement de falaise) qui sont la particularité du quartier.
<ul style="list-style-type: none"> ● La création d'une zone urbaine spécifique aux hameaux (UH) <ul style="list-style-type: none"> - Elle recouvre principalement les urbanisations de plateau : les Monts au sud ouest de la commune, Saint-Lubin, et Les Fosses (en limite avec la commune de Montaure). - Le secteur UHa correspond au camping de Saint Lubin. 	<ul style="list-style-type: none"> - Zone NB, secteur NBa 	<ul style="list-style-type: none"> - La suppression des zones NB (par la loi SRU) laisse plusieurs dizaines d'hectares de jardins, pâtures et habitat diffus construit en hameau plus ou moins lâche, sans cadre réglementaire adapté. Ni naturelle (déjà largement bâtie voire équipée, comme aux Monts), ni tout à fait urbaine (à l'écart des services et équipements communaux et revendiquant des formes urbaines peu denses individuelles sinon toujours « rurales »), la zone UH organise une évolution maîtrisée de ces secteurs (comblement de dents creuses) pour lesquels un renforcement de l'urbanisation n'est pas souhaité.
<ul style="list-style-type: none"> ● Les secteurs destinés à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage (Nk) et d'aires de sédentarisation (UHb) <ul style="list-style-type: none"> - L'aire d'accueil est aménagée à la Plaquette (Nk). Deux secteurs UH (route d'Elbeuf et chemin d'Andé aux Monts) sont programmés pour l'aménagement d'aires de sédentarisation. 	<ul style="list-style-type: none"> - La commune ne dispose pas d'aire d'accueil des gens du voyage, ni d'aire de sédentarisation. 	<ul style="list-style-type: none"> - La commune répond à ses obligations en matière d'obligation d'accueil des gens du voyage. - Accompagner la sédentarisation des gens du voyage en retenant pour leur implantation des sites déjà occupés qu'il convient d'aménager.

<ul style="list-style-type: none"> ● L'affirmation de la zone agricole (A) <ul style="list-style-type: none"> - Ré-intégration à la zone agricole des terrains rue de Belgique, en entrée de ville sud ouest (route du Neubourg) programmé par le POS à l'urbanisation (ex INAh). 	<ul style="list-style-type: none"> - Juxtaposition des zone NC, INAh. 	<ul style="list-style-type: none"> - S'assurer de la pérennité d'un usage agricole des sols sur des espaces d'intérêt agro-environnemental et paysager majeur dans la commune (clairière Saint Lubin / Côte de la Justice, coteau des Monts).
<ul style="list-style-type: none"> ● La confortation de la zone naturelle (N) <ul style="list-style-type: none"> - La zone N reconduit les secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique (forêt, coteaux, lisières forestières au droit des urbanisations telles celles du Bois du Défends (ex INAh)). Elle couvre également des zones connues pour l'existence d'enjeux environnementaux majeurs : zone d'aléa d'inondation, corridors écologiques, mais aussi les secteurs recensant des enjeux d'intérêts nationaux de protection environnementale : ZNIEFF de type 1 « Longues Raies, bois du Tir, mare Cailloux, mare Saint-Lubin », ZNIEFF de type 2 « La Forêt de Bord, La forêt de Louviers, Le Bois Saint-Didier et vallée de l'Eure aval d'Acquigny à Ménilles » et sites NATURA 2000. - La création d'un corridor écologique N.co constitué par les berges de l'Eure, l'embranchement ferroviaire desservant la Z.A de la Fringale vers la forêt de Bord), et la pointe nord de la zone des Becquets. Au total le secteur est principalement constitués d'emprises auparavant classée en INAe. 	<ul style="list-style-type: none"> - Zone N répartie entre les zones naturelles NB, la zone agricole NC, les zones de sites et paysages ND. - Secteur Nco réparti entre les zones ND, UE et INAe. 	<ul style="list-style-type: none"> - Volonté de protection stricte des qualités naturelles et paysagères de la zone N dont le caractère restrictif en termes d'urbanisation vise également à prévenir l'exposition de nouveaux biens ou personnes à des risques. - Mettre à l'abri d'une demande sociale croissante à l'urbanisation, ces secteurs de contraintes et aux caractéristiques paysagères et environnementales fragiles, notamment les coteaux, lisières boisées, conformément à un des objectifs du SCOT. - Etre cohérent avec le classement en ZNIEFF ou NATURA 2000 des espaces principalement situés en forêt de Bord. - Incitation à une valorisation des vocations (touristiques, de loisirs, sportives...) attentive aux qualités et contraintes environnementales de ces espaces, pour les réinscrire dans le fonctionnement général de la commune. - Organisation d'une trame verte, point d'ancrage des paysages naturels dans l'agglomération, conformément aux objectifs du PADD.
<ul style="list-style-type: none"> ● L'apparition au document graphique des périmètres de dangers RECTICEL, d'une trame spécifique « cavités souterraines », des zones inondables du PPRI « Eure Aval » approuvé en 2003 et des zones de danger relatives aux canalisations de distribution et de transport de gaz Louviers-Elbeuf et Louviers-Fontaine Bellenger. 	<ul style="list-style-type: none"> - Cavités souterraines non repérées. - Un secteur « i » désigne les zones soumises au risque d'inondation (en anticipation du PPRI). 	<ul style="list-style-type: none"> - Application du principe de précaution en référence aux risques connus.
<ul style="list-style-type: none"> ● La création d'un sous secteur « p » qui intéresse les zones UB, UD et UH et se réfère à l'existence de pollutions du sol ou du sous sol avérées ou suspectées : <ul style="list-style-type: none"> - Ex site SOPREMA - Ex décharge et/ou dépôt à ciel ouvert de Saint Lubin et de la rue des Vallots. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de prise en compte de la pollution des sols ou du sous sol. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le principe de précaution conduit à écarter, sauf dispositions spécifiques à définir dans le cadre d'études précises en phase opérationnelle, une utilisation « banalisée » des terrains de l'ex décharge de Saint-Lubin comme de la rue des Vallots.

2.4.4. Récapitulatif de l'évolution des superficies de zones : PLU 2011/POS2002

Zones	POS 2002 (en ha)	PLU 2011 (en ha)	Variation	En % de la superficie du territoire communal
			En ha (%)	
Zones urbaines existantes				
UA	49	49	0	1,8 %
UB	27,5	88,8	+ 61,3 (+ 222 %)	3 %
dont UBr.ax	/	46		1,7 %
dont UBr.an	/	19,9		0,7 %
dont UBr.p	/	3,8		0,1 %
UC	213,5	114,7	- 98,8 (- 46 %)	3,9 %
dont UCa	98	92,1	- 5,9 (- 6 %)	3,3 %
dont UCb	42	22,6	- 19,4 (-46 %)	0,5 %
dont UCc	73,5	/		
UD	107	190,5	+ 83,5 (+78 %)	6,4 %
dont UDa	14,5	14,5	0	0,5 %
dont UDP	/	2,6		0,1 %
UE	79	54,5	- 24,5 (- 31 %)	1,8 %
dont UEa		6,7		
UF	6,5	6,5	0	0,2 %
UG	/	12		0,4 %
UH	/	76,5		2,6 %
dont UHa	/	3,5		0,1 %
dont UHb	/	0,5		
dont UHp	/	1		
NB	81	/		
Sous-total zones urbaines	578	592,5	+ 14,5 (+ 2,5 %)	21 %
Zones à urbaniser				
1AUh	/	25,2		0,9 %
2AUh	/	4,8		0,2 %
NAh	48	/		
Sous total zones à urbaniser à vocation résidentielle	48	30	- 18 (- 37,5 %)	1,1 %
AU	/	15	/	%
NAe	24	/	/	
Sous-total zones à urbaniser	72	45	- 27 (- 37,5 %)	1,7 %
TOTAL ZONES URBAINES ET A URBANISER	650	640	- 9,5 (- 1,5 %)	23,7 %
Zones naturelles				
A	/	385,5	+ 0,5 (0%)	14,2 %
NC	385	/		
N	/	1683	+ 12 (+ 0,7 %)	62,2 %
dont Nco	/	65,2		2,4 %
dont Nk	/	2,8		0,1 %
ND	1671	/		
TOTAL ZONES NATURELLES (A + N)	2056	2068,5	+ 12,5 (+ 0,6 %)	76,3 %
TOTAL SUPERFICIE COMMUNALE	2706	2706	0	100 %
dont EBC	1300	1300	0	48 %

Un bilan des objectifs de construction sur les secteurs d'urbanisation projetés évalue à environ 1 060 logements potentiels leur capacité d'accueil. Il convient d'y ajouter les volumes attendus sur l'axe structurant qui fait l'objet – compte tenu de l'envergure du projet, d'une étude spécifique destinée à en affiner les conditions de mise en œuvre et la capacité d'accueil en logement (49 ha de zone UBr.ax concernés). On peut faire l'hypothèse que les programmes de logements intéresseront les 2/3 de la zone (davantage, au Sud ; moins, au Nord). Sur la base d'une densité de 25 logements / ha en moyenne, ce sont donc quelque 825 logements supplémentaires qui sont attendus

Une indication d'échéancier de réalisation (1AUh : court terme ; servitude d'attente : moyen terme ; 2AUh et AU : long voire très long terme) fait ressortir qu'une moitié environ des logements potentiels (900 sur 1 885) sont envisagés à horizon court/moyen terme (moins d'un quart sur l'axe structurant)

La réceptivité des ex-zones NB du POS (hameaux classés UH et Chaussée Decrétot classée UG) ; est estimée à environ 17ha de foncier et 200 à 280 logements potentiels au maximum selon les densités retenues (mais leur constructibilité effective reste faible : quelques unités par an).

Au centre-ville (UA) et dans les zones péri-centrales hors orientation d'aménagement (UB et UC), l'hypothèse est faite d'une poursuite du renouvellement urbain plus ponctuelle, au rythme actuel (de l'ordre d'une quarantaine de logements / an)

La zone UD propose des capacités d'accueil (en renouvellement) marginales

La zone UF (Gare) est placée en servitude d'attente (une étude spécifique – engagement prochain, devra préciser la programmation en logement le cas échéant)

Au bilan : 60 à 90 logements / an sont attendus en zones à urbaniser immédiatement disponibles ; le reste (entre 30 et 50 / an) provenant d'opérations de renouvellement hors périmètres d'orientation d'aménagement dans le centre-ville et ses abords (rythmes et termes de réalisation non maîtrisables dès lors qu'il s'agit d'initiatives privées », en zones urbaines et en diffus (hameaux).

CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES (ZONAGE / REGLEMENT) RETENUES PAR LE PLU	RAPPEL DES DISPOSITIONS ANTERIEURES DU POS	MOTIVATIONS / JUSTIFICATIONS DE L'EVOLUTION DE LA REGLE
2.4.5. Pour le règlement		
<ul style="list-style-type: none"> • L'adaptation des dispositions encadrant la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols <ul style="list-style-type: none"> - Le PLU présente en article 1 les occupations du sol interdites. - Le PLU présente de manière plus systématique aux articles 1 et 2 la position retenue quant aux neuf postes de l'article R 123-9 du Code de l'urbanisme. <ul style="list-style-type: none"> - habitation, - hébergement hôtelier - bureaux - commerces - artisanat - industrie - exploitation agricole ou forestière - entrepôts - constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 	<ul style="list-style-type: none"> - L'article 1 régit les occupations admises sous conditions, l'article 2 ce qui est interdit. - Une partie des modes d'occupation du sol visés à l'article R 123-9 du Code de l'urbanisme ne figurent ni à l'article 1 ni à l'article 2 du règlement, sans qu'il s'agisse de les autoriser sans condition. 	<ul style="list-style-type: none"> - Clarifier la lecture de ce qui est autorisé / interdit selon les zones.
<ul style="list-style-type: none"> - La sanctuarisation de la zone naturelle, pour laquelle les nouvelles constructions sont interdites, est assortie de la mise en œuvre de deux secteurs autorisant une mise en valeur et une évolution maîtrisée de ces sites de constructions ponctuels. <p>Y sont notamment autorisées sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> o L'adaptation, la réfection, ou l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, implantées avant l'entrée en vigueur du PLU. <p>En particulier dans le secteur N.co :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Les installations ou aménagements nécessaires à la protection contre les risques naturels et à la gestion des milieux, à condition de préserver la qualité des sites et des paysages. o Les installations ou aménagements strictement nécessaires et indispensables au bon fonctionnement des ouvrages ferroviaires ou hydrauliques (micro-centrale) existants. o Les constructions ou installations nécessaires aux activités d'accueil du public ou aux activités scientifiques justifiées par l'étude ou la découverte des milieux naturels... 	<ul style="list-style-type: none"> - Le POS admet des urbanisations dans les zones naturelles : <ul style="list-style-type: none"> o Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont admises en secteur NC (à condition d'être directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et implantées à proximité du siège d'exploitation), et autorisées sans conditions en UB hors secteur o Les constructions ou installations liées à l'activité agricole sont autorisées en NB (hors secteur a) et NC (sous réserve du respect des dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement et du règlement sanitaire départemental). 	<ul style="list-style-type: none"> - Accompagner sans transiger sur les impératifs de protection et de maintien de leur caractère naturel, l'évolution / la diversification des usages possibles en zone naturelle (N) dans les seuls secteurs bien identifiés (Nco, Nk).
<ul style="list-style-type: none"> - Le PLU redéfinit les conditions d'implantation des caravanes à usage de résidences principales ou d'annexe à l'habitation : autorisées dans l'aire d'accueil des gens du voyage (Nk) et dans l'aire de sédentarisation (UHb). 	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation des caravanes interdite dans toutes les zones et secteurs. 	<ul style="list-style-type: none"> - Prendre en considération la réalité des besoins exprimés en matière de sédentarisation des gens du voyage et de fonctionnement de l'aire d'accueil.

CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES (ZONAGE / REGLEMENT) RETENUES PAR LE PLU	RAPPEL DES DISPOSITIONS ANTERIEURES DU POS	MOTIVATIONS / JUSTIFICATIONS DE L'EVOLUTION DE LA REGLE
<ul style="list-style-type: none"> - Le PLU interdit systématiquement toutes les nouvelles constructions à usage industrielles dans les zones à vocation résidentielle, urbanisées (UA, UB hors secteur UBr.ax, UC, UD, UG, UH) ou à urbaniser (1AUh, 2AUh). 	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage industriel (compatibles avec le caractère et la vocation de faubourgs) sont autorisées en zones UB. 	<ul style="list-style-type: none"> - Acter la réalité lovérienne (pas de dispersion d'établissements industriels dans les quartiers) et prévenir l'apparition de situation de cohabitation difficile habitat / activités de production en réservant à l'accueil d'activités de petite production des emprises en zone UE, UF, AU, plutôt en périphérie.
<ul style="list-style-type: none"> - Le PLU précise les conditions d'ouverture à l'urbanisation, pour les zones à urbaniser mixte (AU) et à vocation résidentielle dominante (1AUh, 2AUh) : <ul style="list-style-type: none"> o L'urbanisation doit s'y effectuer sous forme de lotissement, ensemble de constructions groupées ou de zone d'aménagement concerté. - Les zones AU et 2AUh sont réputées « bloquées » aux termes du PLU et leur ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après modification, révision du document d'urbanisme, ou création d'une zone d'aménagement concertée. 	<ul style="list-style-type: none"> - La zone NAh se décompose en un secteur INAh, dont l'urbanisation s'effectue dans le cadre d'opérations concertées (sous forme d'opérations de lotissements, ensembles de constructions groupées ou de ZAC), et un secteur IINAh, dont l'ouverture à l'urbanisation pourra s'effectuer soit sous forme de création d'une ZAC, soit après modification du POS pour rendre les terrains constructibles 	<ul style="list-style-type: none"> - S'assurer d'une mise en œuvre globale et cohérente des urbanisations programmées dans les zones à urbaniser, en écartant toute construction en diffus au coup par coup qui compromettrait l'aménagement d'ensemble coordonné. - Adapter l'ouverture de terrains à l'urbanisation aux besoins constatés par la Ville sur le temps long..
<ul style="list-style-type: none"> - Le PLU interdit l'urbanisation (sauf constructions inférieures à 50 m² de surface de plancher) dans les périmètres de servitude d'attente définis au document graphique du règlement. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de dispositif réglementaire spécifique. 	<ul style="list-style-type: none"> - La servitude d'attente vise, dans le contexte de réouverture envisageable à terme de la gare et d'une liaison ferroviaire, le développement sur ces emprises d'un pôle intermodal. - Définition d'une servitude d'attente sur une importante emprise foncière à vocation d'activité, qui occupe une place clé le long de l'axe structurant (abords est de l'avenue W. Churchill). A mi 2011, les perspectives d'occupation du site par cette entreprise (« Cinram ») ne semblent pas figées. Dans ces conditions, et au regard de l'ambition de la ville pour l'aménagement de l'axe structurant, le recours à l'article L.123.2 est une mesure conservatoire permettant de se donner le temps de la réflexion et empêcher l'implantation de constructions qui rendrait plus difficile la mise en œuvre du projet.

CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES (ZONAGE / REGLEMENT) RETENUES PAR LE PLU	RAPPEL DES DISPOSITIONS ANTERIEURES DU POS	MOTIVATIONS / JUSTIFICATIONS DE L'EVOLUTION DE LA REGLE
<ul style="list-style-type: none"> ● Le refonte des conditions d'occupation du sol applicables aux usages autorisés (article 2) <ul style="list-style-type: none"> - Commerces autorisés en UA et UB hors secteur UBr dans les secteurs de diversité commerciale définis à l'annexe graphique au titre de l'article L123-1-5§7 bis du Code de l'urbanisme (sont concernés la quasi totalité des linéaires du centre ville) ou de développer une surface de plancher inférieure à 1000 m². - Commerces interdits en UE (sauf secteur UEa : le Becquet). - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), autorisées et <u>qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction résidentielle de la zone.</u> 	<ul style="list-style-type: none"> - Commerces autorisés en UA, UB, UC, dans la mesure où ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement existant ou projeté et ou leur présence est justifiée en milieu urbain. - Commerces admis en UE si toutes les dispositions sont mises en œuvre pour les rendre compatibles avec leur environnement naturel et urbain du point de vue des odeurs, émanations, actions corrosives ou oxydantes, bruits, vibrations, fumées, vapeurs nocives, poussières, danger d'explosion et d'incendie, altération des eaux, dangers pour la santé; admis en NAe dans les secteurs du Bocage – la Mare aux Joncs – les Fosses de la Justice. - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées sans conditions en UA, UB, UC ; admis si compatibles avec la proximité et la vie des quartiers d'habitation avoisinants en Nah ; admis si nécessaires au bon fonctionnement de la zone en UE et NAe (locaux sociaux ou techniques d'intérêt général). - Zone NAe, NAI, NB, NC, ND : il pourra être fait abstraction des articles 3 à 13 pour les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers 	<ul style="list-style-type: none"> - Inciter au regroupement des petits commerces pour avoir des linéaires compacts et continus qui servent le projet d'animation du centre ville. - Mixité fonctionnelle plus « raisonnée » qui tienne mieux compte de la réalité des tissus urbains constitués en encadrant l'implantation dans des quartiers résidentiels d'usages du sol potentiellement nuisants (sécurité, circulation, stationnement...). - Etendre aux constructions et installation nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif les mêmes obligations d'intégration urbaines et paysagères et de respect des dispositions réglementaires qui s'appliquent à l'ensemble des pétitionnaires. Ces constructions ou installations ne sont au reste pas toujours des constructions publiques (antennes téléphoniques par exemple). - Eviter le remplacement progressif des activités de production par des activités de production par des activités commerciales aux logiques foncières, financières, d'amortissement des installations de court terme et aux exigences de fonctionnement (fréquentation du public, horaires...) préjudiciable au voisinage des entreprises.
<ul style="list-style-type: none"> ● La redéfinition des conditions d'implantation des constructions à usage d'habitation <ul style="list-style-type: none"> - En sous secteur UBr.ax, les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées à la double condition d'entrer dans une composition d'ensemble proposant une densité minimale de 25 logements / hectare et de compter au moins 25 % de logements locatifs sociaux». - En zone AU, implantation ou extension des constructions à usage d'habitation autorisées, à la triple condition d'entrer dans une opération d'ensemble proposant une densité minimale de 30 logements à l'hectare, comptant au moins 40 % de logements collectifs et 40% de logements groupés. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de dispositif spécifique concernant la typologie des logements. 	<ul style="list-style-type: none"> - Se conformer aux objectifs visés à l'article 55 de la loi SRU dans une zone importante de renouvellement urbain.
<ul style="list-style-type: none"> ● La redéfinition et la généralisation des possibilité d'extension <ul style="list-style-type: none"> - En zone urbaine est autorisé à l'article 2 : « l'adaptation, la réfection ou <u>l'extension</u> mesurée des constructions existantes. Le terme « extension mesurée » figure au glossaire. - En zone naturelle est autorisé à l'article 2 : « l'adaptation, la réfection ou <u>l'extension</u> mesurée des constructions à usage d'habitation implantées avant l'entrée en vigueur du présent document. 	<ul style="list-style-type: none"> - ND hors secteur « a » : « agrandissements par adjonction ou surélévation d'une construction existante s'ils respectent les dispos des art 3,4,10 et 11 du règlement, et si la construction existante n'est pas frappée d'alignement ou touchée par un emplacement réservé ou n'empiète pas dans les marges de recul observés par l'existant aux art 6, 7 du règlement ». - UD, NAh, NC, NBa : pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'emprise définies ci-avant, les réparations, extensions et transformations peuvent être autorisées dans la limite de 25 m² au sol (30 m² au sol en NC et NBa). 	<ul style="list-style-type: none"> - Donner une marge de manœuvre nécessaire aux évolutions/améliorations du bâti, en particulier en zone à vocation naturelle.

<ul style="list-style-type: none"> • Mise en évidence des enjeux de protections, risques et nuisances applicables dans les zones (article 2) <ul style="list-style-type: none"> - Ils intéressent, selon les zones : <ul style="list-style-type: none"> -les périmètres archéologiques, -les nuisances sonores des infrastructures terrestres, -le risque lié à la présences de marnières et autres cavités souterraines. -le risque d'inondation fluviale et pluviale, -les éléments de patrimoine inventoriés, -les pollutions du sol et du sous-sol. -la préservation de la diversité commerciale. 	<ul style="list-style-type: none"> - Références aux couloirs de présomption de nuisances sonores des infrastructures terrestres, à un secteur « i » soumis au risque d'inondation fluviale, au risque lié à la stabilité précaire de certains sols, à la protection du « patrimoine bâti et naturel remarquable », et au zonage archéologique. 	<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer la connaissance et la prise en compte des risques, nuisances, contraintes, à intégrer au projet en affichant clairement la nécessité de s'y référer.
<ul style="list-style-type: none"> • Affinements / compléments apportés à la liste des Eléments de Patrimoine recensés et protégés au titre de l'article L.123.1.5§7 du Code de l'urbanisme <ul style="list-style-type: none"> - Les éléments ou parties d'éléments – patrimoine bâti ou naturel - figurent au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du Patrimoine » ; ils ne peuvent être transformés ou détruits dans autorisation (au régime de la déclaration préalable). 	<ul style="list-style-type: none"> - En 2002, les EPI sont soumis au régime déclaratif des Installations et Travaux Divers. 	<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer la connaissance et la préservation du patrimoine de la commune et acter le changement de régime réglementaire auquel les EPI sont soumis.
<ul style="list-style-type: none"> • L'adaptation des règles concernant les accès et la voirie <ul style="list-style-type: none"> - Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique. - En zone N, aucun nouvel accès n'est autorisé sur l'A154 et sur l'ensemble des voies départementales. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de dispositif réglementaire spécifique 	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation des caractéristiques paysagères des linéaires de voirie en zone urbaine. - Préservation des caractéristiques naturelles des abords des voies hors de la zone urbaine.
<ul style="list-style-type: none"> • L'adaptation de la règle fixant les surfaces minimales de terrains <ul style="list-style-type: none"> - La superficie des parcelles doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire adapté au projet, en zone UG, UH, A et N. 	<ul style="list-style-type: none"> - Non réglementation des caractéristiques de terrains, sauf : <ul style="list-style-type: none"> o en zone NB, NC, ND : constructibilité conditionnée par les impératifs de superficie liés aux installations d'assainissement autonome nécessaires compte tenu des surfaces à construire. 	<ul style="list-style-type: none"> - Se conformer aux articles L.123-1-5§12 et L.123-9§5 du Code de l'urbanisme.
<ul style="list-style-type: none"> • La révision des règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives <ul style="list-style-type: none"> - Voir caractéristiques réglementaires au paragraphe 2.3 - Le PLU choisit d'imposer clairement (UA, UB) ou de proscrire (UD, UE, UH, A, N) l'alignement et l'implantation en limites séparatives en subordonnant des implantations différentes à des cas expressément énumérés ; <u>ex</u> : bâti de même gabarit implanté à l'alignement, hauteur n'excédant pas 3,50 pour une longueur cumulée de 10 m. - La zone UC, UF, UG et les zones à urbaniser (AU) admettent les logiques des unes et des autres. - En secteur UBr.ax, une bande d'implantation obligatoire est définie pour permettre la mise en œuvre à terme de l'axe structurant. - En secteur UBr.an (Maison Rouge – Prairie des Fougères), reconduction des règles de retrait issues du POS modifié (2010) et prévalant pour le projet en cours de rénovation urbaine. - En zones A et N, les distances à respecter par rapport à la voie s'exprime par rapport à la limite du domaine public. - Assouplissement des marges de recul par rapport à l'Eure ou l'un de ses bras, dans le respect des prescriptions du PPRi Eure aval. 	<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alignement dans les secteurs en ordre continu de fait (en UA, UB). - Recul imposé par rapport à l'alignement (sauf cas particulier) : <ul style="list-style-type: none"> o minimum de 3 m : UD; o minimum de 5 m : UF ; o 100 m par rapport à l'A154 : NAe, NB, ND. - Implantation à l'alignement ou marge d'isolement à respecter de 3 m en UC et Nah (5 m en UF). - Obligation d'alignement indiquée au zonage en zone UC. - UCc : "toute nouvelle construction devra tenir compte des bâtiments situés en vis-à-vis de l'autre côté de la voie de façon à ce que soit assuré le prospect en vue droite réciproque tel que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la hauteur du plus élevé ». 	<ul style="list-style-type: none"> - Pérenniser les fronts urbains continus (alignés ou non), en zone de centre ancien (UA). - Maintien ou reconstitution d'ordonnancements bâtis plus ou moins continus (par le jeu d'implantation sur ou en retrait des limites séparatives), en organisant tantôt de nouvelles capacités d'accueil constructives, tantôt le maintien d'un caractère « aéré ». - Déterminer une organisation générale du paysage urbain vu de la rue ou de l'intérieur des propriétés : perspectives des rues plus au moins larges en fonction de l'implantation des constructions à l'alignement ou en retrait ; lisibilité des espaces non accessibles (transparences visuelles vers les cœurs d'îlots...) ; éviter l'implantation de bâtiments trop hauts (ou trop longs) en limites séparatives. - Permettre une souplesse de composition à des projets d'ensemble (UD, 1AUh, UBr.an) - Permettre la restructuration du quartier Maison Rouge conformément au programme ANRU basée sur la règle du POS, le gabarit des constructions existantes à usage

	<ul style="list-style-type: none"> - La marge de recul est comptée par rapport à l'axe de la voie concernée. - Les marges de recul par rapport à l'Eure s'établissent à 5 m en zones UA, UB, UC, UD, 10 m (UE, UF), et 30 m (ND). <p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur l'une au moins des limites séparatives joignant l'alignement à l'autre dans les secteurs en ordre continu de fait (UA, UB). - En limites séparatives sous conditions ou marge d'isolement à respecter : <ul style="list-style-type: none"> o Minimum de 3 m : UA, UB, UCb, UD, NAh o minimum de 3,50 m : UCa - En retrait stricte : <ul style="list-style-type: none"> o minimum de 3 m : UF, NB, NC o minimum de 6 m : UCc o minimum de 7 m : UE, NAe 	<p>d'habitation collective étant réputé acquis.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien d'un caractère aéré dans la zone pavillonnaire UD. - S'assurer de la mise en œuvre d'un ordonnancement urbain caractéristique pour l'axe structurant, avec des logiques d'implantation différentes selon la destination des constructions (habitat, activités...). - L'assouplissement des marges de recul par rapport à l'Eure dans certaines zones est concomitante à la création du secteur N.co, qui permet déjà une bonne prise en compte des continuités écologiques et paysagères de l'Eure et ses bras.
<ul style="list-style-type: none"> • La révision des règles d'implantation multiple sur une même propriété <ul style="list-style-type: none"> - Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est non réglementée. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les bâtiments situés sur un même terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation et de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal : zones UA, UB, UC, UD, NAh, NB, NC. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le fait de ne pas réglementer cet article, par ailleurs non obligatoire, ne dispense pas pour autant le pétitionnaire de respecter les distances de sécurité réglementaires et les conditions d'accès aux bâtiments (sécurité civile).

CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES (ZONAGE / REGLEMENT) RETENUES PAR LE PLU	RAPPEL DES DISPOSITIONS ANTERIEURES DU POS	MOTIVATIONS / JUSTIFICATIONS DE L'EVOLUTION DE LA REGLE
<ul style="list-style-type: none"> ● La révision globale des coefficients d'emprise au sol <ul style="list-style-type: none"> - Le PLU privilégie l'application d'un coefficient d'emprise au sol ciblé selon les zones, en conséquence il propose : <ul style="list-style-type: none"> ○ La suppression du CES en secteur UCb, UF ; ○ La non réglementation du CES en UG et UH (y compris camping St Lubin ex UBa), A et N ; ○ La reconduction du CES en secteur pavillonnaire UDa (20%), en zone d'activité UE (55%), et dans la zone à urbaniser à vocation d'habitation 1AUh (40%). - Référence aux prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation dans les zones concernées. 	<ul style="list-style-type: none"> - A l'exception des zones UA, UB, UC hors secteur b, NB hors secteur a, et ND, coefficient d'emprise au sol généralisé et fixé pour les zones urbaines et d'urbanisation future entre 20% (UDa, UF) et 55% (UE) de l'unité foncière selon les zones. - Pour les zones naturelles : 15 % en secteur NBa (camping de St Lubin), 40% en zone NC. - Une emprise au sol maximale des remblais est fixée selon les zones entre 10% (ND) et 40% (UB) dans les secteurs repérés au plan de zonage comme inondable. - Les emprises imperméabilisées (constructions + aires de stockage, de stationnement avec manœuvre, voies ferrées...) ne dépasseront pas 85% de la surface du terrain en UE et NAe, 75% en UF, 50% en secteur NBa (camping St Lubin). 	<ul style="list-style-type: none"> - La suppression du CES en secteur UF s'explique par la mise en place d'une servitude d'attente, qui interdit pendant un certain temps les constructions, dans l'attente d'un projet d'aménagement global. En ce qui concerne UCb, UG et UH, A et N, les enjeux renforcés d'environnement et de paysage du présent PLU se traduisent par une limitation de l'emprise au sol bâtie par le biais de l'article 13 (part minimale de terrain végétalisée et plantée d'arbres de haute tige, voire laissée en pleine terre, préservation des noues, talus, haies...). - Pour la zone 1AUh (40%), il s'agit d'optimiser les possibilités de constructions sur des terrains actuellement non urbanisés, pour ménager des espaces libres lors de l'aménagement des futurs logements ou équipements. - Les nécessités d'exploitation inhérentes aux zones d'activités existantes motivent le maintien d'un CES (55%) qui permet, par exemple, de réserver des espaces libres pour des aires de stockages, et d'anticiper les besoins d'extension des activités présentes ou s'y implantant. - Le maintien d'un coefficient d'emprise au sol restrictif en secteur UDa où l'implantation d'habitations est autorisée vise à prendre en compte le caractère boisé particulièrement sensible de ce secteur. - Se référer directement au règlement du PPRI pour connaître l'emprise au sol maximale des constructions dans la zone inondable.
<ul style="list-style-type: none"> ● L'expression nouvelle des hauteurs <ul style="list-style-type: none"> - Voir caractéristiques réglementaires au paragraphe 2.3. - Le PLU reconduit l'expression de la règle de la hauteur maximale à l'égout du toit ou absolue, et l'assortit d'une expression en nombre niveaux. - Il reconduit (globalement) les seuils maximaux de hauteurs autorisées par le POS, voire les rehausse sensiblement (UC, UF). - Définition de hauteur maximum absolue en zone d'activités (UE), d'équipements publics (UF) et agricole (A) pour contenir la hauteur des plafonds et reconduction du dépassement possible pour les installations dont la hauteur est imposée par destination (antennes, pylônes, silo adapté au tri gravitaire...). - L'adaptation possible de la hauteur ne s'applique que lorsque la construction voisine est repérée à l'Inventaire du Patrimoine (article L. 123.1.5.§7 du Code de l'urbanisme), et seulement dans les zones centrales. - Il reconduit et précise en zone UA, UB, UC une disposition particulière au titre de la diversité commerciale : « afin de faciliter les mutations des pieds d'immeubles, pour les constructions neuves ou en cas de rénovation, les rez-de-chaussée sur rue ont une hauteur sous plafond comprise entre 3,50 m au moins et 4,10 m au plus ». - La définition de la hauteur figure à l'annexe du règlement : les annexes techniques (souches de cheminée, accès aux toitures terrasses...) ne sont ainsi pas comptées pour le calcul de la hauteur, en particulier les dispositifs de production d'énergie renouvelable. - Le secteur UBr de restructuration admet des hauteurs différenciées selon la destination des constructions et situation dans la commune. 	<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximum : <ul style="list-style-type: none"> ○ UA et UB : 9,50 m à l'égout du toit, 14 m pour les architectures contemporaines; ○ UC hors Clos Morlet, UD, NAh, NB, NC : 5;5 m à l'égout pour les constructions d'habitation résidentielle, 9,50 pour les autres constructions autorisées); ○ UC Clos Morlet (5,50 m à l'égout du toit) ○ UE, NAe : 17 m pour la plus grande des hauteurs (faîtage ou acrotère); ○ UF : 12 m pour la plus grande des hauteurs sauf installations dont la hauteur est imposée par destination; ○ ND : 9,50 à l'égout pour les constructions autorisées. - Adaptation possible de la hauteur, pour permettre de faire régner une même hauteur que les constructions voisines dans les zones à vocation principale d'habitat. 	<ul style="list-style-type: none"> - En assortissant les règles de hauteurs en zones urbaines (à l'égout du toit ou absolue, dans le cas toitures autres qu'à 2 pentes), d'un nombre de niveaux, le PLU entend conserver à la fois, la possibilité d'une variété des gabarits et de l'unité de caractère des paysages de la rue (lecture horizontale de façades, percements mais aussi jeu maîtrisé des lignes de toitures, de leurs décrochements, etc.) - Les plafonds de hauteur retenus en zones à urbaniser (1AUh) visent à les inscrire dans le vélum général des espaces bâtis de la communes (5,50 m à l'égout du toit pour les constructions de type pavillonnaires, 9,50 m pour l'habitat collectif, activités, équipements). - Être cohérent avec l'objectif inscrit au PADD de maintien et regroupement des (petits) commerces en centre ville. - Ne pas pénaliser les initiatives, publiques ou privées, d'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables en toitures, en accord avec les dispositions de la loi ENE. - Harmoniser l'épannelage des constructions futures prenant place dans le quartier Maison Rouge avec l'environnement bâti existant qui se développe de part et d'autre de la rue de Beaulieu (objet d'une modification du POS en 2010).

CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES (ZONAGE / REGLEMENT) RETENUES PAR LE PLU	RAPPEL DES DISPOSITIONS ANTERIEURES DU POS	MOTIVATIONS / JUSTIFICATIONS DE L'EVOLUTION DE LA REGLE
<ul style="list-style-type: none"> ● Le redéploiement raisonné des règles d'aspect extérieur <ul style="list-style-type: none"> - Il s'appuie sur les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'urbanisme. - Les règles sont modulées selon l'acuité des enjeux en matière d'aspect extérieur des constructions ou de caractère architectural et urbain à protéger ou à mettre en valeur : encadrement réglementaire maximal en UA et UB ; assouplissement des règles en UC, UD ; prescriptions spécifiques pour les zones d'équipements et d'activités existantes ; prescriptions adaptées à des projets d'aspect plus contemporain en secteur de restructuration UBr et dans les zones à urbaniser (AU). - Les prescriptions et interdictions exposées concernent : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les volumétries et composition des façades ○ Les façades ○ Les ouvertures ○ Les vérandas et verrières ○ Les toitures ○ Les matériaux de façade, les menuiseries ○ Les clôtures ○ Les réseaux ○ Les annexes techniques <p>Ce dispositif n'exclut pas des prescriptions complémentaires introduites dans d'autres articles (en matière de plantations par exemple, à l'art.13).</p> 	<ul style="list-style-type: none"> - Aspect « relationnel » direct avec les constructions environnantes ; corps de règles détaillé intéressant de nombreux aspects de détails constructifs (aspect des matériaux, forme et volume des constructions, clôtures, toitures et percements). - Traitement en « façades » des parties de bâtiment donnant sur l'A 154 (UE), ou la RN 155, la RD 313 et l'avenue des peupliers (NAe). - Prescriptions concernant les enseignes et pré-enseignes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Volonté de combiner la poursuite d'objectifs précis : <ul style="list-style-type: none"> ○ En matière de préservation et de valorisation des paysages urbains caractéristiques (UA, UB) qui justifient de prescriptions renforcées. ○ Pour ménager des possibilités d'évolution (recomposition/restructuration urbaine) assurant une certaine diversité du cadre urbain produit à travers la libre contribution des concepteurs (architecture contemporaine) : UBr, 1AUh. - La réglementation des enseignes et pré-enseignes fait l'objet d'un règlement local de publicité.
<ul style="list-style-type: none"> ● Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (éolien, solaire, photovoltaïque,...) sont autorisés en façade, en toiture ou sur le terrain d'emprise de la construction, à condition qu'ils soient intégrés à la construction par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact dans les paysages naturels et urbains de la zone. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de dispositif réglementaire spécifique. 	<ul style="list-style-type: none"> - Se conformer aux objectifs de la loi « ENL » visant à accroître la production d'énergie renouvelable dans les projets de construction, sans compromettre le cadre bâti existant.

<p>● L'adaptation des règles de stationnement</p> <p>Outre la reconduction du calcul en ratios (nombre de places/m² de surface de plancher ou logement) définis à l'article 12, et l'exigence généralisée d'une place par logement, le PLU introduit les adaptations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement pour les constructions à usage d'habitation est non réglementé en zone UA et UF. 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement (collectif ou individuel) requises selon les zones, sauf en UA (non réglementé), et en NB (2 places par logement). 	<ul style="list-style-type: none"> - Acter la forte présence de transports en commun ainsi que la densité de services, commerces... dans le centre ville et dans la future zone d'accueil du pôle multimodal.
<ul style="list-style-type: none"> - Suppression des obligations de création de stationnement pour les commerces, services, restaurants, professions libérales de moins de 150 m² de surface de plancher en zone centrale UA ; assouplissement du ratio en zone UC. 	<ul style="list-style-type: none"> - De 1 place pour 50 m² de surface de plancher requise pour les commerces en général, 1 place pour 30 m² pour les établissements de moyenne et grande distribution. 	<ul style="list-style-type: none"> - Volonté d'encourager / de ne pas pénaliser ou dissuader les implantations commerciales de proximité en zone centrale et dans les quartiers périphériques (les commerces constituent un instrument majeur de dynamisation et d'animation de ces quartiers) pour des motifs de stationnement (motifs souvent rédhibitoires, sauf à envisager des aménagements traumatisants en tissu urbain constitué).
<ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'aménager, pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes, prévue à l'intérieur de la parcelle : <ul style="list-style-type: none"> o 1,5% de la surface de plancher et 10 m² minimum. 	<ul style="list-style-type: none"> - Aire deux roues couverte obligatoire, sans surface minimale. - NB, NC, ND : pas de règle spécifique. 	<ul style="list-style-type: none"> - Promotion de l'usage du vélo, en appui du développement à l'échelle de la ville, des modes de déplacements alternatifs (réseau de cheminements piétonniers et cyclables...).
<ul style="list-style-type: none"> - En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à déroger à ces règles dans les seules zones centrales UA et UB. 	<ul style="list-style-type: none"> - Possibilités dérogatoires résultant d'impossibilités techniques reconnues en UA, UB, UC, UE, UF. 	<ul style="list-style-type: none"> - La problématique du stationnement ne doit pas constituer un frein insurmontable pour la mise en œuvre d'opérations de renouvellement en tissu urbain dense.
<ul style="list-style-type: none"> - Exigences en matière de places de stationnement requises, gradués selon les objectifs de développement de la zone présentée au PADD et la qualité de la desserte en transport en commun. 	<ul style="list-style-type: none"> - Réglementation variable pour les hôtels, restaurants, bureaux, équipements divers, petite industrie... 	<ul style="list-style-type: none"> - Mettre en cohérence le dispositif réglementaire relatif au stationnement dans le PLU, avec la politique de stationnement et les objectifs de maîtrise de la circulation automobile affichés (en zones centrales, pour la zone de renouvellement 1AUh).

CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES (ZONAGE / REGLEMENT) RETENUES PAR LE PLU	RAPPEL DES DISPOSITIONS ANTERIEURES DU POS	MOTIVATIONS / JUSTIFICATIONS DE L'EVOLUTION DE LA REGLE
<ul style="list-style-type: none"> ● La mise en œuvre d'un coefficient de pleine terre <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions de la loi Paysage de 1995 – et le volet « paysager » du permis de construire – doivent permettre d'aller au-delà de la prescription de quelques ratios (peu contraignants, invérifiables) en s'intéressant à la part des terrains imperméabilisés ou laissés en « pleine-terre » par l'aménagement. A cet effet, les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulations, marges de recul imposées) doivent être développées en pleine terre (et végétalisés ou plantés d'arbres de haute tige), dans les zones UG, UH, 1AUh et le secteur UDa. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de dispositif réglementaire spécifique. 	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le maintien de surfaces d'infiltration (y compris dans les zones urbaines vouées au renouvellement) et minimiser les rejets d'eau ruisselées : prévention des risques liés au ruissellement et durabilité environnementale des aménagements. - En particulier pour la zone UG, la pleine terre vise à favoriser un bâti compact, autre que pavillonnaire, typologie recherchée pour ce secteur.
<ul style="list-style-type: none"> ● Le renforcement des règles encadrant le volet « paysager » du permis de construire <ul style="list-style-type: none"> - Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Cette composition privilégiera : <ul style="list-style-type: none"> ○ La continuité avec les espaces libres des terrains voisins ; ○ La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier ; ○ La mise en œuvre d'un paysage de qualité en particulier en façade sur l'A154 en UF et UG. - Une annexe « Plantations » est reconduite et actualisée au règlement. Elle suggère des vocabulaires végétaux accordés au site et aux divers cas de figure rencontrés : composition d'une haie, alignement, végétation de milieux humides. - Sur l'ensemble de la commune, large place est faite aux espaces verts et traitements par les végétaux des espaces non construits. Le PLU introduit en particulier une part minimum de la surface totale du terrain traitée de cette façon en zone péricentrale (25% en UB et UC), en zone à dominante pavillonnaire (30 % en UD), en zone d'accueil du futur pôle multimodal (35% en UF), et dans la zone d'activité (15% de la surface du terrain en UE, en priorité localisés dans les marges de recul par rapport à l'alignement et/ou les limites séparatives). Dans cette dernière zone, un plan de paysagement est de plus exigé pour le traitement des marges de recul en berges de l'Eure. - Renforcement de la protection végétale en limites de zones d'activité (UE), de zone agricole (A) avec une zone d'habitat, à minima sur une bande de 3 m, et en périphérie de l'aire d'accueil des gens du voyage (Nk). - Obligation de traitement paysager des parcs de stationnement extérieurs (1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, bosquets, haies...) à partir de 5 places en N, 10 places 1AUh, et 20 places en UBr, UE. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de ratio ni de plantations d'arbres de hautes tiges, - Les toitures terrasses et dalles de couverture (notamment celles couvrant les parkings collectifs) sont obligatoirement traitées en espaces libres paysagers et plantés en UB. - Constitution de rideaux de végétation sur la périphérie des parcelles afin de masquer les aires de stockage, dépôts, et décharges extérieures. - Un plan de paysagement préalable est exigé pour le traitement des marges de recul en périphérie de parcelles ou cas échéant en berges de l'Eure, avec la constitution de bandes plantées, en zone UC, UD, UE, NAe, UF, NAh, NB, NC, ND. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pallier, le cas échéant la non réglementation du coefficient d'emprise au sol (article 9) et édicter des prescriptions en cohérence avec les règles d'implantation des constructions (art.6 et 7) déterminant a contrario les espaces libres. - Prendre acte de l'équilibre variable existant entre les masses bâties, les espaces libres et les masses végétales, selon les zones en modulant la règle : <ul style="list-style-type: none"> ○ accompagnement paysager dès que possible des espaces non construits en toutes zones; ○ conception intégrée de l'urbanisme et de l'armature végétale pour les nouveaux quartiers programmés (1AUh), en particulier le futur pôle multimodal. - Rôle esthétique et environnemental (écran visuel, filtre à poussières, amortissement des bruits...) des structures paysagères larges : cœurs d'îlots, limites séparatives plantées, ensemble de jardins... : toutes zones. - Volonté clairement affichée d'un effort de paysagement demandé aux pétitionnaires pour la création d'aires de stationnement, afin d'en réduire l'impact visuel depuis la voie publique.
<ul style="list-style-type: none"> ● Le renforcement des règles de protection des plantation existantes <ul style="list-style-type: none"> - La protection des noues, talus, fossés, mares, haies, plantations existantes, cas échéant recensés au titre de l'article L.123.1.5§7 du Code de l'urbanisme, doit être assurée au maximum (toutes zones, en particulier UDa, UH, UG, 1AUh, A et N). - L'abattage d'arbres de haute tige sans mesures compensatoires est interdit. - Reconduction des protections concernant les lisières des Espaces Boisés Classés (marge de recul non aedificandi de 15 mètres par rapport aux espaces boisés classés). - Les espaces verts en zone urbaine repérés au document graphique du règlement (art. A 123-1 du CU) doivent être protégés : quartier durable de la Vacherie. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les éléments naturels recensés graphiquement à l'annexe "Patrimoine Bâti et Naturel Remarquable" doivent être conservés. - Réglementation des Espaces Boisés Classés, soumis à prescriptions spécifiques. - Pas de dispositif réglementaire spécifique.. 	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter au maximum les abattages d'arbres à l'occasion d'opérations de construction dont le caractère ponctuel mais répété débouche sur une transformation irréversible du caractère arboré des lieux. - S'inscrire dans les orientations du SCoT quant à la préservation des coteaux et de l'interface urbain/forestier (rôle écologique, hydraulique et paysager du glacis naturel en lisière du quartier).

CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES (ZONAGE / REGLEMENT) RETENUES PAR LE PLU	RAPPEL DES DISPOSITIONS ANTERIEURES DU POS	MOTIVATIONS / JUSTIFICATIONS DE L'EVOLUTION DE LA REGLE
<ul style="list-style-type: none"> • Bonification (du coefficient de pleine terre) en cas de performance énergétique (art. L.128.1. du Code de l'urbanisme) <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas où les constructions à édifier présentent des performances énergétiques meilleures que celles imposées par la réglementation en vigueur. La part du terrain à réserver en pleine-terre est abaissée à : <ul style="list-style-type: none"> o 20% en zone 1AUh; o 28% en zone UG; o 36% en secteur UH et UDa; Soit une bonification à hauteur de 20%. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de dispositif réglementaire spécifique 	<ul style="list-style-type: none"> - Volonté de prise en compte croissante de l'environnement lors de la réalisation de constructions neuves, au delà de la réglementation en vigueur. Ainsi, la part du terrain à réserver en pleine terre peut être « compensée » par une meilleure efficacité énergétique du bâtiment.
<ul style="list-style-type: none"> • La reconduction de la non réglementation du coefficient d'occupation des sols (sauf pour l'axe structurant) <ul style="list-style-type: none"> - Le mécanisme du « COS de fait », déjà appliqué, est reconduit. Le « COS de fait » s'entend comme la surface de plancher hors œuvre nette maximale à édifier, qu'autorise, sur un terrain, l'enveloppe définie par l'application des articles 1 à 13 du règlement. Est ainsi abandonnée toute référence au rapport mathématique de l'article R.123.22 du Code de l'urbanisme : le constructeur est appelé à définir son projet en référence aux règles de construction volumétriques, de prospect, de hauteur, de gabarit, épannelage, implantations... - COS = 0 dans les zones bloquées AU et 2AUh. - La mise en œuvre de l'axe structurant impose la mise en place d'un COS différencié selon la destination des constructions (habitat / activités), et leur localisation (sur rue / en arrière de parcelle). 	<ul style="list-style-type: none"> - Il n'est fixé aucun COS, sur l'ensemble des zones. 	<ul style="list-style-type: none"> - Rechercher une meilleure efficacité du dispositif en termes de forme urbaine produite, dans les différents quartiers de la ville. : <ul style="list-style-type: none"> o en ne pénalisant pas les plus petits terrains par un COS de zone moyen limitant, voire interdisant les possibilités d'y construire, o en ne favorisant pas de manière injustifiée une hausse des valeurs foncières par un COS élevé pour permettre, sur tous les terrains de mobiliser l'ensemble des possibilités de construire ouvertes par les autres articles du règlement (hauteur, implantation...) - Les zones à urbaniser, bloquées (AU, 2AUh), dont l'urbanisation est programmée après modification ou révision du PLU, impose logiquement un COS conservatoire (interdisant d'y construire). - Encourager en façade sur rue le long de la RD 71 la mise en place d'un front urbain de type faubourg, principalement dédié à l'habitat (collectif ou individuel), en privilégiant l'implantation d'activités en arrière de parcelle.

Chapitre 3

Les incidences du PLU sur l'environnement et la prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

3.1 LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

L'analyse des incidences du plan sur l'environnement porte sur les diverses conséquences des dispositions du projet d'aménagement local, telles que les répercussions écologiques, paysagères, les risques de nuisances ou, au contraire, les effets positifs que le projet va amener.

Cet examen a avant tout pour objet de prévenir des erreurs qui auraient des incidences irréversibles sur l'environnement.

S'il intéresse l'ensemble du territoire communal, il s'attarde en particulier sur les zones à urbaniser (AU) qui, compte-tenu de leur localisation sur des espaces à caractère naturel et de leur vocation à être urbanisées, engendrent une mutation radicale de l'espace. Il en va de même des secteurs de renouvellement délimités en zones déjà bâties dont les paysages urbains sont susceptibles de profondes transformations (secteur UBr).

On trouvera annexé au présent PLU, dans le PADD, une revue détaillée des mutations urbaines programmées sur 7 secteurs de territoire communal pour lesquels sont présentés des orientations particulières d'aménagement.

En outre, l'analyse des incidences du plan avec l'environnement porte une attention particulière aux 2 sites NATURA 2000 répertoriés sur la commune : mare de Saint Lubin et ravin de la Vacherie, au titre de l'évaluation environnementale (art L.121.10 et s. du C.U).

En particulier, il décrit le document sur ces sites et présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et dans la mesure du possible, compenser les incidences négatives éventuelles.

3.1.1. Incidences du PLU sur les déplacements

à l'échelle de l'agglomération	<ul style="list-style-type: none"> - Promouvoir une agglomération plus compacte, une ville « des courtes distances », propice au développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (piétonnier, cyclable, bus) ; par exemple en renforçant les exigences formulées en matière de création de locaux vélo dans les nouvelles constructions ou en poursuivant les aménagements de type « zone 30 », requalification des voiries, continuités d'un cheminement doux... - Affirmer et valoriser le statut « d'axe structurant » pour l'infrastructure routière magistrale reliant le centre ville de Louviers au centre ville de Val de Reuil (RD 71), pivot essentiel de la stratégie de développement communautaire, dont le rôle ne se limite pas à une amélioration de la desserte (voirie élargie accueillant un service de transport à haut niveau de service, pistes cyclables) mais englobe l'ensemble des enjeux urbains (attractivité résidentielle, confortation de la trame commerciale...). - Prévoir le raccordement du service de transport à haut niveau de service avec le réseau des bus urbains et une offre de stationnement public renouvelée à travers l'aménagement d'un pôle d'échange sur la place Thorel. - Poursuivre la mise en œuvre d'actions visant à améliorer les conditions de traversée Est / Ouest de la ville, dans l'attente d'un projet d'amélioration d'ensemble pour la rendre plus agréable et sûre. - Profiter des restructurations urbaines en cours (Maison-Rouge, ZAC de la Côte de la Justice) ou à l'étude (Gare, nouveaux quartiers d'habitat) pour y développer des voiries nouvelles, et anticiper leur raccordement au réseau viaire local (accès, création de voirie), et aux quartiers existants. - Compléter le réseau de cheminements piétonniers et cyclables au sein de la commune, à travers les quartiers, et vers les ensembles urbains avoisinant, en s'assurant d'un bon raccordement aux itinéraires doux de la CASE. - Valoriser le rôle de la voie verte, et de la promenade piéton le long des berges de l'Eure, qui permettent d'accéder, depuis le centre ville, aux différents quartiers de la commune du nord au sud.
dans le centre ville (UA)	<ul style="list-style-type: none"> - Promouvoir les modes de déplacement alternatifs à la voiture en recherchant un meilleur partage des usages sur les espaces publics, au bénéfice des piétons : zone 30 pour l'armature principale (rue Pierre Mendès-France / rue du Maréchal Foch, rue du Quai, place de la République...), zone de rencontre et de déambulation pour le secteur commerçant (rue de Martray, rue aux Huilliers), en complément d'une politique de stationnement public adaptée (parking-relais aux portes du cœur de ville : pôle d'échange / boulevard de Crosne, République, Champ de Ville, Postel / Clémenceau, Rempart), zone bleue....
Dans l'arrière centre (UB) et les secteurs agglomérés constitués (UC)	<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer les dessertes et accès des opérations en renouvellement encore possibles. - Profiter de la requalification des grandes avenues convergentes vers le centre (boulevards Postel et Clémenceau par exemple) pour un partage plus équilibré de l'espace entre les différents usages : réduction des emprises affectées au stationnement, voiries et trottoirs, intégration des modes de déplacements doux, sécurisation des traversées... - Améliorer les conditions de desserte et de stationnement pour anticiper les besoins issus des opérations de logements susceptibles de s'implanter dans ces secteurs. - Compléter les bouclages piétonniers depuis le centre et à travers les quartiers, aux espaces naturels environnants. - Profiter de la situation relativement centrale de ces quartiers et de leur proximité aux transports en commun pour promouvoir des stratégies de déplacement / desserte / accès (et stationnement) qui fassent la part belle aux modes alternatifs à l'automobile. - Renforcer le maillage viaire secondaire dans les quartiers périphériques.
Pour l'axe structurant (UBr.ax)	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Voir orientation particulière d'aménagement.</i> - L'axe structurant permet les conditions d'exploitation optimales d'un Bus à Haut Niveau de Services, qui doit augmenter en fluidité l'offre de transport, parallèlement à une offre de stationnement réduite sur les pôles économiques des Portes et de la Fringale, redirigée vers les parcs relais existants de la Forêt de Bord – Nord RN 15, et celui prévu à terme Place Thorel. Les profils de voirie redéfinis permettent en outre la création de véritables trottoirs de part et d'autre de la chaussée et l'aménagement de pistes cyclables.

<p>Pour Maison Rouge – prairie des Fougères (UBr.an)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Voir orientation particulière d'aménagement.</i> - Conformément à la convention ANRU Maison Rouge, ouvrir le quartier vers la ville et le pôle d'équipement environnant par la redéfinition d'une traversée est-ouest / nord sud : celle ci se compose d'une nouvelle voirie le long de la prairie des Fougères (« boulevard de rocade »), qui relie la rue de Montfort et la rue de Weymouth prolongée, avec l'aménagement d'un pôle multimodal (organisé en giratoire) au niveau de l'avenue du maréchal Leclerc, à l'interface des deux ensembles Maison Rouge – prairie des Fougères. Le prolongement de la rue de Maison Rouge retrouve son tracé historique, et permet une meilleure desserte du quartier (lien entre les parcs de logements Eure Habitat et Sécomile, desserte des écoles élémentaires), en particulier (redéfinition attendue du parcours de bus reliant le quartier au centre ville) ; sa requalification propose en outre un stationnement bilatéral et un plateau partagé au droit des écoles. - Offrir des dessertes plus résidentielles pour accéder aux habitations (sens unique rue de Belgique et rue des Fontenelles par exemple). - Poursuivre le maillage par un réseau de circulations douces : sentes, parvis ou espaces verts de détente où se croisent les flux piétonniers, avec des raccordements aux autres quartiers en particulier la ZAC de la Côte de la Justice (par un mail piéton planté) ; - Restructurer le stationnement pour permettre une dissociation entre un usage résidentiel et un usage privé : aménagement de places au droit des commerces, concentration des stationnements par unité de résidentialisation...
<p>Pour les ex terrains SOPREMA (UBr.p)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hausse du trafic attendu dans ce secteur contraint (franchissement de l'Eure, voiries étroites) liée au projet d'équipement intercommunal particulièrement attractif à l'échelle du territoire de la CASE (complexe aquatique). - Privilégier la desserte de cet équipement par des cheminements doux, depuis le centre ville, et les communes voisines en s'appuyant sur la Voie Verte existante. - Prévoir une offre de stationnement bien dimensionnée au sein de l'opération pour éviter les reports sur la voie publique.
<p>pour la zone pavillonnaire constituée (UD)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bouclage et continuité des liaisons douces (piétonnières, cyclables) pour faciliter les déplacements d'un quartier à l'autre. - Desserte des résidents et constructions autorisées par des voiries existantes qu'il n'est pas prévu de renforcer.
<p>pour les hameaux (UH) et la Chaussée Decrétot (UG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bouclage et continuité des liaisons douces (piétonnières, cyclables) pour faciliter les déplacements d'un quartier à l'autre. - Pas de mobilité induite par les urbanisations relictuelles pouvant s'implanter dans ces secteurs : desserte des résidents et constructions autorisées par des voiries existantes qu'il n'est donc pas prévu de renforcer.
<p>pour les secteurs d'urbanisation programmés (AU, 1AUh, 2AUh)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Voir orientations particulières d'aménagement.</i> - Augmentation prévisible du trafic automobile avec la montée en puissance des nouveaux quartiers, notamment au sud / sud ouest de la commune : ZAC de la Côte de la Justice, « quartier durable » route de la Vacherie (1AUh), secteur à urbaniser route de la Haye le Comte (1AUh et 2AUh), secteurs AU route d'Evreux. <ul style="list-style-type: none"> • Pour la ZAC de la Côte de la Justice : l'étude d'impact a estimé, compte tenu de l'apport de 205 nouveaux ménages, que le nombre de nouveaux véhicules motorisés induit par la ZAC atteindrait 266, soit un débit induit relativement faible. - Développement du maillage viaire urbain en continuité des rues existantes, à l'échelle des nouveaux quartiers résidentiels. - Bouclage et continuité des liaisons (routières, piétonnières, cyclables, bus) pour faciliter les déplacements des ces nouveaux quartiers au reste de la commune, en particulier entre la ZAC de la côte de la Justice et le quartier existant de Maison Rouge, tout en évitant la mise en place d'itinéraires « malins ».

3.1.1. Incidences du PLU sur les déplacements (suite)	
pour la zone d'activités existante (UE)	<ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre l'adaptation fonctionnelle et qualitative des conditions d'accès et de desserte de ces quartiers, eu égard à la nature des trafics induits (poids-lourds, migrations pendulaires...). - Proposer des espaces d'accueil d'entreprises ou de relocalisation aux abords des grands axes de la commune pour minimiser les incidences en terme de nuisance des trafics induits pour ces activités sur le reste de la commune, qu'elles soient industrielles ou artisanales : axe structurant, boulevard du Crosne / boulevard Joffre, chaussée du Vexin, rive sud des boulevards Postel et Clémenceau, rond-point du Becquet, abords de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, / route d'Elbeuf.
dans la zone de la gare (UF)	<ul style="list-style-type: none"> - Profiter d'un point d'accès à une infrastructure majeure de transport public (dans le cadre d'une réouverture de la ligne ferroviaire Louviers-Rouen), pour y développer un nouveau quartier organisé autour d'un pôle de transport multimodal (bus urbains et régionaux, taxis, vélos...). - Organiser un raccordement optimal du futur pôle multimodal avec la Voie Verte, qui longe la zone, et avec le centre ville proche, pour permettre des mobilités moins dépendantes de l'automobile
dans la zone agricole (A)	<ul style="list-style-type: none"> - Desserte des résidents et constructions autorisées par des voiries existantes qu'il n'est pas prévu de renforcer. - Valorisation de la présence des chemins existants pour mettre en œuvre ou compléter les itinéraires piétonniers et cyclables. - Chemins d'exploitation et accès aux espaces cultivés, conservés.
dans la zone naturelle (N)	<ul style="list-style-type: none"> - En l'absence de constructions autorisées, aucune contrainte liée à la croissance du trafic n'est envisagée. - Valorisation de la présence des chemins existants pour mettre en œuvre ou compléter les itinéraires piétonniers et cyclables. - Amélioration qualitative (traitement paysager, sécurité ...) des conditions de desserte et d'accès aux équipements et constructions existants ou projetés, sans extension des linéaires de voiries concernées, en recherchant au maximum les conditions de raccordement à la Voie verte.
Pour les sites NATURA 2000 : mare Saint Lubin et ravin de la Vacherie	<ul style="list-style-type: none"> - Pas d'incidence pour le ravin de la Vacherie seulement accessible par des cheminements piétonniers à l'écart des grands axes ; itinéraires de randonnée. - La mare Saint Lubin, localisée dans le hameau éponyme, fait l'objet d'une fréquentation plus intense et plusieurs voiries ou itinéraires doux en permettent l'accès (chemin de l'hospice, chemin de la Mare Saint Lubin...).

3.1.2. Incidences du PLU sur le cadre bâti et le paysage urbain

à l'échelle de l'agglomération	<ul style="list-style-type: none"> - Accorder la priorité au renouvellement sur l'étalement urbain dans les proportions prévues au PADD : d'ici 2020-2025, la totalité des 100 à 120 logements neufs envisagés par an en moyenne sera réalisée soit dans des zones à l'urbanisation déjà constituée, soit dans des zones dont l'urbanisation a déjà été programmée au POS de 2002. - Créer de nouveaux paysages urbains (d'habitation, d'activité, d'équipements...) en extension du cadre bâti existant, en encourageant la politique de mise en œuvre d'une architecture contemporaine et sa diffusion, dans le respect des qualités paysagères des sites. - Veiller à la cohérence et à la qualité des paysages urbains des ensembles mixtes (espaces et équipements publics), en particulier en situation d'entrée de ville (route de la Haye le Comte) et dans les quartiers en cours de restructuration (abords de l'axe structurant, Maison Rouge...) ou à urbaniser (ZAC de la Justice, bois du Défend...) - Poursuivre la reconversion et la conservation du patrimoine industriel engagé depuis plusieurs années par la commune. - Meilleure lisibilité et prise en compte du petit patrimoine de la commune avec l'actualisation de l'Inventaire des éléments de patrimoine identifiés (art. L.123.1.5§7 du Code de l'urbanisme), qui porte notamment sur le petit patrimoine hydraulique lié à l'Eure, le bâti de la reconstruction, industriel (centre ville), et le patrimoine villageois des hameaux. - Introduire dans le paysage bâti communal les dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, éolien...) et le recours aux matériaux durables (bois...) à l'occasion des restructurations de bâti.
dans le centre ville (UA)	<ul style="list-style-type: none"> - Encourager le maintien des variétés de fonctions et mixité caractéristiques du centre ancien, qui fondent largement son attractivité ; en particulier, l'accent est mis sur la diversité commerciale, composante essentielle de l'animation du centre ville. - Renouveler ponctuellement le bâti dégradé (requalification de l'habitat privé existant), dans le respect des typologies architecturales (traditionnelles et de la reconstruction) caractéristiques du centre ancien de la commune, sans exclure le recours ponctuel à une architecture contemporaine et innovante, déjà à l'œuvre. - Protéger et mettre en valeur les monuments historiques et leurs abords – périmètres de 500 mètres autour des édifices classés ou inscrits (Eglise Notre Dame, Maison en pans de bois, ancien couvent des Pénitents). - Poursuivre la requalification des espaces publics engagée ou prévue, notamment aux abords des voies (boulevards Postel et Clémenceau, Champ de Ville) pour un meilleur partage des usages et une amélioration de leur qualité urbaine, en prolongement du centre.
pour les faubourgs (UB) et les secteurs agglomérés constitués (UC)	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir les caractéristiques de ces quartiers où s'impose la fonction résidentielle (individuel groupé ou collectif), et profiter du foncier disponible ou à remanier pour poursuivre les actions de valorisation du cadre bâti, en s'appuyant sur une architecture contemporaine et innovante (nouveaux matériaux, toitures avec ou sans pente...).
Pour l'axe structurant (UBr.ax)	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Sans préjudice des études approfondies qui accompagneront sa mise en œuvre opérationnelle, le devenir de ce projet s'inscrit dans le cadre d'une orientation d'aménagement et programmation.</i> - L'axe structurant est requalifié en boulevard urbain : traitement de l'avenue Winston Churchill (redéfinition des emprises intégrant le transport en commun en site propre, nouveaux espaces publics, dissimulation des aires de stationnement, plantations d'alignements...) et de la rue du 11 Novembre. - Définition de deux séquences permettant de ménager des transitions urbaines avec les quartiers existants au nord (parc d'activité de la Fringale) et au sud (centre ville de Louviers) de l'axe : le sud est principalement affecté au développement d'habitat mixte en collectifs et individuels groupés + équipements publics, activités tertiaires et commerciales non nuisantes ; le nord a pour vocation principale le maintien et le développement d'activités (industrielles, tertiaires, commerces...).

<p>Pour Maison Rouge – prairie des Fougères (UBr.an)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Sans préjudice des études approfondies qui accompagneront sa mise en œuvre opérationnelle, le devenir de ce projet s'inscrit dans le cadre d'une orientation d'aménagement et programmation.</i> - Le projet de rénovation urbaine englobe tout le territoire de Maison Rouge dans un processus global d'intervention sur les espaces extérieurs du quartier (requalification et hiérarchisation du réseau viaire et des espaces publics, notamment parvis et mail ouvrant au sud, répartition claire du foncier entre les bailleurs et la collectivité...), par des démolitions, et par un programme différencié (habitat, commerce, et équipement) de reconstructions ou de constructions, visant à un développement de nouvelles fonctions au sein du quartier et la diversification des statuts locatifs des logements. - Le prairie des Fougère devient un espace structurant autour duquel viennent s'implanter de nouveaux logements. - La nouvelle centralité voulue pour cette entrée de ville sud ouest se caractérise par le regroupement des activités commerciales, socio-culturelles, sportives et scolaires le long de la rue de Weymouth prolongée, et une interface redéfinie entre Maison Rouge et la prairie des Fougères (parvis devant le lycée requalifié en giratoire / pôle d'échange). Conçue comme une véritable agrafe urbaine, elle met en relation la future ZAC de la Justice et le quartier des Amoureux en traversant l'ensemble résidentiel et la prairie des Fougères.
<p>Pour les ex-terrains SOPREMA (UBr.p)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation d'un équipement intercommunal majeur (complexe aquatique) qui, par la mise en œuvre d'un projet architectural de qualité (prédominance des surfaces vitrées, utilisation du bois...), devrait contribuer à la restauration d'un paysage de friche industrielle peu qualifiant, et à la valorisation des qualités du site (bords d'Eure).
<p>pour le secteur d'habitat pavillonnaire constituée (UD)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hors comblement de quelques « dents creuses », préserver les qualités paysagères des zones d'habitat pavillonnaire en lotissement (le Clos Morlet, Le Défend I rue des Oiseaux), regardées comme « stables » au PADD. - Dans le secteur UDa à l'environnement forestier (entrée sud de la commune), la densification par réalisation de constructions nouvelles à la faveur de divisions parcellaires n'est pas souhaitée (menace sur le caractère boisé des terrains). - Proposer des emprises nécessaires à la mise en œuvre d'une déchetterie intercommunale, rue Vallot, relativement à l'écart d'un cadre résidentiel.
<p>Pour les hameaux (UH) et la Chaussée Décretot (UG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver les qualités paysagères des urbanisations ponctuelles implantées à l'écart (Saint Lubin, Les Monts), en les mettant à l'abri d'un investissement urbain intensif. - Encadrer l'urbanisation de l'habitat individuel (transformations, densification) sur le coteau (Chaussée Décretot) en veillant à conserver les qualités patrimoniales du bâti (quand elles existent). - Fragilisation de paysages agricoles et urbanisation du revers de plateau (vues lointaines, panorama sur la vallée). - Circonscrire les implantations des caravanes à usage d'habitation principal aux secteurs de sédentarisation des gens du voyage.

<p>pour les secteurs d'urbanisation programmés (AU, 1AUh, 2AUh)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Sans préjudice des études approfondies qui accompagneront leur mise en œuvre opérationnelle, le devenir de ces projets s'inscrit dans le cadre d'orientations d'aménagement et programmation.</i> - Volonté de définir un projet d'aménagement global, selon les besoins et les moyens disponibles pour y répondre, à plus ou moins long terme dans le respect des paysages constitués de la commune : <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour les zones AU et 2AUh : constructibilité bloquée aux termes du PLU (COS = 0). Leur ouverture à l'urbanisation devra s'effectuer par modification ou révision du PLU. ○ Pour la zone 1AUh : création d'un cadre urbain à vocation résidentielle, sous forme de lotissement, ensemble de constructions groupées ou de zone d'aménagement concerté, en prolongement des urbanisations existantes : au sud (ZAC de la côte de la Justice), au Sud Ouest (« quartier durable » route de la vacherie), au Nord-Ouest (Défend II rue des Oiseaux). <ul style="list-style-type: none"> • ZAC de la Côte de la Justice : transformation radicale des paysages (champs ouverts) de cette frange rurale de l'agglomération. • La Haye le Comte et La Londe : transformations attendues de ces paysages d'entrée de ville (respectivement au sud ouest et au nord ouest), de champs ouverts à un registre urbain. • Le « quartier durable » route de la Vacherie suppose la mise en œuvre d'une typologie architecturale adaptée, différente du cadre bâti constitué de la commune : exposition privilégiant le sud, utilisation de matériaux recyclables (bois...), intégration de dispositifs d'énergie renouvelable et de récupération des eaux pluviales, importance des surfaces vitrées, recours à des formes de toitures qui ne sont pas celles classiquement présentes dans la commune (toitures terrasses éventuellement végétalisées).
---	--

3.1.2. Incidences du PLU sur le cadre bâti et le paysage urbain (suite)

pour la zone d'activités existante (UE)	<ul style="list-style-type: none">- Contribuer à la (re)qualification paysagère et urbaine des quartiers d'activité existants dans la perspective d'une amélioration d'ensemble des paysages urbains communaux : centre commercial du Becquet (sans extension), Z.A. de la Fringale de part et d'autre de l'axe structurant....- Proposer des espaces d'accueil ou d'extension d'entreprises bénéficiant d'une grande qualité d'aménagement : offre foncière, immobilière et urbaine attractive.- Assurer le renouvellement de sites industriels vacants (rue du Port) ou fortement sous-occupés (parcelle CINRAM).
Pôle multimodal (UF)	<ul style="list-style-type: none">- Faire émerger un nouveau paysage urbain, contemporain, à la place des emprises ferroviaires peu qualifiantes, au cœur de l'agglomération.- Susciter un nouveau quartier de Louviers, généreusement ouvert sur la ville et animé, proposant une répartition des fonctions qui valorise la présence d'un pôle de transport multimodal et les qualités du site (canal, vue sur les coteaux de l'Eure).
dans la zone agricole (A)	<ul style="list-style-type: none">- Limiter les nouvelles implantations à des constructions strictement liées et nécessaires à l'activité agricole.- Prendre en compte la présence de sièges d'exploitation pour l'implantation des nouvelles constructions autorisées dans la zone.
dans la zone naturelle (N)	<ul style="list-style-type: none">- Conservation du caractère naturel des lieux en espaces ouverts et/ou boisés.- Limiter les constructions aux seules extensions « mesurées » de l'existant (pas plus de 30% de la surface de plancher existante).- Donner de l'ampleur à une trame verte constituée par la forêt de Bord, qui couvre près de la moitié de la superficie communale, et des boisements relictuels de coteau ou de plateau (à l'est et au sud), complétée par les points d'ancrage des paysages naturels dans l'agglomération, à valoriser (jardins privés ou publics, squares...); identifier une trame bleue constituée par l'Eure et ses nombreux bras, qui traversent le territoire communal du nord au sud.
Pour les sites NATURA 2000 : mare Saint Lubin et ravin de la Vacherie	<ul style="list-style-type: none">- Pas d'incidence directe sur l'un et l'autre site, tous deux classés en zone naturelle inconstructible.- Proximité bâtie de constructions pavillonnaires du hameau (à moins de 100 mètres) et d'implantations agricoles.

3.1.3. Incidences sur l'environnement

à l'échelle de l'agglomération	<ul style="list-style-type: none"> - Imperméabilisation de nouvelles surfaces (par l'urbanisation, les infrastructures), réduisant les superficies d'infiltration et aggravant les risques de ruissellement. Ces urbanisations programmées s'inscrivent toutefois dans l'enveloppe urbaine définie au POS de 2002. - Pression urbaine accrue sur des secteurs de risque avéré : zone inondable (par ruissellement ou débordement), zone d'instabilité des sols, zone de pollution suspectée ou avérée, proximité de canalisations de gaz... - Confortation des points d'ancrage des paysages naturels dans les espaces urbanisés de la commune : poursuite de la valorisation des bords de l'Eure et de ses biefs, création ou réaménagement de parcs et jardins, autant d'éléments constitutifs de trame verte et bleue inscrite au PADD, qui donne lieu à la détermination de corridors écologiques (à créer, à remettre en état) pour assurer la présence de la biodiversité au sein de l'espace aggloméré. - Pas d'atteinte aux surfaces d'espaces classés en zone naturelle ou agricole, et maintien des superficies boisées protégées (environ 1300 ha). - Orientations réglementaires à l'installation de dispositifs de production d'énergie alternative (éolien, solaire, photovoltaïque,...) autorisées. - Augmentation des effluents urbains rejetés (eaux usées, déchets...) et des pollutions (bruit, air, énergies non renouvelables consommées...).
dans le centre ville (UA)	<ul style="list-style-type: none"> - Inciter à la réduction des pollutions urbaines (qualité de l'air, bruit...) par la maîtrise des trafics automobiles et la maîtrise des rejets d'effluents urbains. - Prise en compte du risque : <ul style="list-style-type: none"> * d'inondation fluviale, * des nuisances sonores des infrastructures terrestres,
dans les faubourgs (UB) et les secteurs agglomérés constitués (UC)	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte du risque : <ul style="list-style-type: none"> * d'inondation fluviale (par débordement) et pluviale (par ruissellement) * des nuisances sonores des infrastructures terrestres, - Rejets d'effluents urbains supplémentaires en lien avec les nouvelles opérations attendues.
Pour l'axe structurant (UBr.ax)	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Voir orientation particulière d'aménagement.</i> - Une fréquence accrue des passages de bus est attendue (bus à haut niveau de service), mais les aménagements des espaces publics (voirie « pacifiée », trottoirs et pistes cyclables incitant aux déplacements doux) devraient concourir à une réduction des nuisances (pollution, bruit).
Pour Maison Rouge – prairie des Fougères (UBr.an)	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Voir orientation particulière d'aménagement.</i> - L'opération ANRU conduit à une urbanisation d'un secteur sensible de pied de coteau, susceptible d'accumuler les eaux de pluies en cas de fortes précipitations. Les logements et équipements prévus dans le secteur conduisent à une hausse des effluents urbains rejetés.
Pour les ex terrains SOPREMA (UBr.p)	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation d'un équipement en secteur de risque avéré d'inondation : zones bleue (secteur constructible avec prescriptions) et verte (zone d'expansion des crues) du PPRI. - Les aménagements projetés doivent intégrer les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 25 septembre 2010 valant servitude d'utilité publique (reprises dans le règlement du sous secteur UBr.p et annexées au PLU), en particulier pour .
dans la zone d'habitat pavillonnaire constituée (UD)	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte du risque : <ul style="list-style-type: none"> * d'inondation fluviale (par débordement) et pluviale (par ruissellement), * des nuisances sonores des infrastructures terrestres, * d'instabilité du sol (marnières...).

3.1.3. Incidences sur l'environnement (suite)

<p>Pour les hameaux (UH) et la Chaussée Decrétot (UG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte du risque : <ul style="list-style-type: none"> * d'inondation pluviale (par ruissellement), * des nuisances sonores des infrastructures terrestres, * d'instabilité du sol (marnières, effondrement, retrait/gonflement des sols argileux...).
<p>pour les secteurs d'urbanisation programmés (AU, 1AUh, 2AUh)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Voir orientations particulières d'aménagement.</i> - Imperméabilisation de nouvelles superficies de terrain ; transformation et réduction de paysages agricoles ou à dominante naturelle (et, cas échéant, de la faune et de la flore associées). Sont concernées l'ensemble des urbanisations programmées par ces zones AU. - Urbanisation supplémentaire dans des secteurs à la présence avérée de cavités souterraines (route de la Haye le Comte, route d'Evreux). - Prise en compte du risque : <ul style="list-style-type: none"> * d'inondation pluviale (par ruissellement), * des nuisances sonores des infrastructures terrestres, * d'instabilité du sol (marnières...). - Gestion et traitement des aspects environnementaux avec la régulation des rejets d'eaux pluviales, la collecte sélective des ordures ménagères... - Pour les zones AU et 2AUh : constructibilité bloquée au terme du PLU (COS = 0). Leur ouverture à l'urbanisation devra se faire par modification ou révision du PLU.
<p>pour la zone d'activités existante (UE)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte du risque : <ul style="list-style-type: none"> * d'inondation fluviale et pluviale, * des nuisances sonores des infrastructures terrestres, * du risque technologique (zone de dangers aux abords des établissements RECTICEL. - Prévenir les risques de nuisances (ou danger) réciproques induits par une cohabitation des usages (résidentiel, activités, par ex.).
<p>Pour la zone de la gare (UF)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte du risque : <ul style="list-style-type: none"> * d'inondation pluviale (par ruissellement), * des nuisances sonores des infrastructures terrestres, * de la pollution des sols et sous-sols. - Proximité du quartier projeté avec le centre ville, susceptible de réduire les rejets de gaz à effet de serre dus aux déplacements. - Transformation radicale attendue de l'environnement peu qualifiant de la gare, du faisceau ferroviaire et de ses abords, totalement dépourvu d'espaces publics et de plantations aujourd'hui.
<p>dans la zone agricole (A)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte du risque : <ul style="list-style-type: none"> * d'inondation pluviale (par ruissellement), * des nuisances sonores des infrastructures terrestres, * d'instabilité du sol (marnières, retrait / gonflement des sols argileux). - Préservation de l'identité des paysages agricoles.

3.1.3. Incidences sur l'environnement (suite)

dans la zone naturelle (N)	<ul style="list-style-type: none">- Transcription des périmètres de Site Natura 2000 « Vallée de l'Eure » (Mare St Lubin et Ravin de la Vacherie) sur le territoire de Louviers, par classement PLU en zone naturelle en vue d'en protéger et préserver les qualités (ainsi que les habitats associés : faune, flore).- Prise en compte du risque :<ul style="list-style-type: none">* d'inondation pluviale (par ruissellement)* des nuisances sonores des infrastructures terrestres,* d'instabilité du sol (marnières, retraits / gonflement des sols argileux).- Maîtrise des rejets d'effluents urbains.- Pas d'atteinte aux paysages et aux équilibres écologiques existants ; préservation du fond de vallée de l'Eure.- Possibilités – encadrées et conditionnelles – d'aménagements ponctuels pour l'étude et la découverte des milieux (Nco).- Préservation des lisières non aedificandi entre urbanisations et forêt (bois du Défends, la Vacherie...).
Pour les sites NATURA 2000 : mare Saint Lubin et ravin de la Vacherie	<ul style="list-style-type: none">- Environnement forestier, boisements classés aux abords du ravin de la Vacherie.- Menace « d'enclavement » écologique de la mare, séparée des écosystèmes (forestiers, de lisières et pâtures qui l'entourent par la progression d'une urbanisation pavillonnaire diffuse (clôtures, imperméabilisation des sols, anthropisation des abords, rupture de liaisons biologiques...).

3.2. MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Sont explicitées ici les précautions et mesures prises par le plan pour préserver l'environnement ou pour diminuer les risques de nuisances, en particulier dans les zones vouées à une mutation radicale de l'espace (secteurs de restructuration, zones à urbaniser).

3.2.1. Mesures prévues par le PLU pour atténuer ou compenser les effets négatifs du point de vue des déplacements	
à l'échelle de l'agglomération	<ul style="list-style-type: none"> - Amélioration générale des conditions de desserte en transport en commun (TCSP sur l'axe structurant, pôle multimodal centre-gare et Maison Rouge...). - Inscription des réserves foncières (emplacements réservés) nécessaires à la réalisation des bouclages, continuités et liaisons envisagées, tant routières que piétonnières ou cyclables, en particulier pour relier la ville aux zones naturelles ou agricoles (le long de l'Eure, et vers les coteaux ou la forêt). - Conforter et développer une présence commerciale de proximité dans les quartiers en cours de restructuration ou à urbaniser (Maison Rouge, axe structurant) pour inciter à une moindre mobilité automobile.
dans le centre ville (UA)	<ul style="list-style-type: none"> - Accompagner la mise en place d'un centre ville élargi à l'échelle du piéton (ou du vélo), pour lequel la proximité immédiate d'habitat, d'équipements, de commerces et de services, bien desservis par les transports en commun, doit être un facteur de réduction de la demande en déplacements (automobiles notamment). - Mise en œuvre d'actions réglementaires encourageant le maintien de la variété et du dynamisme de l'offre commerciale et de service en centre ville : implantation de commerces de moins de 1000 m² de surface de vente, secteurs de diversité commerciale (art. L.123.1.5§7bis du CU), pas d'obligation de créer des places de stationnement pour les nouveaux (petits) commerces autorisés... - Orienter les stationnements dans des secteurs relativement sous occupés et à terme vers la nouvelle offre de stationnement prévue dans l'aménagement du pôle d'échange place Thorel, à proximité immédiate du centre ville commerçant. - Définition d'emplacements réservés afin d'améliorer les cheminements piétonniers, en particulier le long des berges de l'Eure : ER n°19 : (cheminement piétonnier Manoir de Bigards entre la rue du Quai et la rue du Rempart), ER n°14 (passerelle Pétau entre la rue des Quatre Moulin et la rue de l'île).
Pour les faubourgs (UB) et les secteurs constitués (UC)	<ul style="list-style-type: none"> - Susciter la présence des commerces et des équipements, pour limiter les déplacements. - Définition d'emplacements réservés afin d'améliorer le confort d'usages partagés : ER n°7 (élargissement de la rue des Hayes Mélines), ER n°8 (giratoire de la place de la demi lune), ER n°9 (élargissement de la rue de la Citadelle), ER n°17 (aménagement du carrefour de la rue Saint Germain et de la rue de l'Eglise Saint Germain).
Pour l'axe structurant (UBr.ax)	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Voir orientation particulière d'aménagement.</i> - Le projet d'aménagement définit un profil type de voirie (de 16 à 20 m) visant à mettre en œuvre le partage de la voirie en faveur d'une multimodalité des déplacements (automobiles, circulations douces, transport collectif en site propre prioritairement positionné en voie centrale). - Un élargissement général des emprises est nécessaire en particulier au sud et justifie la mise en place d'emplacements réservés et d'acquisitions foncières (CASE avec EPF, en cours rue du 11 Novembre).
Pour Maison Rouge – prairie des Fougères (UBr.an)	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Voir orientation particulière d'aménagement.</i> - Définition d'un emplacement réservé (n°2) pour la mise en œuvre de la traversée est-ouest / nord sud au cœur du projet (entre la route de Montfort et la rue de Weymouth prolongée, par la prairie des Fougères).
Pour les ex terrains SOPREMA (UBr.p)	<ul style="list-style-type: none"> - L'équipement intercommunal programmé sur ces emprises devra en particulier prendre en compte la Voie Verte qui longe actuellement le périmètre du projet, pour éventuellement l'inclure à l'opération. - Le stationnement sera assuré par la création d'un parkings en partie nord du site. L'accès principal se fera par le pont (rénové) de l'ancienne usine, à l'extrémité de la rue du Canal. - Mise en œuvre d'aménagement compatibles avec les prescriptions applicables aux terrains : pas de parc de stationnement souterrain...

3.2.1. Mesures prévues par le PLU pour atténuer ou compenser les effets négatifs du point de vue des déplacements (suite)

<p>dans la zone d'habitat pavillonnaire (UD)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Desserte des résidents et constructions autorisées par les voiries existantes. - Définition d'emplacements réservés afin d'améliorer le confort d'usages partagés (rue des Oiseaux, rue de Leroy Marly). - Compléments au maillage de maillage piétonniers : liaison entre l'impasse Haye le Comte et la rue Jean Baptiste Charcot par exemple (ER n°4).
<p>pour les hameaux (UH) et la Chaussée Decrétot (UG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Desserte des résidents et constructions autorisées par les voiries existantes. - Encadrement strict de la capacité d'accueil de la zone par un ensemble de dispositions limitatives retenues au règlement (emprise au sol, coefficient de pleine terre,...) qui doivent éviter de conduire à un besoin de maillage viaire interne au secteur. - Pour le secteur de la Chaussée Decrétot : compléments de maillage (piétonniers) avec création d'emplacement réservé vers le coteau (ER n°23).
<p>pour les secteurs d'urbanisation programmés (AU, 1AUh, 2AUh)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Voir orientations particulières d'aménagement.</i> - Promouvoir la mise en place de quartiers mixtes pour lesquels – sans qu'il soit possible d'espérer que chaque habitant trouve à proximité immédiate un lieu de travail qui lui convienne – une meilleure répartition des pôles d'habitat, d'équipements, d'emplois ou de commerces desservis par les transports en commun, doit être un facteur de réductions des migrations quotidiennes. <ul style="list-style-type: none"> • Pour la ZAC de la côte de la Justice (1AUh) : <ul style="list-style-type: none"> * L'alternance des séquences de circulation automobile et circulations douces à l'intérieur de quartier crée des parcours automobiles qui évitent les effets de raccourcis (entre la route de la Haye le Comte et la route d'Evreux), conformément aux principes de circulation définis par la ville. * Modification du carrefour à l'angle de la rue de Belgique et de la rue de la Haye le Comte, et au droit de la rue de Weymouth, pour casser la vitesse, et créer une liaison entre le quartier Maison Rouge et la ZAC. Création d'un accès au droit de la rue Linant (emplacement réservé n°3). * la ZAC inclut une offre en stationnement nécessaire à son fonctionnement (et notamment la gendarmerie) : stationnement public, longitudinalement aux voiries créées, et stationnement privé associé à chaque programme de constructions. * Un cheminement piétonnier créé sur la limite sud de l'opération reliera à terme le chemin de la Mare Hermier (où sont installés les jardins familiaux du quartier Pichou), à la limite ouest de la ZAC, vers le secteur à urbaniser de la Haye le Comte (emplacement réservé n°20) en entrée de ville sud ouest. • Dans le droit fil des orientations de déplacement voulues pour la ZAC de la Côte de la Justice, l'aménagement des voiries du secteur à urbaniser (AU) en entrée de ville sud route d'Evreux ne devra pas permettre une liaison directe entre la route d'Evreux et la route de la Haye le Comte par la côte de la Justice, et se limitera donc à l'organisation d'une desserte strictement résidentielle (accès unique au droit de la route d'Evreux). • Pour le lotissement du Défend II rue des Oiseaux : création de voiries à l'intérieur nouveau quartier destinées à desservir l'ensemble des lots. L'accès principal nécessite la mise en place d'un passage surélevé au droit de la rue des Oiseaux, à même de pacifier l'accès à la zone AU Défend 3. D'une manière générale, l'augmentation probable des flux sur les axes desservant le quartier (rue des Oiseaux à l'Est et rue Leroy Marly au sud) bénéficie de l'élargissement prévu de leur emprise (emplacement réservés 11 et 10). • Pour le « quartier durable » route de la Vacherie, la place de la voiture devra différer des pratiques actuelles (parking central, moindre place accordée à l'automobile dans les déplacements, valorisation des cheminements piétonniers et cyclables par maillage dense au sein de l'opération et liaisons vers la forêt...).

3.2.1. Mesures prévues par le PLU pour atténuer ou compenser les effets négatifs du point de vue des déplacements (suite)

pour la zone d'activités existante (UE)	<ul style="list-style-type: none"> - Privilégier l'organisation des dessertes par le raccordement aux réseaux existants (réorganisation et réaménagement le cas échéant) - Recherche d'une amélioration constante des conditions de raccordement aux infrastructures magistrales en évitant la traversée d'espaces agglomérés. - Zone de la Fringale : nouvelle organisation autour de l'Axe structurant, en veillant à assurer desserte et accès des entreprises ; définition d'un emplacement réservé (n°18) pour assurer une liaison entre l'avenue W. Churchill et la rue des Entrepôts.
Pour la zone de la gare (UF).	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation prévisible des trafics liés à l'aménagement d'un nouveau quartier et l'arrivée de nouveaux usagers / habitants, largement compensée par une offre optimale de transports en commun accessibles directement depuis la zone ou à proximité immédiate (ligne de train Rouen-Evreux, Bus à Haut Niveau de Service sur l'axe structurant). - L'enjeu réside dans l'aménagement d'une maille viaire assurant une excellente perméabilité du futur quartier au reste de la commune, en s'appuyant notamment sur la voie verte pour les liaisons douces.
dans la zone agricole (A)	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien des continuités de cheminement et des chemins ruraux. - Globalement : desserte des nouvelles implantations autorisées par les voies existantes. - Prise en compte de la sécurité : aucun nouvel accès n'est autorisé sur les RD 6155, RD 133, et RD 313.
dans la zone naturelle (N)	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte de la sécurité : aucun nouvel accès n'est autorisé sur l'A 154 et sur l'ensemble des routes départementales. - Maintien et réhabilitation des continuités de cheminement (piétonniers) et des chemins ruraux, constitutifs d'une trame verte et bleue : <ul style="list-style-type: none"> * le long des berges de l'Eure : entre la voie verte et la rue Edouard Lanon (ER n°21), pour prolonger le Chemin Vert vers le sud (ER n°22). * vers la forêt : entre la rue Leroy Marly et le chemin des Bruyères (ER n°26), entre la mare St Lubin et l'espace boisé plus nord (ER n°32).
Pour les sites NATURA 2000 Mare Saint Lubin et ravin de la Vacherie	<ul style="list-style-type: none"> - Sans objet pour le ravin de la Vacherie - Pas de renforcement des voiries ou accès automobiles autour de la mare ; pas d'aménagements de stationnement aux abords (zone N).

3.2.2. Mesures prévues par le PLU pour la préservation et la mise en valeur du cadre bâti et du paysage urbain

à l'échelle de l'agglomération	<ul style="list-style-type: none">- Mise en œuvre de dispositifs réglementaires autorisant une continuité urbaine totale depuis le centre ville jusqu'aux franges agglomérées : mixité graduelles des usages, optimisation de l'utilisation des sols, variété des formes urbaines et des plafonds de hauteur ; chaque quartier déclinant un cadre urbain et des paysages particuliers qui expriment ses fonctions et ses qualités propres au sein de l'agglomération.- Changement d'usage des terrains d'activités ou friches urbaines pour une meilleure cohérence de la morphologie urbaine propre aux quartiers à vocation dominante d'habitat, et dans un souci d'optimisation du foncier en secteur aggloméré.- Susciter une présence commerciale de proximité et de petites activités dans les quartiers à la faveur des opérations d'aménagements mixtes engagées ou programmées (Maison Rouge).- Application de l'article L.123.1-5§7 du CU : protection des éléments du petit patrimoine bâti repérés au document graphique du règlement et à l'annexe "Inventaire du petit patrimoine".- Prise en compte du zonage archéologique, non exhaustif, reporté en annexe. Sur l'ensemble du territoire s'applique en outre la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique.- Mise en scène végétale des aires de stationnement afin d'assurer une insertion paysagère optimale.- Options réglementaires visant à permettre le développement d'architectures contemporaines et / ou bioclimatiques (recours à des matériaux recyclables, gabarits et formes de toitures adaptés...).- la mise en oeuvre d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation qui permette de s'assurer d'un rythme mesuré de croissance et justifie de l'adéquation des superficies à urbaniser avec les objectifs de développement, se traduit dans le PLU par :<ul style="list-style-type: none">* des tranches opérationnelles dans les orientations d'aménagement (ZAC...);* des zones de court terme (1AUh et zones urbaines) : 1ère tranche de la ZAC, ANRU Maison Rouge, la Vacherie, le Défends II...* des zones de moyen terme (servitude d'attente : Gare, CINRAM ; premières réalisations sur l'axe structurant...* des zones de long terme : axe structurant, zones 2AU, achèvement de la ZAC* des zones de très long terme (sans doute au-delà de 10-15ans) : zones AU (La Londe, entrée de ville Sud), axe structurant...
--------------------------------	--

3.2.2. Mesures prévues par le PLU pour la préservation et la mise en valeur du cadre bâti et du paysage urbain (suite)

<p>dans le centre ville (UA)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pas d'options réglementaires (implantation, aspect extérieur...) ou de partis urbanistiques traumatisants pour le secteur du centre-ville. - Intégration au PLU des dispositions fondatrices de l'identité de ce quartier (conservation de la trame parcellaire, alignements, continuités bâties...). - Préservation de l'appareil commercial de proximité, regroupé et mis en valeur : <ul style="list-style-type: none"> * seuls les commerces de moins de 1000 m² de surface de vente sont admis ; * mise en place d'un secteur de préservation de la diversité commerciale (art. L 123.1.5§7 bis du CU) à rez de chaussée sur rue qui prévoit notamment la sur hauteur (de 3,50 à 4,10 m) du rez de chaussée pour faciliter l'usage commercial. - Application de prescriptions strictes relatives aux périmètres des monuments historiques et au zonage archéologique, dans les secteurs repérés aux annexes "Patrimoine archéologique" et "Servitudes d'Utilité Publique" du PLU. - Application des prescriptions définies à l'inventaire du patrimoine (actualisé) au titre de l'article L.123.1-5§7 du CU pour la conservation d'un petit patrimoine lié à l'eau, industrie, bâti de la reconstruction... - Poursuite de la restructuration d'îlots d'habitats privés obsolètes et de certains équipements vétustes ou inadaptés : définition d'un emplacement réservé (n°6) pour l'extension des équipements scolaires Jules Ferry par exemple.
<p>pour les secteurs agglomérés constitués (UB et UC)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en œuvre de dispositifs réglementaires encourageant les objectifs de dégagement de nouvelles capacités d'accueil : mixité des fonctions, modulation des règles d'implantation... - S'inspirer des échelles de référence architecturales et urbaines pour orienter les caractéristiques urbanistiques des constructions à venir (gabarits, hauteurs...).
<p>Pour l'axe structurant (UBr.ax)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Voir orientation d'aménagement et programmation.</i> - L'axe structurant et ses abords sont définis comme une vitrine urbaine au sens du SCOT Seine-Eure Forêt de Bord, avec la mise en place d'un dispositif réglementaire visant à une tenue paysagère des abords des voies : <ul style="list-style-type: none"> * élargissement de l'espace public comprenant des plantations qui contribuent à l'ambiance urbaine du lieu ; * alignements ou reculs maîtrisés permettant de constituer un ordonnancement bâti de qualité ; * l'implantation des aires de stationnement, de stockage, ou de dépôt sera proscrite en façade de la voie et rejetée sur les arrières de parcelle ; * les constructions présenteront une bonne qualité architecturale en privilégiant en façade de voie des matériaux nobles comme le bois, le verre, ou le béton ; * une graduation « végétale » du sud vers le nord assurera la transition entre centre ville fortement minéralisé et environnement davantage végétalisé. - Définitions de séquences différenciées (certaines à dominante commerces/activités, d'autres à dominante habitat), par le biais d'une réglementation adaptée (COS incitatifs et différenciés).
<p>Pour Maison Rouge – prairie des Fougères (UBr.an)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Voir orientation d'aménagement et programmation.</i> - Pour Maison Rouge, encadrement réglementaire (épannelage, retrait par rapport aux limites, etc.) inchangé par rapport au POS, pour assurer la mise en œuvre du programme de rénovation urbaine déjà engagé. - Valorisation des vues offerte vers les grandes entités paysagères encadrant le site (butte de la Justice et Forêt de Bord) par l'aménagement du mail piéton, les alignements d'arbres le long des grands axes... - Définition d'un emplacement réservé n°31 pour la restructuration des équipements prairie des Fougères (construction du nouveau centre de Loisirs).

3.2.2. Mesures prévues par le PLU pour la préservation et la mise en valeur du cadre bâti et du paysage urbain (suite)

<p>Pour les ex terrains SOPREMA (UBr.p)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Encadrement réglementaire strict des constructions autorisées, calqué sur l'arrêté préfectoral du 25/09/10 en raison de pollutions avérées du sol et sous sol. - Dispositif réglementaire (hauteur, retraits...) qui permet un mode d'implantation similaire aux bâtiments d'équipements ou d'activités existants à proximité, pour une bonne intégration du projet. - En référence aux prescriptions du PPRI, l'implantation bâti n'est possible que sur la partie nord de la parcelle (zone bleue), avec adaptation des modes constructifs : <ul style="list-style-type: none"> * le niveau du premier plancher sera situé au moins 20 cm au dessus de la cote de référence ; * l'emprise au sol des constructions et remblais nécessaires à la mise hors d'eau des nouvelles constructions et de leur desserte sera limitée à 35% de la surface du terrain ; * les revêtements de sols et de murs situés sous la cote de référence augmentée de 20 centimètres seront composés de matériaux peu sensibles à l'eau. Les matériaux d'isolation thermique et phonique seront hydrophobes.
<p>dans la zone d'habitat pavillonnaire (UD)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pas d'options réglementaires (implantation, choix des épannelages, aspect extérieur...) ou de partis urbanistiques traumatisants pour les tissus urbains constitués. - En particulier pour le secteur UDa est recherché le maintien de la composition d'ensemble sous forme de « bois habité » marquée par la forte présence des éléments forestiers à même les parcelles. A cet effet, 55% de la surface totale du terrain devront être conservés en pleine terre (boisements, infiltrations pluviales...). - Le projet de déchetterie intercommunal sur des emprises en partie polluées (secteur UDp, rue Vallot) nécessite le maintien d'un emplacement réservé (n°25), déjà prévu au POS.
<p>Pour les hameaux (UH) et la Chaussée Decrétot (UG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Recherche d'une typologie intermédiaire entre urbain et rural (sous forme de "hameaux" privilégiant la perception groupée des constructions) pour encadrer les urbanisations autorisées et éviter le mitage en diffus. - Encadrement réglementaire des transformations éventuelles de certains bâtis marqueurs de l'identité « villageoise » de ces secteurs, conformément aux prescriptions énoncées à l'inventaire du patrimoine au titre de l'art. L.123.1.5§7 du CU, annexé au PLU. - Le règlement autorise le stationnement des caravanes à usage de résidence principale seulement dans les aires de sédentarisation (UHb).

3.2.2. Mesures prévues par le PLU pour la préservation et la mise en valeur du cadre bâti et du paysage urbain (suite)

<p>pour les secteurs d'urbanisation programmés (AU, 1AUh, 2AUh)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Voir orientations d'aménagement et programmation. - Mise en œuvre de dispositifs réglementaires encourageant les objectifs de dégagement de nouvelles capacités d'accueil : pas de COS, mixité des fonctions, modulation des règles d'implantation. - Les aménagements tiennent compte des grandes entités paysagères environnantes (Forêt de Bord notamment) par la mise en œuvre d'alignements d'arbres à créer ou maintenir le long des axes de desserte, la préservation des vues, des implantations bâties inscrites dans la pente (parallèlement aux courbes de niveaux, bâtis les plus élevés implantés en partie basse), cas échéant. - Hauteur des constructions (9,50 m à l'égout du toit, 15 m au point le plus haut) encourageant la diversité de l'offre sur la ville entre le bâti traditionnel aligné des grands axes et les collectifs existants (à Maison Rouge par exemple). - Mise en place d'éléments structurants d'espaces publics : mails, places, placettes, équipements publics... - Programmation de quartiers relativement denses contribuant à la maîtrise de l'étalement urbain sur terrains naturels (de 13 logements à l'ha pour la tranche 2 de la ZAC de la Côte de la Justice à 23 logements à l'ha pour La Londe). - Pour les zones 2AUh et AU : définition d'un programme d'aménagement d'ensemble préalable au réinvestissement urbain des lieux, à l'exclusion de toute opération ponctuelle. - Sans préjudice des études approfondies qui accompagneront leur mise en œuvre opérationnelles, le devenir des secteurs d'urbanisation programmés de l'extrémité nord de la rue des Oiseaux (1AUh) et de la zone AU en entrée de ville sud route d'Evreux, non concernés par une orientation d'aménagement, devront faire l'objet d'un schéma de composition d'ensemble soigné ; l'architecture des constructions ayant autant d'importance que l'attention apportée à la mise en place d'une trame paysagère de qualité (<i>voir ci après</i>). - Sur le secteur 1AUh rue des Oiseaux Nord / rue du Commandant Lherminier et secteur AU route d'Evreux, la Ville exerce sa faculté de ne pas recourir à l'orientation d'aménagement pour le devenir urbain des lieux qui ont pour points communs de « finir » l'urbanisation (limites d'enveloppe urbaine à enjeux paysagers prédominants) et de proposer des espaces à urbaniser « relictuels » (une trentaine de logements envisageables au total). Présenter des schémas de principe au rapport est un choix (éviter l'opposabilité tout en « donnant à voir » de premières options) sur des secteurs pour lesquels le périmètre même reste sujet à modifications (côté Nord : voisinage du cimetière, côté Sud : absence de limite « naturelle » où s'adosser)
---	---

Secteur 1AUh, rue des Oiseaux nord / rue du commandant Lherminier



- | | | | | | |
|--|-----------------------------|--|---|--|---|
| | voirie principale existante | | espace public structurant / passage surélevé à aménager | | habitat semi individuel groupé |
| | voirie secondaire existante | | principe de voirie secondaire | | habitat individuel |
| | accès principal | | maillage de cheminements piétonniers à aménager / créer | | marge de recul à respecter par rapport à la voie publique |
| | | | espace vert tampon - haies, talus à réhabiliter / maintenir | | |

Secteur AU, route d'Evreux



- | | | | | | |
|--|---|--|--|--|--|
| | voirie principale existante | | espace vert tampon avec la zone naturelle au sud | | habitat individuel - bâti orienté au sud |
| | voirie secondaire existante | | haie plantée en limite avec habitat existant | | marge de recul à respecter par rapport à la route d'Evreux |
| | principe de voirie secondaire | | cheminement piétonnier à créer | | monument inscrit - prise en compte de la servitude (AC1) |
| | accès principal | | | | |
| | accès secondaire / bouclage liaison est-ouest | | | | |

3.2.2. Mesures prévues par le PLU pour la préservation et la mise en valeur du cadre bâti et du paysage urbain (suite)

pour la zone d'activités (UE)	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer le fonctionnement et les besoins d'extension éventuelles en zones existantes (ZA La Fringale, Les Joncquets, Frésénius) conformément aux grandes orientations du projet de SCOT et en complémentarité avec les grands parcs communautaires (Ecoparc, Les Portes, Pharmaparc...). - Encadrer le renouvellement (de quelques sites industriels vacants (rue du port...) ou sous occupés (abords de l'avenue Winston Churchill). - Renforcer au règlement les mesures d'encadrement urbain et paysager pour l'évolution, la transformation ou l'extension des zones d'activités : traitement soigné des espaces libres et parcs de stationnement, renforcement des protections végétales en limites de zone, nouvelles exigences en termes d'aspect extérieur des constructions et de leurs annexes... - Définition d'une servitude d'attente (art. L.123.2§a du CU) sur la parcelle CINRAM pour une meilleure cohérence avec le projet de restructuration attendu de l'axe structurant.
Pour la zone de la gare (UF)	<ul style="list-style-type: none"> - Compte tenu de l'importance du projet de renouvellement attendu sur cette zone, une attention particulière sera apportée aux traitement paysager des espaces de stationnement, aux espaces libres de constructions (paysagés et plantés), au traitement des accès / voirie et continuités de cheminements piétons / cyclables. - Mise en place d'une servitude d'attente, qui interdit pendant 5 ans à compter de l'approbation du PLU les constructions de plus de 50 m² de surface de plancher, pour s'assurer de la cohérence du futur aménagement.
dans la zone agricole (A)	<ul style="list-style-type: none"> - L'évolution de l'urbanisation reste cantonnée aux usages existants à vocation agricole, qui n'entraînent pas d'évolution des paysages.
dans la zone naturelle (N)	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver / restaurer les qualités de ces espaces en prévenant et encadrant les occupations du sol autorisées : valoriser la trame verte et bleue d'agglomération. - Dans le secteur Nco : des aménagements ponctuels sont autorisés pour l'étude et la découverte des milieux, dans la mesure où leur implantation s'inscrit dans l'environnement par un traitement approprié pour le maintien / la confortation du corridor écologique (préservation de la qualité des sites et paysages, attention portée aux conditions de passage de la faune...). - Reconstitution d'emplacements réservés pour l'aménagement de jardins familiaux : secteur Pichou (ER n°1) et Sente des Prés (ER n°30).
Pour les sites NATURA 2000 Mare Saint Lubin et ravin de la Vacherie	<ul style="list-style-type: none"> - Sans objet pour le ravin de la Vacherie à l'écart, y compris visuellement, des atteintes potentielles des urbanisations à plusieurs centaines de mètres. - Classement conservatoire (N) de la mare et de ses abords n'autorisant que des aménagements ponctuels pour l'étude et la découverte des milieux. On rappelle par ailleurs que le site est protégé du fait de sa gestion par le Conservatoire des sites.

3.2.3. Mesures prévues par le PLU pour la préservation et la mise en valeur de l'environnement

à l'échelle de l'agglomération	<ul style="list-style-type: none"> - Cohérence recherchée entre options du PLU et autres institutions de la Ville ou de l'agglomération (Agenda 21, orientations du SCOT). - Attention portée à la maîtrise générale de l'imperméabilisation des sols : réglementation des emprises au sol, instauration d'un coefficient de pleine terre et d'une part de surface de terrain traitée en espace paysager et planté d'arbres de haute tige. - Maîtrise générale des rejets d'effluents urbains (pré-traitement des eaux requis avant rejet dans le réseau ou le milieu récepteur, collecte sélective des ordures ménagères...), et aux pollutions (bruit, air, énergies non renouvelables consommées...). - Attention particulière accordée à la gestion des eaux pluviales (secteur d'aménagement hydraulique en fond de vallée, noues et bassins de retentions dans les opérations), en particulier dans les secteurs de restructuration et à urbaniser ; instauration d'un débit de fuite de 1l/sec/ha. - Application du principe de précaution (information préalable, connaissance du risque, restrictions voire interdiction de construire) dans les secteurs soumis à un risque naturel (instabilité des sols, PPRI, inondations pluviales) ou technologique (pollution des sols ou sous-sols, périmètres de dangers, zones de danger aux abords des canalisations de gaz) repéré au document graphique du règlement et/ou en annexe du PLU. - Encouragement aux modes alternatifs (non automobiles) de déplacements pour réduire les pollutions et nuisances induites (nuisances sonores, émission de GES...), obligation de réserver des places pour les deux roues, compléments au maillage de liaisons douces inscrits dans le schéma d'aménagement cyclable et piétonnier communautaire...). - Favoriser l'installation de dispositifs de production d'énergie alternative (éolien, solaire, photovoltaïque,...), en les autorisant notamment en façade (sous condition d'insertion aux paysages naturels et urbains).
dans le centre ville (UA)	<ul style="list-style-type: none"> - Attention particulière accordée à la gestion des eaux pluviales (écrêtement requis avant rejet) et à la maîtrise des rejets d'effluents urbains, collecte sélective des ordures ménagères. - Limitation apportée aux possibilités d'imperméabilisation des sols : utilisation de revêtements perméables pour les espaces minéraux.
Pour l'arrière centre (UB) et les secteurs agglomérés constitués (UC)	<ul style="list-style-type: none"> - Attention particulière accordée à la gestion des eaux pluviales (écrêtement requis avant rejet) et à la maîtrise des rejets d'effluents urbains, collecte sélective des ordures ménagères. - Subordination des enjeux d'aménagements à la prise en compte des risques d'instabilité de sols (marnières et carrières), d'inondations pluviale (ruissellement), et nuisances sonores liés aux infrastructures terrestres ; prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé dans les secteurs repérés à l'annexe « PPRI » du PLU. - Limitation apportée aux possibilités d'imperméabilisation des sols : au moins 25 % du terrain doivent être végétalisés et plantés d'arbre de haute tige.
Pour l'axe structurant (UBr.ax)	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Voir orientation particulière d'aménagement.</i> - Mise en place d'une trame éco-paysagère magistrale : continuités écologiques forêt de Bord / rivière Eure ; connexion aux principaux espaces verts plantés existants, création ou compléments d'alignements d'arbres... - Attention particulière accordée à la gestion des eaux pluviales (écrêtement requis avant rejet) et à la maîtrise des rejets d'effluents urbains, collecte sélective des ordures ménagères. - Limitation du stationnement automobile à 1 place pour 1 poste de travail avec la mutualisation du stationnement pour favoriser une gestion économe de l'espace.

3.2.3. Mesures prévues par le PLU pour la préservation et la mise en valeur de l'environnement (suite)

<p>Pour Maison Rouge – prairie des Fougères (UBr.an)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Voir orientation particulière d'aménagement. - Gestion des eaux de pluies par l'aménagement d'espaces publics semi-inondables avec des revêtement adaptés, et un maillage dense de noues... - Traitement paysager à dominante végétale des unités résidentielles (jardins collectifs, jardinets privatifs de certains logements en rez-de-chaussée, haies arbustives marquant la séparation espace public/ privé) parvis ou « clairières », mail planté, limitent l'imperméabilisation des sols. - Typologies de logements (habitat individuel en bande prairie des Fougères, habitat collectif et de l'habitat de type intermédiaire/ ou semi collectif) permettant une utilisation plus rationnelle du foncier (conservation de vastes espaces verts qui garantissent la perméabilité du sol) ainsi que les économies d'énergie, aussi bien à la construction qu'à l'usage. - La cogénération existante sur le site permet d'alimenter le réseau de chauffage urbain auquel se raccorde l'intégralité des habitation du quartier ; une unité de méthanisation sera également mise en place en lien avec le permettant d'alimenter le pôle d'équipement et compléter les besoins des habitations futures connectées. - Soins particuliers accordés à la gestion des déchets avec la mise en place d'une collecte sélective par conteneurs semi-enterrés.
<p>Pour les ex terrains SOPREMA (UBr.p)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte de la servitude d'utilité publique instaurée en 2010 grévante les terrains de l'ex usine SOPREMA, visant à garantir une sécurité maximale des biens et des personnes pour tout nouvel aménagement. Les exhaussements de sol devront faire l'objet d'un traitement approprié, tout usage de la nappe d'eau souterraine est interdit. De même les terres sous jacentes doivent faire l'objet d'un isolement (revêtement de surface imperméable ou couverture de terre saine) et les cultures sont interdites. - Respect de normes environnementales très strictes pour le projet d'équipement intercommunal : confort acoustique, olfactif, gestion de l'énergie, de l'eau, dans le cadre d'une démarche expérimentale voulue par l'intercommunalité.
<p>Dans la zone d'habitat pavillonnaire constitué (UD)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Limitations apportées aux possibilités d'imperméabilisation des sols : instauration d'un coefficient de pleine terre,... particulièrement contraignantes en secteur UDa. - Pour le secteur UDp : dispositif réglementaire visant à prendre en compte les pollutions (avérées ou suspectées) du sol / sous-sol : infiltration des eaux à la parcelle conditionnée par une étude préalable déterminant l'absence de risques pour la santé ou l'environnement (migrations des pollutions du sol ou du sous-sol, fragilisation de la stabilité du sol ou du sous-sol...)
<p>Dans les hameaux (UH) et la Chaussée Decrétot (UG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Limitation apportée aux possibilités d'imperméabilisation des sols et attention particulière accordée à la maîtrise des rejets d'effluents urbains, sur des secteurs qui restent globalement peu ou pas équipés : instauration d'un coefficient de pleine terre, constructibilité conditionnée à une superficie minimale des terrains permettant la mise en œuvre de dispositifs réglementaires d'assainissement autonomes si nécessaire (conformément au zonage d'assainissement communal annexé au PLU). - Attention particulière accordée à la gestion des eaux pluviales sur des secteurs particulièrement sensibles au risque de ruissellement pluviale et d'instabilité du sol.

3.2.3. Mesures prévues par le PLU pour la préservation et la mise en valeur de l'environnement (suite)

<p>pour les secteurs d'urbanisation programmés (AU, 1AUh, 2AUh)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Voir orientations particulières d'aménagement. - Attention particulière accordée à la gestion des eaux pluviales (écrêtement requis avant rejet, débit de fuite) et à la maîtrise des rejets d'effluents urbains, collecte sélective des ordures ménagères. - Subordination des enjeux d'aménagement à la prise en compte des risques d'instabilité de sols (marnières) et d'inondation pluviale (ruissellement). - Limitation apportée aux possibilités d'imperméabilisation des sols : utilisation de revêtements perméables pour les espaces minéraux, instauration d'un coefficient de pleine terre dans la zone 2AUh (40%). - Préservation ou reconstitution des éléments caractéristiques : talus, noues, fossés, bosquets, haies... selon prescriptions de l'article 13 du règlement. <ul style="list-style-type: none"> • Pour la ZAC de la Justice : <ul style="list-style-type: none"> * un bassin de rétention est créé au sommet et évite que les eaux de se déversent en aval de la pente. * tous les bâtiments devraient être BBC, soit une consommation d'énergie potentiellement de 6 à 7 fois moins importante que dans les logements traditionnels. • Pour le « quartier durable » route de la Vacherie : <ul style="list-style-type: none"> * objectifs de performance énergétique ; * recul des bâtiment par rapport à la lisière boisée : les parties hautes du coteau sont repérées en espaces verts en zone urbaine à protéger (art. A 123-1 du CU). * implantation des bâtis privilégiant le caractère compact pour éviter les déperdition de chaleur. • Lotissement des Oiseaux / Bois du Défend : <ul style="list-style-type: none"> * Protection de la lisière boisée (recul de 30 m)
<p>pour les zones d'activités (UE)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Restriction strictes à la constructibilité dans les périmètres de dangers repérés au document graphique du règlement, instaurés autour du l'établissement RECTICEL. - Articulation paysagère renforcée entre les zones d'activités et les zones d'habitat.
<p>Pour la zone de la Gare (UF)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dans l'attente de la définition des caractéristiques urbaines et paysagères du nouveaux quartier : prise en compte du risque de pollution des sols éventuelle.

3.2.3. Mesures prévues par le PLU pour la préservation et la mise en valeur de l'environnement (suite)

<p>dans la zone agricole (A)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Constructibilité résiduelle possible strictement circonscrite : imperméabilisation supplémentaire des sols négligeable ne justifiant pas l'instauration d'emprise au sol maximale ou d'un coefficient de pleine terre ; utilisation de revêtements perméables, maîtrise des rejets d'effluents (écrêtement requis avant rejet dans le réseau ou vers le milieu récepteur, des eaux pluviales), collecte sélective des ordures ménagères... - Préservation ou reconstitution des éléments caractéristiques : talus, noues, fossés, bosquets, haies... selon prescriptions de l'article 13 du règlement ; définition d'un emplacement réservé (n° 28) pour l'aménagement d'une mare ancien chemin de Saint Pierre. - Protection de l'intégrité des espaces boisés classés (article L.130.1 du CU) et de leur lisière (recul non aeficandi de 15 m). - Prise en compte des risques (instabilité des sols, marnières), des nuisances sonores (routières), pour application des dispositions relatives à ces éléments de contexte environnemental. - Prise en compte du risque d'inondation pluviale (par ruissellement), dans une zone particulièrement sujette à ce phénomène : définition d'un emplacement réservé chemin du Tir pour la création d'un fossé à redents (stockage / infiltration des eaux pluviales). - Articulation paysagère renforcée entre la zone agricole et les zones d'habitat.
<p>dans la zone naturelle (N)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Attention particulière accordée à la gestion des eaux pluviales (écrêtement requis avant rejet, débit de fuite) et à la maîtrise des rejets d'effluents urbains, collecte sélective des ordures ménagères ; - Subordination des enjeux d'aménagements à la prise en compte des risques d'instabilité de sols, de marnières, et d'inondations pluviale (ruissellement). - Prise en compte du risque d'inondation fluviale : <ul style="list-style-type: none"> * par un zonage approprié (la zone N le long de l'Eure correspondant globalement à la zone d'expansion des crues du PPRI, inconstructible) ; * par la définition (ou reconduction) d'emplacements réservés pour la mise en œuvre d'ouvrage hydraulique de gestion de crue : rue du port (ER n°16), et en amont du bassin de Bigard (ER n°24). - Limitation apportée aux possibilités d'imperméabilisation des sols : utilisation de revêtements perméables pour les espaces minéraux. - Préservation ou reconstitution des éléments caractéristiques : talus, noues, fossés, bosquets, haies... selon prescriptions de l'article 13 du règlement. - Protection de l'intégrité des espaces boisés classés (article L.130.1 du CU) et de leur lisière (recul non aeficandi de 15 m). - Mise en œuvre d'une trame bleue : définition (ou reconduction) d'emplacements réservés pour le maintien ou restauration d'une continuité écologique le long de l'Eure : protection des zones humides de la sente des Prés (ER n°12), de la pointe des bateliers (ER n°13), de la rive gauche Vilette – Chaussée du Vexin (ER n°15), entre la voie verte et la rue Edouard Lanon (ER n°21).
<p>Pour les sites NATURA 2000 : mare Saint Lubin et ravin de la Vacherie</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Sans objet pour le ravin de la Vacherie. - Mise en œuvre d'un règlement visant à « contenir » l'effet d'encerclement de la mare par des usages résidentiels ou agricoles intensifs. Un emplacement réservé est inscrit au PLU pour restaurer et s'assurer de la pérennité à long terme, d'une liaison écologique entre mare et forêt. Sa gestion par le Conservatoire des sites assure la maîtrise effective de sa protection.

*
* *

A travers une démarche globale et transversale, l'élaboration du PLU peut être considérée comme une nouvelle étape de l'action communale pour inscrire son développement dans une dynamique environnementale durable.

Pour parvenir, à terme, à un projet d'aménagement de qualité où les préoccupations environnementales et le cadre de vie sont prioritaires, la collectivité a ouvert de nombreux chantiers afin de traduire les concepts de renouvellement urbain, de progressivité dans la consommation des sols, pour donner un sens à la mixité sociale, pour mettre en valeur le paysage, protéger les ressources locales, encourager les déplacements alternatifs, planifier les politiques visant à améliorer l'accueil de nouvelles entreprises et de nouveaux habitants tout en préservant son patrimoine naturel et urbain.

L'ensemble a permis l'affichage, dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, de volontés politiques à moyen et long termes, relayées par de nombreuses traductions réglementaires, le tout largement exposé dans le rapport de présentation.

Le suivi

Le PLU est parti d'un diagnostic sans complaisance des caractéristiques du territoire lovérien avant de définir son parti d'aménagement et les dispositions réglementaires ad hoc.

Dans de nombreux domaines, les dispositifs mis en œuvre dans le PLU devront permettre de lutter efficacement contre les principales sources de pression sur l'environnement que sont l'étalement urbain, l'imperméabilisation croissante des sols, les nuisances associées aux infrastructures de transport...

L'article 121.10 du Code de l'urbanisme dispose, en effet, que fassent l'objet d'une évaluation environnementale (...), « les Plans Locaux d'Urbanisme susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement compte tenu de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés » (...)

La commune (ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent) procède, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de la délibération portant approbation ou de la dernière délibération portant révision de ce plan, à une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement (art. L.123.13.1 du Code de l'Urbanisme).

Le PLU de Louviers ne rentre pas dans le champ d'application de ces dispositions.

Pourtant, une évaluation de ses dispositions, qui permette de suivre et de rendre compte des résultats effectifs des volontés transcrites dans le PLU, pourrait se révéler utile.

L'évaluation

Sans doute, les indicateurs restent à définir qui permettront d'évaluer les différents objets d'enjeux tels que le patrimoine naturel et paysager, la requalification du tissu urbain et des espaces dégradés, la gestion de l'eau, les risques naturels, les déchets, les nuisances.

D'ores et déjà, dans le domaine du patrimoine naturel et paysager, des indicateurs ont été identifiés dans le PLU... on peut citer les surfaces classées en N, celles des espaces boisés classés...

D'autres indicateurs pourraient être mis en place, pour suivre la qualité phytosanitaire des boisements, ou encore l'évolution de la biodiversité dans les sites bénéficiant de mesure de protection (rivières et vallées, secteurs bocagers...).

D'autres indicateurs pourraient être mis en place pour suivre l'imperméabilisation des sols, en lien avec l'évolution des superficies consommées par l'urbanisation, le nombre de permis de construire délivrés, la qualification de ces permis (habitat/activités, publics/privés...).

Dans le domaine de la gestion de l'eau, il s'agira de mesurer la prise en compte des contraintes d'assainissement, des contraintes d'inondabilité, d'identifier la part des périmètres concernés par la gestion « active » des eaux pluviales, d'évaluer l'application des techniques alternatives...

Dans le domaine de la pollution (pollution de l'air, nuisances sonores) plus ou moins liée aux déplacements, l'évaluation permettrait de mesurer l'application de la loi sur l'air. Des indicateurs pourraient être mis en place pour mesurer les efforts annoncés dans le PLU : évaluer la part des

énergies renouvelables dans la consommation des énergies, la part de déplacements doux, l'évolution des transports collectifs (valorisation du pôle multimodal).

Concernant les risques naturels des dispositions ont été prises afin de limiter l'exposition des populations. Afin de mesurer l'efficacité de ces mesures, des indicateurs pourraient être créés notamment pour mesurer l'évolution de la population exposée aux risques, le nombre de permis de construire refusés...

Naturellement ces exemples ne constituent pas une liste exhaustive mais des pistes de travail pour esquisser une méthode et mobiliser les partenaires (services de l'Etat, collectivités, monde associatif...) en vue de définir des indicateurs de suivi et d'évaluation locaux, en cohérence avec le profil environnemental de Louviers.