



# Ville de Louviers Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme Rapport de présentation



**Avril 2016**



## MODIFICATION

Prescrite le 29/05/15

Enquête publique du 07/12/15 au 08/01/15 (inclus)

Approuvée le 28/04/16

CACHET :



AMENAGER DURABLEMENT LES TERRITOIRES DE DEMAIN

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>2</b>
<b>PREAMBULE</b>	<b>4</b>
<b>1- LES EVOLUTIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>	<b>6</b>
1-1- Projet ANRU Maison Rouge / Prairie des Fougères	6
1-2- Axe structurant rue du 11 Novembre / Avenue W. Churchill	8
1-3- Quartier durable - route de la Vacherie	10
1-4- Îlot Thorel	12
<b>2- LES EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE</b>	<b>14</b>
2-1- Le projet de patinoire	14
2-2- La levée de la servitude d'attente sur le site Cinram	15
2-3- Déclassement de zone UHb en zone A aux Monts	16
2-4- Mise à jour des périmètres de risques industriels	17
2-5- Corrections d'erreurs matérielles	19
<b>3- LES EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT</b>	<b>21</b>
3-1- Reconstruction après sinistre	21
3-2- Prescriptions liées aux zones d'effets des ICPE « A »	21
3-3- Article 2	23
3-4- Article 4	23
3-5- Article 7	23
3-6- Article 10	24
3-7- Article 11	24

3-8-	Article 12	25
3-9-	Article 13	25
3-10-	Article 14	26
<b>4-</b>	<b>LA MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES</b>	<b>27</b>
4-1-	Corrections d'erreurs matérielles et mises à jour de références cadastrales	27
4-2-	Emplacement réservé n°4	27
4-3-	Emplacement réservé n°5	27
4-4-	Emplacement réservé n°7	28
4-5-	Emplacement réservé n°25	28
4-6-	Emplacement réservé n°37	28
	<b>TABLE DES ILLUSTRATIONS</b>	<b>29</b>

## PREAMBULE

La commune de Louviers a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 25 juin 2012. Ce PLU a déjà fait l'objet d'une 1<sup>ère</sup> modification avec mise à disposition approuvée le 07 octobre 2013 (suppression de l'emplacement réservé n°2). Une 2<sup>ème</sup> modification du document d'urbanisme a également été approuvée le 30 juin 2014 pour notamment :

- ✓ prendre en compte l'évolution des projets communaux et des réflexions intercommunales,
- ✓ Adapter quelques articles du règlement écrit ;
- ✓ Mettre à jour la liste des emplacements réservés ;
- ✓ Mettre à jour le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

Par **arrêté municipal du 29 mai 2015**, une **3<sup>ème</sup> modification** du Plan Local d'Urbanisme de Louviers a été engagée, dans la même lignée que la précédente évolution du document d'urbanisme, pour :

- ✓ Améliorer la lisibilité et la compréhension du règlement écrit ;
- ✓ Corriger quelques erreurs matérielles ;
- ✓ Préciser les prescriptions de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- ✓ ...

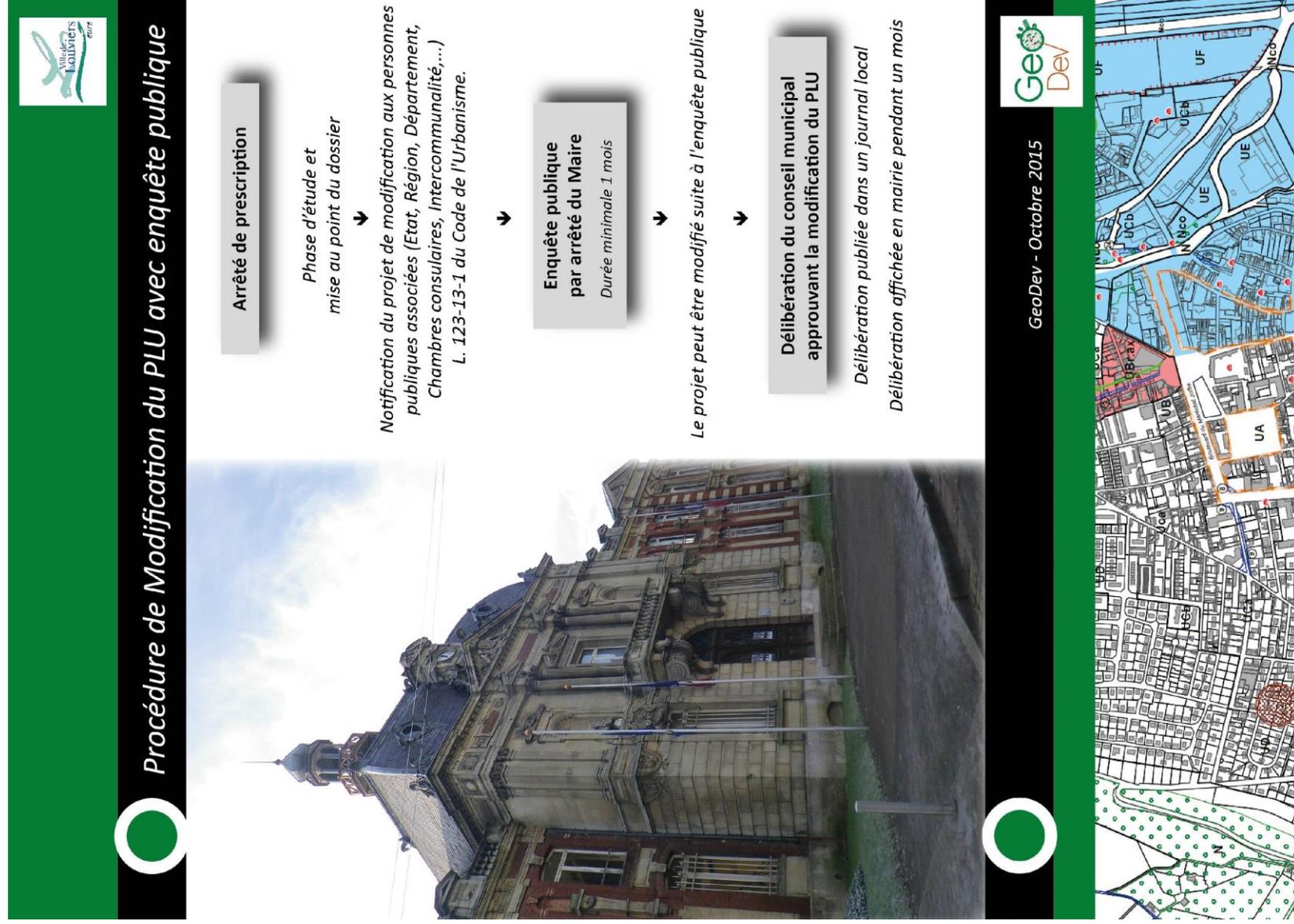
Il convient de préciser que ces modifications respectent le champ de la procédure de modification du PLU telle que définie par les articles L123-13-1 et L123-13-2 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

- « 1) Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2) Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3) Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

Ci-après, le schéma synthétique de la procédure suivie pour mener à bien la troisième modification du PLU de Louviers.

Figure 1 : Schéma de la procédure du modification du PLU :



# 1- LES EVOLUTIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

7 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies dans le PLU de Louviers approuvé en 2012, sur les principaux secteurs à enjeux du territoire communal. Chacune des OAP comporte une partie « graphique » et une partie « rédigée ».

Lors de la modification du n°2 du PLU, plusieurs OAP ont fait l'objet d'évolutions, pour tenir compte des réflexions communales et intercommunales : le secteur « Maison Rouge – Prairie des Fougères », l'Axe Structurant, la ZAC de la Justice et la Vacherie.

Dans le cadre de cette 3<sup>ème</sup> modification du PLU, plusieurs **misés à niveau / compléments** sont apportés aux **trois OAP** suivantes :

- ✓ Projet ANRU Maison Rouge – Prairie des Fougères ;
- ✓ Axe Structurant – rue du 11 Novembre / Avenue W. Churchill ;
- ✓ La Vacherie.

De plus, une **nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation** est introduite sur **l'îlot Thorel Est**, site stratégique compte-tenu de sa localisation dans le centre-ville.

Les grandes évolutions des OAP sont présentées dans les pages suivantes.

Un **document d'aide à la lecture des OAP** est joint au présent dossier de modification du PLU. Il fait apparaître, pour chaque OAP modifiée :

- ✓ En « surligné barré » : les mots / propositions qui n'ont pas été conservés dans les parties graphiques des OAP
- ✓ En « rouge » : les mots / propositions ajoutés aux parties écrites des OAP.

## 1-1- Projet ANRU Maison Rouge / Prairie des Fougères

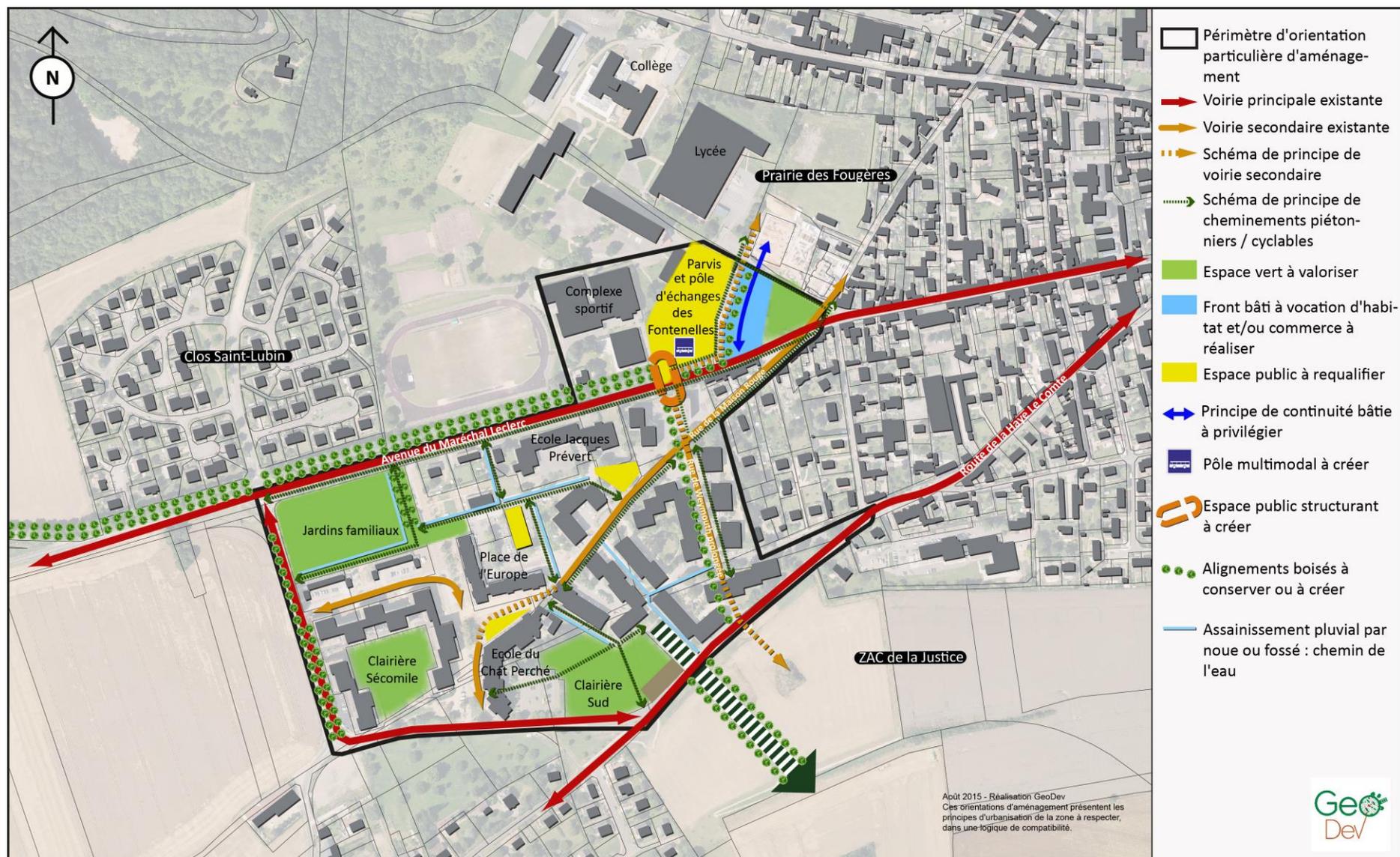
Le **périmètre de l'OAP** « Maison Rouge / Prairie des Fougères » a été modifié, compte-tenu de la réalisation de l'opération d'aménagement « Fougères 1 », sur la partie Nord du site.

Plusieurs points ont également été pris en compte :

- ✓ La représentation du **parvis et du pôle d'échanges des Fontenelles** et de la desserte viaire est désormais représentée de manière plus schématique, dans l'attente de prescriptions d'aménagement plus précises ;
- ✓ Un **principe de continuité bâtie**, le long de la rue Leblanc du Roulet, est introduit sur la partie Sud de la Prairie des Fougères ;
- ✓ La requalification de la **rue Leblanc du Roulet** comme **voirie secondaire** ;
- ✓ La **mise en cohérence** des références aux voies créées dans le cadre l'opération « Fougères 1 ».

Ci-après, la version graphique de l'OAP modifiée :

Figure 2 : OAP graphique du « projet ANRU Maison Rouge / Prairie des Fougères » :



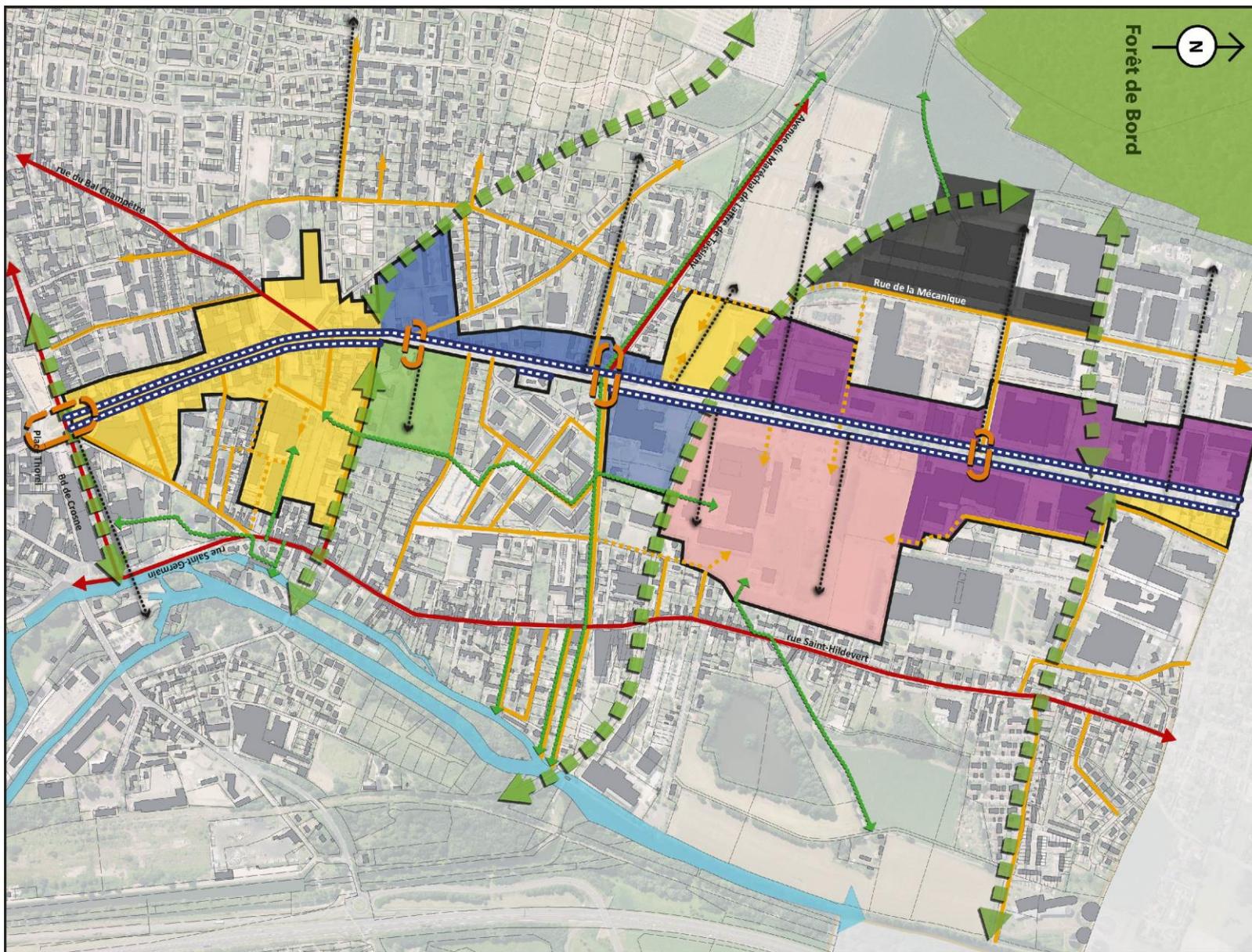
## 1-2- Axe structurant rue du 11 Novembre / Avenue W. Churchill

Une principale évolution est apportée à l'OAP de l'Axe Structurant : la **suppression de la référence à la servitude d'attente** sur les anciennes emprises de l'entreprise CINRAM.

En effet, le foncier est désormais sous la maîtrise foncière de la CASE, qui projette d'y réaliser un **projet structurant à l'échelle de l'agglomération**. Une réflexion sur l'aménagement d'une cité numérique est actuellement en cours d'étude.

-  Périmètre d'orientation particulière d'aménagement
-  Bande d'intensification urbaine : 16,50 m de profondeur comptés à partir de l'alignement. Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives. (sauf contrainte liée à une Servitude d'Utilité Publique)
-  Voirie existante
-  Voirie secondaire
-  Schéma de principe de compléments de maillage viaire
-  Espace public structurant à créer / à requalifier (principe de localisation)
-  Trame éco-paysagère magistrale à mettre en place / remettre en état : continuités écologiques forêt de Bord / rivière Eure ; connexion aux principaux espaces verts plantés existants ; création ou compléments d'alignements d'arbres...
-  Schéma de principe de cheminements piétonniers / cyclables : à créer / à réhabiliter
-  Perméabilité visuelle / trame paysagère : vue lointaine sur les coteaux boisés (principe)
-  Risques technologiques : zone de danger RECTICEL
-  Espaces verts à conserver : parc du Moulin Vert
-  Secteur à dominante d'habitat + commerces et services urbains
-  Secteur à dominante d'habitat + équipements
-  Secteur à dominante d'activités : industrie, artisanat, commerces
-  Secteur de friche industrielle à reconquérir

Figure 3 : OAP graphique de l'Axe Structurant :



### 1-3- Quartier durable - route de la Vacherie

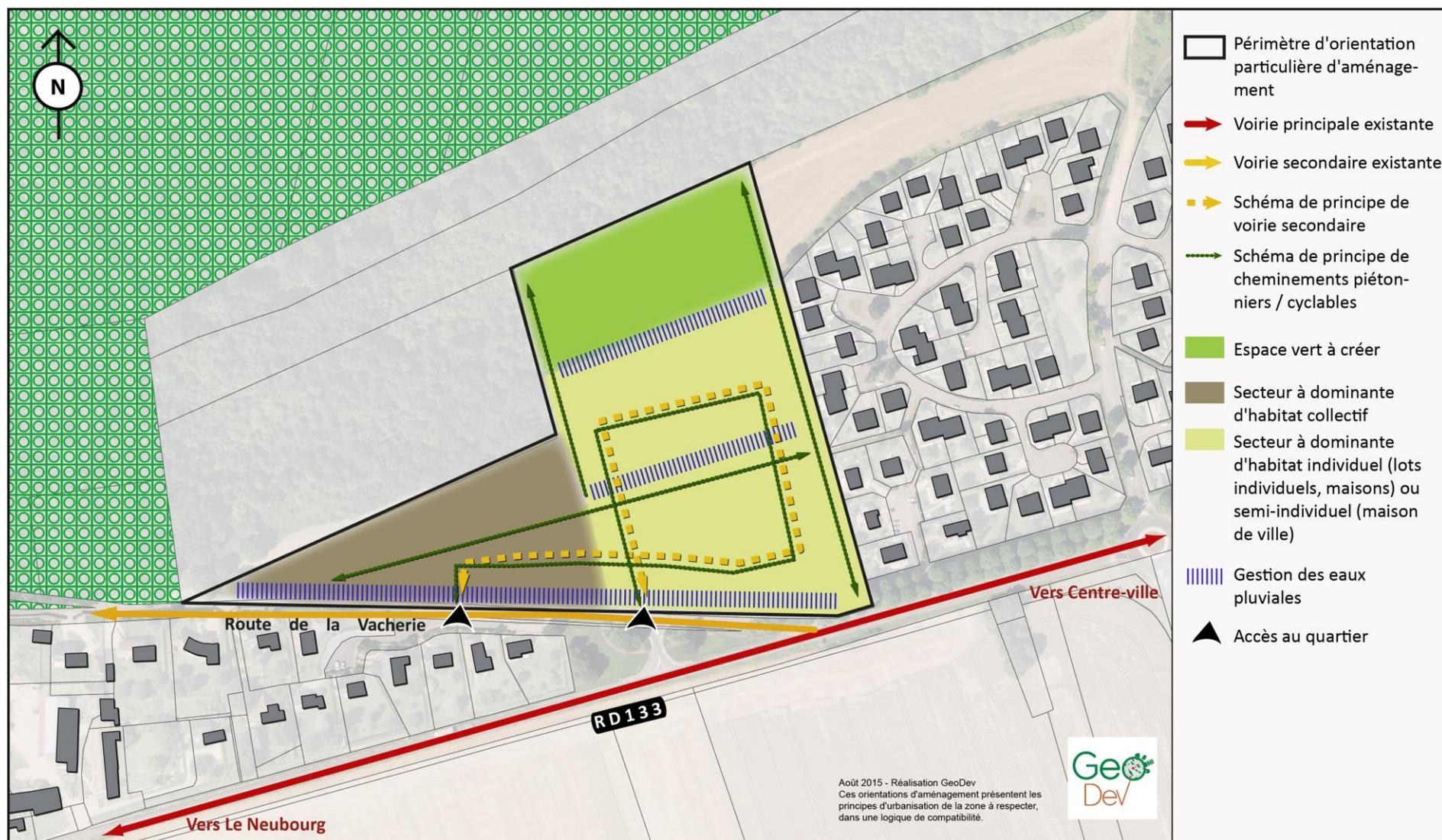
Sur le secteur de la Vacherie, différentes évolutions sont apportées à l'OAP :

- ✓ Le **principe d'habitat coopératif n'est maintenu** dans la version rédigée de l'OAP, compte-tenu de la complexité de mise en œuvre de telles initiatives ;
- ✓ La **répartition des types de logements** (collectif ou individuel) est mise à jour. L'ancienne version de l'OAP prévoyait la réalisation de logements collectifs sur la partie Sud-Est du site, le long de la route de la Vacherie
- ✓ La **suppression de la placette centrale** au centre du secteur. Les espaces publics envisagés (réseau de cheminements doux, espace vert sur la partie Nord,...) devront permettre de contribuer à l'atmosphère de « village » et à la création de lien social sur ce site.

Ci-après, la version graphique de l'OAP complétée :



Figure 4 : OAP graphique du quartier durable de la Vacherie :



## 1-4- Îlot Thorel

La 3<sup>ème</sup> modification du PLU de Louviers introduit la mise en œuvre d'une Orientation d'Aménagement sur l'îlot Thorel Est.

**Véritable porte d'entrée** dans le centre-ville lovérien, l'îlot Thorel s'étend sur une surface d'environ 4850 m<sup>2</sup>, entre la place du même nom, à l'Ouest et l'Eure à l'Est. A l'extrémité Sud de l'Axe Structurant, ce site bénéficie de la proximité de l'offre de services et de commerces qui caractérisent le cœur de ville (équipements culturels, administratifs, scolaires,...).

Actuellement à l'**état de friche**, ce site sous maîtrise foncière communale devrait faire l'objet d'un **projet de reconversion** dans les prochaines années. Une étude d'urbanisme pré-opérationnel, réalisée par l'équipe « VEA – Avant-Projet – Girus » en 2014 a décliné plusieurs principes d'aménagement et de programmation, repris dans l'OAP.

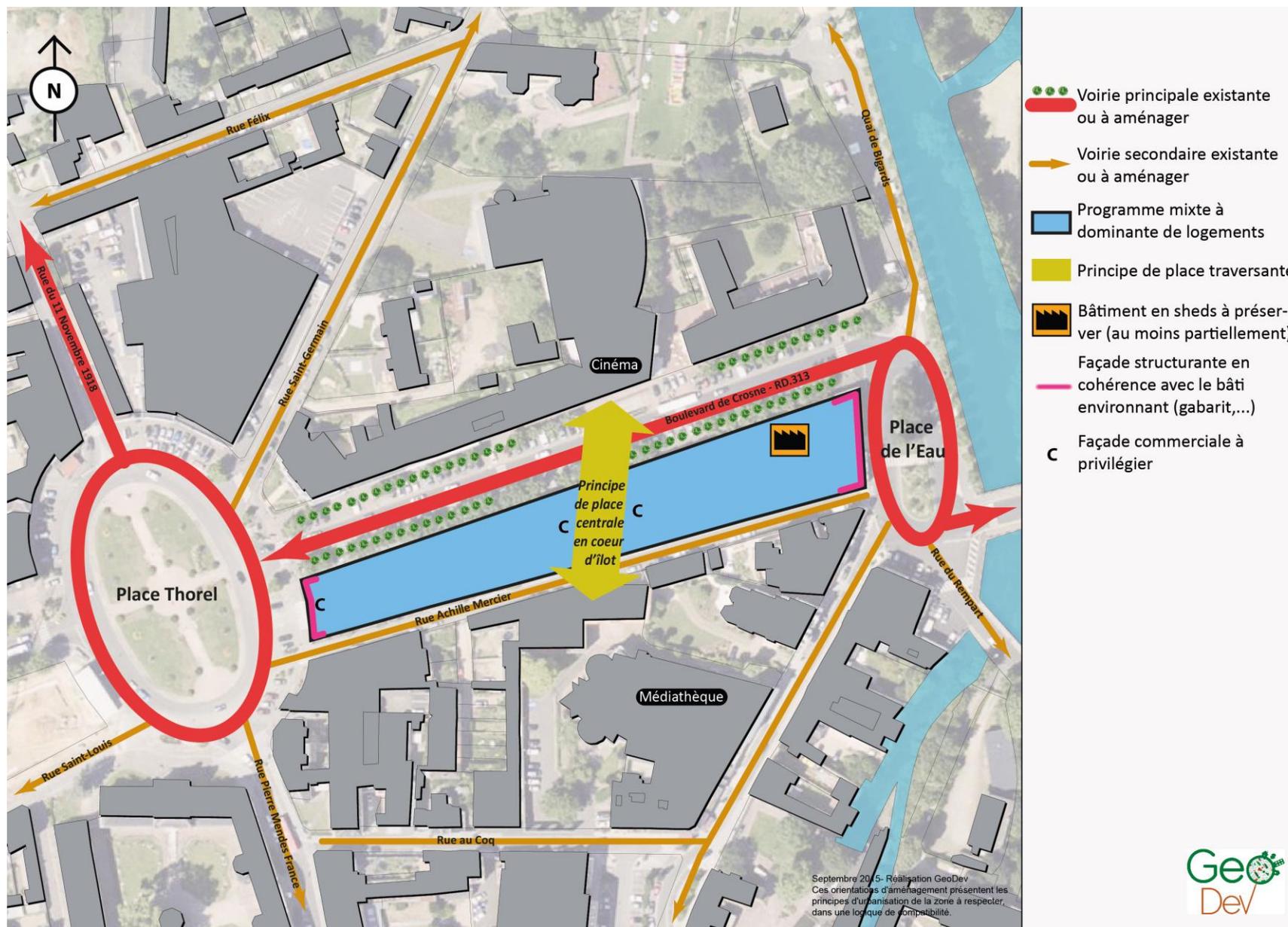
La Place Thorel, quant à elle, devrait connaître une mutation importante dans les prochaines années, du fait notamment du déploiement du Bus à Haut Niveau de Service sur l'Axe Structurant.

L'OAP prévoit différentes prescriptions en vue de la reconversion de et de la valorisation de ce secteur :

- ✓ La **vocation dominante de logements** de la future opération d'aménagement. Des fonctions complémentaires pourraient être développées (services, commerces, activités, bureaux,...)
- ✓ La création d'une **ouverture en cœur d'îlot** facilitant le lien entre le cinéma et la médiathèque ;
- ✓ Le **traitement des façades sur les extrémités Ouest et Est** de l'îlot, en cohérence avec le bâti environnant ;
- ✓ La **conservation partielle des bâtiments en sheds** qui participent à la richesse du patrimoine bâti lovérien.



Figure 5 : OAP de l'îlot Thorel Est :



## 2- LES EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE

### 2-1- Le projet de patinoire

La Communauté d'Agglomération Seine-Eure porte un projet de réalisation d'une **patinoire**, inscrit au **contrat d'agglomération 2014 – 2020**. L'équipement actuel, sur le site du Kolysé, n'est plus à la hauteur des besoins et des normes de qualité attendues. En lien avec le **centre aquatique intercommunal « Caséo »**, situé rue du Canal, le long de l'Eure, la CASE envisage donc de conforter le **pôle de loisirs** sur ce secteur. Une emprise de 3,65 ha a été identifiée et était intégrée dans la zone UF du PLU, sur laquelle une **servitude d'attente** au titre de L123-2 a du Code de l'Urbanisme

s'applique. La modification du PLU intègre la **suppression de cette servitude d'attente** sur le périmètre de projet de patinoire et prévoit le changement de zone des emprises concernées. Un **reclassement en zone UB** est donc envisagé pour permettre la réalisation de cet équipement communautaire. La servitude d'attente est maintenue sur la surface non couverte par le projet de patinoire.

Il s'agit de préciser que cette évolution du zonage est **cohérence avec les objectifs du PADD de Louviers**, qui prévoit de développer les équipements de loisirs sur ce quartier.



Avant modification

Emprise du projet de patinoire (3,65 ha)

Après modification

## 2-2- La levée de la servitude d'attente sur le site Cinram

Comme évoqué précédemment, le site CINRAM était compris dans le périmètre d'une **servitude d'attente** définie au titre de l'article L123-2 a du Code de l'Urbanisme, identifié lors de l'approbation du PLU en 2012 et valable pour une durée de **5 ans**. L'utilisation de cet outil était d'autant plus nécessaire qu'aucun projet n'était précisément défini sur cette emprise.

La Communauté d'Agglomération Seine-Eure a acquis la **maîtrise foncière** sur ce site, localisé le long de l'Axe Structurant, avenue Winston Churchill.

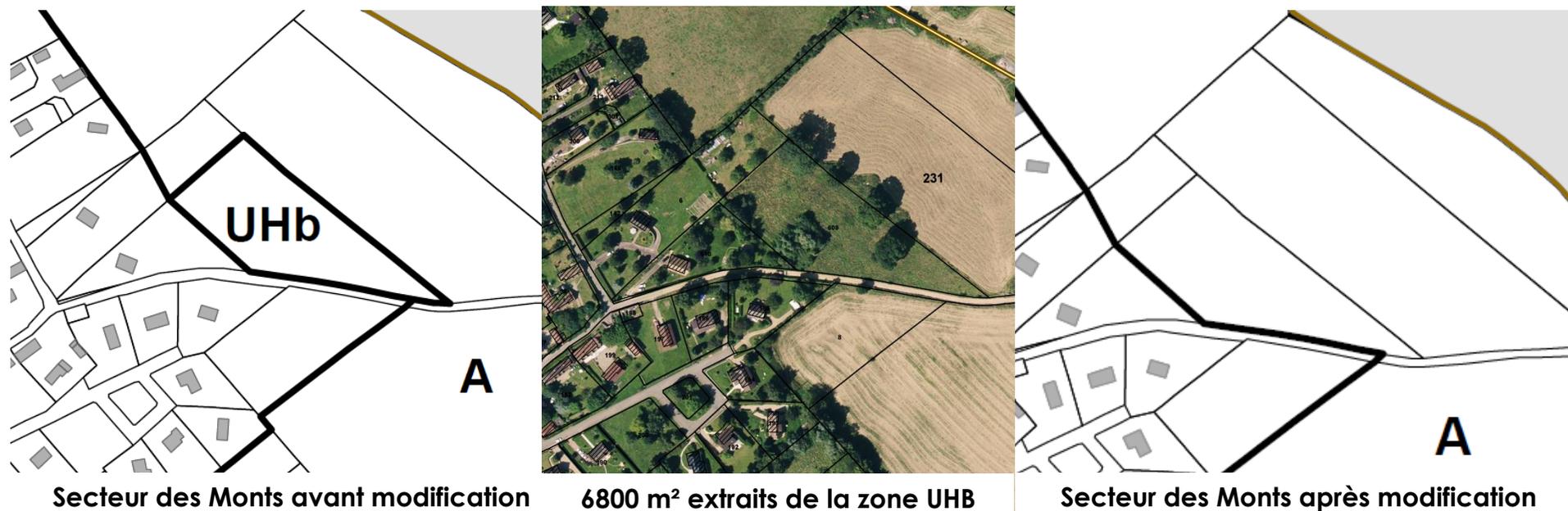
La CASE étudie actuellement la faisabilité d'une **citité numérique** (activités économiques, coworking, formation,...), permettant de favoriser le développement économique par le biais des nouveaux usages numériques.

**La présente modification est donc l'occasion de supprimer cette servitude d'attente sur une surface d'environ 11 ha.**



## 2-3- Déclassement de zone UHb en zone A aux Monts

La 3<sup>ème</sup> modification du PLU prévoit la **réintégration en zone Agricole d'une surface de 6800 m<sup>2</sup>**, comprise dans la zone UHb, dans le **hameau des Monts**. Ce terrain, en situation d'extension urbaine, était initialement identifié pour faciliter la sédentarisation des gens du voyage.



## 2-4- Mise à jour des périmètres de risques industriels

### Éléments de définition des ICPE « A »

Est considérée comme une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) tout dépôt, chantier et d'une manière générale, toute installation exploitée ou détenue par une personne physique ou morale, publique ou privée qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publiques, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et monuments.

Les ICPE font l'objet d'une **réglementation spécifique** distinguant les régimes de **déclaration, d'enregistrement ou d'autorisation** en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients qu'elles peuvent présenter.

Sont soumises à autorisation préfectorale les installations qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour l'environnement. L'ICPE doit, préalablement à toute mise en service, faire une demande d'autorisation démontrant l'acceptabilité du risque. Ces ICPE « A », génèrent des périmètres de risque à l'intérieur desquels les documents d'urbanisme doivent assurer une maîtrise de l'urbanisation.

### Types d'effets engendrés par les ICPE « A »

Les informations définissant les zones de dangers à prendre en compte pour la maîtrise de l'urbanisation sont issues des études de dangers produites par les industriels.

Pour chaque accident majeur identifié, **3 types d'effets** sont à prendre en compte :

- ✓ Les **effets de surpression** résultent d'une onde de choc (déflagration ou détonation), provoquée par une explosion. Celle-ci peut être issue d'un explosif, d'une réaction chimique violente, d'une combustion violente (combustion d'un gaz), d'une décompression brutale d'un gaz sous pression (explosion d'une bouteille d'air comprimé par exemple) ou d'un nuage de poussières combustibles. Pour ces conséquences, les spécialistes calculent la surpression engendrée par l'explosion (à l'aide d'équations mathématiques), afin de déterminer les effets associés. Ces effets peuvent être directs et provoquer des lésions aux tympans et aux poumons, la projection de personnes à terre ou contre un obstacle. Ils peuvent être indirects, comme par exemple l'effondrement de structures ou l'impact de projectiles sur des personnes.
- ✓ Les **effets thermiques** sont liés à la combustion plus ou moins rapide d'un produit inflammable ou combustible. Pour déterminer les conséquences sur l'homme (brûlures au 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> ou 3<sup>ème</sup> degré), il est essentiel de définir des flux (quantité de chaleur par unité de surface). Ils peuvent aussi enflammer des structures voisines.
- ✓ Les **effets toxiques** correspondent à l'inhalation d'une substance chimique toxique (chlore, ammoniac, phosgène, etc.), suite à une fuite sur une installation ou du dégagement d'une substance toxique issue d'une décomposition chimique lors d'un incendie ou d'une réaction chimique. Les effets résultant de cette inhalation peuvent être, par exemple, un œdème du poumon ou une atteinte du système nerveux.

Sont ainsi à distinguer graduellement **quatre zones d'effets à cinétique rapide** :

- ✓ La **zone des effets indirects par bris de vitre** (Zbv). Cette zone correspond à la zone dans laquelle on peut avoir des destructions significatives de vitres, pouvant entraîner des blessures indirectes (seuil supérieur à 20 mbar).
- ✓ La **zone des effets irréversibles** (Zei) correspond à la zone de dangers significatifs pour la vie humaine (concentration supérieure au seuil des effets irréversibles pour les effets toxiques, seuil supérieur à 50 mbar pour les effets de surpression, seuil supérieur à 3 kw/m<sup>2</sup> pour les effets thermiques).
- ✓ La **zone des premiers effets létaux** (Zpel) correspond à la zone de dangers graves pour la vie humaine (concentration létale (mortalité) supérieure à 1% en limite de zone pour les effets toxiques, seuil supérieur à 140 mbar pour les effets de surpression, seuil supérieur à 5 kw/m<sup>2</sup> pour les effets thermiques).
- ✓ La **zone des effets létaux significatifs** (Zels) correspond à la zone de dangers très graves pour la vie humaine (concentration létale d'au moins 5 % en limite de zone pour les effets toxiques, seuil supérieur à 200 mbar pour les effets de surpression, seuil supérieur à 8 kw/m<sup>2</sup> pour les effets thermiques). Dans de nombreux cas, elle s'inscrit dans l'emprise du site industriel.

Les distances des zones d'effets sont calculées selon les **intensités des effets** toxiques, thermiques ou de surpression et leurs **probabilités d'occurrence** (5 classes allant de E — événement extrêmement peu probable — à A — événement courant).

### Les ICPE « A » à Louviers

Le territoire de Louviers accueille la **société Recticel**, située au Nord de la commune, rue de la Mécanique.

Recticel est une usine de fabrication et de transformation de mousse polyuréthane. Cet établissement est soumis à autorisation préfectorale compte tenu de la nature de l'activité et des produits présents sur site. **Deux risques d'accidents majeurs** ont été identifiés dans l'étude de danger réalisée par l'exploitant et analysée par les services de la DREAL Haute-Normandie : **incendie et dispersion de produit toxique**.

Des **zones d'effets** sont déclinées autour de cette ICPE :

- La zone des effets irréversibles (Zei) – probabilité d'occurrence A à D ;
- La zone des premiers effets létaux (Zpel) – probabilité d'occurrence A à D ;
- La zone des effets létaux significatifs (Zels) – probabilité d'occurrence A à D ;
- La zone des effets irréversibles (Zei) – probabilité d'occurrence E.



Des périmètres de risques industriels étaient déjà identifiés dans le PLU en vigueur, mais ces **zones d'effets ont évolué depuis l'approbation du PLU en 2012.**

De plus, les **zones de danger de l'entreprise Valdepharm**, installée à Val-de-reuil, impactent le Nord du territoire lovérien. Cette entreprise produit des composés pharmaceutiques et est concernée par les risques d'accidents majeurs liés aux dispersions toxiques et aux explosions de solvant.

Une petite portion du territoire lovérien, au nord, dans la forêt de Bord, est concernée par les zones d'effets de Valdepharm :

- La zone des effets indirects (Zbv) – probabilité d'occurrence A à D ;
- La zone des effets indirects (Zbv) – probabilité d'occurrence E ;
- La zone des effets irréversibles (Zei) – probabilité d'occurrence E ;

**Aucune zone d'effet n'était préalablement reportée sur le plan de zonage du PLU de Louviers, en lien avec l'activité de Valdepharm.**

Pour chaque zone d'effets, des prescriptions réglementaires, définies dans le cadre d'une doctrine départementale des services de l'Etat dans l'Eure sont reprises dans le règlement écrit.

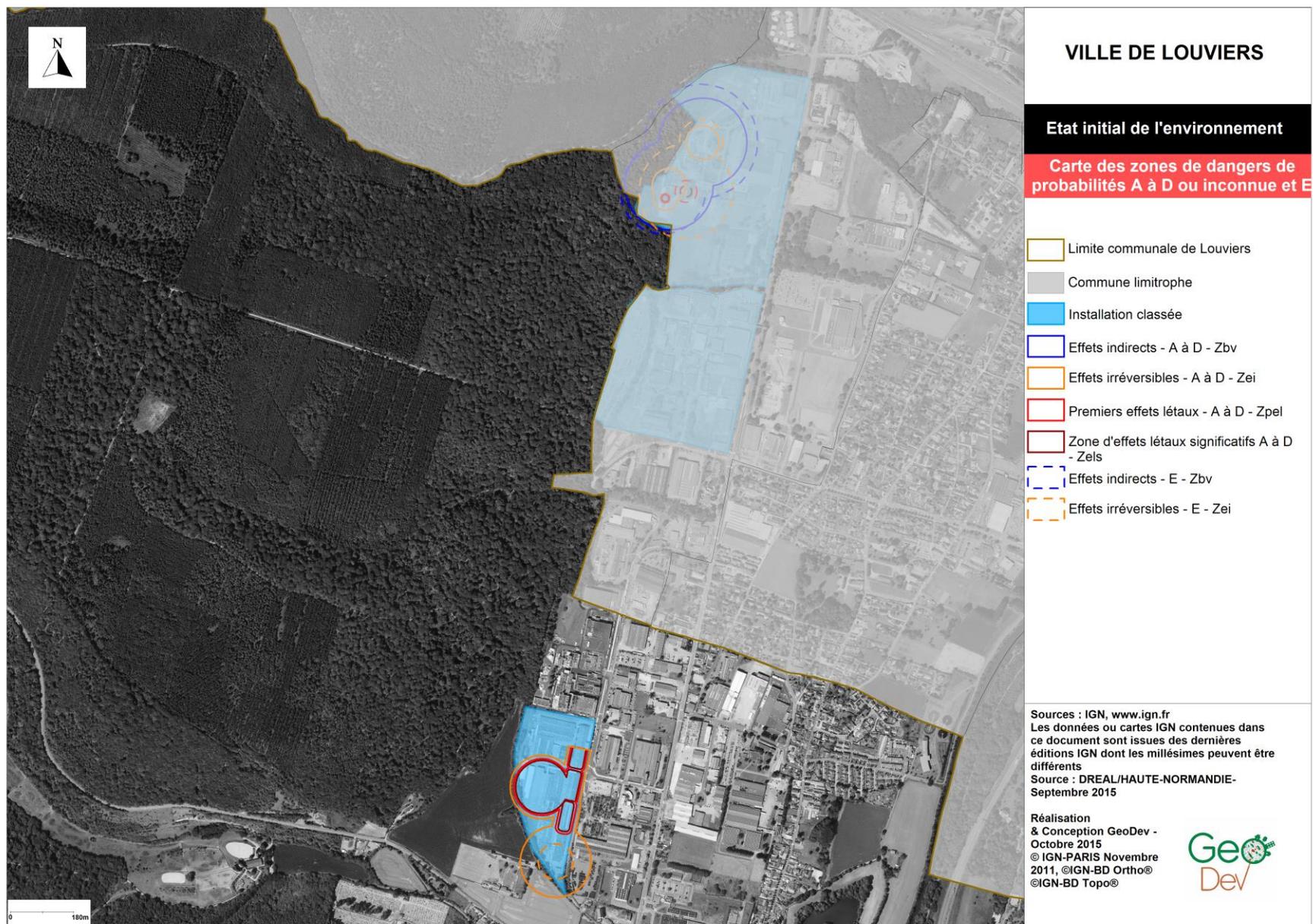
La carte ci-après présente les différents périmètres reportés sur le plan de zonage.

## 2-5- Corrections d'erreurs matérielles

Plusieurs évolutions sont intégrées sur le plan de zonage, afin de faciliter la compréhension du document :

- Ajout d'une étiquette « N » sur le secteur de Saint-Hildevert ;
- Modification d'un nom de rue (rue Maréchal Foch)
- Distinction entre les zones de danger liées aux canalisations de transport de gaz et la bande d'implantation obligatoire le long de l'Axe Structurant
- Mise à jour du fond cadastral
- Représentation du bâti dans les secteurs concernés par l'application du PPRI.

Figure 6 : Périmètres de risques industriels autour des ICPE « A » :



### 3- LES EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT

Le retour d'expérience sur l'application du Plan Local d'Urbanisme a permis de dresser une liste des points posant des difficultés d'application lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

De plus, certaines prescriptions du règlement écrit ont été adaptées pour permettre la mise en œuvre de différents projets.

Les modifications apportées au règlement écrit et leurs motivations sont présentées ci-après par article.

Un **document d'aide à la lecture du règlement écrit** est joint au présent dossier de modification du PLU.

#### 3-1- Reconstruction après sinistre

Le PLU en vigueur limitait à 2 ans la possibilité de reconstruction après sinistre alors que le Code de l'Urbanisme prévoit un délai de 10 ans pour la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis. Une **mise en cohérence avec les prescriptions du Code de l'Urbanisme** a été effectuée dans le cadre de cette modification du PLU.

#### 3-2- Prescriptions liées aux zones d'effets des ICPE « A »

La mise à jour des périmètres de maîtrise de l'urbanisation autour des ICPE soumises à autorisation s'accompagne de

prescriptions réglementaires à décliner, issue de la doctrine départementale des services de l'Etat, en matière de maîtrise de l'urbanisation. Ces zones d'effet concernent toujours les **mêmes secteurs du zonage : UE, AU et N.**

Les **articles 1 et 2** des différents secteurs concernés ont été modifiés, en fonction des occupations et utilisations du sol autorisées (en zone naturelle, les aménagements et les installations industrielles sont de fait interdites).

Figure 7 : Doctrine départementale en matière de maîtrise de l'urbanisation autour des ICPE « A » :

<b>PRINCIPES DE LA CIRCULAIRE PAC – Hors PPRT</b>		
<b>Zone d'effet</b>	<b>Recommandations sur l'urbanisme</b>	
<b>PROBABILITÉ A<sub>1</sub> À D OU EN L'ABSENCE DE PROBABILITÉ</b>	<b>Z<sub>EELS</sub></b>	Interdire toute nouvelle construction à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.
	<b>Z<sub>PEL</sub></b>	Interdire toute nouvelle construction à l'exception : <ul style="list-style-type: none"> <li>- des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques,</li> <li>- des aménagements et extensions des installations existantes;</li> <li>- de nouvelles ICPE compatibles (effets dominos, gestion des situations d'urgence);</li> </ul> Autoriser les infrastructures de transport pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
	<b>Z<sub>EI</sub></b>	Autoriser : <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes,</li> <li>- les nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles.</li> </ul> Les changements de destinations doivent être réglementés dans le même cadre ;
	<b>Z<sub>BV</sub></b>	A autoriser et introduire dans les règles d'urbanisme du PLU les dispositions imposant à la construction d'être adaptée à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré
<b>PROBABILITÉ E</b>	<b>Z<sub>EELS</sub></b>	Interdire toute nouvelle construction à l'exception : <ul style="list-style-type: none"> <li>- des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques,</li> <li>- des aménagements et extensions des installations existantes;</li> <li>- de nouvelles ICPE compatibles (effets dominos, gestion des situations d'urgence);</li> </ul> Autoriser les infrastructures de transport pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
	<b>Z<sub>PEL</sub></b>	Autoriser : <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes,</li> <li>- les nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets létaux.</li> </ul> Les changements de destinations doivent être réglementés dans le même cadre ;
	<b>Z<sub>EI</sub> &amp; Z<sub>BV</sub></b>	Autoriser et introduire dans les règles d'urbanisme du PLU les dispositions permettant de réduire la vulnérabilité des projets dans les zones d'effet de surpression.

### 3-3- Article 2

#### **Prescriptions relatives aux Espaces Boisés Classés :**

Pour faciliter leur prise en considération par les pétitionnaires de demande d'urbanisme, les prescriptions relatives aux **Espaces Boisés Classés** sont systématiquement **introduites à l'article 2** du règlement écrit des différentes zones concernées, alors qu'elles étaient auparavant inscrites à l'article 13.

De plus, **deux types de prescriptions** sont déclinés par rapport aux Espaces Boisés Classés :

- Le changement d'affectation est interdit ;
- Un recul de 15 mètres par rapport aux EBC doit être respecté pour les nouvelles constructions.

Ces prescriptions n'étaient pas imposées dans toutes les zones concernées. Elles sont désormais clairement explicitées dans les **secteurs UD, UG, UH, 1AUH, A et N**.

Dans les secteurs **UA, UB et UC**, qui correspondent aux espaces urbains les plus denses, **aucun recul** n'est imposé par rapport aux EBC.

#### **Diversité commerciale :**

Le règlement écrit du PLU prévoit des dispositions spécifiques pour favoriser la diversité commerciale, notamment en termes de **hauteur sous plafond des rez-de-chaussée commerciaux**. Néanmoins, cette disposition s'appliquait pour toutes les constructions neuves et **en cas de rénovation**. Or, dans ce dernier cas, le respect de cette prescription n'était pas applicable et **n'est pas maintenue** dans le projet de modification du PLU.

#### **Vocation d'habitat en secteur UCb :**

Le règlement écrit du **secteur UCb** n'autorise pas les constructions à **vocation d'habitation** alors qu'il s'agit de la vocation dominante du secteur (ensembles d'habitat collectif ou d'équipements en tours, barres et plots). Il s'agit d'une **erreur matérielle** qu'il s'agit de modifier en complétant l'article 2 du secteur UCb.

### 3-4- Article 4

#### **Débit de fuite des dispositifs de gestion des eaux pluviales :**

Les dispositions de toutes les zones du règlement écrit imposent des **débits de fuite** de l'ordre de 1 litre / seconde par hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquantennale. Or, il s'avère que cette prescription n'est **pas en cohérence avec la doctrine mise en place par la CASE**, dans le cadre de l'instruction des demandes d'urbanisme (1 litre / seconde par hectare pour une pluie d'occurrence centennale).

Cette erreur, inscrite dans le règlement écrit depuis 2012, est donc corrigée.

### 3-5- Article 7

#### **Implantation par rapport aux limites séparatives dans le secteur UBr.ax, dans la bande de 0 à 16,5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur :**

L'article 7 du secteur UBr.ax impose **l'implantation sur une des limites séparatives**. Or, cette obligation pose problème en cas d'unité foncière est bordée par une **servitude d'utilité**

**publique** imposant un recul (ex : voie ferrée). Une **dérogation** permettant un recul des constructions par rapport aux limites séparatives est donc introduite dans ce cas précis.

#### **Implantation en limite séparative :**

Dans les **secteurs UC, UD, UF, UG, UH, A et N**, les constructions doivent être implantées en **retrait des limites séparatives**. Néanmoins, des **dispositions dérogatoires** sont prévues pour autoriser l'implantation en limite séparative :

- La construction peut s'adosser à une construction existante de gabarit comparable elle-même édifiée en limite séparative
- Plusieurs constructions de gabarit comparable peuvent être édifiées simultanément en limite séparative
- La hauteur de la construction projetée ne doit pas dépasser X mètres à l'égout sur la limite séparative et la longueur édifiée en limite séparative ne doit pas excéder X mètres par unité foncière.

Certaines modifications sont à apporter à ces dérogations, compte-tenu de leur **inapplicabilité** :

- La notion de gabarit comparable est complétée : **gabarit comparable ou supérieur** ;
- La notion de **simultanéité** des constructions n'est **pas maintenue** car difficilement applicable ;
- La **longueur de bâti** autorisé en limite séparative est désormais appliquée par limite séparative, et non plus par **unité foncière** (principe trop contraignant).

Dans le **secteur 1AUh**, qui correspond aux zones d'ouverture à l'urbanisation amenés à recevoir des opérations d'aménagement d'ensemble, le règlement écrit est modifié

pour faciliter l'**implantation en limite séparative**. L'objectif est de favoriser une utilisation optimisée des ressources foncières.

### **3-6- Article 10**

#### **Diversité commerciale :**

Le règlement écrit du PLU prévoit des dispositions spécifiques pour favoriser la diversité commerciale, notamment en termes de **hauteur sous plafond des rez-de-chaussée commerciaux**. Néanmoins, cette disposition s'appliquait pour toutes les constructions neuves et **en cas de rénovation**. Or, dans ce dernier cas, le respect de cette prescription n'était pas applicable et **n'est pas maintenue** dans le projet de modification du PLU.

### **3-7- Article 11**

De manière générale, l'article 11 de **toutes les zones** a été restructuré. La nouvelle version du règlement écrit permet, pour chaque zone, de **présenter les prescriptions en grandes catégories** :

- ✓ Généralités ;
- ✓ Volumétrie, composition et matériaux de façades ;
- ✓ Toitures ;
- ✓ Clôtures ;
- ✓ Réseaux et installations techniques diverses.

Une **numérotation** des prescriptions est introduite pour faciliter la lecture et l'application du règlement écrit lors de l'instruction des demandes d'urbanisme.

De plus dans **toutes les zones**, certaines prescriptions sont modifiées ou complétées :

- Pour les **façades** : les enduits de couleur vive ou criard sont explicitement interdits, les imitations de matériaux et les revêtements en ciment gris sont autorisés ;
- Pour les **toitures** : les plaques béton sont uniquement autorisées en soubassement avec une hauteur limitée à 25 cm, des précisions sont apportées à la notion de claire-voie (type de grille et de barreaudage) et les clôtures de type « canisse » ou « bâches plastiques » sont explicitement interdites.

### 3-8- Article 12

#### *Suppression de la référence à la participation pour non réalisation d'aires de stationnement :*

Dans les **secteurs UA et UB**, la référence à la participation pour non réalisation d'aires de stationnement est supprimée car cette disposition n'est plus applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

#### *Assouplissement des obligations de stationnement en cas de changement de destination en centre-ville*

Dans les **secteurs UA et UB**, l'équipe municipale souhaite assouplir les obligations de stationnement pour les changements de destination, afin de ne pas bloquer certains projets de rénovation urbaine. Ainsi, il est envisagé de ne **pas imposer de nouvelles places de stationnement** dans les cas de **changement de destination** et de **création de surface de plancher supplémentaire** dans un volume existant. Cette disposition s'applique :

- aux projets ne créant pas plus de **3 logements** ;
- aux projets de **bureaux** et de **constructions et installations nécessaires au service public** ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas s'étendre sur plus de **100 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

#### *Adaptation des obligations de stationnement pour les 2 roues pour les ERP de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher :*

Dans les secteurs UA, UB, UC, UD, UF, UG, UH et 1AUh, en cas de projet d'habitat collectif ou d'ERP, le règlement écrit prévoit des obligations de stationnement pour les deux roues : 1,5% de la surface de plancher avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>.

Il s'avère que cette prescription est particulièrement contraignante pour les ERP de moins de 100 m<sup>2</sup> (services de santé, commerces,...). La modification du PLU prévoit **d'imposer des obligations de stationnement pour les 2 roues**, dans le cas **d'ERP présentant une surface de plancher de plus de 100 m<sup>2</sup>**

### 3-9- Article 13

Au même titre que l'article 11, **l'article 13 relatif aux espaces libres et plantations a été restructuré** (numérotation, réorganisation des prescriptions).

**Dans toutes les zones**, certaines précisions sont apportées sur les notions « d'allées gravillonnées » et de « murs végétalisés » pour faciliter le calcul de la proportion d'espaces libres à respecter par unité foncière.

Il est également indiqué que les annexes techniques doivent désormais ne pas être visibles depuis l'espace public.

### **3-10-Article 14**

Le PLU de 2012 déclinait le principe de **Coefficient d'Occupation des Sols** dans certaines **zones : UB, UF, 2AUH et N**. L'entrée en application de la loi ALUR en mars 2014 a supprimé la notion de COS dans les PLU. Le règlement écrit des zones concernées est donc mis à jour ;

## 4- LA MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES

Plusieurs emplacements réservés ont été amenés à évoluer dans le cadre de la présente modification. **Un nouvel emplacement (ER n°37)** a même été intégré au document d'urbanisme de Louviers.

L'**annexe** « Emplacements Réservés » du PLU est mise à jour et jointe au projet de modification. **Un document d'aide à la lecture** permet également d'apprécier les modifications apportées à ce document.

### 4-1- Corrections d'erreurs matérielles et mises à jour de références cadastrales

Afin d'éviter toutes erreurs d'appréciation, une mise à jour des références cadastrales des Emplacements Réservés **n°3, n°7, n°10, n°11, n°12 et n°31** a été effectuée dans l'annexe.

De plus, ce document a fait l'objet de **2 corrections** que l'on peut considérer comme étant **des erreurs matérielles** :

- ✓ Relative à la surface de **l'ER n°1** : 6165 m<sup>2</sup> (anciennement 6155 m<sup>2</sup>). Le calcul de la superficie de cet ER était erroné.
- ✓ Relative à la surface de **l'ER n°35** : 176 m<sup>2</sup> (anciennement 177 m<sup>2</sup>). Le calcul de la superficie de cet ER était erroné.

### 4-2- Emplacement réservé n°4

**L'emplacement réservé n°4**, qui était destiné à la création d'une liaison entre l'Impasse de La Haye le Comte et la Rue Jean-Baptiste CHARCOT, **est supprimé**.



### 4-3- Emplacement réservé n°5

**L'emplacement réservé n°5** est lié à l'aménagement de l'Axe Structurant, le long de la Rue du 11 Novembre 1918 et de l'Avenue Winston Churchill.

La modification des emprises proposée par les services de la CASE lors de la précédente modification du PLU n'avait pu être intégrée lors de l'approbation du projet. La partie Nord de l'Avenue Winston Churchill n'est pas concernée l'identification d'un emplacement réservé.

#### 4-4- Emplacement réservé n°7

L'**emplacement réservé n°7**, identifié au bénéfice de la commune, a pour objectif l'élargissement de la Rue des Hayes Mélines. Du fait de l'**acquisition par la commune** d'une partie de la parcelle **AM 199**, l'ER n°7 a été réduit en conséquence.

#### 4-5- Emplacement réservé n°25

Dans le PLU approuvé en 2012, l'**emplacement réservé n°25** avait été posé pour permettre la réalisation d'une déchetterie (projet intercommunal). Lors de la modification n°2 du PLU, l'emprise de cet emplacement réservé avait été précisée dans l'optique d'accueillir une **chaufferie bois**, dans le cadre de la mise en service d'un réseau de chaleur.

Dans le cadre de cette présente modification, **la vocation de l'emplacement réservé n°25** a été complétée au vue du projet initial. La destination initiale : **« Chaufferie bois de la rue des Vallots »** a été précisée en **« équipement public, rue des Vallots (chaufferie bois, déchetterie et ateliers communautaires) »**.

#### 4-6- Emplacement réservé n°37

Cet emplacement réservé est **créé** dans le cadre de cette 3<sup>ème</sup> modification du PLU. Afin d'envisager **l'extension du cimetière**, entre la Rue des Oiseaux et la Rue du Commandant l'Herminier, cet ER n°37, placé au bénéfice de la Ville de Louviers, est localisé sur la parcelle ZA 89 et représente une surface de **10 500m<sup>2</sup>**.



## TABLE DES ILLUSTRATIONS

<i>Figure 1 : Schéma de la procédure de modification du PLU :</i>	5
<i>Figure 2 : OAP graphique du « projet ANRU Maison Rouge / Prairie des Fougères » :</i>	7
<i>Figure 3 : OAP graphique de l'Axe Structurant :</i>	9
<i>Figure 4 : OAP graphique du quartier durable de la Vacherie :</i>	11
<i>Figure 5 : OAP de l'îlot Thorel Est :</i>	13
<i>Figure 6 : Périmètres de risques industriels autour des ICPE « A » :</i>	20
<i>Figure 7 : Doctrine départementale en matière de maîtrise de l'urbanisation autour des ICPE « A » :</i>	22