



# 3<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme

## Orientations d'Aménagement et de Programmation



### 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

# PREAMBULE

Article L123-4 du Code de l'Urbanisme :

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

Le présent PLU définit sept orientations particulières d'aménagement pour les secteurs suivants :

1. UBr.an - Projet ANRU Maison Rouge / Prairie des Fougères
2. UBr.ax - Axe structurant rue du 11 Novembre / av. W. Churchill
3. 1AUh - ZAC de la Côte de la Justice
4. 1AUh - Quartier durable route de la Vacherie
5. 1AUh - Lotissement "Le Défend II" rue des Oiseaux
6. 1AUh / 2AUh - Route de la Haye le Comte
7. AU – Ferme de la Londe
8. Îlot Thorel Est



## 1. Projet ANRU Maison Rouge – Prairie des Fougères (UBr.an)

Le projet de rénovation urbaine et sociale du quartier Maison Rouge de Louviers, qui fait l'objet d'une convention ANRU en date du 14 octobre 2008, a été signé par l'ensemble des partenaires suivants : Ville de Louviers, Communauté d'Agglomération Seine Eure, Conseil régional, Conseil général, Secomile, Eure Habitat, Caisse des dépôts et consignations, Caisse d'allocations familiales, Foncière Logement.

Cette convention doit répondre aux enjeux pointés par le diagnostic social et urbain réalisé en 2003, à savoir :

- ✓ Les conditions et le cadre de vie au quotidien des habitants,
- ✓ La qualité des services de proximité,
- ✓ La responsabilité des acteurs publics et privés en matière de gestion des espaces,
- ✓ L'intégration des habitants et de leur quartier au reste de la ville,
- ✓ La lisibilité et la qualité des espaces publics à l'intérieur du quartier,
- ✓ L'image et l'attractivité de Maison Rouge, notamment pour que de nouvelles familles n'hésitent plus à venir s'y installer,
- ✓ La dynamique sociale, le lien social.

Enjeux d'autant plus fondamentaux que Maison Rouge est appelé à devenir la centralité du pôle urbain d'entrée ouest de la ville.

Le programme ANRU de Maison Rouge est complété par un programme d'équipements et de logements (financement de droit commun), sur la Prairie des Fougères, en partie déjà réalisé. La restructuration de ces deux quartiers voisins doit être appréhendée dans un ensemble. Elle fait d'ailleurs l'objet d'un sous-secteur de projet au présent PLU (UBr.an, 20 ha).

## Environnement, eau et paysage

- ✓ L'aménagement s'inscrit dans un site de fond de vallée, environné de part et d'autre par les entités paysagères de la forêt de Bord et les espaces agricoles et bosquets de la colline de la Justice.
  - Le projet préserve la densité végétale actuelle du secteur, riche de vieux arbres aux essences variées et présente sous différentes formes : mail planté, bosquets, jardins familiaux, haies arbustives, pelouses....
  - Les espaces spécifiques de clairières seront accompagnés de masses boisées clairsemées. Les parvis et places seront quant à eux plantés d'arbres de faible hauteur, rappelant les vergers présents sur le site avec des sujets fruitiers et à fleurs.
  - Les potagers existants seront étendus dans le quartier le long des vergers, avec un aménagement de parcelle cultivée diversifié : plantations, haies,....
  - Implantés autour de la prairie des Fougères, les logements profitent largement des aménités paysagères de la prairie urbaine au cœur du projet, espace libre d'appropriation à la végétation basse.
- ✓ Les axes reliant le quartier au grand paysage seront plantés d'alignement d'arbres :
  - sont concernées les rues du Weymouth prolongé, rue de Bruxelles, rue de Belgique ; le mail planté de l'avenue du Maréchal Leclerc se prolonge à travers la place en direction du centre-ville.
  - Sur la prairie des Fougères, un alignement d'arbres accompagne la nouvelle voie secondaire (Rue Leblanc du Roulet prolongée par la Rue Berselon) depuis l'Avenue du Maréchal Leclerc et le secteur du pôle des Fontenelles jusqu'à la Rue Massacre.

- ✓ De part, sa situation en fond de vallée, le site de Maison Rouge (et en particulier "la Ravine") est confronté aux difficultés de gestion des eaux de pluie. L'assainissement des eaux pluviales suit deux logiques :
  - le projet prévoit un réseau de canalisations publiques pour récolter les eaux des voies circulées et les acheminer vers des volumes de rétentions (bassin technique enterré existant au nord-ouest du quartier). Sur ce réseau sous chaussée seront raccordés les immeubles existants et futurs, soumis au débit de fuite en vigueur sur la commune (1l/sec/1000 m<sup>2</sup> imperméabilisés pour une pluie d'occurrence centennale) ;
  - pour les places et espaces verts, le projet privilégie une solution de ruissellement-infiltration à la parcelle, structurée par un réseau de noues et fossés le long des cheminements doux. Ces noues nécessitent un entretien minimum pris en charge par la collectivité.
- ✓ La collecte des déchets est structurée par 19 points de collecte enterrés, composés de trois bacs de collecte sélective chacun (recyclable / verre / ménagers), répartis sur les deux parcs d'habitat social.
- ✓ Dans le cadre de la démarche de développement durable menée par la CASE à travers son Agenda 21, il est prévu que les logements existants et à créer soient à terme alimentés par un réseau de chaleur utilisant la filière bois-énergie. Plus généralement, les choix des matériaux pour les nouvelles constructions seront guidés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (bâtiments basse consommation, recours aux panneaux solaires, végétalisation /récupération d'eaux pluviales en toiture...).

## Espaces et équipements publics

La nouvelle centralité voulue pour le secteur se caractérise par le regroupement des activités commerciales, socio-culturelles, sportives et scolaires le long de la rue de Weymouth prolongée. 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. Le pôle d'échanges des Fontenelles est reconfiguré à l'articulation entre l'avenue du Maréchal Leclerc et la Rue Leblanc du Roulet.

### Maison Rouge

- ✓ Axes structurants :
  - La rue de Weymouth prolongée est la voie structurante nord-sud du quartier de Maison Rouge, établissant une connexion directe entre le tissu résidentiel et le pôle d'équipement. Sur une largeur de 21,40 m au nord à 16,40 m au sud, elle se décompose en deux séquences : un plateau citoyen aménagé dans la continuité de la centralité de la prairie urbaine, adapté au développement de cette centralité. Les rez-de-chaussée des bâtiments créés de part et d'autre de la rue du Weymouth prolongée seront occupés par des commerces.
  - La rue de Maison Rouge : avec une largeur de 14,50 mètres, elle permet la desserte du cœur du quartier et des écoles élémentaires. L'aménagement de la rue se compose de stationnement bilatéral et d'un plateau partagé au droit des parvis des écoles.
- ✓ Le projet prévoit la création de 10 unités résidentielles afin d'améliorer le fonctionnement du quartier au quotidien, les usages et l'entretien. Cela consiste à :
  - Définir la domanialité publique / privée pour les délimiter et identifier clairement leur adresse sur l'espace public,

- Matérialiser les espaces privatisés en pied d'immeuble jusqu'à la limite de l'espace public / privé par l'aménagement d'une coupure végétale inscrite dans le plan paysage du lot d'ensemble,
- Traiter les espaces privatifs en cœur de résidentialisation par des jardins d'agrément, square, jeux d'enfants,
- Requalifier les halls d'entrée des immeubles,
- Restructurer et aménager les espaces de stationnement au sein des unités résidentielles.

#### *Prairie des Fougères*

- ✓ Les profils de voirie sont configurés de manière proportionnelle à l'importance de la voirie en termes de flux.
- ✓ Les hauteurs des bâtis s'étageront selon le type de logement (habitat collectif ou individuel).
- ✓ Bâtiments détruits : la piscine, les logements de fonction du lycée donnant directement sur la place, les propriétés privées en façade sur l'avenue du Maréchal Leclerc, l'ancien centre aéré, le bâtiment Avre.

#### **Habitat**

Peuplé de 1850 habitants, soit 10% de la population communale, le quartier fait partie de la Zone Urbaine Sensible (ZUS) de la Justice, qui concentre près d'un quart du patrimoine social de la ville. L'introduction de nouvelles typologies de logements (accession, pavillonnaire...) à l'intérieur ou à proximité de l'opération vise à une plus grande mixité résidentielle.

#### *Maison Rouge*

- Le programme de la convention ANRU signée 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'Ilôt des pompiers).
- 33 logements au sein de l'emprise ANRU de l'opération Eure Habitat Clairière sud, répartis en deux ensemble de logements collectifs : un plot "A", aux abords de la rue de la Maison Rouge (10 logements), et un plot "B" en façade sur la route de la Haye le Comte face à la gendarmerie (14 logements), pour un total de 2840 m<sup>2</sup> de SHON.

#### *Prairie des Fougères*

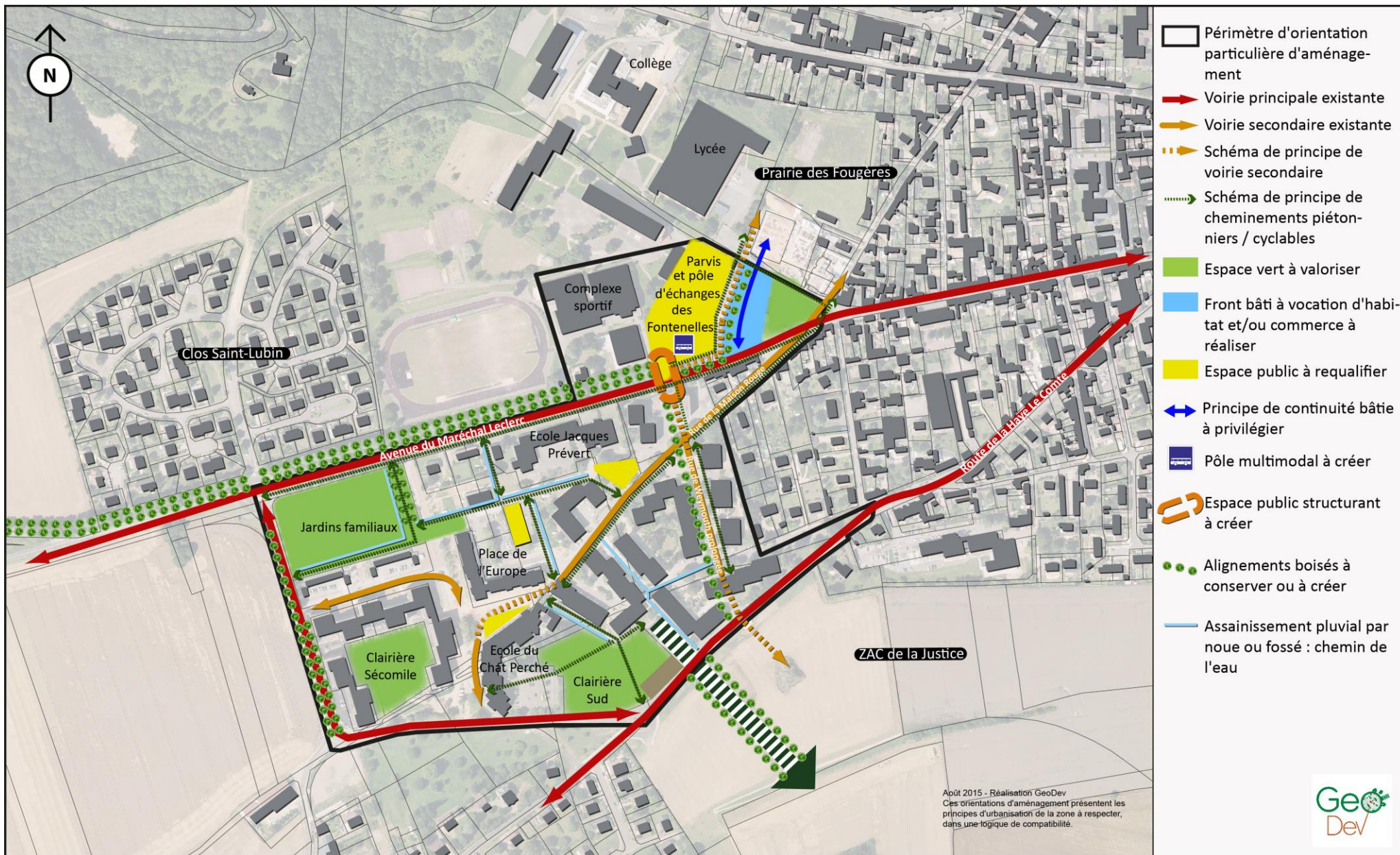
La partie Sud du secteur de la Prairie des Fougères est structurée sur un front bâti mixte d'habitat, de commerces et de services, en continuité des formes urbaines situées le long de la Rue Leblanc du Roulet.

#### **Transport / circulation / déplacements**

Le projet propose une révision complète des pratiques de déplacements à l'échelle de toute une partie de ville, en améliorant l'accessibilité, la sécurité, et en privilégiant les usages alternatifs à l'automobile.

Le réseau de chemins, voiries, dessertes résidentielles appelle une meilleure hiérarchisation et des connexions et continuités renforcées entre tronçons existants.

- ✓ L'implantation d'une nouvelle centralité (équipements, commerces) à l'interface des deux quartiers implique la reconfiguration de l'espace situé face au lycée en un véritable espace de vie publique intégrant un pôle d'échanges « bus » ainsi qu'un parvis pour la desserte et la mise en valeur de l'accès au lycée des Fontenelles. En son centre, l'espace abrité favorise l'attente et la détente des usagers, telle une place de ville.
- ✓ Dans ce cadre, les sens de circulation s'organisent comme suit :
  - L'avenue du Maréchal Leclerc reste à sens unique dans le sens du départ de Louviers. Le sens de circulation inverse étant assuré par la rue de la Maison Rouge et la rue de la Haye le Comte,
  - Le pôle multimodal permet de desservir les secteurs de Maison Rouge et de la Prairie des Fougères, du lycée des Fontenelles et du collège des Fougères,
  - La future rue Leblanc du Roulet, nouvelle rue créée dans la partie ouest de l'aménagement de la Prairie des Fougères, entre le chemin des Fontenelles et la future rue Berselon, sera en sens unique.
- ✓ L'aménagement d'une trame de cheminement doux (d'une largeur moyenne de 4 m), indépendantes des axes de circulation, permet de relier toutes les polarités et équipements du quartier.
  - Sur les axes circulés, la réservation de trottoirs larges permet également une circulation facilitée en particulier pour les PMR. Le nivellement de tout espace public veillera à respecter les normes d'accessibilité PMR.
  - Des pistes cyclables dédiées sont aménagées en itinéraires spécifiques dans le quartier, agrémentées d'emplacements vélos placés au droit des équipements et espaces de jeux, ou dans les espaces extérieurs communs des immeubles ou sous les porches.
- ✓ Un nouvel itinéraire de bus entre dans le quartier par la rue du Weymouth prolongée, et poursuit son parcours dans le quartier par la rue de Maison Rouge prolongée jusqu'à la route de la Haye le Comte, desservant au moins 5 stations.



## 2. Axe structurant rue du 11 novembre / Avenue Winston Churchill (UBr.ax)

### Éléments de contexte d'après « Synthèse des principes et règles d'aménagement de l'axe structurant et de ses abords – CASE – Mars 2011

- ✓ Assemblant les communes de la vallée de l'Eure autour des deux villes principales, Louviers et Val-de-Reuil, la Ville Moyenne doit parvenir à mettre en synergie ces deux grands noyaux urbains - le Bi-Pôle - et les centres bourgs intermédiaires.
- Cet axe urbain est le support d'accueil prioritaire du tissu urbain dense et des fonctions économiques, tertiaires et commerciales du Scot Seine-Eure Forêt de Bord qui prévoit de renforcer le poids de la Ville Moyenne.
- La gare du Val-de-Reuil et la place Thorel de Louviers forment à la fois les extrémités de cet axe structurant et les portes d'accès à l'espace métropolitain. Reconnus par le SCOT comme pôle de réinvestissement urbain, ils accueillent eux aussi les grandes fonctions commerciales, tertiaires et résidentielles de la ville moyenne.
- La ville accueille et protège ses grands sites d'activités économiques, la zone économique centrale du Bi-pôle, notamment la Fringale.
- Dans le droit fil des orientations du SCOT, le PLU promeut une urbanisation résidentielle plus compacte qu'ailleurs avec la clé de répartition de la mixité résidentielle à prendre en considération lors de la réalisation d'opération d'urbanisme.
- La requalification en boulevard urbain de l'axe structurant s'apparente principalement à une reconquête d'entrée de ville. Le tissu d'unités économiques peu optimisées, de petites maisons et de délaissés techniques est appelé à muter en véritable boulevard urbain.
- La réalisation de cette opération de renouvellement urbain ne doit pas remettre en cause le tissu économique compact du PA de la Fringale sur l'arrière de l'Axe Structurant. Le PA

de la Fringale est le premier espace d'activités du Département de l'Eure avec 4350 emplois.

- Il est prévu la mise en place d'un Bus à Haut Niveau de Services sur l'Axe Structurant visant :
  - à augmenter en fluidité l'offre de transport,
  - accélérer la mutation urbanistique des entrées de ville de Louviers et Val-de-Reuil (espaces publics, mise en sécurité de la voie de desserte...),
  - à limiter les entrées automobiles dans la ville moyenne en proposant un stationnement périphérique (parcs relais de la Forêt de Bord - Nord RN 15),
  - Réduire progressivement le stationnement automobile existant sur les pôles économiques des Portes et de la Fringale.

- ✓ Compte-tenu de la diversité de l'existant : du bâti, de l'espace public et des fonctionnalités urbaines, deux séquences ont été définies. Elles correspondent à deux contextes urbains distincts, avec des problématiques et des vocations différentes. L'orientation d'aménagement expose les spécificités et la potentielle mutabilité de chacun de ces secteurs et en cas de nécessité, des distinctions sont faites sur les orientations qui s'y appliquent.

Les deux séquences de l'axe structurant (du sud vers le nord) sont :

- les faubourgs Nord de Louviers - rue du 11 novembre 1918, depuis la place Thorel, jusqu'au croisement de l'avenue Winston Churchill avec l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.  
Cette séquence est située à la transition entre le cœur de ville et le Parc d'Activités de la Fringale. Cette zone est principalement affectée au développement d'habitat mixte de collectifs et d'individuels groupés, dans laquelle pourront se développer des équipements publics, des activités tertiaires et commerciales et des services non nuisants.



- le Parc d'Activités de la Fringale (Louviers-Incarville-Val-de-Reuil) - depuis le croisement de l'avenue Winston Churchill avec l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny jusqu'au croisement de l'avenue des Métiers avec la rue de la Forêt. Cette séquence comprend la partie Sud du Parc d'Activités de la Fringale. La vocation principale de cette zone est donc le maintien et le développement d'activités (industrielles, tertiaires, commerces...). Un développement de l'habitat est également possible à la condition qu'il ne se fasse pas aux dépens de la pérennité des entreprises actuellement implantées (présence diffuse de logements et de petits et moyens commerces à signaler).

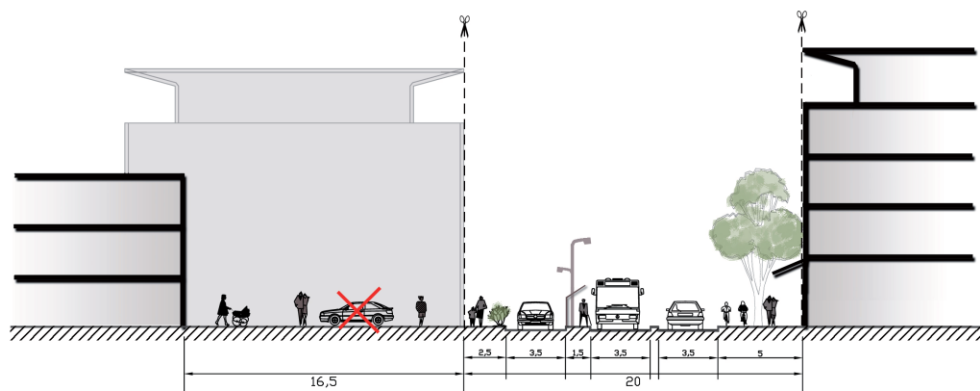
**Le traitement de l'espace public : partage de la voirie en faveur d'une multimodalité des déplacements – Aménagements paysagers et plantations sur l'Axe structurant**

- ✓ L'emprise de voirie de l'axe est très variable d'une séquence à une autre. La définition d'un profil type présenté ci-dessous s'appliquera là où le bâti le permet ou le permettra.
  - Le premier tronçon (rue du 11 novembre) a une largeur assez faible. Il est envisagé d'élargir l'emprise de la voie à un minimum d'environ 23 mètres afin de faciliter le passage des transports collectifs. Une acquisition foncière commanditée par la CASE et portée par l'EPF est en cours sur la partie Est de cette rue jusqu'au carrefour avec la rue du Bal Champêtre.
  - Le Parc d'Activités de la Fringale (Louviers - Incarville – Val-de-Reuil) au nord du carrefour avenue Winston Churchill / avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, propose une largeur de l'espace public variable, autour de 20 mètres.
  - Dans ces conditions, la séquence sud (rue du 11 novembre) sera traitée en avenue, tandis que l'ampleur des emprises autorise un traitement en boulevard urbain de la séquence nord conformément aux coupes de principe suivantes.

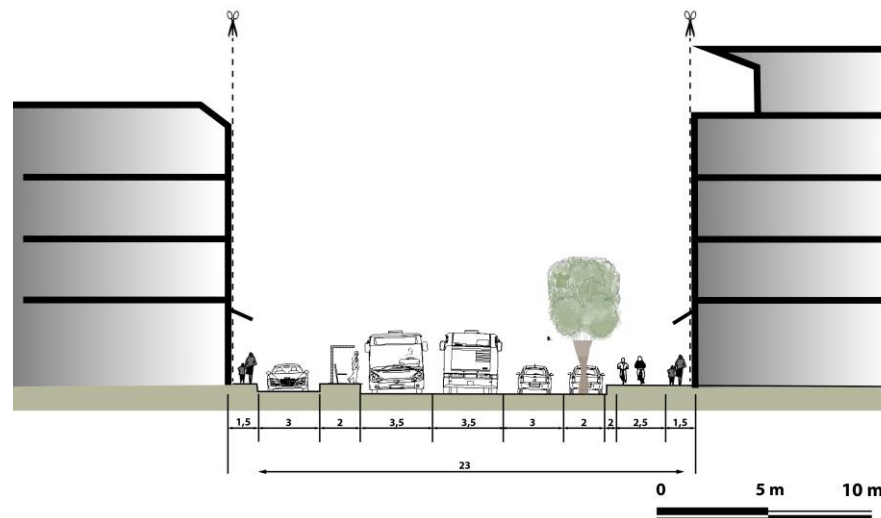
- La continuité des cheminements (piétons, vélos) est assurée tout au long de l'axe : trottoirs doubles et confortables d'au moins 2,00 mètres + piste ou bande cyclable continue à l'écart de la circulation automobile.
- Une "gradation" végétale est mise en place du sud vers le nord pour la transition entre centre-ville fortement minéralisé et environnement davantage ouvert aux espaces naturels alentours (forêt).  
Au sud, le végétal est utilisé de façon linéaire en alignements tenus compatibles avec les emprises disponibles. Il permet de jouer un rôle structurant en correspondance avec l'image globale du site, les continuités de cheminements en modes doux.  
Dans la traversée de La Fringale, le végétal est utilisé en grande masse (hauts jets de port libre en "coulée verte", strate arbustive) pour assumer l'échelle des implantations en favorisant une qualité paysagère (effet unificateur des bordures plantées ainsi que confort et protection des usagers des modes de déplacements doux).
- Des espaces publics (repères propices à l'orientation des usagers comme à l'implantation d'aménités urbaines de proximité, favorables à l'existence d'une "vie de quartier") ponctuent les différentes séquences de l'axe ; de la place Thorel (au sud) en limite communale (au nord) :
  - le carrefour rue du Commandant L'Herminier / avenue Winston Churchill / rue du Docteur Blanchet / rue du 11 Novembre, face au
  - parc arboré du centre médico-pédagogique du Moulin Vert;
  - le carrefour avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny / avenue François Mitterrand / avenue Winston Churchill, au droit du quartier des Acacias ;
  - à plus long terme : le carrefour avenue Winston Churchill / rue de la Mécanique / rue de la Mécanique prolongée (jusqu'à la rue des Entrepôts), au cœur du PA de la Fringale.

- D'une manière générale, l'offre de places de stationnement public en bordure d'axe doit rester exceptionnelle et de préférence être localisée à proximité des espaces publics créés.

LE BOULEVARD URBAIN (avenue Winston Churchill)  
(coupe de principe)



L'AVENUE (rue du 11 novembre)  
(coupe de principe)



### L'implantation des constructions aux abords de l'axe : mettre en œuvre une vitrine urbaine pour l'agglomération

- ✓ L'axe structurant et ses abords sont définis comme une vitrine urbaine par le SCOT Seine-Eure Forêt de Bord.  
Le parti d'aménagement à retenir sur ces secteurs est celui de la tenue paysagère des abords de la voie avec la constitution d'un alignement bâti de qualité, des continuités de cheminement doux parallèles et des plantations qui contribueront à l'ambiance urbaine du lieu.  
L'implantation des aires de stationnement, de stockage ou de dépôt sera proscrite en façade de la voie et rejetée sur les arrières.

Les constructions présenteront une bonne qualité architecturale en privilégiant en façade de voie des matériaux nobles comme le bois, le verre ou le béton.

- Les constructions de toute nature s'implanteront préférentiellement à l'alignement actuel ou futur, dans la bande d'implantation urbaine parallèle à la voie, repérée graphiquement à l'orientation d'aménagement et de programmation. Cette bande de 16,50 m de profondeur comptée depuis l'alignement (existant ou projeté) vise la mise en œuvre d'un ordonnancement urbain maîtrisé assurant une continuité bâtie le long de l'axe. Plusieurs dispositions réglementaires retenues par le PLU concourent à cet objectif :
  - implantation à l'alignement actuel ou futur ou avec un recul maximum de 5 mètres ;
  - implantation sur au moins une limite séparative, imposée dans la bande d'implantation identifiée au plan de zonage (sauf contrainte liée à une servitude d'utilité publique) ;
  - interdiction d'aménager des aires de stationnement en façade sur la voie ;
- Les gabarits retenus pour les constructions (R+3+attique, 15 m maxi) doivent garantir que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction, au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points ( $H \leq L$ ).
- La rue du 11 Novembre et l'avenue Winston Churchill (jusqu'au carrefour avec la rue Charles Cros - soit la presque totalité du parcours sur le territoire de Louviers) - sont repérées en secteurs de "renforcement commercial des centre-villes et de l'axe structurant" par le projet de SCOT. A ce titre, l'implantation de nouveaux commerces, quelle que soit leur surface de vente (plus ou moins 1000 m<sup>2</sup>) y est autorisée, à condition de s'inscrire dans un volume architectural aux caractéristiques urbaines, sans





stationnement en façade sur l'axe, dans le principe de traitement de qualité paysagère et urbaine de cette entrée de ville.

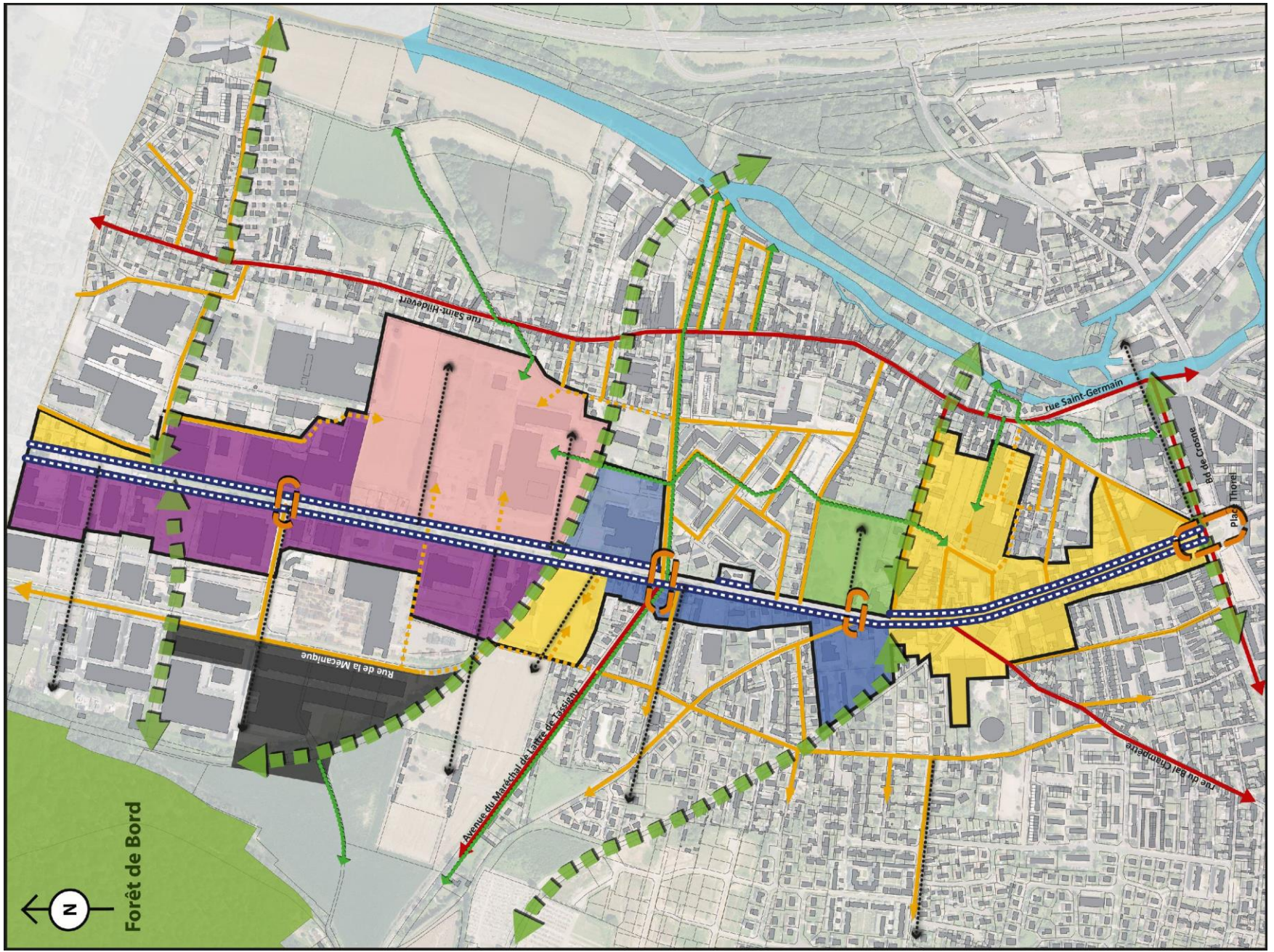
- De plus, afin de favoriser l'implantation dans les nouvelles constructions à usage d'habitation, d'activités tertiaires ou de commerces, la hauteur sous plafond des **nouveaux** rez-de-chaussée sur l'axe doit être comprise entre 3,50 m et 4,10 m.

### **Les principes d'aménagement : compatibilité de voisinage des activités et des habitations, densité et mixité sociale des programmes.**

- ✓ La proximité de l'habitat et des Etablissements Recevant du Public (ERP) avec l'activité industrielle de La Fringale est une réalité aujourd'hui. Elle se trouvera renforcée du fait d'un développement de l'habitat et des ERP aux abords de l'axe. Ce développement est de nature à générer une inquiétude pour les entreprises implantées sur le Parc d'Activités.  
Le SCOT préconise que la réalisation de l'opération de renouvellement urbain ne remette pas en cause le tissu économique compact du PA de la Fringale, principalement sur l'arrière de l'Axe Structurant (partie Ouest).  
De fait, la vocation mixte affichée pour ce secteur, dans l'orientation d'aménagement et de programmation, prévoit une dominante artisanale, tertiaire et d'activités économiques ou commerces, en lien avec l'identité actuelle de cette séquence.
- Côté Est de l'axe, les quelque 6 hectares d'emprises du site CINRAM (incluant parkings et terrains de sport de plein air) offrent une opportunité rare, dans un contexte d'équipement foncier en cœur de ville. La valorisation optimisée de ces emprises à proximité des services, équipements et futur transport en commun cadencé

- d'agglomération est une priorité en vue d'y développer un projet structurant à l'échelle de l'agglomération.
- La séquence centrale du tronçon lovérien de l'axe structurant (entre l'embranchement ferroviaire et le centre médico-pédagogique du Moulin Vert) est appelée à se structurer autour de nouveaux espaces publics (à créer).  
Principalement affectée au développement d'habitat mixte, en prolongement du quartier des Acacias, cette séquence recèle également du foncier public (KOLYSÉ, stade) à vocation d'équipements dont la relocalisation est envisageable (Stade Paul Coudray).
  - La séquence sud (rue du 11 Novembre), plus urbaine, est repérée comme secteur mixte à dominante d'habitat + commerces et services urbains non nuisants.
- ✓ L'axe structurant et ses abords rentrent dans le champ d'application des Sites Urbains Prioritaires du SCOT.  
La traduction de cette typologie dans le PLU consiste à doter les sites concernés d'un volet opérationnel à part entière, opposable, transcrit sous la forme d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation répondant aux attendus suivants :
- Typologie des Sites Urbains Prioritaires (prescriptions du DOG du SCOT :
- contribuer à la diversification de l'habitat avec une part d'habitat individuel pur minoritaire, l'essentiel des programmes devant développer de l'habitat groupé et collectif.
  - constituer des projets urbains structurants du SCOT.
  - représenter des opérations compactes mêlant habitat, activités commerciales, grands équipements publics et privés (ce sera en particulier le cas, à l'occasion du renouvellement projeté de l'îlot de la Cité Jeuffrin, des terrains CINRAM...)
- être intégrés au 1er niveau de transport en commun de l'agglomération avec une desserte de bonne qualité de service.
  - mettre en œuvre au moins 20 % de mixité sociale : le règlement fixe à 25% cette part minimale dans le sous-secteur UBr.ax.
  - respecter une intensité résidentielle minimale de 25 logements à l'hectare (selon mode de calcul de la densité du SCOT détaillé au DOG).
- ✓ D'une manière générale, les aménagements prévus sur l'Axe structurant et ses abords s'accompagneront de la mise en place :
- d'un réseau dense d'itinéraires doux inter connectés (vers la forêt et la rivière / voie verte) ;
  - d'une trame éco-paysagère magistrale à l'échelle de la vallée : qui organise les connexions entre les principaux espaces verts et plantés (existants ou à créer), crée ou complète alignements d'arbres et plantations sur l'espace public et contribue à prolonger, à travers les quartiers, liaisons biologiques et continuités écologiques entre rivière et massif forestier.
  - Le plan de composition des opérations valorisera l'orientation des façades au sud (maximisation des apports solaires), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).
  - Enfin, le nouveau quartier sera ouvert aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie - et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

-  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



### 3. ZAC de la Côte de la Justice (1AUh)

La ZAC de la Côte de la Justice a été créée à l'initiative de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure sur des terrains déjà classés en zone à urbaniser au POS 2002, pour une superficie d'environ 11 hectares.

Son périmètre est limité au nord-ouest par la route de la Haye le Comte (RD 113), au nord et à l'est par des quartiers d'habitat pavillonnaire relativement récents (clinique de la Ravine, rue des Quatre Vents, rue A. Vincelot), et au sud-est par le chemin de la Mare Hermier. Au sud s'étendent des champs cultivés, occupés ponctuellement par des éléments qualitatifs : bosquets, jardins familiaux.

Le projet s'intègre donc dans un ensemble d'urbanisations résidentielles en franges sud de l'agglomération : Côte de la Justice, secteur Pichou, route de la Haye le Comte. Il prolonge en particulier le projet de rénovation urbaine du quartier contigu de Maison Rouge.

La présente orientation particulière d'aménagement s'appuie sur le plan masse et le cahier de prescriptions architecturales et paysagères réalisé par CBA Architecture en janvier 2014.

#### Environnement, eau, paysage

- ✓ Le parti d'aménagement d'ensemble repose sur la valorisation de la Côte de la Justice et de ses paysages : situé sur le versant Nord de la Butte de la Côte de la Justice, le secteur est en pente (9% en moyenne), d'orientation sud-sud-ouest / nord-nord-est, particulièrement sensible au risque d'inondation pluviale (par ruissellement).
- Le secteur s'intégrera dans l'urbanisation pavillonnaire des quartiers limitrophes, tout en conservant une perception visuelle du site en créant de nombreux espaces verts. Des

plantations d'arbres en bordures des voies sont prévues, ainsi que le long des cheminements piétons.

- Les espaces verts seront associés en majeure partie à des fonctions hydrauliques.
- Une continuité écologique sera traitée au sud de la ZAC depuis la route de la Haye le Comte vers la rue de la Mare Hermier.
- Un corridor écologique, non accessible au public, sera également créé à l'Ouest de la ZAC, le long de la future gendarmerie.

#### Espaces publics

- ✓ L'espace public principal s'articule autour d'un large mail piétonnier en prolongement de celui de Maison Rouge, véritable centralité de quartier à dominante végétale, permettant à la fois un raccordement efficace au reste de la ville, et des perspectives visuelles vers les deux entités paysagères structurantes du secteur : la forêt de Bord et la colline de la Justice. De plus, il forme un élément structurant du quartier, faisant tampon entre les emprises réservées à la gendarmerie à l'Ouest et les secteurs à vocation principale d'habitat à l'Est.
- ✓ Le bâti et la nouvelle trame de voirie s'organise en arc de cercles parallèlement aux courbes de niveau et au sentier de la Côte.
  - Le sentier de la Côte, les voiries de desserte des îlots, et les cheminements piétons participent, au même titre que le mail, de la trame d'espaces publics. Le gabarit des nouvelles rues est dimensionné pour la circulation résidentielle. Toutes les voies sont suffisamment larges (minimum : 5 m) pour permettre l'accès aux véhicules de secours, ainsi que la collecte des déchets.

- La volumétrie, l'épannelage, et l'implantation des constructions accompagnent la trame des rues et chemins piétons :
  - En vis à vis du Quartier Maison Rouge, ce secteur fait l'objet d'une forte densification avec la réalisation de logements collectifs, individuels denses, et une gendarmerie comprenant des logements collectifs. Le long de la route de la Haye le Comte, les immeubles collectifs sont à l'alignement (une marge de recul de 5 m est toutefois réservée pour protéger les alignements d'arbres).
  - En s'éloignant de l'avenue, vers le sud, la hauteur diminue, les alignements sont moins stricts.
  - La partie est de la ZAC accueille une programmation d'habitat individuel plus dense. Les constructions sont à l'alignement sur l'espace public.
- Plusieurs placettes sont aménagées et conçues comme des lieux de convivialité (traitement paysagé, mobilier urbain,...), notamment aux croisements de voies de desserte interne (la localisation reportée sur la version graphique de l'orientation d'aménagement et de programmation est indiquée à titre d'information).

## Habitat

La ZAC de la Côte de la Justice est un des éléments majeurs de réponse aux enjeux du PLH : mixité et diversification de l'habitat, réponse à une demande en logements soutenue, dans des secteurs bien desservis par les transports, développement de l'offre en accession à la propriété afin de maintenir sur place certains ménages.

- ✓ Conformément aux objectifs avancés dans le SCoT en vigueur, l'opération respectera la densité plancher de 20 logements / ha. Au total, le projet prévoit la réalisation d'environ 250

logements répartis entre petit collectif, pavillons et maisons de ville (hors logements associés à la gendarmerie).

- ✓ Les logements sont répartis entre logements privés et logements sociaux. Une partie des logements sociaux sont destinés aux gendarmes. Une part de logements type accession sociale est également prévue.
- ✓ A terme, le projet permet d'atteindre près d'un 1/4 des objectifs de la ville en logement neufs, inscrits au PADD. Si 40 logements sont destinés à reloger des habitants du quartier de Maison Rouge, l'apport réel de l'opération pour la commune est de 490 habitants supplémentaires.

## Transports / déplacements

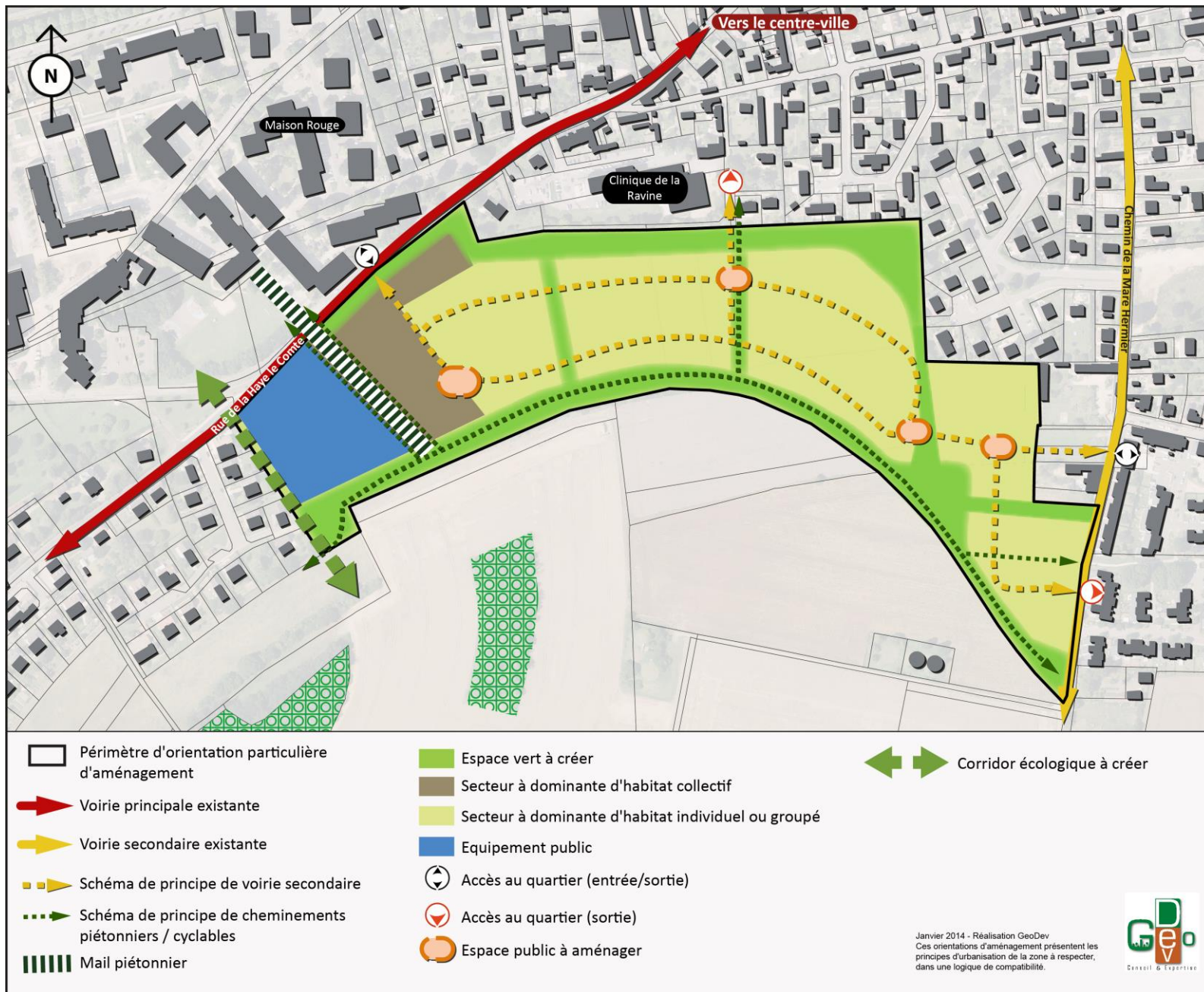
- ✓ Le principe général des voies de desserte est l'absence de voirie traversante (compte-tenu des sens de circulation et de la signalisation envisagée), liaison routière continue entre la route d'Evreux et celle du Neubourg, pour éviter les effets de raccourci à l'échelle de la ville. Ce système entraîne une circulation apaisée, qui laisse toute sa place aux parcours doux, piétons et cycles maillant l'ensemble de la zone (en plus du mail piétonnier).

Ces voiries de desserte seront raccordées sur le réseau viaire existant par :

- Un accès (entrée / sortie) au droit de la rue de La Haye le Comte (face à Maison Rouge) ;
- Deux accès (une entrée / sortie et une sortie uniquement) par le Chemin de la Mare Hermier ;
- Une sortie par la rue Linant.



- ✓ Un chemin piéton / vélo continu sera réalisé en limite sud de la zone, depuis le chemin de la Mare Hermier jusqu'à la limite Ouest du périmètre.
  
- ✓ Le projet de ZAC inclut une offre en stationnement organisée longitudinalement le long des nouvelles voies créées, et également au sein de chaque programme de constructions (les stationnements sont intégrés à la parcelle pour les pavillons individuels).



#### 4. Quartier durable – Route de la Vacherie (1AUh)

La ville de Louviers est propriétaire de terrains (environ 5 ha) situés le long de la Route de la Vacherie, en entrée de ville sud-ouest, et destinés à l'urbanisation depuis le POS 1997 (INAh).

Le quartier projeté s'insère dans un tissu pavillonnaire existant (Clos Saint Lubin à l'est, partie de la zone UD de l'autre côté de la route de la Vacherie), et profite de la desserte donnée par la route du Neubourg (D133) qui permet de rallier en voiture le centre-ville, distant de seulement 2 km ; une école, un lycée et des équipements sportifs sont situés dans un rayon de 500 m, complétés à terme d'un pôle commercial, d'une crèche, d'une halte-garderie et de nouveaux équipements sportifs (quartier Maison Rouge - prairie des Fougères, distants de moins d'un kilomètre).

La présente orientation particulière d'aménagement est la synthèse des intentions urbaines et architecturales (CBA Architecture – Ker-Mald) qui doivent présider à la conception d'un quartier "durable".

##### Environnement, eau, paysage

Le quartier sera conçu selon les principes bioclimatiques respectant les données naturelles du site : au pied d'un coteau boisé (Bruyères de Saint Lubin), d'exposition sud.

- ✓ D'une manière générale, l'implantation des constructions devra s'adapter à la topographie du site sans la transformer, mettant en œuvre un gradient bâti / végétal décroissant du plus dense (avec les sols les plus imperméabilisés) en partie basse, au plus aéré (surfaces en pleine terre et de percolation d'eaux pluviales les plus généreuses) en partie haute. La composition urbaine d'ensemble garantira la préservation des vues depuis et vers la

plaine agricole, et prévoira la plantation d'arbres de hautes tiges.

- ✓ Des noues paysagères enherbées organisées en plusieurs strates recueillant les eaux pluviales sur l'ensemble du quartier, dans le respect des principes d'hydraulique douce. La place du végétal et du naturel est donc prépondérante, aussi bien au niveau des espaces publics que privés : jardins, terrasses, loggia ou balcons, toitures végétalisées, noues de collecte d'eaux pluviales.
- ✓ Les habitations seront conçues pour être sobres en consommation d'énergie et de ressources naturelles, que ce soit pour le chauffage, l'éclairage, l'eau... L'orientation des habitations tiendra compte de l'ensoleillement et des vents dominants, pour optimiser l'utilisation de dispositifs de production d'énergie renouvelable. L'utilisation du bois dans la construction sera privilégiée.
- ✓ La partie haute du site, en lisière de forêt devra être préservée de toute construction. Un verger sera planté sur ce coteau et permettra de créer un espace tampon entre la forêt et les espaces urbanisés.

##### Espaces et équipements publics

- ✓ Un réseau de ruelles présentant un traitement paysagé soigné contribue à créer une atmosphère de "village".
- ✓ Le verger sur la partie la plus haute du site est raccordé au quartier par un réseau de cheminements piétons

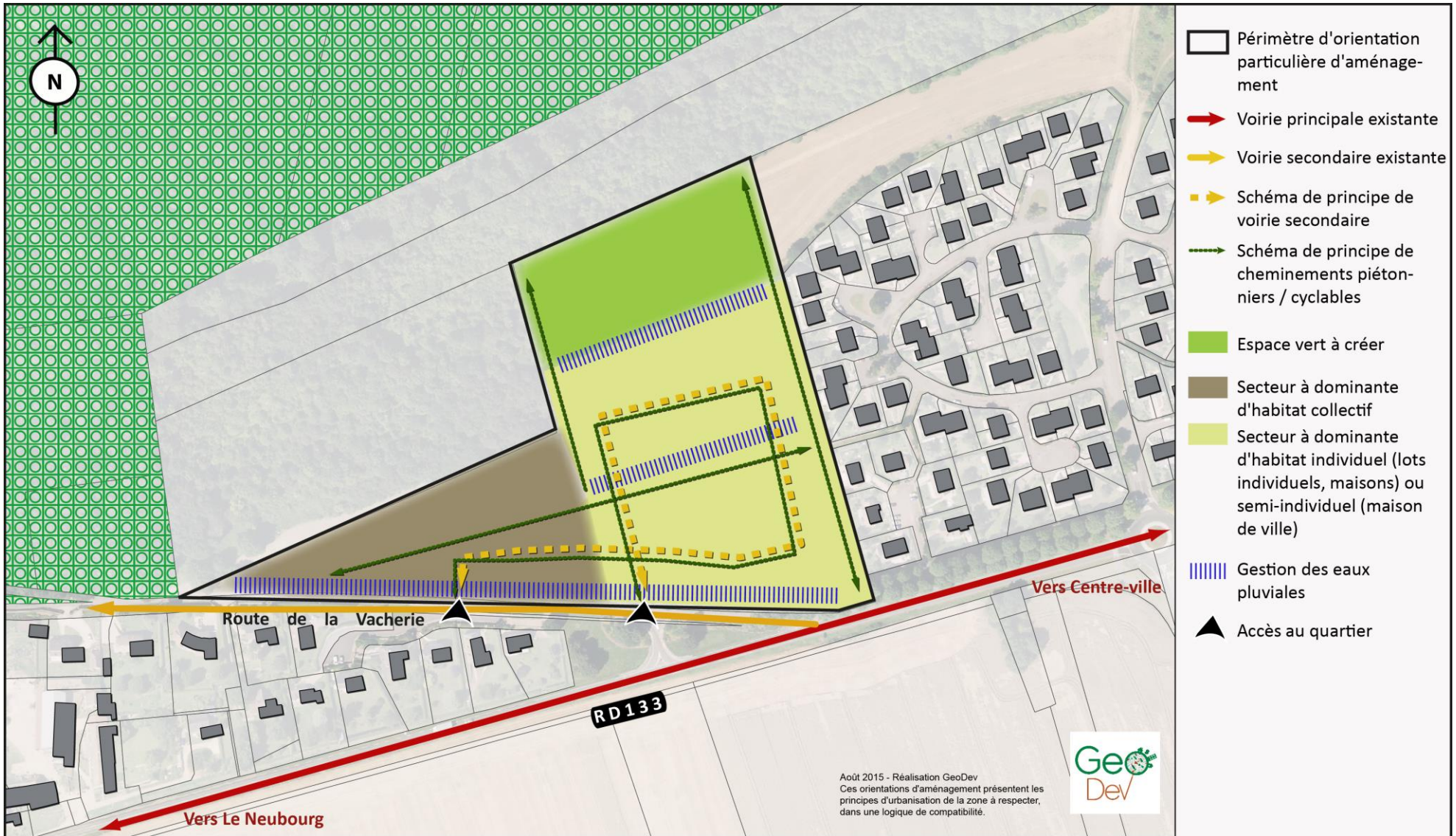
## Habitat

- ✓ L'opération prévoit la construction d'environ 200 logements permettant d'accueillir toutes les populations avec une typologie d'habitat diversifiée, de la maison de ville au petit immeuble collectif partagé, en passant par les logements individuels superposés avec accès privatifs ; le quartier et les aménagements intérieurs des habitations sont en particulier adaptés aux personnes handicapées ou âgées.

## Transports / circulation / déplacements

Le quartier se propose de réduire la place de l'automobile et d'affirmer son caractère piétonnier, offrant un cadre de vie sécurisant et apaisé :

- ✓ Pour assurer au maximum la sécurité de la desserte du quartier, il est prévu deux accès motorisés au secteur, route de la Vacherie. Des voiries internes au quartier sont à prévoir pour la desserte de chaque lot. La circulation des véhicules sera contrôlée (zones riveraines, limitation de vitesse...).
- ✓ Un maillage dense de cheminements piétons / vélos sera prévu parallèlement aux voies de desserte interne, et entre les ensembles d'habitations. Le principe de voirie partagée pourra être décliné le long des voies de desserte interne. Ces cheminements assureront une continuité avec le réseau des cheminements existants (en particulier avec le Clos Saint-Lubin à l'Est), et des accès facilités au verger.
- ✓ Le raccordement du quartier au réseau de transport en commun se fera par l'intermédiaire d'un arrêt de bus créé au droit du quartier route de la Vacherie, voire route du Neubourg (RD 133).



## 5. Lotissement « Résidence du défend II » / rue des Oiseaux (1AUh)

Située en bordure de la Rue des Oiseaux, au Nord-Ouest de l'agglomération lovérienne, la résidence du Défend II s'inscrit dans une zone à urbaniser déjà programmée à l'urbanisation par le POS 2002 (IINAh, puis INAh par la modification du POS approuvé le 27 mars 2006). Elle complète un premier lotissement ("Défend I"), réalisé de 2001 à 2005, au sud, de part et d'autre de la rue du Lotus Bleu. A l'ouest, l'urbanisation est limitée par un coteau boisé à forte déclivité (Bois du Défend / forêt de Bord), et au nord par le cimetière (au sud de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny - RD 313).

L'aménagement proposé consiste à créer un nouveau quartier comprenant 58 pavillons individuels et des logements collectifs qui s'intégreront dans le tissu urbain existant à caractère résidentiel.

La présente orientation particulière d'aménagement est la synthèse des intentions urbaines et architecturales contenues dans le permis d'aménager déposé en juillet 2008 par l'entreprise D.P.L.E.

### Environnement, eau, paysage

- ✓ Le terrain, actuellement occupé par un champ cultivé, forme un glacis naturel ouvert qui descend depuis le bois du Défend jusqu'à la rue des Oiseaux avec une pente d'environ 6%. Il est donc particulièrement sensible au risque d'inondation pluviale par ruissellement et aux effets de l'aménagement futur sur le paysage environnant.
  - Des noues végétalisées assureront la collecte des eaux pluviales, de part et d'autres des nouvelles voiries, et en particulier dans certaines emprises privées (au droit du bois et du cimetière), Elles auront une largeur de 2 à 3 mètres et une profondeur d'eau maximale de 0,50 m.

- L'ensemble de ces noues et du réseau pluvial sous voirie s'achemine vers un bassin enherbé de rétention des eaux pluviales, situé au nord est, d'un volume de 1200 m<sup>3</sup>, avec un débit de fuite (13 l/s) raccordé sur le réseau unitaire rue des Oiseaux.
- Les urbanisations respecteront une marge de recul de 30 m par rapport à l'espace boisé classé que constitue le Bois du Défend. Pour maintenir une continuité paysagère avec celui-ci, des alignements d'arbres seront réalisés par le lotisseur en domaine privé et public. Enfin, une emprise au sol maximale de 40% pour les constructions, et un coefficient de pleine terre de 25% conserveront dans les aménagements, une place importante au végétal, aussi bien au niveau des espaces privatifs que publics.

### Espaces publics

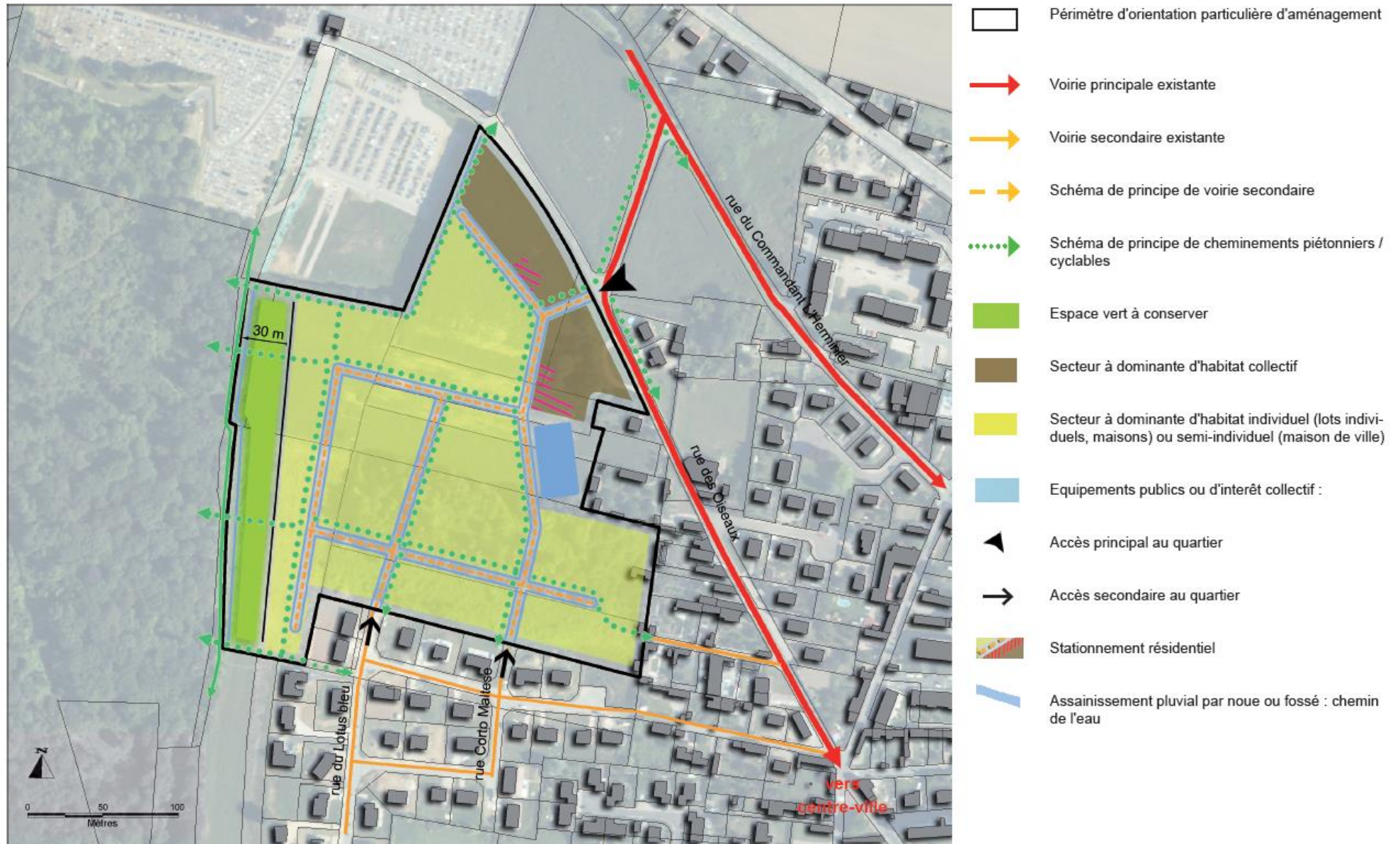
- ✓ L'emprise du futur lotissement concerne une unité foncière comprenant dix parcelles, pour une surface totale d'environ 7 ha. Le découpage du terrain a été réalisé de façon à obtenir 65 lots, dont 61 à bâtir présentant des formes géométriques régulières :
  - 58 lots, d'une taille moyenne de 700 m<sup>2</sup>, sont destinés à l'accueil d'autant de pavillons individuels.
  - 3 lots accueillent des constructions d'habitat collectif.
- ✓ Les travaux d'équipement du lotissement sont techniquement définis dans le programme de travaux annexé au permis d'aménager.
- ✓ Les constructions devront respecter partout une marge de recul de 5 m par rapport aux voiries existantes et futures. A l'intérieur des lots, elles respecteront les règles définies à l'article 7 de la zone 1AUh du présent PLU. Le plan masse du projet prévoit les

emplacements des accès aux parcelles, qui resteront libres de clôture le long des voiries pour permettre le stationnement hors des voies et trottoirs.

### **Transports / déplacements / circulation**

- ✓ Les futurs lots seront desservis par des voies nouvelles sauf les lots destinés à l'accueil de logements collectifs, qui pourront être desservis directement par la rue des Oiseaux.
  - L'accès principal au quartier s'effectuera au droit de la rue des Oiseaux, face à la rue Langlois. Un passage surélevé sera aménagé pour renforcer les conditions de sécurité du carrefour. Un arrêt de bus permettant de raccorder le lotissement au réseau de transport en commun de l'agglomération pourra également prendre place à cet endroit.
  - Les voies intérieures auront une emprise de 8 à 10 mètres (largeur chaussée : 5 m, trottoirs : 2 m).
  - Elles se raccorderont, au nord, à la rue des Oiseaux, et au sud, aux rues du Lotus Bleu, Corto Maltese, puis par ces deux rues à la Rue Leroy Mary.

Schéma d'orientation particulière d'aménagement - Lotissement "Défends II"





## 6. Abords est de la route de la Haye le Comte (1AUh / 2AUh)

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.

Déjà programmés à l'urbanisation par la POS précédent (zone INAh), les terrains ont conservé jusqu'à présent un usage agricole (culture en partie sud ; pâture au nord).

### Une offre en logement complémentaire sur la ville-centre

- ✓ La ville mène une politique active de développement de l'offre d'habitat sur son territoire, conjuguant actions de renouvellement urbain et diversification des formes urbaines en logement et des statuts d'occupation pour favoriser les parcours résidentiels sur la commune. Dans ce contexte, le PLU confirme la vocation urbaine future des terrains route de la Haye le Comte, qui se prêtent bien à l'accueil de programmes de logements complémentaires aux grandes opérations d'intensification urbaine (généralement en collectif), engagées en centre-ville, sur l'axe structurant ou en prolongement du quartier Maison-Rouge (nouvelle polarité de quartier incluant commerces et pôle multimodal, à moins d'un kilomètre au nord-ouest du site).
- ✓ En lien avec les secteurs pavillonnaires qui la bordent (côtés nord, ouest et sud), la zone à urbaniser route de la Haye le Comte répondra aux besoins de catégories de ménages en demande d'accession (libre ou aidée) ou de location, et recherchant un mode d'habitat individuel (sur parcelle ou groupé), ponctuellement, en petite résidence collective.

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.

### Un projet d'aménagement qui tire parti des qualités naturelles du site

L'aménagement tirera parti des atouts du site ; pour cela, il devra :

- ✓ profiter des vues offertes par la pente, vers les espaces agricoles (qui occupent le méandre fossile de l'Eure) et l'horizon boisé de la Côte du Neubourg ;
- ✓ valoriser l'exposition ouest / sud : pour l'orientation des façades des constructions et la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie (solaire, par exemple) ;
- ✓ conserver le fonctionnement naturel du site, s'agissant de la gestion des eaux de ruissellement pluvial : (re)constitution d'une coulée verte d'aspect seminaturel (en partie haute des terrains) pour accentuer les caractéristiques de rétention / infiltration (prairie, haie bocagère, zone horticole), et la compléter par un système de noues au cœur des parties urbanisées de la zone ;
- ✓ assurer une transition de qualité entre nouvelles urbanisations et espaces naturels en marge du site (boisements, butte cultivée) : les continuités piétonnières / cyclables emprunteront la "coulée verte" pour relier l'opération à la maille de cheminements doux, existante ou projetée, des quartiers voisins (ZAC de la Côte de la Justice...).

La coulée verte et ses prolongements dans la trame paysagère du quartier (noues, jardins, espaces verts publics) permettront de maintenir des qualités de biodiversité au secteur.

### **Une composition urbaine avec le paysage pour fil conducteur**

- ✓ Le schéma d'aménagement visera à mettre en œuvre un quartier ouvert :
  - raccordé aux voiries en impasse existantes, côté nord (allée des Prunus, allée côte de la Justice) ou côté sud (Chemin de la Justice) ; l'accès principal sera positionné route de la Haye le Comte ;
  - organisé en référence à la pente, le tracé des voiries internes épousera les caractéristiques du site et les emprises de chaussée seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes ; personnes à mobilité réduite), en incitant les voitures à ralentir et en dissuadant les traversées autos par les non-résidents. Le principe sera celui d'une bande roulante de 5,50 m maxi, flanquée de cheminements latéraux (banquette enherbée, plantations + trottoirs asymétriques dont l'un au moins proposera une continuité de cheminement d'1,40 m d'emprise minimum).  
Le stationnement privatif sera prévu à l'intérieur des propriétés ; quelques places bien circonscrites (visiteurs...) seront possibles en bordure de voie.  
La création d'un arrêt bus au droit du quartier (route de la Haye le Comte) raccordera les futurs habitants au réseau de transport en commun de l'agglomération.
- ✓ Les lots individuels, maisons et maisons de ville s'étageront à mi-pente et sur les points hauts du site, alors que les petites résidences à gabarit collectif (R+2) seront le cas échéant,

localisées en partie basse (aux abords de la route de la Haye le Comte), en prolongement des urbanisations existantes.

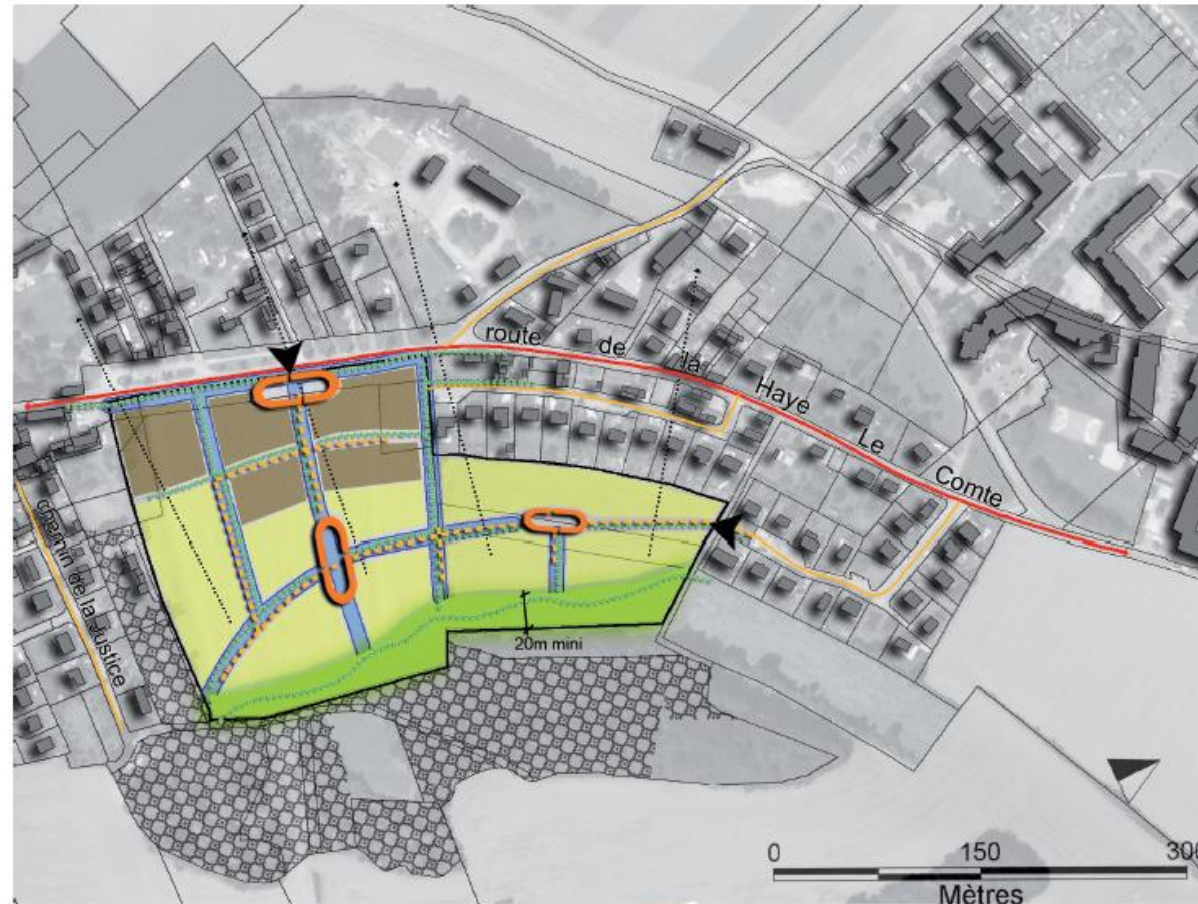
- ✓ Les espaces publics (hors voiries) valoriseront le chemin de l'eau (noues) et déclineront un vocabulaire local à dominante végétale : arbres isolés, plantés en alignement sur rue ou formant composition paysagère sur un espace enherbé rustique d'usage libre, évoquant "le friche" (lieu de sociabilité appropriable par les résidents). La maillage des cheminements piétonniers connectés à la coulée verte, diffusera la présence des espaces publics à travers le quartier.












D'une manière générale, l'implantation des constructions devra s'adapter à la topographie du site sans la transformer, mettant en œuvre un gradient bâti / végétal décroissant du plus dense (avec les sols les plus imperméabilisés) en partie basse, au plus aéré (surfaces en pleine terre et de percolation d'eaux pluviales les plus généreuses) en partie haute.

De fait, les constructions seront implantées en retrait de l'alignement actuel (route de la Haye le Comte) ou futur (voiries à créer) et l'implantation en retrait des limites séparatives restera la règle : pas de continuités bâties de plus de 3 maisons accolées en dehors des basses pentes, le cas échéant.

Enfin, le nouveau quartier sera ouvert aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie - et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

Schéma d'orientation particulière d'aménagement pour la route de la Haye le Comte



- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | Périmètre d'orientation particulière d'aménagement         |  | Espace public structurant (principe de localisation)  |
|  | Voirie principale existante                                |  | Espace vert à créer / conserver   |
|  | Voirie secondaire existante                                |  | Arbres existants à conserver  |
|  | Schéma de principe de voirie secondaire                    |  | Secteur à dominante d'habitat collectif   |
|  | Schéma de principe de cheminements piétonniers / cyclables |  | Secteur à dominante d'habitat individuel (lots individuels, maisons) ou semi-individuel (maison de ville) |
|   |  |  | Assainissement pluvial par noue ou fossé : chemin de l'eau  |

## 7. La Londe – entrée de ville d'Elbeuf (AU)

Calé entre la forêt de Bord et l'embranchement ferroviaire particulier 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).

Les terrains présentent une pente légère d'ouest en est et proposent un paysage agricole largement ouvert d'où émergent les silhouettes bâties d'une ancienne ferme (dont subsistent l'organisation en cour carrée de quelques constructions profondément remaniées à usage résidentiel, ainsi qu'un vaste clos ceint de mur, dans leur prolongement) et la ligne des frondaisons d'un alignement d'arbres (qui la borde à l'est).

Bien que programmés à l'urbanisation par le POS (zone IINAE à vocation d'activités) les terrains ont conservé jusqu'à présent, un usage agricole.

### Un nouveau quartier dans la dynamique d'agglomération

- ✓ Avec l'entrée en phase opérationnelle de la ZAC de la Côte de la Justice, La Londe devient, au même titre que les emprises RFF/SNCF de la gare, le dernier gisement foncier de cette envergure en continuité de l'agglomération lovérienne, non grevé de contraintes d'inondation et situé à moins d'1,5 km du centre-ville. Dans ces conditions, le PLU est amené à reconsidérer les principes d'une programmation monofonctionnelle arrêtée il y a dix ans, orientée vers l'accueil d'entreprises (extension du parc de la Fringale).
- ✓ Compte tenu de sa localisation et de son ampleur, le site de La Londe porte à la fois des enjeux :

- de paysage et d'environnement, à l'interface entre zones urbanisées et massif forestier : il s'agit d'y organiser une transition progressive entre zones naturelles et espaces urbains, qui préserve et conforte les qualités environnementales des lieux (infiltration des eaux pluviales, biodiversité et continuités écologiques associées à la lisière boisée....);
  - d'aménagement et d'urbanisme, en particulier pour les parties sud et est du site, en prise directe ou à proximité d'infrastructures magistrales dans l'agglomération : avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et surtout, axe structurant (RD 71, avenue W. Churchill) à moins de 300 mètres.
- ✓ A l'horizon de temps du PLU, la Ville de Louviers a souhaité prolonger ses réflexions quant au devenir de ces grands terrains aménageables dont la maîtrise foncière reste privée. Le choix d'un zonage AU (à urbaniser, bloqué aux termes du présent PLU : COS 0) participe de cette logique : prendre le temps de préciser la programmation et d'affirmer un schéma d'aménagement d'ensemble qui réponde non seulement aux objectifs locaux d'un élargissement de l'offre d'habitat, mais encore aux exigences environnementales retenues par la Ville (et la communauté d'agglomération) pour la mise en œuvre de tout nouvel aménagement sur leur territoire. A cet égard, l'orientation particulière d'aménagement présentée ci-après est illustratrice de ce que pourrait être le futur quartier de La Londe : mixte dans ses usages, durable dans ses aménagements et cohérent avec les grandes dynamiques de l'agglomération.

### **Le projet d'aménagement : la mise ne valeur et la constitution d'un patrimoine paysager naturel et urbain**

Le schéma d'aménagement prévoit 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.

- ✓ Le parc de nature urbaine sera aménagé sur un large quadrant ouest et nord du site (environ 7 hectares), en liaison directe avec la forêt.
  - Il installera, selon un gradient décroissant d'intensité des aménagements, des occupations du sol conservant aux lieux des caractéristiques semi-naturelles :
    - des équipements sportifs de plein air (relocalisation du stade Paul Coudray?) sur 1,5 ha environ, en entrée ouest du site ;
    - des jardins familiaux, en bordure de RD 313, sur 2500 m<sup>2</sup> environ, en lien avec les urbanisations projetées ;
    - une agriculture de petits espaces (selon caractéristiques agronomiques des sols) : maraîchage, cueillette, horticulture?, orientée vers des activités à haute valeur ajoutée et respectueuse de l'environnement (filière bio ; circuits courts...).
  - Les nécessaires bâtiments et installations d'exploitation (hangars, matériels, serres, stockages...) seront regroupés en cœur de site, sous la forme d'un "hameau agricole", à créer, dans l'enceinte naturellement paysagée du "clos" existant (continuité du mur existant, conservée).  
D'autres activités (à la fois de loisir nature et ayant trait au monde agricole : centre équestre, par exemple) pourraient également trouver leur place sur cet espace d'1 ha environ.
  - Du point de vue de l'environnement, les parties du site affectées au parc de nature urbaine conserveront leurs qualités de percolation des eaux pluviales (prévenant le ruissellement) et prolongeront utilement le corridor écologique empruntant les emprises de l'embranchement

ferroviaire désaffecté entre forêt de Bord et rivière Eure. En outre, elles formeront tampon entre les futurs secteurs résidentiels et les nuisances ou zones de danger attachées à la présence en périphérie du site d'un établissement industriel classé : RECTICEL.

- ✓ Le nouveau quartier de La Londe, principalement destiné à l'habitat, sera localisé en parties centre et est des terrains où il bénéficiera de la présence d'importantes infrastructures de transport et de la proximité d'activités commerciales et de service, existantes ou programmées sur l'axe structurant. Conformément aux orientations du SCOT en cours d'élaboration (et dans un souci d'optimisation du foncier), les quelques 6 hectares d'assiette foncière de l'opération devront proposer une densité nette (hors voiries et espaces verts publics) d'au moins 23 logements / hectare, soit au moins 120 logements pour l'ensemble de la zone.

### **Une démarche environnementale au cœur de la composition urbaine**

- ✓ Positionnés en entrée de ville, le long d'un axe routier fréquenté en dehors des espaces agglomérés de la commune, les aménagements intégreront des objectifs :
  - de sécurité : les accès depuis la route départementale qu'ils soient existants (chemin du Petit Mesnil, chemin privé de la ferme, chemin de Saint Lubin) ou à créer dans le cadre de l'opération (nouvel accès agro-parc et quartier) feront l'objet d'aménagements spécifiques en fonction de l'importance des trafics qu'il est prévu qu'ils reçoivent (simple aménagement de carrefour, tourne-à-gauche avec file de stockage, carrefour à feux, voire carrefour anglais).  
Compte tenu de l'investissement urbain programmé sur ses abords, ce tronçon rectiligne de l'avenue du Maréchal de

Lattre de Tassigny pourrait être soumis à des restrictions de vitesse renforcées (50 km/h voire 30), dès l'intersection avec le chemin de Saint-Lubin.

En outre, les aménagements devront assurer les continuités piétonnières et cyclables, le long de l'avenue.

- du point de vue des nuisances : une répartition claire des fonctions dans le quartier préviendra les nuisances réciproques que pourrait générer, par exemple, l'usage d'équipements sportifs en soirée et fin de semaine, avec un voisinage résidentiel.

De même, le futur "hameau agricole" ouvrira directement sur les terres attenantes et restera facilement accessible à ses visiteurs (qu'ils soient ou non du quartier), sans traversée des zones habitées qui le joutent (matériel agricole, flux de transit).

- ✓ Paysage, gestion de l'eau et sobriété énergétique de l'habitat constitueront l'ossature de la composition.

- Une marge de recul non aedificandi de 10 mètres au moins sera prévue en façade, le long de l'avenue. Traitée en espace vert extensif (prairie fauchée, plantée ou non d'arbres de hautes tiges), elle recevra principalement des aménagements de gestion alternative des eaux de pluie (fossés et noues d'infiltration).

- Des lignes d'arbres formant écran visuel ou brise vent seront plantées en accompagnement des principales voies d'accès au site.

- La composition urbaine du quartier s'appuiera sur un maillage complet de voiries internes orientées nord/sud et est/ouest.

Les emprises de chaussée seront dimensionnées pour garantir sécurité, confort et convivialité à tous les usagers, en incitant les voitures à ralentir.

Les voies principales (accès stade, accès zone résidentielle depuis l'avenue), proposeront une bande roulante de 6,50 mètres maxi, flanquée de cheminements latéraux

(plantations ou banquettes enherbées, trottoirs doubles et, ponctuellement, places de stationnement publiques en bordure de rue).

Les autres voiries seront dimensionnées à 5,50 m (+ trottoirs asymétriques) et pourvues de noues ou fossés végétalisés destinés au recueil et à l'infiltration des eaux ruisselées (selon plan général de gestion de l'eau).

Le stationnement privatif sera prévu à l'intérieur des parcelles.

Le quartier sera raccordé au réseau de transport en commun par bus (extension de ligne et création d'arrêts).

Surtout, des itinéraires piétonniers et cyclables attractifs, tracés en cœur de quartier, devront inciter les habitants à emprunter les stations les plus proches du bus à haut niveau de service annoncé sur l'axe structurant.

- Les nouveaux programmes de logements répondront aux besoins de catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée, et privilégieront des formes urbaines variées (lots individuels, maison, petite résidence en appartements...), où domineront toutefois des formes bâties compactes (collectif R+2/R+3+attique, maison de ville) de meilleur rendement énergétique. D'une manière générale, le plan de composition valorisera l'orientation des façades au sud (maximisation des apports solaires), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

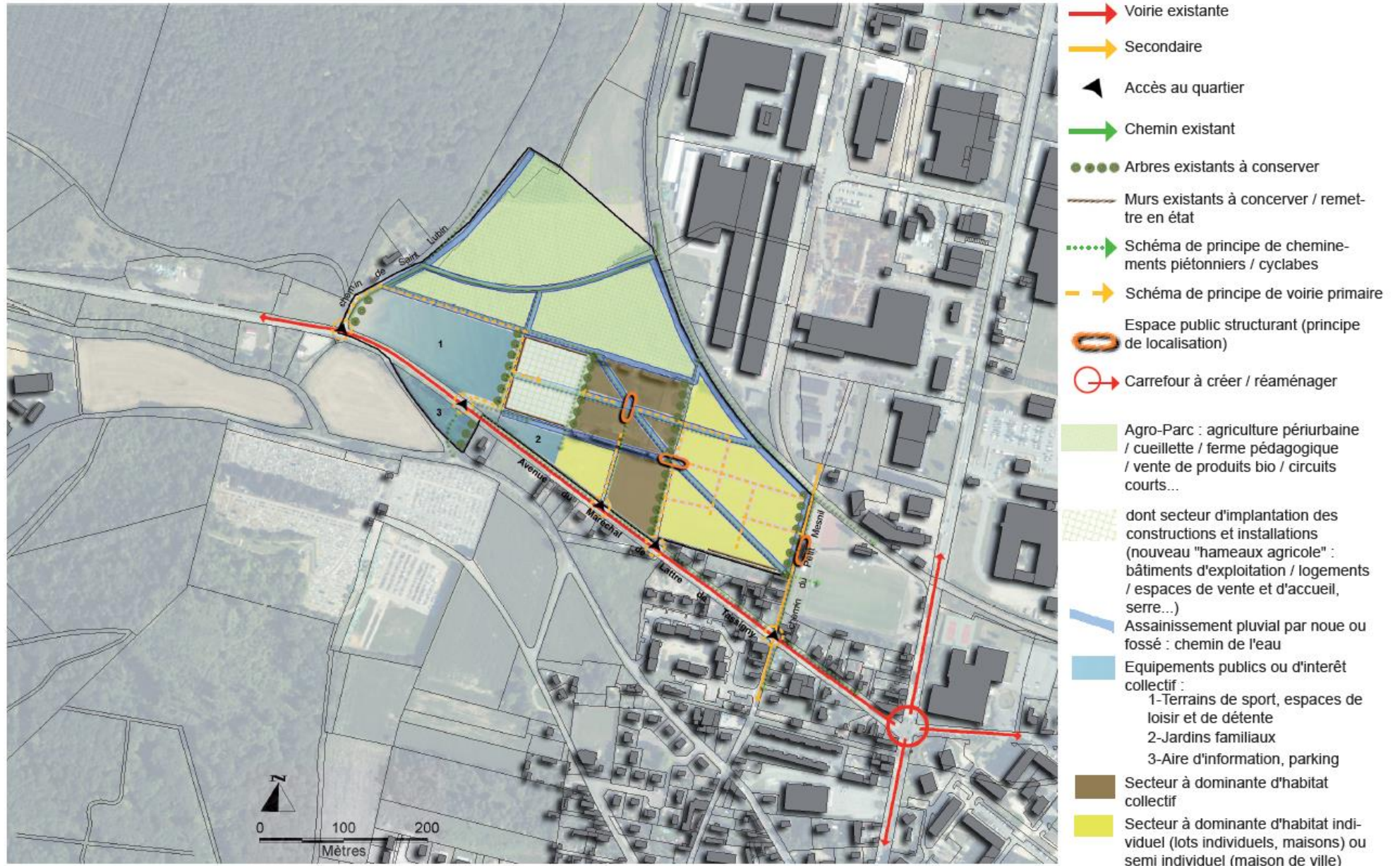
Enfin, le nouveau quartier sera ouvert aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie - et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

- Le centre de gravité du nouveau quartier (à la fois partie la plus dense, au bâti le plus haut et première tranche de

l'opération) sera positionné en vis-à-vis du hameau agricole, sur le dessin d'emprises de l'ancienne ferme, en cœur de site : gabarits collectifs des constructions (R+2 / R+3+attique) organisées en référence à un espace public central généreusement dimensionné dont les caractéristiques d'aménagement devront répondre à des exigences de polyvalence (d'usages), de sobriété (de traitement), de durabilité et de facilité d'entretien et de maintenance.

- Un réseau dense d'itinéraires doux connectés aux chemins existants (vers la forêt et les quartiers voisins), prolongera la présence des espaces publics à travers l'opération, là où l'implantation des constructions (alignement, retrait maîtrisé, agencement libre) produira des ordonnancements spécifiques propres à l'ambiance urbaine des différents secteurs opérationnels.

Schéma d'orientation particulière d'aménagement pour La Londe / route d'Elboeuf





## 8. 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 la présente OAP.

### Formes urbaines

L'îlot Thorel a vocation à recevoir un programme d'aménagement mixte (habitat, services, commerces, activités, bureaux, stationnement...) à dominante de logements incluant une offre adaptée aux besoins des séniors.

Une ouverture en cœur d'îlot, permettant de faciliter les déplacements doux entre le cinéma et la médiathèque, devra être garantie. Cette place traversante, qui facilitera la synergie entre les différents équipements culturels, pourrait également constituer un relai de l'activité commerciale du centre-ville, par la création de rez-de-chaussée commerciaux, tout comme la façade Ouest donnant sur la Place Thorel.

Les extrémités Est et Ouest de l'îlot, donnant sur la Place de l'Eau et la Place Thorel devront bénéficier d'un traitement architectural particulièrement soigné, en cohérence avec les ensembles bâtis

environnants (façades structurantes, gabarit, hauteur et volume des constructions,...).

L'aménagement du site intégrera le maintien et la réhabilitation des bâtiments en sheds implantés sur la partie Est de l'îlot, au moins partiellement, comme témoins d'une activité industrielle passée et du patrimoine bâti lovérien.

### Transport / circulation / déplacements

La Place Thorel devrait connaître une mutation importante dans les prochaines années, du fait notamment du déploiement du Bus à Haut Niveau de Service.

Dans le cadre des réflexions engagées par la CASE, la place sera réorganisée autour du BHNS afin de favoriser les échanges intermodaux.

Autour de l'îlot Thorel, les réaménagements envisagés de l'espace public permettront de conférer au Boulevard de Crosne une véritable stature urbaine et de pacifier la Rue Achille Mercier, au Sud de l'îlot Thorel, en accordant une place moindre à l'automobile.

Par ailleurs, une réflexion devra être engagée sur les besoins en stationnement, sur site, liés à l'aménagement de l'îlot Thorel.

